

Mestna občina Ljubljana  
Zoran Janković, župan  
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 3505-26/2008-75  
Datum: 8. 6. 2010

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

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

**PRIPRAVIL:** Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora in  
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

**NASLOV:** Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del  
območja urejanja CI 5/6 Rog

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

**PREDLOG SKLEPA:**

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog

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

Priloga:  
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B in 108/09) 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 del območja urejanja CI 5/6 Rog**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

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

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja CI 5/6 Rog (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- 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 varstvo 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,
- program opremljanja,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, ki vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, rekonstrukcijo objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture.

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

Sestavni deli OPPN so:

#### **I. Besedilo odloka**

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

- |     |                                                           |            |
|-----|-----------------------------------------------------------|------------|
| 1.  | Načrt namenske rabe prostora                              |            |
| 1.1 | Izsek iz dolgoročnega plana                               | M 1 : 5000 |
| 1.2 | Izsek iz srednjeročnega plana                             | M 1 : 5000 |
| 2.  | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora |            |
| 2.1 | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1 : 1000 |
| 3.  | Načrt območja OPPN z načrtom parcelacije                  |            |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN                  | M 1 : 500  |

|     |                                                                               |   |          |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|---|----------|
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom območja OPPN                                       | M | 1 : 500  |
| 3.3 | Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč                              | M | 1 : 500  |
| 3.4 | Načrt zakoličbe                                                               | M | 1 : 500  |
| 3.5 | Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru in javni rabi                        | M | 1 : 1000 |
| 4.  | Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev |   |          |
| 4.1 | Ureditvena situacija - nivo terena                                            | M | 1 : 500  |
| 4.2 | Ureditvena situacija - nivo strehe                                            | M | 1 : 500  |
| 4.3 | Ureditvena situacija - nivo kleti                                             | M | 1 : 500  |
| 4.4 | Značilni prerezi                                                              | M | 1 : 500  |
| 4.5 | Prikaz objektov za odstranitev                                                | M | 1 : 500  |
| 4.6 | Prometna ureditev in načrt intervencijskih poti                               | M | 1 : 500  |
| 4.7 | Prikaz faznosti gradnje                                                       | M | 1 : 500  |
| 4.8 | Zbirni prikaz komunalnih vodov in naprav                                      | M | 1 : 1000 |

#### **4. člen** **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

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

#### **5. člen** **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo projektivno podjetje Mexican and slovenian architects s.l.p., Rosello 201, 5, 1, Barcelona, pod številko projekta: 02/09, v marcu 2010.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen** **(območje OPPN)**

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

Območje OPPN obsega del območja urejanja CI 5/6 Rog. Vključuje objekte nekdanje tovarne Rog, jugovzhodni del Petkovškovega nabrežja, stanovanjsko-poslovne objekte ob Rozmanovi ulici ter Trubarjevi cesti. Območje obdajajo Trubarjeva cesta na severu, Rozmanova ulica na vzhodu, Ljubljanska na jugozahodu ter zemljišče Pollakove vile na severozahodu.

Območje OPPN obsega zemljišča ali dele zemljišč v katastrski občini Tabor s parc. št.: \*38/1, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3845 del.

Površina območja OPPN je 17.888 m<sup>2</sup>.

##### **2. Meja**

Meja območja OPPN poteka v k. o. Tabor. Začne se v točki št. 1, v severozahodnem vogalu zemljišča s parc. št. 3652, od koder poteka proti vzhodu po severni meji zemljišč s parc. št. 3652, 3653, 3654,

3659, 3660, 3666, 3667 in \*38/1 do točke 10 v severovzhodnem vogalu zemljišča s parc. št. \*38/1. V točki 10 meja OPPN spremeni smer in poteka proti jugu po vzhodni meji zemljišč s parc. št. \*38/1, 3676, 3682, 3685, 3687, 3688 in 3845 do točke 17 v jugovzhodnem vogalu zemljišča s parc. št. 3845. V točki 17 se obrne proti severozahodu in se nadaljuje po robu Petkovškovega nabrežja - po jugozahodni meji zemljišča s parc. št. 3845 - do točke 23, kjer se obrne proti severovzhodu preko Petkovškovega nabrežja in nadalje po severozahodni meji zemljišč s parc. št. 3653, 3655 in 3652 do začetne točke 1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Razvidna je iz grafičnih načrtov 3.1 "Katastrski načrt s prikazom območja OPPN", 3.2 "Geodetski načrt s prikazom območja OPPN", 3.3 "Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč" in 3.4 "Načrt zakoličbe".

### **III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA**

#### **7. člen**

##### **(vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)**

Načrtovana nova ureditev omogoča ožvitev kompleksa nekdanje tovarne Rog z obnovitvijo poslopja tovarne ter ureditvijo celotnega območja OPPN. Industrijski program se ukine, stanovanjski se ohrani in dopolni, uvede se novi program kulturnih dejavnosti. Ustvarjena bo nova kulturno-umetniška entiteta mednarodnega značaja, umeščena v sodobno bivanjsko okolje ob starem mestnem jedru.

Območje bo imelo vlogo povezovalnega člena med velikim srednješolskim centrom in Akademijami ter mestnim središčem preko Šempetrskega in novega mostu pri "Cukrarni". Preko Trubarjeve ceste in Petkovškovega nabrežja se območje navezuje na historično območje ožjega mestnega središča.

Skozi območje potekajo peš in kolesarske površine, ki povezujejo Trubarjevo cesto, Rozmanovo ulico in Petkovškovo nabrežje, ki se ukine za motorni promet.

Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta: 2.1 "Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora".

### **IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

#### **8. člen**

##### **(dopustni posegi)**

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- vzdrževanje objektov,
- rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječih objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

#### **9. člen**

##### **(načrtovani objekti in površine)**

Območje OPPN je razdeljeno na deset prostorskih enot:

- P1, P2, P3, P4, P5, P6 - površine, namenjene gradnji objektov in pripadajočim ureditvam,
- P7 - površine, namenjene gradnji podzemne garaže in zunanjim ureditvam,

- C1 - odsek Petkovškovega nabrežja,
- C2 - peš pot na zahodnem robu območja OPPN,
- C3 - prometna površina - del Trubarjeve ceste.

Členitev območja na prostorske enote je razvidna iz grafičnih načrtov 3.1 "Katastrski načrt s prikazom območja OPPN" in 3.2 "Geodetski načrt s prikazom območja OPPN".

## 1. Namembnost

### Prostorska enota P1

|       |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11300 | Stanovanjske stavbe za posebne namene, od tega le bivalni ateljeji                                                                                                                                                                     |
| 12112 | Gostilne, restavracije in točilnice                                                                                                                                                                                                    |
| 12203 | Druge upravne in pisarniške stavbe                                                                                                                                                                                                     |
| 12301 | Trgovske stavbe, od tega le samostojne prodajalne, butiki in prodajne galerije                                                                                                                                                         |
| 12302 | Sejemske dvorane, razstavišča                                                                                                                                                                                                          |
| 12304 | Stavbe za druge storitvene dejavnosti, od tega le fotokopirnice, fotostudii in avtopralnice                                                                                                                                            |
| 12420 | Garažne stavbe, od tega le garaže, kolesarnice in podobno                                                                                                                                                                              |
| 12610 | Stavbe za kulturo in razvedrilo, od tega le kinodvorane, koncertne dvorane, gledališča in podobno, dvorane za družabne prireditve                                                                                                      |
| 12620 | Muzeji in knjižnice razen muzejev                                                                                                                                                                                                      |
| 12630 | Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo, od tega le stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje, stavbe za neinstitucionalno izobraževanje, stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni laboratoriji |

V prostorski enoti P1 je predvidena ureditev centra sodobne umetnosti (v nadaljevanju: CSU). Dopustno je urediti največ 5 enot ateljejskih stanovanj. Dopustne so tudi storitvene dejavnosti sodobne info, video ali audio tehnologije ter umetniški ateljeji in delavnice. Gostinski in trgovski program je dopusten le v pritličju in 1. nadstropju obstoječega tovarniškega poslopja. Garaže so dopustne le v kletnih etažah, avtopralnica le v prvi kletni etaži.

### Prostorska enota P2

|       |                                                                                                                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11221 | Tri- in večstanovanjske stavbe                                                                                                                         |
| 12111 | Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev                                                                                                  |
| 12112 | Gostilne, restavracije in točilnice                                                                                                                    |
| 12120 | Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, od tega le mladinska prenočišča ter druge gostinske stavbe za nastanitev, ki niso razvrščene drugje |
| 12203 | Druge upravne in pisarniške stavbe                                                                                                                     |
| 12304 | Stavbe za druge storitvene dejavnosti                                                                                                                  |
| 12420 | Garažne stavbe, od tega le garaže, kolesarnice in podobno                                                                                              |

V večjem delu objekta v prostorski enoti P2 je predvidena ureditev hotela. Dopustno je urediti največ 3000 m<sup>2</sup> bruto tlorisnih površin (v nadaljevanju: BTP) stanovanj. BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20 m, vseh površin, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite ter površin, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite (tako kot npr. lože).

Garaže so dopustne le v kletnih etažah, avtopralnica le v prvi kletni etaži.

### Prostorske enote P3, P4, P5 in P6

|       |                                                                     |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| 11221 | Tri- in večstanovanjske stavbe                                      |
| 12111 | Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, razen moteli |
| 12112 | Gostilne, restavracije in točilnice, razen bari, bifeji             |

- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, od tega le mladinska prenočišča ter druge gostinske stavbe za nastanitev, ki niso razvrščene drugje
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12301 Trgovske stavbe, od tega le samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal, prodajne galerije
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe, od tega le garaže, kolesarnice in podobno
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste, od tega le pešpoti in cone za pešce

Dejavnosti javne rabe razen prostorov za kratkotrajno nastanitev, so dopustne le v pritličju. Garaže so dopustne le v kletnih etažah, avtopralnica le v prvi kletni etaži.

#### Prostorska enota P7

- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, od tega le avtopralnice
- 12420 Garažne stavbe, od tega le garaže, kolesarnice in podobno
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste, od tega le pešpoti in cone za pešce ter pristopi do objektov in zemljišč
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega le otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine

Garaže so dopustne le v kletnih etažah, avtopralnica le v prvi kletni etaži.

#### Prostorski enoti C1 in C3

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste, od tega le ulice in drevoredi v varovalnem pasu cest, pešpoti in cone za pešce, kolesarske steze, cestni priključki in križišča, prometna signalizacija in prometna oprema

#### Prostorska enota C2

- 12420 Garažne stavbe, od tega le garaže, kolesarnice in podobno
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste, od tega le peš poti in cone za pešce, kolesarske steze, pristopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in podobno

Garaže so dopustne le v kletnih etažah.

## **2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve**

V prostorskih enotah P1, P2, P4, P5, P6, P7 in C2 je treba v kletnih etažah urediti skupno podzemno garažo.

#### Prostorska enota P1

Obstoječe tovarniško poslopje je treba ohraniti, dopustno ga je rekonstruirati, na severovzhodni strani mu je dopustno prizidati dva vzporedna trakta.

#### Prostorska enota P2

V severozahodnem vogalu območja OPPN je predvidena gradnja stolpa s podstavkom. Pritličje mora biti od Trubarjeve ceste odmaknjeno najmanj 4 m, rob mora biti vzporeden z robom objektov Trubarjeva cesta 77, 79 in 81, ter v isti liniji z robovi pritličij vseh predvidenih objektov ob

Trubarjevi cesti v območju OPPN. Pod previsom mora biti najmanj 3,40 m svetle višine, v tem delu se uredijo zunanje površine pred vhodom v objekt in pas za kratkotrajno parkiranje.

Nivo pritličja se lahko prilagaja padcu terena (v prostorskih enotah C2 in P7), kjer višina dovoljuje, se lahko interpolira mezanin.

#### Prostorska enota P3

Obstoječi objekt - "Wratschova hiša" (Petkovškovo nabrežje 67) je dopustno rekonstruirati. Treba je ohraniti zunanjo lupino objekta in vhodno avlo - prehod z ločno konstrukcijo. Po odstranitvi pritličnega prizidka na severni strani objekta je na njegovem mestu dopustno zgraditi nov prizidek. Tlorisni in višinski gabarit prizidka je odvisen od arhitekturne rešitve stika s severnima traktoma zaščitenega dvorca.

#### Prostorska enota P4

Ob Rozmanovi ulici je predvidena gradnja novega objekta. Nivo pritličja se prilagaja padcu terena, pritličji severnega in južnega trakta sta na različnih nivojih. Na severni strani prostorske enote je treba urediti prehod med Rozmanovo ulico in notranjostjo kareja.

#### Prostorski enoti P5 in P6

Ob Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici je predvidena gradnja novih objektov. Pritličja ob Trubarjevi cesti morajo biti od le-te odmaknjena. Rob mora biti vzporeden z robom objektov Trubarjeva cesta 77, 79 in 81, ter v isti liniji z robom pritličij vseh predvidenih objektov ob Trubarjevi cesti v območju OPPN. Pod previsom mora biti najmanj 3,40 m svetle višine. V tem delu se uredijo zunanje površine pod previsom ali arkadni hodnik. Na vzhodni strani prostorske enote P5 je treba urediti prehod med Trubarjevo cesto in notranjostjo kareja. Na južni strani prostorske enote P6 je treba urediti prehod med Rozmanovo ulico in notranjostjo kareja.

#### Prostorska enota P7

Med objekti je treba urediti tlakovano ploščad, zelene površine ter, ob prostorski enoti P3, prehoda do Rozmanove ulice in Petkovškovega nabrežja. Do Petkovškovega nabrežja je predvideno stopnišče in klančina za kolesarje in funkcionalno ovirane ljudi. Iz Petkovškovega nabrežja je predvidena klančina v podzemno garažo. Na zelenih površinah je treba urediti otroško igrišče v velikosti cca. 200 m<sup>2</sup>.

#### Prostorska enota C1

Petkovškovo nabrežje se uredi kot javna tlakovana ploščad od obstoječega tovarniškega poslopja do brežine nad reko. Nivo tlaka ob tovarniškem poslopju je dopustno znižati za največ 40 cm. Ob brežini je treba urediti drevored. Dopustne so ureditve razgledišč ter posegi ureditve rečne brežine (pristani; utrjene terase, vstopno - izstopna mesta; ipd.), ki ne smejo zakriti pogleda na vodno površino.

#### Prostorska enota C2

Na severozahodni strani območja OPPN je treba izvesti povezavo med Trubarjevo cesto in Petkovškovim nabrežjem, namenjeno pešcem in kolesarjem, dostavi za objekte prostorskih enot P2 in P1 ter dovozu urgentnih vozil.

#### Prostorska enota C3

Deli obstoječih objektov Trubarjeva cesta 74 in 76, ki so v tej enoti, se do odstranitve urejajo po določbah za obstoječe objekte v prostorskih enotah P5 in P6. Po odstranitvi se površina uredi kot prometnica in priključi Trubarjevi cesti.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena", 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe", 4.3 "Ureditvena situacija - nivo kleti" in 4.4 "Značilni prerezi".

## **10. člen** **(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)**

V območju OPPN je dovoljena postavitev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- začasni objekti: pomol, odprti sezonski gostinski vrtovi (brez nadstreškov in ograj), oder z nadstreškom, začasna tribuna za gledalce na prostem;
- spominska obeležja: spominske plošče;
- urbana oprema: javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, otroško igrišče.

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

### **Prostorska enota P1**

Obstoječe tovarniško poslopje je treba prenoviti v prvotni podobi, skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. Nivo pritličja na jugozahodni strani poslopja mora biti enako nivoju Petkovškovega nabrežja. S Petkovškovega nabrežja je dopustno urediti vhode v posamezne lokale. Glavni vhod v poslopje s Petkovškovega nabrežja je treba postaviti nasproti vhodu s ploščadi v prostorski enoti P7. Na strehi nižjega trakta poslopja, ob Petkovškovem nabrežju, je dopustno urediti pohodno teraso.

Na severovzhodni strani obstoječega objekta je predvidena prizidava dveh novih traktov v obliki dveh vzporednih lamel. Prvi trakt ob obstoječem objektu - "vmesni" trakt - je višji, fasada mora biti sestavljena pretežno iz prosojnih ali polprosojnih steklenih plošč v kombinaciji z lahkimi polnili. Višina venca drugega - "zunanjega" - trakta mora biti enaka višini venca podstavka stolpa v prostorski enoti P2. Ta trakt mora biti zenitno osvetljen, obod (SZ, SV in V fasada) mora biti do višine 2,40 m nad koto terena prosojen - steklen, nad to višino pa obložen z neprosojno fasadno oblogo.

### **Prostorska enota P2**

Oblikovanje podstavka stolpa mora biti enako oblikovanju novega "zunanjega" severovzhodnega trakta objekta v prostorski enoti P1: enaka višina venca, enako oblikovanje fasad - obod pritlične etaže do višine 3,40 m nad koto ploščadi pri Trubarjevi cesti je prosojen, od te višine do venca pa obložen z enako neprosojno fasadno oblogo, kot pri "zunanjem" traktu objekta v prostorski enoti P1. Stolp se mora oblikovno ločiti od podstavka. Nadstropje nad podstavkom naj oblikuje cezuro med tema deloma objekta: fasade naj bodo prosojne, od linij fasad višjih nadstropij umaknjene v notranjost.

### **Prostorska enota P3**

Obstoječo "Wratschovo hišo" je treba prenoviti skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. Prizidek zahteva posebno arhitekturno rešitev, pri kateri je potrebno ohranjati zasnovo vzhodne in zahodne fasade hiše. Pred izdelavo arhitekturne rešitve je treba pridobiti predhodne kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

### **Prostorska enota P4**

Objekt je sestavljen iz dveh lamel, vzporednih z Rozmanovo ulico, med katerima so vertikalne komunikacije ter zračni zeleni pas. Vzhodni rob objekta je treba postaviti na gradbeno linijo obstoječih objektov ob Rozmanovi ulici. Pritlična etaža je lahko pretežno prosojna, neprosojni del fasad ob Rozmanovi ulici ter ob prehodih v notranjost območja OPPN mora biti obdan z oblogo iz



kamna ali umetnega kamna. Zgornji dve etaži morata biti zamaknjeni v notranjost, bogato členjeni s terasami in oblikovani iz steklenih ali kakih drugih "vizualno lahkih" elementov.

Prostorski enoti P5 in P6

Deli objektov, obrnjeni proti notranjosti območja OPPN, so lahko višji od delov na ulični strani. Na strehah je dopustno urediti pohodne terase. Neprosojni deli uličnih fasad pritličnih etaž morajo biti obloženi z naravnim ali umetnim kamnom.

## **12. člen**

### **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

V postopku za izdajo gradbenega dovoljenja je treba izdelati načrt zunanje ureditve.

V načrtih zunanjih ureditev je treba v prostorskih enotah P1 - P7 enotno oblikovati naslednje elemente:

- klopi, smetnjake, obvestilne table, orientacijske usmerjevalne table z enotno grafiko in druge elemente mestne parterne opreme,
- drogoe za zastave,
- ograje, parapetne zidove,
- stojala za kolesa (pokrita in nepokrita),
- zunanjo razsvetljavo, vključno z razsvetljavo objektov.

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Tlakovane površine prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6 in P7 morajo biti enotno oblikovane, tako da se med njimi, kljub časovno zamaknjeni izvedbi, vzpostavi zvezno prehajanje in enovit videz. Površine je treba tlakovati s ploščami iz naravnega kamna. Pri izvedbi tlakov, izboru opreme in drugih ureditev je treba uporabiti kakovostne, trajne materiale in oblikovanje prilagoditi javni rabi in enostavnemu vzdrževanju.

Pri oblikovanju tlakovanja javnih površin - prometnic - je obvezna uporaba gradiv in oblikovanje, ki je v skladu z njihovo celovito zasnovo na mestni ravni (Petkovškovo nabrežje, Trubarjeva cesta, nova peš povezava med Trubarjevo cesto in Petkovškovim nabrežjem).

Ozelenjene zunanje površine morajo imeti najmanj 1,00 m debelo plast zemlje, za zasaditev dreves.

Prostorska enota P3

Notranji atrij se uredi skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

Prostorska enota P4

Zelena površina med stavbnima lamelama se засadi z drevesi enake kakovosti kot v notranjosti območja in z ovijalkami.

Prostorska enota P7

Zunanje površine so travnate, utrjene travnate na stezah in tlakovane. Na zelenih površinah je predvideno srednjerazlo drevje nad podzemno garažo in grmičevje v pasu ob stanovanjskih objektih v prostorskih enotah P4, P5 in P6. Klančina za funkcionalno ovirane ljudi je lahko izvedena z naklonom največ 6,5 % in širino najmanj 1,20 m.

Prostorske enote C1, C2 in C3

Celotna površina prostorskih enot C1, C2 in C3 razen drevesnih otokov mora biti tlakovana. Drevesa morajo biti zasajena v drevesnih otokih, prekritih s kovinskimi mrežami.

Na robu prostorske enote C1, ob brežini, je predvidena zaščitna ograja in živa meja. Kolesarske steze in uvoz do uvozno-izvozne klančine v podzemno garažo se ne sme višinsko ločiti od ostalih površin prostorske enote C1, označene naj bodo v tlaku.

Zunanje ureditve so razvidne iz grafičnih načrtov: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena" in 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe".

### 13. člen

#### (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

##### 1. Tlorisni gabariti

Prostorska enota P1 - novi objekt:

- pritličje: 20,20 m x 124,70 m na JZ strani in 112,30 m na SV strani
- nadstropja "vmesnega" trakta: 4,80 m x 124,70 m na JZ strani in 121,90 m na SV strani
- nadstropje "zunanjega" trakta: 15,50 m x 121,90 m na JZ strani in 112,30 m na SV strani

Prostorska enota P2:

- podstavek: 18,30 m x 27,00 m x 37,90 m x 42,60 m  
(stik z objektom prostorske enote P1)
- stolp: 20,50 m x 16,80 m x 33,50 m x 26,90 m

Prostorska enota P4:

- pritličje, nadstropja: 26,10 m x 49,80 m x 26,30 m x 52,30 m
- 6. nadstropje: 8,80 m x 49,80 m x 8,90 m x 52,30 m

Prostorska enota P5:

- pritličje: 25,80 m x 14,70 m x 26,70 m x 14,60 m
- nadstropja: 25,50 m x 18,00 m x 26,70 m x 18,20 m
- 4. nadstropje: 26,10 m x 9,00 m x 26,70 m x 9,10 m

Prostorska enota P6:

- pritličje: 36,90 m x 27,10 m x 36,90 m x 24,30 m
- nadstropja: 37,00 m x 30,80 m x 36,80 m x 28,20 m
- 4. nadstropje: 10,60 m x 22,00 m x 10,70 m x 21,20 m

Skupne etaže prostorskih enot:

- kleti: 130,20 m x 39,60 m x 129,80 m x 91,00 m x 38,90 m x 38,40 m x 14,90 m x 19,50 m

##### 2. Višinski gabariti

Vse podane višine so merjene od izhodiščne absolutne kote terena  $\pm 0,00$  pločnika Trubarjeve ceste, ki je 294,00 m. n. v.

Skupno podzemno garažo v prostorskih enotah P1, P2, P4, P5, P6, P7 in C2 je dopustno izvesti v največ treh kletnih etažah.

Prostorska enota P1:

- novi objekt - "vmesni" trakt:
  - etažnost: P+3
  - višinski gabariti: 19,0 m (strešni venec)
- novi objekt - "zunanji" trakt:

- etažnost: P+1
- višinski gabarit: 5,8 m (strešni venec)

Prostorska enota P2:

- stolp:
  - etažnost: P+9
  - višinski gabarit: 40,8 m (strešni venec)
- podstavek:
  - etažnost: P+1
  - višinski gabarit: 5,8 m (strešni venec)

Prostorska enota P4:

- vzhodni trakt ob Rozmanovi ulici:
  - etažnost: P+5
  - višinski gabarit: 26,5 m (strešni venec)
- zahodni trakt:
  - etažnost: P+6
  - višinski gabarit: 30,0 m (strešni venec)

Prostorska enota P5:

- ob Trubarjevi cesti:
  - etažnost: P+3
  - višinski gabarit: 17,3 m (strešni venec)
- v notranjosti območja OPPN:
  - etažnost: P+4
  - višinski gabarit: 20,3 m (strešni venec)

Prostorska enota P6:

- ob Trubarjevi cesti:
  - etažnost: P+3
  - višinski gabarit: 17,3 m (strešni venec)
- v notranjosti območja OPPN:
  - etažnost: P+4
  - višinski gabarit: 20,3 m (strešni veneci)

### 3. Absolutne kote terena

Prostorska enota P1:

- na severni strani: 292,25 m. n. v.
- na južni strani: 290,40 m. n. v.

Prostorska enota P2:

- na severni strani: 294,00 m. n. v.
- na vzhodni strani: 292,28 m. n. v.

Prostorska enota P3:

- na zahodni strani: 292,00 m. n. v.
- na vzhodni strani: 291,00 m. n. v.

Prostorska enota P4:

- na severozahodnem vogalu: 292,50 m. n. v.
- na jugozahodnem vogalu: 291,00 m. n. v.
- na zahodni strani: 292,30 m. n. v.

Prostorska enota P5:

- severna stran ob Trubarjevi cesti 293,00 m. n. v.

Prostorska enota P6:

- severna stran ob Trubarjevi cesti: 293,50 m. n. v.
- vzhodna stran ob Rozmanovi ulici: 293,30 m. n. v.

Prostorska enota P7:

- uvoza na Petkovškovem nabrežju: 290,15 m. n. v.
- teren – tlak ob severnem vhodu P1: 292,25 m. n. v.
- parkovne ureditve nad zgornjo ploščo objekta: 293,30 m. n. v.

#### **4. Kapacitete območja OPPN**

Prostorska enota P1:

- BTP nad nivojem terena največ 7.820,00 m<sup>2</sup>
- BTP pod nivojem terena največ 7.095,00 m<sup>2</sup>

Prostorska enota P2:

- BTP nad nivojem terena največ 5.380,00 m<sup>2</sup>
- BTP pod nivojem terena največ 3.012,00 m<sup>2</sup>

Prostorska enota P3:

- BTP nad nivojem terena največ 199,50 m<sup>2</sup>

Prostorska enota P4:

- BTP nad nivojem terena največ 7.043,00 m<sup>2</sup>
- BTP pod nivojem terena največ 6.598,02 m<sup>2</sup>

Prostorska enota P5:

- BTP nad nivojem terena največ 2.043,00 m<sup>2</sup>
- BTP pod nivojem terena največ 1.803,00 m<sup>2</sup>

Prostorska enota P6:

- BTP nad nivojem terena največ 3.825,00 m<sup>2</sup>
- BTP pod nivojem terena največ 3.549,00 m<sup>2</sup>

Prostorska enota P7:

- BTP pod nivojem terena največ 11.505,00 m<sup>2</sup>

Prostorska enota C2:

- BTP pod nivojem terena največ 666,00 m<sup>2</sup>

#### **5. Regulacijski elementi**

Gabariti objektov in regulacijski elementi so razvidni iz grafičnih načrtov: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena", 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe", 4.3 "Ureditvena situacija - nivo kleti" in 4.4 "Značilni prerezi".

## **14. člen** **(odstranitev objektov)**

### **1. Predvidene odstranitve**

Prostorska enota P1:

- vertikalni komunikacijski trakt obstoječega tovarniškega poslopja,
- pritlični severni prizidek k tovarniškemu poslopju do severne fasade tovarne,
- vsi instalacijski objekti med zahodno fasado tovarniškega poslopja in parcelno mejo Pollakove vile,
- oporni zid - ograja med tovarniškim poslopjem in "Wratschovo hišo" (Petkovškovo nabrežje 67),
- del opornega zidu ob Petkovškovem nabrežju, med tovarniškim poslopjem in parcelno mejo Pollakove vile,
- čistilne naprave v in zunaj objektov ter galvanska linija.

Prostorska enota P2:

- pritlični objekt Trubarjeva cesta 72,
- manjši pritlični prizidki k pritličnemu traktu tovarne, predvidenem za odstranitev v prostorski enoti P1,
- odstranitev mejnega zidu ob parceli Pollakove vile.

Prostorska enota P3:

- pritlični objekt med obema traktoma "Wratschove hiše" (Petkovškovo nabrežje 67) na severni strani prostorske enote,
- ograje na vzhodni in zahodni strani enote.

Prostorska enota P4:

- objekti Rozmanova ulica 1, 3 in 3A,
- oporni zidovi in ograje.

Prostorska enota P5:

- objekti Trubarjeva cesta 74,
- vsi pomožni objekti.

Prostorska enota P6:

- objekti Trubarjeva cesta 76 in 78,
- vsi pomožni objekti,
- ograje.

Prostorska enota P7:

- pomožni funkcionalni objekti tovarne,
- upravne pritlične zgradbe ob objektu Trubarjeva cesta 72,
- upravna zgradba tovarne,
- del severnega tovarniškega trakta, ki sega v prostorski enoti P1 in P7.

### **2. Dopustni posegi do odstranitve**

Na objektih v prostorskih enotah P5 in P6 so do odstranitve dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije in spremembe namembnosti za dejavnosti, dopustne v teh prostorskih enotah.

Na ostalih objektih, predvidenih za odstranitev, so do odstranitve dopustna le investicijsko-vzdrževalna in redna vzdrževalna dela.

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta: 4.5 "Prikaz objektov za odstranitev".

#### **IV. NAČRT PARCELACIJE**

##### **15. člen (načrt parcelacije)**

Prostorska enota P1 meri 4.603 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del in 3656 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji objekta CSU in dela skupne podzemne garaže pod objektom CSU, je cela prostorska enota P1.

Prostorska enota P2 meri 1.004 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3656 del in 3657 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji hotela in dela skupne podzemne garaže pod hotelom, je cela prostorska enota P2.

Prostorska enota P3 meri 1.429 m<sup>2</sup> in obsega zemljišči parc. št. 3686 in 3688, obe k.o. Tabor.

Parcela, namenjena obstoječemu objektu - Wratschovi hiši - in gradnji prizidka, je cela prostorska enota P3.

Prostorska enota P4 meri 1.439 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča parc. št.: 3653 del, 3663, 3664, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685 in 3687 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjskega objekta in dela skupne podzemne garaže pod objektom, je cela prostorska enota P4.

Prostorska enota P5 meri 541 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča parc. št.: 3659, 3660 del in 3666 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjskega objekta in dela skupne podzemne garaže pod objektom, je cela prostorska enota P5.

Prostorska enota P6 meri 1.153 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča parc. št. \*38/1, 3665, 3666 del in 3667 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjskega objekta in dela skupne podzemne garaže pod objektom, je cela prostorska enota P6.

Prostorska enota P7, namenjena ureditvi trga - parka in peš povezavam, meri 4.768 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3654, 3656 del, 3657 del, 3658, 3661, 3662 in 3687 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji podzemne skupne garaže je cela prostorska enota P7 in del prostorske enote C2 in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3654, 3655, 3656 del, 3657 del, 3658, 3661, 3662 in 3687 del, vse k.o. Tabor. Površina meri 5000 m<sup>2</sup>.

Prostorska enota C1, namenjena ureditvi dela Petkovškovega nabrežja, meri 2.605 m<sup>2</sup> in obsega zemljišče parc. št.: 3845 del, k.o. Tabor.

Prostorska enota C2, namenjena ureditvi javne poti od Trubarjeve ceste do Petkovškovega nabrežja, meri 316 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del in 3655, vse k.o. Tabor.

Prostorska enota C3, namenjena ureditvi južnega roba in pločnika Trubarjeve ceste meri 30 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča parc. št.: 3660 del, 3666 del in 3667 del, vse k.o. Tabor.

Na parcelah, namenjenih gradnji objektov ni treba zagotoviti odprtih bivalnih površin za potrebe objektov, le-te so urejene v prostorski enoti P7 - na skupni odprti površini v območju OPPN, namenjeni javni rabi na nivoju terena.

Parcelacija zemljišč in koordinate točk parcelacije so razvidne iz grafičnih načrtov: 3.3 "Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč" in 3.4 "Načrt zakoličbe".

#### **16. člen** **(površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi))**

Površine, namenjene javnemu dobru, so:

- površine prostorske enote C1;
- površine prostorske enote C3;
- površine prostorske enote P7 na nivoju terena, razen površine dela uvozno-izvozne klančine, ki ne bo nadkrita s ploščadjo (zemljišče parc. št. 3653 del, k.o. Tabor).

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 2.925,00 m<sup>2</sup>.

Površine, namenjene javni rabi na nivoju terena, so:

- površine prostorske enote C2;
- del površin prostorske enote P2: zemljišče parc. št.: 3652 del, k.o. Tabor;
- del površin prostorske enote P5: zemljišče parc. št.: 3659 del, 3660 del, 3666 del in 3667 del, vse k.o. Tabor;
- del površin prostorske enote P6: zemljišče parc. št.: \*38/1 del in 3667 del, vse k.o. Tabor.

Površine, namenjene javni rabi na nivoju terena, merijo skupaj 12.980,00 m<sup>2</sup>.

Površine, namenjene javnemu dobru, in površine, namenjene javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta: 3.5 "Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru in javni rabi".

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

#### **17. člen** **(etapnost gradnje)**

Etapna gradnja je dopustna. V 1. etapi morajo biti izvedeni posegi v prostorskih enotah: P1, P7 (del), C1 in C2, ostale prostorske enote in preostali del P7 se lahko izvajajo v poljubnem vrstnem redu, vsaka prostorska enota je lahko svoja izvedbena etapa.

Pri izvedbi posegov 1. etape je obvezna sočasna ali predhodna ureditev uvozno-izvozne klančine z dovozom v kletne etaže v prostorskih enotah P1, P7 ter C2. Opredelitev 1. etape gradnje je prikazana na grafičnem načrtu 4.7 "Prikaz faznosti gradnje".

Pri izvedbi predvidenih stavb, ne glede na obseg etap gradnje, je obvezno predhodno ali sočasno urediti pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo, zunanje površine, ter najmanj tolikšno število parkirnih mest, kot je predpisano s tem odlokom. Kletne etaže je treba izvesti tako, da bo v kasnejših etapah omogočena dozidava ali povezava kletnih etaž.

Komunalno in prometno infrastrukturo se lahko izvede v samostojni etapi.

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

### **18. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

Na območju OPPN so evidentirane enote kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine pod naslednjimi evidenčnimi številkami:

- EŠD 5914 Ljubljana - Šempetersko predmestje,
- EŠD 328 Ljubljana - Mestno jedro,
- EŠD 329 Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana,
- EŠD 10060 Ljubljana - Poslopje tovarne Rog,
- EŠD 5922 Ljubljana - Dvorec Petkovškovo nabrežje 67 (Wratschova hiša).

Vsi posegi morajo biti skladni s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

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

### **19. člen (varstvo okolja in naravnih virov)**

#### **1. Splošno**

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

#### **2. Varstvo vode in podtalnice**

Območje OPPN je v širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (VVO III). Pri načrtovanju in gradnji objektov je treba upoštevati predpise, ki veljajo za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja.

Na vodno in priobalno zemljišče je prepovedano odlagati in pretovarjati nevarne snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki, odlagati ali pretovarjati odkopane ali odpadne materiale ali druge podobne snovi in odlaganje vseh vrst odpadkov.

Pri odvodnjavanju odpadne padavinske vode je treba zagotoviti, da bo:

- število izpustov v vodotok čim manjše,
- izpustna glava iztoka kanala padavinskih voda v strugo vodotoka oblikovana pod naklonom brežine in ne sme segati v svetli profil vodotoka,
- po potrebi naj bo izpustna glava opremljena s povratno zaklopko,
- na območju iztoka mora biti struga oziroma brežina vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo, kar mora biti v projektni dokumentaciji tekstualno in grafično ustrezno obdelano in prikazano.

Če ponikanje meteornih voda v celoti ali delno ni možno, kar je treba računsko prikazati, je možno padavinske vode speljati v vodotok. Pri tem je treba ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter predvideti zadrževanje padavinskih vod pred iztokom.

Če se pri izkopih ugotovi pojav viseče podtalnice, je treba načrtovati gradnjo tako, da ne bo prišlo do vpliva na sosednje objekte in površine.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je treba pridobiti vodno soglasje. V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv



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

Pred izdelavo dokumentacije in gradnjo je treba izvesti pregled obstoječega terena in ugotoviti stanje kakovosti tal glede kontaminiranosti terena ter zagotoviti neoporečnost izkopov v skladu z zakonom. Pred odstranitvijo galvanske linije in čistilne naprave je treba izdelati analizo tveganja za onesnaženje, k projektnim rešitvam za odstranitve objektov in za izvedbo zaščitnih ukrepov mora biti izdano vodno soglasje. Gradnja v prostorski enoti P1 se lahko začne šele po odstranitvi morebitnih nevarnih odpadkov, galvanske linije in čistilne naprave.

### **3. Varstvo zraka**

Prezračevanje vseh delov objekta se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov in umazanega zraka nad strehe objektov.

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

Nove stanovanjske in nastanitvene objekte je treba izvesti tako, da prebivalci ne bodo izpostavljeni čezmernemu hrupu. Mejne vrednosti v prostorih ne smejo biti presežene. Kjer so kritične vrednosti presežene, naj se ne umeščajo za hrup občutljivi prostori. Predvidi naj se zadostna izolacija fasadnih elementov in ustrezno zračenje. Pri gradnji stanovanj je nujna pasivna protihrupna zaščita, zato naj se uporabljajo fasadni elementi z visoko protihrupno zaščito.

Za vire hrupa je treba v času intenzivnih gradbenih del izvajati meritve in obratovalni monitoring hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

### **5. Odstranjevanje odpadkov**

Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki. Začasno skladiščenje gradbenih odpadkov na gradbišču se lahko začne šele po odstranitvi morebitnih nevarnih odpadkov, galvanske linije in čistilne naprave.

Zbirna mesta za odpadke morajo biti urejena skladno z veljavnimi predpisi. Zbirno in odjemno mesto za objekt v prostorski enoti P1 je predvideno v kletnih prostorih. Zbirno in odjemno mesto za objekte v prostorski enoti P2 je predvideno v kletnih prostorih objektov. Zbirno in odjemno mesto za objekte v prostorskih enotah P3, P4, P5, P6 je predvideno v pritličjih ali kletnih prostorih objektov, ločeno za javni in stanovanjski program.

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

### **20. člen**

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

#### **1. Varstvo pred požarom**

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

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

V območju OPPN je treba zagotoviti dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi. Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča). Dovoze poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami standarda SIST DIN 14090. Dovoze poti v območje morajo biti zagotovljene z Rozmanove ulice in Trubarjeve ceste.

Za potrebe objektov v prostorskih enotah P2, P3, P4, P5 in P6 morajo biti zagotovljena stojna mesta ob Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici, stojna mesta za objekt v prostorski enoti P1 z južne strani morajo biti zagotovljena na Petkovškovem nabrežju.

## **3. Hidrantno omrežje**

Za gašenje požara je v območju OPPN načrtovano zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno vsak objekt gasiti iz najmanj dveh hidrantov hkrati. Obstoječi hidranti bodo vključeni, če bodo ustrezali novemu konceptu omrežja. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani. Za gašenje požarov v kletnih etažah je predvidena rešitev z avtomatskimi sprinklerji.

## **4. Varstvo pred potresom**

Predvideni objekti, novi in rekonstruirani, morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektirani v skladu s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Dvonamenska zaklonišča so obvezna v prostorskih enotah P1 in P2, v drugih prostorskih enotah pa je treba konstrukcijsko ojačiti prvo ploščo novih objektov.

Objekti morajo biti načrtovani varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Območje OPPN je v 8. coni potresne ogroženosti po MSC lestvici.

## **5. Možnost izlitja nevarnih snovi**

Parkirne površine morajo biti opremljene s kanaletami in peskolovi, ki preprečujejo morebitno izlitje nevarnih snovi v podtalnico.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnega načrta: 4.6 "Prometna ureditev in načrt intervencijskih poti".

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

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

### **1. Motorni promet**

Petkovškovo nabrežje se v križišču z Rozmanovo ulico rekonstruira, uredi se priključek izvoza/uvoza v podzemno garažo, ki je skupen za vse objekte v območju OPPN. Od križišča do uvozo-izvozne klančine v podzemno garažo se uredi dovoz v širini min. 2 x 2,5 m. Tlakovanje dovoza mora biti enako kot tlakovanje Petkovškovega nabrežja, v istem nivoju, robove se označi z drugačnim tlakovanjem oziroma z oznakami v tlaku, dopustna je postavitev količkov.

## 2. Mirujoči promet

Parkirna mesta so predvidena v podzemni garaži. Parkiranje na nivoju pritličja ni dopustno, razen na severni strani prostorske enote P2, kjer je dopustno kratkotrajno parkiranje do 5 vozil, s paralelnim odcepom od Trubarjeve ceste.

Pri dimenzioniranju površin je treba zagotoviti naslednje število PM na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost:

- 2 PM / stanovanje, od tega 10 % za obiskovalce,
- 1 PM / 3 ateljejska stanovanja,
- 1 PM / 3 sobe, od tega najmanj 75 % PM za goste in dodatno najmanj 1 PM / 30 postelj za avtobus, za nastanitvene objekte,
- 1 PM / 4 sedeže in 1 PM / tekoči meter točilnega pulta gostinskih objektov od tega najmanj 75 % PM za goste,
- 1 PM / 10 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste mladinskih prenočišč,
- 1 PM / 35,00 m<sup>2</sup>, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami,
- 1 PM / 40,00 m<sup>2</sup>, od tega 20 % PM za obiskovalce upravnih in pisarniških stavb (mešani poslovni programi),
- 1 PM / 70,00 m<sup>2</sup>, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce trgovskih stavb (trgovine z neprehrambnimi izdelki),
- 1 PM / 25,00 m<sup>2</sup>, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal obrtno-servisne dejavnosti,
- 1 PM / 5 sedežev, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce stavb za kulturo in razvedrilo,
- 1 PM / 60 m<sup>2</sup> za knjižnice od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce.

V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). Pri izračunu parkirnih mest za objekte z različnimi namembnostmi se upoštevajo potrebe po sočasnem parkiranju v prometno najbolj obremenjenem delu dneva.

V garaži je treba zagotoviti najmanj 1 PM z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

V vsaki prostorski enoti je treba zagotoviti najmanj 3 PM za kolesa / 10 PM za osebna vozila, zaščiteni pred vremenskimi vplivi. Kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo zagotoviti kolesarnico za zaposlene in obiskovalce.

Parkirna mesta za stanovanja je treba zagotoviti v skladu z normativom. Za ostale dejavnosti je treba zgraditi najmanj 50 % predpisanih parkirnih mest.

Do izgradnje dela podzemne garaže v prostorski enoti P7 se lahko del parkirnih mest prostorske enote P1, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane ljudi, zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od objekta v prostorski enoti P1 oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom objekta zagotovljena njihova trajna uporaba.

Parkiranje za uporabnike obstoječih objektov, predvidenih za odstranitev, se do odstranitve zagotavlja na parcelah, namenjenih gradnji teh objektov oziroma skladno s šestim odstavkom tega poglavja.

## 3. Kolesarski in peš promet

Na celotnem območju OPPN je dovoljen mešan promet pešcev in kolesarjev.

V prostorski enoti C1 je mešan peš in kolesarski promet, površine, namenjene kolesarskemu prometu, so v tlaku posebej označene.

Glavni dostopi do objektov morajo biti urejeni tako, da so prirejeni za funkcionalno ovirane ljudi.

## **22. člen** **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronskokomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, toplovodno in elektroenergetsko omrežje. Priključitev mora biti izvedena po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. V primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene, z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske vode v območju je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano okoljsko, energetsko ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov;
- poleg ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnje novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
- v objektih se mora, v skladu s predpisi, ki urejajo to področje, zagotavljati najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo, z obnovljivimi viri energije, in sicer z aktivno uporabo enega ali več virov v lastnih napravah, ki jih predstavljajo toplota okolja, sončno obsevanje, biomasa, geotermalna energija in energija vetra, ali predviden priključek na naprave za pridobivanje toplote ali hlada iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe,
- za potrebe alternativnih načinov energetske izrabe naj se prouči uporaba vode reke Ljubljanice.

### **1. Vodovod**

Območje OPPN se oskrbuje z vodo iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo se rekonstruira in dograđi javno vodovodno omrežje.

Obstoječi vodovod PVC d 225 v Trubarjevi cesti se lahko ohrani. Obstoječi priključki se ukinejo in rekonstruirajo, na obstoječi vodovod v Trubarjevi se izvedejo priključki za objekte prostorskih enot P2, P5 in P6.

Obstoječi vodovod LŽ DN 200 v Rozmanovi ulici se obnovi z vodovodom NL DN 200 v obstoječi trasi od križišča Trubarjeve ceste in Rozmanove ulice do mostu čez Ljubljano v skupni dolžini približno 160 m. Objekti v prostorskih enotah P3, P4 in P6 se priključijo na rekonstruirani vodovod z ločenimi hišnimi vodovodnimi priključki v Rozmanovi ulici. Gradnjo vodovoda v Rozmanovi ulici se načrtuje tako, da zemeljska dela ne bodo škodljivo vplivala na novozgrajeni kanal, ki poteka vzhodno od predvidenega vodovoda.

Obstoječi vodovod LŽ DN 80 v Petkovškovem nabrežju se v celoti rekonstruira in sklone v vodovodno zanko, ki se prične na severu, kjer se novi vodovod NL DN 150 naveže na vodovod PVC d 225 v Trubarjevi cesti. Nato trasa poteka v Petkovškovem nabrežju, pretežno severno od kanalizacijskega zbiralnika, pri uvozu v garažo objekta CSU iz prostorske enote P1 pa vodovod prečka kanalizacijski zbiralnik in poteka po južni strani le-tega do Rozmanove ulice, kjer se priključi na obnovljeni vodovod NL DN 200 v Rozmanovi ulici. Predvidena sta dva hišna vodovodna priključka za objekt CSU.

Obnova javnega vodovoda mora potekati tako, da obstoječi hišni priključki, ki bodo še v uporabi, ne ostanejo brez vode. Zato se mora načrtovati ustrezno faznost gradnje vodovodov. Zagotoviti je treba varovanje obstoječega vodovodnega omrežja v času gradnje. Če varovanje ni možno, se mora oskrba z vodo do izgradnje novega vodovoda zagotoviti s provizoričnimi priključki.

Pri gradnji je treba zagotoviti ustrezne odmike predvidenih objektov in dreves od novih vodovodov.

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja preko javnega zunanjega hidrantnega omrežja in internega notranjega hidrantnega omrežja. Po potrebi je mogoč, na južni strani obravnavanega območja, tudi odvzem požarne vode iz Ljubljane.

Vse predvidene posege na vodovodnem omrežju se izvede v skladu s projektno nalogo Ureditev območja tovarne Rog (CI – 5/6) v Ljubljani, Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. 2544 V, avgust 2009. 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". Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in podzakonski akti, ki urejajo oskrbo z vodo.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba upravljavca javnega vodovoda zaprositi za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj se zbira v ustreznem zadrževalniku.

## **2. Kanalizacija**

Na obravnavanem območju je zgrajeno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu za odvod odpadne komunalne in padavinske vode. Odpadne komunalne vode iz območja OPPN se odvajajo v obstoječe kanalizacijsko omrežje, dograditve javnega kanalizacijskega omrežja niso predvidene.

Odpadne komunalne vode iz objektov v prostorskih enotah P2, P5 in P6 se priključijo na obstoječ kanal B DN 300 in 400 v Trubarjevi cesti. Odpadne komunalne vode iz objektov prostorskih enot P1, P3 in P4 se priključijo na obstoječ kanal TE DN 300 v Rozmanovi ulici. Oba kanala se navezujeta na levobrežni kanalski zbiralnik DN 1000/2000 v Petkovškovem nabrežju.

Odpadne padavinske vode se odvedejo v Ljubljano.

Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema. Pri načrtovanju, gradnji ter

obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo ter o odvajanju odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

Pred priključitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi za soglasje za priključitev, ki ga izda upravljavec javne kanalizacije.

### **3. Plinovod**

Objekti na območju OPPN se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z obratovalnim tlakom 100 mbar. Obstoječi objekti, trenutno priključeni na sistem zemeljskega plina, se po rekonstrukciji za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na daljinski sistem oskrbe s toploto – vročevodno omrežje.

Glavna distribucijska nizkotlačna plinovoda N26000 in N26180, preko katerih se bo oskrbovalo objekte na obravnavanem območju, potekata po Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici. Glavna plinovoda sta izvedena v dimenziji DN200 in po zmogljivosti zadoščata za priključitev in oskrbo objektov s plinom.

Na območju OPPN sta izvedena priključni plinovod DN50 za objekt Trubarjeva cesta 76 in priključni plinovod DN50 za objekt Trubarjeva cesta 78. Objekta Trubarjeva cesta 76 in Trubarjeva cesta 78 se po rekonstrukciji za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključita na vročevodno omrežje. Obstoječa priključna plinovoda se ohranita za potrebe kuhe in tehnologije.

Za priključitev novo predvidenih objektov na sistem zemeljskega plina bo treba izvesti priključne plinovode do obstoječega glavnega plinovoda N26000 po Trubarjevi cesti oziroma do obstoječega glavnega plinovoda N26180 po Rozmanovi ulici. Priključni plinovodi se nad kletno ureditvijo vodijo v nadkritju, za kar je treba zagotoviti ustrezno višino nadkritja in zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta. Koncept samostojnih priključnih plinovodov in glavnih plinskih zapornih pip za posamezne objekte je treba uskladiti s požarno situacijo, ki bo opredelila požarne cone kletne ureditve območja OPPN.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov za priključitev objektov na območju OPPN na distribucijsko plinovodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja za del območja urejanja CI 5/6 Rog, št. R-96-P/2-2009, Energetika Ljubljana, d.o.o., avgust 2009. Idejna zasnova plinovodnega omrežja je priloga odloka o OPPN za obravnavano območje.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni 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 Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana, d.o.o.).

### **4. Vročevod**

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Objekte je možno priključiti na vročevodno omrežje tudi za potrebe hlajenja.

Obstoječe glavno vročevodno omrežje, preko katerega bodo objekti na obravnavanem območju oskrbovani, poteka po Trubarjevi cesti T 1200 v dimenziji DN 150 (DN 80) in po Rozmanovi ulici T 1100 v dimenziji DN 200. Zmogljivost obstoječega glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s toploto.

Na območju OPPN so izvedeni priključni vročevod DN 125 za objekt Trubarjeva cesta 72, priključni vročevod DN 50 za objekt Rozmanova ulica 1 in priključni vročevod DN 65 za objekt Petkovškovo nabrežje 67.

Za priključitev novo predvidenih objektov in rekonstruiranih obstoječih objektov na vročevodno omrežje bo treba izvesti priključne vročevode in glavno vročevodno omrežje po območju OPPN do obstoječega glavnega vročevodnega omrežja po Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici. Priključni vročevod za objekt Petkovškovo nabrežje 67, ki ni predviden za odstranitev, se ohranja in na trasnem poteku od odcepa na glavnem vročevodu T 1100 do zahodnega pločnika Rozmanove ulice poveča na dimenzijo DN 150 s statusom glavnega vročevoda, ki bo služil oskrbi s toploto južnega in vzhodnega dela območja OPPN. Priključni vročevod za objekt Rozmanova ulica 1, ki je predviden za odstranitev, se ukine vključno z odcepnim mestom na glavnem vročevodu T 1100. Odceпно mesto obstoječega priključnega vročevoda za objekt Trubarjeva cesta 72, ki je predviden za odstranitev, se ohrani in uporabi za izvedbo novega priključnega vročevoda za predviden objekt v prostorski enoti P2 (hotel).

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega omrežja za del območja urejanja CI 5/6 Rog, št. R-81-D/1-2009, Energetika Ljubljana, d.o.o., avgust 2009. Idejna zasnova vročevodnega omrežja je priloga odloka o OPPN za obravnavano območje.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni 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.

## **5. Elektroenergetsko omrežje**

Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja predvidene novogradnje na območju OPPN je potrebna izgradnja nove elektro kableske kanalizacije in transformatorske postaje.

V času gradnje novih objektov se za napajanje gradbenega provizorija uporabi obstoječa TP0083 Dečji dom, Vrazov trg 1. Nova lokacija TP ROG bo na južnem delu območja OPPN, v prvi kletni etaži pod objektom CSU v prostorski enoti P1, nazivne moči  $3 \times 1000 \text{ kVA}$ . Predvidena transformatorska postaja TP ROG se vključi v SN vejo s kablom  $3 \times (\text{NA}2\text{XS}(\text{F})2\text{Y } 1 \times 240/25 \text{ mm}^2 \text{ RM}12/20 \text{ kV})$ . Kabel se položi od predvidene RTP Potniški center Ljubljana v predvideni kolektor proti Masarykovi cesti do Njogoševe ceste, od tu pa po Njogoševi cesti do Ilirske ulice (predvideni KJ7). Po Ilirski ulici se nadaljuje do Rozmanove ulice, kjer se po obstoječi EKK položi predvideni SN kabel do Petkovškovega nabrežja. Po Petkovškovem nabrežju se nadaljuje do predvidene TP ROG. Od tu se z enakim kablom povežeta predvideni TP Roška in TP Oval.

Na območju predvidene gradnje potekata SN povezavi med TP0430 Ilirska 4 – TP0083 Dečji dom, Vrazov trg 1 in TP0121 Ilirska 1-TP0009 Poljanska cesta 20, kateri bo zaradi gradnje treba prestaviti, kabel pa v celoti zamenjati. Obstoječa SN kabla se zamenjata s predvidenima SN kabloma  $3 \times (\text{NA}2\text{XS}(\text{F})2\text{Y } 1 \times 150/25 \text{ mm}^2 \text{ RM}12/20 \text{ kV})$ .

V kasnejši fazi projektiranja je treba preveriti prehodnost cevi v obstoječi kabelski kanalizaciji na območju obdelave.

Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

Pred pričetkom gradnje se mora izvajalec dogovoriti s predstavniki službe OE Upravljanje distribucijskega omrežja Elektro Ljubljana mesto o terminskem planu gradnje, potrebnih izklopih

obstoječih kablov in preklonih v obstoječi SN mreži. Dogovoriti se mora o prestavitvah obstoječih kablov, zaščiti kablov ter o ponovni položitvi le-teh. Pri prestavljanju in prevezavah morajo biti obstoječi kabli izklopljeni in zavarovani po vseh varnostnih predpisih. Obstoječi kabli, ki bodo odkopani, začasno prestavljeni ter pod napetostjo, morajo biti zaščiteni z lesenim koritom. Zaradi pomena obstoječih kablov je treba gradnjo izvajati po točno določenem vrstnem redu ter ob stalnem nadzoru in sodelovanju predstavnika OE Upravljanje distribucijskega omrežja Elektro Ljubljana mesto.

Dostop, transport in uporaba transformatorske postaje morajo biti omogočeni 24 ur na dan.

Vse predvidene posege na elektroenergetskem omrežju se izvede v skladu z idejno rešitvijo EE napajanje za območje ROG-a, Elektro Ljubljana d.d., št. 12/09, avgust 2009.

## **6. Elektronske komunikacije**

Objekti na območju OPPN se lahko priključijo na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

## **7. Javna razsvetljava**

Javna razsvetljava je predvidena ob Rozmanovi ulici, delu Petkovškovega nabrežja in delu Vrazovega trga. Javna razsvetljava se bo napajala iz obstoječih prižigališč, ki se jih ustrezno predela in obnovi.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.8 "Zbirni prikaz komunalnih vodov in naprav".

## **23. člen (program opremljanja)**

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja CI 5/6 Rog (dopolnjeni osnutek), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6886 v maju 2010.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 1.585.063,37 EUR;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so 1.585.063,37 EUR, od tega za objekt P1 448.344,41 EUR, za objekt P2 360.310,09 EUR, za objekt P3 18.075,90 EUR, za objekt P4 405.169,99 EUR, za objekt P5 120.844,61 EUR in za objekt P6 232.318,37 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 1.129.369,15 EUR, od tega za objekt P1 320.189,88 EUR, za objekt P2 255.789,87 EUR, za objekt P3 12.809,89 EUR, za objekt P4 288.853,98 EUR, za objekt P5 86.116,76 EUR in za objekt P6 165.608,78 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so 2.714.432,52 EUR, od tega za objekt P1 768.534,29 EUR, za objekt P2 616.099,96 EUR, za objekt P3 30.885,79 EUR, za objekt P4 694.023,97 EUR, za objekt P5 206.961,37 EUR in za objekt P6 397.927,14 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele, so 193,51 EUR/m<sup>2</sup> (od tega 113,00 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 80,51 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, so 96,17 EUR/m<sup>2</sup> (od tega 56,57 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 39,60 EUR/m<sup>2</sup> za



obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;

- obračunska območja za vso novo komunalno opremo so enaka parcelam P1, P2, P4, P5, P6 in P7 in delu parcele P3, ki pripada novemu objektu. Površina parcele P3, ki pripada novemu objektu, je določena računsko in je razvidna iz programa opremljanja;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so 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 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 objekt P1 je 0,7, za objekta P2 in P3 1,3, za objekte P4, P5 in P6 1 in za klet 0,7, pri čemer je za površine kleti določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov se uporabi 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;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upoštevajo v OPPN določene površine parcel objektov in kleti;
- če bodo neto tlorisne površine objektov večje/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 se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

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

### **24. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja sosednjih objektov. Morebitne poškodbe objektov, infrastrukture in naprav ter zunanje ureditve, vključno z drevesnim fondom, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške. Tehnologija gradnje, še zlasti podzemnih garaž, mora zagotavljati varnost vseh obstoječih objektov in naprav.

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

### **25. člen**

#### **(pogodba o opremljanju)**

Investitorji in Mestna občina Ljubljana, v skladu s programom opremljanja zemljišč za gradnjo, sklenejo pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorjev pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitorji morajo, skladno s pogodbo, urediti vse površine, namenjene javnemu

dobru na območju OPPN, in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo, ter jih neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

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

### **Tlorisni gabariti objektov**

Tlorisni gabariti objektov v prostorskih enotah P1, P2, P4, P5 in P6, razen stranic ob Trubarjevi cesti, so lahko manjši od predvidenih za največ 2,0 m. Objekt v prostorski enoti P1 je lahko večji za do 1,1 m proti vzhodu in do 1,3 m proti severovzhodu. Podstavek v prostorski enoti P2 je lahko večji za do 0,5 m proti vzhodu. Stolp v prostorski enoti P2 je lahko večji za do 1,0 m proti vzhodu, do 2,0 m proti severu in do 1,0 m proti zahodu. Objekt v prostorski enoti P4 je lahko večji za do 2,0 m proti zahodu. Dopustna preseganja so opredeljena v grafičnih načrtih: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena" in 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe".

### **Višinski gabariti objektov**

Dopustna so odstopanja, ki so posledica tehnoloških rešitev in tehničnih izpeljav do največ +/-1,5 m.

Pri morebitnem odstopanju višin objektov prostorskih enot P1 ali P2 je treba objekte izvesti tako, da sta venca "zunanjega" trakta objekta v prostorski enoti P1 in podstavka stolpa v prostorski enoti P2 na isti višini.

### **Namembnosti objektov**

Dopustne so spremembe vsebinskega značaja, ki ne odstopajo od osnovne opredelitve namembnosti območja v 9. členu odloka.

### **Višinska regulacija terena**

Višinska regulacija terena je idejno zasnovana in se lahko v podrobnejši obdelavi prilagaja projektnim rešitvam arhitekture, prometne in komunalne infrastrukture ter zunanji ureditvi.

### **Prometna ureditev, komunalni vodi, objekti in naprave**

V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne spremembe posameznih prometnih ureditev.

Dopustne so spremembe 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.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

## **27. člen** **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka, v delih, ki se nanašajo na območje OPPN, prenehajo veljati določila naslednjih odlokov:

- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CI5/6 Rog (Uradni list RS, št. 22/98) ter
- 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).

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

Po izvedbi z OPPN predvidene prostorske ureditve so dopustna vzdrževalna dela, spremembe namembnosti ter rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objektov in oblikovanje fasad.

**29. člen**  
**(vpogled v OPPN)**

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, oddelku, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Center,
- Četrtni skupnosti Center.

**30. člen**  
**(uveljavitev)**

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

Številka: 3505-26/2008-  
Ljubljana, dne

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**OBRAZLOŽITEV**  
**predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu**  
**za del območja urejanja CI 5/6 Rog**

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

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

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog je bil javno razgrnjen v času od 27.11.2009 do 28.12.2009.

**1. PRIPOMBA:**

**MOBITEL, d.d.**

Družba MOBITELE, d.d., podaja, v času javne razgrnitve, skladno s 50. in 60. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), pripombe in predloge za spremembo dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog.

Po pregledu razgrnjenega gradiva ugotavljamo, da na območju, ki je določeno z uvodoma navedenim odlokom, ni mogoče graditi ali namestiti objektov ali naprav za mobilno brezžično elektronsko komunikacijo. Vse navedbe, ki se nanašajo na urejanje elektronske komunikacije, določajo le pogoje za gradnjo novih in rekonstrukcijo obstoječih linijskih objektov elektronske komunikacije, ki pa v nobenem pogledu niso element brezžične komunikacije.

Center sodobnih umetnosti Rog, ki ga utemeljuje navedeni OPPN, s svojim imenom predstavlja tudi sodobne komunikacijske ureditve, ki pa jih obravnavani akt ne predvideva. Tehnološki napredek terja v prihodnosti ob ukinitvi GSM tehnologije zgostitev brezžičnega omrežja za uporabo prenosa podatkov s tehnologijo LTE-plus. Ta omogoča hitrosti prenosa podatkov do 1Gb/s kar za omenjeni center predstavlja prednost na področju multimedijskih dejavnosti in visokotehnoloških umetnosti.

Za zagotovitev opremljanja območja tovarne Rog, predlagamo naslednje spremembe in dopolnitve Odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja CI 5/6 Rog:

- 1.a. Splošni pogoji, 22. člena, naj se v deveti alineji za besedilom "da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN" konča z besedilom "dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnje novih linijskih objektov okoljske in energetske infrastrukture ter objektov in naprav linijskega in brezžičnega omrežja elektronske komunikacijske."
- 1.b. V 6. točki, 22. člena se doda odstavek, ki se glasi: "V okviru načrtovanih ureditev se operater mobilne telefonije z investitorjem lahko dogovori za namestitev bazne postaje, ki bo omogočala najsodobnejše komunikacijske možnosti."

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Postavitev baznih postaj v območju OPPN ni primerna. Postavitev baznih postaj na območju celotne MOL je bila obravnavana v postopku priprave Občinskega prostorskega načrta MOL (OPN MOL) - izvedbeni del, ki določa dopustnost postavitve antenskih stolpov baznih postaj glede na namensko rabo. Območje OPPN je z OPN MOL določeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti, za katero postavitev baznih postaj ni predvidena. Hkrati OPN MOL prepoveduje postavitev objektov in naprav mobilne telefonije na območja kulturne dediščine.

**I. II. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE OBRAVNAVE**

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog je bil predstavljen na javni obravnavi dne 9.12.2009, v sejni sobi MOL, MU, Četrtna skupnost Center, Štefanova ulica 9.

Na njej so sodelujoči izpostavili naslednje pripombe, mnenja in pomisleke:

- Kako je s statiko in protipotresno varnostjo, glede na zahteve spomeniškega varstva, da posegi v osrednji hali niso dovoljeni? Ali so predvideni tudi bivalni ateljeji?
- Koliko parkirnih mest je predvidenih, glede na normativ in ali se bo del parkirnih mest namenil za javni program?
- Kako je z odstranitvijo ekološko nevarnih odpadkov in snovi, ki jih je uporabljala tovarna Rog za svojo proizvodnjo?

Na javni razpravi so bili oblikovani naslednji odgovori in stališča:

- Kompleks Roga se ohranja s kompletno konstrukcijo, zato se predvideni samo ateljejski programi. Statično in protipotresno ni problemov. Bivalni ateljeji niso predvideni, bivalne kapacitete bo zagotavljal predvideni hotel,
- Normativ na stanovanjsko enoto je 2 parkirni mesti. V podzemni garaži je možna izgradnja maksimalno 860 garažnih mest, glede na planirane dejavnosti morajo zagotoviti cca 500 parkirnih mest. Izgradnja parkirnih mest za javni program ni predvidena, je pa možna glede na izkazani interes,
- Za odvoz ekološko spornih snovi in odpadkov-galvane- ter sanacijo območja je bilo izdano javno naročilo, z deli bodo pričeli spomladi.

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

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog je Odbor za urejanje prostora in urbanizem obravnaval na 34. seji, ki je bila 17. novembra 2009 in ga, skupaj s pripombami odbora, sprejel.

#### **2. PRIPOMBA:**

Območje urejanja se razširi v taki meri, da se upošteva dostop in komunalne ureditve za povezavo območja z reko Ljubljano.

##### **STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Ureditev reke Ljubljanice in s tem povezano določitev lokacij dostopov do reke - pristanišč, vstopno-izstopnih mest, ipd. -, določa enoten akt za celotno območje MOL: Odlok o določitvi plovbnega režima. Prostorski akti morajo ureditev dostopov omogočiti (dopustiti). OPPN dopušča ureditev vstopno-izstopnih mest v prostorski enoti C1 - na Petkovškovem nabrežju. Območje vodnega zemljišča Ljubljane se bo urejalo z OPN MOL - ID, po katerem je ob Rogu dopustna ureditev vstopno-izstopnega mesta. Glede na to, da bi razširitev območja OPPN na vodno zemljišče Ljubljane pomenila tako spremembo akta, da bi bilo treba ponovno zaprositi za smernice ARSO in prostorski akt znova javno razgrniti, širitev območja OPPN ni smotrna, saj je sprejem OPN MOL - ID, predviden še letos.

#### **3. PRIPOMBA:**

Za zagotavljanje rabe obnovljivih virov energije za namen gretja, prezračevanja, hlajenja, pripravo tople vode in vseh vrst rabe električne energije je obvezna aktivna uporaba enega ali več virov obnovljive energije v lastnih napravah ter priključitev na naprave za pridobivanje toplote ali hlajenja iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe.

##### **STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

22. člen OPPN se v splošnih pogojih dopolni z določbo: "V objektih se mora, v skladu s predpisi, ki urejajo to področje, zagotavljati najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo, z obnovljivimi viri energije, in sicer z aktivno uporabo enega ali več virov v lastnih napravah, ki jih predstavljajo toplota okolja, sončno obsevanje, biomasa, geotermalna energija in energija vetra, ali predviden priključek na naprave za pridobivanje toplote ali hlada iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe,".

#### 4. PRIPOMBA:

Reko Ljubljanico naj se prouči za potrebe alternativnih načinov energetske izrabe.

##### **STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

22. člen OPPN se v splošnih pogojih dopolni z določbo: "za potrebe alternativnih načinov energetske izrabe naj se prouči uporaba vode reke Ljubljanice."

#### **I. IV. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU**

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 33. seji, ki je bila 23.11.2009 in ga, skupaj s pripombami sprejel.

#### 5. PRIPOMBA:

##### **GOSPOD SLAVKO SLAK**

V poglavju mirujoči promet, je zapisano določilo, da mora investitor zgraditi najmanj 50 % predpisanih parkirnih mest, manjkajoče pa nadomestiti tako, da plača MOL nadomestilo za izgradnjo. Morda ne bi bilo odveč do predloga to določbo bolj opredeliti.

##### **STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Določbi "Zgraditi je treba najmanj 50 % predpisanih parkirnih mest. Manjkajoča parkirna mesta mora investitor nadomestiti tako, da plača MOL nadomestilo za izgradnjo javnih parkirnih mest v Ljubljani." sta povzeti iz OPN MOL - ID. Določba, ki govori o nadomestitvi manjkajočih parkirnih mest, se je v postopku priprave OPN MOL - ID izkazala za pravno problematično, zato je bila iz predloga OPPN umaknjena.

#### **II. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA**

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

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

Novo besedilo v predlogu je **krepko**, besedilo, ki je črtano, je ~~prečrtano~~:

"Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07-~~in~~, 70/08 – ZVO-1B **in 108/09**) 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 del območja urejanja CI 5/6 Rog

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

1. člen  
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja CI 5/6 Rog (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- ~~– arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve,~~
- ~~– načrt parcelacije,~~
- ~~– etapnost izvedbe prostorske ureditve,~~
- vplive in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora,
- **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 varstvo naravnih virov ter ~~ohranjanja~~**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,
- program opremljanja,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

## 2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Ta odlok določa ~~prostorske ureditve v območju OPPN, pogoje za~~**prostorsko ureditev območja OPPN, ki vključuje** odstranitev obstoječih objektov ~~in~~, gradnjo novih objektov, ~~ureditev pripadajočih zunanjih~~**rekonstrukcijo objektov, ureditev utrjenih in zelenih** površin, ~~pogoje za~~ **ter** gradnjo prometne, energetske, ~~komunalne in~~ telekomunikacijske ~~ter druge javne gospodarske in~~ **komunalne** infrastrukture.

## 3. člen

(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

### I. Besedilo odloka

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

|     |                                                                               |            |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.  | Načrt namenske rabe prostora                                                  |            |
| 1.1 | Izsek iz dolgoročnega plana                                                   | M 1 : 5000 |
| 1.2 | Izsek iz srednjeročnega plana                                                 | M 1 : 5000 |
| 2.  | Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora                    |            |
| 2.1 | Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora                    | M 1 : 1000 |
| 3.  | Načrt območja OPPN z načrtom parcelacije                                      |            |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN                                      | M 1 : 500  |
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom območja OPPN                                       | M 1 : 500  |
| 3.3 | Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč                              | M 1 : 500  |
| 3.4 | Načrt zakoličbe                                                               | M 1 : 500  |
| 3.5 | Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru in javni rabi                        | M 1 : 1000 |
| 4.  | Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev |            |
| 4.1 | Ureditvena situacija - nivo terena                                            | M 1 : 500  |
| 4.2 | Ureditvena situacija - nivo strehe                                            | M 1 : 500  |
| 4.3 | Ureditvena situacija - nivo kleti                                             | M 1 : 500  |

|            |                                                                  |          |                |
|------------|------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| 4.4        | Značilni prerezi                                                 | M        | 1 : 500        |
| 4.5        | Prikaz objektov za odstranitev                                   | M        | 1 : 500        |
| 4.6        | Prometna ureditev in načrt intervencijskih poti                  | M        | 1 : 500        |
| <b>4.7</b> | <b>Prikaz faznosti gradnje</b>                                   | <b>M</b> | <b>1 : 500</b> |
| 4.8        | Zbirni <del>načrt</del> <b>prikaz</b> komunalnih vodov in naprav | M        | 1 : 1000       |

#### 4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

#### 5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo projektivno podjetje Mexican and slovenian architects s.l.p., Rosello 201, 5, 1, Barcelona, ~~pod številko projekta: .....02/09, v mesecu septembru 2009~~**marcu 2010.**

## II. OBMOČJE OPPN

#### 6. člen (območje OPPN)

##### 1. Obseg

Območje OPPN obsega del območja urejanja CI 5/6 Rog. Vključuje objekte nekdanje tovarne Rog, jugovzhodni del Petkovškovega nabrežja ~~ter~~, stanovanjsko-poslovne objekte ob Rozmanovi ulici ter Trubarjevi cesti. Območje obdajajo Trubarjeva cesta na severu, Rozmanova ulica na vzhodu, Ljubljanska na jugozahodu ter zemljišče Pollakove vile na severozahodu. ~~Površina območja OPPN je 1ha 78ar 62m2.~~

Območje OPPN ~~se nahaja v katastrski občini Tabor. Obsega~~ **obsega** zemljišča ~~oziroma~~**ali** dele zemljišč ~~z naslednjimi v katastrski občini Tabor s~~ parc. št.: \*38/1, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3845 del.

**Površina območja OPPN je 17.888 m2.**

##### 2. Meja

~~Na severni strani meja območja poteka po južnem robu pločnika gradbeni črti Trubarjeve ceste (zemljišče parc. št. 3778), na jugozahodni strani~~**Meja območja OPPN poteka v k. o. Tabor. Začne se v točki št. 1, v severozahodnem vogalu zemljišča s parc. št. 3652, od koder poteka proti vzhodu po severni meji zemljišč parc. št. 3642 in s parc. št. 3652, nadaljuje po meji zemljišč parc. št. 3643, 3644 ter 3656 in parc. 3652, 3653, 3654, 3659, 3660, 3666, 3667 in \*38/1 do točke 10 v severovzhodnem vogalu zemljišča s parc. št. \*38/1. V točki 10 meja OPPN spremeni smer in poteka proti jugu po vzhodni meji zemljišč s parc. št. 3652, 3655 ter 3653, doseže Petkovškovo nabrežje, teče po severnem robu rečne brežine do Šempetrskega mostu, kjer se lomi in nadaljuje po zahodnem robu pločnika gradbeni črti Rozmanove ulice (zemljišče parc. \*38/1, 3676, 3682, 3685, 3687, 3688 in 3845 do točke 17 v jugovzhodnem vogalu zemljišča s parc. št. 3828), vse do sečišča**



~~z meje na Trubarjevi cesti~~<sup>3845</sup>. V točki 17 se obrne proti severozahodu in se nadaljuje po robu Petkovškovega nabrežja - po jugozahodni meji zemljišča s parc. št. 3845 - do točke 23, kjer se obrne proti severovzhodu preko Petkovškovega nabrežja in nadalje po severozahodni meji zemljišč s parc. št. 3653, 3655 in 3652 do začetne točke 1.

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

~~Meja območja OPPN~~ **Razvidna** je ~~razvidna~~ iz grafičnih načrtov ~~1.1 "Izsek iz dolgoročnega plana", 1.2 "Izsek iz srednjeročnega plana", 3.1 "Katastrski načrt s prikazom območja OPPN" in", 3.2 "Geodetski načrt s prikazom območja OPPN"~~.

Načrt parcelacije je razviden iz grafičnih načrtov:", 3.3 "Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč" in 3.4 "Načrt zakoličbe".

### III. ~~ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV~~ **VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA**

#### 7. člen

(vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora)

~~Načrtovana nova ureditev omogoča obnove~~**oživitev kompleksa nekdanje tovarne Rog z obnove**~~itvijo~~ poslopja tovarne ~~Rog, ureditev~~**ter ureditvijo** celotnega območja OPPN ~~s čemer bo območje dobilo novo vrednost z dejavnostmi kulturnega, poslovnega in bivalnega značaja. Industrijski program se ukine, stanovanjski se ohrani in dopolni, uvede se novi program kulturnih dejavnosti.~~ Ustvarjena bo nova ~~kakovostna~~ kulturno-umetniška entiteta mednarodnega značaja ~~ter, umeščena v~~ sodobno bivanjsko okolje ob starem **mestnem** jedru ~~mesta~~.

~~Območje bo imelo vlogo povezovalnega člena med velikim srednješolskim centrom in Akademijami ter mestnim središčem preko Šempetrskega in novega mostu pri "Cukrarni". Preko Trubarjeve ceste in Petkovškovega nabrežja, ki sta pomembni peš in kolesarski smeri, se območje navezuje na historično območje ožjega mestnega središča.~~

Skozi območje potekajo peš in kolesarske površine, ki povezujejo Trubarjevo cesto, Rozmanovo ulico in Petkovškovo nabrežje, **ki se ukine za motorni promet.**

Vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta: 2.1 "Vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora".

### IV. **ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

#### 8. člen

(dopustni posegi)

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- vzdrževanje objektov,
- rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječih objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov,
- urejanje utrjenih in zelenih **zunanjih** površin.

## 9. člen

(~~opis rešitev načrtovanih objektov~~ **načrtovani objekti** in površine)

Območje OPPN je razdeljeno na ~~devet~~ **deset** prostorskih enot:

- P1, P2, P3, P4, P5, P6 - površine, namenjene gradnji objektov in pripadajočim ureditvam,
- P7 - površine, namenjene gradnji podzemne garaže in zunanjim ureditvam,
- C1 - odsek Petkovškovega nabrežja,
- C2 - peš pot na zahodnem robu območja OPPN,
- **C3 - prometna površina - del Trubarjeve ceste.**

Členitev območja na prostorske enote je razvidna iz grafičnih načrtov 3.1 "~~"Katastrski načrt s prikazom območja OPPN"~~" in 3.2 "Geodetski načrt s prikazom območja OPPN".

### 1. Namembnost

#### Prostorska enota P1

##### **11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene, od tega le bivalni ateljeji**

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe, **od tega** le samostojne prodajalne ~~in~~, butiki, **in** prodajne galerije;
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča;
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: ~~le avtopralnice~~, **od tega le** fotokopirnice, fotostudii, **in avtopralnice**
- 12420 Garažne stavbe ~~(razen gasilskih domov)~~, **od tega le garaže, kolesarnice in podobno**
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, **od tega** le kinodvorane, koncertne dvorane, gledališča in podobno, dvorane za družabne prireditve;
- 12620 Muzeji in knjižnice: ~~(razen muzejev)~~;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo, **od tega** le stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje, stavbe za **neinstitucionalno izobraževanje, stavbe za** znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni laboratoriji;

V **prostorski enoti P1 je predvidena ureditev centra sodobne umetnosti (v nadaljevanju: CSU). Dopustno je urediti največ 5 enot ateljejskih stanovanj.** Dopustne so tudi storitvene dejavnosti sodobne info, video ali audio tehnologije ter umetniški ateljeji in delavnice. Gostinski in trgovski program je dopusten le v pritličju in 1. nadstropju obstoječega tovarniškega poslopja. Garaže so dopustne le v kletnih etažah, ~~avtopralnice~~ **avtopralnica** le v prvi kletni etaži.

#### Prostorska enota P2

##### **11221 Tri- in večstanovanjske stavbe**

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, **od tega** le mladinska prenočišča ter druge gostinske stavbe za nastanitev, ki niso razvrščene drugje;
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe;
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti;
- 12420 Garažne stavbe ~~(razen gasilskih domov)~~, **od tega le garaže, kolesarnice in podobno**

V **večjem delu objekta v prostorski enoti P2 je predvidena ureditev hotela. Dopustno je urediti največ 3000 m<sup>2</sup> bruto tlorisnih površin (v nadaljevanju: BTP) stanovanj. BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20 m, vseh površin, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite ter površin, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite (tako kot npr. lože).**

Garaže so dopustne le v kletnih etažah, ~~avtopralnice~~**avtopralnica** le v prvi kletni etaži.

#### ~~Prostorska enota P3~~

- ~~11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,~~
- ~~121 Gostinske stavbe (razen bari, bifeji),~~
- ~~12301 Trgovske stavbe,~~
- ~~12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnice).~~

~~Nestanovanjske dejavnosti so dopustne le v pritličju.~~

#### **Prostorske enote P3, P4, P5 in P6**

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 121 Gostinske stavbe (12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, razen moteli**
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, razen bari, bifeji,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, od tega le mladinska prenočišča ter druge gostinske stavbe za nastanitev, ki niso razvrščene drugje**
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic**
- 12301 Trgovske stavbe, **od tega le samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal, prodajne galerije**
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe (~~razen gasilskih domov~~), **od tega le garaže, kolesarnice in podobno**
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, **nekategorizirane ceste in gozdne ceste, od tega le peš-poti in cone za pešce.**

~~Nestanovanjske dejavnosti~~**Dejavnosti javne rabe razen prostorov za kratkotrajno nastanitev**, so dopustne le v pritličju. Garaže so dopustne le v kletnih etažah, ~~avtopralnice~~**avtopralnica** le v prvi kletni etaži.

#### Prostorska enota P7

- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, od tega le avtopralnice**
- 12420 Garažne stavbe (~~razen gasilskih domov~~), **od tega le garaže, kolesarnice in podobno**
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, od tega le pešpoti in cone za pešce ter pristopi do objektov in zemljišč**
- 24122 Drugi ~~gradbeno~~**gradbeni** inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, ~~od tega le~~ otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine).

Garaže ~~in avtopralnice~~ so dopustne le v kletnih etažah, **avtopralnica le v prvi kletni etaži.**

#### ~~Prostorska enota C1~~**Prostorski enoti C1 in C3**

- ~~21120 Lokalne ceste in javne poti,~~ **nekategorizirane ceste in gozdne ceste, od tega** le ulice in drevoredi v varovalnem pasu cest, peš-poti in cone za pešce, kolesarske steze, cestni priključki in križišča, ~~pristopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in podobno,~~ prometna signalizacija in prometna oprema.

#### Prostorska enota C2

- 12420 Garažne stavbe, od tega le garaže, kolesarnice in podobno**

21120 Lokalne ceste in javne poti, **nekategorizirane ceste in gozdne ceste, od tega** le peš poti in cone za pešce, kolesarske steze, pristopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in podobno.

**Garaže so dopustne le v kletnih etažah.**

2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

V prostorskih enotah P1, P2, P4, P5, P6, P7 in C2 je treba v kletnih etažah urediti skupno podzemno garažo.

Prostorska enota P1

**Obstoječe tovarniško poslopje je treba ohraniti, dopustno ga je rekonstruirati. Ob tovarniškem poslopju je, v celotni dolžini, predvidena prizidava vmesnega, višjega, komunikacijskega trakta in severovzhodnega, nižjega, na severovzhodni strani mu je dopustno prizidati dva vzporedna trakta.**

Prostorska enota P2

~~Dopustna je gradnja novega objekta. Prve etaže morajo biti od Trubarjeve ceste odmaknjene vsaj 4 m, v tem delu se uredi ploščad pred vhodom v objekt in pas za kratkotrajno parkiranje. Med ploščadjo in previsnimi etažami objekta mora biti minimalno 3,40 m svetle višine. V severozahodnem vogalu območja OPPN je predvidena gradnja stolpa s podstavkom. Pritličje mora biti od Trubarjeve ceste odmaknjeno najmanj 4 m, rob mora biti vzporeden z robom objektov Trubarjeva cesta 77, 79 in 81, ter v isti liniji z robovi pritličij vseh predvidenih objektov ob Trubarjevi cesti v območju OPPN. Pod previsom mora biti najmanj 3,40 m svetle višine, v tem delu se uredijo zunanje površine pred vhodom v objekt in pas za kratkotrajno parkiranje.~~

Nivo pritličja ~~objekta~~ se lahko prilagaja padcu terena (**v prostorskih enotah C2 in P7**), kjer višina dovoljuje, ~~pa~~ se lahko interpolira mezanin.

Prostorska enota P3

Obstoječi objekt - "Wratschova hiša" (Petkovškovo nabrežje 67) ~~je treba ohraniti, razen je dopustno rekonstruirati. Treba je ohraniti zunanjo lupino objekta in vhodno avlo - prehod z ločno konstrukcijo. Po odstranitvi~~ pritličnega prizidka na severni strani, ~~ter urediti notranje dvorišče. Dopustna je rekonstrukcija, ki ohranja zunanjo lupino objekta. Prizidek je dopustno odstraniti, po odstranitvi pa na severni strani prizidati objekt v celotni dolžini "Wratschove hiše"~~ **njegovem mestu dopustno zgraditi nov prizidek. Tlorisni in višinski gabarit prizidka je odvisen od arhitekturne rešitve stika s severnima traktoma zaščenega dvorca.**

Prostorska enota P4

Dopustna **Ob Rozmanovi ulici** je **predvidena** gradnja novega ~~večetažnega~~ objekta. Nivo pritličja se prilagaja padcu terena ~~Rozmanove ulice, tako da sta lahko~~, pritličji severnega in južnega trakta **sta** na različnih nivojih. Na severni ~~in južni~~ strani prostorske enote je treba urediti ~~pasaži - javno dostopni povezavi notranjosti kareja z~~ **prehod med** Rozmanovo ulico **in notranjostjo kareja.**

~~Prostorska enota P5~~

~~Dopustna je gradnja novega večetažnega objekta. Prve etaže morajo biti od Trubarjeve ceste odmaknjene toliko, da so v isti liniji kot prve etaže objekta v prostorski enoti P2. V tem delu se uredi ploščad pred vhodom v objekt. Med ploščadjo in previsnimi etažami objekta mora biti minimalno~~

~~3,40 m svetle višine. Na vzhodni strani prostorske enote je treba urediti pasažo — javno dostopno povezavo notranjosti kareja s Trubarjevo cesto.~~

#### ~~Prostorska enota~~ **Prostorski enoti P5 in P6**

~~Dopustna je~~ **Ob Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici je predvidena** gradnja novih ~~večetažnih~~ objektov. ~~Prve etaže morajo biti od Trubarjeve ceste odmaknjene toliko, da so v isti liniji kot prve etaže objekta v prostorski enoti P2. V tem delu se uredi ploščad pred vhodom v objekt. Med ploščadjo in previsnimi etažami objekta mora biti minimalno~~ **Pritličja ob Trubarjevi cesti morajo biti od le-te odmaknjena. Rob mora biti vzporeden z robom objektov Trubarjeva cesta 77, 79 in 81, ter v isti liniji z robom pritličij vseh predvidenih objektov ob Trubarjevi cesti v območju OPPN. Pod previsom mora biti najmanj 3,40 m svetle višine. V tem delu se uredijo zunanje površine pod previsom ali arkadni hodnik. Na vzhodni strani prostorske enote P5 je treba urediti prehod med Trubarjevo cesto in notranjostjo kareja. Na** ~~zahodni in na~~ južni strani prostorske enote **P6** je treba urediti ~~pasaži — javno dostopni povezavi notranjosti kareja s Trubarjevo cesto oz. z~~ **prehod med Rozmanovo ulico in notranjostjo kareja.**

#### Prostorska enota P7

**V prostorski enoti Med objekti** je treba, ~~na nivoju terena,~~ urediti tlakovano ploščad ~~in~~, zelene površine **ter, ob prostorski enoti P3, prehoda do Rozmanove ulice in Petkovškovega nabrežja. Do Petkovškovega nabrežja je predvideno stopnišče in klančina za kolesarje in funkcionalno ovirane ljudi. Iz Petkovškovega nabrežja je predvidena klančina v podzemno garažo.** Na zelenih površinah je treba urediti otroško igrišče v velikosti cca. 200 m<sup>2</sup>. ~~Na jugovzhodni strani prostorske enote so, iz prostorske enote C1, predvideni: stopnišče na ploščad ob obstoječem tovarniškem poslopju, klančina v podzemno garažo in, na vzhodni strani, ob prostorski enoti P3, klančina na ploščad za kolesarje in funkcionalno ovirane ljudi. Klančina je lahko izvedena z naklonom največ 6,5 % in širino najmanj 1,20 m.~~

#### Prostorska enota C1

Petkovškovo nabrežje se uredi kot javna tlakovana ploščad, od obstoječega tovarniškega poslopja do brežine nad reko. Nivo tlaka ob tovarniškem poslopju je dopustno znižati za največ 40 cm. Ob brežini je treba urediti drevored. Dopustne so ureditve razgledišč ter posegi, ~~ki omogočajo~~ ureditve ~~v rečnih brežinah~~ **rečne brežine** (pristani; utrjene terase ~~na brežinah, namenjene posedanju;~~, vstopno - izstopna mesta; ipd.) **Ureditve.), ki** ne smejo zakriti pogleda na vodno površino.

#### Prostorska enota C2

Na **severo**zahodni strani območja OPPN je treba izvesti ~~javno pot,~~ povezavo med Trubarjevo cesto in Petkovškovim nabrežjem, **namenjeno pešcem in kolesarjem, dostavi za objekte prostorskih enot P2 in P1 ter dovozu urgentnih vozil.**

#### Prostorska enota C3

**Deli obstoječih objektov Trubarjeva cesta 74 in 76, ki so v tej enoti, se do odstranitve urejajo po določbah za obstoječe objekte v prostorskih enotah P5 in P6. Po odstranitvi se površina uredi kot prometnica in priključi Trubarjevi cesti.**

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena", 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe", 4.3 "Ureditvena situacija - nivo kleti" in 4.4 "Značilni prerezi".

#### 10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- začasni objekti: **pomol**, odprti sezonski gostinski vrtovi (brez nadstreškov in ograj), oder z nadstreškom, začasna tribuna za gledalce na prostem;
- spominska obeležja: spominske plošče;
- urbana oprema: javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govornica, transparent, ~~skulpture~~**skulptura** in ~~druge prostorske inštalacije~~**druga prostorska inštalacija**, otroško igrišče.

## 11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

### Prostorska enota P1

Obstoječe tovarniško poslopje ~~se prenovi~~**je treba prenoviti** v prvotni podobi, skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. Nivo pritličja na ~~južni~~**jugo**~~zahodni~~ strani poslopja mora biti ~~enako~~**enako** nivoju Petkovškovega nabrežja. S Petkovškovega nabrežja je ~~treba~~**dopustno** urediti ~~nove vhode~~**glavni vhod v poslopje, postavljen nasproti vходу na severni strani ter** vhode v posamezne lokale. ~~Streho~~**Glavni vhod v poslopje s Petkovškovega nabrežja je treba postaviti nasproti vходу s ploščadi v prostorski enoti P7. Na strehi** nižjega trakta poslopja, ob Petkovškovem nabrežju, ~~se uredi kot~~**je dopustno urediti pohodno** teraso.

Fasada vmesnega komunikacijskega trakta mora biti **Na severovzhodni strani obstoječega objekta je predvidena prizidava dveh novih traktov v obliki dveh vzporednih lamel. Prvi trakt ob obstoječem objektu - "vmesni" trakt - je višji, fasada mora biti** sestavljena pretežno iz prosojnih ali polprosojnih steklenih plošč, v kombinaciji z lahkimi polnili.

~~Severovzhodni~~**Višina venca drugega - "zunanjega" - trakta mora biti enaka višini venca podstavka stolpa v prostorski enoti P2. Ta** trakt mora biti ~~zenitalno~~**zenitno** osvetljen. ~~Obod trakta, obod~~ (SZ, SV in V fasada) ~~je~~**mora biti** do višine 2,40 m nad koto terena prosojen - steklen, nad to višino pa obložen z neprosojno fasadno oblogo. ~~Višina venca mora biti enaka višini venca razširjenega pritličja objekta v prostorski enoti P2.~~

### Prostorska enota P2

~~Oblikovanje razširjenega pritličja objekta~~**podstavka stolpa** mora biti enako oblikovanju **novega "zunanjega"** severovzhodnega trakta objekta v **prostorski enoti P1**: enaka višina venca, enako oblikovanje fasad - obod pritlične etaže do višine 3,40 m nad koto ~~terena~~**ploščadi** pri Trubarjevi cesti je prosojen, od te višine do venca pa obložen z enako neprosojno fasadno oblogo, kot ~~severovzhodni trakt~~**pri "zunanjem" traktu** objekta v **prostorski enoti P1**. ~~Nadstropne etaže visokega dela objekta naj~~**Stolp se mora** oblikovno ~~ločiti~~**ločiti** od ~~razširjenega pritličja, 1. nadstropje~~**podstavka. Nadstropje nad podstavkom** naj oblikuje cezuro med tema deloma objekta ~~:~~ fasade ~~1. nadstropja~~ naj bodo prosojne, od linij ~~nadstropnih~~ fasad **višjih nadstropij** umaknjene ~~proti notranjosti objekta v notranjost.~~

### Prostorska enota P3

Obstoječo "Wratschovo hišo" ~~se prenovi~~**je treba prenoviti** skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. ~~Obvezna je postavitev vzhodne in zahodne fasade prizidka v linijo obstoječih fasad. Severna fasada prizidka naj bo prosojna, streha ravna~~**Prizidek zahteva posebno arhitekturno rešitev, pri kateri je potrebno ohranjati zasnovo vzhodne in zahodne fasade hiše. Pred izdelavo arhitekturne rešitve je treba pridobiti predhodne kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.**

### Prostorska enota P4

Objekt je sestavljen iz dveh lamel, vzporednih z Rozmanovo ulico, med katerima so ~~umeščene~~ vertikalne komunikacije ter zračni zeleni pas. ~~Zaradi različnih nivojev pritličij se uredita stranska~~

~~vhoda na severni in na južni strani. Obvezno je upoštevanje obstoječe gradbene linije objektov ob Rozmanovi ulici.~~ **Vzhodni rob objekta je treba postaviti na gradbeno linijo obstoječih objektov ob Rozmanovi ulici.** Pritlična etaža je lahko pretežno prosojna, **neprosojni del fasad** ob Rozmanovi ulici ter ob ~~pasajah na severni in južni strani~~ **prehodih v notranjost območja OPPN** mora biti obdana z oblogo iz kamna ali umetnega kamna. Zgornji dve etaži morata biti ~~deloma~~ zamaknjeni **v notranjost**, bogato členjeni s terasami in oblikovani iz steklenih ali **kakih drugih "vizualno lahkih"** elementov.

Prostorski enoti P5 in P6

~~Objekti morajo biti postavljeni na linijo obstoječih gradbenih linij uličnih fasad, razen pritličij ob Trubarjevi cesti, ki morajo biti v isti liniji kot pritličje predvidenega objekta v prostorski enoti P2. Deli objektov na uličnih straneh so nižji, deli objektov, obrnjeni proti notranjosti območja OPPN-pa, so lahko višji od delov na ulični strani. Na strehi so dopustne strehah je dopustno urediti pohodne terase. Ulične fasade~~ **Neprosojni deli uličnih fasad** pritličnih etaž morajo biti ~~obložene~~ **obloženi** z naravnim ali umetnim kamnom.

## 12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

V postopku za izdajo gradbenega dovoljenja je treba izdelati načrt zunanje ureditve.

V načrtih zunanjih ureditev je treba v prostorskih enotah P1 - P7 enotno oblikovati naslednje elemente:

- klopi, smetnjake, obvestilne table, orientacijske usmerjevalne table z enotno grafiko in druge elemente mestne parterne opreme,
- drogove za zastave,
- ograje, parapetne zidove,
- stojala za kolesa (pokrita in nepokrita),
- zunanjo razsvetljavo, vključno z razsvetljavo objektov.

**Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.**

**Tlakovane površine prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6 in P7** morajo biti enotno oblikovane, tako da se med njimi, kljub časovno zamaknjeni izvedbi, vzpostavi zvezno prehajanje in enovit ~~izgled videz.~~ **Površine je treba tlakovati s ploščami iz naravnega kamna.** Pri izvedbi tlakov, izboru opreme in drugih ureditev je treba uporabiti kakovostne, trajne materiale in oblikovanje prilagoditi javni rabi in enostavnemu vzdrževanju. ~~Ozelenjene zunanje površine morajo imeti najmanj 1,00 m debelo plast zemlje, za zasaditev dreves.~~

~~Pri oblikovanju tlakovanja javnih površin, ki predstavljajo del kontinuitete mestnega prostora, -~~ **prometnic** - je obvezna uporaba gradiv in oblikovanje, ki je v skladu z njihovo celovito zasnovo na mestni ravni (Petkovškovo nabrežje, Trubarjeva cesta).

~~Prostorski enoti P1 in P2~~

**Tlak, nova peš povezava med Trubarjevo cesto** in ~~zarobe morajo biti iz naravnega kamna, enakega kot na vseh tlakovanih površinah območja prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6 in P7~~ **Petkovškovim nabrežjem**).

**Ozelenjene zunanje površine morajo imeti najmanj 1,00 m debelo plast zemlje, za zasaditev dreves.**

Prostorska enota P3



Notranji atrij se uredi skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

#### Prostorska enota P4

~~Pasaži za pešce in kolesarje, na severni in južni strani prostorske enote, se tlakujeta s ploščami iz naravnega kamna, enakega kot na vseh tlakovanih površinah območja prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6 in P7. Zelena površina na zahodni strani, med stavbno linijo in prostorsko enoto P7, se zasadi z nizkim grmičevjem. Zelena površina med stavbnima lamelama se zasadi z drevesi enake kakovosti kot v notranjosti območja in z ovijalkami.~~

#### Prostorski enoti P5 in P6

~~Pasaže za pešce in kolesarje se tlakuje s ploščami iz naravnega kamna, enakega kot na vseh tlakovanih površinah območja prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6 in P7. Zelene površine se zasadi z nizkim grmičevjem.~~

#### Prostorska enota P7

~~Zunanje površine so travnate, utrjene travnate na stezah povezavah proti pasažam in posebej urejene na prostorih zunanjih manifestacij sodobne likovne umetnosti. Vse utrjene površine se tlakuje s ploščami iz naravnega kamna, enakega kot na vseh tlakovanih površinah območja prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6 in P7.~~ **tlakovane.** Na zelenih površinah ~~bo posajeno~~ **je predvideno** srednjeraslo drevje nad podzemno garažo in grmičevje v pasu ob stanovanjskih objektih v prostorskih enotah P4, P5 in P6. **Klančina za funkcionalno ovirane ljudi je lahko izvedena z naklonom največ 6,5 % in širino najmanj 1,20 m.**

#### Prostorski enoti C1 in C2 **Prostorske enote C1, C2 in C3**

Celotna površina **prostorskih enot C1, C2 in C3 razen drevesnih otokov** mora biti tlakovana; ~~oblikovanje tlak in mikrourbana oprema mora biti skladno z ureditvijo celotnega Petkovškovega nabrežja.~~ Drevesa morajo biti zasajena v drevesnih otokih, prekritih s kovinskimi mrežami.

**Na robu prostorske enote C1, ob brežini, je predvidena** zaščitna ograja in živa meja. ~~V tlaku bodo v isti višini označene kolesarske~~ **Kolesarske** steze in uvoz do uvozno-izvozne klančine v podzemno garažo. ~~se ne sme višinsko ločiti od ostalih površin prostorske enote C1, označene naj bodo v tlaku.~~

Zunanje ureditve so razvidne iz grafičnih načrtov: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena" in 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe".

### 13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

#### 1. Tlorisni gabariti

Prostorska enota P1 - novi objekt:

pritličje: 20,20 m x 124,70 m na JZ strani in 112,30 m na SV strani  
tipična etaža del P+3 **nadstropja "vmesnega" trakta:** 4,80 m x 124,70 m na JZ strani in 121,90 m na SV strani  
tipična etaža del P+1 **nadstropje "zunanjega" trakta:** 15,50 m x 121,90 m na JZ strani in 112,30 m na SV strani

Prostorska enota P2:

– **pritličje podstavek:** 18,30 m x 27,00 m x 37,90 m x 42,60 m  
(stik **sz** objektom prostorske enote P1)  
**tipična etaža stolp:** 20,50 m x 16,80 m x 33,50 m x 26,90 m

~~Prostorska enota P3 - novi objekt:~~



~~pritičje:~~ ~~8,7 m / 18,2 m / 10,4 m x 5,0 m x 37,2 m~~

Prostorska enota P4:

- pritičje, **nadstropja:** 26,10 m x 49,80 m x **26,30** m x 52,30 m x ~~26,3 m~~  
– ~~tipična etaža~~ **6. nadstropje:** ~~26,18,80~~ m x 49,80 m x **8,90** m x 52,30 m x ~~26,2 m~~

Prostorska enota P5:

- pritičje: 25,80 m x 14,70 m x 26,70 m x 14,60 m  
~~tipična etaža~~ **nadstropja:** 25,50 m x 18,00 m x 26,70 m x 18,20 m  
– **4. nadstropje:** **26,10 m x 9,00 m x 26,70 m x 9,10 m**

Prostorska enota P6:

- pritičje: ~~37,0 m x 24,3 m x 36,8~~ **36,90** m x 27,10 m x **36,90 m x 24,30 m**  
– ~~tipična etaža~~ **nadstropja:** 37,00 m x ~~28,2~~ **30,80** m x 36,80 m x 30,8 **28,20 m**  
– **4. nadstropje:** **10,60 m x 22,00 m x 10,70 m x 21,20 m**

Skupne etaže prostorskih enot:

kleti: 130,20 m x 39,60 m x 129,80 m x 91,00 m x 38,90 m x 38,40 m x 14,90 m x 19,50 m

## 2. Višinski gabariti

**Vse podane višine so merjene od izhodiščne absolutne kote terena ± 0,00 pločnika Trubarjeve ceste, ki je 294,00 m. n. v.**

Skupno podzemno garažo v prostorskih enotah P1, P2, P4, P5, P6, P7 in C2 je dopustno izvesti v največ treh kletnih etažah.

Prostorska enota P1:

- novi objekt - "vmesni, ~~višji~~" trakt:  
– etažnost: P+3  
– višinski gabariti: 19,0 m (~~streha~~) **strešni venec**  
– novi objekt - ~~severovzhodni, nižji~~ "zunanji" trakt:  
– etažnost: P+1  
– višinski gabariti: 5,8 m (strešni venec)

Prostorska enota P2:

- ~~visoki objekt~~ **stolp:**  
– etažnost: P+9  
– višinski gabariti: 40,8 m (strešni venec)  
– ~~nizki razširjeni objekt~~ **podstavek:**  
– etažnost: P+1  
– višinski gabariti: 5,8 m (strešni venec)

~~Prostorska enota P3:~~

- ~~– etažnost: P~~  
~~– višinski gabariti: 5,0 m (strešni venec)~~

Prostorska enota P4:

- vzhodni trakt ob Rozmanovi ulici:  
– etažnost: P+5  
– višinski gabariti: 26,5 m (strešni venec)  
– zahodni trakt:  
– etažnost: P+6  
– višinski gabariti: 30,0 m (strešni venec)

Prostorska enota P5:

- ob Trubarjevi cesti:
  - etažnost: P+3
  - **višinski gabarit:** 17,3 m (strešni venec)
- v notranjosti območja OPPN:
  - etažnost: P+4
  - višinski gabarit: ~~max.~~ 20,3 m (strešni ~~venec~~ **venec**)

Prostorska enota P6:

- ob Trubarjevi cesti:
  - etažnost: P+3
  - **višinski gabarit:** 17,3 m (strešni venec)
- v notranjosti območja OPPN:
  - etažnost: P+4
  - **višinski gabarit:** 20,3 m (strešni **venec**)

3. Absolutne kote terena

Prostorska enota P1:

- na severni strani: 292,25 m ~~n.v.~~ **n. v.**
- na južni strani: 290,40 m ~~n.v.~~ **n. v.**

Prostorska enota P2:

- na severni strani: 294,00 m ~~n.v.~~ **n. v.**
- ~~na vzhodni strani:~~ ~~292,28 m~~ ~~n.v.~~ **n. v.**

Prostorska enota P3:

- na zahodni strani: 292,00 m ~~n.v.~~ **n. v.**
- na vzhodni strani: 291,00 m ~~n.v.~~ **n. v.**

Prostorska enota P4:

- na severozahodnem vogalu: 292,50 m ~~n.v.~~ **n. v.**
- na jugozahodnem vogalu: 291,00 m ~~n.v.~~ **n. v.**
- na zahodni strani: 292,30 m ~~n.v.~~ **n. v.**

Prostorska enota P5:

- severna stran ob Trubarjevi cesti 293,00 m ~~n.v.~~ **n. v.**

Prostorska enota P6:

- severna stran ob Trubarjevi cesti: 293,50 m ~~n.v.~~ **n. v.**
- vzhodna stran ob Rozmanovi ulici: 293,30 m ~~n.v.~~ **n. v.**

Prostorska enota P7:

- uvoza na Petkovškovem nabrežju: 290,15 m ~~n.v.~~ **n. v.**
- teren – tlak ob severnem vhodu P1: 292,25 m ~~n.v.~~ **n. v.**
- parkovne ureditve nad zgornjo ploščo objekta: 293,30 m ~~n.v.~~ **n. v.**

4. Kapacitete območja OPPN

Prostorska enota P1:

- BTP nad nivojem terena ~~max.~~ **največ** 7.820,00 m<sup>2</sup>
- BTP pod nivojem terena ~~max.~~ **največ** 7.095,00 m<sup>2</sup>

Prostorska enota P2:

- BTP nad nivojem terena ~~max.~~**največ** 5.380,00 m<sup>2</sup>
- BTP pod nivojem terena ~~max.~~**največ** 3.012,00 m<sup>2</sup>

Prostorska enota P3:

- BTP nad nivojem terena ~~max.~~**največ** 199,50 m<sup>2</sup>

Prostorska enota P4:

- BTP nad nivojem terena ~~max.~~**največ** 7.043,00 m<sup>2</sup>
- BTP pod nivojem terena ~~max.~~**največ** 6.598,02 m<sup>2</sup>
- ~~max. število stanovanj:~~ ~~88~~

Prostorska enota P5:

- BTP nad nivojem terena ~~max.~~**največ** 2.043,00 m<sup>2</sup>
- BTP pod nivojem terena ~~max.~~**največ** 1.803,00 m<sup>2</sup>
- ~~max. število stanovanj:~~ ~~26~~

Prostorska enota P6:

- BTP nad nivojem terena ~~max.~~**največ** 3.825,00 m<sup>2</sup>
- BTP pod nivojem terena ~~max.~~**največ** 3.549,00 m<sup>2</sup>
- ~~max. število stanovanj:~~ ~~48~~

Prostorska enota P7:

- BTP pod nivojem terena ~~max.~~**največ** 11.505,00 m<sup>2</sup>

Prostorska enota C2:

- BTP pod nivojem terena ~~max.~~**največ** 666,00 m<sup>2</sup>

## 5. Regulacijski elementi

Gabariti objektov in regulacijski elementi so razvidni iz grafičnih načrtov: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena", 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe", 4.3 "Ureditvena situacija - nivo kleti" in 4.4 "Značilni prerezi".

## 14. člen (odstranitev objektov)

### 1. Predvidene odstranitve

Prostorska enota P1:

- vertikalni komunikacijski trakt obstoječega tovarniškega poslopja,
- pritlični severni prizidek k tovarniškemu poslopiju do severne fasade tovarne,
- vsi instalacijski objekti med zahodno fasado tovarniškega poslopja in parcelno mejo Pollakove vile,
- oporni zid - ograja med tovarniškim poslopijem in "Wratschovo hišo" (Petkovškovo nabrežje 67),
- del opornega zidu ob Petkovškovem nabrežju, med tovarniškim poslopijem in parcelno mejo Pollakove vile,
- vse čistilne naprave **v** in **zunaj objektov ter** galvanska linija.

Prostorska enota P2:

- pritlični objekt Trubarjeva cesta 72,
- manjši pritlični prizidki k pritličnemu traktu tovarne, predvidenem za odstranitev v prostorski enoti P1,
- odstranitev mejnega zidu ob parceli Pollakove vile.

Prostorska enota P3:

- pritlični objekt med obema traktoma "Wratschove hiše" (Petkovškovo nabrežje 67) na severni strani prostorske enote,
- ograje na vzhodni in zahodni strani enote.

Prostorska enota P4:

- objekti Rozmanova ulica 1, 3 in 3A,
- oporni zidovi in ograje.

Prostorska enota P5:

- objekti Trubarjeva cesta 74,
- vsi pomožni objekti.

Prostorska enota P6:

- objekti Trubarjeva cesta 76 in 78,
- vsi pomožni objekti,
- ograje.

Prostorska enota P7:

- pomožni funkcionalni objekti tovarne,
- upravne pritlične zgradbe ob objektu Trubarjeva cesta 72,
- upravna zgradba tovarne,
- del severnega tovarniškega trakta, ki sega v prostorski enoti P1 in P7.

## 2. Dopustni posegi **do odstranitve**

~~Prostorski enoti P5 in P6:~~

Na objektih **v prostorskih enotah P5 in P6** so do odstranitve dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije in spremembe namembnosti za dejavnosti, dopustne v teh prostorskih enotah.

Na ostalih objektih, predvidenih za odstranitev, so do odstranitve dopustna le investicijsko—vzdrževalna in redna vzdrževalna dela.

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta: 4.5 "Prikaz objektov za odstranitev".

## IV. NAČRT PARCELACIJE

### 15. člen (načrt parcelacije)

~~Odprte bivalne površine za potrebe stanovanj so skupne odprte površine v območju OPPN, namenjene javni rabi na nivoju terena. V prostorski enoti P7 je treba urediti otroško igrišče, veliko toliko, da se zagotovi najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin na vsako stanovanje. Ostale površine, namenjene za redno rabo večstanovanjskih stavb, so predvidene v pritličjih ali kletnih prostorih objektov (parkirišča, prostori za smetnjake).~~

Prostorska enota P1 meri ~~4.616 m<sup>2</sup>~~ **603 m<sup>2</sup>** in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del in 3656 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji ~~centra sodobne umetnosti (v nadaljevanju: objekta~~ **CSU**) in dela skupne podzemne garaže pod objektom CSU, je cela prostorska enota P1.

Prostorska enota P2 meri ~~1.001 m<sup>2</sup>~~ **2004 m<sup>2</sup>** in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3656 del in 3657 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji hotela in dela skupne podzemne garaže pod hotelom, je cela prostorska enota P2.

Prostorska enota P3 meri ~~1.430 m<sup>2</sup>~~**429 m<sup>2</sup>** in obsega zemljišči parc. št. 3686 in 3688, obe k.o. Tabor.

Parcela, namenjena obstoječemu objektu - Wratschovi hiši - in gradnji prizidka, je cela prostorska enota P3.

Prostorska enota P4 meri ~~2.260 m<sup>2</sup>~~**1.439 m<sup>2</sup>** in obsega zemljišča parc. št.: 3653 del, 3663, 3664, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685 in 3687 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjskega objekta ~~z javnim pritličjem~~ in dela skupne podzemne garaže pod objektom, je cela prostorska enota P4.

Prostorska enota P5 meri ~~600 m<sup>2</sup>~~**541 m<sup>2</sup>** in obsega zemljišča parc. št.: 3659, 3660 **del** in 3666 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjskega objekta ~~z javnim pritličjem~~ in dela skupne podzemne garaže pod objektom, je cela prostorska enota P5.

Prostorska enota P6 meri ~~1.183 m<sup>2</sup>~~**153 m<sup>2</sup>** in obsega zemljišča parc. št. \*38/1, 3665, 3666 del in 3667 **del**, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjskega objekta ~~z javnim pritličjem~~ in dela skupne podzemne garaže pod objektom, je cela prostorska enota P6.

Prostorska enota P7, namenjena ureditvi trga - parka in peš povezavam, meri ~~3.835 m<sup>2</sup>~~**4.768 m<sup>2</sup>** in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3654, 3656 del, 3657 del, 3658, 3661, 3662 in 3687 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji podzemne skupne garaže ~~GP7~~ je cela prostorska enota P7 in del prostorske enote C2 in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3654, 3655, 3656 del, 3657 del, 3658, 3661, 3662 in 3687 del, vse k.o. Tabor. Površina ~~GP7~~ meri ~~...~~**5000 m<sup>2</sup>**.

Prostorska enota C1, namenjena ureditvi dela Petkovškovega nabrežja, meri ~~2.589 m<sup>2</sup>~~**605 m<sup>2</sup>** in obsega zemljišče parc. št.: 3845 del, k.o. Tabor.

Prostorska enota C2, namenjena ureditvi javne poti od Trubarjeve ceste do Petkovškovega nabrežja, meri ~~336 m<sup>2</sup>~~**316 m<sup>2</sup>** in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del in 3655, vse k.o. Tabor.

**Prostorska enota C3, namenjena ureditvi južnega roba in pločnika Trubarjeve ceste meri 30 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča parc. št.: 3660 del, 3666 del in 3667 del, vse k.o. Tabor.**

**Na parcelah, namenjenih gradnji objektov ni treba zagotoviti odprtih bivalnih površin za potrebe objektov, le-te so urejene v prostorski enoti P7 - na skupni odprti površini v območju OPPN, namenjeni javni rabi na nivoju terena.**

Parcelacija zemljišč in koordinate točk parcelacije so razvidne iz grafičnih načrtov: 3.3 "Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč" in 3.4 "Načrt zakoličbe".

16. člen  
(površine, namenjene javnemu dobru **in javni rabi**)

Površine, namenjene javnemu dobru, so:

- površine prostorske enote C1: ~~zemljišče parc. št. 3845 del, k.o. Tabor;~~
- **površine prostorske enote C2 C3:** ~~zemljišče parc. št. 3652 del, 3653 del in 3655, vse k.o. Tabor;~~
- **površine prostorske enote P7 na nivoju terena, razen površine dela uvozno-izvozne klančine, ki ne bo nadkrita s ploščadjo (zemljišče parc. št. 3653 del, k.o. Tabor).**

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 2.925,00 m<sup>2</sup>.

Površine, namenjene javni rabi na nivoju terena, so:

- **površine prostorske enote C2;**
- ~~v prostorski enoti del površin prostorske enote P2:~~ ~~zemljišče parc. št.: 3652 del, k.o. Tabor;~~
- ~~v prostorski enoti P4:~~ ~~zemljišča parc. št.: 3653 del, 3663 del, 3664, 3673 del, 3674 del, 3675 del, 3676 del, 3684, 3685 del in 3687 del, vse k.o. Tabor;~~
- ~~v prostorski enoti del površin prostorske enote P5:~~ ~~zemljišča zemljišče~~ parc. št.: 3659 del, 3660 del ~~in~~, 3666 del **in 3667 del**, vse k.o. Tabor;
- ~~v prostorski enoti del površin prostorske enote P6:~~ ~~zemljišča zemljišče~~ parc. št.: \*38/1 del, 3665 del in 3667 del, vse k.o. Tabor;
- ~~v prostorski enoti P7:~~ ~~zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3654, 3656 del, 2657 del, 3658, 3661, 3662 in 3687 del, vse k.o. Tabor~~

**Površine, namenjene javni rabi na nivoju terena, merijo skupaj 12.980,00 m<sup>2</sup>.**

Površine, namenjene javnemu dobru, in površine, namenjene javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta: 3.5 "Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru in javni rabi".

## V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 17. člen (etapnost gradnje)

Etapna gradnja je dopustna. ~~Vsaka~~ **V 1. etapi morajo biti izvedeni posegi v prostorskih enotah: P1, P7 (del), C1 in C2, ostale prostorske enote in preostali del P7 se lahko izvajajo v poljubnem vrstnem redu, vsaka** prostorska enota je lahko svoja izvedbena etapa.

~~Pri izvedbi posegov v prostorski enoti je obvezno sočasno ali predhodno urediti: zunanje površine, pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo ter najmanj tolikšno število parkirnih mest, kot je predpisano s tem odlokom. Kletne etaže v posamezni prostorski enoti je treba izvesti tako, da je omogočena dozidava kletnih etaž drugih prostorskih enot.~~

Pri izvedbi posegov ~~prostorske enote P1~~ **1. etape** je obvezna sočasna ali predhodna ureditev uvozno-izvozne klančine z dovozom v ~~prostorski enoti P7 do kletnih etaž v prostorski enoti P1 ter del kletnih etaž pod prostorsko enoto~~ **kletne etaže v prostorskih enotah P1, P7 ter C2. Opredelitev 1. etape gradnje je prikazana na grafičnem načrtu 4.7 "Prikaz faznosti gradnje".**

~~Ureditev zunanjih površin prostorske enote P7 je predvidena najkasneje v isti etapi kot gradnja kletnih etaž v tej prostorski enoti~~ **Pri izvedbi predvidenih stavb, ne glede na obseg etap gradnje, je obvezno predhodno ali sočasno urediti pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo, zunanje površine, ter najmanj tolikšno število parkirnih mest, kot je predpisano s tem odlokom. Kletne etaže je treba izvesti tako, da bo v kasnejših etapah omogočena dozidava ali povezava kletnih etaž.**

Komunalna **Komunalno** in ~~prometna infrastruktura~~ **prometno infrastrukturo se lahko izvede v samostojni etapi.**

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

18. člen  
(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Na območju OPPN so evidentirane enote kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine pod naslednjimi evidenčnimi številkami:

- EŠD 5914 Ljubljana - Šempetersko predmestje,
- EŠD 328 Ljubljana - Mestno jedro,
- EŠD 329 Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana,
- EŠD 10060 Ljubljana - Poslopje tovarne Rog,
- EŠD 5922 Ljubljana - Dvorec Petkovškovo nabrežje 67 (Wratschova hiša).

Vsi posegi morajo biti skladni s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

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

19. člen  
(varstvo okolja in naravnih virov)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podtalnice

Območje OPPN ~~se nahaja~~ **je** v širšem ~~(VVO III.)~~ vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja **(VVO III)**. Pri načrtovanju in gradnji objektov je treba upoštevati ~~vsa določila predpisov~~ **predpise**, ki veljajo za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja.

Na vodno in priobalno zemljišče je prepovedano odlagati in pretovarjati nevarne snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki, odlagati ali pretovarjati odkopane ali odpadne materiale ali druge podobne snovi in odlaganje vseh vrst odpadkov.

Pri odvodnjavanju odpadne padavinske vode je treba zagotoviti, da bo:

- število izpustov v vodotok čim manjše,
- izpustna glava iztoka kanala padavinskih voda v strugo vodotoka oblikovana pod naklonom brežine in ne sme segati v svetli profil vodotoka,
- po potrebi naj bo izpustna glava opremljena s povratno zaklopko,
- na območju iztoka ~~mora biti~~ struga oziroma brežina vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo, kar mora biti v projektni dokumentaciji tekstualno in grafično ustrezno obdelano in prikazano.

Če ponikanje meteornih voda v celoti ali delno ni možno, kar je treba računsko prikazati, je možno padavinske vode speljati v vodotok. Pri tem je treba ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter predvideti zadrževanje padavinskih vod pred iztokom.

Če se pri izkopih ugotovi pojav viseče podtalnice, je treba načrtovati gradnjo tako, da ne bo prišlo do vpliva na sosednje objekte in površine.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je treba pridobiti vodno soglasje. V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi. Prepovedano je izlivanje kemikalij ali tekočih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

Pred izdelavo dokumentacije in gradnjo je treba izvesti pregled obstoječega terena in ugotoviti stanje kakovosti tal glede kontaminiranosti terena ter zagotoviti neoporečnost izkopov v skladu z zakonom.

**Pred odstranitvijo galvanske linije in čistilne naprave je treba izdelati analizo tveganja za onesnaženje, k projektnim rešitvam za odstranitve objektov in za izvedbo zaščitnih ukrepov mora biti izdano vodno soglasje. Gradnja v prostorski enoti P1 se lahko začne šele po odstranitvi morebitnih nevarnih odpadkov, galvanske linije in čistilne naprave.**

### 3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov in umazanega zraka nad strehe objektov.

### 4. Varstvo pred hrupom

Nove stanovanjske in nastanitvene objekte je treba izvesti tako, da prebivalci ne bodo izpostavljeni čezmernemu hrupu. Mejne vrednosti v prostorih ne smejo biti presežene. Kjer so kritične vrednosti presežene, naj se ne umeščajo za hrup občutljivi prostori. Predvidi naj se zadostna izolacija fasadnih elementov in ustrezno zračenje. Pri gradnji stanovanj je nujna pasivna protihrupna zaščita, zato naj se uporabljajo fasadni elementi z visoko protihrupno zaščito.

Za vire hrupa je treba v času intenzivnih gradbenih del izvajati meritve in obratovalni monitoring hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

### 5. Odstranjevanje odpadkov

Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki. **Začasno skladiščenje gradbenih odpadkov na gradbišču se lahko začne šele po odstranitvi morebitnih nevarnih odpadkov, galvanske linije in čistilne naprave.**

**Zbirna mesta za odpadke morajo biti urejena skladno z veljavnimi predpisi.** Zbirno in odjemno mesto za objekt v prostorski enoti P1 je **predvideno** v kletnih prostorih. Zbirno in odjemno mesto za objekte v prostorski enoti P2 je **predvideno** v kletnih prostorih objektov. Zbirno in odjemno mesto za objekte v prostorskih enotah P3, P4, P5, P6 ~~bo~~ je **predvideno** v pritličjih ali kletnih prostorih objektov, ločeno za javni in stanovanjski program.

~~Zbirno mesto za odpadke mora biti urejeno skladno z veljavnimi predpisi.~~

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

### 20. člen

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

#### 1. Varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

#### 2. Intervencijske poti in površine



V območju OPPN je treba zagotoviti dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi. Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča). Dovoze poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami standarda SIST DIN 14090.

Dovoze poti v območje morajo biti zagotovljene z Rozmanove ulice in Trubarjeve ceste.

Za potrebe objektov v prostorskih enotah P2, P3, P4, P5 in P6 morajo biti zagotovljena stojna mesta ob Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici, stojna mesta za objekt v prostorski enoti P1 z južne strani morajo biti zagotovljena na Petkovškovem nabrežju.

### 3. Hidrantno omrežje

Za gašenje požara je v območju OPPN načrtovano zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno vsak objekt gasiti iz najmanj dveh hidrantov hkrati. Obstoječi hidranti bodo vključeni, če bodo ustrezali novemu konceptu omrežja. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani. Za gašenje požarov v kletnih etažah je predvidena rešitev z avtomatskimi sprinklerji.

### 4. Varstvo pred potresom

Predvideni objekti, novi in rekonstruirani, morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektirani v skladu s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. ~~Za nove objekte v prostorskih enotah P1 in P2 je nujna zgraditev dvonamenskih zaklonišč, za preostale nove objekte v drugih prostorskih enotah je nujna konstrukcijska ojačitev prve plošče~~ **Dvonamenska zaklonišča so obvezna v prostorskih enotah P1 in P2, v drugih prostorskih enotah pa je treba konstrukcijsko ojačiti prvo ploščo novih objektov.**

Objekti morajo biti načrtovani varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Območje OPPN ~~se nahaja~~ **je** v 8. coni potresne ogroženosti po MSC lestvici.

### 5. Možnost izlitja nevarnih snovi

Parkirne površine morajo biti opremljene s kanaletami in peskolovi, ki preprečujejo morebitno izlitje nevarnih snovi v podtalnico.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnega načrta: 4.6 "Prometna ureditev in načrt intervencijskih poti".

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

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

#### 1. Motorni promet

Petkovškovo nabrežje se v križišču z Rozmanovo ulico rekonstruira, uredi se priključek izvoza/uvoza v podzemno garažo, ki je ~~skupna~~ **skupen** za vse objekte v območju OPPN. Od križišča do uvozno-~~izvoznih klančin~~ **izvozne klančine** v podzemno garažo se uredi dovoz v širini min. 2 x 2,5 m. Tlakovanje dovoza mora biti enako kot tlakovanje Petkovškovega nabrežja, **v istem nivoju**, robove se označi z drugačnim tlakovanjem oziroma z oznakami v tlaku, dopustna je postavitev količkov.

#### 2. Mirujoči promet

Pri dimenzioniranju površin je treba zagotoviti:

- ~~— 2 PM / stanovanje, od tega 10 % za obiskovalce,~~
- ~~— 1 PM / 30 m<sup>2</sup> za dejavnosti mešanega programa: kulturna dejavnost, poslovna dejavnost, trgovina in gostinstvo,~~
- ~~— 1 PM / 80 m<sup>2</sup> za muzejsko dejavnost,~~
- ~~— 1 PM / 3 postelje v hotelski namestitvi.~~

~~V vsaki prostorski enoti je treba od števila zahtevanih parkirnih mest zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila (vendar ne manj kot 2 parkirni mesti), ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi. V sklopu zunanjih ureditev na površinah za javno rabo so dopustna tudi dodatna nepokrita stojala za kolesa.~~

~~Zgraditi je treba najmanj 50 % predpisanih parkirnih mest. Manjkajoča parkirna mesta mora investitor nadomestiti tako, da plača MOL nadomestilo za izgradnjo javnih parkirnih mest v Ljubljani. Višino nadomestila za eno nezgrajeno PM določi MOL na podlagi izračuna stroškov izgradnje enega parkirnega mesta, v skladu s predpisi MOL s področja opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka. Nadomestilo se določi v postopku odmere komunalnega prispevka.~~

~~Za stanovanja določilo tretjega odstavka tega poglavja ne velja, parkirna mesta je treba zagotoviti v skladu z normativom.~~

~~Na severni strani prostorske enote P2 se uredi parkirišče za~~ **Parkirna mesta so predvidena v podzemni garaži. Parkiranje na nivoju pritličja ni dopustno, razen na severni strani prostorske enote P2, kjer je dopustno** ~~kratkotrajno parkiranje do 5 vozil, s paralelnim odcepom od Trubarjeve ceste.~~

~~Razen 5 parkirnih mest v prostorski enoti P2, parkiranje na nivoju pritličja ni dopustno. Vsa parkirna mesta so predvidena v podzemni garaži. Pri dimenzioniranju površin je treba zagotoviti naslednje število PM na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost:~~

- ~~— 2 PM / stanovanje, od tega 10 % za obiskovalce,~~
- ~~— 1 PM / 3 ateljejska stanovanja,~~
- ~~— 1 PM / 3 sobe, od tega najmanj 75 % PM za goste in dodatno najmanj 1 PM / 30 postelj za avtobus, za nastanitvene objekte,~~
- ~~— 1 PM / 4 sedeže in 1 PM / tekoči meter točilnega pulta gostinskih objektov od tega najmanj 75 % PM za goste,~~
- ~~— 1 PM / 10 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste mladinskih prenočišč,~~
- ~~— 1 PM / 35,00 m<sup>2</sup>, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami,~~
- ~~— 1 PM / 40,00 m<sup>2</sup>, od tega 20 % PM za obiskovalce upravnih in pisarniških stavb (mešani poslovni programi),~~
- ~~— 1 PM / 70,00 m<sup>2</sup>, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce trgovskih stavb (trgovine z neprehrambnimi izdelki),~~
- ~~— 1 PM / 25,00 m<sup>2</sup>, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal obrtno-servisne dejavnosti,~~
- ~~— 1 PM / 5 sedežev, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce stavb za kulturo in razvedrilo,~~
- ~~— 1 PM / 60 m<sup>2</sup> za knjižnice od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce.~~

~~V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). Pri izračunu parkirnih mest za objekte z različnimi namembnostmi se upoštevajo potrebe po sočasnem parkiranju v prometno najbolj obremenjenem delu dneva.~~

~~V garaži je treba zagotoviti najmanj 1 PM z napravo za napajanje električnih avtomobilov.~~

**V vsaki prostorski enoti je treba zagotoviti najmanj 3 PM za kolesa / 10 PM za osebna vozila, zaščitena pred vremenskimi vplivi. Kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo zagotoviti kolesarnico za zaposlene in obiskovalce.**

**Parkirna mesta za stanovanja je treba zagotoviti v skladu z normativom. Za ostale dejavnosti je treba zgraditi najmanj 50 % predpisanih parkirnih mest.**

Do izgradnje dela podzemne garaže v prostorski enoti P7 se lahko ~~manjkajoča parkirna mesta del parkirnih mest~~ prostorske enote P1, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane ljudi, zagotovi na drugih ustreznih površinah ~~v lasti investitorja~~, ki so od ~~stavbe objekta v prostorski enoti P1~~ oddaljene največ 200,00 m **in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom objekta zagotovljena njihova trajna uporaba.**

Parkiranje za ~~obstoječe objekte, predvidene uporabnike obstoječih objektov, predvidenih~~ za odstranitev, se do odstranitve zagotavlja na parcelah, namenjenih gradnji ~~le-teh objektov, oz.~~ **oziroma** skladno s ~~tretjim~~ **šestim** odstavkom tega poglavja.

### 3. Kolesarski in peš promet

Na celotnem območju OPPN je dovoljen mešan promet pešcev in kolesarjev.

V prostorski enoti C1 je mešan peš in kolesarski promet, površine, namenjene kolesarskemu prometu, so v tlaku posebej označene.

Glavni dostopi do objektov morajo biti urejeni tako, da so prirejeni za funkcionalno ovirane ~~osebe~~ **ljudi**.

## 22. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronsko-komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, toplovodno in elektroenergetsko omrežje. Priključitev mora biti izvedena po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. V primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene, z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske vode v območju je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;

- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano okoljsko, energetske ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov;
- poleg ureditev okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnje novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture-;
- **v objektih se mora, v skladu s predpisi, ki urejajo to področje, zagotavljati najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo, z obnovljivimi viri energije, in sicer z aktivno uporabo enega ali več virov v lastnih napravah, ki jih predstavljajo toplota okolja, sončno obsevanje, biomasa, geotermalna energija in energija vetra, ali predviden priključek na naprave za pridobivanje toplote ali hlada iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe,**
- **za potrebe alternativnih načinov energetske izrabe naj se prouči uporaba vode reke Ljubljanice.**

## 1. Vodovod

Območje OPPN se oskrbuje z vodo iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo se rekonstruira in dograđi javno vodovodno omrežje.

Obstoječi vodovod PVC d 225 v Trubarjevi cesti se lahko ohrani. Obstoječi priključki se ukinejo in rekonstruirajo, na obstoječi vodovod v Trubarjevi se izvedejo priključki za objekte prostorskih enot P2, P5 in P6.

Obstoječi vodovod LŽ DN 200 v Rozmanovi ulici se obnovi z vodovodom NL DN 200 v obstoječi trasi od križišča Trubarjeve ceste in Rozmanove ulice do mostu čez Ljubljano v skupni dolžini približno 160 m. Objekti v prostorskih enotah P3, P4 in P6 se priključijo na rekonstruirani vodovod z ločenimi hišnimi vodovodnimi priključki v Rozmanovi ulici. Gradnjo vodovoda v Rozmanovi ulici se načrtuje tako, da zemeljska dela ne bodo škodljivo vplivala na novozgrajeni kanal, ki poteka vzhodno od predvidenega vodovoda.

Obstoječi vodovod LŽ DN 80 v ~~ulici Petkovškovo nabrežje~~ **Petkovškovem nabrežju** se v celoti rekonstruira in sklone v vodovodno zanko, ki se prične na severu, kjer se novi vodovod NL DN 150 naveže na vodovod PVC d 225 v Trubarjevi cesti. Nato trasa poteka v Petkovškovem nabrežju, pretežno severno od kanalizacijskega zbiralnika, pri uvozu v garažo objekta CSU iz prostorske enote P1 pa vodovod prečka kanalizacijski zbiralnik in poteka po južni strani le-tega do Rozmanove ulice, kjer se priključi na obnovljeni vodovod NL DN 200 v Rozmanovi ulici. Predvidena sta dva hišna vodovodna priključka za objekt CSU.

Obnova javnega vodovoda mora potekati tako, da obstoječi hišni priključki, ki bodo še v uporabi, ne ostanejo brez vode. Zato se mora načrtovati ustrezno faznost gradnje vodovodov. Zagotoviti je treba varovanje obstoječega vodovodnega omrežja v času gradnje. Če varovanje ni možno, se mora oskrba z vodo do izgradnje novega vodovoda zagotoviti s provizoričnimi priključki.

Pri gradnji je treba zagotoviti ustrezne odmike predvidenih objektov in dreves od novih vodovodov.

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja preko javnega zunanjega hidrantnega omrežja in internega notranjega hidrantnega omrežja. Po potrebi je mogoč, na južni strani obravnavanega območja, tudi odvzem požarne vode iz ~~Ljubljane~~ **Ljubljane**.

Vse predvidene posege na vodovodnem omrežju se izvede v skladu s projektno nalogo Ureditev območja tovarne Rog (CI – 5/6) v Ljubljani, Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. 2544 V, avgust 2009. 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". Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in podzakonski akti, ki urejajo oskrbo z vodo.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba upravitelja javnega vodovoda zaprositi za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

**Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj se zbira v ustreznem zadrževalniku.**

## 2. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je zgrajeno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu za odvod odpadne komunalne in padavinske vode. Odpadne komunalne vode iz območja OPPN se odvajajo v obstoječe kanalizacijsko omrežje, dograditve javnega kanalizacijskega omrežja niso predvidene.

Odpadne komunalne vode iz objektov v prostorskih enotah P2, P5 in P6 se priključijo na obstoječ kanal B DN 300 in 400 v Trubarjevi cesti. Odpadne komunalne vode iz objektov prostorskih enot P1, P3 in P4 se priključijo na obstoječ kanal TE DN ~~300~~300 v Rozmanovi ulici. Oba kanala se navezujeta na levobrežni kanalski zbiralnik DN 1000/2000 v Petkovškovem nabrežju.

Odpadne padavinske vode se odvedejo v Ljubljano.

Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema. Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo ter o odvajanju odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

Pred priključitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi za soglasje za priključitev, ki ga izda upravljavec javne kanalizacije.

## 3. Plinovod

Objekti na območju OPPN se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z obratovalnim tlakom 100 mbar. Obstoječi objekti, trenutno priključeni na sistem zemeljskega plina, se po rekonstrukciji za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na daljinski sistem oskrbe s toploto – vročevodno omrežje.

Glavna distribucijska nizkotlačna plinovoda N26000 in N26180, preko katerih se bo oskrbovalo objekte na obravnavanem območju, potekata po Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici. Glavna plinovoda sta izvedena v dimenziji DN200 in po zmogljivosti zadoščata za priključitev in oskrbo objektov s plinom.

Na območju OPPN sta izvedena priključni plinovod DN50 za objekt Trubarjeva cesta 76 in priključni plinovod DN50 za objekt Trubarjeva cesta 78. Objekta Trubarjeva cesta 76 in Trubarjeva cesta 78 se po rekonstrukciji za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključita na vročevodno omrežje. Obstoječa priključna plinovoda se ohranita za potrebe kuhe in tehnologije.

Za priključitev novo predvidenih objektov na sistem zemeljskega plina bo treba izvesti priključne plinovode do obstoječega glavnega plinovoda N26000 po Trubarjevi cesti oziroma do obstoječega glavnega plinovoda N26180 po Rozmanovi ulici. Priključni plinovodi se nad kletno ureditvijo vodijo v nadkritju, za kar je treba zagotoviti ustrezno višino nadkritja in zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta. Koncept samostojnih priključnih plinovodov in glavnih plinskih zapornih pip za posamezne objekte je treba uskladiti s požarno situacijo, ki bo opredelila požarne cone kletne ureditve območja OPPN.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov za priključitev objektov na območju OPPN na distribucijsko plinovodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja za del območja urejanja CI 5/6 Rog, št. R-96-P/2-2009, Energetika Ljubljana, d.o.o., avgust 2009. Idejna zasnova plinovodnega omrežja je priloga odloka o OPPN za obravnavano območje.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni 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 Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana, d.o.o.).

#### 4. Vročevod

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Objekte je možno priključiti na vročevodno omrežje tudi za potrebe hlajenja.

Obstoječe glavno vročevodno omrežje, preko katerega bodo objekti na obravnavanem območju oskrbovani, poteka po Trubarjevi cesti T 1200 v dimenziji DN 150 (DN 80) in po Rozmanovi ulici T 1100 v dimenziji DN 200. Zmogljivost obstoječega glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s toploto.

Na območju OPPN so izvedeni priključni vročevod DN 125 za objekt Trubarjeva cesta 72, priključni vročevod DN 50 za objekt Rozmanova ulica 1 in priključni vročevod DN 65 za objekt Petkovškovo nabrežje 67.

Za priključitev novo predvidenih objektov in rekonstruiranih obstoječih objektov na vročevodno omrežje bo treba izvesti priključne vročevode in glavno vročevodno omrežje po območju OPPN do obstoječega glavnega vročevodnega omrežja po Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici. Priključni vročevod za objekt Petkovškovo nabrežje 67, ki ni predviden za odstranitev, se ohranja in na trasnem poteku od odcepa na glavnem vročevodu T 1100 do zahodnega pločnika Rozmanove ulice poveča na dimenzijo DN 150 s statusom glavnega vročevoda, ki bo služil oskrbi s toploto južnega in vzhodnega dela območja OPPN. Priključni vročevod za objekt Rozmanova ulica 1, ki je predviden za odstranitev, se ukine vključno z odcepnim mestom na glavnem vročevodu T 1100. Odcepnno mesto obstoječega priključnega vročevoda za objekt Trubarjeva cesta 72, ki je predviden za odstranitev, se ohrani in uporabi za izvedbo novega priključnega vročevoda za predviden objekt v prostorski enoti P2 (hotel).

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega omrežja za del območja urejanja CI 5/6 Rog, št. R-81-D/1-2009, Energetika Ljubljana, d.o.o., avgust 2009. Idejna zasnova vročevodnega omrežja je priloga odloka o OPPN za obravnavano območje.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni 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.

#### 5. Elektroenergetsko omrežje

Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja predvidene novogradnje na območju OPPN je potrebna izgradnja nove elektro kabske kanalizacije in transformatorske postaje.

V času gradnje novih objektov se za napajanje gradbenega provizorija uporabi obstoječa TP0083 Dečki dom, Vrazov trg 1. Nova lokacija TP ROG bo na južnem delu območja OPPN, v prvi kletni etaži pod objektom CSU v prostorski enoti P1, nazivne moči  $3 \times 1000 \text{ kVA}$ . Predvidena transformatorska postaja TP ROG se vključi v SN vejo s kablom  $3 \times (\text{NA2XS(F)2Y } 1 \times 240/25 \text{ mm}^2 \text{ RM12/20kV})$ . Kabel se položi od predvidene RTP Potniški center Ljubljana v predvideni kolektor proti Masarykovi cesti do Njegoševe ceste, od tu pa po Njegoševi cesti do Ilirske ulice (predvideni KJ7). Po Ilirski ulici se nadaljuje do Rozmanove ulice, kjer se po obstoječi EKK položi predvideni SN kabel do Petkovškovega nabrežja. Po Petkovškovem nabrežju se nadaljuje do predvidene TP ROG. Od tu se z enakim kablom povežeta predvideni TP Roška in TP Oval.

Na območju predvidene gradnje potekata SN povezavi med TP0430 Ilirska 4 – TP0083 Dečki dom, Vrazov trg 1 in TP0121 Ilirska 1-TP0009 Poljanska cesta 20, kateri bo zaradi gradnje treba prestaviti, kabel pa v celoti zamenjati. Obstoječa SN kabla se zamenjata s predvidenima SN kabloma  $3 \times (\text{NA2XS(F)2Y } 1 \times 150/25 \text{ mm}^2 \text{ RM12/20kV})$ .

V kasnejši fazi projektiranja je treba preveriti prehodnost cevi v obstoječi kabelski kanalizaciji na območju obdelave.

Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

Pred pričetkom gradnje se mora izvajalec dogovoriti s predstavniki službe OE Upravljanje distribucijskega omrežja Elektro Ljubljana mesto o terminskem planu gradnje, potrebnih izklopih obstoječih kablov in preklonih v obstoječi SN mreži. Dogovoriti se mora o prestavitvah obstoječih kablov, zaščiti kablov ter o ponovni položitvi le-teh. Pri prestavljanju in prevezavah morajo biti obstoječi kabli izklopljeni in zavarovani po vseh varnostnih predpisih. Obstoječi kabli, ki bodo odkopani, začasno prestavljeni ter pod napetostjo, morajo biti zaščiteni z lesenim koritom. Zaradi pomena obstoječih kablov je treba gradnjo izvajati po točno določenem vrstnem redu ter ob stalnem nadzoru in sodelovanju predstavnika OE Upravljanje distribucijskega omrežja Elektro Ljubljana mesto.

Dostop, transport in uporaba transformatorske postaje morajo biti omogočeni 24 ur na dan.

Vse predvidene posege na elektroenergetskem omrežju se izvede v skladu z idejno rešitvijo EE napajanje za območje ROG-a, Elektro Ljubljana d.d., št. 12/09, avgust 2009.

## 6. Elektronske komunikacije

Objekti na območju OPPN se lahko priključijo na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljalcev teh omrežij.

## 7. Javna razsvetljava

~~Obstoječa javna~~ **Javna razsvetljava je predvidena ob Rozmanovi ulici, delu Petkovškovega nabrežja in delu Vrazovega trga. Javna razsvetljava se bo napajala iz obstoječih prižigališč, ki se jih ustrezno rekonstruira, predela in obnavlja.**

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 4. ~~78~~ **"Zbirni načrt prikaz** komunalnih vodov in naprav".



## ~~X.~~ PROGRAM OPREMLJANJA

### 23. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja CI 5/6 Rog (dopolnjeni osnutek), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6886 v ~~oktobru 2009~~ **maju 2010**.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so ~~1.582.308,95~~ **585.063,37** EUR;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so ~~1.582.308,95~~ **1.585.063,37** EUR, od tega za objekt P1 ~~437.913,14~~ **EUR 448.344,41** EUR, za objekt P2 ~~359.011,43~~ **EUR 360.310,09** EUR, za objekt P3 ~~14.858,08~~ **18.075,90** EUR, za objekt P4 ~~422.615,36~~ **405.169,99** EUR, za objekt P5 ~~120.409,23~~ **844,61** EUR in za objekt P6 ~~227.801,71~~ **232.318,37** EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so ~~1.346.831,10~~ **EUR 129.369,15** EUR, od tega za objekt P1 ~~377.783,32~~ **320.189,88** EUR, za objekt P2 ~~299.235,08~~ **255.789,87** EUR, za objekt P3 ~~12.475,53~~ **809,89** EUR, za objekt P4 ~~360.860,47~~ **288.853,98** EUR, za objekt P5 ~~402.330,55~~ **86.116,76** EUR in za objekt P6 ~~494.446,15~~ **EUR 165.608,78** EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so ~~2.929.140,05~~ **2.714.432,52** EUR, od tega za objekt P1 ~~815.696,46~~ **768.534,29** EUR, za objekt P2 ~~658.246,51~~ **616.099,96** EUR, za objekt P3 ~~27.033,61~~ **EUR 30.885,79** EUR, za objekt P4 ~~783.475,83~~ **694.023,97** EUR, za objekt P5 ~~222.439,78~~ **EUR 206.961,37** EUR in za objekt P6 ~~422.247,86~~ **EUR 397.927,14** EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele, so ~~215~~ **193,51** EUR/m<sup>2</sup> (od tega ~~116,42~~ **113,00** EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in ~~99,09~~ **80,51** EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, so ~~96,09~~ **17** EUR/m<sup>2</sup> (od tega ~~56,47~~ **57** EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in ~~39,92~~ **60** EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunska območja za vso novo komunalno opremo so enaka parcelam P1, P2, P4, P5, P6 in P7 in delu parcele P3, ki pripada novemu objektu. Površina parcele P3, ki pripada novemu objektu, je določena računsko in je razvidna iz programa opremljanja;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so 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 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 objekt P1 je 0,7, za objekta P2 in P3 1,3, za objekte P4, P5 in P6 1 in za klet 0,7, pri čemer je za ~~te~~ površine **kleti** določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov se uporabi 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;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upoštevajo v OPPN določene površine parcel objektov in kleti;
- če bodo neto tlorisne površine objektov večje/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 se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

## XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### 24. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja sosednjih objektov. Morebitne poškodbe objektov, infrastrukture in naprav ter zunanje ureditve, vključno z drevesnim fondom, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške. Tehnologija gradnje, še zlasti podzemnih garaž, mora zagotavljati varnost vseh obstoječih objektov in naprav.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih etaž, ki posega na površine, **na nivoju terena** namenjene javnemu dobru, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druga pogodba, ki omogoča gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti javno rabo površin na terenu, ki sicer pripada parceli, namenjeni gradnji objekta. V postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja je investitor dolžan z Mestno občino Ljubljana, skladno s predpisi o graditvi objektov in urejanju prostora, skleniti potrebne pravne akte, na podlagi katerih bo mogoče urediti pravni in zemljiškopravni status nepremičnin, ki so v območju predvidenih posegov in so namenjene javni rabi.

### 25. člen

(pogodba o opremljanju)

Investitorji in Mestna občina Ljubljana, v skladu s programom opremljanja zemljišč za gradnjo, sklenejo pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorjev pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitorji morajo, skladno s pogodbo, urediti vse površine, namenjene javnemu dobru na območju OPPN, in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo, ter jih neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

### 26. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Tlorisni gabariti objektov

~~Objekti~~ **Tlorisni gabariti objektov** v prostorskih enotah P1, P2, **P4, P5** in ~~P4 imajo dopustna odstopanja do~~ **P6, razen stranic ob Trubarjevi cesti, so lahko manjši od predvidenih za največ 2,0 m, dopustna. Objekt v prostorski enoti P1 je lahko večji za do 1,1 m proti vzhodu in do 1,3 m proti severovzhodu. Podstavek v prostorski enoti P2 je lahko večji za do 0,5 m proti vzhodu. Stolp v prostorski enoti P2 je lahko večji za do 1,0 m proti vzhodu, do 2,0 m proti severu in do 1,0 m proti zahodu. Objekt v prostorski enoti P4 je lahko večji za do 2,0 m proti zahodu. Dopustna preseganja **pa** so opredeljena v grafičnih načrtih: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena" in 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe". ~~Objekti v prostorskih enotah P3, P5 in P6 imajo dopustna odstopanja do 2,0 m.~~**

Višinski gabariti objektov

Dopustna so odstopanja, ki so posledica tehnoloških rešitev in tehničnih izpeljav do ~~max~~ **največ** +/- 1,5 m.

Pri morebitnem odstopanju višin objektov prostorskih enot P1 ali P2 je treba objekte izvesti tako, da ~~sesta~~ vena ~~severovzhodnega~~ **"zunanjega"** trakta objekta v prostorski enoti P1 in ~~"nizkega razširjenega"~~ objekta **podstavka stolpa** v prostorski enoti P2 ~~ujemata~~ **isti višini**.

## Namembnosti objektov

Dopustne so spremembe vsebinskega značaja, ki ne odstopajo od osnovne opredelitve namembnosti območja, ~~t.j. mešane dejavnosti kulturnega, umetniškega in manifestativnega značaja, poslovne dejavnosti in vse oblike bivalnih kapacitet, trgovina (razen nakupovalnih, trgovskih centrov in veleblagovnic), servisi, gostinske dejavnosti, manjše obrti brez večjih polucij. Pri tem mora biti objekt v prostorski enoti P1 namenjen predvsem kulturi (dejavnosti kulturnega, umetniškega in manifestativnega značaja)~~ **v 9. členu odloka.**

## Višinska regulacija terena

Višinska regulacija terena je idejno zasnovana in se lahko v podrobnejši obdelavi prilagaja projektnim rešitvam arhitekture, prometne in komunalne infrastrukture ter zunanji ureditvi.

## Prometna ureditev, komunalni vodi, objekti in naprave

V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne spremembe posameznih prometnih ureditev.

Dopustne so spremembe 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.

## XII. KONČNE DOLOČBE

### 27. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka, **v delih, ki se nanašajo na območje OPPN**, prenehajo veljati določila **naslednjih odlokov:**

- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CI5/6 Rog (Uradni list RS, št. 22/98) ter
- 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), v delih, ki se nanašajo na območje OPPN.

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

Po izvedbi z OPPN predvidene prostorske ureditve so dopustna vzdrževalna dela, spremembe namembnosti ter rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objektov in oblikovanje fasad.

### 29. člen (vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- ~~Oddelku Mestne uprave~~ **Mestni upravi** Mestne občine Ljubljana, **oddelku**, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Center,
- Četrtni skupnosti Center.

### 30. člen (uveljavitev)

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

#### IV. OCENA FINANČNIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti 1.585.063,37 EUR, poleg tega pa bo MOL pridobila še 749.540,75 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 brezplačno predal MOL.

| <b>Finančne posledice sprejema odloka:</b>                                                                                                                                                                                               | <b>(EUR)</b>        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Komunalni prispevek                                                                                                                                                                                                                      | <b>2.714.432,52</b> |
| Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme                                                                                                                                                                                             | <b>1.585.063,37</b> |
| Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme                                                                                                                                             | <b>1.129.369,15</b> |
| <b>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</b> | <b>749.540,75</b>   |

Pripravili:

*Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.*

*Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.*

Načelnik Oddelka za urejanje prostora:

*Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.*

*Simona Remih, univ. dipl. kom.*

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami:

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

## PREDLOG



- Naročnik prostorske dokumentacije:
  - **Mestna občina Ljubljana**
  - **Oddelek za urejanje prostora**
- 
- Izdelovalec prostorske dokumentacije:
  - **MX-SI Architects, S.L.P.**













1.1

Boris Bejan | Héctor Mendoza | Maria Partida







Projekt  
**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
 ZA DEL OBMOČJA UREJANJA C15/6 ROG**

UREDITVENA SITUACIJA - NIVO TERENA

|              |      |
|--------------|------|
| Št. projekta | 1000 |
| Št. izdanih  | 1000 |
| Št. izdanih  | 1000 |
| Št. izdanih  | 1000 |

4.1

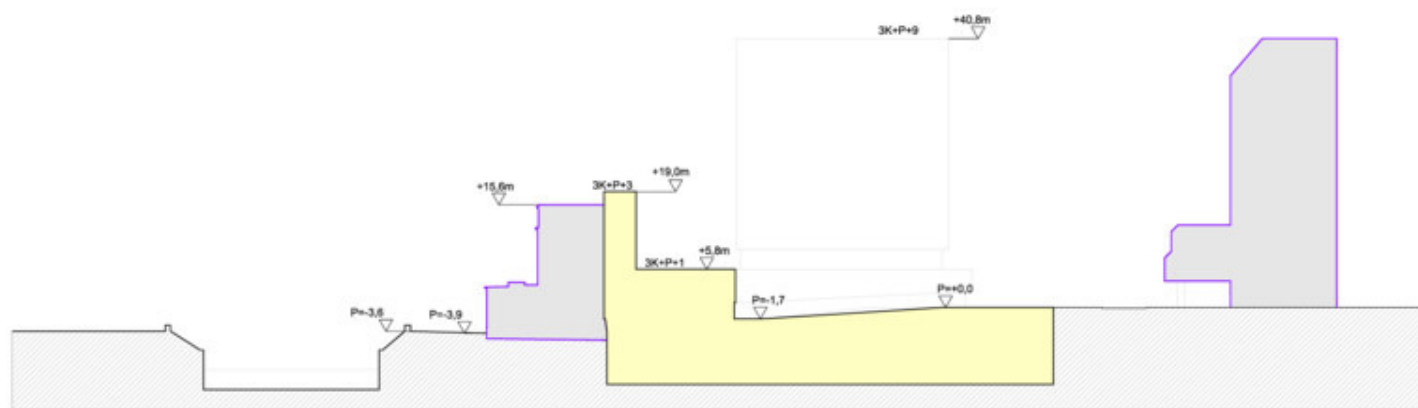
Mestna občina Ljubljana  
 Mestni svet, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Uredba projekta  
 Mestni svet, 1000 Ljubljana, Slovenija  
 2020. Projekt  
 Mestni svet, 1000 Ljubljana, Slovenija

Projektant  
**mx-si | mexican and slovenian architects, s.p.**  
 Poslovni prostor 227, 1000 Ljubljana, Slovenija, telefon +386 (0)1 411 14 11, email: mx.si@mx.si

Projektant  
 Boris Bažan, uradni diplomirani arh.  
 Projektant  
 Boris Bažan (Mestni svet), Marko Partlita (Mestni svet), Doroteja Egonovič  
 Avtor izvedbenih načrtov  
 Boris Bažan (Mestni svet), Marko Partlita





B-B



A-A



#### LEGENDA:

- PREDVIDENI OBJEKTI
- OBSTOJEČI OBJEKT

#### Projekt

#### OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA CI5/6 ROG

#### ZNAČILNI PREREZI

|                |       |
|----------------|-------|
| Št. projekta   | 00/09 |
| Datum izdelave | 10/09 |
| Merilo         | 1:500 |
| Št. listov     | 4.4   |

#### NAČRTOVALNIK

#### Mestna občina Ljubljana

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, telefon +386 (0)6 1000

ODG. Vodja projekta

Majcen Štefan, univ.dipl.inž.arh.

ODG. Projektant

Majcen Štefan, univ.dipl.inž.arh.

Projektant

mx-si | mexican and slovenian architects, s.l.p.

Russkoti 201, 5-1 08008 BARCELONA, telefon +34 93 415 19 87, e-mail: contact@mx-si.net

Projektant

Boris Štefan, univ.dipl.inž.arh.

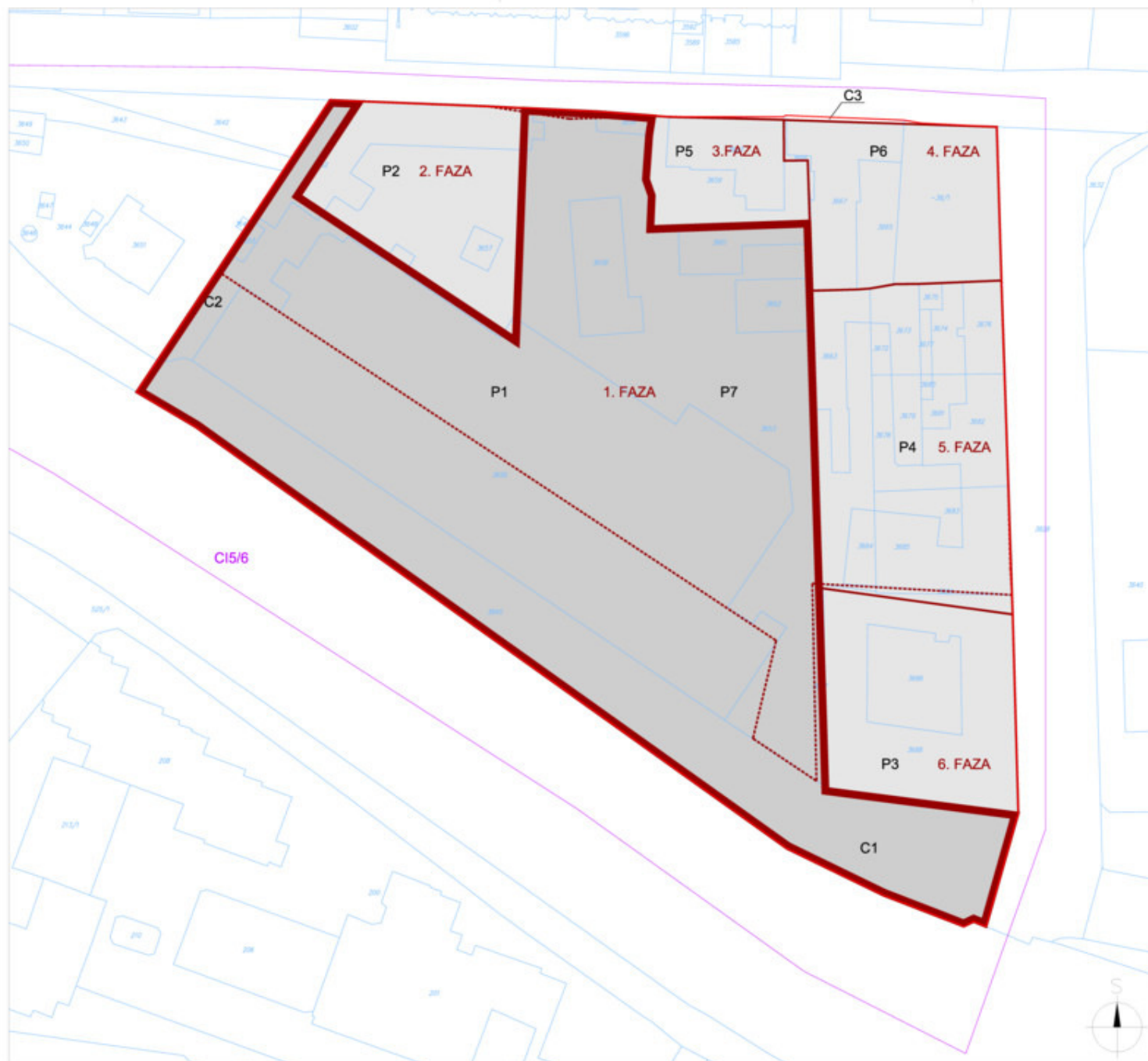
Projektant

Boris Štefan | Hector Mendez | Mara Partida | Oscar Espinoza

Autor urbanistične rešitve

Boris Štefan | Hector Mendez | Mara Partida





#### LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- P1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJE OBMOČJA UREJANJA
- C15/6** OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PARCELNE MEJE
- FAZE GRADNJE
- MEJA KLETI

#### Projekt

### OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA C15/6 ROG

#### PRIKAZ FAZNOSTI GRADNJE

|                | Redno     |
|----------------|-----------|
| Št. projekta   | 00/00     |
| Datum izdelave | 2019      |
| Mesto          | Ljubljana |
| Št. strani     | 4.7       |

#### NAVOČNIK

### Mestna občina Ljubljana

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, telefon +386 (0)1 2580 1000

ODG. Vode projekta  
Majcen Štefan, univ.dipl.inž.arh.

ODG. Projektant  
Majcen Štefan, univ.dipl.inž.arh.

#### Projektant

**mx-si | mexican and slovenian architects, s.l.p.**

Trnovska 207, 5. t. 1000 Ljubljana, telefon +386 (0)1 410 19 87, e-mail: mx.si@mx-si.si

#### Projektant

Barša Štefan, univ.dipl.inž.arh.

Projektant  
Barša Štefan | Hector Mendez | Miro Partida | Oscar Espinoza

Avtor urbanistične ideje  
Barša Štefan | Hector Mendez | Miro Partida

















