



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1
1000 Ljubljana
telefon: 306 10 10
faks: 306 12 14
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 3505-30/2008-81
Datum: 4. 5. 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

NASLOV: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg

POROČEVALCA: 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.

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

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Namembnost

Funkcionalna enota 10:

- 12111 - hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, razen motelov, penzionov, gostišč in podobnih stavb za nastanitev,
- 12112 - gostilne, restavracije in točilnice,
- 12301 - trgovske stavbe, razen nakupovalnih centrov, trgovskih centrov, veleblagovnic in pokritih tržnic,
- 12304 - stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic,
- 12420 - garažne stavbe, razen čolnarn in gasilskih domov.

V pritličju je javni program z neposrednimi vhodi iz ulice, v zgornjih etažah je hotelski program s spremljajočimi dejavnostmi.

Funkcionalna enota 4:

- 21120 - lokalne ceste in javne poti.

Zazidalna zasnova

Glavni vhod v hotel je iz Slovenske ceste na osrednjem delu stavbe. Dopustno je urediti novo pasažo iz Slovenske ceste do Gledališke pasaže.

Tlorisni gabariti

Največji dopustni tlorisni gabarit stavbe je po celotnem zemljišču, namenjenem gradnji. Na delu fasade ob Natorjevi ulici, vzhodno od historičnega dela stavbe, je dopustno nad koto 306.70 m. n. v., v funkcionalni enoti 4 izvesti izzidek širine največ 1.0 m. Gradbena linija pritličja in tipičnih etaž poteka po meji z obodnimi cestami do stavb Natorjeva ulica 3 in Čopova ulica 42. V notranjosti funkcionalne enote 10 ni omejitev obsega stavbe. Ob Slovenski cesti so arkade, v svetli širini najmanj 4 m.

Terasni etaži morata biti od gradbenih linij in vzhodnega roba (ob stavbi Natorjeva ulica 3) umaknjeni v notranjost, najmanj toliko, kot je določeno v grafičnem načrtu št. 3 "Normativni elementi". Strehe druge terasne etaže so nepohodne.

Vertikalni gabariti

Etažnost stavbe je do 3 kleti, pritličje z galerijo, mezzanin, 4 nadstropja in 2 terasni etaži.

Kota vhoda 0.00 = 297.70 m. n. v.

Arkade morajo imeti najmanj obstoječo svetlo višino. Venec stavbe, razen na stiku s stavbo Čopova ulica 42, je predviden na višini 322.30 m. n. v., oz. 24.60 m nad Slovensko cesto. Venec v dolžini cca. 5 m od stika s stavbo Čopova ulica 42, je na višini 318.80 m. n. v. oz. 21.10 m nad Slovensko cesto. Višine vencev nadstropnih etaž lahko odstopajo do 0.2 m. Venec druge terasne etaže je na višini 329.70 m. n. v. oz. 32.00 m nad Slovensko cesto. Višina stavbe je lahko višja za do 0.5 m, stavba ne sme biti nižja od prvotnega gabarita hotela iz leta 1939.

Oblikovna zasnova

Barvna prezentacija se določi na podlagi rezultatov sondiranja oziroma v skladu s funkcionalističnim značajem stavbe. Fasade morajo biti izvedene iz kakovostnih, trajnih materialov, nikjer na fasadah se ne sme uporabiti refleksno steklo. Strešna kritina na celotni stavbi mora biti iz bakrene ali po videzu podobne pločevine.

Trakt ob Slovenski cesti

Fasade Hotela Slon, v obsegu prvotnega gabarita hotela iz leta 1939, se rekonstruira z vsemi elementi (omet s fugami, tridelna in smučna okna, lože, horizontalni venci z bakrenimi obroby). Sprejemljive so minimalne modifikacije mreže, ki jo ustvarjajo okna, na način, ki minimalno vpliva na značaj stavbe kot primera arhitekture medvojne obdobja – funkcionalizma. Vse poznejše in predvidene nadzidave morajo biti jasno ločene od prvotnega gabarita hotela. Polkrožno zaključen vogal na križišču Slovenske ceste (v dolžini cca. treh okenskih osi) s Čopovo ulico (celoten del trakta s stopničastim zniževanjem gabarita) z ložami ter stolpičem kot višinskim poudarkom vogala v Čopovo ulico je treba dosledno prezentirati. V tem vogalnem delu nove nadzidave niso dopustne.

Trakt ob Nazorjevi ulici

Nova zazidava mora upoštevati obstoječ zazidalni sistem v Nazorjevi ulici, koncept strnjene robne zazidave, ki odraža parcelno razdelitev uličnega obrobja. Z oblikovanjem nove stavbe (npr. z odvzemanjem mas ali podobno) je treba ustvariti prehod med nižjim stavbnim fondom z vzhodne strani in višjim predvidenim traktom.

Etapnost gradnje

Posege je dopustno izvesti v dveh etapah, ločeno na segmentu historične stavbe in kasnejšega prizidka ob Nazorjevi ulici.

Obveznosti investitorjev

Tehnologijo gradnje je treba prilagoditi tako, da bo uporaba sosednjih obstoječih stavb čim manj motena.

Pred gradnjo je treba evidentirati gradbenotehnično stanje sosednjih stavb in zagotoviti način sanacije morebitnih nastalih poškodb.

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Vodovod

Hotel Slon bo priključen na javni vodovod preko novega vodovodnega priključka na obstoječi vodovod PE d 160 v Nazorjevi ulici in obstoječega priključka na vodovod LŽ DN 325 v Slovenski cesti.

Kanalizacija

Med predvideno garažno kletjo pod Hotelom Slon in predvideno garažno kletjo na severni strani Nazorjeve ulice se mora predviden prehod za pešce in vozila izvesti tako, da bo teme podzemnega prehoda cca 5,00 m pod terenom oziroma pod dnom obstoječega kanala DN 600 na Nazorjevi ulici, ki je cca -4.00 m.

Oskrba s plinom

Stavbe se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje. Pred odstranitvijo obstoječih stavb je treba odstraniti tangirane priključne plinovode. Glavni distribucijski plinovod po Čopovi ulici mora v času gradbenih del nemoteno obratovati, kar je treba zagotoviti z ustreznimi odmiki novo načrtovanih posegov. Za priključitev stavb bo treba zgraditi nove priključne plinovode do glavnega distribucijskega plinovoda po Čopovi ulici. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe.

Vročevod

Stavbe se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Glavni vročevod T521 mora v času gradnje novega hotela nemoteno obratovati, zato ga je treba pred odstranitvijo obstoječih stavb in gradnjo novih prestaviti izven vplivnega območja nove ureditve. Za stavbe, ki se ne odstranijo se mora zagotoviti prestavitev tangiranih priključnih vročevodov. Prestavitev vročevodnega omrežja bremeni investitorja novogradnje in se izvede pred odstranitvijo obstoječih stavb in gradnjo novih ter obvezno v času izven ogrevalne sezone. Za priključitev novo predvidene stavbe (hotela) bo treba zgraditi priključni vročevod do prestavljenega glavnega vročevoda T521. Za izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja bo treba predhodno pri Energetiki Ljubljana d.o.o. naročiti izdelavo Idejne zasnove vročevodnega omrežja.

Električno omrežje

Na območju ni sekundarnih vodov električnega omrežja. Potrebna bo izgradnja nove TP v sklopu novogradnje na osnovi idejne zasnove, izdelane na Elektro Ljubljana.

Telekomunikacijsko omrežje

Sekundarni telekomunikacijski vod poteka po Gledališki pasaži, izvedejo se priključki na novo optično telekomunikacijsko omrežje.

Ravnanje z odpadki

Zbiralnica za smeti se umesti v 1. kleti garaže in uredi odvoz, začasno z avto dvigalom, dolgoročno v navezavi na dovoz preko rampe iz Cigaletove ulice ali Slovenske ceste.

Prometna ureditev

Dostava in dovoz se urejata s Slovenske ceste. Parkiranje za hotelske goste se zagotovi v kletnih etažah na parceli, namenjeni gradnji. Dovor v kletne etaže se uredi v 1. fazi z avtodvigalom v sklopu stavbe. Dostop je iz Natorjeve ulice. Postavljanje nadstrešnic za zaščito uvoza v avtodvigalo ni dopustno. V 2. fazi se dvigalo odstrani in uredi priključek na sosednjo garažno klet na lokaciji »Kompas« z uvozom preko klančine na Cigaletovi ulici. Dostop z vozili je namenjen izključno hotelskim gostom, servisni dejavnosti in za odvoz smeti.

Varstvo kulturne dediščine

Območje je enota kulturne dediščine:

- EŠD 328 Ljubljana – Mestno jedro (KD),
- EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (KS).

Za posege v enote kulturne dediščine je treba pridobiti predhodne pogoje in soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine. Na območju predvidenih posegov je treba izvesti predhodne arheološke raziskave. Pred odstranitvijo trakta ob Slovenski cesti je treba izdelati tehnično dokumentacijo za potrebe rekonstrukcije stavbe in arhivskega varstva.

Varovanje okolja

Upoštevati je treba:

- določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja – VVO III: širše vodovarstveno območje (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06);
- določi se stopnja zaščite pred hrupom ter predvidijo posegi za varovanje pred prekomernim hrupom.

10. CO1/13 Južni trg, funkcionalna enota 2:

Predvideni posegi

Dopustna je gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

Dopustna je ureditev gostinskih vrtov.

Na zemljiščih parc. št. 3109/1, 3109/2, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3119 in 3126/1, vse k.o. Ajdovščina, so dopustne odstranitve delov obstoječih stavb, ki niso spomeniško varovani, investicijsko vzdrževalna dela ter rekonstrukcije obstoječih stavb in gradnje novih.

V ostalem delu funkcionalne enote so dopustna investicijsko vzdrževalna dela ter rekonstrukcije.

Namembnost:

- 1122 - tri-in večstanovanjske stavbe,
- 12111 - hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, razen motelov in gostišč,
- 12112 - gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 - stavbe javne uprave,
- 12202 - stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 - druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 - trgovske stavbe, razen pokritih tržnic,
- 12304 - stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic.

V stavbi Čopova ulica 3 - Mestna hranilnica - je v vseh etažah poslovna namembnost.

V stavbi Čopova ulica 5 je trgovski in gostinski program, v nadstropjih je dopustna tudi poslovna in stanovanjska namembnost.

V stavbi Čopova ulica 5a je v kleti ter pritličju ob Knafljevem prehodu gostinstvo. V pritličju atrija, ki je dostopen iz Čopove ulice, je trgovina, dopustno je tudi gostinstvo. Na mestu sedanje podstrehe se uredi hotel. V vrtnem paviljonu ob Knafljevem prehodu je gostinstvo.

V stavbi na parceli št. 3129, k.o. Ajdovščina je gostinski program v vseh etažah.

Zazidalna zasnova

Iz stavb Čopova ulica 7, 9 in 9a se uredi nov stavbni kompleks z odstranitvijo delov obstoječih stavb, ki niso spomeniško varovani, rekonstrukcijo stavb, ki se ohranjajo, ter novogradnjo. Stavbi Čopova ulica 7 in 9 ter dvoriščni del z arkadnim hodnikom stavbe Čopova ulica 9b je dopustno rekonstruirati skladno s konservatorskimi smernicami. Dvoriščni trakti z arkadnim stebriščem in atrijem se interpolirajo v novogradnjo. Glavne vhode iz Čopove ulice se ohrani na historičnih pozicijah. Glavni vhod iz Knafljevega prehoda se uredi v osrednjem delu. Skozi kompleks mora potekati javna pasaža med Čopovo ulico in Knafljevim prehodom. Pasaža poteka skozi obstoječo vhodno vežo v stavbi Čopova ulica 9, po pokritem atriju, in se nadaljuje v svetli širini najmanj 4 m do izhoda na osrednjem delu stavbe ob Knafljevem prehodu.

Streho stavbe Čopova ulica 5a je dopustno preoblikovati v obstoječem tlorisnem obsegu, do višine obstoječega slemena. Nad višino slemena je dopustna gradnja v ozadje pomaknjene paviljona za izhod na strešno teraso iz stopnišča, za kapo dvigala in za prezračevanje, v velikosti največ 20 % tlorisne površine obstoječe stavbe. Paviljon ne sme zakrivati pogleda na dvoriščno fasado stavbe Mestne hranilnice (Čopova ulica 3). Vhod v stavbo Čopova ulica 5a je iz Knafljevega prehoda ali iz atrija, dostopnega iz Čopove ulice.

Stavbi Čopova ulica 3 in 5 ter stavba na zemljišču parc. št. 3129, k.o. Ajdovščina, se gabaritno ne spreminjajo. Dopustno jih je rekonstruirati tako, da se ohranijo varovani elementi.

Tlorisni gabariti

Določeni sta dve gradbeni liniji - ena poteka po meji funkcionalne enote s Čopovo ulico, druga po meji funkcionalne enote s Knafljevim prehodom.

Največji dopustni tlorisni gabarit novega stavbnega kompleksa je po celotnem zemljišču, namenjenem gradnji stavbnega kompleksa.

Največji dopustni tlorisni gabarit preoblikovanja strehe stavbe Čopova ulica 5a je nad stavbo ter nad kletjo prizidka na zemljišču parc. št. 3109/2 k.o. Ajdovščina.

Največji dopustni tlorisni gabarit vrtnega paviljona je 18.0 m x 18.0 m.

Višinski gabariti

Strešne kapi ob Čopovi ulici je treba ohraniti, strehe novega dela se pričnejo ob slemenu, na koti 311.50 m. n. v., ter ob slemenu dvoriščnega dela Pošte, na višini 316.86 m. n. v., in segajo do Knafljevega prehoda. Nov del stavbe se mora volumensko razčleniti tako, da se ustvari postopen prehod od dvoriščnega dela Pošte z višino venca 316.86 m. n. v. do višine 309.00 m. n. v. na JV delu stavbe. Stavbe ob Knafljevem prehodu se od vrtnega paviljona postopoma zvišujejo proti stavbi Pošte, ki je ne smejo preseči.

Višinske kote:

- novi stavbni kompleks:
 - venec (304.49 m. n. v.) in sleme (311.50 m. n. v.) hiš ob Čopovi ulici se ohranita, najvišja dopustna višina ravne strehe nadzidanega dela je enaka višini slemena,
 - nadzidava dvoriščnega trakta sega do višine 309.00 m. n. v., višina lahko odstopa do 0.5 m,
 - najvišja dopustna višina strehe novogradnje v Z delu kompleksa, ob Knafljevem prehodu, je enaka višini slemena dvoriščnega trakta Pošte, 316.86 m. n. v., najnižja dopustna višina tega dela kompleksa je na koti 311.70 m. n. v.;
 - prehod višin med delom ob Čopovi ulici in delom ob Knafljevem prehodu je treba izvesti tako, da višji del kompleksa s Čopove ulice ne bo zaznaven,
 - višinski gabarit kompleksa se postopoma niža od SZ do JZ - do najvišje dopustne višine na koti 306.50 m. n. v. (višine obstoječega slemena stavba Čopova ulica 5a). Na stiku s stavbo Čopova ulica 5a se na delu kompleksa ob Knafljevem prehodu poudari venec na višini 301.00 m. n. v.;
- stavba Čopova ulica 5a:
 - najvišja dopustna kota preoblikovane strehe je na višini obstoječega venca,
 - ob Knafljevem prehodu se poudari venec na višini 300.00 m. n. v.

Etažnost:

- novi stavbni kompleks:
 - treba je ohraniti etažnost traktov stavb ob Čopovi ulici, vključno z obstoječo 1. kletjo, strešne etaže južno od slemena stavb ob Čopovi ulici je dopustno preoblikovati in izvesti ravno streho,
 - pod obstoječo 1. kletjo traktov ob Čopovi je dopustno izvesti 2. klet za tehnične potrebe, na dvoriščnem delu in ob Knafljevem prehodu so, glede na nivo Čopove ulice, dopustne do največ 3 kleti, pritličje in do 4 nadstropja;
- stavba Čopova ulica 5a, glede na nivo atrija za Čopovo ulico: obstoječa klet, pritličje, do 3 etaže v preoblikovani strehi, paviljon je dopustno delno podkletiti za tehnične rešitve shranjevanja steklenih obodnih sten.

Oblikovna zasnova

Originalne dele uličnih fasad stavb Čopova ulica 7 in 9 se mora sanirati in obnoviti skladno z avtentičnim historičnim stanjem. Barvna prezentacija historicističnih stavb se izvede v skladu z rezultati sondažnih raziskav oz. na podlagi barvnih študij, pripravljenih na podlagi rezultatov sondažnih raziskav. Kritina poševne strehe na ulični strani je opečna, frčade je treba ohraniti. V notranjosti je treba prezentirati dvoriščni del z arkadnim hodnikom.

Stavba Čopova ulica 5a naj s svojo pojavnostjo odraža obstoječo morfologijo, fasada mora biti horizontalno členjena.

Ob Knafljevem prehodu mora biti zagotovljena členjenost stavbnih delov, fasade ne smejo imeti zasteklitve z refleksnim steklom. Strehe novih delov stavb smejo biti ravne, pokrite morajo biti s tradicionalnimi kritinami, ki prevladujejo v tem območju (opeka, baker).

Pergole in nadstreški niso dovoljeni.

Etapnost gradnje

Gradnjo je mogoče izvajati v več etapah, pri čemer morajo biti v posamezni etapi zaključeni posegi na delu kompleksa ob Čopovi ulici (na stavbah Čopova ulica 7 in 9), posegi na delu kompleksa ob Knafljevem prehodu, posegi na stavbi Čopova ulica 5a, posegi na vrtnem paviljonu, posegi na stavbi Čopova ulica 5, posegi na stavbi Čopova ulica 3 ter posegi na stavbi na zemljišču parc. št. 3129, k.o. Ajdovščina.

Obveznosti investitorjev

Tehnologijo gradnje je treba prilagoditi tako, da bo uporaba sosednjih obstoječih stavb čim manj motena. Pred gradnjo je treba evidentirati gradbenotehnično stanje sosednjih stavb in zagotoviti način sanacije morebitno nastalih poškodb.

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Vodovod

Stavbi Čopova ulica 7 in 9 bosta priključena na obstoječ vodovod LŽ DN 300 v Čopovi ulici. Za oskrbo ostalih stavb znotraj dela območja CO1/13 Južni trg s pitno, sanitarno in požarno vodo bo treba v trasi obstoječega skupinskega hišnega vodovodnega priključka v Knafljevem prehodu zgraditi sekundarni vodovod in nanj prevezati tangirane stavbe.

Kanalizacija

Za odvod komunalnih odpadnih in padavinskih voda v Knafljevem prehodu v območju CO1/13 bo treba obstoječ kanal DN 200-250 mm rekonstruirati po noveliranem projektu št.p.05/SPINO II.

Oskrba s plinom

Stavbe se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje. Pred odstranitvijo obstoječih stavb je treba odstraniti tangirane priključne plinovode. Glavni distribucijski plinovod po Čopovi ulici mora v času gradbenih del nemoteno obratovati, kar je treba zagotoviti z ustreznimi odmiki novo načrtovanih posegov. Za priključitev stavb bo treba zgraditi nove priključne plinovode do glavnega distribucijskega plinovoda po Čopovi ulici. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe.

Vročevod

Stavbe se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Glavni vročevod T513 mora v času gradnje novih stavb nemoteno obratovati, zato ga je treba pred odstranitvijo obstoječih stavb in gradnjo novih prestaviti izven vplivnega območja nove ureditve. Za stavbe, ki se ne odstranijo, se mora zagotoviti prestavitev tangiranih priključnih vročevodov. Prestavitev vročevodnega omrežja bremeni investitorje novogradenj in se izvede pred odstranitvijo obstoječih stavb in gradnjo novih ter obvezno v času izven ogrevalne sezone. Za priključevanje novopredvidenih stavb bo treba zgraditi priključne vročevode od posameznih stavb do prestavljenega glavnega vročevoda T513. Za izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja bo treba predhodno pri Energetiki Ljubljana d.o.o. naročiti izdelavo Idejne zasnove vročevodnega omrežja.

Električno omrežje

Na območju ni sekundarnih vodov električnega omrežja. Potrebna bo izgradnja nove TP v sklopu novogradnje na osnovi idejne zasnove izdelane na Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto.

Telekomunikacijsko omrežje

Na parcelah za gradnjo ni sekundarnih vodov; izvedejo se priključki na novo optično telekomunikacijsko omrežje, ki bo zgrajeno na območju.

Odstranjevanje odpadkov

Treba bo urediti zbiralnico za smeti v 1. kleti novega kompleksa in urediti odvoz s pomočjo dvižne ploščadi na koto Čopove ulice ali urediti povezavo na uvozno rampo PTT.

Prometna ureditev

Nova parkirna mesta niso predvidena.

Dostop do kletnih etaž se uredi preko uvozne rampe Pošte iz Čopove ulice ali preko obstoječe vhodne veže v stavbi Čopova ulica 9 in z dvigali v sklopu novega kompleksa.

Varstvo kulturne dediščine

Obstoječe drevo - kavkaški oreškar, na predvidenem mestu vrtnega paviljona, je treba vključiti v arhitekturno ureditev paviljona.

Območje in stavbe Čopova ulica 3, 5, 7 in 9 so enote kulturne dediščine:

- EŠD 328 Ljubljana – Mestno jedro (KD),
- EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (KS),
- EŠD 13970 Hiša Čopova 5,
- EŠD 15395 Hiša Čopova 7 in 9,
- EŠD 1584 Ljubljana – Mestna hranilnica (Čopova 3).

Za posege v enote kulturne dediščine je treba pridobiti predhodne pogoje in soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine. Na območju predvidenih posegov je treba izvesti predhodne arheološke raziskave. Za potrebe rekonstrukcije stavb in arhivskega varstva je treba izdelati tehnično dokumentacijo.

Varovanje okolja

Za območje je treba upoštevati:

- določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja – VVO III: širše vodovarstveno območje (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06),
- določi se stopnja zaščite pred hrupom ter predvidijo posegi za varovanje pred prekomernim hrupom."

6. člen

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

Številka: 3505-30/2008-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

I. I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Dopoljnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg (v nadaljevanju: Spremembe PUP) je bil javno razgrnjen v času od 14. avgusta 2009 do 15. septembra 2009.

1. PRIPOMBA

LE nepremičnine d.o.o., Alpska cesta 43, Lesce, ki jo zastopa Janja Žunič Jenšterle

V času javne razgrnitve navedenega dokumenta, kot lastniki zemljišč parc. št. 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3109/1, 3109/2, k.o. Ajdovščina v deležu 36/100 in lastnik zemljišča parc št 3116, k.o. Ajdovščina v deležu 1/1, katera so opredeljena v delu območja urejanja CO 1/13 Južni trg, podajamo sledeče pripombe na dopoljnjeni osnutek odloka.

Za navedeno območje je bila pripravljena strokovna podlaga "Predlog prezidave objektov Čopova 7 in 9" (Ofis arhitekti, projektivni biro d.o.o., št. proj. 14/07 Nakupovalni center Devetka, junij 2007.

V času od pripravljene strokovne podlage do danes, smo strokovne podlage dopolnjevali v smislu urejanja lastniških odnosov in iskanja najustreznejše rešitve, tako iz vidika prostora, kot iz vidika uporabniških zahtev.

Pripombe podajamo na sledeče diktije predlaganega odloka:

v tabelah meril in pogojev za posege v prostor, za območja urejanja po posameznih funkcionalnih enotah iz 77. člena, ki se spremenijo naj se za funkcionalno enoto2 (f.e.2)

- 1.a. 1.1. D: doda možnost novogradnje in odstranitve nedokončanih objektov;
- 1.b. 2.1. C: doda možnost stanovanjske in hotelske dejavnosti;
- 1.c. 4. člen 10. točka - Zazidalna zasnova: Zaradi lastniških razmerij znotraj območja podajamo pripombo, da se poleg vhoda iz Čopove ulice, ki je označen na grafični prilogi odloka - list št. 3, skozi obstoječi trgovski objekt, doda kot glavni vhod tudi obstoječi vhod iz Čopove ulice - tretji odstavek predloga. (priloga - grafični prikaz 1).
- 1.d. Tlorisni gabariti: Dopolni naj se tretji odstavek, da je mogoče pasažo med Čopovo in Knafljevim prehodom zagotoviti na obstoječ vhod v notranji atrij iz Čopove ulice.
- 1.e. Navedeno utemeljujemo predvsem z dejstvom, da v primeru neupoštevanja pripombe, lahko postane zaradi različnih interesov solastnikov sporna realizacija samega projekta.
- 1.f. Prav tako naj se definira kota vstopa iz nivoja Knafljevega prehoda na koti 292,50 m nmv. Višinske kote: Višinske kote so razvidne iz grafičnih prilog strokovnih podlag. (priloga - grafični prikaz 2).

STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva

- 1.a. Pojasnilo
Določila Sprememb PUP omogočajo novogradnjo in odstranitev (nedokončanih) stavb v funkcionalni enoti 2 območja urejanja CO1/13, v poglavju Predvideni posegi 10. točke 78. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (v nadaljevanju: PUP), ki določa posebne pogoje za posege v prostor po posameznih funkcionalnih enotah.
- 1.b. Pojasnilo
Določila Sprememb PUP dopuščajo stanovanja in hotelsko dejavnost v funkcionalni enoti 2 območja urejanja CO1/13, v poglavju Namembnost 10. točke 78. člena PUP, ki določa posebne pogoje za posege v prostor po posameznih funkcionalnih enotah.

- 1.c. Pripomba se upošteva
Pasaža skozi stavbo Čopova 7 se v grafičnem načrtu "Normativni elementi" predloga Sprememb PUP vriše na lokacijo obstoječe pasaže skozi stavbo Čopova 9.
- 1.d. Pripomba se upošteva
Določba o pasaži se v besedilu predloga Sprememb PUP popravi tako, da se glasi: "Pasaža poteka skozi obstoječo vhodno vežo v stavbi Čopova 9, po pokritem atriju in se nadaljuje v svetli širini najmanj 4 m do izhoda na osrednjem delu stavbe ob Knafljevem prehodu."
- 1.e. Pripomba se ne upošteva
Kote vhodov v stavbe iz Knafljevega prehoda se morajo prilagajati zunanjim ureditvam sosednjega območja. Nivo zunanje ureditve se viša v smeri od vzhoda proti zahodu, čemur se morajo prilagajati posamezni vstopi v novo predvidene stavbe.
- 1.f. Pripomba se delno upošteva
Višinske kote in horizontalni gabariti bodo povzeti po predlogi investitorja, vendar le tisti, ki so usklajeni z usmeritvami varovanja kulturne dediščine.

2. PRIPOMBA

Arhe d.o.o., Židovska steza 4, 1000 Ljubljana; Matej Vozlič, univ.dipl.ing.arh., po pooblastilu za investitorja Sebastjana Raspopovića in Svetozarja Raspopovića

V PUP je razvidno, da se parc. št. 3119 in parc. št. 3126/1, nahajata v območju obdelave CO 1/13 v funkcionalni enoti 2 in delno v funkcionalni enoti 6. Glej prilogo!

Razgrnjeni Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču - za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg, navaja v točki 2 tega Odloka, v območju urejanja CO 1/13 le funkcionalno enoto 2 in ne omenja funkcionalne enote 6. Nadalje v točki št. 4 pod alinejo - Tlorisni gabariti / Odlok zapiše: Gradbena linija ob Čopovi ulici in Knafljevem prehodu poteka po robu parcel oziroma po obstoječih zazidalnih linijah.

Predlagamo, da se dokument dopolni, da bo nedvoumno razbrati tudi v točki št. 2, da gre za urejanje v območju obdelave CO 1/13 v funkcionalni enoti 2 in delno v funkcionalni enoti 6 (kot je nadalje natančno opredeljeno v točki 4).

STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva

S spremembami PUP se spremeni tudi členitev območja na funkcionalne enote. Funkcionalna enota 2 tako zajame tudi zemljišča parc. št. 3116 del, 3119 del, 3126/1 del, 3126/2 del, 3130/1 del in 3129, ki so v PUP deli prostorskih enot 4 in 6. Novo območje funkcionalne enote 2 je določeno v grafičnem načrtu Odloka št. 2: "Geodetski načrt s prikazom območja in funkcionalnih enot", ki bo, s sprejemom, postal veljaven v območju, ki ga ureja. V tem smislu je treba v predlogu spremeniti del besedila 2. člena dopoljenega osnutka, tako, da se glasi: "Za območje sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg se uporabljajo grafični načrti:".

3. PRIPOMBA

PBS, Poštna banka Slovenije, d.d., Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor

Poštna banka Slovenije, d.d., po stanju v zemljiški knjigi solastnica zemljišča parc. št. 3109/1, 3109/2, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114 in 3115, vse k.o. Ajdovščina, v naravi pa med solastniki razdeljenih nepremičnin, lastnica zemljišča parc. št. 3109/2 k.o. Ajdovščina, podaja v času javne razgrnitve dopoljenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču - za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg, ki poteka od 14. avgusta do 15. septembra 2009, naslednjo pripombo na razgrnjen dokument:

Predlagamo, da se načrtovani objekt na parc. št. 3109/2 višinsko v celoti poravna s sosednjim objektom na parc. št. 3119, obe k.o. Ajdovščina.

STALIŠČE: Pojasnilo

V grafičnem načrtu št. 3: "Normativni elementi", so označene maksimalne dopustne višinske kote. Na zemljiščih parc. št. 3109/2 in 3119 sta predvideni dve višinski koti, nižja ob

Knafljevem prehodu in višja proti notranjosti območja, tako da je del načrtovane stavbe na parc. št. 3109/2 višinsko poravnano z načrtovano stavbo na parc. št. 3119, del pa je lahko tudi višji (ni obvezno, tudi ta del je lahko enako visok).

4. PRIPOMBA

Odvetnik Mirko Bandelj, Trdinova 7, 1000 Ljubljana

Na podlagi javnega naznanila o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg (v nadaljevanju odlok), na podlagi pooblastila strank Valentin Scagnetti, Evelina Eva Gerkman, Urh Bahovec in Lidija Arijana Bahovec pravočasno podajam sledeče predloge in pripombe:

Kot sem Mestno občino Ljubljana že opozoril v svojem predhodnem dopisu z dne 04.02.2009, so zastopane stranke v notarskem zapisu notarke Marine Ružič z dne 08.07.2004 sklenile poravnavo v postopku denacionalizacije, predmet katere je bil poslovni objekt na naslovu slovenska cesta 30a v Ljubljani, na parc.št. 3150 k.o. Ajdovščina. Omenjeni objekt je spremenila in renovirala pravna prednica Mestne občine Ljubljana - Občina Ljubljana Center. Prav zaradi omenjene gradnje oz. renovacije je MOL v omenjeni poravnavi od zastopanih strank prejela plačilo v tolarški protivrednosti 50.000 EUR. Izkazalo se je, da je bila gradnja MOL oz. njenega pravnega prednika v resnici črna gradnja, zato zastopane stranke kljub poravnavi, ki so jo sklenile, ne morejo pridobiti gradbenega in uporabnega dovoljenja.

V dopisu z dne 04.02.2009 sem izrazil pobudo, da MOL omogoči lastnikom, da objekt na Slovenski cesti 30 a legalizirajo. V odgovoru, ki je sledil z dopisom št. 3501-1078/09 z dne 30.7.2009 je MOL zagotovila, da je dokumentacijo v zvezi s problemom legalizacije posredovala strokovni ekipi, ki vodi postopek priprave novih prostorskih aktov MOL, z vsebino rešitve za objekt pa naj bi se seznanili v času javne razgrnitve.

Iz dopolnjenega osnutka Odloka izhaja, da spremembe in dopolnitve, kljub zagotovitvi MOL ne obsegajo parc. št. 3150, na kateri stoji objekt, ki ga je potrebno legalizirati, zato vas pozivam, da Odlok v ustreznem roku dopolnite na način, da bo obsegal tudi parc. št. 3150 k.o. Ajdovščina, kar bo skladno z zagotovili omogočalo nadaljnjo ustrezno rešitev problema.

Mestno občino Ljubljana po pooblastilu stranke Eve Eveline Gerkman prav tako pozivam, da odlok dopolni na način, da bo ta obsegal tudi zemljišče parc.st. 3145, pri katerem naj namembnost opredeli skladno z opredelitvijo namembnosti, ki je veljala v času podržavljenja, ko je bila parc. st. 3145 opredeljena kot sadovnjak. Omenjena parcela je bila namreč z nadomestno odločbo Geodetske uprave dne 20.01.1997 opredeljena kot park, kar je v nasprotju z 88. členom Zakona o denacionalizaciji, ki določa, da z dnem uveljavitve zakona o denacionalizaciji ni dopustno nikakršno razpolaganje z nepremičninami, glede katerih po določbah zakona obstaja dolžnost vrnitve.

STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg, se izdeluje za del območja severno od Knafljevega prehoda. Osrednji prostor Južnega trga - južno od Knafljevega prehoda, ki vključuje tudi zgoraj navedena zemljišča, je treba obravnavati kot celoto, potrebno kompleksne ureditve. Zgoraj navedena zemljišča ni bilo mogoče priključiti območju Odloka, ampak jih je treba obravnavati v sklopu načrtovanja ureditev v območju od Knafljevega prehoda do Kongresnega trga.

Glede na to bodo merila in pogoji, ki bodo določali posege na stavbi na Slovenski cesti 30a, vključeni v drug prostorski akt, in sicer Občinski prostorski načrt MOL: OPN MOL (s strateškim in izvedbenim delom), ki se izdeluje za območje celotne MOL in bo predvidoma sprejet v letošnjem letu.

I. II. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE OBRAVNAVE

Dopoljnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13

Južni trg je bil predstavljen na javni obravnavi dne 9. 9. 2010, v sejni sobi MOL, MU, Četrtna skupnost Center, Štefanova ulica 9.

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

- Četrtna skupnost Center predlaga, da se namesto začasne namestitve avtodvigala preuči možnost uvoza med arkadami s Slovenske ceste (razpon 3 m).
- Načrtovano povečanje kapacitet hotela iz sedanjih 170 sob na 220 sob, po mnenju četrtna skupnosti, zahteva izgradnjo več kot sedaj planiranih 40 parkirnih mest v kletni etaži.

Na javni razpravi so bili oblikovani naslednji odgovori in stališča:

- Uvoz med arkadami ni mogoč iz več razlogov. Med drugim tak uvoz predstavlja trajnejši poseg v prostor, kot pa namestitev avtodvigala, ki naj bi bila le začasna rešitev.
- Za vsako dejavnost so, glede na kapacitete in lokacijo objekta, predpisani normativi minimalnega števila parkirnih mest, ki morajo biti zagotovljeni. Če hotel normativnega števila parkirnih mest ne bo dosegel, bo moral zmanjšati kapacitete.

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

Dopoljnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg je Odbor za urejanje prostora in urbanizem obravnaval na 30. seji, ki je bila 30. 6. 2009, in ga ni sprejel.

5. PRIPOMBA:

ČLANI ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM

S sprejemom tega akta so dani pogoji, da se sproži proces revitalizacije v osrednji peš coni Knafljevega prehoda, Čopove in Nazorjeve ulice, kjer se s spomeniški stavbami mešajo nefunkcionalni in zapuščeni objekti, ki že vrsto let kazijo videz mestnega središča;

- 5.a. Predlagatelji naj ponovno proučijo možnost razširitve območja urejanja s sosednjo enoto, kamor bi se lahko preusmeril del sorazmerno goste zazidave in lažje rešili problemi avtomobilskega dovoza, parkiranja in napajanja območja iz Cigaretove ulice. S prerazporeditvijo nove zazidave bi se pospešilo celovito prestrukturiranje območja med Nazorjevo in Ajdovščino, ki neurejeno že dalj časa stagnira;
- 5.b. Investicijska namera prezidave in modernizacije hotela Slon naj vključuje ustrežnejšo trajno rešitev dovoza in parkiranja vozil za potrebe hotela in novih objektov, ki so v območju urejanja akta.

STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva

- 5.a. Pripomba se ne upošteva.

Strokovne podlage za izdelavo Odloka: "Urbanistično oblikovne usmeritve", so bile izdelane za širše območje, ki vključuje tudi območje "Kompas" - severno ob območju, ki ga ureja Odlok. Ureditev območja "Kompas" bo treba obravnavati kompleksno, večino objektov je treba odstraniti in območje povsem na novo oblikovati, zato je za to območje predvidena izdelava bolj podrobnega prostorskega dokumenta - OPPN. Usmeritve za izdelavo OPPN, (zavedene v OPN MOL), izhajajo iz Strokovnih podlag in so z Odlokom vsebinsko usklajene. Odlok se izdeluje za zaokroženo območje, ki ga ni treba postavljati na novo, temveč le urediti, dopolniti. Za ureditev takega območja ni treba pripraviti podrobnega prostorskega akta, zato so pogoji in merila določeni z manj podrobnim prostorskim aktom - PUP oz. s spremembami in dopolnitvami veljavnega PUP.

Za območje "Kompas", pred pripravo in v času priprave Odloka, ni bilo izraženih interesov po posegih. Sprejetje prostorskega akta za ureditev nekega območja, brez investitorja, ki bi posege dejansko izvedel, ne bi sprožilo prestrukturiranja območja in končalo njegove stagnacije.

5.b. Pripomba se delno upošteva

Predvideno avtodvigalo pred Hotelom Slon ob Slovenski cesti se v predlogu odloka prestavi v del stavbe hotela ob Nazorjevi ulici, z dovozom iz Slovenke preko Nazorjeve. Dovoz preko avtodvigala je začasna rešitev do končne ureditve dostopa do kleti Hotela Slon iz smeri Cigaletove ulice skozi kleti nove stavbe v območju severno od Nazorjeve ulice. Ureditev takega, trajnejšega dostopa bo mogoča ob ureditvi območja "Kompas", severno ob obravnavanem območju. Določba, ki bi zahtevala ureditev takega dovoza že v tej fazi, bi onemogočila razvoj hotela Slon.

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

Dopoljnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 30. seji, ki je bila 6. 7. 2009 in ga, skupaj s pripombami, sprejel.

6. PRIPOMBA:

g. MIHA JAZBINŠEK

Ta akt je oblikovalski pristop k temu območju. Ob mastodontu Hotela Slon je, čez Nazorjevo, predviden drug mastodont, oblikovalski dvojček temu mastodontu. Tisto, kar je grozljivo, je to, da ta oblikovalska povezanost ne pomeni tudi funkcionalne povezanosti. Zakaj ne moremo območja Sprememb PUP reševati z one strani, namesto z dvigalom na lokaciji arkad pred Hotelom Slon? Med Slonom in Kraigherjevo ploščadjo, ki je zgrajena, je bila predvidena tudi druga etapa Kraigherjeve ploščadi, ki pa ni zgrajena. Iz več razlogov. LIZ je parcelo, ki je ostanek Cigaletove ceste (kategorizirana javna pot), kupil, skupaj s celim območjem med Modno hišo proti Šestici. Na tej lokaciji je bila v podzemlju predvidena povezava do Nazorjeve. Uvoz v podzemlje je načrtovan že dolgo preko obstoječe rampe na Cigaletovi. Ta rampa je široka, dimenzionirana za kamione in avtobuse, uporablja pa se samo za Metalke! V garaži Metalke je predviden dostop do Nazorjeve z odprtino dvakrat po sedem metrov v tlorisu - to je štirinajst metrov dovoza, ki ni v uporabi. Zakaj ne? Zato, ker je vmes privatni lastnik zemljišča (mestne javne poti), ki to onemogoča. In zato, ker se v tem območju investitorji ne morejo dogovoriti za kompleksno urejanje, zaradi česar Slon ne razrešuje svojih problemov tako, kot bi moral.

Sicer je pa ta akt oblikovalski škandal. Pri pripravi akta se bje bitka za kapacitete namesto, da bi Hotel Slon tisto, kar mu manjka rešil v sosednjem območju, med Nazorjevo in Ajdovščino.

STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva

Strokovne podlage za izdelavo Odloka: "Urbanistično oblikovne usmeritve", so bile izdelane za širše območje, ki vključuje tudi območje "Kompas" - severno ob območju, ki ga ureja Odlok. Uvoz v podzemno garažo Hotela Slon iz obstoječe rampe na Cigaletovi, preko podzemnih etaž območja severno od Hotela Slon, je boljša ureditev, kot sprejemljiva rešitev - uvoz preko avtodvigala, zato je tudi predvidena, vendar v kasnejši, končni fazi. Taka ureditev, zaradi različnih vzrokov, ki jih ugotavlja tudi g. Jazbinšek, trenutno ni mogoča. Z namenom, da se širitev Hotela Slon omogoči že sedaj, se v prvi fazi dopusti uvoz v garažo preko avtodvigala, ki v predlogu ni več predviden pred arkadami, temveč v stavbi, ob Nazorjevi ulici..

Stavba se v fazi predloga zniža za eno etažo. Najvišja dopustna višina novega Hotela Slon bo 32 m, kar je cca. polovica višine grajenega Nebotičnika, kar je splošna najvišja dopustna višina stavb v ožjem mestnem središču. Novi hotel od obstoječega - po obodu - ne bo širši. Iz strokovnih podlag za izdelavo Sprememb PUP je razvidno, da taki gabariti v tem območju, glede na višine sosednjih stavb in ohranjanja pogledov, niso moteči.

II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLENA K PREDLOGU AKTA

Na predlog akta so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

III. 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.

IV. 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 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07-~~in~~, 70/08 – ZVO1B **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 spremembah in dopolnitvah Odloka o ~~prostorsko~~prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg

1. ~~1.~~člen

V ~~odloku~~**Odloku** 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 in 110/08) se 1. člen ~~spremeni~~**dopolni** tako, da se **pika** na koncu ~~stavka pika~~ nadomesti z vejico in doda ~~naslednje~~ besedilo: **»Genius Loci d.o.o., Ljubljana pod št. naloge -300/08 v ~~maju 2009 in pika~~aprilu 2010.«**.

2. ~~2.~~člen

~~Na koncu~~**V 3.člena členu** se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Za območje ~~funkcionalnih enot 10 in 9 CO1/6 Čopova ulica in funkcionalne enote 2 v CO~~sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za območja urejanja v mestnem središču – za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg se uporabljajo grafični načrti:

- | | |
|---|-----------|
| 1. 1 —Katastrski načrt s prikazom območja _____ | M 1:1000 |
| 2. 2 —Geodetski -načrt s prikazom območja in funkcionalnih enot _____ | M 1:1000 |
| 3. 3 —Normativni elementi PUP _____ | M 1:500". |
| 4 — 3d predstavitev | |

~~3.~~

3. člen

V 48. členu se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

"V novo zgrajenih stavbah je treba najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z uporabo enega ali več virov obnovljive energije (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje."

4. člen

Tabele ~~meril iz 77. člena~~, ki določajo merila in pogoje za posege v prostor, ~~za območja urejanja~~ po posameznih funkcionalnih enotah ~~iz 77. člena~~, ~~območij urejanja~~, se spremenijo in dopolnijo tako, ~~da tako, da se devetnajsta, dvajseta in štiriintrideseta vrstica nadomestijo z novimi, ki se glasijo:~~

1. CO1/6 Čopova ulica:

~~- funkcionalna enota 9 : 1.1.:D, 2.1.:C, 2.2.:G, 3.1.:G, 3.2.:B, 3.4.:A, 4.1.:E, 4.3.:D, 7.2.:E~~

~~- funkcionalna enota 10 : 1.1.:D, 2.1.:C, 2.2.:G, 3.1.:H, 3.2.:B, 3.4.:B, 4.1.:E, 4.3.:C, F, 7.2.:E~~

2. CO1/13 Južni trg se spremenijo in dopolnijo tako, da se glasijo:

~~- funkcionalna enota 2 (f.e.2): 1.1.:D, 2.1.:C, 2.2.:G, 3.1.:H, 3.2.:B, 3.4.:B, 4.1.:E, 4.3.:D, 7.2.:E~~

4.člen

CO 1/6	9D			C	G			G	B	A	E	D								E		
CO 1/6	10D			C	G			H	B	B	E	F								E		
CO 1/13	2D			C	G			H	B	B	E	D								E		

5. člen

V 78. členu se dodata -novi 9. in 10. točka, ki se glasita:

"9. CO1/6 Čopova ulica, funkcionalna enota funkcionalni enoti 10 in 4:

Predviden poseg:

Predvideni posegi

Dopustna je **gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.**

Dopustna je rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega ~~hotela~~ in izgradnja novega hotela **visoke kategorije**, na ~~zemljiščih parcelah~~ zemljišču parc. št.: 2597/21, 2597/42, 2598, 2599/2—~~površina parcel 2290~~, vse k.o. Ajdovščina - površine 2290 m2.

Namembnost:

~~1211~~

Funkcionalna enota 10:

- **12111** - hotelske in podobne ~~gostinske~~ stavbe za kratkotrajno nastanitev, razen motelov, penzionov, gostišč in podobnih stavb za nastanitev,
- ~~1230~~ ~~trgovske in druge~~ ~~12112~~ - **gostilne, restavracije in točilnice,**
- **12301** - **trgovske stavbe, razen nakupovalnih centrov, trgovskih centrov, veleblagovnic in pokritih tržnic,**
- **12304** - stavbe za **druge** storitvene dejavnosti, **razen avtopralnic,**
- ~~1242~~ ~~12420~~ - **garažne stavbe, razen čolnarn in gasilskih domov.**

V pritličju je javni program z neposrednimi vhodi iz ulice, v zgornjih etažah je hotelski program s spremljajočimi dejavnostmi.

Funkcionalna enota 4:

- 21120 - lokalne ceste in javne poti.

Zazidalna zasnova

Dopusten je hotel visoke kategorije; gradnja do treh kletnih etaž, pritličja in mezzanina za trgovsko, gostinsko in hotelsko dejavnost kot javni program z vhodi neposredno iz ulice in v zgornjih etažah hotelski program s spremljajočimi dejavnostmi. Glavni vhod v hotel je iz Slovenske ceste na osrednjem delu objekta. V pritličju je dopustna vzpostavitev nove pasaže med Slovensko ulico in Gledališko ~~staveb. Dopustno je urediti novo pasažo iz Slovenske ceste do Gledališke pasaže.~~

Tlorisni gabariti

Dopustni tlorisni gabarit objekta pod terenom je pod celotno parcelo namenjeno gradnji. **Največji dopustni tlorisni gabarit stavbe je po celotnem zemljišču, namenjenem gradnji.** Na zemljiščih parcela št.: 3275 in 3274/1 (Slovenska cesta) sme segati le avtodvigalo, v kletih do največ 4m izven ulične gradbene linije.

Dopustni tlorisni gabarit objekta nad terenom je nad celotno parcelo namenjeno gradnji.

Gradbena linija ob ulicah je dosledno po robu parcel oziroma po obstoječih zazidalnih linijah. V notranjosti ni določena.

Ob Slovenski cesti se mora zgraditi arkade pod objektom v svetli širini najmanj 4m.

Na vzhodnem delu fasade ob Natorjevi ulici, **vzhodno od historičnega dela stavbe**, je dopustno nad pritličnim delom nad koto 306.70m **70 m. n.m. v., v funkcionalni enoti 4** izvesti izzidek do širine največ 1.0m.

Prva terasna etaža mora biti umaknjena od fasadne ravnine min 2.4m. Nad njo sme biti na JZ vogalu razgledna terasa.

Druga in tretja terasna etaža segata na JZ do tretje okenske osi fasade ob Slovenski cesti. Od venea na koti 322,30m n.0 m.v. sta umaknjeni pod kotom 60 stopinj **Gradbena linija pritličja in tipičnih etaž poteka po meji z obodnimi cestami do stavb Natorjeva ulica 3 in Čopova ulica 42. V notranjosti funkcionalne enote 10 ni omejitev obsega stavbe. Ob Slovenski cesti so arkade, v svetli širini najmanj 4 m.**

Na stiku s stavbo Natorjeva 3 so terasne etaže zamaknjene od venea na koti 322,30m n.m.v. pod kotom 60 stopinj v notranjost kareja **Terasni etaži morata biti od gradbenih linij in vzhodnega roba (ob stavbi Natorjeva ulica 3) umaknjeni v notranjost, najmanj toliko, kot je določeno v grafičnem načrtu št. 3 "Normativni elementi". Strehe druge terasne etaže so nepohodne.**

Vertikalni gabariti

Venec ob Slovenski, Natorjevi in Čopovi ulici je poenoten na višino 322.45m n.m.v. kar je enako kot je obstoječa višina na koti 24.70m nad Slovensko cesto.

Najvišja kota terasne etaže na vogalu Slovenska – Čopova je 325.00m n.m.v..

Najvišja točka objekta vključno z vsemi instalacijskimi napravami je 334.80m n.m.v. oziroma 37,00m nad koto Slovenske ceste.

Stavbni deli v notranjosti parcele namenjene gradnji ne smejo presegati obodnega dela.

Etažnost ~~objekta stavbe~~ je do ~~33~~ kleti, pritličje **z galerijo**, mezzanin, ~~štiri tipične etaže, do tri terasne etaže~~ **4 nadstropja in 2 terasni etaži**.

Kota vhoda 0.00 = 297.70 m. n. v.

Arkade morajo imeti najmanj obstoječo svetlo višino. Venec stavbe, razen na stiku s stavbo Čopova ulica 42, je predviden na višini 322.30 m. n. v., oz. 24.60 m nad Slovensko cesto. Venec v dolžini cca. 5 m od stika s stavbo Čopova ulica 42, je na višini 318.80 m. n. v. oz. 21.10 m nad Slovensko cesto. Višine vencev nadstropnih etaž lahko odstopajo do 0.2 m. Venec druge terasne etaže je na višini 329.70 m. n. v. oz. 32.00 m nad Slovensko cesto. Višina stavbe je lahko višja za do 0.5 m, stavba ne sme biti nižja od prvotnega gabarita hotela iz leta 1939.

Oblikovna zasnova

~~Fasade Hotela Slon je potrebno v obsegu iz leta 1939 rekonstruirati z vsemi elementi (omet, okna, lože, horizontalni venci z bakrenimi obrobami).~~

~~Dosledno je potrebno ohraniti fasadno oblikovanje vogala Čopova – Slovenska v obsegu prvih treh okenskih osi, drugje so sprejemljive delne modifikacije na način, ki minimalno vpliva na značaj objekta kot primera arhitekture medvojnega obdobja – funkcionalizma.~~

Barvna prezentacija se določi na podlagi rezultatov sondiranja ~~ozroma~~ **oziroma** v skladu s funkcionalističnim značajem stavbe.

~~Vsi drugi deli fasad morajo biti oblikovno jasno ločeni od prvotnega gabarita hotela (l. 1939).~~

~~Vzhodna fasada ob Nazorjevi ulici ne sme biti »slepa«. Biti mora skrbno oblikovana s postopnim zniževanjem do kote slemena objekta Nazorjeva 3. Enako velja za dvorišni južno in vzhodno fasado.~~

Fasade morajo biti izvedene iz kakovostnih, trajnih materialov. ~~Nikjer, nikjer~~ na fasadah ~~objekta~~ se ne sme uporabiti refleksno steklo.

Strešna kritina na ~~celotnem objektu~~ **celotni stavbi** mora biti iz bakrene **ali po videzu podobne** pločevine.

Način **Trakt ob Slovenski cesti**

Fasade Hotela Slon, v obsegu prvotnega gabarita hotela iz leta 1939, se rekonstruira z vsemi elementi (omet s fugami, tridelna in smučna okna, lože, horizontalni venci z bakrenimi obrobami). Sprejemljive so minimalne modifikacije mreže, ki jo ustvarjajo okna, na način, ki minimalno vpliva na značaj stavbe kot primera arhitekture medvojnega obdobja – funkcionalizma. Vse poznejše in predvidene nadzidave morajo biti jasno ločene od prvotnega gabarita hotela. Polkrožno zaključen vogal na križišču Slovenske ceste (v dolžini cca. treh okenskih osi) s Čopovo ulico (celoten del trakta s stopničastim zniževanjem gabarita) z ložami ter stolpičem kot višinskim poudarkom vogala v Čopovo ulico je treba dosledno prezentirati. V tem vogalnem delu nove nadzidave niso dopustne.

Trakt ob Nazorjevi ulici

Nova zazidava mora upoštevati obstoječ zazidalni sistem v Nazorjevi ulici, koncept strnjene robne zazidave, ki odraža parcelno razdelitev uličnega obrobja. Z oblikovanjem nove stavbe (npr. z odzemanjem mas ali podobno) je treba ustvariti prehod med nižjim stavbnim fondom z vzhodne strani in višjim predvidenim traktom.

Etapnost **gradnje**

Posege je dopustno izvesti v dveh etapah, ločeno na segmentu historične stavbe in kasnejšega prizidka ob Nazorjevi ulici.

Obveznosti investitorjev

Tehnologijo gradnje je ~~potrebno~~**treba** prilagoditi tako, da bo uporaba sosednjih ~~-obstojećih objektov~~**stavb** čim manj motena.

Pred gradnjo je ~~potrebno~~**treba** evidentirati gradbenotehnično ~~-stanje sosednjih objektov~~**stavb** in zagotoviti način sanacije ~~eventualno~~**morebitnih** nastalih poškodb.

~~Pred rušenjem trakta ob Slovenski cesti se mora izdelati tehnično dokumentacijo za potrebe rekonstrukcije objekta in arhivskega varstva.~~

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Vodovod

Hotel Slon bo priključen na javni vodovod preko novega vodovodnega priključka na obstoječi vodovod PE d 160 v Nazorjevi ulici in obstoječega priključka na vodovod LŽ DN 325 v Slovenski cesti.

Kanalizacija

Med predvideno garažno kletjo pod Hotelom Slon in predvideno garažno kletjo na severni strani Nazorjeve ulice se mora predviden prehod za pešce in vozila izvesti tako, da -bo teme podzemnega prehoda cca 5,00**m00 m** pod terenom oziroma pod dnom obstoječega kanala DN 600 na Nazorjevi ulici, ki je cca -4.00 m.

Oskrba s plinom

~~Za~~

Stavbe se za potrebe kuhe ~~ali in~~ tehnologije ~~se objekti~~ lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – **nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje**. Pred ~~rušitvijo~~**odstranitvijo** obstoječih stavb je treba odstraniti tangirane priključne plinovode. ~~Glavno distribucijsko plinovodno omrežje~~**Glavni distribucijski plinovod** po ~~Nazorjevi, Slovenski in Čopovi ulici~~ mora v času gradbenih del nemoteno obratovati. ~~Za priključke novih, kar je treba zagotoviti z ustreznimi odmiki novo načrtovanih posegov.~~ **Za priključitev** stavb bo treba zgraditi nove priključne plinovode do glavnega distribucijskega ~~plinovodnega omrežja~~**plinovoda po Čopovi ulici**. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo **v omarici** na ~~dostopnem delu~~**fasadi** stavbe.

Vročevod

Stavbe ~~na območju urejanja~~ se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. **Glavni vročevod T521 mora v času gradnje novega hotela nemoteno obratovati, zato ga je treba pred odstranitvijo obstoječih stavb in gradnjo novih prestaviti izven vplivnega območja nove ureditve. Za stavbe, ki se ne odstranijo se mora zagotoviti prestavitev tangiranih priključnih vročevodov. Prestavitev vročevodnega omrežja bremeni investitorja novogradnje in se izvede pred odstranitvijo obstoječih stavb in gradnjo novih ter obvezno v času izven ogrevalne sezone. Za priključitev novo predvidene stavbe (hotela) bo treba zgraditi priključni vročevod do prestavljenega glavnega vročevoda T521. Za izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja bo treba predhodno pri Energetiki Ljubljana d.o.o. naročiti izdelavo Idejne zasnove vročevodnega omrežja.**

Električno -omrežje

Na območju ni sekundarnih vodov električnega omrežja. Potrebna bo izgradnja nove TP v sklopu novogradnje na osnovi idejne zasnove, izdelane na Elektro Ljubljana.

Telekomunikacijsko -omrežje

Sekundarni telekomunikacijski vod poteka po Gledališki pasaži, izvedejo se priključki na novo optično telekomunikacijsko omrežje.

Ravnanje z odpadki

Zbiralnica za smeti se umesti v 1. kleti -garaže in uredi odvoz, -začasno z avto dvigalom, dolgoročno v navezavi na dovoz preko rampe iz -Cigaletove **ulice** ali -Slovenske ceste.

Prometna ureditev

~~Območje bo obdano s peščevimi površinami.~~

Dostava in dovoz se ~~ureja s strani~~ **urejata s** Slovenske ceste.

Parkiranje **za hotelske goste** se zagotovi ~~na parceli namenjeni gradnji~~ v kletnih etažah.

Uvoz na parceli, namenjeni gradnji. Dovoz v kletne etaže ~~za tehnične in parkirne prostore~~ se uredi v 1. ~~fazi z avto dvigalom postavljenim vzdolžno s potekom Slovenske ceste, največ gabarit 3 X 7 m – paviljonska, transparentna izvedba; v~~ **fazi z avtodvigalom v sklopu stavbe. Dostop je iz Nazorjeve ulice. Postavljanje nadstrešnic za zaščito uvoza v avtodvigalo ni dopustno. V 2. fazi se dvigalo odstrani in uredi priključek -na sosednjo garažno klet na lokaciji »Kompas« (-severno) in dostop za vozila gostov, servisne dejavnosti in odvoz smeti iz Cigaletove ulice z uvozom preko klančine na Cigaletovi ulici. Dostop z vozili je namenjen izključno hotelskim gostom, servisni dejavnosti in za odvoz smeti.**

Varstvo naravne in kulturne dediščine:

~~—ni elementov naravne dediščine~~

~~območje~~

Območje je enota kulturne dediščine:

- ~~EŠD 328 Ljubljana – Mestno jedro (-KD),~~
- ~~EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (-KS).~~

Za posege v enote kulturne dediščine je treba pridobiti predhodne pogoje in soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine. Na območju predvidenih posegov je treba izvesti predhodne arheološke raziskave. Pred odstranitvijo trakta ob Slovenski cesti je treba izdelati tehnično dokumentacijo za potrebe rekonstrukcije stavbe in arhivskega varstva.

Varovanje okolja:

~~Za območje sprememb PUP~~

Upoštevati je treba ~~upoštevati:~~

- ~~7-~~ določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja – VVO III: širše vodovarstveno območje (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06-);
- ~~—določi se stopnja zaščite pred hrupom ter predvidijo posegi za varovanje pred prekomernim hrupom;~~
- ~~preveri se osončenje in posledice izgradnje novih objektov glede na osončenje obstoječe zazidave.~~

10. CO1/13 Južni trg, funkcionalna enota 2:

Predvideni posegi

Dopustna je gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

Dopustna je ureditev gostinskih vrtov.

Na ~~zemljišču~~**zemljiščih** parc. št. 3109/1, 3109/2, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3119 in 3126/1, vse k.o. Ajdovščina, ~~je dopustna odstranitev~~**so dopustne odstranitve** delov obstoječih objektov, ~~rekonstrukcija, nova gradnja, dozidava in nadzidava na mestu odstranjenih obstoječih stavbnih delov~~**stavb**, ki ~~niso~~ spomeniško ~~niso~~ varovani, investicijsko vzdrževalna dela.

Posegi se bodo izvajali ločeno na parcelah št. 3110, 3109/1, 3111, 3113, 3114, 3115, ~~del na 3116 in del na 3112 k.o. Ajdovščina površina parcel 1940m2 ter na parcelah št. 3126/1, 3119, 3109/2, 3116 del in 3112 del k.o. Ajdovščina površina parcel 915m2~~**rekonstrukcije obstoječih stavb in gradnje novih.**

V ostalem delu funkcionalne enote so dopustna investicijsko vzdrževalna dela ter rekonstrukcije.

Namembnost:

~~1230~~ Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

~~1220~~ Upravne in pisarniške stavbe

~~1122~~ tri in več stanovanjske stavbe

- ~~1211~~**1122** - **tri-in večstanovanjske stavbe,**
- **12111** - hotelske in podobne ~~gostinske~~ stavbe **za kratkotrajno nastanitev, razen motelov in gostišč,**
- **12112** - gostilne, restavracije in točilnice,
- **12201** - stavbe javne uprave,
- **12202** - stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- **12203** - druge upravne in pisarniške stavbe,
- **12301** - trgovske stavbe, razen pokritih tržnic,
- **12304** - stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic.

V stavbi Čopova ulica 3 - Mestna hranilnica - je v vseh etažah poslovna namembnost.

V stavbi Čopova ulica 5 je trgovski in gostinski program, v nadstropjih je dopustna tudi poslovna in stanovanjska namembnost.

V stavbi Čopova ulica 5a je v kleti ter pritličju ob Knafljevem prehodu gostinstvo. V pritličju atrija, ki je dostopen iz Čopove ulice, je trgovina, dopustno je tudi gostinstvo. Na mestu sedanje podstrehe se uredi hotel. V vrtnem paviljonu ob Knafljevem prehodu je gostinstvo.

V stavbi na parceli št. 3129, k.o. Ajdovščina je gostinski program v vseh etažah.

Zazidalna zasnova

~~V stavbnem sklopu Čopova 7 in 9, 9a in 9b je trgovsko poslovna dejavnost s pripadajočim servisnim programom.~~

~~Ohraniti je potrebno del stavbe~~**Iz stavb Čopova ulica 7, 9 in 9a se uredi nov stavbni kompleks z odstranitvijo delov obstoječih stavb, ki niso spomeniško varovani, rekonstrukcijo stavb, ki se ohranjajo, ter novogradnjo. Stavbi Čopova ulica 7 in 9 ob Čopovi ulici in ter** dvoriščni del z arkadnim hodnikom **stavbe Čopova ulica 9b je dopustno rekonstruirati skladno s konservatorskimi smernicami.** Dvoriščni ~~deli stavb in~~ trakti ~~ob atriju, pokritem osrednjem več etažnem prostoru se vključijo z~~ **arkadnim stebriščem in atrijem se interpolirajo** v novogradnjo. Glavni vhodi ~~so~~ **Glavne vhode** iz Čopove ulice ~~se ohrani~~ na **historičnih** pozicijah ~~historično ohranjenih glavnih vhodov stavb in iz Knafljevega prehoda.~~ **Glavni vhod iz Knafljevega prehoda se uredi v osrednjem delu.** Skozi ~~pritličje~~ **stavbe kompleks** mora potekati **javna** pasaža. ~~Dostop do kletnih etaž je preko uvozne rampe Pošte iz Čopove ulice ali s tovornim dvigalom iz Čopove ulice.~~

~~V stavbi Čopova 5 je trgovsko-gostinski program, v nadstropjih je dopustna tudi poslovna in stanovanjska namembnost.~~

~~V stavbi Čopova 5a je gostinstvo v kletih ter pritličju ob Knafljevem prehodu, v pritličju dostopnem iz Čopove ulice trgovina in hotelski vhod, v nadstropjih hotel. Gostinstvu je namenjen vrtni paviljon ob Knafljevem prehodu.~~

~~V stavbi Čopova 3—Mestna hranilnica je v vseh etažah poslovna namembnost, banka. Stavbe se ne sme fizično spreminjati, ker je kulturni spomenik.~~

~~V stavbi na parceli št. 3129 k.o. Ajdovščina je gostinski program v vseh etažah. Ob njej je gostinski vrt.~~

Florisni gabariti:

~~Gradbena linija ob Čopovi ulici in Knafljevem prehodu poteka po robu parcel oziroma po obstoječih zazidalnih linijah.~~

~~Florisni gabarit objekta Čopova 7 in 9 ter novogradnje je nad parcelo namenjeno gradnji. Stavbni deli, ki se morajo ohraniti in novi se prepletajo tako, da se strehe novega del stavbe pričnejo južno od slemena ob Čopovi ulici na koti 312.75m n.m.v. in segajo do Knafljevega prehoda.~~

~~Pasaža med Čopovo **ulico** in Knafljevim prehodom v svetli širini najmanj 4 m je umeščena tako, da sledi smeri zahodne parcelne meje parcele št. 3112 k.o. Ajdovščina. **Pasaža poteka skozi obstoječo vhodno vežo v stavbi Čopova ulica 9, po pokritem atriju, in se nadaljuje v svetli širini najmanj 4 m do izhoda na osrednjem delu stavbe ob Knafljevem prehodu.**~~

~~**Streho stavbe Čopova ulica 5a je dopustno preoblikovati v obstoječem tlorisnem obsegu, do višine obstoječega slemena. Nad višino slemena je dopustna gradnja v ozadje pomaknjene paviljona za izhod na strešno teraso iz stopnišča, za kapo dvigala in za prezračevanje, v velikosti največ 20 % tlorisne površine obstoječe stavbe. Paviljon ne sme zakrivati pogleda na dvoriščno fasado stavbe Mestne hranilnice (Čopova ulica 3). Vhod v stavbo Čopova ulica 5a je iz Knafljevega prehoda ali iz atrija, dostopnega iz Čopove ulice.**~~

~~**Stavbi Čopova ulica 3 in 5 ter stavba na zemljišču parc. št. 3129, k.o. Ajdovščina, se gabaritno ne spreminjajo. Dopustno jih je rekonstruirati tako, da se ohranijo varovani elementi.**~~

~~Tlorisni gabariti kleti segajo pod celotno parcelo namenjeno gradnji razen pod Čopovo 5a, kjer se ohranja obstoječa klet ter pod vrtnim paviljonom.~~

~~Tlorisni gabarit nadzidave Čopova 5a je nad objektom ter nad kletjo prizidka na parceli namenjeni gradnji na zahodni strani **Določeni sta dve gradbeni liniji - ena poteka po meji funkcionalne enote s Čopovo ulico, druga po meji funkcionalne enote s Knafljevim prehodom.**~~

~~**Tlorisni Največji dopustni tlorisni gabarit novega stavbnega kompleksa je po celotnem zemljišču, namenjenem gradnji stavbnega kompleksa.**~~

~~**Največji dopustni tlorisni gabarit preoblikovanja strehe stavbe Čopova ulica 5a je nad stavbo ter nad kletjo prizidka na zemljišču parc. št. 3109/2 k.o. Ajdovščina.**~~

~~**Največji dopustni tlorisni** gabarit vrtnega paviljona je ~~največ~~ 18.0 m x 18.0 m.~~

Višinski gabariti

Strešne kapi ob Čopovi ulici je treba ohraniti, strehe novega dela se pričnejo ob slemenu, na koti 311.50 m. n. v., ter ob slemenu dvoriščnega dela Pošte, na višini 316.86 m. n. v., in segajo do Knafljevega prehoda. Nov del stavbe se mora volumensko razčleniti tako, da se ustvari postopen prehod od dvoriščnega dela Pošte z višino venca 316.86 m. n. v. do višine 309.00 m. n. v. na JV delu stavbe. Stavbe ob Knafljevem prehodu se od vrtnega paviljona postopoma zvišujejo proti stavbi Pošte, ki je ne smejo preseči.

Višinske kote:

- **novi stavbni kompleks:**
 - venec ~~in sleme hiš Čopova 7 in 9 se ohranita~~ (-304.49 m. n. v.) in ~~312.75~~sleme (311.50 m. n. v.) hiš ob Čopovi ulici se ohranita, najvišja dopustna višina ravne strehe nadzidanega dela je enaka višini slemena,
 - ~~zgornji venec nove stavbe je nad slemenom ob Čopovi ulici in je višinsko poravnan s slemenom Pošte na koti 318.28 m n.v.~~
 - venec nove stavbe ob Knafljevem prehodu je na JZ vogalu poravnan s slemenom **nadzidava** dvoriščnega trakta pošte na višini 316.86 m n.v.. Od tu se postopno zniža na višino 312.50 m n.v., kar je venec nadzidanega dela stavbe Čopova 5a. Na delu ob Čopovi 5 sme terasna etaža segati največ **sega** do slemena te stavbe. **višine 309.00 m. n. v., višina lahko odstopa do 0.5 m,**
 - ~~Obseg strešnih etaž se od višine na najvišji koti 318.30m~~ **najvišja dopustna višina strehe novogradnje v Z delu kompleksa, ob Knafljevem prehodu, je enaka višini slemena dvoriščnega trakta Pošte, 316.86 m. n. v., najnižja dopustna višina tega dela kompleksa je na koti 311.70 m. n. v.;**
 - prehod višin med delom ob Čopovi ulici in delom ob Knafljevem prehodu je treba izvesti tako, da višji del kompleksa s Čopove ulice ne bo zaznaven,
 - višinski gabarit kompleksa se postopoma niža od SZ do JZ - do najvišje dopustne višine na koti 306.50 m. n. v. ~~stopničasto znižuje proti JV na koto 312.50m~~ (višine obstoječega slemena stavba Čopova ulica 5a). Na stiku s stavbo Čopova ulica 5a se na delu kompleksa ob Knafljevem prehodu poudari venec na višini 301.00 m. n. v. ~~Zamiki so pod kotom največ 45 stopinj.;~~
- **stavba Čopova ulica 5a:**
 - **najvišja dopustna kota preoblikovane strehe je na višini obstoječega venca,**
 - **ob Knafljevem prehodu se poudari venec na višini 300.00 m. n. v.**

Etažnost:

- ~~Čopova 7, 9, 9a in 9b: do 3 kleti, pritličje na Čopovo ulico in na Knafljev prehod, do štiri nadstropja glede na Čopovo ulico (kota cca 0.00 = 295.50 m n.v., skupna višina cca 22.80 m)~~
- ~~Čopova 5a: obstoječa klet, pritličje na Čopovo ulico, do 3 nadstropja (kota cca 0.00 = 295.0 m n.v., skupna višina cca 17.50 m)~~
- ~~Čopova 3 in 5 ter stavba na parceli št. 3129 k.o Ajdovščina se gabaritno ne spreminjajo.~~
- **novi stavbni kompleks:**
 - **treba je ohraniti etažnost traktov stavb ob Čopovi ulici, vključno z obstoječo 1. kletjo, strešne etaže južno od slemena stavb ob Čopovi ulici je dopustno preoblikovati in izvesti ravno streho,**
 - **pod obstoječo 1. kletjo traktov ob Čopovi je dopustno izvesti 2. klet za tehnične potrebe, na dvoriščnem delu in ob Knafljevem prehodu so, glede na nivo Čopove ulice, dopustne do največ 3 kleti, pritličje in do 4 nadstropja;**
- **stavba Čopova ulica 5a, glede na nivo atrija za Čopovo ulico: obstoječa klet, pritličje, do 3 etaže v preoblikovani strehi, paviljon je dopustno delno podkletiti za tehnične rešitve shranjevanja steklenih obodnih sten.**

Oblikovna zasnova

~~Originalni del fasade~~ **Originalne dele uličnih fasad stavb** Čopova **ulica** 7 in 9 ~~ob Čopovi ulici~~ se mora sanirati in obnoviti skladno z avtentičnim historičnim stanjem. ~~Barvna prezentacija fasad se določi na podlagi rezultatov sondiranja oz. v skladu s študijami fasadnih pasov.~~

Barvna prezentacija historicističnih stavb se izvede v skladu z rezultati sondažnih raziskav oz. na podlagi barvnih študij, pripravljenih na podlagi rezultatov sondažnih raziskav. Kritina poševne strehe ~~ob Čopovi ulici~~ **na ulični strani** je opečna, ~~okna smejo biti v naklonu strešine.~~

frčade je treba ohraniti. V notranjosti ~~objekta, za ohranjenim delom ob Čopovi ulici,~~ je ~~potrebno~~ **treba** prezentirati dvoriščni del z arkadnim hodnikom.

~~Na novem delu objekta~~ **Stavba Čopova ulica 5a naj s svojo pojavnostjo odraža obstoječo morfologijo, fasada mora biti horizontalno členjena.**

Ob Knafljevem prehodu mora biti zagotovljena -členjenost stavbnih delov ~~v značilni strukturi~~ stavbnega fonda stare Ljubljane. Stavbni deli ~~ob Knafljevem prehodu se smejo postopoma zviševati proti objektu Pošte, ki ga ne smejo preseči.~~

~~Fasade ob Knafljevem prehodu morajo ohraniti značilno razmerje med zaprtim delom in odprtinami kot je na fasadah historičnih objektov in -, fasade~~ ne smejo imeti ~~-zasteklitve z refleksnim steklom ali steklene fasadne obloge.~~

. Strehe novih delov ~~objektov stavb~~ smejo biti ravne ~~in morajo biti~~, pokrite **morajo biti** s tradicionalnimi kritinami, ki prevladujejo v tem območju (-opeka, baker).

~~Ob Knafljevem prehodu se mora urediti dostope in zeleno površino med javno potjo in stavbami~~ **Pergole in nadstreški niso dovoljeni.**

~~Oblikovna členitev stavbnih mas ob Knafljevem prehodu mora slediti priloženi 3d predstavitvi.~~

Način **Etapnost** gradnje

Gradnjo je mogoče izvajati v več etapah, pri čemer morajo biti v posamezni etapi zaključeni posegi na delu kompleksa ob Čopovi ulici (na stavbah Čopova ulica 7 in 9), posegi na delu kompleksa ob Knafljevem prehodu, posegi na stavbi Čopova ulica 5a, posegi na vrtnem paviljonu, posegi na stavbi Čopova ulica 5, posegi na stavbi Čopova ulica 3 ter posegi na stavbi na zemljišču parc. št. 3129, k.o Ajdovščina.

Obveznosti investitorjev

Tehnologijo gradnje je ~~potrebno~~ **treba** prilagoditi tako, da bo uporaba sosednjih ~~-obstoječih objektov stavb~~ čim manj motena.

Pred gradnjo je ~~potrebno~~ **treba** evidentirati gradbenotehnično ~~-stanje sosednjih objektov stavb~~ in zagotoviti način sanacije ~~eventualno~~ **morebitno** nastalih poškodb.

~~Izdelati se mora tehnično dokumentacijo za potrebe rekonstrukcije objekta in arhivskega varstva.~~

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Vodovod

~~Objekt od~~

Stavbi Čopova **ulica** 7 in 9 -bosta priključena na obstoječ vodovod LŽ DN 300 v Čopovi ulici. Za ~~vodo~~ oskrbo ostalih ~~objektov stavb~~ znotraj -dela območja CO1/13 Južni trg s pitno, sanitarno in požarno vodo bo ~~potrebno~~ **treba** v trasi obstoječega skupinskega hišnega vodovodnega priključka v Knafljevem prehodu zgraditi sekundarni vodovod in nanj prevezati tangirane ~~objekte~~ **stavbe**.

Kanalizacija

Za odvod komunalnih odpadnih in padavinskih voda v Knafljevem prehodu v območju CO1/13 bo ~~potrebno~~**treba** obstoječ kanal DN 200-250 mm rekonstruirati po noveliranem projektu št.p.05/SPINO II.

Oskrba s plinom

~~Na območju ni sekundarnih vodov plinskega omrežja,~~

Stavbe se za potrebe kuhe ~~ali~~**in** tehnologije ~~se objekti~~ lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje. **Pred odstranitvijo obstoječih stavb je treba odstraniti tangirane priključne plinovode. Glavni distribucijski plinovod po Čopovi ulici mora v času gradbenih del nemoteno obratovati, kar je treba zagotoviti z ustreznimi odmiki novo načrtovanih posegov. Za priključitev stavb bo treba zgraditi nove priključne plinovode do glavnega distribucijskega plinovoda po Čopovi ulici. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe.**

Vročevod

Stavbe ~~na območju urejanja~~ se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. **Glavni vročevod T513 mora v času gradnje novih stavb nemoteno obratovati, zato ga je treba pred odstranitvijo obstoječih stavb in gradnjo novih prestaviti izven vplivnega območja nove ureditve. Za stavbe, ki se ne odstranijo, se mora zagotoviti prestavitev tangiranih priključnih vročevodov. Prestavitev vročevodnega omrežja bremeni investitorje novogradenj in se izvede pred odstranitvijo obstoječih stavb in gradnjo novih ter obvezno v času izven ogrevalne sezone. Za priključevanje novopredvidenih stavb bo treba zgraditi priključne vročevode od posameznih stavb do prestavljenega glavnega vročevoda T513. Za izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja bo treba predhodno pri Energetiki Ljubljana d.o.o. naročiti izdelavo Idejne zasnove vročevodnega omrežja.**

Električno -omrežje

Na območju ni sekundarnih vodov električnega omrežja. Potrebna bo izgradnja nove TP v sklopu novogradnje na osnovi idejne zasnove izdelane na Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto.

Telekomunikacijsko -omrežje

Na parcelah za gradnjo ni sekundarnih vodov; -izvedejo se priključki na novo optično telekomunikacijsko omrežje, ki bo zgrajeno na območju.

Odstranjevanje odpadkov

~~Potrebno~~

Treba bo urediti zbiralnico za smeti v 1. kleti novega ~~objekta Čopova 7, 9~~**kompleksa** in -urediti odvoz -s pomočjo dvizhne ploščadi na koto Čopove ulice ali urediti povezavo na uvozno rampo PTT.

Prometna ureditev

~~Območje bo dolgoročno obdano s peščevimi površinami, parkiranje se zagotovi v javni garažni hiši v sosesčini.~~

Nova parkirna mesta niso predvidena.

Dostop do kletnih etaž se uredi preko uvozne rampe Pošte iz Čopove ulice ali preko obstoječe vhodne veže v stavbi Čopova ulica 9 in z dvigali v sklopu novega kompleksa.

Varstvo ~~naravne in~~ kulturne dediščine:

~~ni elementov naravne dediščine, posebno obravnavo se namenja drevesu~~

Obstoječe drevo - kavkaški oreškar, na predvidenem mestu vrtnega paviljona. ~~Drevo se vključi, je treba vključiti~~ v arhitekturno ureditev paviljona.

Območje in stavbe ~~na katere se nanašajo posebna določila~~ **Čopova ulica 3, 5, 7 in 9** so enote kulturne dediščine:

- ~~EŠD 328~~ Ljubljana – Mestno jedro (-KD),
- ~~EŠD 329~~ Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (-KS),
- ~~EŠD 13970~~ Hiša Čopova 5,
- ~~EŠD 15395~~ Hiša Čopova 7 in 9,
- ~~EŠD 1584~~ Ljubljana – Mestna hranilnica (**Čopova 3**).

Za posege v enote kulturne dediščine je treba pridobiti predhodne pogoje in soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine. Na območju predvidenih posegov je treba izvesti predhodne arheološke raziskave. Za potrebe rekonstrukcije stavb in arhivskega varstva je treba izdelati tehnično dokumentacijo.

Varovanje okolja

Za območje ~~sprememb PUP~~ je treba upoštevati:

~~8-~~ določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja – VVO III: širše vodovarstveno območje (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06~~-~~),

~~9-~~ določi se stopnja zaščite pred hrupom ter predvidijo posegi za varovanje pred prekomernim hrupom~~-~~."

~~–preveri se osončenje in posledice izgradnje novih objektov glede na osončenje obstoječe zazidave.~~

~~5.~~

6. člen

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

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

Višina stroškov opremljanja zemljišča za rekonstrukcijo obstoječih stavbov in gradnjo novih stavbov ter zunanjo ureditev, s priključki na komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka, bo obračunana na podlagi odloka, ki bo urejal plačilo komunalnega prispevka.

Pripravila:

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Višja svetovalka

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovo

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

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH
UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA
UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU – ZA DELE
OBMOČIJ UREJANJA:**

- CO 1/6 ČOPOVA ULICA**
- CO 1/13 JUŽNI TRG**

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH
UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA
UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU - ZA DELE
OBMOČJA UREJANJA CO 1/6 ČOPOVA ULICA IN
CO 1/13 JUŽNI TRG**



LEGENDA:
 - OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV PUP (SKUPNA POVRŠINA 8897 M2)
4017 M2 - POVRŠINA OBMOČJA SPREMEMB

**KATASTRSKI NAČRT S PRIKAZOM
OBMOČJA**

**genius
loci**

Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o.
Dunajska 158
1000 Ljubljana

INVESTITOR / NAROČNIK	HOTEL SLON d.d. Slovenska cesta 34, 1000 Ljubljana LASTNIKI OBJEKTOV ČOPOVA 5A, 7 IN 9 zastopnica odvetnica Carmen Dobnik, Likozarjeva 6, 1000 Ljubljana		
OBMOČJE	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU - ZA DELE OBMOČJA UREJANJA CO 1/6 ČOPOVA ULICA IN CO 1/13 JUŽNI TRG	ŠT. PROJEKTA	300/08
MESTO GRADNJE	LJUBLJANA - CENTER	MERILO	1:1000 LIST ŠT. 1
NAČRT	KATASTRSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA	DATOTEKA	01-KATASTRSKI NAČRT Z OBMOČJEM PUP.d
ODG. PROJEKTANT	JADRANKA GRMEK, univ.dipl.ing.arh.	ŠT.IZS	A - 0038
SODELAVEC	BLAŽ ŠEPUL, univ. dipl. ing. arh.		
DIREKTOR	mag. ANDREJ ČERNIGOJ, univ.dipl.ing.arh.	DATUM	APRIL 2010

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH
UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA
UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU - ZA DELE
OBMOČIJ UREJANJA CO 1/6 ČOPOVA ULICA IN
CO 1/13 JUŽNI TRG**



- LEGENDA:**
- OBMOČJE SPREMEMB - DOPOLNITEV PUP
 - MEJE FUNKCIONALNIH ENOT
 - 9 - ŠTEVILKA FUNKCIONALNE ENOTE

**GEODETSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA
IN FUNKCIONALNIH ENOT**

**genius
loci**

*Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o.
Dunajska 158
1000 Ljubljana*

INVESTITOR / NAROČNIK HOTEL SLON d.d.
Slovenska cesta 34, 1000 Ljubljana
LASTNIKI OBJEKTOV ČOPOVA 5A, 7 IN 9
zastopnica odvetnica Carmen Dobnik, Likozarjeva 6, 1000 Ljubljana

OBMOČJE	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU - ZA DELE OBMOČJA UREJANJA CO 1/6 ČOPOVA ULICA IN CO 1/13 JUŽNI TRG		ŠT. PROJEKTA 300/08
MESTO GRADNJE	LJUBLJANA - CENTER		
NAČRT	GEODETSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA IN FUNKCIONALNIH ENOT		MERILO 1:1000 LIST ŠT. 2
ODG. PROJEKTANT	JADRANKA GRMEK, univ.dipl.ing.arh.	DATOTEKA	02-GEODETSKI POSNETEK PUP.dwg
SODELAVEC	BLAŽ ŠEPUL, univ. dipl. ing. arh.	ŠT.IZS	A - 0038
DIREKTOR	mag. ANDREJ ČERNIGOJ, univ.dipl.ing.arh.	DATUM	APRIL 2010



SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU - ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA CO 1/6 ČOPOVA ULICA IN CO 1/13 JUŽNI TRG

**LEGENDA:
SINTEZNI PRIKAZ TLIORSNIH IN VIŠINSKIH GABARITOV**

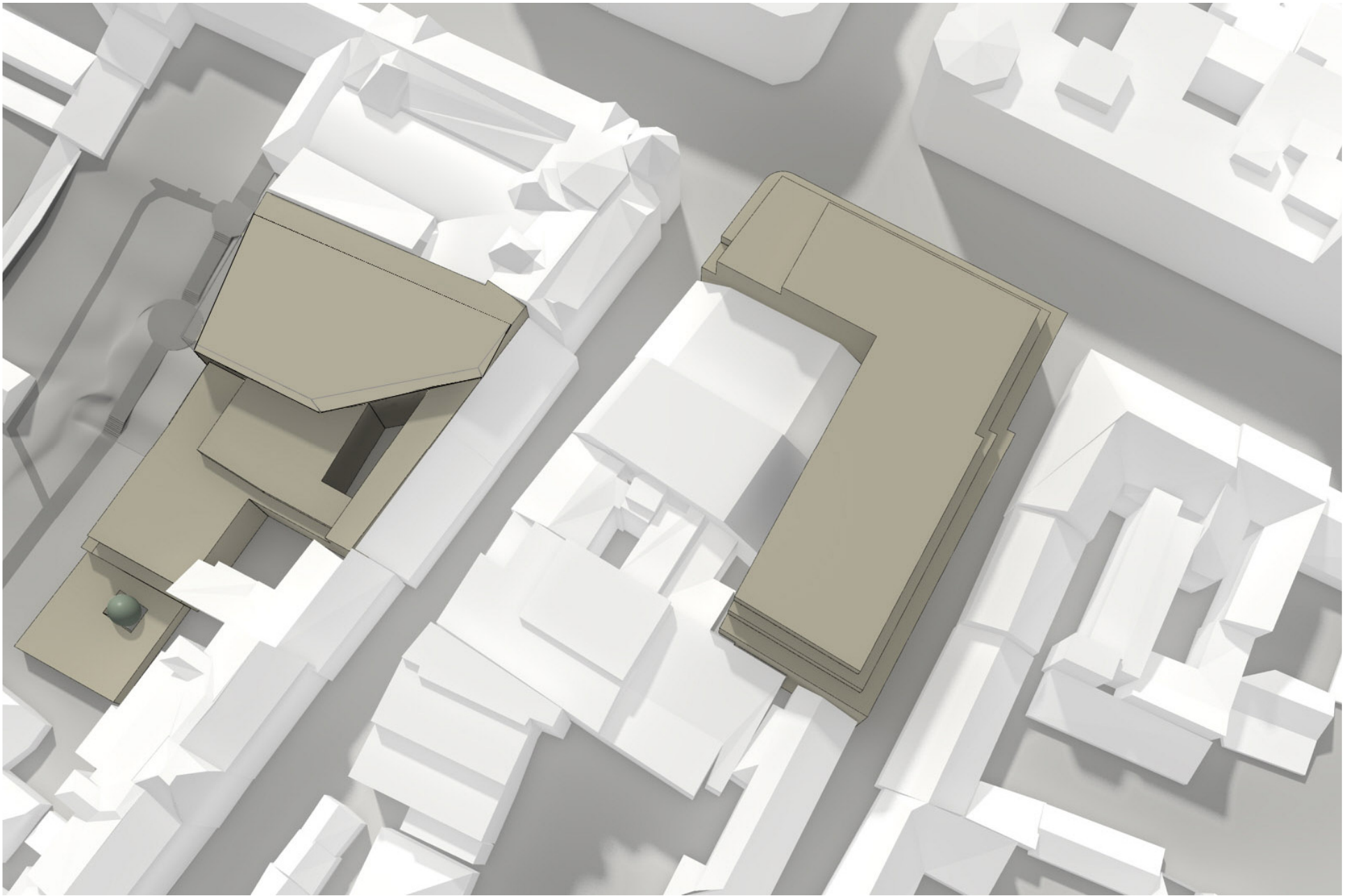
- - - - - OBMOČJE SPREMEMB - DOPOLNITEV PUP
- - - - - TLIORSNI GABARITI NOVIH OBJEKTOV
- - - - - REFERENČNA VIŠINA RILEMENA IN VENCIA
- - - - - OBJEKTI V OBMOČJU OBRAVNAVE
- - - - - PASAŽA
- v = varenec stavbe
- h = višina stavbe, strehe

NORMATIVNI ELEMENTI

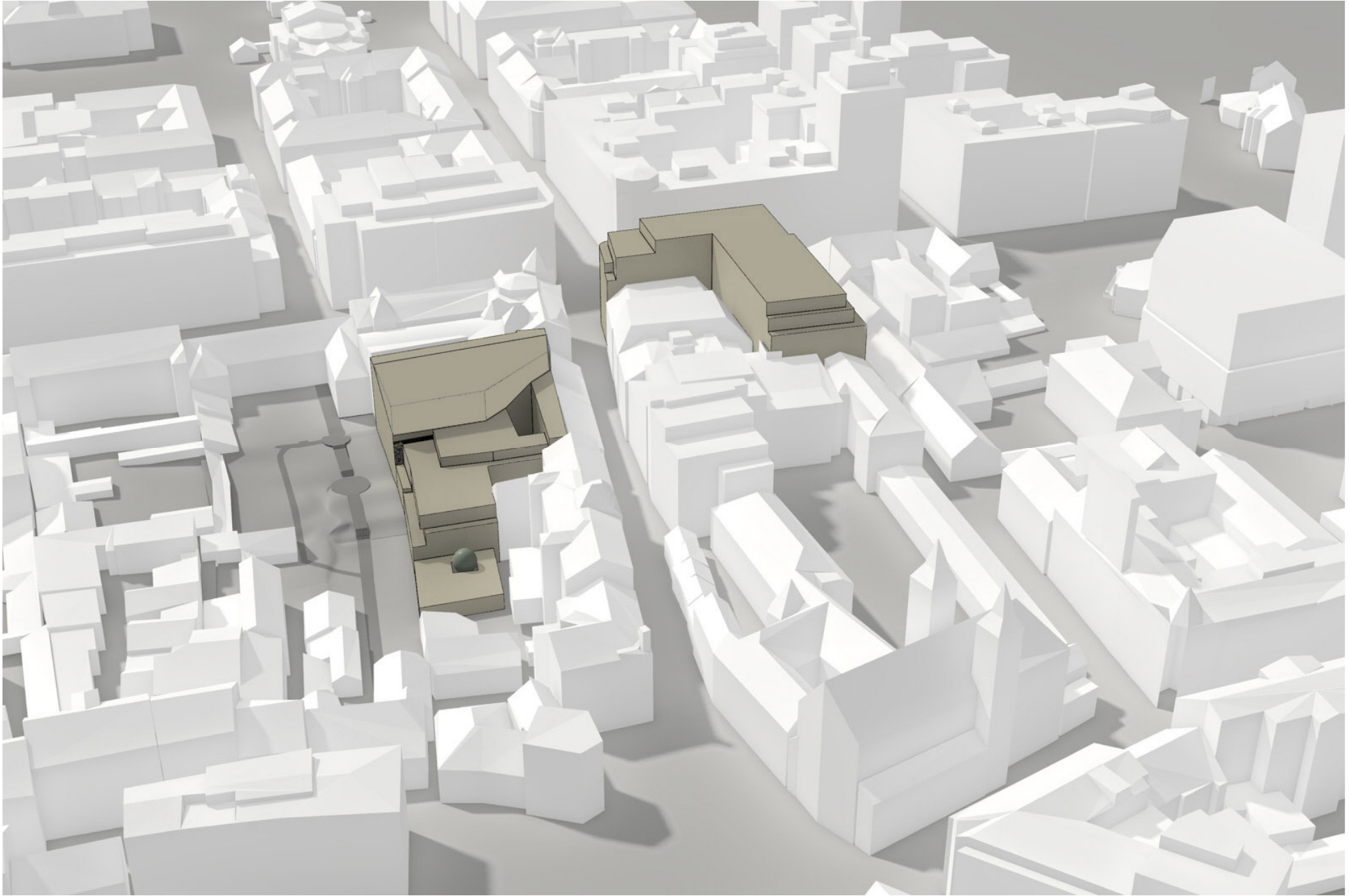


INVESTITOR / NAROČNIK: HOTEL SLON d.d.
Slovenska cesta 34, 1000 Ljubljana
LASTNIK OBJEKTOV: ČOPOVA SA, 7 IN 9
zastopnica: odvetnica Carmen Dobnik, Likoarjeva 6, 1000 Ljubljana

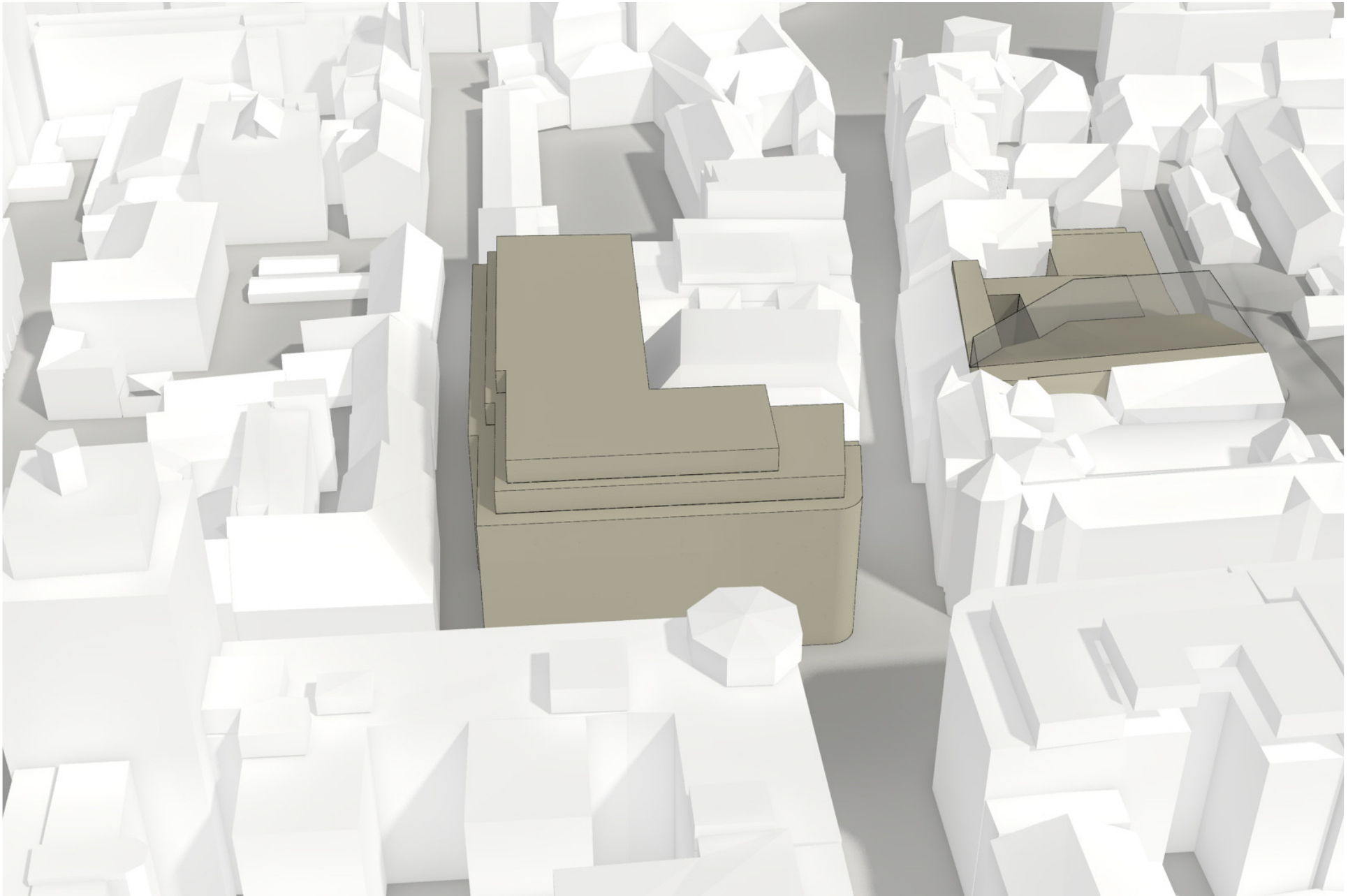
OBMOČJE	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU - ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA	ST. PROJEKTA	300/08
MESTO GRAJENJA	CO 1/6 ČOPOVA ULICA IN CO 1/13 JUŽNI TRG	MERILO	1:500
VAŽNOST	NORMATIVNI ELEMENTI	LIST ST.	3
ODD. PROJEKTANT	PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV	DATOTEKA	CS-NORMATIVNI ELEMENTI PUP.dwg
SODR. PROJEKTANT	JADRANKA GRMEK, univ.dipl.ing.arh.	ST.IZP.	A - 0038
SODR. LAYOVC	BLAZ ŠEPUJ, univ. dipl. ing. arh.		
DIREKTOR	mag. ANDREJ CERNIGOJ, univ.dipl.ing.arh.	DATUM	APRIL 2010



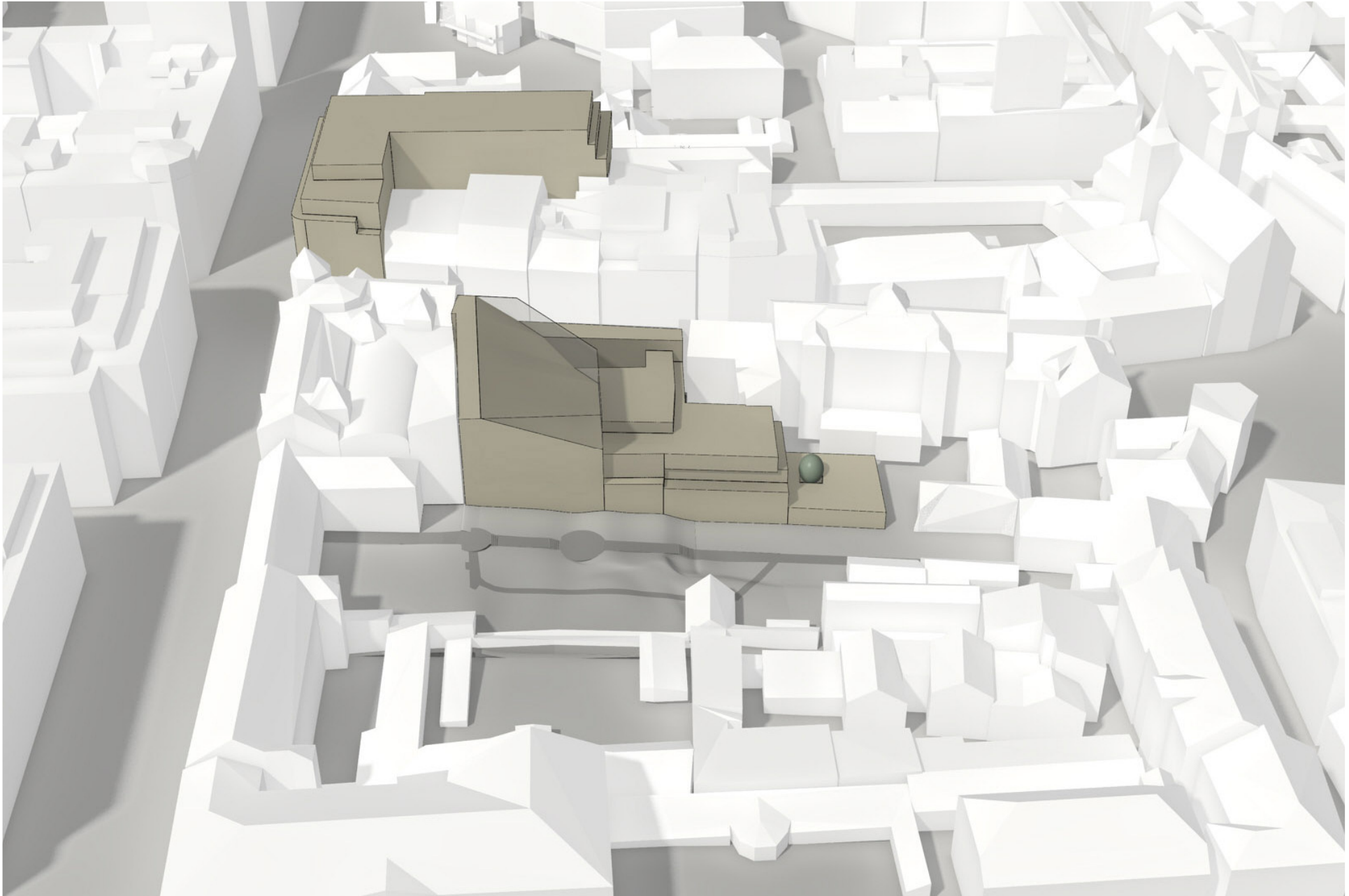
3D PREDSTAVITEV – POGLED Z VZHODA



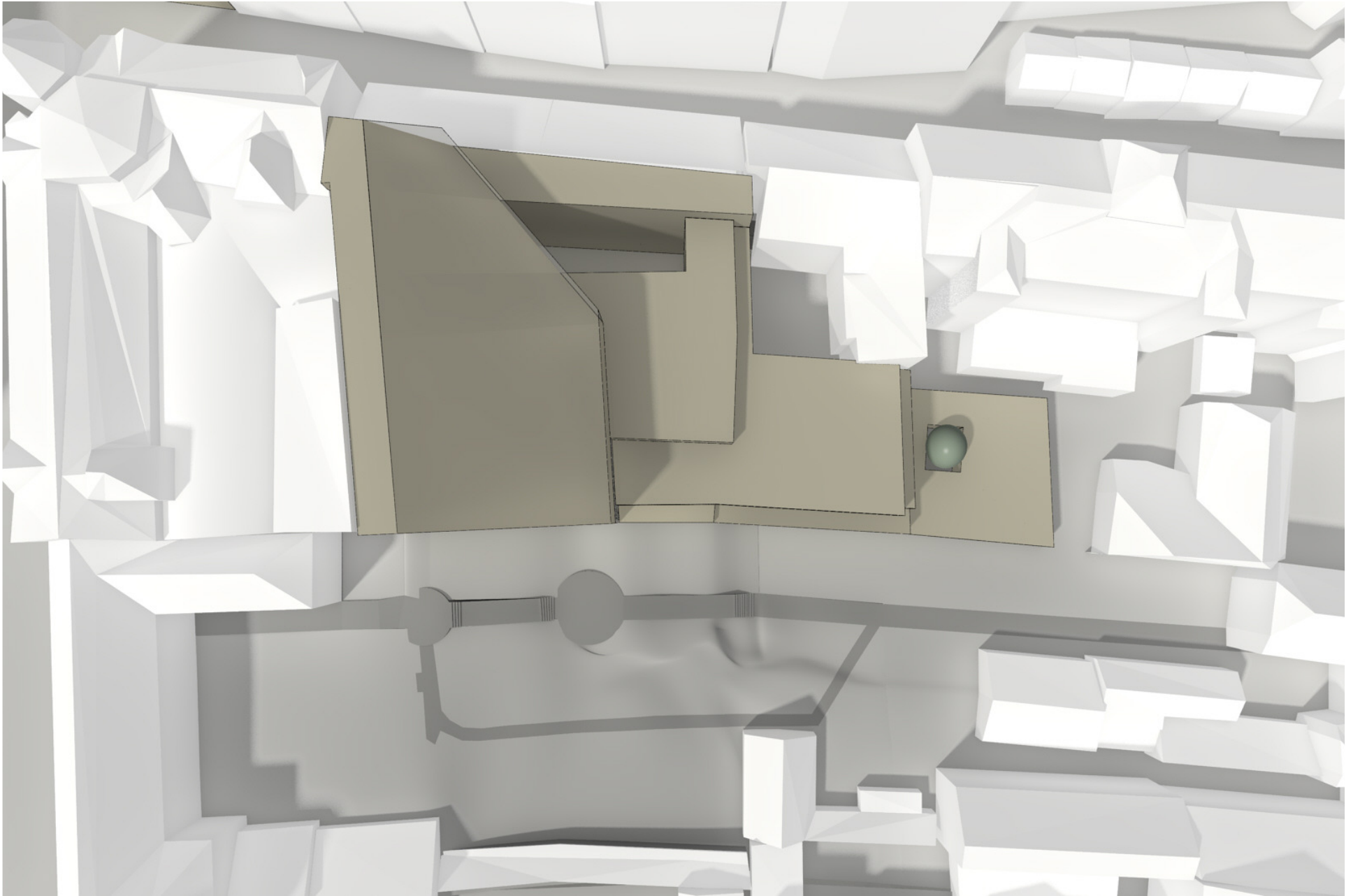
3D PREDSTAVITEV – POGLED Z JUGOVZHODA



3D PREDSTAVITEV – POGLED S SEVEROZAHODA



3D PREDSTAVITEV - POGLED S SEVEROZAHODA



3D PREDSTAVITEV – TLORIS DEVETKA