

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



MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
MESTNI SVET

Številka: 3505-40/2012-14  
Datum: 11. 6. 2013

1	Sig.z.:
Prejeto: 12-06-2013	Pril.:
Številka zadeve:	Vredn.:

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

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

**NASLOV:** Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah  
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del  
območja urejanja CI 5/6 Rog

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

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

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in  
dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja  
CI 5/6 Rog.



Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**Prilogi:**

- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo
- odlok, ki se spreminja

Na podlagi 18. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji ..... sprejel

**ODLOK**  
**o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog**

**1. člen**

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog (Uradni list RS, št. 60/10 in 9/13) se v 5. členu pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo: »spremembe in dopolnitve OPPN pa pod številko projekta: 04/13 v maju 2013.«.

**2. člen**

V 9. členu pod naslovom »1. Namembnost« se:

- pri podnaslovu »Prostorska enota P1« številka »11300« nadomesti s številko »11302«;
- pri podnaslovu »Prostorska enota P2« številka »11221« nadomesti s številko »11220« in besedilo »Druge upravne in pisarniške stavbe« nadomesti z besedilom »Druge poslovne stavbe«;
- pri podnaslovu »Prostorska enota P3, P4, P5 in P6« številka »11221« nadomesti s številko »11220«.

Pod naslovom »2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve« se:

- v prvem odstavku beseda »treba« nadomesti z besedo »dopustno«;
- pri podnaslovu »Prostorska enota P7« v drugem stavku črta besedilo »in klančina za kolesarje in funkcionalno ovirane ljudi«;
- pri podnaslovu »Prostorska enota C2« črta besedi »in kolesarjem«.

**3. člen**

V 12. členu:

- se v četrtem odstavku črta drugi stavek; dosedanji tretji stavek postane drugi stavek;
- se pri podnaslovu »Prostorska enota P7« črta zadnji stavek.

**4. člen**

V 13. členu pod naslovom »4. Kapacitete območja OPPN« se pri Prostorski enoti P1 v prvi in drugi alineji za kratico »BTP« doda beseda »prizidka«.

**5. člen**

V 17. členu se prvi in drugi odstavek spremenita tako, da se glasita:

»Etapna gradnja je dopustna. V 1. etapi morajo biti izvedeni posegi v prostorskih enotah: P1 (del) - rekonstrukcija obstoječega tovarniškega poslopja in prizidava le enega od predvidenih dveh traktov, P7 (del), C1 in C2, ostale prostorske enote in preostali del P1 in P7 se lahko izvajajo v poljubnem vrstnem redu ter v posameznih podetapah.

Pri izvedbi posegov 1. etape je obvezna sočasna ali predhodna ureditev uvožno-izvozne klančine z dovozom v kletne etaže. Opredelitev 1. etape gradnje je prikazana na grafičnem načrtu 4.7 »Prikaz etapnosti gradnje.«.

## 6. člen

V 20. členu pod naslovom »4. Varstvo pred potresom« se prvi in drugi odstavek spremenita tako, da se glasita:

»Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,285 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

Stropna konstrukcija nad 1. kletjo mora biti grajena tako, da zdrži rušenje objektov nanjo, če v predvidenih objektih ni predvidenega programa v obsegu, ki bi, v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, zahteval gradnjo zaklonišča osnovne zaščite, drugače pa je dvonamensko zaklonišče obvezno.«.

## 7. člen

V 21. členu se pod naslovom »2. Mirujoči promet«:

- prvi do sedmi odstavek spremenijo tako, da se glasijo:

»Parkirna mesta za motorni promet so predvidena v podzemni garaži. Parkirni normativi za motorni promet se ne uporabljajo. 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 potrebno število parkirnih mest za kolesa v skladu z naslednjim normativom:

namembnost stavb	število PM za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1PM/5 stanovanj za obiskovalce
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	1 PM/2 stanovanji
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže in 1PM/tekoči meter točilnega pulta
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/3 postelje
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (ki poslujejo s strankami)	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti	PM ni treba zagotavljati

(do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (nad 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60 m <sup>2</sup> BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1 PM/5 sedežev

V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Od števila PM za osebna motorna vozila, je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

Parkirna mesta za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.«;

- črta osmi odstavek.

## 8. člen

V 22. členu pod naslovom »5. Elektroenergetsko omrežje« se:

- v drugem odstavku drugi stavek spremeni tako, da se glasi: »Nova lokacija TP ROG bo na severozahodnem delu objekta CSU, v pritlični etaži v prostorski enoti P1, nazivne moči 3×1000kVA.«;
- pred piko na koncu zadnjega odstavka doda besedilo »in EE napajanje za območje ROG-a - novelacija IR 12/09, št 3/13, junij 2013«.

## 9. člen

V 26. členu se:

- pri podnaslovu »Tlorisni gabariti objektov« v prvem stavku odstavka črta besedilo »za največ 2,0 m« in za drugim stavkom dodata nova tretji in četrti stavek, ki se glasita: »V prostorski enoti P1 je dopustno oblikovati severovzhodni vogal prizidka prve etape tudi v obliki pravega kota. Volumnu prizidka 1. etape se lahko dodajo vetrolovi in podobni manjši elementi, ki posegajo na območje 7. etape.«; dosedanji tretji do šesti stavek postanejo peti do osmi stavek;
- pri podnaslovu »Višinski gabariti objektov« v prvem odstavku besedilo »+/-1,5 m« nadomesti z besedilom »+1,5 m« in doda nov drugi stavek, ki se glasi: »Odstopanja navzdol niso omejena.«.

## 10. člen

Grafični načrt z naslovom »4.7 Prikaz faznosti gradnje« se nadomesti z grafičnim načrtom z naslovom »4.7 Prikaz etapnosti gradnje« in je sestavni del OPPN.

**11. člen**

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

Številka: 3505-40/2012-  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

**OBRAZLOŽITEV****dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelji za sprejem akta so:

- 18. in 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US), ki določata, da se spremembe prostorskega akta pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejem ter, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10 in 10/11 - DPN);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 - obvezna razlaga, 9/13 in 23/13 - popr.; v nadaljnjem besedilu: OPN);
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja CI 5/6 Rog (Uradni list RS, št. 14/13).

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

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog (Uradni list RS, št. 60/10; v nadaljnjem besedilu: OPPN) podaja pogoje in merila za preureditev širšega območja tovarne Rog - kare med Trubarjevo cesto, Rozmanovo ulico, Petkovškovim nabrežjem in Usnjarsko ulico, brez »Pollakove vile« (objekt Trubarjeva cesta 70). V območju je 6 prostorskih enot, namenjenih gradnji objektov, 1 zunanjim ureditvam in gradnji podzemne garaže ter 3 prostorske enote, ki so prometne površine. Po določbah je predvidena ureditev večjega dela območja nekdanje tovarne Rog v eni etapi. Situacija, predvsem ekonomska, se je po sprejemu OPPN spremenila, sočasno urejanje območja v obsegu, kot ga OPPN opredeljuje, ni mogoče. Potrebna je sprememba OPPN, ki bo omogočila gradnjo v več etapah.

V skladu s sklepom o začetku priprave so predvidene spremembe in dopolnitve OPPN. Spremembe se nanašajo v glavnem na etapnost gradnje, s katerimi bo mogoča ureditev območja v posameznih manjših, finančno bolj obvladljivih etapah. Hkrati bodo uvedene tudi spremembe parkirnih normativov, ki se zamenjajo z normativi iz OPN, ter nekatere manjše spremembe, ki so se izkazale za potrebne zaradi ekonomičnosti gradnje.

Spremembe in dopolnitve OPPN ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov.

**3. Poglavitne rešitve**

Spremenil oziroma dopolnil se bo tako tekstualni del odloka kot tudi grafični del.

Tekstualni del odloka se bo spremenil v členih, ki se nanašajo na določila:

- 9. člen - načrtovani objekti in površine, 2. točka: Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve:
  - *Ureditev skupne podzemne garaže v kletnih etažah prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6, P7 in C2 se iz obvezne spremeni v dopustno;*
  - *Pri prostorski enoti P7 se črta določba, da je treba do Petkovškovega nabrežja urediti klančino za kolesarje in funkcionalno ovirane ljudi;*

- *Prostosko enoto C2 - povezavo med Trubarjevo cesto in Petkovškovim nabrežjem - se nameni le pešcem, saj klančine za kolesarje zaradi prestrmega padca terena ni mogoče urediti.*
- 12. člen - pogoji za oblikovanje zunanjih površin:
  - *Črta se obveza uporabe naravnega kamna za tlakovanje površin;*
  - *Pri Prostorski enoti P7 se črta določba o oblikovanju klančine za funkcionalno ovirane ljudi.*
- 13. člen - lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo:
  - *BTP v prostorski enoti P1 se opredelijo po posameznem »prizidanem delu«.*
- 17. člen - etapnost gradnje:
  - *etapnost gradnje se določi podrobneje, tako, da je v prvi etapi mogoče rekonstruirati obstoječe tovarniško poslopje in prizidati le enega od predvidenih dveh traktov (ki je potreben zaradi potresno-varnostnih in požarno-varnostnih predpisov).*
  - *podrobneje se razdeli etapnost gradnje po ostalih prostorskih enotah.*
- 20. člen - rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, 4. točka: Varstvo pred potresom:
  - *obvezo izgradnje dvonamenskega zaklonišča, se nadomesti z ojačitvijo strehe nad 1. kletjo.*
- 21. člen - pogoji za prometno urejanje, 2. točka: Mirujoči promet:
  - *parkirne normative se zamenja z normativi, ki jih določa OPN MOL.*
- 26. člen - dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev:
  - *dopustna odstopanja se popravijo tako, da odstopanja »navzdol« niso omejena.*

V grafičnem delu bo v skladu s tekstualnim delom odloka novi grafični načrt nadomestil načrt Prikaz etapnosti gradnje.

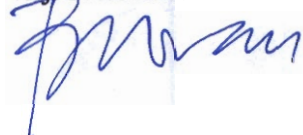
#### 4.2. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

Z OPPN je bil sprejet tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo, ki je določil obračunske stroške, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka MOL. S spremembami in dopolnitvami OPPN se program opremljanja ne bo spremenil, komunalni prispevek se bo odmeril na podlagi veljavnega programa opremljanja.

Pripravila:

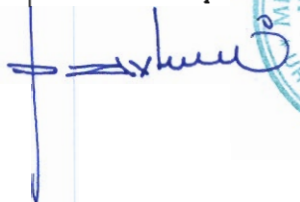
*Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.*

višji svetovalec



*Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.*

Vodja Odseka za PIA in prenovo




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

Vodja Oddelka za urejanje prostora















- LEGENDA:**
- OBMOČJE OPPN
  - MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
  - P1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
  - MEJE OBMOČJA UREJANJA
  - C15/6** OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
  - PARCELNE MEJE
  - MEJA 1. ETAPE GRADNJE
  - MEJE MED ETAPAMI GRADNJE 2.-7.
  - MEJA KLETI
- OPOMBA:**
- V 1. ETAPI GRADNJE SE ZAČASNO UREDI ZUNANJA UREDITEV NA OBMOČJU GRADNJE 7. ETAPE
  - V 1. ETAPI GRADNJE SE UREDI TUDI GARAZA NA OBMOČJU GRADNJE 7. ETAPE

Projekt

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

PRIKAZ ETAPNOSTI GRADNJE

Št. projekta	4.7
Št. listov	14/13
Merilo	1:500
Št. lista	<b>4.7</b>

izvedba

**Mestna občina Ljubljana**  
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, telefon +386 1 2587 000

ODS: Uredba o upravnem  
Mestni sodnik, urv@op.lj.si  
ODS: Področje  
Mestni sodnik, urv@op.lj.si

Projektant

**mx-si | mexican and slovenian architects, s.p.**  
Boskova 201, SI-1000 Ljubljana, telefon +386 1 415 91 97, e-mail: contact@mx.si

Dizajner

**Stavbni sodnik, urv@op.lj.si**

Projektant

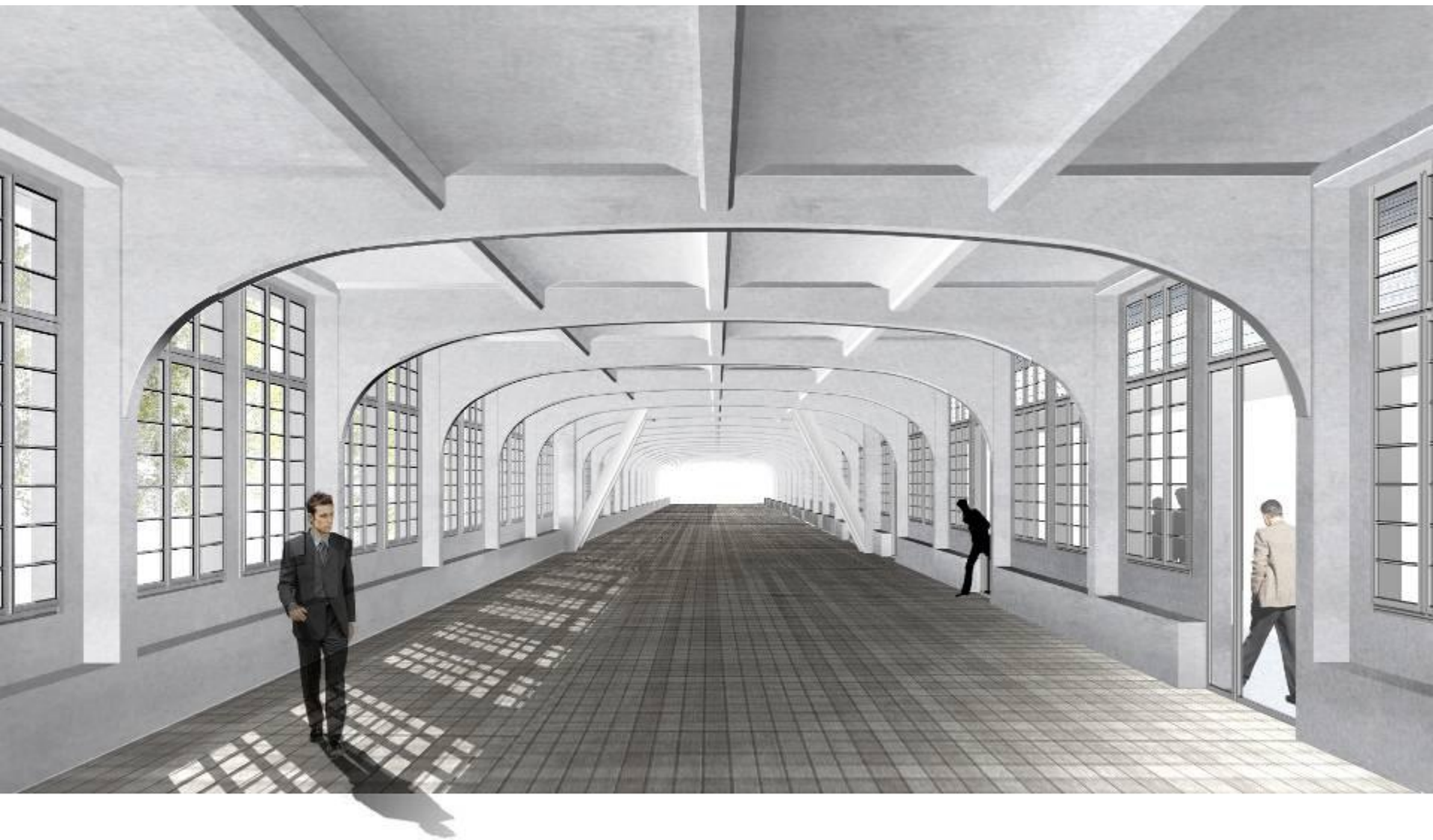
**Stavbni sodnik | Miroslav Mestrovic | Miroslav Perko | Jaka Bolan**  
Aloja 14, 1000 Ljubljana, telefon +386 1 415 91 97, e-mail: contact@mx.si

Stavbni sodnik | Miroslav Mestrovic | Miroslav Perko









– ob Vurnikovi ulici je treba drevesa, ki bodo uničena zaradi gradnje, nadomestiti z novimi drevesi z novimi visokimi sadikami iste drevesne vrste.

– v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje načrtovane večstanovanjske stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. V fazi PGD geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;

– investitor mora naročilo za prevzem gradbenih odpadkov zagotoviti pred začetkom izvajanja gradbenih del.

#### 25. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

##### 1. Gradbena meja

GMK lahko zaščitna konstrukcija gradbene jame presega le pod pogojem, da si investitor pridobi ustrezno soglasje ali pravico graditi na sosednjem zemljišču.

##### 2. Višinski gabariti stavbe

Dopustna je izvedba do treh kletnih etaž.

##### 3. Višinske kote terena in pritličja stavbe

Dopustna so odstopanja višinskih kot terena in višinske kote pritličja stavbe do – 0,50 m.

##### 4. Kapacitete

Število stanovanj lahko odstopa. Odstopanje navzgor je dopustno do največ 100 stanovanjskih enot pod pogojem, da je zagotovljenih dovolj odprtih bivalnih površin in zadostno število parkirnih mest za vse programe v stavbi.

BTP kletnih etaž lahko odstopa znotraj GMK in dopustne etažnosti.

##### 5. Prometne, komunalne in energetske ureditve

Dopustne so spremembe prometnih, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih ureditev, objektov, naprav in priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe, racionalnejše izrabe prostora in zaradi rešitev, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci.

Dopustne so spremembe lokacij in števila vhodov v stavbo ter sprememba lokacije uvoza v klet znotraj prostorske enote PE2.

Dopustna je sprememba lokacije TP v soglasju z upravljavcem.

## XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

#### 26. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustni naslednji posegi:

– redna in investicijsko-vzdrževalna dela objektov in rekonstrukcije, s katerimi nista spremenjena zunanji gabariti in konstrukcijska zasnova stavb;

– obnove fasadnega plašča stavbe pod pogojem, da so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavbe, zgrajenih v prostorski enoti;

– postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, v skladu z določili 10. člena tega odloka;

– spremembe namembnosti severnega dela pritličja v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, ob pogoju, da so na parceli, namenjeni gradnji stavbe, zagotovljeni zadostne zelene površine in zadostno število parkirnih mest.

## XIII. KONČNE DOLOČBE

#### 27. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati tista določila Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za ureditveno območje BS 2/1 Zupančičeva jama in del ureditvenega območja BR 2/1 Navje (Uradni list SRS, št. 11/87 in Uradni list RS, št. 19/00), ki se nanašajo na območje OPPN.

#### 28. člen

(vpogled OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled pri:

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

#### 29. člen

(uveljavitev)

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

Št. 3505-2/2008-79

Ljubljana, dne 5. julija 2010

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
**Zoran Janković** l.r.

### 3322. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog

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 41. seji dne 5. julija 2010 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 Pet-

kovškovega 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 SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

## 7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Načrtovana nova ureditev omogoča oživitve 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 »Cukrarnik«. 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 sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta: 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi 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, lekarnе, 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, nekategorizirane 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, nekategorizirane 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, nekategorizirane 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, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, od tega le pešpoti 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 zaščitene 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 ca. 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 govornica, 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 ohraniti zasnovno vzhodne in zahodne fasade hiše. Pred izdelavo arhitekturne rešitve je treba pridobiti predhodne kulturno-varstvene 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 zamaknjene 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,
  - 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 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 zasadi z drevesi enake kakovosti kot v notranjosti območja in z ovjalkami.

Prostorska enota P7

Zunanje površine so travnate, utrjene travnate na stezah in tlakovane. Na zelenih površinah 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.

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 uvožno-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 ± 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 gabariti:	5,8 m (strešni venec)

## Prostorska enota P2:

– stolp:	
– etažnost:	P+9
– višinski gabariti:	40,8 m (strešni venec)
– podstavek:	
– etažnost:	P+1
– višinski gabariti:	5,8 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 gabariti:	17,3 m (strešni venec)
– v notranjosti območja OPPN:	
– etažnost:	P+4
– višinski gabariti:	20,3 m (strešni venec)

## Prostorska enota P6:

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

## 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 posloplju do severne fasade tovarne,

– vsi instalacijski objekti med zahodno fasado tovarniškega poslopja in parcelno mejo Pollakove vile,

– oporni zid – ograja med tovarniškim poslopljem in »Wratschovo hišo« (Petkovškovo nabrežje 67),

– del opornega zidu ob Petkovškovem nabrežju, med tovarniškim poslopljem 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 uvožno-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 uvožno-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).

Za poseg v enoto kulturne dediščine je treba pri pristojni strokovni javni službi pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

V območju OPPN je treba izvesti predhodne arheološke raziskave. Obseg in čas potrebnih arheoloških raziskav opredeli pristojna strokovna javna služba. Za izvedbo predhodnih arheoloških raziskav je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheoloških ostalin na podlagi predpisov s področja varstva 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). Dovozne 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. Dovozne 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 zaklonska 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 uvožno-izvozne klančine v podzemno garažo se uredi dovoz z 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 postavitve 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, in 1 PM / tekoči meter točilnega pulta gostinskih objektov od tega najmanj 75% PM za goste,
- 1 PM / 4 sedeže od tega najmanj 75% PM za goste mladinskih prenočišč,
- 1 PM / 10 sob, 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, plino-

vodno, 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, energetske 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, obnovljati, 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, energetska 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 dogradi 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 Ljubljanico 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 sklene 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 zunanega hidrantnega omrežja in internerga 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 upravljalca 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 navežujeta 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 upravljalca 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 zasnovano plinovodno omrežje 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. Odcepnino 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 obratovnimi 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 kabelske 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 3×1000kVA. Predvidena transformatorska postaja TP ROG se vključi v SN vejo s kablom 3×(NA2XS(F)2Y 1×240/25mm<sup>2</sup> 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 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×(NA2XS(F)2Y 1×150/25mm<sup>2</sup> 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 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 interne-ga 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 opremljeni 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 »zunanje-ga« 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 C15/6 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 gabariti 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.

Št. 3505-26/2008-80

Ljubljana, dne 5. julija 2010

Župan

Mestne občine Ljubljana

**Zoran Jankovič** i.r.

### 3323. Sklep o določitvi uporabnine

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) ter 8. in 22. člena Odloka o določitvi plovbnega režima (Uradni list RS, št. 53/06 in 72/08) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 41. seji dne 5. julija 2010 sprejel