



Številka: 3505-13/2013-3  
Datum: 15. 10. 2013

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 območje  
Bavarskega dvora

**POROČEVALCA:** 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 prenavo

**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 območje Bavarskega dvora.

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Jankovič

**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 območje Bavarskega dvora**

##### **1. člen**

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 83/08 in 78/10) se v 5. členu pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo: »spremembe in dopolnitve OPPN pa je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta UP 13-019 v septembru 2013.«.

##### **2. člen**

V 7. členu se črta četrti odstavek.

##### **3. člen**

V 10. členu pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P1« se:

- v prvem stavku drugega odstavka črta besedilo »v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od štirih«;
- v tretjem odstavku pred piko na koncu prvega stavka doda besedilo: »in z obstoječim objektom Dvořakova ulica 3.«.

Pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P2« se v prvem stavku tretjega odstavka črta besedilo »v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od petih«.

##### **4. člen**

V 13. členu pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA C3« se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»V primeru priključevanja Pražakove ulice na Slovensko cesto se vozišče lahko asfaltira.«.

Dosedanji drugi odstavek postane tretji odstavek.

##### **5. člen**

V 14. členu v točki »2. Višinski gabariti« se pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P1« črta prvi odstavek, dosedanji drugi do četrti odstavek postanejo prvi do tretji odstavek.

Pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P2« se črta prvi odstavek, dosedanji drugi do šesti odstavek postanejo prvi do peti odstavek.

**6. člen**

18. člen se spremeni tako, da se glasi:

**»18. člen  
(etapnost gradnje)**

Ureditev podzemnih povezav, ureditev javnih površin ter ureditev prometne in komunalne infrastrukture v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Prostorski enoti P1 in P2 se lahko izvajata vsaka v svoji etapi. Ureditev je dopustna v dveh podetapah, od katerih se v prvi podetapi lahko zgradi kletne etaže do kote terena. Nad kletjo in okoli nje je pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja treba izvesti zunanjo ureditev - urejeno ozelenjeno in/ali tlakovano površino.«.

**7. člen**

V 22. členu se točka »3. Mirujoči promet« spremeni tako, da se glasi:

»3. Mirujoči promet

Dopustna je ureditev parkirnih mest za motorni promet v kletnih etažah predvidenih objektov. Parkiranje na nivoju terena ni dopustno.

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
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
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 (do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati
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

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.«;

#### **8. člen**

V 24. členu se črta tretji odstavek.

#### **9. člen**

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

Številka: 3505-13/2013-  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

**OBRAZLOŽITEV****dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora****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, 10/11 - DPN in 72/13 - 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, 23/13 - popr. in 72/13 - DPN; 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 območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 57/13).

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

OPPN določa pogoje za preureditev območja Bavarskega dvora - severni zaključek Slovenske ceste od »Eurocentra« ob Dvořakovi ulici do kompleksa »pošte« ob Pražakovi ulici. V območju je 5 prostorskih enot: 2 z oznako P (P1 in P2) sta namenjeni gradnji objektov, 3 z oznako C (C1 - C3) pa so prometne površine. Po določbah OPPN je predvidena ureditev vsake posamezne prostorske enote v eni etapi. Investitor je, skladno z določili OPPN, pričel z gradnjo objekta v prostorski enoti v zahodnem delu območja OPPN - izvedel je gradbeno jamo, vendar zaradi neugodne finančne situacije z gradnjo ni nadaljeval. Nedokončana gradnja kazi podobo mesta in povzroča različne motnje v neposredni okolici.

S spremembami in dopolnitvami določil OPPN bo mogoča etapna gradnja vsake posamezne prostorske enote tako, da bo mogoča sanacija območja z gradnjo podzemne garaže ter ureditvijo javnega parterja nad garažo v prvi etapi. Hkrati bodo uvedene tudi spremembe parkirnih normativov, ki se nadomestijo z normativi iz OPN.

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

Grafični del OPPN se ne bo spreminjal.

**3. Poglavitne rešitve**

Spremenil oz. dopolnil se bo del besedila odloka, v naslednjih členih:

- 7. člen - vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora:
  - Črta se odstavek, ki se nanaša na parkirne normative;
- 10. člen - zazidalna zasnova:
  - Pri prostorskih enotah P1 in P2 se črta določba o številu kletnih etaž.
- 14. člen - lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo:
  - Pri prostorskih enotah P1 in P2 se črta določba o minimalnem številu kletnih etaž.

- 18. člen - etapnost gradnje:
  - *etapnost gradnje se spremeni tako, da je v prvi etapi mogoče izvesti samo podzemni del objekta ter zunanjo ureditev posamezne prostorske enote.*
- 22. člen - pogoji za prometno urejanje, 3. točka: Mirujoči promet:
  - *parkirne normative se nadomesti z normativi, ki ji določa OPN MOL.*
- 24. člen - obveznosti investitorjev in izvajalcev:
  - *črta se odstavek, ki določa, da morajo investitorji z MOL skleniti posebno pogodbo, s katero naj bi opredelili obveznosti, ki se nanašajo na manjkajoča parkirna mesta.*

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

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11) določa, da šest mesecev po uveljavitvi OPN MOL - ID (ki je bil uveljavljen z dnem 23.10.2010) preneha veljati Odlok o programu opremljanja za gradnjo na območju Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 68/07). Komunalni prispevek se bo zato odmeril na podlagi veljavnega Odloka o programu opremljanja za MOL.

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



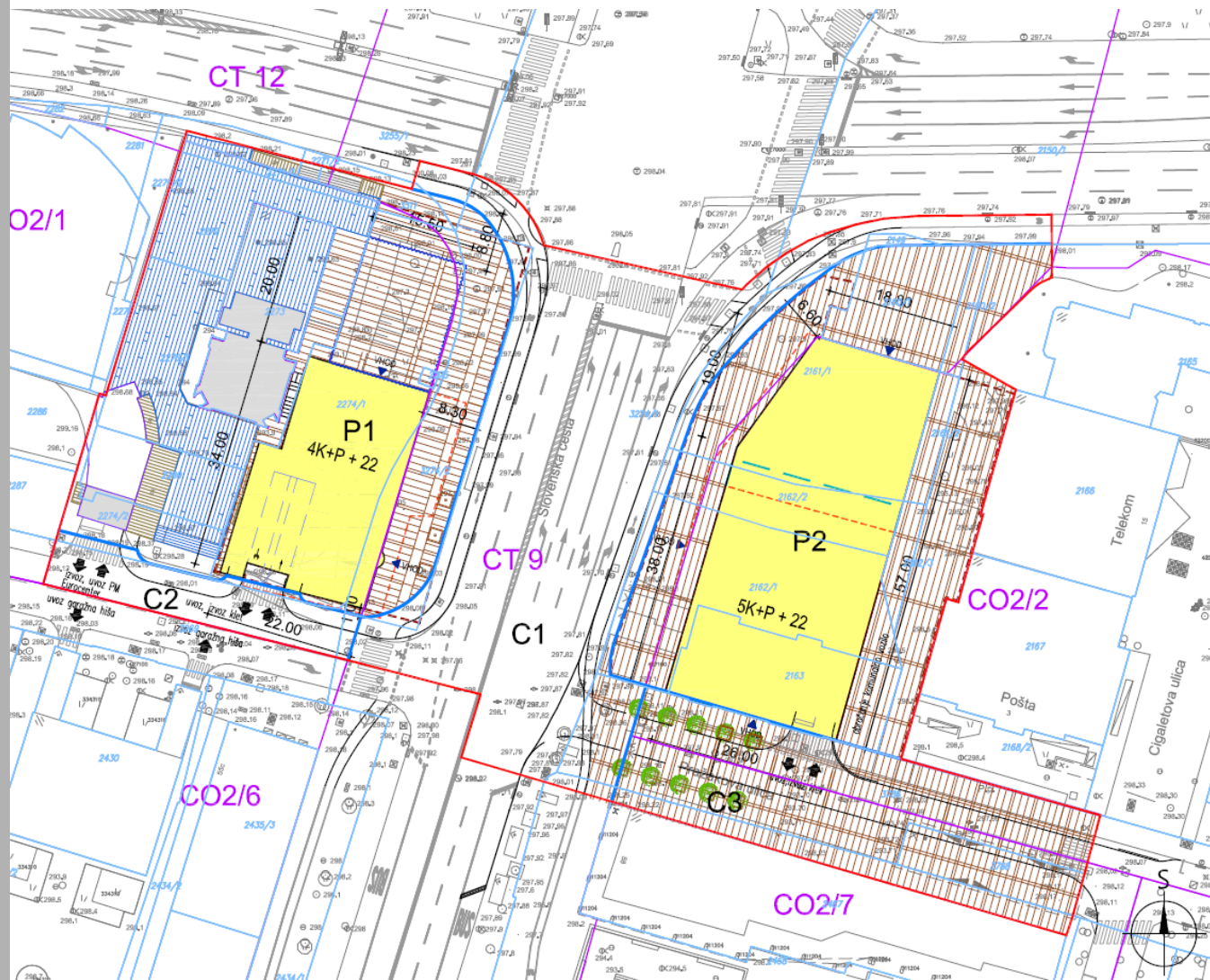
# Spremembe in dopolnitve OPPN za območje Bavarskega dvora

Pripravljalec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Izdelovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p.,  
Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana



# Spremembe in dopolnitve OPPN za območje Bavarskega dvora



LEGENDA:

	OBMOČJE OPPN
	MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
<b>P1</b>	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	MEJE OBMOČJA UREJANJA
<b>CO2/1</b>	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
	PARCELNE MEJE
	PREDVIDENI OBJEKTI
	OBSTOJEČI OBJEKT
	OBSTOJEČE TLAKOVANE POVRŠINE
	PREDVIDENE TLAKOVANE POVRŠINE
	NADSTREŠEK
	MEJA ETAŽE
	MEJA KLETI
	MOŽNOST ODSTOPANJA ZARADI OBLIKOVANJA OBJEKTA
	MOŽNA CESTNOPROMETNA NAVEZAVA NA SLOVENSKO CESTO
	VHODI V OBJEKT
	ZRAČNIKI
	NIZKORASLO DREVJE
	UVOZ / IZVOZ IZ GARAŽE



Spremembe in dopolnitve OPPN za  
območje Bavarskega dvora



FOTOGRAFIJE OBMOČJA

**OPOMBA: z dnem uveljavitve Občinskega prostorskega načrta MOL - izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10-4264) ostaja ta prostorski izvedbeni akt v veljavi.**

Na podlagi 61. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 19. seji dne 7. 7. 2008 sprejel

**O D L O K**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

**(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) za dele območij urejanja CO 2/1 Bavarski dvor, CO 2/2 Bavarski dvor, CO 2/7 KO-RA bar, CT 9 Slovenska cesta in CT 12 Tivolska cesta I, ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

**2. člen**

**(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)**

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, posege na obstoječih objektih, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske 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	M 1:1000
3. Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1 Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.2 Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5 Javne površine na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.6 Javne površine na geodetskem načrtu	M 1:500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1 Ureditvena situacija – pritličje	M 1:500
4.2 Ureditvena situacija – tipična etaža	M 1:500
4.3 Ureditvena situacija – 1. klet	M 1:500
4.4 Ureditvena situacija – tipična klet	M 1:500
4.5 Značilni prerezi	M 1:500
4.6 Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture	M 1:500
4.7 Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija	M 1:500
4.8 Načrt intervencijskih poti	M 1:500

**4. člen**

**(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

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

## 5. člen

### (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6375 v novembru 2007.

## II. OBMOČJE OPPN

### 6. člen

#### (območje OPPN)

#### 1. Obseg

Območje OPPN zajema dele območja urejanja CO 2/1, CO 2/2, CO 2/7, CT 9 in CT 12 ter se delno nahaja v katastrski občini Ajdovščina in delno v katastrski občini Tabor.

Površina območja OPPN znaša 10.317 m<sup>2</sup>.

Območje OPPN obsega zemljišča naslednjih parcelnih številk:

– v katastrski občini Ajdovščina: 2271/1, 2271/2, 2272, 2273, 2274/1, 2274/2, 2275, 2276/1, del 2276/2, 2280, del 2468, del 3255/1, del 3269, del 3274/1, 3274/2, 3311,

– v katastrski občini Tabor: 2149, del 2150/1, 2160/1, 2160/2, 2161/1, 2161/2, 2162/1, 2162/2, 2162/3, 2163, del 2168/1, del 3786, 3788.

#### 2. Meja

Meja območja OPPN se prične na severozahodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 3311, v katastrski občini Ajdovščina, od koder poteka proti severu do točke 2. Od točke 2 meja poteka proti vzhodu po parcelah št. 3255/1 in 3274, kjer sledi poteku roba Tivolske ceste do točke št. 119. Od točke št. 119 do točke št. 120 meja območja OPPN poteka preko Slovenske ceste, parcela št. 3274/1 v katastrski občini Ajdovščina. V nadaljevanju meja območja OPPN sledi poteku roba ceste Trg osvobodilne fronte po parceli št. 3274 v katastrski občini Ajdovščina in 2150/1 v katastrski občini Tabor do točke št. 128. V točki 128 meja območja OPPN poteka proti jugu do točke št. 10. Od točke št. 10 do točke št. 18 meja območja OPPN poteka po zunanjih fasadah obstoječih objektov in po parceli št. 2168/1 ter po zahodnih mejah parcel št. 2166 in 2167. Meja območja OPPN v nadaljevanju poteka delno po zahodni meji in delno po južni meji parcele št. 2168/1 do točke št. 20. V točki št. 20 meja območja OPPN prečka Pražakovo ulico, parcela št. 3786, in poteka po vzhodni meji obstoječe rampe, parcela št. 3788, do točke št. 21. Od točke št. 21 do točke št. 22 meja območja OPPN prečka parcelo št. 2468, ki se nahaja v katastrski občini Ajdovščina, in od točke št. 22 do točke št. 24 poteka po severni meji parcele št. 2467 v katastrski občini Ajdovščina. V točki št. 24 meja območja OPPN obrne smer proti severu in pri tem poteka preko parcele št. 2468 v katastrski občini Ajdovščina in po parceli št. 3786, ki se nahaja v katastrski občini Tabor. Od točke št. 26 do točke št. 30 meja območja OPPN poteka proti zahodu po meji območja urejanja CO 2/2 in CO 2/1, in pri tem poteka po parceli št. 3786 in v nadaljevanju preko parcele št. 3274/1, Slovenska cesta, že v katastrski občini Ajdovščina in po južni meji parcele št. 3269. V točki št. 30 meja območja OPPN obrne smer in do izhodiščne točke št. 1 poteka proti severu, pri čemer delno prečka Dvoržakovo ulico, parcela št. 3269, in v nadaljevanju poteka po zahodni meji parcele št. 2274/2 do točke št. 34 in v nadaljevanju do točke št. 35 po zahodni meji parcele št. 2276/2, do točke št. 36, preko parcele št. 2276/2, in v nadaljevanju po zahodnih mejah parcel št. 2276/1, 2272, 2271/1 in preko parcele št. 2276/2 do točke št. 40. Od tu poteka meja OPPN proti vzhodu preko parcel št. 2271/2, 3311 v katastrski občini Ajdovščina do izhodiščne točke št. 1.

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

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

## III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

### 7. člen

#### (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se nahaja na stičišču notranjega mestnega obroča s severno vpadnico – Dunajsko cesto in kot tako predstavlja severni vstop v mestno središče. Pomen lokacije narekuje premišljeno oblikovanje območja, uvedbo prostorskih dominant, namembnost objektov centralnih dejavnosti in javno rabo zunanjih površin območja.

Območje OPPN se navezuje na sosednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Zaradi načrtovanih ureditev bo potrebna njihova rekonstrukcija.

Ureditev podaljška Pražakove ulice z ukinitvijo uvozne – izvozne klančine je predvidena tako, da z izvedbo priključka na Slovensko cesto omogoča uporabo podaljška Pražakove ulice tudi za motorni promet.

Primanjkljaj parkirnih mest za nove objekte, ki jih ni mogoče v celotnem številu urediti v območju OPPN, bo nadomeščen s predvideno uporabo obstoječih in predvidenih parkirnih hiš v sosednjih območjih (parkirne hiše Kozolec, parkirne hiše v okviru načrtovanega Potniškega centra Ljubljana). Zaradi bližine in dostopnosti javnega prometa (avtobusni promet, železnica) v območju OPPN in sosednjih območjih se predvideva manjša uporaba osebnih vozil za dostop do objektov.

### 8. člen

#### (dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- redna vzdrževalna dela,
- rekonstrukcije objektov,
- urejanje utrjenih zunanjih površin,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

### 9. člen

#### (namembnost znotraj območja OPPN)

Območje OPPN je namenjeno gradnji poslovnih objektov z javnim programom in s stanovanji.

Na območju OPPN so dopustne:

- trgovske dejavnosti,
- poslovne dejavnosti,
- stanovanjska dejavnost – poslovni apartmaji,

- storitvene dejavnosti,
- gostinske dejavnosti,
- kulturnorazvedrilne dejavnosti in
- hotel.

V kletnih etažah je dopustna ureditev parkirišč, tehničnih prostorov, skladišč in poslovnih prostorov za tehnično spremljavo objekta. V prostorski enoti P1 so v 1. kletni etaži obstoječega objekta dopustne tudi:

- trgovske dejavnosti,
- poslovne dejavnosti,
- storitvene dejavnosti,
- gostinske dejavnosti in
- kulturnorazvedrilne dejavnosti.

V pritličju je obvezen javni program.

Zgornje etaže so namenjene predvsem poslovnim dejavnostim, dopustne so tudi ostale navedene dejavnosti. Stanovanja (poslovni apartmaji) so dopustna v posamezni prostorski enoti do max. 50% površin nadstropnih etaž.

Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov.

#### **10. člen** **(zazidalna zasnova)**

Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot: P1, P2, C1, C2 in C3.

V prostorskih enotah P1 in P2 je predvidena ohranitev obstoječega objekta, gradnja novih objektov, ureditev parkirnih površin pod objekti ter zunanja ureditev.

Prostorske enote C1, C2 in C3 so javne prometne površine.

Zunanje površine OPPN so urejene kot javne.

Dopustna je ureditev podzemnih povezav med prostorskima enotama P1 in P2, med prostorsko enoto P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice ter prostorsko enoto P2 in območjem Potniškega centra Ljubljana.

##### **PROSTORSKA ENOTA P1**

V prostorski enoti P1 je predvidena ohranitev obstoječe stolpnice Tivolska cesta 50. Vzhodno od obstoječe stolpnice, ob Dvoržakovi ulici, je predvidena gradnja nove stolpnice.

Pod nivojem terena je v novi stolpnici predvidena ureditev parkirne hiše v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od štirih. Število oziroma globina kletnih etaž bo določena na podlagi nivoja podtalnice in geomehanskega stanja terena.

Dopustna je ureditev povezav nove stolpnice z obstoječo stolpnico Tivolska cesta 50. V kletnih etažah obstoječe stolpnice Tivolska cesta 50 je dopustna ureditev povezav z objektom Tivolska cesta 48.

##### **PROSTORSKA ENOTA P2**

Zahodno od obstoječega objekta Cigaletova ulica 15, ob podaljšku Pražakove ulice, je predvidena gradnja nove stolpnice.

Za pridobitev arhitekturne rešitve mora investitor izvesti natečaj. Arhitekturna rešitev mora upoštevati meje predvidenega objekta, prikazane v grafičnem delu odloka.

Pod nivojem terena je v novi stolpnici predvidena ureditev parkirne hiše v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od petih. Število oziroma globina kletnih etaž bo določena na podlagi nivoja podtalnice in geomehanskega stanja terena.

V kletnih etažah je predvidena ureditev dostopa do podzemnih etaž obstoječih objektov Cigaletova ulica 15 in Slovenska cesta 58. Z ureditvijo podzemne povezave z objektom na Slovenski cesti 58 se mora obstoječi uvoz v podzemne etaže objekta iz Pražakove ulice ukiniti.

##### **PROSTORSKE ENOTE C1, C2 IN C3**

Prostorska enota C1, ki ločuje prostorski enoti P1 in P2, obsega del Slovenske ceste in je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločenimi kolesarskimi in peščevimi hodniki.

Prostorska enota C2 obsega del Dvoržakove ulice in je namenjena motornemu prometu z ločenimi peščevimi hodniki.

Prostorska enota C3 obsega del Pražakove ulice in je namenjena dostopu motornih vozil do podzemnih parkirnih površin ter površinam za pešce. Pražakovo ulico je dopustno priključiti na Slovensko cesto po sistemu priključevanja desno-desno.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.2 »Ureditvena situacija – tipična etaža«, št. 4.3 »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4 »Ureditvena situacija – tipična klet« in št. 4.5 »Značilni prerezi«.

#### **11. člen** **(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)**

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- začasni objekti;
- začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi: sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij, podestov in ograj;
- začasni objekti, namenjeni prireditvam: oder z nadstreškom in prodajni ali reklamni kiosk;
- javni spomeniki;
- skulpture in druge prostorske instalacije;
- vodnjaki in okrasni bazeni.

Pogoji za gradnjo pomožnih infrastrukturnih objektov so opredeljeni v 23. členu tega odloka.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

**12. člen**  
**(pogoji za oblikovanje objektov)**

**PROSTORSKA ENOTA P1**

Stavbna masa objekta je členjena. Vzhodni del objekta od tretje etaže konzolno previseva proti Slovenski cesti.

Fasada objekta je iz ravnih ploskev, brez izrazitih detajlov.

Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne. Na ravnih delih streh so dopustne ograje in parapeti.

Na strehah je dopustna postavitve oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav, anten ter antenskih drogov.

**PROSTORSKA ENOTA P2**

Objekt je sestavljen iz dveh volumnov: stolpnice in nizkega dela – baze. Del severne fasade stolpnice je dopustno podaljšati za max. 4,3 m izven linije južne fasade objekta Cigaletova ulica 15, pri čemer pa mora vsaj 30% fasade predvidene stolpnice ostati na tej liniji.

Oblikovanje objekta bo določeno z natečajno rešitvijo, ki mora biti po izrazu skladna z objektoma v prostorski enoti P1.

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

Zunanje površine v nivoju prtiličja se oblikuje z elementi javnega trga.

Zunanje površine je dopustno opremiti z mikrourbano opremo. V projektu zunanje ureditve je potrebno celostno oblikovati in določiti mikrolokacije naslednjih elementov:

- klopi, korita za rože, smetnjaki ipd.,
- površine za oglaševanje (npr. plakadne stebre, samostoječe svetlobne table ipd.) in jih umestiti na sprejemljive mikrolokacije v skladu z rabo, predvideno ureditvijo in ostalimi predpisi,
- drogovji za zastave,
- stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).

Elementi mikrourbane ureditve morajo biti oblikovani enotno za celotno območje OPPN.

Vse ureditve morajo biti dostopne oziroma uporabne za funkcionalno ovirane ljudi v skladu z veljavnimi predpisi.

Prezračevanje podzemnih etaž je predvideno na nivoju terena, objekti prezračevanja morajo biti postavljeni čim bolj neopazno, oblikovno morajo biti usklajeni z zunanjo ureditvijo, obravnavani kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve parterja.

**PROSTORSKA ENOTA P1**

Zunanja ureditev obsega površino med predvidenim objektom in obstoječima objektoma Tivolska cesta 48 in Tivolska cesta 50. Površino se oblikuje kot enotno ploščad. Tlak mora biti enovite barve in brez izrazitega vzorca. Višinske razlike na ploščadi je potrebno tlakovati tako, da se različni nivoji na stikih tudi vizualno ločijo.

Dopustna je ureditev pokritega zunanjega vrta h gostinskemu lokalu na severni strani predvidenega objekta. Površine pokritega zunanjega vrta se ne smejo zapirati in omejiti.

Glavni vhod v objekt je predviden na vzhodni strani. Iz Dvoržakove ulice je urejen dostop in dovoz v kletne etaže objekta.

**PROSTORSKA ENOTA P2**

Zunanja ureditev na območju prostorske enote P2 obsega površine neposredno ob križišču med Slovensko cesto in Trgom OF ter površine med predvidenim objektom in objektoma Pošte in Telekomoma. Na južni strani se stikajo z zunanjimi površinami v prostorski enoti C3, ob izteku Pražakove ulice. Oblikovati jih je treba kot enotno ploščad.

**PROSTORSKA ENOTA C3**

Prostorska enota C3 bo oblikovana kot ploščad. Tlakovanje mora biti enako kot v prostorski enoti P2, tako da ploščadi skupaj tvorita enotno površino. Vozišče podaljška Pražakove ulice je treba označiti z drugačnim tlakovanjem oziroma z oznakami v tlaku. Ob podaljšku Pražakove ulice je treba na obeh straneh vozišča zasaditi dreved.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1 »Ureditvena situacija – prtiličje«.

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

**1. Tlorisni gabariti**

**PROSTORSKA ENOTA P1**

Tlorisna zasnova objekta je nepravilne oblike. Tlorisne dimenzije objekta se spreminjajo po etažah.

Tlorisne dimenzije prtiličja so: 34,0 m x 22,0 m.

Tlorisne dimenzije tipične etaže so: 36,0 m na zahodni in 34,0 m na vzhodni strani x 24,5 m na južni in 24,0 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije kleti so: 59,0 m x 31,0 m.

**PROSTORSKA ENOTA P2**

Tlorisna zasnova objekta je nepravilne oblike. Tlorisne dimenzije objekta se spreminjajo po etažah.

Tlorisne dimenzije prtiličja baze so: 57,0 m x 26,0 m na južni in 18,8 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije nadstropij baze so: 57,0 m x 29,0 m na južni in 20,5 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije tipične etaže stolpnice so: 31,5 m x 26,0 m.

Tlorisne dimenzije kleti so: 66,0 m x 43,0 m.

**2. Višinski gabariti**

Višina stolpnice je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave.

V prtiličju objektov je dopustna ureditev medetaže.



Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest: 297,90 – 298,60 nvm.

#### PROSTORSKA ENOTA P1

Kleti: minimalno 4K

Stolpnica: do P+22+tehnična etaža

Tehnična etaža je lahko max. višine 4,8 m.

Izhodiščna kota je 298,60 nvm.

#### PROSTORSKA ENOTA P2

Kleti: minimalno 5K

Baza: P + 2

Stolpnica: do P+22+tehnična etaža

Tehnična etaža je lahko max. višine 4,8 m.

Izhodiščna kota je 298,20 nvm.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje« in 4.7 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

#### 3. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 10.317 m<sup>2</sup>.

#### PROSTORSKA ENOTA P1

Površina prostorske enote: 3.302 m<sup>2</sup>.

BTP nad nivojem terena novogradnje: max. 17.300 m<sup>2</sup>.

BTP kletnih etaž novogradnje: 6.200 m<sup>2</sup>.

#### PROSTORSKA ENOTA P2

Površina prostorske enote: 2.996 m<sup>2</sup>.

BTP nad nivojem terena: max. 21.500 m<sup>2</sup>.

BTP kletnih etaž: 15.000 m<sup>2</sup>.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.2 »Ureditvena situacija – tipična etaža«, št. 4.3 »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4 »Ureditvena situacija – tipična klet« ter št. 4.5 »Značilni prerezi«.

### 15. člen

#### (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V območju prostorske enote P1 so na obstoječi stolpnici dopustna vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova objekta. Fasadni plašč stolpnice je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.

Na Mednarodni telefonski centrali, ki stoji na jugovzhodnem delu križišča Slovenske ceste in Trga osvobodilne fronte ter povezuje pošto palačo – objekt Trg osvobodilne fronte 16 in stolpnico pošte – objekt Cigaletova ulica 15, so dopustna vzdrževalna dela v skladu s pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

## IV. NAČRT PARCELACIJE

### 16. člen

#### (načrt parcelacije)

Gradbena parcela predvidenega objekta GP1 v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Ajdovščina: del 2274/1, 2275, del 3255/1, del 3269, del 3274/1, del 3274/2, del 3311.

Površina GP1 znaša 1624 m<sup>2</sup>.

Gradbena parcela predvidenega objekta GP2 v prostorski enoti P2 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Tabor: del 2161/1, 2161/2, del 2162/1, del 2162/2, 2162/3, 2163.

Površina GP2 znaša 2185 m<sup>2</sup>.

Gradbena parcela obstoječega objekta GP3 v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Ajdovščina: 2271/1, del 2271/2, 2272, 2273, del 2274/2, 2276/1, del 2276/2, 2280, del 3311.

Površina GP3 znaša 1686 m<sup>2</sup>.

Del gradbene parcele objekta Telekoma GP4 v prostorski enoti P2 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Tabor: del 2160/1, 2160/2, del 2168/1.

Površina GP4 znaša 811 m<sup>2</sup>.

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

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

### 17. člen

#### (javne površine)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorskih enot C1, C2 in C3 in obsegajo zemljišča parcelnih številk:

– v katastrski občini Ajdovščina: del 2274/1, del 2274/2, del 2468, del 3255/1, del 3269, del 3274/1, del 3274/2, del 3311;

– v katastrski občini Tabor: 2149, del 2150/1, del 2160/1, del 2161/1, del 2162/2, del 2162/1, del 3786, 3788.

Površine, namenjene javnemu dobru, znašajo 4293 m<sup>2</sup>.

Površine C1-5 in C1-6 v prostorski enoti C1 so površine, namenjene javnemu dobru, na katerih je pod nivojem terena dopustno urediti kletne etaže. Za omenjene površine je treba zagotoviti lastniški prenos v last Mestne občine Ljubljana.

Površina C1-5 obsega del zemljišča s parcelno številko 3274/2, v katastrski občini Ajdovščina.

Površina znaša 21 m<sup>2</sup>.

Površina C1-6 obsega del zemljišča s parcelno številko 3274/2, v katastrski občini Ajdovščina.

Površina znaša 23 m<sup>2</sup>.

2. Površine, namenjene javni rabi

Zunanje površine v prostorskih enotah P1 ter P2 se namenijo javni rabi in obsegajo zemljišča parcelnih številk:

– k.o. Ajdovščina: 2271/1, del 2271/2, 2272, del 2274/1, del 2274/2, 2275, 2276/1, del 2276/2, del 2280, del 3274/2, del 3311,

– k.o. Tabor: 2160/1, 2160/2, del 2161/1, 2161/2, del 2162/1, del 2162/2, 2162/3, del 2163, del 2168/1.

Površina, namenjena javni rabi, znaša 3350 m<sup>2</sup>.

Javne površine in površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5 »Javne površine na katastrskem načrtu« in 3.6 »Javne površine na geodetskem načrtu«.

## V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 18. člen

#### (etapnost gradnje)

Posegi v območju OPPN se lahko izvajajo etapno, po posameznih prostorskih enotah.

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

### 19. člen

#### (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

V območju OPPN so evidentirane enote kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine in za njih veljajo naslednji pogoji:

Enota 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana:

– območje je razglašeno za arheološki spomenik (Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik; Uradni list SRS, št. 46/90),

– kjer območje še ni prizadeto z gradnjo, bo potrebno opraviti predhodna arheološka izkopavanja.

Enota 328 Ljubljana – Mestno jedro:

– na vzhodnem delu območja obravnave je dopustno zasnovati objekt, ki bo razmeroma enakega višinskega gabarita kot objekt na zahodni strani (arh. Mihelič) tako, da bo ustvarjen vhod – portal v mesto s poudarki.

Enota 14296 Ljubljana – Mednarodna avtomatska centrala:

– v stavbno dediščino se lahko posega z vzdrževalnimi deli v skladu s pogoji Zavoda za varovanje kulturne dediščine Slovenije.

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

### 20. člen

#### (rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)

#### 1. Splošno

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

#### 2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, in sicer v širšem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III. Pri načrtovanju je treba upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10%, je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine je treba ustrezno vodotesno utrditi in opremiti z lovilci olj. Na robovih je treba postaviti betonske ali kamnite robnike.

#### 3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je predviden na nivoju terena.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov.

Med gradnjo je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

#### 4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba ustrezno speljati na zunanje površine – na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objektov morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

#### 5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna mesta za odpadke so v kletni etaži v sklopu objektov. Odjemna mesta so na nivoju terena.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt ravnanja z odpadki.

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

### **21. člen**

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

##### 1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti.

##### 2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je treba dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb mora biti zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest, intervencijskih poti in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P1 je predviden s Slovenske ceste. Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P2 je predviden s Pražakove ulice.

##### 3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti treba namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija« in št. 4.8. »Načrt intervencijskih poti«.

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

### **22. člen**

#### **(pogoji za prometno urejanje)**

##### 1. Splošni pogoji

V območju OPPN so dovoljeni posegi na objektih prometne infrastrukture in javnega dobra. Dovoljeni so gradbeni posegi v suterenu ob pogoju predhodne uskladitve z upravljavci javne prometne in komunalne infrastrukture.

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

Glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

##### 2. Motorni promet

###### **PROSTORSKA ENOTA C1**

Prostorska enota C1, ki obsega del Slovenske ceste, je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločenimi kolesarskimi stezami in peščevimi hodniki.

###### **PROSTORSKA ENOTA C2**

Ob severnem robu Dvoržakove ulice se ukine poseben pas za desno zavijanje v garaže objekta Tivolska cesta 48.

Klančina do podzemne garaže predvidenega objekta bo urejena v objektu. Pred uvozom v garaže je treba urediti prehod za pešce. Prehod za pešce pred uvozom v garaže objekta Tivolska cesta 48 bo prestavljen proti vozišču za širino ukinjenega pasu za desne zavijalce.

###### **PROSTORSKA ENOTA C3**

Pražakovo ulico se podaljša do Slovenske ceste z voziščem širine min. 5,5 m in uredi priključek po sistemu priključevanja desno – desno. Do dokončne ureditve priključka se za motorni promet uporablja le vzhodni del nove ceste, kot dovoz do uvoza v garažo.

Klančina do podzemnih etaž predvidene stolpnice bo urejena v objektu. Pred uvozom v garaže objekta je potrebno urediti prehod za pešce.

Ob vzpostavitvi podzemne povezave med predvidenim objektom in objektom na Slovenski cesti 58, se mora obstoječa pokrita klančina na Pražakovi ulici ukiniti.

Obstoječi dovoz zahodno od objekta Pražakova ulica 3 in klančina do kletne etaže objekta Cigaletova ulica 15 se ukine. Dovoz do kletne etaže objekta Cigaletova ulica 15 je predviden preko prve kletne etaže novega objekta.

##### 3. Mirujoči promet

Parkirna mesta na območju OPPN je treba urediti v kletnih etažah predvidenih objektov. Parkiranje na nivoju terena ni dopustno.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

Za potrebe novih objektov je treba zagotoviti naslednje parkirne kapacitete:

- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 40 m<sup>2</sup> neto poslovnih površin,
- stanovanja 2 parkirni mesti / stanovanje,
- gostinski lokali 1 parkirno mesto / 4 sedeže,
- trgovski lokali 1 parkirno mesto / 50 m<sup>2</sup> bruto trgovskih površin,
- hotel 1 parkirno mesto / 3 sobe.

Za potrebe mirujočega prometa je treba zagotoviti maksimalno možno število parkirnih mest v območju OPPN. Manjkajoča parkirna mesta morajo investitorji zagotoviti delno v predvideni parkirni hiši Kozolec, za preostala manjkajoča parkirna mesta pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž v oddaljenosti praviloma do 200 m. Do izgradnje parkirne hiše Kozolec morajo investitorji manjkajoča parkirna mesta zagotoviti v drugih parkirnih hišah mestnega središča s pogodbo.

#### PROSTORSKA ENOTA P1

V kletnih etažah novega objekta se uredi garažo v največ štirih etažah.

V novem objektu je dopustno urediti podzemne povezave z obstoječimi objekti na Dvoržakovi ulici 3 in Tivolski cesti 50. V objektu na Tivolski cesti 50 je dopustno urediti podzemno povezavo z objektom na Tivolski cesti 48.

#### PROSTORSKA ENOTA P2

V kletnih etažah novega objekta se uredi garažo v največ petih etažah. Vsa obstoječa parkirna mesta na nivoju terena v prostorski enoti C3 se ukinejo.

V novem objektu je dopustno urediti podzemne povezave z obstoječima objektoma na Cigaletovi ulici 15 in Slovenski cesti 58.

#### 4. Kolesarski in peš promet

#### PROSTORSKA ENOTA C1

Ob rekonstruiranem zahodnem robu vozišča Slovenske ceste je treba zagotoviti skupno minimalno 4 m za kolesarsko stezo in hodnik za pešce. Ob vzhodnem robu vozišča Slovenske ceste je treba zagotoviti skupno minimalno 4 m, v križišču s cesto Trg Osvobodilne fronte pa 6 m za kolesarsko stezo in hodnik za pešce.

#### PROSTORSKA ENOTA C2

Kolesarski promet se odvija na vozišču. Širina hodnika za pešce ob Dvoržakovi ulici mora biti 1,8 m.

#### PROSTORSKA ENOTA C3

Kolesarski promet se odvija na vozišču dovozne ceste in po površinah za pešce.

#### 5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

#### PROSTORSKA ENOTA P1

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po Dvoržakovi ulici.

Dostava za novi objekt je predvidena z manjšimi dostavnimi – kombiniranimi vozili, v prvi kletni etaži.

#### PROSTORSKA ENOTA P2

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po dovozni cesti v podaljšku Pražakove ulice. Predvidene manipulacijske površine pred uvozom v kletno etažo in površina ob jugovzhodnem robu objekta bodo omogočale obračanje komunalnih vozil do dolžine 10 m.

Dostava za novi objekt je predvidena z manjšimi dostavnimi vozili višine do največ 2,30 m, v prvi kletni etaži.

#### 6. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve znotraj in na robu prostorskih enot P1 in P2 se navežejo na višine obstoječih utrjenih površin.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

### 23. člen

#### (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

##### 1. Splošni pogoji

Širše območje predvidene gradnje je opremljeno z javno komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka po javnih prometnih površinah. Po delu Tivolske ceste in Slovenske ceste poteka komunalni kolektor, v katerem so razvodi javne vročevodne, vodovodne in elektro ter telekomunikacijske infrastrukture. Kanalski sistem na območju je zasnovan v mešanem sistemu. Javne površine so opremljene z javno razsvetljavo. Območje je opremljeno s plinovodnim omrežjem.

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v območju OPPN so:

– novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetska omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov, pri čemer je treba upoštevati prioriteto priključevanja na komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka v obstoječih komunalnih kolektorjih na območju;

– vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;

– v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču ter dati služnost upravljavcu posameznega komunalnega voda;

– trase komunalnih in energetske objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;

– gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;

– dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora;

– dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;

– obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v ureditvenem območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmožljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi ob upoštevanju veljavnih predpisov;

– poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.

– dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih pomožnih infrastrukturnih objektov:

– pomožnih energetske objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,

– pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroformo postajo oziroma prečrpališčem, tipske oziroma montažne greznice, male komunalne čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja,

- pomožnih objektov za spremljanje stanja okolja.
- dopušča se uporaba alternativnih virov za energetska oskrba objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

## 2. Vodovod

Oskrba predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki je del centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana in poteka v obstoječi kolektorski mreži in javnih prometnih površinah.

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja.

### PROSTORSKA ENOTA C3

Na podlagi izbrane natečajne rešitve, ki vključuje prometno ureditev v območju C3, bo potrebno izdelati projektno nalogo za ureditev javnega vodovoda in priključkov za prostorsko enoto P2. Projektno nalogo bo potrebno naročiti pri JP Vodovod Kanalizacija.

### PROSTORSKA P1 IN P2

V primeru realizacije podzemnih prostorskih povezav med P1 in P2 in med P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice je potrebo pred posegom naročiti in izdelati projektno nalogo za ureditev javnega vodovoda in priključkov.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je potrebno zaprositi za soglasje za priključitev posameznih objektov.

## 3. Kanalizacija

Javno kanalizacijsko omrežje na širšem obravnavanem območju je zgrajeno v mešanem sistemu, odpadne vode pa se prek centralnega kanalizacijskega sistema odvajajo na Centralno čistilno napravo Zalog. Odpadna komunalna in padavinska voda iz ureditvenega območja OPPN se odvajajo v mešanem sistemu in je navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah, in sicer po Trgu OF, Slovenski cesti, Tivolski cesti, Dvoržakovi ulici in Cigaletovi ulici.

Priključevanje objektov se za nadzemne etaže izvede z direktnim priključkom. Odtoki iz kleti se izvedejo preko črpališč.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 14/06, 59/07).

### PROSTORSKA ENOTA C3

Na podlagi izbrane natečajne rešitve, ki vključuje prometno ureditev v območju C3 bo potrebno izdelati projektno nalogo za ureditev javne kanalizacije in priključkov za prostorsko enoto P2. Projektno nalogo bo potrebno naročiti pri JP Vodovod Kanalizacija

### PROSTORSKA P1 IN P2

V primeru realizacije podzemnih prostorskih povezav med P1 in P2 in med P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice je potrebo pred posegom naročiti in izdelati projektno nalogo za ureditev javne kanalizacije in priključkov.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno zaprositi za soglasje za priključitev posameznih objektov.

## 4. Plinovod

Predvidene in obstoječe objekte na območju OPPN se priključuje na plinovodni sistem zemeljskega plina za potrebe kuhanja in tehnologije. Obstoječi objekti, ki so že priključeni na plinovodno omrežje in uporabljajo zemeljski plin tudi za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode, lahko še naprej uporabljajo zemeljski plin tudi v te namene, ali pa se priključijo na vročevodno omrežje.

Plinovod PE 160 mm, ki poteka v Dvoržakovi ulici in Cigaletovi ulici, in plinovod PE 225, ki poteka po Trgu OF, sta obstoječa plinovoda, na katera se po potrebi navezujejo predvideni objekti.

Plinovodni priključek se zaključuje z glavno plinsko zaporno pipo, ki bo locirana ob objektu.

## 5. Vročevod

Območje OPPN se nahaja na vplivnem območju oskrbe sistema daljinskega ogrevanja. Za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode se nove objekte na območju OPPN obvezno priključuje na vročevodno omrežje. Obstoječi objekti na območju OPPN se lahko priključijo na vročevodno omrežje, vendar priključitev ni obvezna.

Razvod glavnega vročevodnega omrežja v območju OPPN je izveden v obstoječem komunalnem kolektorju. Priključevanje novih objektov se izvede preko priključnih vročevodnih odcepih iz kolektorske mreže.

Stavbe se priključujejo preko toplotnih postaj, ki se izvedejo ločeno za stanovanjski in poslovni del stavb. Za vsak objekt je predvidena samostojna toplotna postaja za ogrevanje.

Načrtovane trasne poteke in dimenzije priključnega omrežja znotraj ureditvenega območja kot tudi lociranje predvidenih toplotnih postaj je možno deloma prilagajati faznosti gradnje ali arhitekturnim rešitvam kletne ureditve.

## 6. Elektroenergetsko omrežje

Območje OPPN se z električno energijo oskrbuje preko distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

Za oskrbo z električno energijo se uporabi obstoječo elektroenergetsko infrastrukturo in kolektorsko mrežo.

Elektroenergetsko omrežje se izvede v skladu z idejno rešitvijo št. 29/08 »EE napajanje za območje urejanja CO 2/1 in CO 2/2 – Bavarski dvor – Severna vrata«, izdelane maj 2008.

## 7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Za priključitev novih objektov na TK omrežje je treba izvesti novo TK kabelsko povezavo, ki se bo navezala na obstoječe TK omrežje v kolektorski mreži, ki poteka po Tivolski cesti in Slovenski cesti.

## 8. Javna razsvetljava

Vse površine, namenjene javnemu dobru, se razsvetli s sistemom javne razsvetljave.

Razsvetljava površin v javni rabi ob novih objektih je internega značaja.

Novo javno razsvetljava se izvede ob Slovenski cesti, na Tivolski cesti in Trgu OF pa se jo smiselno prilagodi.

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

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.6 »Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture«.



## X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### 24. člen

#### (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih etaž pod Slovensko cesto, ki posega na površine javnega dobra, 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 okoli predvidenih objektov, ki sicer pripadajo gradbenim parcelam objektov. 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 zemljiškoknjižni status nepremičnin, ki so v območju predvidenih posegov in so namenjene splošni rabi.

Investitorji na območju prostorskih enot P1 in P2 in Mestna občina Ljubljana sklenejo posebno pogodbo, v kateri se opredeli obveznosti, ki se nanašajo na manjkajoča parkirna mesta iz 22. člena tega odloka.

### 25. člen

#### (pogodba o opremljanju)

Investitorji na območju prostorske enote P1 in P2 in Mestna občina Ljubljana, v skladu z Odlokom o programu opremljanja za gradnjo na območju Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 68/07), 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 javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo, ter jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

### 26. člen

#### (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

#### 1. Tlorisni gabariti objektov

Odstopanja so lahko do + 1,00 m, razen v prostorski enoti P2 ob Slovenski cesti in Pražakovi ulici. Odstopanja so dopustna tudi navzdol.

Izven predvidenih mej novih objektov lahko segajo le nadstreški nad vhodi in oblikovni poudarki posamezne fasade, ki ne presegajo 5% tlorisne površine.

Meja kleti v prostorski enoti P2 lahko sega do obstoječih objektov Cigaletova ulica 15 in Pražakova ulica 3.

#### 2. Višinski gabariti

Odstopanja so lahko  $\pm 1,50$  m.

#### 3. Višinska regulacija terena

Višinska regulacija terena se lahko prilagaja projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture in rešitvam arhitekture.

Dovoljene so spremembe pozicij in število požarnih izhodov iz kletnih etaž.

#### 4. Komunalni vodi, objekti in naprave

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

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

### 27. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcije objektov, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova objekta, ter spremembe namembnosti skladno z določbami 9. člena tega odloka. Fasadne plašče objektov je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.

## XII. KONČNE DOLOČBE

### 28. člen

#### (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2 – Ožje mestno središče (Uradni list RS, št. 49/95 in 57/00), Odloka o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88, 21/90 in Uradni list RS, št. 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07) v delih, ki veljajo v območju tega OPPN.

### 29. člen

#### (vpogled OPPN)

OPPn s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Center,
- Četrtni skupnosti Center.

Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

### 30. člen

#### (uveljavitev)

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

Št. 3505-6/2005-51

Ljubljana, dne 7. julija 2008

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Jankovič l.r.