



Številka: 3505-39/2012-65  
Datum: 23. 12. 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 in Oddelek za ravnanje z  
nepremičninami

**NASLOV:** Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 -  
Kolizej

**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  
Simona Remih, univ. dipl. kom., vodja Oddelka za ravnanje z  
nepremičninami

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

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu 106 - Kolizej.

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**Priloga:**  
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 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 dne ..... sprejel

**ODLOK**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 – Kolizej**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**  
**(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 106 – Kolizej (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- 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 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 stavbnih zemljišč,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

(1) S tem odlokom so načrtovane gradnja stanovanjsko-poslovnih stavb ter pripadajoče ureditve.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture ter elektronskega komunikacijskega omrežja.

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

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| 1.  | Načrt namenske rabe prostora  |          |
| 1.1 | Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) z mejo območja OPPN | M 1:2000 |
| 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 z načrtom parcelacije	
3.1	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.2	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:500
3.3	Površine, namenjene javnemu dobru	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Odstranitev obstoječih objektov	M 1:500
4.2	Zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.3	Zazidalna situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.4	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.5	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.7	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500
4.8	Načrt etapnosti	M 1:500

#### **4. člen (priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

#### **5. člen (izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova ulica 64, Ljubljana, pod številko projekta 7141 v novembru 2013.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen (območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega enoti urejanja prostora MS-171 in MS-172 ter del enote urejanja prostora MS-119 – Župančičevo ulico od Gosposvetske ceste do objekta Župančičeva ulica 9 – in del enote urejanja prostora MS-132 – južno polovico Gosposvetske ceste od objekta Gosposvetska cesta 17 do Župančičeve ulice.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2642, 2643/1, 2643/2, 2644, 2645, 2646, 2647, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655/1, 2655/2, 2664, 2665/1, 2665/2, 2666/1, 2666/2, 2673, 2696, 2697/1, 2697/2, 2698/1, 2698/2, 2699/1, 2699/2, 2700/1, 2700/2, 2701/1, 2701/2, 2701/3, 2702, 2703, 2704, 3272/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 3272/2, 3273/2, 3293, vsa v katastrski občini Ajdovščina.

(3) Površina območja OPPN znaša 14.446 m<sup>2</sup>.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote:

- PE1 – površine, namenjene gradnji stanovanjsko-poslovnih stavb,
- PE2 – površine obstoječe stanovanjsko-poslovne stavbe,
- C1 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin,

- C2 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin.

(5) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnem načrtu št. 3.1 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

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

#### **7. člen**

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

(1) Območje leži v ožjem mestnem središču. Prometno se navezuje na Župančičevo ulico in Gosposvetsko cesto. Najbližje postajališče linijskega prevoza potnikov je ob Gosposvetski cesti v območju OPPN. Peš dostop do območja je po pločnikih ob Župančičevi ulici in Gosposvetski cesti. Dostop za kolesarje je po skupni površini za nemotorni promet na Župančičevi ulici in po kolesarskih stezah ob Gosposvetski cesti.

(2) Po Župančičevi ulici in Gosposvetski cesti ter prek območja OPPN potekajo obstoječi komunalna in energetska infrastruktura ter elektronsko komunikacijsko omrežje, na katere je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba prestaviti in dograditi nekatere komunalne vode znotraj in zunaj (na zemljiščih s parcelnimi številkami: 2631/4, 2685, 3294, vsa v katastrski občini Ajdovščina) območja OPPN.

(3) Območje OPPN se navezuje na soslednja območja na severni in vzhodni strani. Ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici so predvidene arkade, ki jih povezuje manjši trg ob križišču obeh cest. Ureditev predstavlja razširitev obstoječih površin za pešce v notranjost območja. Vzhodno od območja se nahajata Park slovenske reformacije in verski objekt – evangeličanska cerkev. Predvidena ureditev zunanjih površin v območju in Župančičeve ulice kot enotne površine za motorni in nemotorni promet med predvideno pozidavo, cerkvijo in parkom je zasnovana tako, da se odprt prostor razširi ter da pešci in kolesarji dobijo prednost pri uporabi prostora in prečkanju Župančičeve ulice.

(4) V območju OPPN niso načrtovane dejavnosti vzgoje in osnovnega izobraževanja, saj so le-te zagotovljene v bližini območja. Najbližji vrtec in osnovna šola sta od območja oddaljena približno 150 m. V okolici območja OPPN so dostopni javna parka, objekti za šport in rekreacijo ter stavbe s trgovskimi, storitvenimi in kulturnimi dejavnostmi. Park slovenske reformacije je od območja OPPN oddaljen približno 50 m, park Tivoli približno 500 m, kopališče in letno telovadišče Ilirija pa približno 400 m. V območju OPPN so predvidene dodatne površine za trgovske, gostinske, storitvene in kulturne dejavnosti ter rekreacijo.

(5) Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora«.

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

#### **8. člen**

##### **(dopustni objekti in dejavnosti)**

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 1220 Poslovne in upravne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: avtopralnice samo v kletnih etažah,

- 12420 Garažne stavbe: samo garaže v kletnih etažah in kolesarnice,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate in zdravstvene posvetovalnice,
- 12650 Stavbe za šport: samo telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko.

(2) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 1220 Poslovne in upravne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice.

(3) Delež stanovanj v območju OPPN lahko znaša največ 70 % bruto tlorisnih površin (v nadaljnjem besedilu: BTP) nad terenom.

(4) V javni rabi morata biti pritličje stavbe A in pritličje stavbe B neposredno ob Župančičevi ulici.

(5) V 1. nadstropju stavbe A je treba urediti večnamenski prostor za kulturne dejavnosti.

(6) V stavbi A so stanovanja dopustna le v terasni etaži.

## 9. člen

### (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1 sta:

- stavba A je trikotne oblike in umeščena ob Gosposvetsko cesto na severu prostorske enote. Njena vzhodna fasada poteka v liniji vzhodne fasade stavbe »Hotel Lev« na severni strani Gosposvetske ceste. Zahodna fasada stavbe A poteka na severni strani tik ob slepi fasadi stavbe »Delavski dom« in naprej ob zahodni meji območja OPPN proti jugu. Stavba B ima osrednjo lego v območju. S severno fasado se dotika južne strani stavbe A. Ima obliko ležeče črke H, tako da tvori dve dvorišči proti zahodni in vzhodni strani. Stavba C je umeščena v južni del prostorske enote kot samostojna stavba v rastru obstoječih meščanskih vil ob Puharjevi ulici. Stavbe A, B in C imajo skupno klet, ki obsega večji del območja;
- v stavbah A in B je treba ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici urediti arkade. Stavbi A in B tvorita manjši trg ob križišču Gosposvetske ceste in Župančičeve ulice, s katerega je urejen dostop do večnamenskega prostora za kulturne dejavnosti v 1. nadstropju stavbe A;
- odprte površine v notranjosti prostorske enote so večinoma ozelenjene. Med stavbama A in B je na nivoju 1. nadstropja urejen ozelenjen atrij. Dvorišči stavbe B imata dekorativno parkovno ureditev. Vzhodno dvorišče se navezuje na Župančičevo ulico in predstavlja vstopno točko v stavbo B. Zahodno dvorišče je zasnovano kot zunanji bivalni prostor, dostopen uporabnikom stavb v PE1;
- ob južni, vzhodni in zahodni strani stavbe C je urejena zelenica z nizkim drevjem in grmovnicami. Tik ob južni strani stavbe C so predvidene tlakovane terase/loggie, ki pripadajo posameznim stanovanjem. Severno od objekta so predvidena ozelenjena korita. Med stavbama B in C so urejene tlakovane in ozelenjene površine, namenjene skupnim zunanjim površinam stavb v PE1, dostopu in dostavi na nivoju terena ter intervenciji. Na delu zunanjih površin so urejene površine za igro otrok in počitek stanovalcev;
- novi objekti so dostopni z Gosposvetske ceste in Župančičeve ulice. Z Gosposvetske ceste je urejen dovoz na mestu obstoječega. Z Župančičeve ulice bosta urejeni uvozna klančina severno ob PE2 in izvozna južno ob PE2. Klančine so lahko postavljene na parcelno mejo. Severno ob uvozni klančini bo dovoz do stavbe C.

(2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE2 sta:

- dopustno je zgraditi nove garaže – stavbo G, pod pogojem, da se prej (ali istočasno) odstranijo obstoječe;

- nov izvoz je dopustno urediti prek izvoza iz PE1 južno ob PE2;
  - zelene površine ob južni in vzhodni strani stavbe D je treba ohraniti. Ograja je lahko postavljena na mejo prostorske enote.
- (3) Prostorska enota C1 je namenjena gradnji ceste C1 – Župančičeve ulice na odseku od Gosposvetske ceste do stavbe Župančičeva ulica 9.
- (4) Prostorska enota C2 je namenjena gradnji ceste C2 – južne polovice Gosposvetske ceste na odseku med stavbo Gosposvetska cesta 17 do Župančičeve ulice.
- (5) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.3 »Zazidalna situacija – nivo 1. kleti«.

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

- (1) Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim putem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:
- majhna stavba, samo: lopa, uta, nadstrešek, senčnica, vetrolov;
  - pomožni objekt v javni rabi, samo: grajena urbana oprema, telefonska govornica, objekt za razsvetljavo, drog, spomenik, kip;
  - ograja;
  - podporni zid;
  - vodnjak, vodomet;
  - vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, samo: zajem tehnološke vode, grajen namakalni sistem s črpalščem, vodni zbiralnik, bazen za kopanje, za gašenje požara, grajen ribnik, okrasni bazen.
- (2) Ograje, podporni zidovi in objekti, ki nimajo višine ali so podzemni, so lahko postavljeni na parcelno mejo. Najbolj izpostavljeni deli drugih nezahtevnih in enostavnih objektov morajo biti od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni za polovico svoje višine, v zahodnem atriju stavbe B pa so lahko postavljeni ob mejo sosednjega zemljišča v sklopu ozelenjene stene.
- (3) Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih prometni infrastrukturi, dovozom in dostopom, je dovoljeno postaviti tudi kolesarnice.
- (4) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih objektov v javni rabi, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.
- (5) Od objektov za oglaševanje so dopustni samo izveski za lastne potrebe, v prostorski enoti PE1 samo pri arkadah. Poleg teh je v času gradbenih ali vzdrževalnih del dopustno namestiti velike ali male stenske table na gradbiščne ograje.
- (6) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

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

- (1) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti PE1 so:
- stavbe znotraj prostorske enote morajo biti oblikovane skladno in sodobno, z izrazom arhitekture 21. stoletja;
  - fasade stavb morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov. Fasade znotraj prostorske

- enote morajo biti usklajene v barvah in materialih;
  - južna stran zgornjih dveh etaž ter vzhodna in zahodna stran zadnje etaže stavbe C morajo biti od roba spodnje etaže umaknjene najmanj 2,70 m;
  - streha stavbe A je lahko ravna, enokapnica ali dvokapnica z naklonom do 20 stopinj, ki sledi poteku stavbe okrog atrija;
  - strehi stavb B in C sta ravni;
  - na ravni strehi, ki ima več kot 600,00 m<sup>2</sup> neto površine (brez svetlobnikov, strojnic, dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho in pohodnih teras, dostopnih neposredno iz njih, ter drugih objektov na strehi), je treba urediti zeleno streho;
  - naprave na ravni strehi je treba postaviti v naklonu za strešnim vencem tako, da so čim manj vidne;
  - klimatske in tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
  - ograje balkonov in teras morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajene. Zasteklitve balkonov, ki niso opredeljene v projektu za gradbeno dovoljenje, niso dopustne;
  - pred vhodom v stavbo B in nad klančinama za dovoz do kletnih etaž ob prostorski enoti PE2 je dopustno postaviti nadstreške;
  - kolesarnice morajo biti oblikovane tako, da so parkirna mesta za kolesa zaščiteni pred vremenskimi vplivi in osvetljena. Omogočen mora biti varen privez koles.
- (2) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti PE2 so:
- oblikovanja zunanjsčine stavbe D ni dopustno spreminjati;
  - na strehi stavbe D so dopustna strešna okna in/ali frčade skladno s pogoji organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

## **12. člen**

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

- (1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
- pešpoti, ploščadi in klančine morajo biti tlakovane in opremljene z osnovno urbano opremo ter primerno osvetljene. Vse ureditve morajo omogočati dostope funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi;
  - elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno;
  - intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton;
  - v območjih zasaditev nad kletjo je treba zagotoviti primerne rastiščne pogoje za rast nizkega drevja in grmovnic. V ta namen je treba zagotoviti vsaj 0,8 m globine zemlje. V območju dreves je treba lokalno doseči potrebno globino (najmanj 1,5 m) za rast srednje velikih dreves, ki so prilagojena posebnim rastiščnim razmeram;
  - zasaditev brez, topolov in podobnih izrazito alergeničnih drevesnih vrst ni dopustna;
  - nad pritličjem z medetažo pri stavbi A in na strehi objekta B je treba zagotoviti primerne rastiščne pogoje za ureditev zelene strehe;
  - na vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba na parceli, namenjeni gradnji objekta, zagotoviti najmanj 15,00 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m<sup>2</sup> površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjskih stavb v prostorski enoti PE1. Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic in urejena v polmeru 100,00 m od vhoda v stanovanjsko stavbo;
  - odprte bivalne površine so vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi,...);
  - zelenih površin ob južni meji območja OPPN ni dopustno tlakovati;
  - ograditev otroških igrišč je dopustna z živo mejo ali s transparentno kovinsko ali žičnato ograjo višine do 1,5 m. Dvorišče stavbe B je ob Župančičevi ulici lahko omejeno z ograjo, visoko največ 1,80 m nad koto C1. Dvorišče na zahodni strani je lahko zaključeno s steno višine največ 3 m, ki mora biti ozelenjena. Ograditev zasebnih vrtov pri stavbi C je dopustna z enotno oblikovanimi ograjami;

- za zunanjo ureditev prostorske enote PE1 mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture.
- (2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja«.

### 13. člen (tlorisni gabariti)

(1) Tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:

- **stavba A:**
  - stavba z nepravilno geometrijsko obliko:
 

– dolžina:	64,80 m,
– širina:	35,75 m,
  - atrij z nepravilno trikotno obliko v etažah nad pritličjem:
 

– dolžina:	35,20 m,
– širina:	15,20 m,
- **stavba B:**
  - dolžina severnega trakta v pritličju: 77,30 m,
  - dolžina severnega trakta v etažah nad pritličjem: 67,45 m,
  - širina severnega trakta: 17,30 m,
  - dolžina južnega trakta: 73,20 m,
  - širina južnega trakta: 17,30 m,
  - dolžina povezovalnega trakta: 23,20 m,
  - širina povezovalnega trakta: 14,00 m,
  - skupna dolžina: 77,30 m,
  - skupna širina: 57,80 m,
  - dolžina nadstreška pred vhodom: 6,00 m,
  - širina nadstreška pred vhodom: 3,50 m,
- **stavba C:**
  - dolžina: 33,50 m,
  - širina: 20,00 m,
- **kletne etaže stavb A, B in C:**
  - dolžina 1. kleti: 137,55 m,
  - širina 1. kleti: 89,40 m,
  - dolžina 2., 3., 4. kleti: 78,50 m,
  - širina 2., 3., 4. kleti: 77,55 m,
- **garaže – stavba G:**
  - dolžina: 20,00 m,
  - širina: 5,80 m.

(2) Klančine so vključene v skupno dimenzijo 1. kleti.

(3) BTP terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe. Terasna etaža mora biti odmaknjena za najmanj eno višino etaže od fasad ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici.

(4) Tlorisni gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.3 »Zazidalna situacija – nivo 1. kleti«. «.

### 14. člen (višinski gabariti in etažnost)

(1) Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju PE1. Dopustne so tri kletne etaže.

(2) Etažnost stavb nad terenom je:

- stavba A: P+medetaža+4+T,



- stavba B: P+medetaža+5+T,
- stavba C: P+5,
- garaže – stavba G: P.

(3) Višina stavb (h) je:

- stavba A: višina venca ob Gosposvetski cesti mora biti enaka višini venca objekta »Delavski dom« (Gosposvetska cesta 17), nad vencem je dopustna terasna etaža,
- stavba B: h = do največ +30,00 m, kar predstavlja vrh venca oziroma ograje nad terasno etažo,
- stavba C: h = do največ +25,00 m,
- garaže – stavba G: h = do največ +3,00 m.

(4) Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho (eno- ali večkapnica) ali na vencu stavbe z ravno streho. Pri stavbah z ravno streho je nad koto h dopustna izvedba dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho z nadstrešnicami, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav tako, da so za najmanj eno višino etaže odmaknjeni od roba strehe.

(5) Svetla višina arkad mora biti najmanj 4,50 m. Pri stavbi A mora biti svetla višina pritličja najmanj 4,00 m, svetla višina 1. nadstropja pa najmanj 5,00 m, pri čemer je svetla višina razdalja med končnim tlakom in stropom etaže.

(6) Višinska kota atrija stavbe A in višinska kota stavbe B ob zahodni meji območja na stiku s stavbo A sta lahko od +5,00 m do +7,00 m.

(7) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

#### **15. člen (višinske kote terena in pritličja)**

(1) Višinske kote terena in pritličja stavb:

- stavba A: kota pritličja: 298,00 m. n. v.
- stavba B: kota pritličja: 299,20 m. n. v.
- stavba C: kota pritličja: 298,26 m. n. v.
- garaže – stavba G: kota pritličja: 298,30 m. n. v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam obodnih cest in dovozom, kotam raščenegega terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(3) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

#### **16. člen (zmogljivost območja)**

- |                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| (1) Površina prostorske enote PE1 | 9.744 m <sup>2</sup> ,  |
| - stavba A:                       |                         |
| - BTP nad terenom                 | 6.860 m <sup>2</sup> ,  |
| - stavba B:                       |                         |
| - BTP nad terenom                 | 18.109 m <sup>2</sup> , |
| - stavba C:                       |                         |
| - BTP nad terenom                 | 3.423 m <sup>2</sup> ,  |
| - stavbe A, B in C:               |                         |
| - BTP pod terenom                 | 22.289 m <sup>2</sup> , |

od tega 18.380 m<sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju, dostavi in tehničnim prostorom,  
in 3.909 m<sup>2</sup> površine, namenjene trgovskim površinam in shrambam,

- število stanovanjskih enot v stavbah A in B 109,
- število stanovanjskih enot v stavbi C 15.

(2) Površina večnamenskega prostora za kulturne dejavnosti mora biti najmanj 600 m<sup>2</sup> BTP, pri čemer mora imeti dvorana najmanj 400 m<sup>2</sup> uporabne površine.

- (3) Površina prostorske enote PE2 1.354 m<sup>2</sup>
  - stavba D (obstoječe):
    - BTP nad terenom 2.160 m<sup>2</sup>,
    - BTP pod terenom 540 m<sup>2</sup>,
  - garaže - stavba G:
    - BTP nad terenom 116 m<sup>2</sup>.

(4) Površina prostorske enote C1 1.633 m<sup>2</sup>.

(5) Površina prostorske enote C2 1.715 m<sup>2</sup>.

(6) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom oziroma pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda. Izračun uporabne površine vključuje površine pod točko 5.1.7. navedenega standarda.

#### **17. člen**

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

(1) Na vseh stavbah v območju OPPN so dopustne odstranitve in vzdrževalna dela.

(2) Poleg posegov iz prvega odstavka tega člena so na stavbi D dopustne ureditev stanovanj v obstoječem podstrešju ter rekonstrukcija in novogradnja v istih gabaritih odstranjene stavbe.

#### **18. člen**

##### **(objekti, predvideni za odstranitev)**

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev:

- garaž na zemljiščih s parcelnimi številkami 2697/1, 2697/2, 2698/1, 2698/2, 2699/1, 2699/2, 2700/1 in 2700/2, vsa v katastrski občini Ajdovščina,
- delov kleti prvotne stavbe Kolizej s prizidki na zemljiščih s parcelnimi številkami 2643/1, 2643/2, 2649 in 2653, vsa v katastrski občini Ajdovščina.

(2) Dopustno je odstraniti ograje ali dele ograj.

(3) Objekti (razen ograj), ki so predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitev obstoječih objektov«.

## V. NAČRT PARCELACIJE

### 19. člen (načrt parcelacije)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:
- parcela P1: parcela, namenjena gradnji stanovanjsko-poslovnih stavb, meri 9.744 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 2642, 2644, 2645, 2646, 2647, 2650, 2651, 2652, 2654, 2665/2, 2666/1, 2666/2, 2673, 2697/1, 2698/1, 2699/1, 2700/1, 2701/1, 2701/3, 2702, 2703 in 2704 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2643/1, 2649, 2653, 2655/1, 2664 in 3272/1, vsa v katastrski občini Ajdovščina;
  - parcela P2: parcela stavbe D, meri 1.354 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 2655/2, 2665/1, 2696, 2697/2, 2698/2, 2699/2, 2700/2 in 2701/2, vsa v katastrski občini Ajdovščina;
  - parcela C1: parcela, namenjena gradnji prometnih površin, meri 1.633 m<sup>2</sup> in obsega del zemljišča s parcelno številko 3293, katastrska občina Ajdovščina;
  - parcela C2: parcela, namenjena gradnji prometnih površin, meri 1.715 m<sup>2</sup> ter obsega zemljišče s parcelno številko 2643/2 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 2643/1, 2649, 2653, 2655/1, 2664, 3272/1, 3272/2, 3273/2 in 3293, vsa v katastrski občini Ajdovščina.
- (2) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

### 20. člen (javne površine)

- (1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele, namenjene gradnji javnih cest v območju OPPN. Javnemu dobru sta namenjeni parceli C1 in C2.
- (2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišče s parcelno številko 2643/2 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2643/1, 2649, 2653, 2655/1, 2664, 3272/1, 3272/2, 3273/2 in 3293, vsa v katastrski občini Ajdovščina.
- (3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 3.348 m<sup>2</sup>.
- (4) Površine, namenjene javni rabi, obsegajo površine arkadnega hodnika, trga in pločnika na nivoju terena v prostorski enoti PE1 ob parcelah C1 in C2. Obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 2642, 2643/1, 2644, 2649, 2653, 2655/1, 2664, 3272/1, 2704 in 2703, vsa v katastrski občini Ajdovščina.
- (5) Površine, namenjene javni rabi, merijo 845 m<sup>2</sup>.
- (6) Površine, namenjene javnemu dobru, in površine, namenjene javni rabi, so določene v grafičnem načrtu št. 3.3 »Površine, namenjene javnemu dobru«.

## VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 21. člen (etapnost gradnje)

- (1) Za gradnjo objektov v prostorski enoti PE1 je treba pridobiti eno gradbeno dovoljenje, dopustna pa je gradnja v dveh etapah. V prvi etapi je dopustna izgradnja kleti do kote terena. Nad kletno etažo in okoli nje je pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja treba izvesti zunanjo ureditev - urejeno ozelenjeno in/ali tlakovano površino.

(2) Za posamezno stavbo oziroma dele stavb v PE1, ki predstavljajo funkcionalno zaključeno celoto, je dopustno pridobiti ločena uporabna dovoljenja.

(3) Ureditev Gosposvetske ceste je dopustna v etapah. V prvi etapi ostane profil nespremenjen, ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«. V končni etapi se avtobusno postajo prestavi iz območja OPPN, preuredi profil ceste in uredi drevored v sklopu celovite ureditve Gosposvetske ceste med Tivolsko in Slovensko cesto, skladno z opredelitvami Prometne politike MOL. Ureditev končne etape je določena v grafičnem načrtu št. 4.8 »Načrt etapnosti«.

(4) Posegi v ostalih prostorskih enotah se lahko izvajajo v poljubnih etapah.

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

### 22. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN delno ali v celoti sega v naslednje registrirane enote kulturne dediščine:

- EŠD 8799 Ljubljana – Gosposvetska cesta,
- EŠD 8806 Ljubljana – Četrtno med Prešernovo cesto in Župančičevo ulico,
- EŠD 328 Ljubljana – Mestno jedro, kjer velja varstveni režim za kulturne spomenike, vključno z njihovimi vplivnimi območji, in
- EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče, kjer velja varstveni režim za registrirana arheološka najdišča.

(2) Zaradi izjemnega kulturnega pomena odstranjene palače Kolizej je treba del novega kompleksa, ki bo dostopen javnosti, nameniti sodobni muzejski predstavitvi zgodovine razvoja palače s ključnimi dejavnosti, ki so se odvijale v njej (npr. v smislu multimedijske razstave, v katero morajo biti vključeni tudi deponirani elementi, ki so začasno hranjeni v prostorih Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije). Raba prostora za tovrstno prezentacijo mora biti definirana v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) Za poseg v objekt ali območje, varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine, štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo.

(4) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje, ki ga izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine.

(5) Območja posegov v kulturni spomenik morajo biti predhodno arheološko raziskana:

- pred izvedbo arheoloških terenskih postopkov je treba zaradi analize arheološkega potenciala območja opraviti arheološko ovrednotenje virov (historično analizo) za vplivno območje posegov,
- na območjih uvozne klančine in ob nekdanji bencinski črpalki oziroma na vseh območjih posega, ki ležijo zunaj poglobitve (gramoznice), v kateri je bil zgrajen nekdanji Kolizej, je treba pred posegi izvesti arheološki testni izkop v skladu z navodili odgovornega konservatorja,
- pri posegih v zemeljske plasti na območju poglobitve se izvedejo arheološke raziskave ob gradnji,
- pred odstranitvijo temeljev objekta Kolizeja se v okviru arheološke raziskave ob gradnji locirajo in raziščejo vogalni temeljni kamni, v katere naj bi bile vzdane kositrne skrinjice s pergamentom,
- glede na rezultate ovrednotenja virov in testnih izkopov odgovorni konservator določi obseg in postopke nadaljnjih arheoloških raziskav,
- v primeru izjemnih odkritij se lokacija zavaruje, najdbe oziroma strukture pa se ohrani in situ; temu primerno se mora prilagoditi tudi izvedbeni načrt, tako da jih je mogoče ustrezno prezentirati v novem okolju ali objektu.

(6) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

(7) Investitor mora najmanj 10 dni pred začetkom zemeljskih del z nameravanimi posegi pisno seznaniti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenija, Območna enota Ljubljana.

(8) Za predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje ministra, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

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

### **23. člen (varstvo narave)**

(1) Za južnim robom območja OPPN je na vrtu stavbe na Puharjevi ulici 4 objekt z identifikacijsko številko 1053 z naravovarstvenima statusoma:

- zavarovano območje naravni spomenik Platana ob hiši Puharjeva ulica 4;
- drevesna naravna vrednota lokalnega pomena Ljubljana – platana na Puharjevi ulici.

(2) Ob gradnji novih stavb in urejanju zunanjih površin je treba upoštevati naslednje varstvene usmeritve:

- površine, pod katero rastejo korenine, naj se ne utrjuje s težkimi stroji, se ne nasipa in čim manj odkopava. Na območje korenin ni dovoljeno odlagati gradbenega materiala, parkirati vozil in postavljati gradbenih zabojnikov. Površin nad koreninami ni dovoljeno tlakovati;
- pri urejanju zunanjih površin je treba v območju koreninskega sistema (2 m širše od navpične projekcije drevesne krošnje) izvajati ročni ali drug manj destruktiven izkop;
- polaganje travne ruše oziroma setev trave in obdelovanje zemlje na območju, kamor še segajo korenine, naj se izvajajo tako, da poseganje v zemljino ne bo globlje od 5 cm;
- morebitne poškodbe korenin mora čim prej oskrbeti za to usposobljen strokovnjak. Poškodovane korenine je treba zaščiti pred izsušitvijo, tako da se prekrijejo z juto, filcem ali žakljevino ter se ohranjajo vlažne. Preprečiti je treba stik s cementnim mlekom ali katerim drugim, koreninam škodljivim sredstvom.

### **24. člen (varstvo vode in podtalnice)**

(1) Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju, in sicer na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja z oznako VVO III. Pri načrtovanju je treba dosledno upoštevati vse omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06, 1/12 in 44/12).

(2) Prepovedano je odvajati neočiščeno odpadno vodo neposredno v površinske vode in neposredno ali posredno v podzemne vode. Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.

(3) Izkope, objekte ali naprave v širšem vodovarstvenem območju je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih 10 let. Izjemoma je dopustna gradnja, če se transmisivnost

vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 odstotkov. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.

(4) Kadar se v nadaljnjih fazah projektiranja izkažeta možnosti odvajanja očiščene padavinske vode z utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov s ponikanjem prek lovilnikov olj in odvajanja padavinske vode s strešnih površin s ponikanjem vode skozi tla, je ponikanje dovoljeno ob pogoju, da je dno ponikovalnice najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Ponikovalnice morajo biti locirane zunaj vpliva povoznih in manipulativnih površin.

(5) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne kopalne vode, montaža varčnih pip in wc kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic).

(6) Investitor mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno s predpisi s področja voda.

#### **25. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti predviden stran od obodnih cest.

(2) Vse izpuste zraka iz objektov je treba spustiti nad strehe objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(3) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

(4) V primeru gradnje samo kletnih etaž in ureditve zunanjih površin v prvi etapi je treba vse izpuste zraka iz objektov speljati stran od stavb, namenjenih bivanju.

#### **26. člen** **(varstvo pred hrupom)**

(1) Prostorski enoti PE1 in PE2 sta opredeljeni kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Prostorski enoti C1 in C2 sta v skladu z OPN MOL ID opredeljeni kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Dovoljena mejna raven hrupa:

- III. območje:  $L_{noč} = 50$  (dB),  $L_{dvn} = 60$  (dB),
- IV. območje:  $L_{noč} = 65$  (dB),  $L_{dvn} = 75$  (dB).

(3) Za stavbe ob cesti C2 (Gospodsvetski cesti) je treba v projektni dokumentaciji PGD izdelati študijo varstva pred hrupom in po potrebi predvideti ustrezno pasivno zaščito.

(4) Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

#### **27. člen** **(osončenje)**

Obstoječim stavbam in 80 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,

- dne 21. 3. in dne 21. 9. najmanj 3 ure.

**28. člen**  
**(odstranjevanje odpadkov)**

- (1) Podzemna zbiralnica za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov (skupno zbirno in prevzemno mesto) je predvidena ob vzhodnem robu območja OPPN nasproti uvoza v kletne etaže ob Župančičevi ulici. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin.
- (2) Zbirno in prevzemno mesto za nekomunalne odpadke je v 1. kletni etaži. Dostopno je prek dovoza z Gosposvetske ceste.
- (3) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.
- (4) Mesto zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke je določeno v grafičnem načrtu št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja«.

**29. člen**  
**(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

Za vse vrste gradenj (novogradnje, nadzidave, dozidave) in za spremembe namembnosti, ki posegajo v varovalne pasove obstoječih elektroenergetskih vodov, objektov in naprav ter elektronskih komunikacijskih oddajnih sistemov, je treba pridobiti dokazilo pooblaščenih organizacij, da niso prekoračene mejne vrednosti dopustnih vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu s predpisi s področja elektromagnetnega sevanja v okolju.

**30. člen**  
**(svetlobno onesnaženje)**

- (1) Osvetljevanje objektov in odprtih površin mora biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

**31. člen**  
**(potresna nevarnost)**

- (1) Obravnavana lokacija se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,285 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnost objekta.
- (2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

**32. člen**  
**(ukrepi za varstvo pred požarom)**

- (1) 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) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.

(3) Do novih in obstoječih objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi.

(4) Dovoz intervencijskih vozil je urejen po javnih cestah na obodu območja OPPN. Intervencijske poti potekajo tudi po poteh in zelenicah ter dovozu k stavbi B v prostorski enoti PE1. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 ton. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.

(5) Delovne površine za intervencijo so načrtovane: ob stavbi A na Gosposvetski cesti, ob stavbi B in ob stavbi D na Župančičevi ulici ter med stavbama B in C.

(6) Požarno zaščito obstoječih in načrtovanih objektov je treba zagotoviti z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem, ustreznim številom hidrantov ter drugimi tehničnimi ukrepi skladno z veljavnimi predpisi. Pretok vode na stiku javnega hidrantnega omrežja in hidrantov na parceli je treba preveriti in ustrezno načrtovati v fazi izdelave projektne dokumentacije. Javno vodovodno omrežje zagotavlja požarni odjem vode 15 l/s. Če bo za zagotavljanje požarne varnosti potrebna večja količina vode, jo je treba zagotoviti s požarnimi bazeni.

(7) Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.

(8) V projektni dokumentaciji je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu pešpoti v območju OPPN do javnih cest na obodu območja. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene prek sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

(9) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

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

(1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.

(2) Najmanjši notranji radij robnika ob javnih ulicah je 5,0 m, na dovozih pa 2,0 m.

(3) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.

(4) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.



**34. člen**  
**(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)**

(1) Območje OPPN je dostopno po Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici. Z Gosposvetske ceste je urejen dovoz na mestu obstoječega, preko arkad stavbe A na zahodnem robu območja OPPN. Namenjen je servisnemu dovozu v kletno etažo novih stavb (tudi za dostavna težka tovorna vozila) in dovozu do obstoječih poslovnih objektov ob Tivolski cesti. Priključek je treba urediti kot desno-desni, izveden mora biti prek poglobljenega robnika tik ob vozišču brez poglobitve hodnika za pešce in kolesarske steze. Z Župančičeve ulice bosta v kletne etaže stavb A, B in C urejeni uvozna klančina severno ob PE2 in izvozna južno ob PE2. Klančine so lahko postavljene na parcelno mejo. Severno ob uvozni klančini bo dovoz do stavbe C. Dovoz mora biti urejen kot enotna površina za vse vrste prometa in je namenjen tudi za intervencijska vozila. Uvoz do stavbe D ostane obstoječi, z Župančičeve ulice. Nov izvoz je priključen na izvoz iz kletnih etaž stavb A, B in C južno ob PE2. Dovoze in klančine je treba postaviti pravokotno na prometnico, s katere so urejeni.

(2) Cesta C1 (Župančičeva ulica) ima naslednje profile:

1. severni odsek:

– vozišče: 2 x 2,50 m	5,00 m
– skupna površina za nemotorni promet: 2 x 4,50 m	9,00 m
– skupaj	14,00 m

2. južni odsek:

– vozišče: 2 x 2,50 m	5,00 m
– pas za bočno parkiranje: 2 x 2,00 m	4,00 m
– hodnik za pešce: 2 x 2,50 m	5,00 m
– skupaj	14,00 m

(3) Cesto C1 je treba urediti kot enotno površino, z voziščem in površino za pešce in kolesarje na istem nivoju. Višinski prehod med cesto C1 in cesto C2 se izvede z dvigom vozišča C1 v ustju križišča. Višinski prehod s ceste C1 na obstoječe vozišče na južni strani se izvede s spustom vozišča C1 na južni strani izvoza iz prostorske enote PE1.

(4) Cesta C2 (Gosposvetska cesta) ima v prvi etapi naslednji profil:

– vozni pas za vožnjo naravnost	3,25 m
– vozni pas za vožnjo na desno	3,25 m
– vozni pas za vozila mestnega avtobusnega prometa	3,25 m
– peron za potnike	3,00 m
– kolesarska steza	1,50 m
– hodnik za pešce	2,00 m
– skupaj	16,25 m

(5) Ob cesti C2 je v prvi etapi urejeno postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov.

(6) Pešce in kolesarje je treba prek vozišč voditi naravnost.

**35. člen**  
**(mirujoči promet)**

(1) Površine za mirujoči promet za stavbe A, B in C je treba urediti v kletnih etažah, del parkirnih mest za kolesarski promet je dopustno urediti tudi na nivoju terena. Površine za mirujoči promet za stavbo D so v garažah – stavbi G ter kot zunanja parkirišča ob severnem robu PE2.

(2) Število parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) za kolesa je treba izračunati glede na BTP stavbe ali dela stavbe glede na namembnost. V BTP stavbe se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP,

namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in tehnični prostori).

(3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti PM za kolesa ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost objektov	Število PM za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	1 PM/2 stanovanji
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	2 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100,00 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 (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m <sup>2</sup> BTP)	2 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m <sup>2</sup> )	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	2 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ... ) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ... ) nad 200,00 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, zdravstvene posvetovalnice)	1 PM/20,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12650 Stavbe za šport (telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko)	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta

**36. člen**  
**(peš promet)**

Hodniki za pešce na južnem odseku ceste C1 morajo biti široki najmanj 2,50 m. Na severnem odseku ceste C1 je treba urediti obojestranske skupne površine za nemotorni promet, široke vsaj 4,50 m. Ob južnem robu ceste C2 je treba urediti hodnik za pešce, širok najmanj 2,00 m.

**37. člen**  
**(kolesarski promet)**

(1) Kolesarski promet je na vozišču skupaj z motornimi vozili v južnem delu C1. Omejitev hitrosti je 30 km/h. Na cestišču je treba urediti piktograme za kolesarje. V severnem delu je kolesarski promet urejen na skupni površini za nemotorni promet ob vozišču.

(2) 1,50 m široka kolesarska steza v C2 bo urejena med peronom za potnike in hodnikom za pešce ter mora biti nižje od nivoja hodnika za pešce in perona za potnike.

**38. člen**  
**(intervencijske poti in površine)**

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

**39. člen**  
**(splošni pogoji za urejanje komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture)**

(1) Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov;
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih 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 komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- kadar izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetsko ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov;

- poleg ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
- pred gradbenimi posegi je treba načrtovati in zagotoviti ustrezno varovanje obstoječih komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov;
- dopustna je uporaba alternativnih virov za energetske oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

(2) Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu 4.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

#### **40. člen (vodovod)**

(1) Območje OPPN je oskrbovano z vodo iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljane. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba zgraditi vodovodne priključke na obstoječe javno vodovodno omrežje. Gradnja novega vodovodnega omrežja ni potrebna.

(2) Za potrebe napajanja objekta A je treba izvesti vodovodni priključek NL z dimenzijo 100 mm iz vodovoda LŽ z dimenzijo 100 mm po severnem delu Župančičeve ulice. Trasa priključka se izvede ob trasi ali po trasi obstoječega javnega vodovoda LŽ z dimenzijo 80 mm po Gosposvetski cesti, ki se ukinja.

(3) Za potrebe napajanja objektov B in C je treba izvesti vodovodna priključka z dimenzijo 80 mm iz obstoječega vodovoda LŽ z dimenzijo 100 mm po Župančičevi ulici.

(4) Za zagotavljanje požarne varnosti iz javnega vodovoda je treba na vodovodu z dimenzijo 100 mm po severnem delu Župančičeve ulice vgraditi podzemni hidrant. Hidrant je treba vgraditi ob izvedbi vodovodnega priključka za objekt A. Za zagotovitev požarne varnosti znotraj območja OPPN je treba zgraditi interno hidrantno omrežje.

(5) Med gradnjo je treba zaščititi vse obstoječe vodovode znotraj območja OPPN. Posebno pozornost je treba ob gradnji podzemne zbiralnice za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov nameniti zaščiti primarnega vodovoda z dimenzijo 400 mm po Župančičevi ulici.

(6) V primeru obnove celotnega objekta D je treba obnoviti obstoječi hišni vodovodni priključek na vodovodu LZ z dimenzijo 100 mm po Župančičevi ulici.

(7) Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo Ureditev oskrbe z vodo in rekonstrukcija kanalizacije zaradi gradnje Kolizeja (enote urejanja prostora MS-171, MS-172), št. PN 2606V, JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o., julij 2011.

(8) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo. Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

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

#### **41. člen (kanalizacija)**

(1) Na območju OPPN je zasnovan mešan kanalizacijski sistem. Komunalno odpadno vodo z območja

OPPN je treba prek načrtovanega in obstoječega kanalizacijskega omrežja odvajati na centralno čistilno napravo v Zalogu.

(2) Za odvajanje odpadne komunalne in padavinske vode z območja OPPN je treba povečati obstoječi kanal z dimenzijo 300 mm, ki poteka po Župančičevi ulici v smeri proti Gosposvetski cesti, in kanal z dimenzijo 400 mm, ki poteka po južnem hodniku Gosposvetske ceste. Kanal po Župančičevi ulici je treba povečati na dimenzijo 400 mm po celotni trasi do priključitve na obstoječi kanal z dimenzijo 700/1050 mm po Gosposvetski cesti. Kanal po Gosposvetski cesti je treba povečati na dimenzijo 500 mm od mesta priključitve načrtovanih objektov do navezave na obstoječi kanal z dimenzijo 700/1050 mm po Gosposvetski cesti.

(3) Odpadno komunalno in padavinsko vodo iz načrtovanih objektov je treba prek internih priključkov odvajati na povečana kanala z dimenzijo 400 mm po Župančičevi ulici in z dimenzijo 500 mm po Gosposvetski cesti. Priključevanje objektov je mogoče z direktnim priključkom samo za odtoke iz pritličij in nadstropij. Odtoki iz kletnih etaž so mogoči prek črpališč.

(4) Pri projektiranju kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo Ureditev oskrbe z vodo in rekonstrukcija kanalizacije zaradi gradnje Kolizeja (enote urejanja prostora MS-171, MS-172), št. PN 3252K, JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o., julij 2011.

(5) 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.

(6) Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

(7) Pred priključitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

#### **42. člen (vročevodno omrežje)**

(1) Načrtovane objekte na območju OPPN je za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode treba priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. Za potrebe hlajenja objektov je treba predvideti uporabo toplote iz sistema daljinskega ogrevanja – vročevodnega omrežja, za kar je treba skladno z Lokalnim energetskega konceptom Mestne občine Ljubljana predhodno izdelati študijo izvedljivosti hlajenja. Na podlagi študije je treba izdelati idejno zasnovo s predvideno rešitvijo hlajenja.

(2) Zahodno od območja OPPN in prek severozahodnega dela območja OPPN poteka glavni vročevod T600 z dimenzijo 250 mm, ki je namenjen oskrbi s toploto območja centra mesta Ljubljana in neprekinjeno obratuje vse leto. Novogradnja na severozahodnem delu območja OPPN ob obstoječem objektu Gosposvetska cesta 17 tangira obstoječi glavni vročevod T600 z dimenzijo 250 mm. Glavni vročevod je treba na tem delu prestaviti v komunalni kolektor, ki je predviden v 1. kleti objekta. Glavni vročevod T600 z dimenzijo 250 mm mora v času gradnje načrtovanih objektov nemoteno obratovati. Prekinitev obratovanja je mogoča le v času zunaj ogrevalne sezone in le za čas izvajanja prevezav na obstoječe vročevodno omrežje. Do komunalnega kolektorja v 1. kleti načrtovane novogradnje je treba zagotoviti stalen, 24-urni dostop dnevno.

(3) Za priključitev načrtovanih objektov A in B je treba izvesti priključni vročevod do prestavljenega vročevoda T600 z dimenzijo 250 mm. Prostor za toplotni postaji je treba zagotoviti v 1. kleti načrtovanih objektov na skrajnem severozahodnem delu območja OPPN.

(4) Priključitev načrtovanega objekta C na vročevodno omrežje je treba izvesti iz glavnega vročevoda T623 z dimenzijo 80 mm na dvorišču objekta Puharjeva ulica 4. Pred priključitvijo je treba povečati obstoječi priključni vročevod P3061 z dimenzije 32 mm na dimenzijo 50 mm. S tem priključni vročevod P3061 dobi status glavnega vročevoda.

(5) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in Tehničnimi zahtevami za graditev vročevodnega omrežja in toplovodnih postaj ter priključitev stavb na vročevodni sistem (JP Energetika Ljubljana, d.o.o.).

#### **43. člen (plinovodno omrežje)**

(1) Predvidene objekte na območju OPPN je za potrebe kuhe in tehnologije mogoče priključiti na sistem zemeljskega plina – na nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

(2) Obstoječi nizekotlačni distribucijski plinovod N12480, prek katerega lahko poteka oskrba s plinom, poteka po južnem delu Župančičeve ulice.

(3) V primeru priključitve načrtovanih objektov na plinovodno omrežje je treba izvesti skupni priključni plinovod do glavnega nizekotlačnega distribucijskega plinovodnega omrežja za vse objekte. Priključni plinovod je treba zaključiti z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe. Priključitev je treba izvesti skladno s pogoji upravljavca distribucijskega plinovodnega omrežja Javnega podjetja Energetika Ljubljana, d.o.o.

(4) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 68/11), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode in Občine Škofljica, Občina Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 25/08 in 11/11) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (JP Energetika Ljubljana, d.o.o.).

#### **44. člen (elektroenergetsko omrežje)**

(1) Za zagotovitev oskrbe območja OPPN z električno energijo je treba zgraditi novo elektro kabelsko kanalizacijo za priključitev nove TP Kolizej.

(2) Nova TP Kolizej je predvidena v 1. kleti na zahodni strani območja OPPN. Kabelsko kanalizacijo do nove TP je treba predvideti iz obstoječega jaška na Gosposvetski cesti. Novo TP je treba vključiti v novo srednjenapetostno omrežje 20 kV RTP 110/20 kV Potniški center – TP Kolizej – RTP 110/20 kV Potniški center.

(3) Dostop do nove TP je treba upravljavcu elektroenergetskega omrežja omogočiti z Gosposvetske ulice in mora biti zagotovljen 24 ur dnevno.

(4) Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo: Novelacija IDR št. 03/11 EE napajanje za PSO Kolizej, št. 05-13, Elektro Ljubljana, d.d.,

junij 2013.

(5) Po pridobitvi gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni pogoji in parametri priklopa.

**45. člen**  
**(elektronske komunikacije)**

Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Pri gradnji cestne infrastrukture je treba predvideti koridorje za kabelsko kanalizacijo.

**46. člen**  
**(javna razsvetljava)**

(1) Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

(2) Razsvetljava arkad ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici je treba izvesti ločeno od ostale interne razsvetljave objektov ter bo po izgradnji predana Mestni občini Ljubljana kot del sistema javne razsvetljave.

(3) Zaradi preureditve Župančičeve ulice je treba preurediti obstoječo semaforizacijo v križišču Gosposvetska cesta - Župančičeva ulica.

**47. člen**  
**(učinkovita raba energije v stavbah)**

(1) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

(2) Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnega zbiralnika ali sončnih celic (fotovoltaika).

**XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

**48. člen**  
**(program opremljanja stavbnih zemljišč)**

Program opremljanja stavbnih zemljišč za prostorsko enoto PE1 v območju OPPN 106 – Kolizej (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7141 PO v novembru 2013.

**49. člen**  
**(območje Programa opremljanja)**

(1) Program opremljanja velja na območju prostorske enote PE1.

(2) Na območju prostorske enote PE2 se uporabljajo določila Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11 – v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

**50. člen**  
**(komunalna oprema)**

- (1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:
- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti,
  - primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
  - primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
  - primarno in sekundarno vročevodno omrežje,
  - primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
  - objekte za ravnanje z odpadki,
  - primarne in sekundarne druge javne površine.
- (2) Ceste in pripadajoči objekti po tem odloku so:
- javne ceste s pripadajočimi objekti,
  - javna razsvetljava in semaforizacija,
  - kanalizacijsko omrežje za padavinsko vodo (ločen sistem).

**51. člen**  
**(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)**

- (1) Stavbe na območju prostorske enote PE1 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:
- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CEP (primarne),
  - sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CEP (sekundarne),
  - sekundarno vodovodno omrežje z oznako VOP (sekundarno - centralni),
  - sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KAP (sekundarno - centralni),
  - primarno vročevodno omrežje z oznako VRP (primarno),
  - sekundarno vročevodno omrežje VRP (sekundarno),
  - objekti za ravnanje z odpadki z oznako ODP.
- (2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.
- (3) Stavbe na območju prostorske enote PE1 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:
- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne),
  - sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
  - primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni),
  - sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
  - primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
  - sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),
  - primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
  - sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
  - primarno vročevodno omrežje z oznako VR (primarno),
  - sekundarno vročevodno omrežje z oznako VR (sekundarno),
  - objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
  - primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
  - sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).
- (4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v PO MOL.



**52. člen**  
**(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)**

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opremo na dan 31. 10. 2013 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (primarne)	83.325,87
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	173.933,16
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	1.124,00
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	18.546,00
Primarno vročevodno omrežje	VRP (primarno)	24.765,32
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	24.957,30
Objekti za ravnanje z odpadki	ODP	112.400,00
Skupaj		439.051,63

(2) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(3) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti, plinovodno omrežje, vročevodno omrežje in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

**53. člen**  
**(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)**

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Ct (EUR/m<sup>2</sup>)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (primarne)	8,55	1,98
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	17,85	4,13
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	0,12	0,03
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	1,90	0,69
Primarno vročevodno omrežje	VRP (primarno)	2,54	0,92
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	2,56	0,93
Objekti za ravnanje z odpadki	ODP	11,54	4,19
Skupaj		45,06	12,87

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 54. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe (v nadaljevanju: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 31. 10. 2013 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga

objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,049551. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

(5) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>C<sub>p</sub> (EUR/ m<sup>2</sup>)</i>	<i>C<sub>t</sub> (EUR/ m<sup>2</sup>)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	7,48	15,38
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	1,50	20,18
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,58	2,76
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	3,97	5,06
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,48	5,70
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	5,66	8,17
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,16	3,26
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	4,10	4,90
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	4,65	4,70
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	7,76	9,12
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,00	0,00
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,00	3,24
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,69	2,09
Skupaj		51,03	84,56

**54. člen**  
**(merila za odmero komunalnega prispevka)**

(1) Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

Objekt	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m <sup>2</sup> )
PE 1 - objekt A	9.744,00	5.693,80	15.255,40
PE 1 - objekt B		15.030,47	
PE1 - objekt C		2.841,09	
Trgovski program in shrambe v kletni etaži		3.244,47	
Skupaj	9.744,00	26.809,83	15.255,40

(2) Razmerje med deležem parcele (D<sub>p</sub>) in deležem neto tlorisne površine (D<sub>t</sub>) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
- objekte, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,

- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) Ostale stavbe, ki niso navedene v tretjem odstavku tega člena, imajo faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:  
 $Kdejavnost = (0,2 * FI) + 0,9$ .

(5) FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

#### **55. člen** **(izračun komunalnega prispevka)**

(1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.

(3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcele iz 54. člena tega odloka.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejanska neto tlorisna površina stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina objektov A, B, C, trgovskega programa in shramb v kletni etaži manjša od neto tlorisnih površin, navedenih v 54. členu tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo za objekte A, B, C, trgovinski program in shrambe v kletni etaži upošteva neto tlorisna površina iz 54. člena tega odloka.

#### **56. člen** **(odmera komunalnega prispevka)**

(1) Za dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije), se komunalni prispevek odmeri samo za ceste in pripadajoče objekte ter vodovodno omrežje.

(2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:

- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
- v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.

(4) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.

(5) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(6) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

**57. člen**  
**(oprostitve plačila komunalnega prispevka)**

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100-odstotni lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

**58. člen**  
**(pogodba o opremljanju)**

(1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.

(2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradi del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi stavbo. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

**XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev**

**59. člen**  
**(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. Parcelacija:

- do 0,50 m pri mejah parcel, namenjenih gradnji cest zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu profilu ceste, kar posledično vpliva tudi na površine teh in sosednjih parcel,
- zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

2. Tlorisni gabariti stavb:

- tlorisni gabariti kleti smejo odstopati, pod pogoji, da ne posegajo v trase komunalnih vodov, v območje zaščitene drevesa in izven parcelnih mej ter da je odmik kleti od parcelne meje v južnem in jugozahodnem delu območja OPPN do zemljišča s parcelno številko 2631/2, katastrska občina Ajdovščina, najmanj 3,0 m,
- do ±2,00 m objektov nad terenom razen mej ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici,
- do +1,50 m lahko tlorisne gabarite stavbe B, razen ob Župančičevi ulici, presegajo balkoni in zunanje stopnice do kletnih shramb,
- ob Gosposvetski cesti lahko konzolni nadstrešek na nivoju venca izjemoma sega prek meje predvidene stavbe.

3. Višinski gabariti stavb:

- število kletnih etaž je dopustno spremeniti pod pogojem, da je globina izkopa več kot 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode,
- število nadzemnih etaž je dopustno spremeniti znotraj dopustne višine stavb,
- do ±1,00 m višinskega gabarita stavb ali delov stavb A, B in C, razen višine venca stavbe A in

- predpisanih višin arkad ter pritličja in 1. nadstropja stavbe A.
4. Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:
    - višinske kote so idejne in se lahko v projektni dokumentaciji prilagajajo danostim terena in projektnim rešitvam do  $\pm 0,50$  m.
  5. Vhodi in dostopi:
    - mikrolokacija klančin, vhodov in dovozov do stavb se lahko spreminja.
  6. Zmogljivost območja:
    - število stanovanj sme odstopati ob upoštevanju pogojev iz prvega odstavka 12. člena tega odloka in kriterijev iz tretjega odstavka 35. členu tega odloka,
    - BTP lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj gabaritov stavb in normativov, določenih v 35. členu tega odloka.
  7. Prometne, komunalne in energetske ureditve
    - pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja OPPN, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati pristojni organi in organizacije, oziroma upravljavci posameznega voda. Transformatorska postaja mora biti locirana v kletnih etažah,
    - pri izvedbi končne etape ureditve Gosposvetske ceste je dopustno predstaviti obstoječe in načrtovane komunalne vode ter spremeniti profil ceste in pozicijo drevoreda, če se pri podrobnejšem načrtovanju izkaže, da je to potrebno in če z njimi soglašajo pristojni organi in organizacije,
    - dopustne so tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN,
    - spremembe intervencijskih poti so dopustne če s spremembami morajo soglašati pristojni organi in organizacije.

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

#### **60. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- v času gradnje je treba zagotoviti neoviran dostop do garažne hiše objekta Tivoli Center;
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN z izjemo začasnega sidranja zaščite gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje lastnika zemljišča;
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- pred začetkom gradnje objekta je treba raziskati geološko sestavo tal na parceli, namenjeni gradnji, in s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja zagotoviti ustrezno zaščito gradbene jame pred vplivi gradnje na okoliške objekte;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje obstoječih objektov in namestiti naprave za merjenje posevkov. Investitor gradnje posamezne stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. V fazi PGD za vsako posamezno etapo strokovnjak s področja gradbenih konstrukcij določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg

- meritev;
- preden se začnejo izvajati gradbena dela, je treba zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov in v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje;
- investitor je dolžan brez finančnih in drugih pogojev dopustiti javno rabo površin na terenu, ki sicer pripada parceli, namenjeni gradnji objekta.

**61. člen**  
**(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcije,
- obnove fasadnega plašča stavb,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za kolesa in zelenih površin.

**XIV. KONČNI DOLOČBI**

**62. člen**  
**(vpogled v OPPN)**

OPPN je stalno na vpogled pri:

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

**63. člen**  
**(uveljavitev)**

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

Številka: 3505-39/2012-  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

**Obrazložitev  
predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 - Kolizej**

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

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

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 - Kolizej je bil javno razgrnjen v času od 6. 9. 2013 do 7. 10. 2013.

**1. PRIPOMBA:**

**VB-NEPREMIČNINE d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana**

- 1.1. Vlagatelj pripombe predlaga, da se zadnja alineja tč. 12 spremeni in se naj po novem glasi:  
»- Ograditev otroških igrišč je dopustna z živo mejo ali s transparentno kovinsko ali žičnato ograjo do višine 1,50 m. Dvorišče stavbe B je ob Župančičevi ulici lahko omejeno z ograjo, visoko največ 1,80 m nad koto C1. Dvorišče na zahodni strani je lahko zaključeno s kovinsko, žičnato ali živo mejo maksimalne višine do 1,50 m. Ograditev zasebnih vrtov pri stavbi C je dopustna z enotno oblikovanimi ograjami.«

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Po oddaji pripombe je investitor OPPN, podjetje Tivoli projekt d.o.o. na MOL OUP posredovalo podpisano soglasje podjetja VB-NEPREMIČNINE d.o.o. (vlagatelj pripombe), da se dvorišče na zahodni strani lahko ogradi z zidom višine 3 m, ki ga je treba na obeh straneh ozeleniti (z divjo trto).

- 1.2. Predlaga tudi dopolnitev tč. 60 z alinejo:  
»- investitor mora v času gradnje zagotoviti neoviran dostop do garažne hiše objekta Tivoli Center.«

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

60. člen, ki določa obveznosti investitorjev in izvajalcev se dopolni z določbo, da je: »v času gradnje treba zagotoviti neoviran dostop do garažne hiše objekta Tivoli Center«.

**2. PRIPOMBA:**

**TIVOLI PROJEKT d.o.o., Zaloška cesta 1, 1000 Ljubljana**

- 2.1. **PODZEMNA ZBIRALNICA:** Predlagamo, naj se investitorja s komunalnim prispevkom bremeni samo za delež, ki mu dejansko pripada v odnosu na celotno območje, ki ga pokriva ta novopredvidena podzemna zbiralnica.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Vsa nova komunalna oprema, ki je opredeljena v OPPN, se gradi zaradi potreb območja OPPN, zato se vsi stroški v celoti razdelijo na načrtovane objekte v območju OPPN.

- 2.2. **NADSTREŠKI:** Predlagamo, da se vsi predvideni nadstreški na območju OPPN obravnavajo enotno - ali kot nadstrešek ali kot objekt (kot je v dopolnjenem osnutku že nadstrešek pri objektu B).

Predlagamo, da se nadstreška nad uvozno in izvozno klančino ter nadstrešek nad vhodom v stavbo C vrisejo v zazidalno situacijo kot objekt (kot je bilo storjeno pri vходу v stavbo B) ali naj se v 9. členu v (1) odstavku v zadnji alineji popravi stavek "Klančine so lahko postavljene na parcelno mejo." v stavek "Klančine so lahko pokrite in so lahko postavljene na parcelno mejo."

Menimo, da trenutno določilo o dopustnih nadstreških, ni povsem ustrezno. Kot je v dopolnjenem osnutku definirano, so nadstreški dopustni le kot enostavni oz. nezahtevni objekti opisani v 10.členu. Tako jih definira Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje - ker v OPPN niso posebej določeni in so navedeni samo v členu, ki govori o enostavnih in nezahtevnih objektih. Pripomba se navezuje na velikost nadstreška, odmike od

parcelnih mej, dopustno število takih pomožnih objektov, ki so, kot določa Uredba, premali za dejansko predvideno izvedbo nadstreškov nad uvozno in nad izvozno rampo.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

Postavitev nadstreškov in vetrolovov kot enostavnih in nezahtevnih objektov je dopustna z določili odloka OPPN. Določeni so tudi dopustni odmiki od meje sosednjih zemljišč. Nadstreški, ki so večji in zato spadajo med manj zahtevne objekte pa so določeni posebej.

- 2.3. DODATNE RUŠITVE: Predlagamo, da se opredelijo dodatne predvidene odstranitve obstoječih objektov in sicer: odstranitev S in J delov kleti Kolizej, ki še niso bili odstranjeni zaradi varovanja sosednjih objektov in Gosposvetske ceste.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

Vsebine OPPN (grafični prikaz rušitev, tekstualni del odloka, obrazložitev in prikaz stanja prostora) se dopolni v skladu s podatki o še neodstranjenih podzemnih delih Kolizeja.

- 2.4. DOPUSTNE DEJAVNOSTI: Predlagamo, da je dopustna dejavnost v stavbi C tudi poslovna dejavnost oz. da so kot dopustne dejavnosti navedene vse dejavnosti v PE1 in veljajo za vse predvidene stavbe v PE1. Konkretna dejavnost v posamezni stavbi ali delu stavbe se lahko tako definira v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

**STALIŠČE: Pojasnilo**

Dopustne dejavnosti, med katerimi je tudi poslovna dejavnost, so v odloku navedene za celotno prostorsko enoto in ne posebej za vsak objekt, zato je poslovna dejavnost v objektu C dopustna že v dopolnjenem osnutku. Predlog OPPN se spremeni tako, da se 8. člen dopolni z določilom, da so stanovanja v stavbi A dopustna le v terasni etaži.

- 2.5. KLETNE ETAŽE: Predlagamo, da se program opremljanja popravi na 3 kletne etaže, v tekstualnem delu v 14. členu pa naj ostane definicija max. dopustne kleti "do največ 4 kletne etaže".

Pri preračunu potrebnih parkirnih mest v fazi idejne zasnove projekta, se je trenutno pokazalo, da so tri kletne etaže bolj ustrezna rešitev.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

V predlogu OPPN se 14. člen - višinski gabariti in etažnost - popravi tako, da se objektom določi tri kletne etaže, v 59. členu - dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev - pa se število kletnih etaž dopusti spremeniti pod pogojem, da je globina izkopa več kot 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Program opremljanja se popravi tako, da se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva tri kletne etaže.

- 2.6. 6. člen: Predlagamo, da se v (5) odstavku doda besedilo:

"Območje, za katero se sprejema OPPN je določeno z grafiko št. 3.1 tako, da se v primeru taksativnega naštevanja parcel območja, za katero se sprejema OPPN, izpadla posamezna parcela ali je ta napačno navedena, upošteva območje kot je določeno z grafiko in se manjkajoča parcela ali napačno navedena parcela upošteva kot bi bila navedena oziroma bi bila navedena pravilno."

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Določilo 5. odstavka že zagotavlja, da se upošteva tudi grafični izris meje.

- 2.7. 8. člen: Predlagamo, da se (4) odstavek:

"V javni rabi morata biti pritličje stavbe A in pritličje stavbe B neposredno ob Župančičevi ulici." spremeni tako, da se glasi: "V javni rabi morata biti pritličje stavbe A in del pritličja stavbe B neposredno ob Župančičevi ulici."

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Že iz besedila dopolnjenega osnutka je razvidno, da gre za del pritličja neposredno ob Župančičevi ulici.

- 2.8. 13. člen: Tlorisne dimenzije stavbe B: širina povezovalnega trakta znaša 14,00 m in ne 18,00 m (kot je navedeno). 18,00 m je maksimalna širina povezovalnega trakta samo v območju



vetrolova in nadstreška pred glavnim vhodom ter samo v pritličju. Predlagamo, da se Odlok ustrezno korigira saj dopustna odstopanja ne pokrijejo tako velikih odstopanj.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

V predlogu OPPN se širina povezovalnega trakta popravi na 14,00 m.

- 2.9. 52. člen in drugi, z navedenim datumom indeksacije: Predlagamo, da se konkretno naveden datum 1.7.2013 popravi v xx.xx.xxxx tako, da bo datum indeksacije vezan na dan sprejetja OPPN.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva**

V Programu opremljanja se določi, da je pri odmeri komunalnega prispevka izhodiščni datum za indeksiranje stroškov datum uveljavitve OPPN. Ostali datumi v odloku pa pojasnjujejo, kdaj je bil presečni datum, na katerega so bili izračunani računski podatki (ta mora biti fiksni in pred oddajo gradiva za MS MOL, saj sicer izračun (na neznan datum) ni možen). Zato se pripombe za 52. in 53. člen ne upošteva, v 56. členu pa se zadnji odstavek spremeni tako, da se glasi: »Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega OPPN.«.

- 2.10. Risba št. 4.4 Značilni prerezi in pogledi: Vsi grafični prikazi, ki niso obvezni po Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Ur.L. št. 99/07) naj se v Odloku opredelijo kot prikazi informativnega značaja in ne kot sestavni del OPPN.

Prerez 1-1: Predlagamo, da se pomožne črtkane črte stavbe A, ki nakazujejo etažnost objekta, v območju terasne etaže ločijo od 5. etaže stavbe B, kot je to že narejeno v nižjih etažah.

Prerez 2-2: Predlagamo, da se pomožne črtkane črte, ki nakazujejo etažnost objekta, skrajšajo tako, da nakazujejo samo etažnost stavbe C ter naj ne segajo v območje drugih sosednjih objektov.

Menimo, da so predmetne črtkane črte samo pomožne linije, ki nakazujejo etažnost stavb in ne smejo nakazovati preuranjenih rešitev. Posamezne etažne višine bodo definirane v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, kjer bo tudi ugotovljeno ali se posamezne etažne višine posameznih stavb ujemajo ali ne.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva**

Navedeni pravilnik ne našteva, kateri grafični načrti so obvezni sestavni del občinskega podrobnega prostorskega načrta, temveč določa potrebne vsebine. Značilni prerezi in pogledi so potrebni za opredelitev lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo, zato so sestavni del OPPN.

Grafični prikaz Prerezov 1-1 in 2-2 se v predlogu popravi tako, da se ohrani le črte, ki prikazujejo objekta A in B v pogledu.

- 2.11. Risba št. 4.5 Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija: Predlagamo, da se višinska kota "298,20" na zahodni parcelni meji popravi na "298,00" kot je predvidena višina ob stavbi C. Zaradi navezave intervencijske poti za potrebe objektov Kolizeja preko sosednjega zemljišča je potrebno prilagajanje obstoječemu terenu na tem mestu.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

V predlogu OPPN se višinska kota v risbi št. 4.5 Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija popravi iz »298,20« v »298,00«.

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

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 - Kolizej je bil predstavljen na javni obravnavi dne 25. 9. 2013, v prostorih Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Četrtna skupnost Center, Štefanova ulica 11, Ljubljana.

### 3. PRIPOMBA:

#### **PRISOTNI NA JAVNI OBRAVNAVI**

- 3.1. Še vedno ni urejeno lastništvo določenega dela meje med investitorjem Tivoli projekt d.o.o. in lastnikom parcele 2690, pred izdajo gradbenega dovoljenja investitorju se mora preveriti lastništvo.

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

Urejanje meje ni predmet postopka OPPN, temveč poteka po drugih postopkih. Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora investitor izkazati pravico do gradnje po zakonu.

- 3.2. Večnamenski kulturni prostor, umeščen v centralno stavbo kot nadomestek zaradi rušenja Kolizeja, se ne sme financirati iz proračunskih sredstev.

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

Večnamenski kulturni prostor je del objekta, ki ga bo gradil (financiral) investitor.

- 3.3. Prvotni projekt je bil dosti bolj monumentalen, sedanji predlog pa je povsem povprečen, sam sem bil proti rušenju kulturnega spomenika Kolizej.

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

Pripomba izraža osebno mnenje o predlogu pozidave in se ne nanaša na merila in pogoje za prostorsko ureditev območja OPPN.

- 3.4. Nedopustno je, da so posamezni odseki cest in javnih površin (del Župančičeve ulice) še vedno v zasebni lasti in da MOL lastništva in parcelacije še vedno ni uredil.

#### **STALIŠČE: Pojasnilo**

Lastništvo posameznih odsekov cest in javnih površin se bo uredilo na podlagi določb OPPN, ki določajo zemljišča, namenjena javnemu dobru, kar je podlaga, da MOL ta zemljišča lahko odkupi.

- 3.5. Investitorja se mora ponovno opozoriti na zaščiteni platano ob obravnavani parceli in še posebej se ga opozori, da se zaščitijo korenine 100 let starega kostanja na tromeji parcel, katerih lastništvo še ni urejeno ter da se dosledno izvajajo vsi normativi glede ozelenitve na število prebivalcev.

#### **STALIŠČE: Pojasnilo**

V OPPN so upoštevani vsi normativi in določila OPN MOL ID glede ozelenitve. Prav tako so določeni varstveni ukrepi ob gradnji novih stavb in urejanju zunanjih površin.

Omenjeni kostanj nima statusa naravnega spomenika ali drevesne naravne vrednote, zato v OPPN ni posebej opredeljen. Kostanj leži na zemljišču izven območja OPPN, njegove korenine pa morebiti segajo v območje OPPN, kjer je po zasnovi predvidena zelenica na raščinem terenu.

- 3.6. Vsi predpisi o zračenju garaž se morajo spoštovati in morajo biti izvedeni tako, da izpusti ne bodo motili stanovalcev. Kako bo zračenje urejeno v primeru, če bodo v prvi fazi zgrajene samo kletne etaže in namenjene parkiranju.

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

V OPPN so določeni pogoji za varstvo zraka, med drugim: »Vse izpuste zraka iz objektov je treba spustiti nad strehe objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.« V 25. člen predloga se doda še naslednje določilo: »(4) V primeru gradnje samo kletnih etaž in ureditve zunanjih površin v prvi etapi, je treba vse izpuste zraka iz objektov speljati stran od stavb namenjenih bivanju.«

- 3.7. Prisotni so opozorili na varnost predlagane prometne ureditve Župančičeve ulice, ki je predvidena kot enotna površina, na kateri se bodo srečevali pešci - veliko otrok, kolesarji in avtomobili. Ne smemo pozabiti, da je ob Župančičevi ulici osnovna šola in na Puharjevi ulici vrtec. Ocenili so, da se bo zaradi števila novih parkirnih mest v garaži promet zelo povečal. Zato je treba še enkrat premisliti, kako bosta prometno urejeni Župančičeva in Puharjeva ulica,

saj mora njuna prometna ureditev zagotavljati maksimalno varnost pešcev in drugih udeležencev prometu.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Obstoječ in načrtovan promet v območju OPPN 106 Kolizej je pretežno ciljno usmerjen, ne tranzitno, kar pomeni nižje hitrosti, predlagana prometna ureditev pa bo še manj privlačna za tranzitni promet. Na Župančičevi ulici že zdaj velja režim umirjenega prometa - območje cona 30. Predvideni so ukrepi, ki zagotavljajo maksimalno varnost pešcev in drugih udeležencev v prometu. Predlagana prometna ureditev je skladna tudi z Novo prometno politiko MOL.«

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

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 - Kolizej je Odbor za urejanje prostora in urbanizem obravnaval na 24. seji, ki je bila 2. 9. 2013, in ga, skupaj s pripombami članov odbora, sprejel.

**4. PRIPOMBA:**

**ODBOR ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM**

- 4.1. Besedilo odloka je treba spremeniti tako, da bodo prometne rešitve usklajene z načrtovanimi ureditvami Gosposvetske ceste. Predvidi naj se drevored med cestiščem in pločnikom s kolesarsko stezo v območju predvidene novogradnje.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

Prometne rešitve so usklajene z načrtovano ureditvijo Gosposvetske ceste.

- 4.2. Preveri naj se možnost zasaditve drevoreda vzdolž novogradnje ob Zupančičevi ulici.

**STALIŠČE: Pojasnilo**

Možnost zasaditve drevoreda je bila preverjena. Ob robu hodnika poteka vodovod LŽ z dimenzijo 100 mm, do roba prostorske enote PE1 pa je predvidena klet z najmanj 3 etažami, tako da drevoreda ni mogoče predvideti.

- 4.3. V pritličju stavbe A ob Gosposvetski cesti naj bodo dovoljene samo javno dostopne dejavnosti. Preveri naj se, da bo etažna višina pritličja najmanj 4,00 m.

**STALIŠČE: pripomba se upošteva, pojasnilo**

Že dopoljnjeni osnutek OPPN v 4. odstavku 8. člena določa, da mora biti pritličje stavbe A v javni rabi. V predlog OPPN se doda določba, da mora biti: »svetla višina pritličja pri stavbi A najmanj 4,00 m«.

- 4.4. V stavbi A ali B je potrebno zagotoviti več namensko dvorano za izvajanje kulturno umetniškega programa!

**STALIŠČE: pripomba se upošteva**

V predlog OPPN se doda določilo, da je treba v 1. nadstropju stavbe A najmanj 600 m<sup>2</sup> BTP nameniti večnamenskemu prostoru za kulturne dejavnosti, pri čemer mora imeti dvorana najmanj 400 m<sup>2</sup> uporabne površine.

- 4.5. Za potrebe novih stanovalcev je treba zagotoviti otroško igrišče in športne površine. Preveri naj se možnosti, da se igrišče za majhne otroke uredi v okviru nove gradnje, za večje otroke in šport pa se zagotovi površine s prenovo obstoječega igrišča v Parku slovenske reformacije, za katero se zaveže investitorja v okviru plačila komunalnega prispevka.

**STALIŠČE: pripomba se ne upošteva**

Predloga ni možno upoštevati, ker je v nasprotju z Odlokom o OPN MOL ID, 32. člen, »(11) Kadar pri večstanovanjskih stavbah na parceli, namenjeni gradnji, ni prostorskih možnosti za zagotovitev s tem odlokom zahtevanih odprtih bivalnih površin, mora investitor manjkajoče odprte bivalne površine zagotoviti na drugih primernih površinah v njegovi lasti (na območju ožjega mestnega središča tudi v javni lasti), ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na

katerih je etažnim lastnikom zagotovljena njihova trajna uporaba. Določba tega odstavka ne velja za površine otroškega igrišča (7,50 m<sup>2</sup> na stanovanje), ki ga je treba zagotoviti na parceli, namenjeni gradnji.

- 4.6. Ozelenitve prostih površin znotraj območja urejanja se predvidi v programu komunalnega urejanja zemljišč, ki se financirajo iz sredstev MOL po rednem programu komunalnih dejavnosti.

**STALIŠČE: pripomba se ne upošteva**

Ozelenitve prostih površin znotraj območja so del gradbene parcele objektov, predvidenih v območju. Javna raba teh zemljišč ni predvidena. Urejanje zasebnih zemljišč ne more biti predmet Programa opremljanja komunalnih zemljišč, to so lahko samo javne površine, ki predstavljajo grajeno javno dobro in so predane MOL v lastništvo in upravljanje.

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

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 - Kolizej je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 28. seji, ki je bila 16. 9. 2013, in ga, skupaj s pripombami, sprejel.

**5. PRIPOMBA:**

**GOSPOD MIHA JAZBINŠEK**

- 5.1. »Objekt ob Župančičevi je v vilski četrti po odloku. Tudi objekt C je na lokaciji vilske četrti, sme se obravnavati samo na način vile v tem območju, ne pa z višinskim gabaritom P + 5.«

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Stavba C le delno sega v območje vilske četrti med Prešernovo cesto in Župančičevo ulico. Posnema gabarite obstoječe stavbe D. Zgornja etaža stavbe C je na zahodni, južni in vzhodni strani delno umaknjena od roba fasad spodnjih etaž.

- 5.2. »Lastništvo. Mi bi tu moral brat seveda investicijske namere. Investicijske namere so dane samo s strani... investitorja. In dane so investicijske namere od trgovine Hofer. In drugo, gospod Anderlič ima tu seveda ta dolg zemljiški. To se prav, da je ta parcela obremenjena. Da težko, da bo kdo dal kredite za nadaljnje izvajanje. Gospod Anderlič je pa seveda oziroma družina Anderlič, je pa seveda nam dolžna, dolžna bremen prosto dat recimo dežurno lekarno.«

**STALIŠČE: Pojasnilo**

Upoštevana je investicijska namera lokalne skupnosti, to je ureditev danes degradiranega območja in graditev reprezentančnega objekta na tej lokaciji. Financiranje in ekonomska upravičenost nista predmet OPPN, temveč stvar investitorja in njegove finančne konstrukcije.

- 5.3. »Strokovna rešitev je, v okviru nekega projekta, ki ga je naredila čez neko prostoročno risbo. Čez prostoročno risbo. Projekt, ki je čist v nasprotju z vsem. S strani neke firme Hilmer & Sattler und Albrecht. Njihova spletna stran, spletna stran je v okvari. Tako, da ne moremo pogledat, kakšne so to reference. Ta inozemski projekt je pa potrdil gospod Koželj. Namesto, da bi se stvar tako zgodila, kakor se mora po, po občinskem, po prostorskem načrtu. Morala bi se zgoditi s tem, da bi seveda povedala, kakšne so kulture in vse ostalo seveda stroka spomeniškega varstva.«

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Dokončna projektna rešitev bo pridobljena na osnovi OPPN, ki podaja usmeritve in pogoje za posege v območju. Izbira projektanta je pravica investitorja. Spletna stran projektanta, ki je pripravil idejno rešitev je <http://www.h-s-a.de> in deluje za ogled referenc.

- 5.4. »Zamolčal so recimo Odlok o Delavskem domu. Ampak, govorimo pa o tem, da se bomo prilagodili višini. Ne povemo pa številke.«

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Določilo, da je "višina venca objekta A enaka višini venca objekta "Delavski dom Tivoli", nad vencem je dopustna terasna etaža" je povsem ustrezno; številke bodo razvidne iz geodetskega posnetka, ki je obvezni sestavni del PGD in tako pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja.

**6. PRIPOMBA:**

**GOSPOD MIRKO BRNIČ JAGER**

- 6.1. »Da imamo neke odloke, neko zakonodajo. Neko projektantsko tipologijo. In bi bilo prav, če bi vi to mal upoštevali, ne? Verjetno bi še kaj družga dodal zraven, skratka, dali bi mi vedet, da mesto, ki te gosti, ki te gosti, v obliki zazidljive parcele, mu tudi pomeni neke kulture prostora, nekega izročila in tako dalje in tako dalje, ne? In verjetno ni prijetno, če bi, če bi oblasti ugotovile, da dobiš nek predlog, ki vse negira. Ne? In potem se preko te pobude celo zgodi, da pride v občinske prostorske načrte, tako, kot je zapisano v 9. členu, da se tukaj pojavljajo neke arkade, čeprav jih nikjer na tem prostoru nimamo. Potem neke, neke razprave o trgih, ki niso nič družga, kot zgolj prerezani, nasilno prerezani v objekta.«

**STALIŠČE: Pojasnilo**

Pri ureditvi parterja v območju OPPN je bila upoštevana ideja t.i. »kulturne osi«, ki poteka od Cankarjevega doma mimo Narodnega muzeja Slovenije in Opere mimo območja Kolizeja do muzeja na Parmovi ulici. V območju OPPN Kolizej so v tem duhu oblikovani: ureditev Župančičeve ulice, navezava na Park Slovenske reformacije, parter ob Župančičevi ulici in Gosposvetski cesti ter oblikovanje vogala Gosposvetska - Župančičeva v trg pred cerkvijo. Z arkadami in vogalnim trgom je načrtovana obogatitev javnih površin.

- 6.2. »Tretja stvar so jasno gabariti. Gabariti v bistvu zgrešijo zgodbo o tem, kar smo v Ljubljani že sprejeli za to območje. Se pravi, območje sega tja do cerkve in potem naprej do Delavskega doma. To se pravi poteza, o kateri govorimo, neposredno na Gosposko. Gosposvet..., Gosposko in Župančičevo.«

**STALIŠČE: Pojasnilo**

Gabariti so usklajeni s smernicami Ministrstva za kulturo oziroma s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine, kot določajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji za območje OPPN. Odlok o razglasitvi spomenikov naravne in kulturne dediščine na območju občine Ljubljana Center med Aškerčevo, Tivolsko in Slovensko cesto (Ur. list RS, št. 60/93, 105/2008) ne določa višinskega gabarita v območju OPPN Kolizej, za območje med Župančičevo ulico in Ajdovščino pa določa višinski gabarit P+4, ki so mu rešitve OPPN Kolizej prilagojene.

- 6.3. »Tipološki koncept objekta, s tlorisno rešitvijo. Jaz bi samo rekel, da je ta objekt grozljivo drag. Neprimerno tud arhitekturno, to se pravi tlorisno zasnovan. Da so dva stanovanja vezana na svoje stopnišče v etaži in svoje dvigalo. In, da se to kar multiplicira po celi dolžini, v vseh smereh. Da se v objekt vstopa skozi vhod, ki pomeni, torej stopiš na parcelo in imaš dolgo gibanje po dvorišču. Prideš v objekt, potem to razdeli v desno in se vračaš nazaj na ulico, recimo na Župančičevo, na prvo številko. In opraviš tukaj tako enih sedemdeset, osemdeset metrov hoje, zato, da prideš do nečesa, kar bi lahko na nek način, na nek drug način preprosto v petih metrih opravil.«

**STALIŠČE: Pojasnilo**

Idejna zasnova objekta je podlaga za gabaritno in pozicijsko zasnovo, ki jo opredeli OPPN. Ne gre še za projektno rešitev. Ta bo narejena na podlagi določil OPPN in v skladu z veljavno zakonodajo na tem področju.

**7. PRIPOMBA:**

**GOSPOD MIHA JAZBINŠEK**

»Mi imamo tuki predlagane arkade ob Gosposvetski. Pa Župančičevi. Tiste so itak brezsmiselne, ne? Saj se ne ve za kuga je. Zdaj imajo pripombe, koliko je to res. Ampak, bistvo teh arkad je, ob Gosposvetski je, da so pod objektom, ki tam ne bi smel bit. Namreč, spomeniško varstvo pove, da sme bit P + 4, vmes med Ajdovščino in Župančičevo. Med

Župančičevo in Delavskim domom, pa ne sme bit P + 4. Tam je pa seveda odlok, ki štiti fizionomijo Gosposvetske ceste. In v fizionomiji Gosposvetske ceste, je najbolj značilno kaj? To, da je bil seveda ta porušeni objekt, za katerega je seveda ohranjeno ob rušenju vsa zadeva, ne? Ta objekt seveda se da rekonstruirat, ali pa gabaritno rekonstruirat, ali pa kakor kol to je. To se prav Kolizej, kakor je na Gosposvetsko cesto bil prislonjen. ... Da so to napisal v smernicah, zavod je napisal to v smernicah. Ampak, potem je rekel, z enimi stavkom. V resnici bi pa moral določiti pogoje. Je pa z enim stavkom rekel, gabariti so kar v redu. Ampak potem je pa rekel kaj? Da naj se, da naj se tu zgodi arhitektura, z izrazom enaindvajsetega stoletja.«

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Gabariti so usklajeni s smernicami Ministrstva za kulturo oziroma s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine, kot določajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji za območje OPPN. Odlok o razglasitvi spomenikov naravne in kulturne dediščine na območju občine Ljubljana Center med Aškerčevo, Tivolsko in Slovensko cesto (Ur. list RS, št. 60/93, 105/2008) ne določa višinskega gabarita o območju OPPN Kolizej, za območje med Župančičevo ulico in Ajdovščino pa določa višinski gabarit P+4, ki so mu rešitve OPPN Kolizej prilagojene. V skladu s smernicami Ministrstva za kulturo je tudi določilo, da mora biti oblikovanje novih objektov sodobno, z izrazom arhitekture 21. stoletja.

**8. PRIPOMBA:**

**GOSPOD MAG. TOMAŽ OGRIN**

»Torej, jaz sem repliciral na, na ekonomsko upravičenost. Mi nimamo pravzaprav nobenih podatkov o neki ekonomiji tega načrta. Mi bi se moral vprašati, a je ta OPPN sploh smiseln, dokler so tam take hipoteke. On ne more s tem zemljiščem nič početi, mi pa tukaj že nekaj dovoljujemo.«

**STALIŠČE: Pojasnilo**

Ekonomska upravičenost gradnje je poslovna odločitev investitorja in ni predmet OPPN.

**9. PRIPOMBA:**

**GOSPA MOJCA ŠKRINJAR**

- 9.1. »Stanovanja ne boš mogel prodat, ampak davke boš pa plačeval. Bliža se nam, tako rekoč ravno zaradi tega in tudi zaradi teh stanovanj tukaj, na tej lokaciji, tako rekoč nacionalizacija. Ne boš mogel plačati davka, prodat ne boš mogel svojega stanovanja, ker ni nič vredno. Torej, ti ga bo država nacionalizirala. In taka stanovanja, ki so tukaj, takih stanovanj res ne potrebujemo.«

**STALIŠČE: Pojasnilo**

Ekonomska upravičenost gradnje je poslovna odločitev in riziko investitorja in ni predmet OPPN.

- 9.2. »Poleg tega bi to lahko bila neka kulturna avenija. Začenši s to atraktivno stavbo, ki bi bila prostor kulture. In se bi nadaljevala ob, torej, tu imamo vertikalno, kjer najdemo tako opero in dramo in mejčkno zamaknjeno tudi narodno in moderno galerijo. ... In ta, ta avenija, kulturna avenija, bi res lahko postala nekaj, kar bi bilo izjemno lepo. Poleg tega, na tej atraktivni lokaciji, z atraktivno stavbo, sodijo atraktivne trgovine. Jaz vem, da je, da je zdaj Slovenija v krizi. Ampak, zakaj ne bi bili mejčkni bolj ambiciozni?«

**STALIŠČE: Pojasnilo**

V pritličju novega objekta je predviden javni program. Pri načrtovanju območja OPPN je bila upoštevana ideja t.i. »kulturne osi« mimo objektov s kulturnim programom od Cankarjevega doma mimo Narodnega muzeja Slovenije in Opere mimo območja Kolizeja, kjer bo nov večnamenski prostor za kulturne dejavnosti, do muzeja na Parmovi ulici. V območju OPPN Kolizej so kot javni prostori oblikovani: Župančičeva ulica, navezava na Park Slovenske reformacije, parter ob Župančičevi ulici in Gosposvetski cesti ter vogal Gosposvetska - Župančičeva v trgu pred cerkvijo. Oblikovanje parterja v območju OPPN omogoča obogatitev širšega prostora z javnim programom.

**10. PRIPOMBA:**

**GOSPOD MAG. TOMAŽ OGRIN**

- 10.1. »Tu bi moral mi vključiti nek urbanistični svet, ki je bil nekoč aktiven. Potem društvo arhitektov, krajinskih arhitektov in urbanistov. Da bi dal neko tako uravnoteženo podobo temu delu Ljubljane, ne pa kar nekaj, kar je zdaj prišlo ven. To je slabo delo, naše, nimamo v postopku predvideno multiplikativnost, to se pravi, gradnjo mesta v takem občutljivem delu, s pomočjo več strok.«

**STALIŠČE: Pojasnilo**

Z zasnovno območja OPPN se je v preteklosti ukvarjalo že veliko strokovnjakov in strokovnih teles. Trenutno funkcijo »urbanističnega sveta« opravlja Odbor za urejanje prostora in urbanizem na Mestni občini Ljubljana, ki je gradivo pregledal in podal mnenje.

- 10.2. »V območju OPPN, niso načrtovane dejavnosti vzgoje in osnovnega izobraževanja, saj so le te zagotovljene v bližini območja. Najbližji vrtec in osnovna šola sta 150 m. Seveda bom pritrdil, da ni zdaj tu treba delat nove osnovne šole. Ne morem pa potrditi temu, da ob pomanjkanju kapacitet vrtcev v Ljubljani, nimamo notri izgradnje vrta za vse te, ki so planirani, da bodo stanovali tukaj. 70 % stanovanj.«

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

V območju OPPN je skupaj načrtovanih cca. 124 stanovanj, kar pomeni da bo v območju cca. 372 novih prebivalcev. Delež otrok v starosti od 1-5 let je v povprečju 6 % prebivalstva, kar pomeni 23 (22,3) otrok, ki bi se vključili v vrtec. V skladu s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrta (Ur. list št. 73/2000) to predstavlja 1 oddelek vrta. Pravilnik določa, da zmogljivost nove stavbe praviloma ne sme biti večja od šestih oddelkov in ne manjša od dveh oddelkov. V območju OPPN Kolizej vrtec tako ni načrtovan. Kapacitete se zagotavljajo v okviru MOL.

- 10.3. »Potem imam tule vprašanje glede lastništva te stavbe D. Ki je imenovana Prostorska enota II. Namreč, vključena je notri v OPPN, ne vem pa, kdo je lastnik, da je lahko takole potegnena v isto zazidalno celoto.«

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

Lastniki stavbe D so vključeni v postopek priprave OPPN. V skladu z zakonodajo s področja prostorskega urejanja je lahko v OPPN vključena tudi enota urejanja prostora, za katero v OPN ni določena obveznost izdelave OPPN. EUP MS-172 vključena je v OPPN Kolizej, ker so v tem območju predvidene ureditve kot na primer prestavitve garaž, ureditev stanovanj v obstoječi podstrehi ipd.

- 10.4. »Tam, proti Puharjevi, kjer je tisto zaščiteno drevo, je visoka škarpa, torej podporni zid in nisem videl tule iz načrta, kaj bo s tistim zidom? S tisto škarpo? Namreč, nanj se opira tudi ta platana in ga že rahlo odriva. Tko, da ne vem zdaj, a bo ta zid ves šel, pa bo nov narejen. To bo dost pomembno. Ker, so vse stavbe nekak zelo na blizu tam s tem zidom. In najbrž to tud statično ni kar tako po domače. Torej, ne vemo, kaj se bo z njim zgodil.«

**STALIŠČE: Pojasnilo**

V OPPN so določeni ukrepi za zaščito platane, ki je opredeljena kot objekt z naravovarstvenima statusoma:

- zavarovano območje naravni spomenik Platana ob hiši Puharjeva ulica 4,
- drevesna naravna vrednota lokalnega pomena Ljubljana – platana na Puharjevi ulici.

Poseganje v območje omenjenega zidu z OPPN ni predvideno, če pa bi se zid med gradnjo poškodoval, ga bo moral investitor sanirati (60. členu - obveznosti investitorjev in izvajalcev).

**11. PRIPOMBA:**

**GOSPA MOJCA ŠKRINJAR**

»Čim se zgradi tolk pa tolk stanovanj, mora bit zraven načrtovan prostor za vrtec. Ne more se gradit petdeset, ali pa sto stanovanj, ne da bi se načrtoval v istem delu tudi vrtec. To bi bilo civilizirano in humano.«

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva**

V območju OPPN je skupaj načrtovanih cca. 124 stanovanj, kar pomeni da bo v območju cca. 372 novih prebivalcev. Delež otrok v starosti od 1-5 let je v povprečju 6 % prebivalstva, kar pomeni 23 (22,3) otrok, ki bi se vključili v vrtec. V skladu s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrteca (Ur. list št. 73/2000) to predstavlja 1 oddelek vrteca. Pravilnik določa, da zmogljivost nove stavbe praviloma ne sme biti večja od šestih oddelkov in ne manjša od dveh oddelkov. V območju OPPN Kolizej vrtec tako ni načrtovan. Kapacitete se zagotavljajo v okviru MOL.

## 12.PRIPOMBA:

### GOSPOD MAG. ANŽE LOGAR

- 12.1. »Zdaj, recimo, tukaj v oceni stanja. Razlogi in cilji, zakaj je akt potreben, sploh ni navedeno konkretno tega, kar naj bi naslov sam našteval. Torej, zakaj oziroma razloge, zakaj se to počne. ... Zdaj, zgodba o Kolizeju, je v bistvu zgodba o tem, kako se z neko kulturno dediščino, al pa sploh z nekim prostorskim planiranjem, ne bi smelo dogajat. ... Kajti, ne pozabit, prejšnja ministrica oziroma pred prejšnja ministrica, je pač se strinjala z rušitvijo Kolizeja. Ob predpostavki, da se v tem novem Kolizeju, naredi opera s kvadraturjo, mislim, da prek 20000 m<sup>2</sup>. Tukaj, v tem novem, spremenjenem OPPN-ju, pa vidimo, da se govori samo še neki majhni dvoranci, površine 3350 m<sup>2</sup>, brez konkretne opredelitve, zakaj se bo to naredilo oziroma zakaj se bo ta prostor uporabil.«

#### STALIŠČE: Pojasnilo

V območju OPPN je načrtovan večnamenski prostor za različne kulturne dejavnosti skladno z OPN MOL ID, smernicami Ministrstva za kulturo in dopolnitvijo le-teh. Kulturni dejavnosti bo namenjen osrednji prostor, ki bo lociran v 1. nadstropju stavbe A in dostopen s trga ob križišču Gosposvetske ceste in Župančičeve ulice.

- 12.2. »Samo spet, gospod Koželj, danes počnete ravno nasprotno. V tistem intervjuju je bil tud vprašan, zakaj po njegovem mnenju stolpnica ne sodi v Kolizej. Rekel je, da spreminja merilo, ki je pomemben del prepoznavnosti mesta. In pa, mimogrede, po naročilu mestnega oddelka za urbanizem, smo na Fakulteti za arhitekturo, leta 2000, izdelali strokovno podlago, kjer v Ljubljani je mogoče graditi nove stolpnice, ali nadgraditi stavbe, ki že stojijo. Iz tega dokumenta je jasno razvidno, da se Kolizej ne bi smel nadzidati, niti za nadstropje oziroma, da se mora ohranjati sedanja višina venca. Če je to tako, zakaj ste bili potem gospod Koželj, leta, 18. 10. 2012 tako razočarani, ko je strokovna komisija za pripravo smernic konservatorskega načrta, zahtevala znižanje višine stolpa. In ste takrat dejal, poskušal sem strokovno utemeljiti, da gabariti, kot so predvideni v projektu investitorja, torej stolpnica, spadajo v ta prostor. Pripravil sem tudi strokovne podlage. Leta 2000 ste torej pripravil strokovne podlage, da stolpnica ne sodi v ta prostor. Leta 2012, ste pa pripravili strokovne podlage, da stolpnica sodi v ta prostor.«

#### STALIŠČE: Pojasnilo

Pripomba se nanaša na mnenje gospoda Koželja in ni predmet OPPN.

- 12.3. »Namreč, na tem mestu imate po tem OPPN-ju predvideno 124 stanovanj. In, kot sem slišal, kar štiri nadstropja oziroma štiri etaže garaž. Mislim, da tok garaž, na tok stanovanj vendarle ne potrebujemo.«

#### STALIŠČE: Pripomba se upošteva

V predlogu OPPN se število kletnih etaž zmanjša na 3, to število pa je dopustno spremeniti pod pogojem, da je globina izkopa več kot 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode.



## II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLJENA K PREDLOGU AKTA

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

Osnutek akta je prejelo tudi Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, ki je z odločbo št. 35409-232/2013/3 z dne 16. 5. 2013 odločilo, da v postopku priprave in sprejemanja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 – Kolizej celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

## III. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb in mnenj je dopolnjeni osnutek akta dopolnjen, spremenjeno je besedilo odloka, grafična priloga je usklajena.

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

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

»Na podlagi 61. in 74. 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 dne ..... sprejel

### ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 – Kolizej

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 106 – Kolizej (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- 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 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 stavbnih zemljišč,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

##### 2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem odlokom so načrtovane gradnja stanovanjsko-poslovnih stavb ter pripadajoče ureditve.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture ter elektronskega komunikacijskega omrežja.

### 3. člen

(sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1.	Načrt namenske rabe prostora	
1.1	Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) z mejo območja OPPN	M 1:2000
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 z načrtom parcelacije	
3.1	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.2	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:500
3.3	Površine, namenjene javnemu dobru	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Odstranitev obstoječih objektov	M 1:500
4.2	Zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.3	Zazidalna situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.4	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.5	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.7	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500
<b>4.8</b>	<b>Načrt etapnosti</b>	<b>M 1:500</b>

### 4. člen

(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

8. izvleček iz OPN MOL ID,
9. prikaz stanja prostora,
10. strokovne podlage,
11. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
12. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
13. program opremljanja stavbnih zemljišč,
14. povzetek za javnost.

### 5. člen

(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova ulica 64, Ljubljana, pod številko projekta 7141 v ~~juliju~~ **novembru** 2013.

## II. OBMOČJE OPPN

### 6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega enoti urejanja prostora MS-171 in MS-172 ter del enote urejanja prostora MS-119 – Župančičevo ulico od Gosposvetske ceste do objekta Župančičeva ulica 9 – in del enote urejanja prostora MS-132 – južno polovico Gosposvetske ceste od objekta Gosposvetska cesta 17 do Župančičeve ulice.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2642, 2643/1, 2643/2, 2644, 2645, 2646, 2647, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655/1, 2655/2, 2664, 2665/1, 2665/2, 2666/1, 2666/2, 2673, 2696, 2697/1, 2697/2, 2698/1, 2698/2, 2699/1, 2699/2, 2700/1, 2700/2, 2701/1, 2701/2, 2701/3, 2702, 2703, 2704, 3272/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 3272/2, 3273/2, 3293, vsa v katastrski občini Ajdovščina.

(3) Površina območja OPPN znaša 14.446 m<sup>2</sup>.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote:

- PE1 – površine, namenjene gradnji stanovanjsko-poslovnih stavb,
- PE2 – površine obstoječe stanovanjsko-poslovne stavbe,
- C1 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin,
- C2 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin.

(5) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnem načrtu št. 3.1 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

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

### 7. člen (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje leži v ožjem mestnem središču. Prometno se navezuje na Župančičevo ulico in Gosposvetsko cesto. Najbližje postajališče linijskega prevoza potnikov je ob Gosposvetski cesti v območju OPPN. Peš dostop do območja je po pločnikih ob Župančičevi ulici in Gosposvetski cesti. Dostop za kolesarje je po skupni površini za nemotorni promet na Župančičevi ulici in po kolesarskih stezah ob Gosposvetski cesti.

(2) Po Župančičevi ulici in Gosposvetski cesti ter prek območja OPPN potekajo obstoječi komunalna in energetska infrastruktura ter elektronsko komunikacijsko omrežje, na katere je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba prestaviti in dograditi nekatere komunalne vode znotraj in zunaj ~~območja OPPN~~ **(na zemljiščih s parcelnimi številkami: 2631/4, 2685, 3294, vsa v katastrski občini Ajdovščina) območja OPPN.**

(3) Območje OPPN se navezuje na sosednja območja na severni in vzhodni strani. Ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici so predvidene arkade, ki jih povezuje manjši trg ob križišču obeh cest. Ureditev predstavlja razširitev obstoječih površin za pešce v notranjost območja. Vzhodno od območja se nahajata ~~Argentinski park~~ **Park slovenske reformacije** in verski objekt – evangeličanska cerkev. Predvidena ureditev zunanjih površin v območju in Župančičeve ulice kot enotne površine za motorni in nemotorni promet med predvideno pozidavo, cerkvijo in parkom je zasnovana tako, da se odprt prostor razširi ter da pešci in kolesarji dobijo prednost pri uporabi prostora in prečkanju Župančičeve ulice.

(4) V območju OPPN niso načrtovane dejavnosti vzgoje in osnovnega izobraževanja, saj so le-te zagotovljene v bližini območja. Najbližji vrtec in osnovna šola sta od območja oddaljena približno 150

m. V okolici območja OPPN so dostopni javna parka, objekti za šport in rekreacijo ter stavbe s trgovskimi, storitvenimi in kulturnimi dejavnostmi. ~~Argentinski park~~ **Park slovenske reformacije** je od območja OPPN oddaljen približno 50 m, park Tivoli približno 500 m, kopališče in letno telovadišče Ilirija pa približno 400 m. V območju OPPN so predvidene dodatne površine za trgovske, gostinske, storitvene in kulturne dejavnosti ter rekreacijo.

(5) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

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

##### 8. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 1220 Poslovne in upravne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: avtopralnice samo v kletnih etažah,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže v kletnih etažah in kolesarnice,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante in zdravstvene posvetovalnice,
- 12650 Stavbe za šport: samo telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko.

(2) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 1220 Poslovne in upravne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice.

(3) Delež stanovanj v območju OPPN **lahko** znaša največ 70 % bruto tlorisnih površin (v nadaljnjem besedilu: BTP) nad terenom.

(4) V javni rabi morata biti pritličje stavbe A in pritličje stavbe B neposredno ob Župančičevi ulici.

**(5) V 1. nadstropju stavbe A je treba urediti večnamenski prostor za kulturne dejavnosti.**

**(6) V stavbi A so stanovanja dopustna le v terasni etaži.**

##### 9. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1 sta:

- stavba A je trikotne oblike in umeščena ob Gosposvetsko cesto na severu prostorske enote. Njena vzhodna fasada poteka v liniji vzhodne fasade stavbe »Hotel Lev« na severni strani Gosposvetske ceste. Zahodna fasada stavbe A poteka na severni strani tik ob slepi fasadi stavbe »Delavski dom« in naprej ob zahodni meji območja OPPN proti jugu. Stavba B ima osrednjo lego v območju. S severno fasado se dotika južne strani stavbe A. Ima obliko ležeče črke H, tako da tvori dve dvorišči proti zahodni in vzhodni strani. Stavba C je umeščena v južni del prostorske enote kot samostojna stavba v rastru obstoječih meščanskih vil ob Puharjevi ulici. Stavbe A, B in C imajo

- skupno klet, ki obsega večji del območja;
- **v stavbah A in B je treba ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici urediti arkade. Stavbi A in B tvorita manjši trg ob križišču Gosposvetske ceste in Župančičeve ulice, s katerega je urejen dostop do večnamenskega prostora za kulturne dejavnosti v 1. nadstropju stavbe A;**
- odprte površine v notranjosti prostorske enote so večinoma ozelenjene. Med stavbama A in B je **na nivoju 1. nadstropja urejen** ozelenjen atrij, ~~ki je urejen nad pritličjem z medetažo~~. Dvorišči stavbe B imata dekorativno parkovno ureditev. Vzhodno dvorišče se navezuje na Župančičevo ulico in predstavlja vstopno točko v stavbo B. Zahodno dvorišče je zasnovano kot zunanji bivalni prostor, ~~ki je~~ dostopen uporabnikom stavb v PE1;
- ob južni, vzhodni in zahodni strani stavbe C je urejena zelenica z nizkim drevjem in grmovnicami. Tik ob južni strani stavbe C so predvidene tlakovane terase/loggie, ki pripadajo posameznim stanovanjem. Severno od objekta so predvidena ozelenjena korita. Med stavbama B in C so urejene tlakovane in ozelenjene površine, namenjene skupnim zunanjim površinam stavb v PE1, dostopu in dostavi na nivoju terena ter intervenciji. Na delu zunanjih površin so urejene površine za igro otrok in počitek stanovalcev;
- novi objekti so dostopni z Gosposvetske ceste in Župančičeve ulice. Z Gosposvetske ceste je urejen dovoz na mestu obstoječega. Z Župančičeve ulice bosta urejeni uvozna klančina severno ob PE2 in izvozna južno ob PE2. Klančine so lahko postavljene na parcelno mejo. Severno ob uvozni klančini bo dovoz do stavbe C.

(2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE2 sta:

- dopustno je zgraditi nove garaže – stavbo G, pod pogojem, da se prej (ali istočasno) odstranijo obstoječe;
- nov izvoz je dopustno urediti prek izvoza iz PE1 južno ob PE2;
- zelene površine ob južni in vzhodni strani stavbe D je treba ohraniti. Ograja je lahko postavljena na mejo prostorske enote.

(3) Prostorska enota C1 je namenjena gradnji ceste C1 – Župančičeve ulice na odseku od Gosposvetske ceste do stavbe Župančičeva ulica 9.

(4) Prostorska enota C2 je namenjena gradnji ceste C2 – južne polovice Gosposvetske ceste na odseku med stavbo Gosposvetska cesta 17 do Župančičeve **eeesteulice**.

(5) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.3 »Zazidalna situacija – nivo 1. kleti«.

## 10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim putem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:

- majhna stavba, samo: lopa, uta, nadstrešek, senčnica, vetrolov;
- pomožni objekt v javni rabi, samo: grajena urbana oprema, telefonska govornica, objekt za razsvetljavo, drog, spomenik, kip;
- ograja;
- podporni zid;
- vodnjak, vodometa;
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, samo: zajem tehnološke vode, grajen namakalni sistem s črpališčem, vodni zbiralnik, bazen za kopanje, za gašenje požara, grajen ribnik, okrasni bazen.

**(2) Ograje, podporni zidovi in objekti, ki nimajo višine ali so podzemni, so lahko postavljeni na parcelno mejo. Najbolj izpostavljeni deli drugih nezahtevnih in enostavnih objektov morajo biti od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni za polovico svoje višine, v zahodnem atriju stavbe B**

**pa so lahko postavljeni ob mejo sosednjega zemljišča v sklopu ozelenjene stene.**

(23) Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih prometni infrastrukturi, dovozom in dostopom, je dovoljeno postaviti tudi kolesarnice.

(34) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih objektov v javni rabi, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(45) Od objektov za oglaševanje so dopustni samo izveski za lastne potrebe, v prostorski enoti PE1 samo pri arkadah. Poleg teh je v času gradbenih ali vzdrževalnih del dopustno namestiti velike ali male stenske table na gradbiščne ograje.

(56) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti PE1 so:

- stavbe znotraj prostorske enote morajo biti oblikovane skladno in sodobno, z izrazom arhitekture 21. stoletja;
- fasade stavb morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov. Fasade znotraj prostorske enote morajo biti usklajene v barvah in materialih;
- **južna stran zgornjih dveh etaž ter vzhodna in zahodna stran zadnje etaže stavbe C morajo biti od roba spodnje etaže umaknjene najmanj 2,70 m;**
- streha stavbe A je lahko ravna, enokapnica ali dvokapnica z naklonom do 20 stopinj, ki sledi poteku stavbe okrog atrija;
- strehi stavb B in C sta ravni;
- na ravni strehi, ki ima več kot 600,00 m<sup>2</sup> neto površine (brez svetlobnikov, strojnic, dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho in pohodnih teras, dostopnih neposredno iz njih, ter drugih objektov na strehi), je treba urediti zeleno streho;
- naprave na ravni strehi je treba postaviti v naklonu za strešnim vencem tako, da so čim manj vidne;
- klimatske in tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
- ograje balkonov in teras morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajene. Zasteklitve balkonov, ki niso opredeljene v projektu za gradbeno dovoljenje, niso dopustne;
- ~~klančine so lahko pokrite;~~
- **pred vhodom v stavbo B in nad klančinama za dovoz do kletnih etaž ob prostorski enoti PE2 je dopustno postaviti nadstreške;**
- kolesarnice morajo biti oblikovane tako, da so parkirna mesta za kolesa zaščiteni pred vremenskimi vplivi in osvetljena. Omogočen mora biti varen privez koles.

(2) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti PE2 so:

- oblikovanja zunanjščine stavbe D ni dopustno spreminjati;
- na strehi stavbe D so dopustna strešna okna in/ali frčade skladno s pogoji organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

~~1.~~(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- pešpoti, ploščadi in klančine morajo biti tlakovane in opremljene z osnovno urbano opremo ter primerno osvetljene. Vse ureditve morajo omogočati dostope funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi;

- elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno;
- intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton;
- v območjih zasaditev nad kletjo je treba zagotoviti primerne rastiščne pogoje za rast nizkega drevja in grmovnic. V ta namen je treba zagotoviti vsaj 0,8 m globine zemlje. V območju dreves je treba lokalno doseči potrebno globino (najmanj 1,5 m) za rast srednje velikih dreves, ki so prilagojena posebnim rastiščnim razmeram;
- zasaditev brez, topolov in podobnih izrazito alergeničnih drevesnih vrst ni dopustna;
- nad pritličjem z medetažo pri stavbi A in na strehi objekta B je treba zagotoviti primerne rastiščne pogoje za ureditev zelene strehe;
- na vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba na parceli, namenjeni gradnji objekta, zagotoviti najmanj 15,00 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m<sup>2</sup> površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjskih stavb v prostorski enoti PE1. Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic in urejena v polmeru 100,00 m od vhoda v stanovanjsko stavbo;
- odprte bivalne površine so vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, ...);
- zelenih površin ob južni meji območja OPPN ni dopustno tlakovati;
- ograditev otroških igrišč je dopustna z živo mejo ali s transparentno kovinsko ali žičnato ograjo višine do 1,5 m. Dvorišče stavbe B je ob Župančičevi ulici lahko omejeno z ograjo, visoko največ 1,80 m nad koto C1. Dvorišče na zahodni strani je lahko zaključeno z ozelenjeno steno višine največ 3 m, ki mora biti ozelenjena. Ograditev zasebnih vrtov pri stavbi C je dopustna z enotno oblikovanimi ograjami;
- za zunanjo ureditev prostorske enote PE1 mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture.

(2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja«.

13. člen  
(tlorisni gabariti)

(1) Tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:

- stavba A:
  - stavba z nepravilno geometrijsko obliko:
  - dolžina: 64,2580 m,
  - širina: 35,75 m,
  - atrij z nepravilno trikotno obliko v etažah nad pritličjem:
  - dolžina: 35,20 m,
  - širina: 15,20 m,
- stavba B:
  - dolžina severnega trakta v pritličju: 77,30 m,
  - dolžina severnega trakta v etažah nad pritličjem: 67,45 m,
  - širina severnega trakta: 17,30 m,
  - dolžina južnega trakta: 73,20 m,
  - širina južnega trakta: 17,30 m,
  - dolžina povezovalnega trakta: 23,20 m,
  - širina povezovalnega trakta: 1814,00 m,
  - skupna dolžina: 77,30 m,
  - **skupna širina: 57,8580 m,**
  - **dolžina nadstreška pred vhodom: 6,00 m,**
  - širina nadstreška pred vhodom: 3,50 m,
- stavba C:
  - dolžina: 33,50 m,
  - širina: 20,00 m,



- kletne etaže stavb A, B in C:
  - dolžina 1. kleti: 137,55 m,
  - širina 1. kleti: 89,40 m,
  - dolžina 2., 3., 4. kleti: 78,50 m,
  - širina 2., 3., 4. kleti: 77,55 m,
- garaže – stavba G:
  - dolžina: 20,00 m,
  - širina: 5,80 m.

(2) Klančine- so vključene v skupno dimenzijo 1. kleti.

(3) BTP terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe. Terasna etaža mora biti odmaknjena za najmanj eno višino etaže od fasad ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici.

(4) Tlorisni gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.3 »Zazidalna situacija – nivo 1. kleti«. «.

#### 14. člen (višinski gabariti in etažnost)

(1) Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju PE1. Dopustne so ~~največ štiri~~tri kletne etaže.

(2) Etažnost stavb nad terenom je:

- stavba A: P+medetaža+4+T,
- stavba B: P+medetaža+5+T,
- stavba C: P+5,
- garaže – stavba G: P.

(3) Višina stavb (h) je:

- stavba A: višina venca ob Gosposvetski cesti mora biti enaka višini venca objekta »Delavski dom« (Gosposvetska cesta 17), nad vencem je dopustna terasna etaža,
- stavba B: h = do največ +30,00 m, kar predstavlja vrh venca oziroma ograje nad terasno etažo,
- stavba C: h = do največ +25,00 m,
- garaže – stavba G: h = do največ +3,00 m.

(4) Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho (eno- ali večkapnica) ali na vencu stavbe z ravno streho. Pri stavbah z ravno streho je nad koto h dopustna izvedba dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho z nadstrešnicami, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav tako, da so za najmanj eno višino etaže odmaknjeni od roba strehe.

**(5) Svetla višina arkad mora biti najmanj 4,50 m. Pri stavbi A mora biti svetla višina pritličja najmanj 4,00 m, svetla višina 1. nadstropja pa najmanj 5,00 m, pri čemer je svetla višina razdalja med končnim tlakom in stropom etaže.**

**(6) Višinska kota atrija stavbe A in višinska kota stavbe B ob zahodni meji območja na stiku s stavbo A sta lahko od +5,00 m do +7,00 m.**

~~(5)~~ Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

#### 15. člen (višinske kote terena in pritličja)

(1) Višinske kote terena in pritličja stavb:



- stavba A: kota pritličja: 298,00 m. n. v.
- stavba B: kota pritličja: 299,20 m. n. v.
- stavba C: kota pritličja: 298,26 m. n. v.
- garaže – stavba G: kota pritličja: 298,30 m. n. v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam obodnih cest in dovozom, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(3) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

16. člen  
(zmogljivost območja)

- |   |  |
|---|--|
| (1) Površina prostorske enote PE1             | 9.744 m <sup>2</sup> ,   |
| – stavba A:                                   |  |
| – BTP nad terenom                             | 6.860 m <sup>2</sup> ,   |
| – stavba B:                                   |  |
| – BTP nad terenom                             | 18.109 m <sup>2</sup> ,  |
| – stavba C:                                   |  |
| – BTP nad terenom                             | 3.465423 m <sup>2</sup> ,  |
| – stavbe A, B in C:                           |  |
| – BTP pod terenom                             | <del>28.189</del> 22.289 m <sup>2</sup> ,  |
|   | od tega 24.28018.380 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju, dostavi in tehničnim prostorom, in 3.909 m <sup>2</sup> površine, namenjene trgovskim površinam in shrambam, |
| – število stanovanjskih enot v stavbah A in B | 109,   |
| – število stanovanjskih enot v stavbi C       | 15.  |

**(2) Površina večnamenskega prostora za kulturne dejavnosti mora biti najmanj 600 m<sup>2</sup> BTP, pri čemer mora imeti dvorana najmanj 400 m<sup>2</sup> uporabne površine.**

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| (23) Površina prostorske enote PE2 | 1.354 m <sup>2</sup>   |
| – stavba D (obstoječe):            |                        |
| – BTP nad terenom                  | 2.160 m <sup>2</sup> , |
| – BTP pod terenom                  | 540 m <sup>2</sup> ,   |
| – garaže - stavba G:               |                        |
| – BTP nad terenom                  | 116 m <sup>2</sup> .   |

(34) Površina prostorske enote C1 1.633 m<sup>2</sup>.

(45) Površina prostorske enote C2 1.715 m<sup>2</sup>.

(56) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom oziroma pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda. **Izračun uporabne površine vključuje površine pod točko 5.1.7. navedenega standarda.**

17. člen  
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Na vseh stavbah v območju OPPN so dopustne odstranitve in vzdrževalna dela.

(2) Poleg posegov iz prvega odstavka tega člena so na stavbi D dopustne ureditev stanovanj v obstoječem podstrešju ter rekonstrukcija in novogradnja v istih gabaritih odstranjene stavbe.

18. člen

(objekti, predvideni za odstranitev)

**(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev-:**

- garaž na zemljiščih s parcelnimi številkami 2697/1, 2697/2, 2698/1, 2698/2, 2699/1, 2699/2, 2700/1 in 2700/2, vsa v katastrski občini Ajdovščina-;
- **delov kleti prvotne stavbe Kolizej s prizidki na zemljiščih s parcelnimi številkami 2643/1, 2643/2, 2649 in 2653, vsa v katastrski občini Ajdovščina.**

(2) Dopustno je odstraniti ograje ali dele ograj.

(3) Objekti (razen ograj), ki so predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitev obstoječih objektov«.

V. NAČRT PARCELACIJE

19. člen

(načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

- ~~(2) Parcela~~ parcela P1: parcela, namenjena gradnji stanovanjsko-poslovnih stavb, meri 9.744 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 2642, 2644, 2645, 2646, 2647, 2650, 2651, 2652, 2654, 2665/2, 2666/1, 2666/2, 2673, 2697/1, 2698/1, 2699/1, 2700/1, 2701/1, 2701/3, 2702, 2703 in 2704 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2643/1, 2649, 2653, 2655/1, 2664 in 3272/1, vsa v katastrski občini Ajdovščina-;
- ~~(3) Parcela~~ parcela P2: parcela stavbe D, meri 1.354 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 2655/2, 2665/1, 2696, 2697/2, 2698/2, 2699/2, 2700/2 in 2701/2, vsa v katastrski občini Ajdovščina-;
- ~~(4) Parcela~~ parcela C1: parcela, namenjena gradnji prometnih površin, meri 1.633 m<sup>2</sup> in obsega del zemljišča s parcelno številko 3293, katastrska občina Ajdovščina-;
- ~~(5) Parcela~~ parcela C2: parcela, namenjena gradnji prometnih površin, meri 1.715 m<sup>2</sup> ter obsega zemljišče s parcelno številko 2643/2 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 2643/1, 2649, 2653, 2655/1, 2664, 3272/1, 3272/2, 3273/2 in 3293, vsa v katastrski občini Ajdovščina.

~~(6)~~ Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

20. člen

(javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele, namenjene gradnji javnih cest v območju OPPN. Javnemu dobru sta namenjeni parceli ~~z oznakami~~ C1 in C2.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišče s parcelno številko 2643/2 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2643/1, 2649, 2653, 2655/1, 2664, 3272/1, 3272/2, 3273/2 in 3293, vsa v katastrski občini Ajdovščina.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 3.348 m<sup>2</sup>.

(4) Površine, namenjene javni rabi, obsegajo površine arkadnega hodnika, trga in pločnika na nivoju terena v prostorski enoti PE1 ob parcelah ~~z oznakama~~ C1 in C2. Obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 2642, 2643/1, 2644, 2649, 2653, 2655/1, 2664, 3272/1, 2704 in 2703, vsa v katastrski občini Ajdovščina.

(5) Površine, namenjene javni rabi, merijo 845 m<sup>2</sup>.

(6) Površine, namenjene javnemu dobru, in površine, namenjene javni rabi, so določene v grafičnem načrtu št. 3.3 »Površine, namenjene javnemu dobru«.

## VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 21. člen (etapnost gradnje)

(1) Za gradnjo objektov v prostorski enoti PE1 je treba pridobiti eno gradbeno dovoljenje, dopustna pa je gradnja v dveh etapah. V prvi etapi je dopustna izgradnja kleti do kote terena. Nad kletno etažo in okoli nje je pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja treba izvesti zunanjo ureditev - urejeno ozelenjeno in/ali tlakovano površino.

(2) Za posamezno stavbo oziroma dele stavb v PE1, ki predstavljajo funkcionalno zaključeno celoto, je dopustno pridobiti ločena uporabna dovoljenja.

**(3) Ureditev Gosposvetske ceste je dopustna v etapah. V prvi etapi ostane profil nespremenjen, ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«. V končni etapi se avtobusno postajo prestavi iz območja OPPN, preuredi profil ceste in uredi drevored v sklopu celovite ureditve Gosposvetske ceste med Tivolsko in Slovensko cesto, skladno z opredelitvami Prometne politike MOL. Ureditev končne etape je določena v grafičnem načrtu št. 4.8 »Načrt etapnosti«.**

~~(34)~~ Posegi v ostalih prostorskih enotah se lahko izvajajo v poljubnih etapah.

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

### 22. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN delno ali v celoti sega v naslednje registrirane enote kulturne dediščine:

- EŠD 8799 Ljubljana – Gosposvetska cesta,
- EŠD 8806 Ljubljana – Četrť med Prešernovo cesto in Župančičevo ulico,
- EŠD 328 Ljubljana – Mestno jedro, kjer velja varstveni režim za kulturne spomenike, vključno z njihovimi vplivnimi območji, in
- EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče, kjer velja varstveni režim za registrirana arheološka najdišča.

**(2) Zaradi izjemnega kulturnega pomena odstranjene palače Kolizej je treba del novega kompleksa, ki bo dostopen javnosti, nameniti sodobni muzejski predstavitvi zgodovine razvoja palače s ključnimi dejavnosti, ki so se odvijale v njej (npr. v smislu multimedijske razstave, v katero morajo biti vključeni tudi deponirani elementi, ki so začasno hranjeni v prostorih Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije). Raba prostora za tovrstno prezentacijo mora biti definirana v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.**

~~(23)~~ Za poseg v objekt ali območje, varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine, štejejo vsa

dela, dejavnosti in ravnanja, ki ~~kakor koli~~ **kakorkoli** spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo.

(34) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje, ki ga izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine.

~~(4) Če predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se izvajajo zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.~~

**(5) Območja posegov v kulturni spomenik morajo biti predhodno arheološko raziskana:**

- **pred izvedbo arheoloških terenskih postopkov je treba zaradi analize arheološkega potenciala območja opraviti arheološko ovrednotenje virov (historično analizo) za vplivno območje posegov,**
- **na območjih uvozne klančine in ob nekdanji bencinski črpalki oziroma na vseh območjih posega, ki ležijo zunaj poglobitve (gramoznice), v kateri je bil zgrajen nekdanji Kolizej, je treba pred posegi izvesti arheološki testni izkop v skladu z navodili odgovornega konservatorja,**
- **pri posegih v zemeljske plasti na območju poglobitve se izvedejo arheološke raziskave ob gradnji,**
- **pred odstranitvijo temeljev objekta Kolizeja se v okviru arheološke raziskave ob gradnji locirajo in raziščejo vogalni temeljni kamni, v katere naj bi bile vzdane kositrne skrinjice s pergamentom,**
- **glede na rezultate ovrednotenja virov in testnih izkopov odgovorni konservator določi obseg in postopke nadaljnjih arheoloških raziskav,**
- **v primeru izjemnih odkritij se lokacija zavaruje, najdbe oziroma strukture pa se ohrani in situ; temu primerno se mora prilagoditi tudi izvedbeni načrt, tako da jih je mogoče ustrezno prezentirati v novem okolju ali objektu.**

(56) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

(67) Investitor mora najmanj 10 dni pred začetkom zemeljskih del z nameravanimi posegi pisno seznaniti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenija, Območna enota Ljubljana.

(78) Za predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje ministra, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

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

### 23. člen (varstvo narave)

(1) Za južnim robom območja OPPN je na vrtu stavbe na Puharjevi **ulici** 4 objekt z identifikacijsko številko 1053 z naravovarstvenima statusoma:

- zavarovano območje naravni spomenik Platana ob hiši Puharjeva **ulica** 4;

- drevesna naravna vrednota lokalnega pomena Ljubljana – platana na Puharjevi ulici.
- (2) Ob gradnji novih stavb in urejanju zunanjih površin je treba upoštevati naslednje varstvene usmeritve:
- površine, pod katero rastejo korenine, naj se ne utrjuje s težkimi stroji, se ne nasipa in čim manj odkopava. Na območje korenin ni dovoljeno odlagati gradbenega materiala, parkirati vozil in postavljati gradbenih zabojnikov. Površin nad koreninami ni dovoljeno tlakovati;
  - pri urejanju zunanjih površin je treba v območju koreninskega sistema (2 m širše od navpične projekcije drevesne krošnje) izvajati ročni ali drug manj destruktiven izkop;
  - polaganje travne ruše oziroma setev trave in obdelovanje zemlje na območju, kamor še segajo korenine, naj se izvajajo tako, da poseganje v zemljino ne bo globlje od 5 cm;
  - morebitne poškodbe korenin mora čim prej oskrbeti za to usposobljen strokovnjak. Poškodovane korenine je treba zaščiti pred izsušitvijo, tako da se prekrijejo z juto, filcem ali žakljevino ter se ohranjajo vlažne. Preprečiti je treba stik s cementnim mlekom ali katerim drugim, koreninam škodljivim sredstvom.

24. člen  
(varstvo vode in podtalnice)

(1) Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju, in sicer na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja z oznako VVO III. Pri načrtovanju je treba dosledno upoštevati vse omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06, 1/12 in 44/12).

(2) Prepovedano je odvajati neočiščeno odpadno vodo neposredno v površinske vode in neposredno ali posredno v podzemne vode. Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.

(3) Izkope, objekte ali naprave v širšem vodovarstvenem območju je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih 10 let. Izjemoma je dopustna gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 odstotkov. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.

(4) Kadar se v nadaljnjih fazah projektiranja izkažeta možnosti odvajanja očiščene padavinske vode z utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov s ponikanjem prek lovilnikov olj in odvajanja padavinske vode s strešnih površin s ponikanjem vode skozi tla, je ponikanje dovoljeno ob pogoju, da je dno ponikovalnice najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Ponikovalnice morajo biti locirane zunaj vpliva povoznih in manipulativnih površin.

(5) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne kopalne vode, montaža varčnih pip in wc kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic).

(6) Investitor mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno s predpisi s področja voda.

25. člen  
(varstvo zraka)

(1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti predviden stran od obodnih cest.

(2) Vse izpuste zraka iz objektov je treba spustiti nad strehe objektov. Vsi izpusti snovi v zrak

(ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(3) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

**(4) V primeru gradnje samo kletnih etaž in ureditve zunanjih površin v prvi etapi je treba vse izpuste zraka iz objektov speljati stran od stavb, namenjenih bivanju.**

26. člen  
(varstvo pred hrupom)

(1) Prostorski enoti PE1 in PE2 sta opredeljeni kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Prostorski enoti C1 in C2 sta v skladu z OPN MOL ID opredeljeni kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Dovoljena mejna raven hrupa:

- III. območje:  $L_{noč} = 50$  (dB),  $L_{dvn} = 60$  (dB),
- IV. območje:  $L_{noč} = 65$  (dB),  $L_{dvn} = 75$  (dB).

(3) Za stavbe ob cesti C2 (Gospodsvetski cesti) je treba v projektni dokumentaciji PGD izdelati študijo varstva pred hrupom in po potrebi predvideti ustrezno pasivno zaščito.

(4) Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

27. člen  
(osončenje)

Obstoječim stavbam in 80 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

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

28. člen  
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Podzemna zbiralnica za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov (skupno zbirno in prevzemno mesto) je predvidena ob vzhodnem robu območja OPPN nasproti uvoza v kletne etaže ob Župančičevi ulici. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin.

(2) Zbirno in prevzemno mesto za nekomunalne odpadke je v 1. kletni etaži. Dostopno je prek dovoza z Gospodsvetske ceste.

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

(4) Mesto zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke je določeno v grafičnem načrtu št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja«.

29. člen  
(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Za vse vrste gradenj (novogradnje, nadzidave, dozidave) in za spremembe namembnosti, ki posegajo v varovalne pasove obstoječih elektroenergetskih vodov, objektov in naprav ter elektronskih komunikacijskih oddajnih sistemov, je treba pridobiti dokazilo pooblaščenih organizacij, da niso

prekoračene mejne vrednosti dopustnih vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu s predpisi s področja elektromagnetnega sevanja v okolju.

30. člen  
(svetlobno onesnaženje)

(1) Osvetljevanje objektov in odprtih površin mora biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

31. člen  
(potresna nevarnost)

(1) Obravnavana lokacija se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,285 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnost objekta.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

32. člen  
(ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) 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) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti ~~in pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.~~

(3) Do novih in obstoječih objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi.

(4) Dovoz intervencijskih vozil je urejen po javnih cestah na obodu območja OPPN. Intervencijske poti potekajo tudi po poteh in zelenicah ter dovozu k stavbi B v prostorski enoti PE1. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 ton. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.

(5) Delovne površine za intervencijo so načrtovane: ob stavbi A na Gosposvetski cesti, ob stavbi B in ob stavbi D na Župančičevi ulici ter med stavbama B in C.

(6) Požarno zaščito obstoječih in načrtovanih objektov je treba zagotoviti z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem, ustreznim številom hidrantov ter drugimi tehničnimi ukrepi skladno z veljavnimi predpisi. Pretok vode na stiku javnega hidrantnega omrežja in hidrantov na parceli je treba preveriti in ustrezno načrtovati v fazi izdelave projektne dokumentacije. Javno vodovodno omrežje zagotavlja požarni odjem vode 15 l/s. Če bo za zagotavljanje požarne varnosti potrebna večja količina vode, jo je treba zagotoviti s požarnimi bazeni.

(7) Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.

(8) V projektni dokumentaciji je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu pešpoti v območju OPPN do javnih cest na obodu območja. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene prek sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

(9) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

### 33. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.

(2) Najmanjši notranji radij robnika ob javnih ulicah je 5,0 m, na dovozih pa 2,0 m.

(3) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.

(4) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

### 34. člen

(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

(1) Območje OPPN je dostopno po Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici. Z Gosposvetske ceste je urejen dovoz na mestu obstoječega, preko arkad stavbe A na zahodnem robu območja OPPN. Namenjen je servisnemu dovozu v kletno etažo novih stavb (tudi za dostavna težka tovorna vozila) in dovozu do obstoječih poslovnih objektov ob Tivolski cesti. Priključek je treba urediti kot desno-desni, izveden mora biti prek poglobljenega robnika tik ob vozišču brez poglobitve hodnika za pešce in kolesarske steze. Z Župančičeve ulice bosta v kletne etaže stavb A, B in C urejeni uvozna klančina severno ob PE2 in izvozna južno ob PE2. Klančine so lahko postavljene na parcelno mejo. Severno ob uvozni klančini bo dovoz do stavbe C. Dovoz mora biti urejen kot enotna površina za vse vrste prometa in je namenjen tudi za intervencijska vozila. Uvoz do stavbe D ostane obstoječi, z Župančičeve ulice. Nov izvoz je priključen na izvoz iz kletnih etaž stavb A, B in C južno ob PE2. Dovoze in klančine je treba postaviti pravokotno na prometnico, s katere so urejeni.

(2) Cesta C1 (Župančičeva ulica) ima naslednje profile:

1. severni odsek:

– vozišče: 2 x 2,50 m	5,00 m
– skupna površina za nemotorni promet: 2 x 4,50 m	9,00 m
– skupaj	14,00 m

2. južni odsek:

– vozišče: 2 x 2,50 m	5,00 m
-----------------------	--------



- pas za bočno parkiranje: 2 x 2,00 m 4,00 m
- hodnik za pešce: 2 x 2,50 m 5,00 m
- skupaj 14,00 m

(3) Cesto C1 je treba urediti kot enotno površino, **sz** voziščem in površino za pešce in kolesarje na istem nivoju. Višinski prehod med cesto C1 in cesto C2 se izvede z dvigom vozišča C1 v ustju križišča. Višinski prehod s ceste C1 na obstoječe vozišče na južni strani se izvede s spustom vozišča C1 na južni strani izvoza iz prostorske enote PE1.

(4) Cesta C2 (Gospodsvetska cesta) ima **v prvi etapi** naslednji profil:

- vozni pas za vožnjo naravnost 3,25 m
- vozni pas za vožnjo na desno 3,25 m
- vozni pas za vozila mestnega avtobusnega prometa 3,25 m
- peron za potnike 3,00 m
- kolesarska steza 1,50 m
- hodnik za pešce 2,00 m
- skupaj 16,25 m

(5) Ob cesti C2 je **v prvi etapi** urejeno postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov.

(6) Pešce in kolesarje je treba prek vozišč voditi naravnost.

35. člen  
(mirujoči promet)

(1) Površine za mirujoči promet za stavbe A, B in C je treba urediti v kletnih etažah, del parkirnih mest za kolesarski promet je dopustno urediti tudi na nivoju terena. Površine za mirujoči promet za stavbo D so v garažah – stavbi G ter kot zunanja parkirišča ob severnem robu PE2.

(2) Število parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) za kolesa je treba izračunati glede na BTP stavbe ali dela stavbe glede na namembnost. V BTP stavbe se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in tehnični prostori).

(3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti PM za kolesa ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost objektov	Število PM za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM- <del>na</del> /stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	1 PM/2 stanovanji
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	2 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do	PM ni treba zagotavljati

200,00 m <sup>2</sup> BTP)	
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m <sup>2</sup> BTP)	2 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m <sup>2</sup> )	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	2 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ...) nad 200,00 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, zdravstvene posvetovalnice)	1 PM/20,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12650 Stavbe za šport (telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko)	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta

36. člen  
(peš promet)

Hodniki za pešce na južnem odseku ceste C1 morajo biti široki najmanj 2,50 m. Na severnem odseku ceste C1 je treba urediti obojestranske skupne površine za nemotorni promet, široke vsaj 4,50 m. Ob južnem robu ceste C2 je treba urediti hodnik za pešce, širok najmanj 2,00 m.

37. člen  
(kolesarski promet)

(1) Kolesarski promet je na vozišču skupaj z motornimi vozili v južnem delu C1. Omejitev hitrosti je 30 km/h. Na cestišču je treba urediti piktograme za kolesarje. V severnem delu je kolesarski promet urejen na skupni površini za nemotorni promet ob vozišču.

(2) 1,50 m široka kolesarska steza v C2 bo urejena med peronom za potnike in hodnikom za pešce ter mora biti nižje od nivoja hodnika za pešce in perona za potnike.

38. člen  
(intervencijske poti in površine)

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

39. člen  
(splošni pogoji za urejanje komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture)

(1) Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov;
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in 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 mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- kadar izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetske ali elektronske komunikacijske infrastrukture, 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 gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
- pred gradbenimi posegi je treba načrtovati in zagotoviti ustrezno varovanje obstoječih komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov;
- dopustna je uporaba alternativnih virov za energetske oskrbe objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

(2) Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu 4.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

#### 40. člen (vodovod)

(1) Območje OPPN je oskrbovano z vodo iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljane. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba zgraditi vodovodne priključke na obstoječe javno vodovodno omrežje. Gradnja novega vodovodnega omrežja ni potrebna.

(2) Za potrebe napajanja objekta A je treba izvesti vodovodni priključek NL z dimenzijo 100 mm iz vodovoda LŽ z dimenzijo 100 mm po severnem delu Župančičeve ulice. Trasa priključka se izvede ob trasi ali po trasi obstoječega javnega vodovoda LŽ z dimenzijo 80 mm po Gosposvetški cesti, ki se ukinja.

(3) Za potrebe napajanja objektov B in C je treba izvesti vodovodna priključka z dimenzijo 80 mm iz obstoječega vodovoda LŽ z dimenzijo 100 mm po Župančičevi ulici.

(4) Za zagotavljanje požarne varnosti iz javnega vodovoda je treba na vodovodu z dimenzijo 100 mm po severnem delu Župančičeve ulice vgraditi podzemni hidrant. Hidrant je treba vgraditi ob izvedbi vodovodnega priključka za objekt A. Za zagotovitev požarne varnosti znotraj območja OPPN je treba zgraditi interno hidrantno omrežje.

(5) Med gradnjo je treba zaščititi vse obstoječe vodovode znotraj območja OPPN. Posebno pozornost je treba ob gradnji podzemne zbiralnice za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov nameniti zaščiti primarnega vodovoda z dimenzijo 400 mm po Župančičevi ulici.

(6) V primeru obnove celotnega objekta D je treba obnoviti obstoječi hišni vodovodni priključek na vodovodu LZ z dimenzijo 100 mm po Župančičevi ulici.

(7) Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo Ureditev oskrbe z vodo in rekonstrukcija kanalizacije zaradi gradnje Kolizeja (enote urejanja prostora MS-171, MS-172), št. PN 2606V, JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o., julij 2011.

(8) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo. Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

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

#### 41. člen (kanalizacija)

(1) Na območju OPPN je zasnovan mešan kanalizacijski sistem. Komunalno odpadno vodo z območja OPPN je treba prek načrtovanega in obstoječega kanalizacijskega omrežja odvajati na centralno čistilno napravo v Zalogu.

(2) Za odvajanje odpadne komunalne in padavinske vode z območja OPPN je treba povečati obstoječi kanal z dimenzijo 300 mm, ki poteka po Župančičevi ulici v smeri proti Gosposvetski cesti, in kanal z dimenzijo 400 mm, ki poteka po južnem hodniku Gosposvetske ceste. Kanal po Župančičevi ulici je treba povečati na dimenzijo 400 mm po celotni trasi do priključitve na obstoječi kanal z dimenzijo 700/1050 mm po Gosposvetski cesti. Kanal po Gosposvetski cesti je treba povečati na dimenzijo 500 mm od mesta priključitve načrtovanih objektov do navezave na obstoječi kanal z dimenzijo 700/1050 mm po Gosposvetski cesti.

(3) Odpadno komunalno in padavinsko vodo iz načrtovanih objektov je treba prek internih priključkov odvajati na povečana kanala z dimenzijo 400 mm po Župančičevi ulici in z dimenzijo 500 mm po Gosposvetski cesti. Priključevanje objektov je mogoče z direktnim priključkom samo za odtoke iz pritličij in nadstropij. Odtoki iz kletnih etaž so mogoči prek črpališč.

(4) Pri projektiranju kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo Ureditev oskrbe z vodo in rekonstrukcija kanalizacije zaradi gradnje Kolizeja (enote urejanja prostora MS-171, MS-172), št. PN 3252K, JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o., julij 2011.

(5) 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.

(6) Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

(7) Pred priključitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

42. člen  
(vročevodno omrežje)

(1) Načrtovane objekte na območju OPPN je za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode treba priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. Za potrebe hlajenja objektov je treba predvideti uporabo toplote iz sistema daljinskega ogrevanja – vročevodnega omrežja, za kar je treba skladno z Lokalnim energetskega konceptom **MOL Mestne občine Ljubljana** predhodno izdelati študijo izvedljivosti hlajenja. Na podlagi študije je treba izdelati idejno zasnovo s predvideno rešitvijo hlajenja.

(2) Zahodno od območja OPPN in prek severozahodnega dela območja OPPN poteka glavni vročevod T600 z dimenzijo 250 mm, ki je namenjen oskrbi s toploto območja centra mesta Ljubljana in neprekinjeno obratuje vse leto. Novogradnja na severozahodnem delu območja OPPN ob obstoječem objektu Gosposvetska cesta 17 tangira obstoječi glavni vročevod T600 z dimenzijo 250 mm. Glavni vročevod je treba na tem delu prestaviti v komunalni kolektor, ki je predviden v 1. kleti objekta. Glavni vročevod T600 z dimenzijo 250 mm mora v času gradnje načrtovanih objektov nemoteno obratovati. Prekinitev obratovanja je mogoča le v času zunaj ogrevalne sezone in le za čas izvajanja prevezav na obstoječe vročevodno omrežje. Do komunalnega kolektorja v 1. kleti načrtovane novogradnje je treba zagotoviti stalen, 24-urni dostop dnevno.

(3) Za priključitev načrtovanih objektov A in B je treba izvesti priključni vročevod do prestavljenega vročevoda T600 z dimenzijo 250 mm. Prostor za toplotni postaji je treba zagotoviti v 1. kleti načrtovanih objektov na skrajnem severozahodnem delu območja OPPN.

(4) Priključitev načrtovanega objekta C na vročevodno omrežje je treba izvesti iz glavnega vročevoda T623 z dimenzijo 80 mm na dvorišču objekta Puharjeva **ulica** 4. Pred priključitvijo je treba povečati obstoječi priključni vročevod P3061 z dimenzije 32 mm na dimenzijo 50 mm. S tem priključni vročevod P3061 dobi status glavnega vročevoda.

(5) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in Tehničnimi zahtevami za graditev vročevodnega omrežja in toplovodnih postaj ter priključitev stavb na vročevodni sistem (JP Energetika Ljubljana, d.o.o.).

43. člen  
(plinovodno omrežje)

(1) Predvidene objekte na območju OPPN je za potrebe kuhe in tehnologije mogoče priključiti na sistem zemeljskega plina – na nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

(2) Obstoječi nizekotlačni distribucijski plinovod N12480, prek katerega lahko poteka oskrba s plinom, poteka po južnem delu Župančičeve ulice.

(3) V primeru priključitve načrtovanih objektov na plinovodno omrežje je treba izvesti skupni priključni plinovod do glavnega nizekotlačnega distribucijskega plinovodnega omrežja za vse objekte. Priključni plinovod je treba zaključiti z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe. Priključitev je treba izvesti skladno s pogoji upravljavca distribucijskega plinovodnega omrežja Javnega podjetja Energetika Ljubljana, d.o.o.

(4) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 68/11), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode in Občine Škofljica, Občina Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 25/08 in 11/11) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (JP Energetika Ljubljana, d.o.o.).

44. člen  
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Za zagotovitev oskrbe območja OPPN z električno energijo je treba zgraditi novo ~~električno~~ **elektro** kabelsko kanalizacijo za priključitev nove TP ~~in novo TP~~ Kolizej.

(2) Nova TP Kolizej je predvidena v 1. kleti na zahodni strani območja OPPN. Kabelsko kanalizacijo do nove TP je treba predvideti iz obstoječega jaška na Gosposvetski cesti. Novo TP je treba vključiti v novo srednjenapetostno omrežje 20 kV RTP 110/20 kV Potniški center – TP Kolizej – RTP 110/20 kV Potniški center.

(3) Dostop do nove TP je treba upravljavcu elektroenergetskega omrežja omogočiti z Gosposvetske ulice in mora biti zagotovljen 24 ur dnevno.

(4) Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo: Novelacija IDR št. 03/11 EE napajanje za PSO Kolizej, št. 05-13, Elektro Ljubljana, d.d., junij 2013.

(5) ~~Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev~~ **Po pridobitvi** gradbenega dovoljenja **si** mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni ~~tehnični~~ pogoji in parametri priklopa.

45. člen  
(elektronske komunikacije)

Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Pri gradnji cestne infrastrukture je treba predvideti koridorje za kabelsko kanalizacijo.

46. člen  
(javna razsvetljava)

(1) Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

(2) Razsvetljava arkad ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici je treba izvesti ločeno od ostale interne razsvetljave objektov ter bo po izgradnji predana ~~MOL~~ **Mestni občini Ljubljana** kot del sistema javne razsvetljave.

(3) Zaradi preureditve Župančičeve ulice je treba preurediti obstoječo semaforizacijo v križišču Gosposvetska cesta - Župančičeva ulica.

47. člen  
(učinkovita raba energije v stavbah)

(1) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

(2) Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnega zbiralnika ali sončnih celic (fotovoltaika).

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

48. člen  
(program opremljanja stavbnih zemljišč)

Program opremljanja stavbnih zemljišč za prostorsko enoto PE1 v območju OPPN 106 – Kolizej ~~za enoti urejanja prostora MS 171 in MS 172 ter za dele enot urejanja prostora MS 119 in MS 132 (v nadaljevanju)~~ **(v nadaljnjem besedilu:** Program opremljanja) je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7141 **PO v juliju novembru** 2013.

49. člen  
(območje Programa opremljanja)

(1) Program opremljanja velja na območju prostorske enote PE1.

(2) Na območju prostorske enote PE2 se uporabljajo določila Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11 – v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

50. člen  
(komunalna oprema)

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti ~~za odvodnjavanje in javno razsvetljavo,~~
- primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
- primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v ~~nadaljevanju~~ **nadaljnjem besedilu:** kanalizacijsko omrežje),
- primarno in sekundarno vročevodno omrežje,
- primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- primarne in sekundarne druge javne površine.

**(2) Ceste in pripadajoči objekti po tem odloku so:**

- **javne ceste s pripadajočimi objekti,**
- **javna razsvetljava in semaforizacija,**
- **kanalizacijsko omrežje za padavinsko vodo (ločen sistem).**

51. člen  
(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

(1) Stavbe na območju prostorske enote PE1 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti ~~za odvodnjavanje in javno razsvetljavo z~~ **z** oznako CEP (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti ~~za odvodnjavanje in javno razsvetljavo z~~ oznako CEP (sekundarne),

- sekundarno vodovodno omrežje- z oznako VOP (sekundarno - centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KAP (sekundarno - centralni),
- primarno vročevodno omrežje z oznako VRP (primarno),
- sekundarno vročevodno omrežje VRP (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako ODP.

(2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.

(3) Stavbe na območju prostorske enote PE1 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti ~~za odvodnjavanje in javno razsvetljavo~~ z oznako CE (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti ~~za odvodnjavanje in javno razsvetljavo~~ z oznako CE (sekundarne),
- primarno vodovodno omrežje- z oznako VO (primarno - centralni),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
- primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),
- primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- primarno vročevodno omrežje z oznako VR (primarno),
- sekundarno vročevodno omrežje z oznako VR (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v PO MOL.

#### 52. člen

(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opremo na dan ~~30.6~~**31. 10.** 2013 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti <del>za odvodnjavanje in javno razsvetljavo</del>	CEP (primarne)	83.325,87
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti <del>za odvodnjavanje in javno razsvetljavo</del>	CEP (sekundarne)	173.933,16
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	1.124,00
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	18.546,00
Primarno vročevodno omrežje	VRP (primarno)	24.765,32
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	24.957,30
Objekti za ravnanje z odpadki	ODP	112.400,00
Skupaj		439.051,63

(2) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(3) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti ~~za odvodnjavanje in javno~~



razsvetljavo, plinovodno omrežje, vročevodno omrežje in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

53. člen

(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Ct (EUR/m<sup>2</sup>)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti <del>za odvodnjavanje in javno razsvetljavo</del>	CEP (primarne)	8,55	1,7798
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti <del>za odvodnjavanje in javno razsvetljavo</del>	CEP (sekundarne)	17,85	3,70413
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	0,12	0,0203
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	1,90	0,69
Primarno vročevodno omrežje	VRP (primarno)	2,54	0,92
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP ( <del>sekundarno</del> sekundarno)	2,56	0,93
Objekti za ravnanje z odpadki	ODP	11,54	4,19
Skupaj		45,06	12,2287

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 54. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele (v nadaljevanju: Cp) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe (v nadaljevanju: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan ~~30.6.~~31. 10. 2013 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,044346049551. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

(5) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/ m<sup>2</sup>)</i>	<i>Ct (EUR/ m<sup>2</sup>)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti <del>za odvodnjavanje in javno razsvetljavo</del>	CE (primarne)	7,4048	15,5038
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti <del>za odvodnjavanje in javno razsvetljavo</del>	CE (sekundarne)	1,4150	20,4918
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,5758	2,7576

Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	3,9597	5,0506
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,4548	5,6770
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	5,6266	8,1217
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,1416	3,2526
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	4,0810	4,8890
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	4,6165	4,6770
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	7,7176	9,0712
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,00	0,00
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	2,993,00	3,2324
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,6869	2,0809
Skupaj		50,6151,03	84,7656

54. člen  
(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

Objekt	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m <sup>2</sup> )
PE1 <b>PE 1</b> - objekt A	9.744,00	5.693,80	-15.255,40
PE1 <b>PE 1</b> - objekt B		15.030,47	-
PE1 - objekt C		2.875,95 <b>841,09</b>	-
Trgovski program <b>in shrambe</b> v kletni etaži		1.296,46 <b>3.244,47</b>	-
<del>kletne etaže brez trgovskega programa</del>		1.948,01	20.152,40
Skupaj	9.744,00	26.844,69 <b>809,83</b>	20.152 <b>15.255,40</b>

(2) Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- **enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),**
- objekte, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) ~~Za vse ostale stavbe je~~ **Ostale stavbe, ki niso navedene v tretjem odstavku tega člena, imajo faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljevanju nadaljnjem besedilu: FI) in:**

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:  $K_{dejavnost} = (0,2 * FI) + 0,9$ .

(45) FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji.

V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

55. člen  
(izračun komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.
- (2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.
- (3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcele iz 54. člena tega odloka.
- (4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejanska neto tlorisna površina stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina objektov A, B, C ~~in~~, trgovskega programa **in shramb** v kletni etaži manjša od neto tlorisnih površin, navedenih v ~~55.~~ **54.** členu tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo ~~za~~ objekte A, B, C ~~in~~, trgovski program **in shrambe** v kletni etaži upošteva neto tlorisna površina iz ~~55~~ **54.** člena tega odloka.

56. člen  
(odmera komunalnega prispevka)

- (1) Za dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije), se komunalni prispevek odmeri samo za ceste in pripadajoče objekte ~~za odvodnjavanje in javno razsvetljavo~~ ter vodovodno omrežje.
- (2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.
- (3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:
  - v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
  - v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.
- (4) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.
- (5) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.
- (6) Izhodiščni datum za indeksiranje je ~~30.6.2013~~ **datum uveljavitve tega odloka.**

57. člen  
(oprostitve plačila komunalnega prispevka)

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih ~~stanovanj~~ **stanovanj in** gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100-odstotni lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

58. člen  
(pogodba o opremljanju)

(1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.

(2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradi del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi stavbo. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

59. člen  
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. Parcelacija:

- do 0,50 m pri mejah parcel, namenjenih gradnji cest zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu profilu ceste, kar posledično vpliva tudi na površine teh in sosednjih parcel,
- zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

2. Tlorisni gabariti stavb:

- tlorisni gabariti kleti smejo odstopati, pod pogoji, da ne posegajo v trase komunalnih vodov, v območje zaščitene drevesa in izven parcelnih mej ter da je odmik kleti od parcelne meje v južnem in jugozahodnem delu območja OPPN do zemljišča s parcelno številko 2631/2, katastrska občina Ajdovščina, najmanj 3,0 m,
- do ±2,00 m objektov nad terenom razen mej ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici,
- ~~prek meje do +1,50 m lahko tlorisne gabarite stavbe B, razen ob Župančičevi ulici,~~ **presejajo balkoni in zunanje stopnice do kletnih shramb,**
- ob Gosposvetski cesti lahko ~~izjemoma sega~~ konzolni nadstrešek na nivoju venca **izjemoma sega prek meje predvidene stavbe.**

3. Višinski gabariti stavb:

- število kletnih etaž je dopustno spremeniti pod pogojem, da je globina izkopa več kot 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode,
- število nadzemnih etaž je dopustno spremeniti **znotraj dopustne višine stavb,**
- do ±1,00 m višinskega gabarita stavb ali delov stavb A, B in C, razen višine venca stavbe A **in predpisanih višin arkad ter pritličja in 1. nadstropja stavbe A.**

4. Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:

- višinske kote so idejne in se lahko v projektni dokumentaciji prilagajajo danostim terena **in projektnim rešitvam do ±0,50 m.**

5. Vhodi in dostopi:

- mikrolokacija klančin, vhodov in dovozov do stavb se lahko spreminja.

6. Zmogljivost območja:

- število stanovanj sme odstopati ob upoštevanju **pogojev iz prvega odstavka 12. člena tega odloka in kriterijev iz tretjega odstavka 12. člena in normativov, določenih v 35. členu člena** tega odloka,
- BTP lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj gabaritov stavb in normativov, določenih v

35. členu tega odloka.

7. Prometne, komunalne in energetske ureditve

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja OPPN, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati pristojni organi in organizacije, oziroma upravljavci posameznega voda. Transformatorska postaja mora biti locirana v kletnih etažah;
- **pri izvedbi končne etape ureditve Gosposvetske ceste je dopustno prestaviti obstoječe in načrtovane komunalne vode ter spremeniti profil ceste in pozicijo drevoreda, če se pri podrobnejšem načrtovanju izkaže, da je to potrebno in če z njimi soglašajo pristojni organi in organizacije,**
- dopustne so tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN,
- spremembe intervencijskih poti so dopustne če s spremembami morajo soglašati pristojni organi in organizacije.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

60. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- **v času gradnje je treba zagotoviti neoviran dostop do garažne hiše objekta Tivoli Center;**
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN z izjemo začasnega sidranja zaščite gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje lastnika zemljišča;
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- pred začetkom gradnje objekta je treba raziskati geološko sestavo tal na parceli, namenjeni gradnji, in s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja zagotoviti ustrezno zaščito gradbene jame pred vplivi gradnje na okoliške objekte;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje obstoječih objektov in namestiti naprave za merjenje posevkov. Investitor gradnje posamezne stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. V fazi PGD za vsako posamezno etapo strokovnjak s področja gradbenih konstrukcij določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- preden se začnejo izvajati gradbena dela, je treba zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov in v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje;
- investitor je dolžan brez finančnih in drugih pogojev dopustiti javno rabo površin na terenu, ki sicer pripada parceli, namenjeni gradnji objekta.

61. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcije,
- obnove fasadnega plašča stavb,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za kolesa in zelenih površin.

#### XIV. KONČNI DOLOČBI

##### 62. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

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

##### 63. člen (uveljavitev)

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

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

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju prostorske enote PE1 v območju OPPN so 439.051,63 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 2.807.752,39 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju prostorske enote PE1 v območju OPPN.

Pripravili:

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

Višja svetovalka

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

Vodja Odseka za PIA in prenovno

Vodja Oddelka za urejanje prostora:

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

*Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.*

Vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami:

*Simona Remih, univ. dipl. kom.*



# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 106 – KOLIZEJ

USKLAJENI PREDLOG

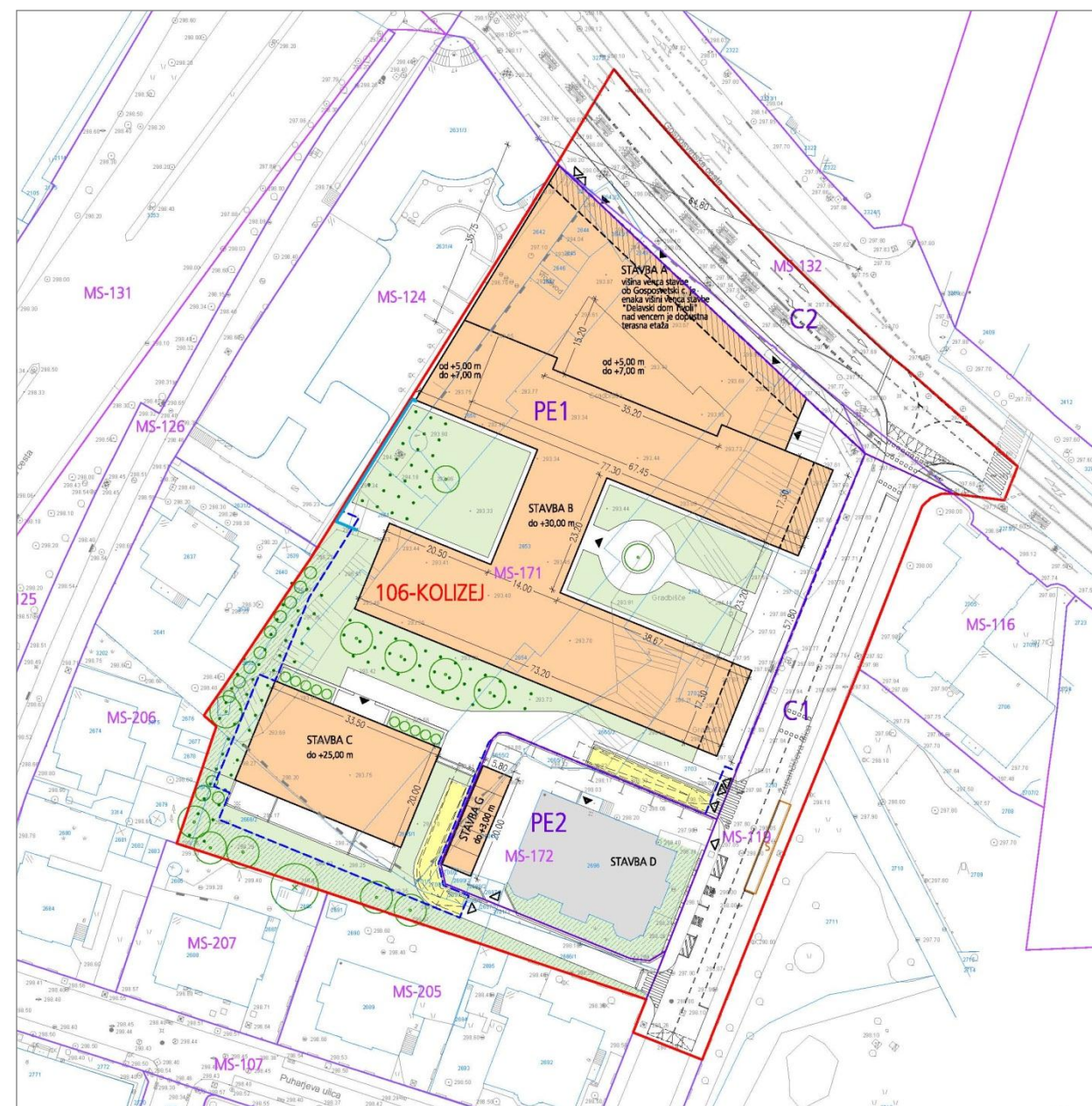


Izdovalec prostorske dokumentacije:  
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 106 – KOLIZEJ

**ORTO FOTO PRIKAZ ŠIRŠEGA OBMOČJA**





LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OPPN
- TOPOGRAFSKI NAČRT
- KATASTRSKI NAČRT
- MS-171 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- OBSTOJEČA STAVBA
- PREDVIDENE STAVBE - MEJA
- PREDVIDENE STAVBE - ARKADE
- MEJA KLETI
- do +30,00m MAKSIMALNA DOPUSTNA VIŠINA STAVBE
- ± 29,50 ± DIMENZIJE OBJEKTA
- UVOZNA / IZVOZNA KLANČINA
- ▶ VHOD V STAVBO
- ▷ UVOZ / IZVOZ
- ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEM TERENU
- OSTALE ZELENE POVRŠINE
- LOKACIJA OTROŠKEGA IGRIŠČA
- ○ ○ ○ ○ DREVJE IN GRMOVNICE
- \* ZAŠČITENO DREVO
- OZELENJENA STENA
- S ZBIRNO IN ODJEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE



Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
**LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.**

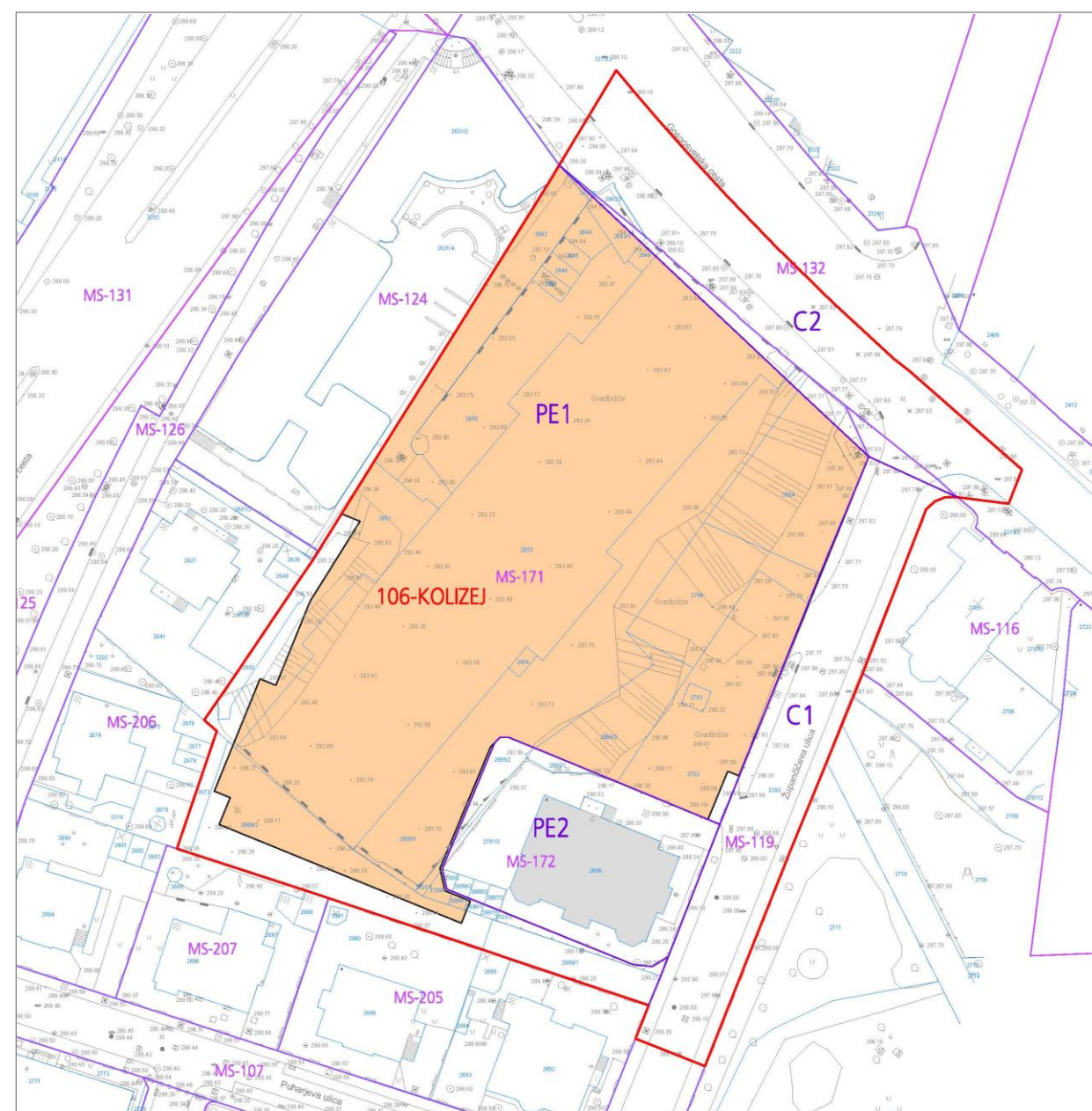
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 106 – KOLIZEJ

**ZAZIDALNA SITUACIJA – PRITLIČJE**



LEGENDA

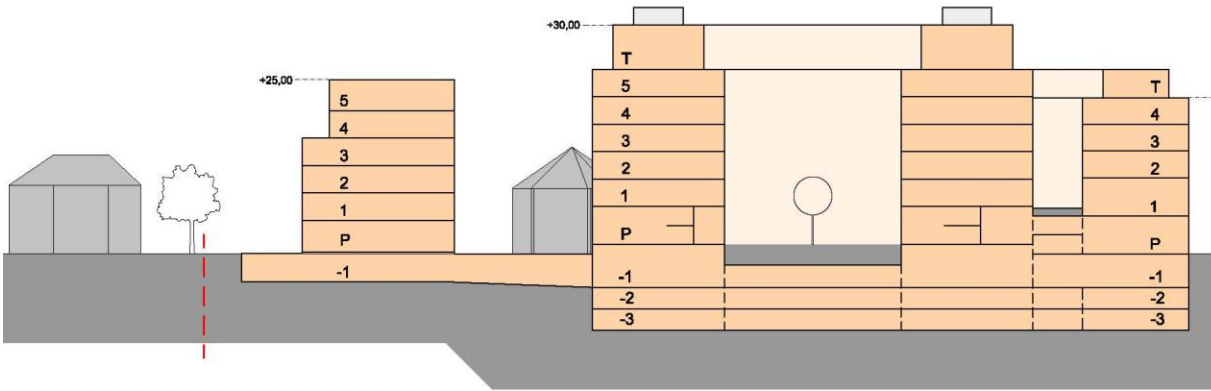
- MEJA OBMOČJA OPPN
- TOPOGRAFSKI NAČRT
- KATASTRSKI NAČRT
- MS-171 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PREDVIDENA STAVBA-KLET
- OBSTOJEČA STAVBA



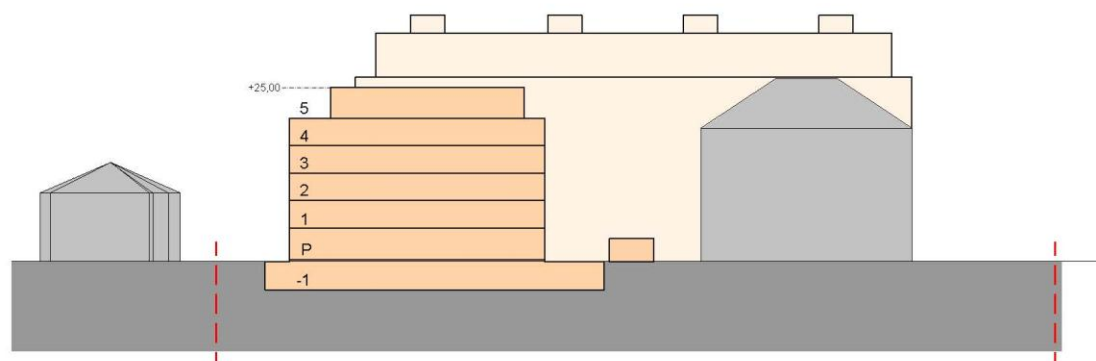
Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
**LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.**

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 106 – KOLIZEJ**

**ZAZIDALNA SITUACIJA – KLET**



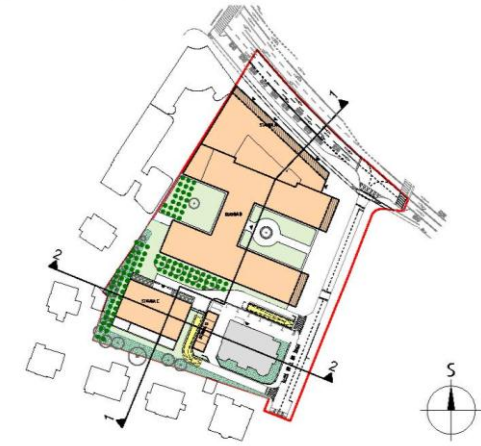
PREREZ 1-1



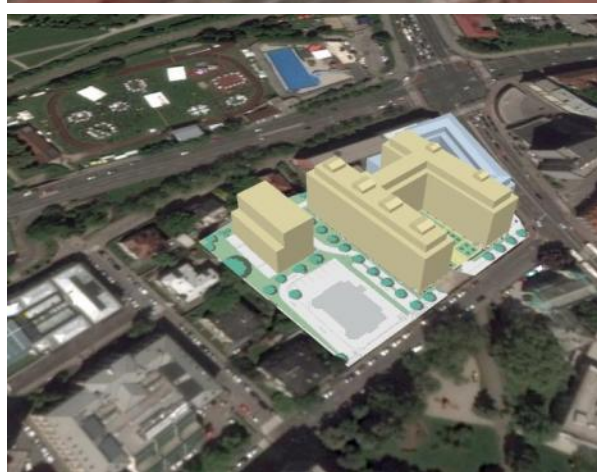
PREREZ 2-2

**OBJEKT A**  
 višina venca objekta  
 ob Gosposvetski c. je  
 enaka višini venca objekta  
 "Delavski dom Tivoli"  
 nad vencem je dopustna  
 terasna etaža

- LEGENDA**
- MEJA OBMOČJA OPPN
  - PREDVIDENE STAVBE - PREREZ
  - PREDVIDENE STAVBE - IZHOD NA STREHO
  - PREDVIDENE STAVBE - POGLED
  - OBSTOJEČE STAVBE







Izdovalec prostorske dokumentacije:  
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.o.o.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 106 – KOLIZEJ

**PROSTORSKI PRIKAZI**