

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/06-3440, 78/10-4264 in 59/14-2585) obsega:

- Odlok o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. [78/06-3440](#) z dne 25. 7. 2006),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del (Uradni list RS, št. [78/10-4264](#) z dne 8. 10. 2010),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. [59/14-2585](#) z dne 1. 8. 2014).

ODLOK

o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (v nadaljevanju: zazidalni načrt), ki določa ureditveno območje, namensko rabo, vrste dopustnih dejavnosti, vrste dopustnih posegov, funkcionalna in oblikovna merila in pogoje za graditev objektov in izvedbo drugih del, možnost postavitve enostavnih objektov, merila in pogoje za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja ter druga merila in pogoje.

Zazidalni načrt je na podlagi posebnih strokovnih podlag izdelal City Studio, pod št. projekta 628 v februarju 2006, in korigiral v juniju 2006, spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta pa izdelal pod številko projekta CS1136-13 v maju 2014.

2. člen

(sestavni deli odloka)

Sestavni del odloka so naslednje grafične priloge:

LIST 5.1 - Ureditveno območje na geodetskem načrtu M 1:500

LIST 5.2 - Ureditveno območje na katastrskem načrtu M 1:1000

LIST 6 - Prikaz odstranitve objektov M 1:1000

LIST 7 - Arhitektonsko zazidalna situacija – pritličje in prerezi M 1:500

LIST 8 - Arhitektonsko zazidalna situacija – tretja in četrta kletna etaža M 1:500

LIST 9 - Arhitektonsko zazidalna situacija – druga kletna etaža M 1:500

LIST 10 - Arhitektonsko zazidalna situacija – prva kletna etaža M 1:500

LIST 11 - Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža M 1:500

LIST 12 - Arhitektonsko zazidalna situacija – terasna etaža M 1:500

LIST 13 - Prometno tehnična situacija in načrt intervencijskih poti M 1:500

LIST 14 - Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov M 1:500

LIST 15 - Tehnični elementi za zakoličbo objekta, idejna višinska regulacija in gradbena parcela M 1:500

3. člen

(dodatna vsebina zazidalnega načrta)

Zazidalni načrt vsebuje še:

I Tekstualni del

- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev zazidalnega načrta

II Grafični del

LIST 1 - Izsek iz dolgoročnega plana M 1:5000

LIST 2 - Izsek iz srednjeročnega plana M 1:5000

LIST 3 - Katastrski načrt M 1:1000

LIST 4 - Geodetski načrt M 1:500

II. UREDITVENO OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

4. člen

(ureditveno območje zazidalnega načrta)

Ureditveno območje zazidalnega načrta (v nadaljevanju: ureditveno območje) obsega severozahodni del območja urejanja CO 1/27 Šumi s parc. št. 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 ter 178/7 (del), južni del območja urejanja CT 10 Slovenska cesta s parc. št. 178/7 (del), severni del območja urejanja CT 11 Slovenska cesta s parc. št. 178/7 (del) ter vzhodni del območja urejanja CT 29 Križišče Drama s parc. št. 178/7 (del), vse k.o. Gradišče predmestje I.

Meja ureditvenega območja je razvidna iz grafičnih prilog: »Ureditveno območje na geodetskem načrtu« (list št. 5.1.) ter »Ureditveno območje na katastrskem načrtu« (list št. 5.2.).

Velikost ureditvenega območja zazidalnega načrta obsega 0,73 ha.

5. člen

(podrobna namembnost ureditvenega območja)

Ureditveno območje je namenjeno mešanemu programu. V pritličju in v prvi kletni etaži je predviden predvsem javni program. V prvi kleti je predvidena tudi predstavitev arheoloških najdb na lokaciji, v južnem delu je dopustnih do 60 parkirnih mest ter tehnični in pomožni prostori. V ostalih kletnih etažah se predvidijo parkirišča, tehnični in pomožni prostori.

Višje nadzemne etaže se namenijo poslovno stanovanjskemu programu, in sicer: severni del objekta se v etažah nad pritličjem nameni pretežno poslovni dejavnosti, južni del objekta pa se v etažah nad pritličjem nameni stanovanjem. Poslovni dejavnosti se v etažah nad pritličjem nameni 30% površin, stanovanjski dejavnosti pa 70% površin (okoli 100 stanovanj).

Stanovanja bodo razmeščena po obodu z notranjim ozelenjenim atrijem, ki je zasebnega značaja in služi izključno stanovalcem.

Mali trg pred severno fasado objekta je namenjen srečevanju in gostinski ponudbi, ki se v sezoni razširi iz objekta tudi na površine trga.

Površina objekta nad terenom je max. 26.200 m², pod terenom pa max. 20.600 m².

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

6. člen

(regulacijske omejitve)

Posegi v prostor morajo upoštevati omejitve prikazane na grafičnih prilogah »Arhitektonsko zazidalna situacija ...« (listi št. 7, 8, 9, 10, 11 in 12), razen gradbene linije zahodne fasade pritličja, ki lahko poteka od (v grafični prilogi določenih) jugozahodnega do severozahodnega vogala tudi v ravni črti, brez vmesnega zaloma.

Oznake na grafičnih prilogah imajo naslednji pomen:

- RL – regulacijska linija je črta, ki razmejuje javne površine od drugih površin,
- GL – gradbena linija je črta, na katero mora biti s fasado postavljen objekt, ki se gradi na zemljišču ob tej črti, dovoljeni so le manjši zamiki fasade, kot odraz členitve in oblikovanja fasad objekta,
- GM – gradbena meja je črta, ki jo načrtovan objekt ne sme presegati,
- višina objekta – določa maksimalno višino objekta nad terenom (kota ±0,0 m).

7. člen

(dopustne dejavnosti)

Na ureditvenem območju so dopustne:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnic,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, samo v kletnih etažah,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo neinstitucionalno izobraževanje,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante, zdravstvene posvetovalnice,
- 12650 Stavbe za šport: samo telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko.

8. člen

(dopustni posegi)

Na ureditvenem območju so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- vzdrževalna dela,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča, vključno z izvedbo arheoloških raziskav,
- gradnja novega objekta,
- predstavitev arheoloških izkopanin,
- urejanje zelenih in utrjenih zunanjih površin,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- postavitev urbane opreme: tipska nadkrita čakalnica na avtobusnem postajališču (brez male svetlobne vitrine), stojala za kolesa, skulpture in druga prostorska inštalacija ali vodnjak.

9. člen

(oblikovanje objekta in zunanje ureditve)

Pritlična etaža vzdolž zahodne strani objekta ob Slovenski cesti je umaknjena v notranjost. Pod previsom, ki se uredi pretežno brez stebrov, so urejene površine za pešce, zato mora biti pritličje, obrnjeno proti Slovenski cesti, programsko in oblikovno zasnovano tako, da se vzpostavi komunikacija z mimoidočimi.

Objekt ne sme biti zasnovan kot enoten kubus. Oblikovanje fasad mora odražati ritem objektov ob tem delu Slovenske ceste. Zahodna fasada mora biti členjena navpično in vodoravno, njeno oblikovanje pa mora odražati tudi programsko delitev objekta. Elementi oglaševanja bodo del arhitekture objekta.

Severna fasada objekta se v liniji južnega roba atrija Bukvarne, med Slovensko cesto in vogalom hiše Kongresni trg 15, do višine njenega venca izvede kot fasada »zaprte« hiše, do višine njenega slemena (14,90 m) pa kot ograja odprte terase Šumi v drugi etaži. Izvedba severne fasade, ki je umaknjena proti jugu, je dopustna največ do kote na višini 20, 40 m in je dopustna pod naklonom.

Streha novega objekta je razgibana in v vzdolžni smeri lomljena pod različnimi nakloni od 3° do 20° tako, da se ustvari vtis, da prekriva več objektov. Kritina je lahko bakrena pločevina, steklo ali drugi trajni materiali, ki zagotavljajo boljšo tehnično rešitev.

Vhod v stanovanjski del objekta mora biti ločen od vhodov v poslovni oziroma javni del objekta. Uvoz v garažo je potrebno arhitekturno oblikovati in denivelirati šele v stavbi sami.

Ograje odprtih teras v peti in šesti etaži stanovanjskega dela objekta se izvedejo v lahki kovinski konstrukciji z vmesnimi polnili. Balkoni in terase se zazelenijo.

Tlakovanje malega trga se mora prilagajati Plečnikovim načrtom ureditve Kongresnega trga oziroma jih smiselno dopolnjevati. Urbana oprema mora biti oblikovno usklajena za celotno območje. Dopusča se ureditev sezonskega gostinskega vrta, ki mora biti celostno usklajen z ureditvijo malega trga in lahko vsebuje le elemente, ki se že sicer pojavljajo na trgu, v tlakovanju, ipd.

Vse glavne poti v območju urejanja ter dostopi v objekt morajo biti izvedeni tako, da je omogočen dostop funkcionalno oviranim ljudem. Preko malega trga je dopustno omogočiti izvedbo peš povezave z Vegovo ulico.

10. člen

(tlorisni gabariti objekta)

Tlorisne dimenzije objekta in umestitev le tega v prostor so opredeljene v grafičnih prilogah »Arhitektonsko zazidalna situacija ...« (list št. 7, 8, 9, 10, 11 in 12). Zamik zahodne fasade se izvede na meji razmejitve med poslovnim in stanovanjskim delom objekta.

Predviden objekt ima obliko trapeza in sicer:

(a) Pritličje – grafična priloga »Arhitektonsko zazidalna situacija – pritličje in prerezi« (list št. 7): Zahodna stranica meri 110,55 m, severna stranica 27,75 m, vzhodna stranica 112,25 m, južna pa 46,70 m. Zahodna stranica se zalomi za 2,00 m, južna stranica pa za 5,30 m.

(b) Kletne etaže – grafična priloga »Arhitektonsko zazidalna situacija« (list št. 8, 9, 10): Zahodna stranica meri 122,85 m, severna stranica 31,60 m, vzhodna stranica 126,65 m, južna pa 50,70 m. Južna stranica se zalomi za 5,30 m.

(c) Nadstropja – grafična priloga »Arhitektonsko zazidalna situacija« (list št. 11, 12):

Prvo do tretje nadstropje:

Zahodna stranica meri 121,40 m, severna stranica 23,65 m, vzhodna stranica 125,25 m in južna stranica 50,70 m. Severo vzhodni vogal se zalomi za 7,80 x 12,05 m, južna stranica pa za 5,30 m.

Četrto nadstropje:

Zahodna stranica poslovnega dela objekta je v četrtem nadstropju glede na nižja nadstropja umaknjena za 3,00 m, severna stranica pa za 11,65 m v notranjost.

Peto in šesto nadstropje:

Terasna so šesto nadstropje poslovnega dela ter peto in šesto nadstropje stanovanjskega dela objekta. Zahodna stranica stanovanjskega dela objekta je glede na nižja nadstropja umaknjena za 3,00 m, vzhodna stranica pa za 2,00 m v notranjost. Zmanjšanje površin etaž nad 4. nadstropjem se stopnjuje.

(d) Atrij:

V osrednjem delu stanovanjskega dela objekta se nad pritličjem predvidi podolgovat atrij nepravilne tlorisne oblike z maksimalnimi dimenzijami 17,50 x 60,00 m. Atrij je dopustno nadkriti z zračeno streho nad najvišjo etažo.

11. člen

(višinski gabariti objekta)

Višinski gabarit objekta je razviden iz grafične priloge »Arhitektonsko zazidalna situacija – pritličje in prerezi« (list št. 7).

Novogradnja mora v uličnem delu s svojo členitvijo odraža višinsko členitev obstoječih objektov ob vzhodnem robu Slovenske ceste.

Celoten objekt ima štiri kletne etaže. Dopustna je izvedba medetaže. V južnem delu ima objekt pritličje, štiri nadstropja in dve terasni etaži. Maximalna višina severne stranice objekta nad nivojem terena je 14,90 m. Višina venca severnega dela zahodne fasade je 17,50 m. Višina južnega dela zahodne fasade in višina venca vzhodne stranice je 20,40 m. Višina južne stranice objekta je 25,60 m nad nivojem terena. Maximalna višina 6. nadstropja je 28,00 m nad nivojem terena.

Višina previsa vzdolž Slovenske ceste in pri malem trgu (piazzetta) je pretežno 4,50 m.

Kota pritličja oziroma kota $\pm 0,00$ m je 298,90 m.n.v..

IV. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

12. člen

(obodna cesta in križišča)

Uvoz/izvoz v garažo v kleti predvidenega objekta se izvede s Slovenske ceste preko poglobljenega robnika. V primeru izvedbe uvoza/izvoza iz križišča Slovenske in Erjavčeve ceste je treba preurediti križišče v štirikrako.

13. člen

(notranje prometne površine)

V ureditvenem območju ni internih cest. Območje se navezuje na obodni cestni sistem preko uvozno izvozne klančine, ki vodi v garažo. Uvoz se izvede s Slovenske ceste.

V prvi kleti se na severni strani predvidi peš navezavo na garažo pod Kongresnim trgom. V drugi kletni etaži se na severo-zahodni strani predvidi prometno navezavo na podzemno garažno hišo pod Kongresnim trgom, na zahodni strani pa peš navezavo na kletne etaže Drame.

Dostava za potrebe javnega in poslovnega programa bo potekala na nivoju pritličja.

14. člen

(peš promet)

Vzdolž Slovenske ceste se izvede hodnik za pešce širine 5,00 m.

15. člen

(mestni potniški promet)

Obstoječe avtobusno postajališče se prestavi.

16. člen

(mirujoči promet)

Za potrebe objekta ni treba zagotoviti parkirnih mest za motorni promet. Treba je zagotoviti zadostno število parkirnih mest za kolesarski promet, glede na namembnosti v objektu in predvidene površine ter v skladu z naslednjimi normativi:

Namembnost objektov	Najmanjše število PM za kolesarski promet
11220 Tri-in večstanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, penzion)	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave (pisarne)	1 PM/100 m ² BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	2 PM/100 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni program)	1 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m ² BTP)	2 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/100 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti do 200,00 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti nad 200,00 m ² BTP	1 PM/100 m ² BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (predavalnice za neinstitucionalno izobraževanje)	1 PM/5 študentov + 1 PM/5 zaposlenih
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, posvetovalnice)	1 PM/20 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes, ipd.)	1 PM/25 m ² BTP objekta

Parkirna mesta za kolesa iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

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

Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles; kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljeno kolesarnico za zaposlene in obiskovalce.

V kleti objekta je treba od števila PM za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozil.

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

Prometno urejanje je razvidno iz grafične priloge »Prometno tehnična situacija in načrt intervencijskih poti« (list št. 13).

V. POGOJI ZA GRADNJO GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST ZA PRIKLJUČEVANJE NA OBJEKTE OZIROMA OMREŽJE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

17. člen

(splošni pogoji)

Splošni pogoji za potek in gradnjo gospodarske javne infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so 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 možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

Za potrebe hlajenja objekta se predvidi centralna klima naprava.

Komunalno in energetska urejanje je razvidno iz grafične priloge »Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov« (list št. 14).

18. člen

(kanalizacija)

Na obravnavanem območju je zgrajena kanalizacija v mešanem sistemu za odvod komunalne odpadne in padavinske odpadne vode.

Upoštevati je potrebno projektno nalogo prestavitve javne kanalizacije št. 2939K: Prestavitev vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje objekta Šumi (območje urejanja CO 1/27 Šumi), marec 2005, izdelovalca JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o..

Predvidena je obnova kanalizacije v mešanem sistemu, ki poteka po Slovenski cesti, v skupni dolžini 182 m.

Interna kanalizacija iz predvidenega objekta se priključi na javno kanalizacijo, ki poteka po Slovenski cesti, samo na enem mestu in sicer z vpadnim jaškom. Odtoke iz kleti je potrebno voditi preko kletnega črpališča. Padavinske odpadne vode iz utrjenih površin in čiste vode s strehe se odvajajo v predvideni kanal. Obstoječe hišne priključke je potrebno obnoviti.

Ob zahodnem delu predvidenega objekta poteka kanalizacija (ni v upravljanju VO-KA) za odvod hladilne vode iz območja Trga republike. Med gradnjo predvidenega objekta je treba zagotoviti nemoteno obratovanje omenjene kanalizacije z začasno prestavitvijo na območju gradnje.

19. člen

(vodovod)

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljana.

Objekt se priključi na javno vodovodno omrežje v Slovenski cesti, ki ga je zaradi predvidene gradnje treba prestaviti. Vodovod NL DN 200 se v dolžini 120 m prestavi v obstoječi kolektor v Slovenski cesti.

Upoštevati je potrebno projektno nalogo prestavitve vodovoda št. 2277V: Prestavitev vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje objekta Šumi (območje urejanja CO 1/27 Šumi), marec 2005, JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. ter projektno nalogo št. 2276V: Prestavitev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje garažne hiše Kongresni trg marec 2005, JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o..

Požarna zaščita predvidenega objekta bo zagotovljena s hidrantnim omrežjem, ki je razvidno iz grafične priloge »Prometno tehnična situacija in načrt intervencijskih poti« (list št. 13) in »Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov« (list št. 14).

20. člen

(vročevod)

Predvideni objekt se priključi na glavno vročevodno omrežje DN 450 na Vegovi ulici.

Obstoječe vročevodno omrežje DN 150 in DN 65 je treba zaradi nove ureditve odstraniti in s tem omogočiti neovirano ureditev terena za novogradnjo oziroma za gradnjo kletnih prostorov načrtovanega objekta.

Pred odstranitvijo vročevodnega omrežja DN 150 in DN 65 je treba prevezati obstoječe toplotne postaje za objekt Realke. Pri prevezavah se uporabi že izvedeni priključni vročevod DN 150, tako da se dogradi priključni vročevod DN 100 do novopredvidenega objekta Šumi in priključek DN 65 za oskrbo objekta Realke. Šele po prevezavi in s tem zagotovitvi oskrbe obstoječih objektov iz glavnega vročevoda DN 450 po Vegovi ulici, se lahko pristopi k odstranitvi obstoječega vročevodnega omrežja DN 150 in DN 65.

Za oskrbo novega objekta je v drugi kleti predvidena toplotna postaja.

21. člen

(plinovod)

Na severno-vzhodnem območju bivše tovarne Šumi poteka obstoječ nizekotlačni plinovod DN 100 in DN 32, ki se v obravnavanem območju tudi zaključi. Po Gregorčičevi ulici poteka glavni nizekotlačni plinovod DN 100, po Vegovi ulici glavni nizekotlačni plinovod DN 250 in do objekta Kongresni trg 15 glavni nizekotlačni plinovod DN 150.

Gradnja predvidenega objekta tangira obstoječi priključni plinovod DN 100 in DN 32, ki poteka iz Slovenske ceste in se zaključi v ureditvenem območju na severni strani objekta Slovenska cesta 16. Pred začetkom gradbenih del je potrebno obstoječi priključni plinovod odstraniti in začasno izključiti izven vplivnega območja gradbene jame.

V stanovanjskem delu objekta je predvidena možnost uporabe zemeljskega plina za kuhanje, v poslovnem in javnem delu objekta pa za kuhanje ali tehnologijo.

Oskrba novega objekta z zemeljskim plinom se po potrebi izvede iz omenjenega začasno zaključenega plinovoda DN 100. Priključni plinovod se predvidi v dimenziji DN 50.

22. člen

(elektroenergetsko omrežje)

Obravnavano omrežje z energetskega stališča ne omogoča priključitve obravnavanega območja, zato se predvidena transformatorska postaja priključi v SN kabelsko vejo, ki izhaja iz RTP Center, celica 18. Obravnavano območje se priključi na električno omrežje po zamenjavi elektro kabla po celotni trasi od RTP Center do RP Vrtača.

Objekt se bo elektroenergetsko napajal iz novopredvidene transformatorske postaje v prvi kleti objekta. Transformatorska postaja se predvidi za vgradnjo dveh transformatorjev moči 1000 kVA. Pri načrtovanju podzemnih parkirnih prostorov je treba upoštevati prezračevanje transformatorske postaje.

23. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

Telekomunikacijsko omrežje je na predmetnem območju izvedeno z zemeljskimi kablji in kabelsko kanalizacijo in gravitira v območje telefonske centrale TC Ljubljana I – Cankarjev dom.

Zaradi izgradnje predvidenega objekta se ukinejo ali odstranijo obstoječe Telekom instalacije, ki so namenjene objektom, ki se rušijo. Zaščitijo in prestavijo se obstoječe Telekom instalacije, ki so prizadete z gradnjo. Zgradi se nov kabelski priključek novega objekta na Telekom omrežje.

Predvideno je opremljanje območja s TK sistemom (Telekom) in KKS sistemom (izbrani ponudnik).

V objektih, ki so povezani s skupno kletno etažo, je predviden po vsaj en telekomunikacijski kabelski priključek v skupni kabelski omari v prvi kleti, od koder bo izveden razvod do posameznih enot po kabelskih policah v kleti.

24. člen

(javna razsvetljava)

Obstoječe omrežje javne razsvetljave je izvedeno po vseh obodnih cestah obravnavanega območja.

Vse k javnim površinam orientirane zunanje površine nove ureditve je treba ustrezno osvetliti. Razsvetljava skupnih funkcionalnih površin se izvede neodvisno od sistema javne razsvetljave. Svetlobna telesa morajo biti ustrezno locirana, tipska in ustrezne višine. Osvetlitev zunanjih površin orientiranih k javnim površinam mora biti dobra, enakomerna in nebleščeča. Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje.

VI. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

25. člen

(varstvo vode in podtalnice)

Obravnavana lokacija se nahaja na vodovarstvenem območju.

Prepovedana je uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo. Objekte in naprave je treba graditi 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10-ih letih. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10%, je gradnja izjemoma dovoljena. Če je v času gradnje ali obratovanja treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebno pridobiti vodno soglasje.

Za vse kanalizacijske sisteme in lovilce olj in maščob je potrebno zagotoviti neprepustno izvedbo z opravljenim preizkusom in atestom. V kleti, kjer obstaja možnost izlitja motornega olja iz vozil na prometnih površinah, morajo biti površine primerno urejene, da ne pride do izlitja le teh v podtalje. Direktni izliv požarnih vod v podtalje ni dovoljen. V primeru izvedbe kletnih prečrpališč mora biti osnovna posoda nameščena v dodatno revizijsko posodo, obe posodi morata biti izvedeni vodotesno in med posodama mora biti dovolj prostora za nemoteno kontrolo. Stene in dno jaškov hidravličnih dvigal morajo biti vodotesni in izvedeni iz materialov, ki so odporni na olja.

Pri ureditvi transformatorskih postaj in namestitve transformatorjev z oljem je potrebno vsako transformatorsko postajo opremiti z lovilno jamo. Volumen jame mora zadoščati zajemu največje možne količine olja, ki jo transformator vsebuje, jama mora biti izvedena olje in vodotesno, hladilo olje mora biti biološko razgradljivo. Predlaga se namestitev suhih transformatorjev.

Potrebno je pripraviti poseben projekt rušitvenih del in poseben projekt varovanja podtalnice pri izvajanju izkopnih in gradbenih del, v katerem se bodo zagotovili vsi potrebni ukrepi za preprečitev izlitja nevarnih snovi v podtalje. V kolikor bo potrebno pri izvedbi rušitvenih in gradbenih del prestaviti del kanalizacijskega in vodovodnega sistema, se je potrebno pri pripravi projektov za ta del posvetovati s pristojnim upravljavcem.

26. člen

(varstvo zraka)

Nov objekt ne sme prekomerno onesnaževati zraka.

Prezračevalni kanali se speljejo nad streho objekta. Prezračevanje podzemnih parkirišč se izvede z odvodnimi kanali in prezračevalnimi odprtini za odvod dima in toplote z izpustom nad streho objekta.

27. člen

(varstvo pred hrupom)

Predvidene in obstoječe dejavnosti v območju ne smejo pri svoji dejavnosti povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa 50 dbA ponoči in 60 dbA podnevi.

Na predvidenem objektu je treba zagotoviti ustrezne pasivne protihrupne ukrepe z ustrezno fasado in zasteklitvijo.

28. člen

(odstranjevanje odpadkov)

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov, v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Odpadki se zbirajo in odvažajo ločeno. Zbirna mesta komunalnih odpadkov se lahko uredijo v kletni etaži in pritličju. Odvoz odpadkov za predvideni objekt se bo izvajal v nočnem času iz odjemnih mest v pritličju ob Slovenski cesti, in sicer ločeno za stanovanja ter za javni in poslovni program. Alternativno je dopustna tudi ureditev odjemnih mest na vzhodni strani objekta z odvozom preko dvorišča Realke na Vegovo ulico.

VII. POGOJI ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Območje urejanja je del območja mestnega središča, ki je vpisano v Register nepremičnine kulturne dediščine pod evidenčno številko enote 328 Ljubljana mestno jedro in spada v kategorijo naselbinske kulturne dediščine. Območje je tudi del večjega arheološkega spomenika.

Pri posegih v zemeljske plasti na območju urejanja uvozno-izvozne klančine s Slovenske ceste na južnem delu objekta, pri posegih za novo ureditev Slovenske ceste in v primeru izvedbe povezave objekta Šumi z garažno hišo Kongresni trg se izvedejo predhodne arheološke raziskave – arheološke raziskave ob gradnji, ki v primeru odkritja intaktnih arheoloških ostalin nemudoma preidejo v arheološka izkopavanja, katerih obseg določi pristojni konservator z vpisom v gradbeni dnevnik.

Investitor mora omogočiti strokovni arheološki nadzor nad zemeljskimi deli, ugotovitve se morajo vpisovati v gradbeni dnevnik. Zaradi priprave nadzora je investitor (oziroma izvajalec) o točnem datumu zemeljskih del dolžan pisno obvestiti pristojno območno enoto ZVKDS štirinajst dni pred samim pričetkom del. Stroški strokovnega arheološkega nadzora ne bremenijo investitorja.

Investitor mora za arheološke raziskave in odstranitev arheološke ostaline pridobiti posebno kulturnovarstveno soglasje pri Ministrstvu za kulturo Republike Slovenije.

Gradbena linija objekta na severu lahko seže največ do zgodovinsko utemeljene gradbene linije jugozahodnega vogala Kongresnega trga, ki jo je določala severna fasada porušene Wurzbachove hiše. Višina tu ne sme presegati višine slemena stavbe Kongresni trg 15, ki znaša 14,90 m.

Glede na to, da je značilnost strnjene robne zazidave tudi usklajen višinski gabarit, mora tudi predvidena novogradnja v uličnem delu odražati višinsko členitev obstoječih objektov ob vzhodnem robu Slovenske ceste. Novogradnja v notranjosti kareja je z zamikom od roba ulice lahko tudi višja, vendar mora s spomeniškovarstvenega vidika vertikalni gabariti spoštovati obstoječe proporce tega dela mesta in se smiselno vključiti v prerez celotne ulice.

Ureditev malega trga pred objektom se mora prilagoditi načrtovani ureditvi Kongresnega trga.

Fasada na Slovensko cesto naj bo členjena po horizontali in vertikali. členitev objekta naj odraža značilen ritem parcel in vertikalno členitev objektov ob Slovenski cesti.

VIII. UKREPI ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

30. člen

(splošne določbe)

V fazi izdelave projektne dokumentacije mora biti izdelana študija požarne varnosti, vključno za južno ležeči zazidalni kare. Objekti morajo omogočati pogoje za varen umik ljudi in premoženja ter zagotoviti pogoje za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Objekti morajo biti grajeni potresno varno. Prva plošča mora biti ojačana na lastno porušitev objekta nad njo.

31. člen

(intervencijske poti in površine)

Omogočena mora biti dostopnost za vse vrste intervencijskih vozil po Slovenski cesti, malem trgu in po dvorišču Realke.

Intervencijske poti so razvidne iz grafične priloge »Prometno tehnična situacija in načrt intervencijskih poti« (list št. 13).

32. člen

(hidrantno omrežje)

Požarna zaščita predvidenega objekta se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem in ustreznim številom hidrantov skladno s študijo požarne varnosti.

33. člen

(ukrepi za obrambo)

Za območje zazidalnega načrta ni predvidenih ukrepov za obrambo.

IX. PARCELACIJA

34. člen

(gradbene parcele)

Ureditveno območje sestavljata dve gradbeni parceli, in sicer:

P1 – gradbena parcela objekta s površino 5.383 m².

P2 – gradbena parcela javnega dobrega Slovenske ceste s površino 1925 m².

Dopustna odstopanja so $\pm 1\%$.

Meje gradbene parcele so razvidne iz grafične priloge »Tehnični elementi za zakoličbo objekta, idejna višinska regulacija in gradbena parcela« (list št. 15).

X. POVRŠINE, NAMENJENE JAVNI RABI

35. člen

(javna raba)

Zunanje površine na severnem in zahodnem delu gradbene parcele objekta (P1) se na nivoju terena namenijo javni rabi.

Uvoz/izvoz v/iz parkirno hišo iz Slovenske ceste v kleti objekta lahko služi tudi kot uvoz/izvoz v/iz podzemno parkirno hišo Kongresni trg.

XI. TOLERANCE

36. člen

(tolerance pri gabaritih)

Pri gabaritih so dopustna naslednja odstopanja:

- višinska regulacija terena $\pm 0,3$ m,
- višinski gabarit objekta $\pm 0,5$ m,
- višina previsa vzdolž Slovenske ceste in proti malemu trgu $\pm 0,1$ m,
- fasada (zamiki zaradi oblikovanja) $\pm 1,0$ m,
- širina notranjega atrija $\pm 2,0$ m,
- zamik dela zahodne fasade se prilagaja meji razmejitve objekta na poslovni in stanovanjski del,

- dolžina notranjega atrija se lahko spreminja glede na delitev med poslovnim in stanovanjskim delom objekta,
- gradbena meja objekta (GM) na severni, vzhodni in južni strani do parcelne meje,
- gradbena linija objekta (GL) na severni strani objekta $\pm 0,5$ m.

Pri gradbeni liniji (GL) na zahodni strani objekta so dopustne tolerance – 0,5 m.

37. člen

(tolerance pri namembnosti)

Dopustna je sprememba razmerja bruto etažnih površin med stanovanjskim in poslovnim delom ter širitev javnega programa tudi v nadstropja severnega dela objekta. Razmerje med poslovnim in stanovanjskim delom v etažah nad pritličjem se lahko spremeni, vendar mora ostati stanovanjski program prevladujoč, torej nad 50%.

V stavbi je dopustno urediti hotel ali gledališče, pod pogojem, da se v prvi kleti uredi predstavitev arheoloških najdb na lokaciji.

38. člen

(tolerance pri prometnih, komunalnih in energetskih ureditvah)

Razen lokacije transformatorske postaje, ki mora biti locirana v 1. kleti objekta, so pri realizaciji Zazidalnega načrta dopustna odstopanja od poteka tras, dimenzij, ureditev objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter ureditev površin, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše z oblikovnega, prometno-tehničnega, varnostnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.

Lokacijo uvoza/izvoza v garažo v kleti predvidenega objekta je dopustno izvesti na južnem delu objekta z desno-desnim priključkom na Slovensko cesto.

XII. ETAPNOST IZVEDBE ZAZIDALNEGA NAČRTA

39. člen

(etape)

Predvideni objekt in zunanjo ureditev je dopustno izvesti v dveh pod-etapah: v prvi pod-etapi je dopustno izvesti podzemni del objekta in pritličje, v drugi pod-etapi pa preostale nadzemne etaže. Pri tem je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za cel objekt, uporabna dovoljenja pa je dopustno pridobiti za vsako posamezno pod-etapo ločeno. Vsaka pod-etapa mora biti izvedena kot funkcionalno zaključena celota. Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za prvo pod-etapo je treba urediti tudi vse prostore v pritličju, ki so funkcionalno vezani na obratovanje dejavnosti v kleti.

Podzemno peš navezavo na kletne etaže Drame in podzemno navezavo na garažo pod Kongresnim trgom se lahko izvede vsako v svoji etapi.

XIII. ODSTRANITVE OBJEKTOV

40. člen

(odstranitve objektov)

Pred pričetkom gradnje je treba odstraniti vse objekte, ki se nahajajo v obravnavanem območju. Objekti nimajo zaklonišč.

XIV. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

41. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Vsak poseg v okolje mora biti načrtovan tako, da povzroči čim manjše obremenjevanje okolja.

Z izgradnjo predvidenega objekta se požarna varnost, higienska in zdravstvena zaščita, varnost pri uporabi ter zaščita pred hrupom za okolico ne sme poslabšati.

Za preprečitev poškodb objektov se mora zagotoviti ustrezna tehnologija gradnje. Pred pričetkom gradnje je treba ugotoviti stanje sosednjih objektov. Morebitne poškodbe na sosednjih objektih je investitor dolžan odpraviti na svoje stroške v najkrajšem možnem času in s čim manjšimi motnjami za lastnike oziroma uporabnike.

Za izvedbo prostorske ureditve v delu kletnih etaž pod Slovensko cesto in previsa vzdolž Slovenske ceste, ki posega na grajeno javno dobro, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druge pogodbe, ki omogočajo gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti uporabo uvoza/izvoza iz/v parkirne(o) hiše(o) iz Slovenske ceste kot uvoz/izvoz in prehod skozi parkirno hišo zaradi dostopov do podzemne parkirne hiše pod Kongresnim trgom in do Drame. V postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja je investitor dolžan z Mestno občino Ljubljana skladno s predpisi o graditvi objektov in urejanju prostora skleniti potrebne pravne akte, na podlagi katerih bo mogoče urediti pravni in zemljiškopravni status nepremičnin, ki so v območju predvidenih gradbenih posegov in so namenjene splošni rabi.

Investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana skleneta urbanistično pogodbo, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, naprav in površin, ki so v javno korist. Investitor bo skladno z urbanistično pogodbo uredil vse površine namenjene javni rabi na območju zazidalnega načrta in opremil zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo na območju zazidalnega načrta v skladu s programom opremljanja.

XV. KONČNE DOLOČBE

42. člen

(vpogled)

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana – izpostava Center,
- Četrtni skupnosti Center.

43. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehata veljati prva alineja prvega odstavka 4. člena in 6. člen Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CO 1/27 Šumi (Uradni list RS, št. 24/96).

44. člen

(veljavnost)

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

Šifra: 300-41/2004-21

Ljubljana, dne 26. junija 2006

Županja

Mestne občine Ljubljana

Danica Simšič l.r.

(1) Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10-4264), objavljen 8. 10. 2010, ki velja od 23. 10. 2010, med drugim določa:

"109. člen

(veljavni prostorski izvedbeni akti)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka ostajajo v veljavi naslednji prostorski izvedbeni akti MOL:

[...]

6. Odlok o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO1/27 Šumi, CT10 Slovenska cesta, CT11 Slovenska cesta in CT29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/06)

[...]

111. člen

(veljavnost OPN MOL ID)

(1) Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

(2) Tekstualni in grafični del odloka se objavita na spletni strani MOL."

(2) Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 59/14-2585), objavljen 1. 8. 2014, ki velja od 16. 8. 2014, med drugim določa:

"19. člen

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