

7 POVZETEK ZA JAVNOST

Ocena stanja in razlogi za pripravo akta

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta 16 Baragovo semenišče in Gospodarsko razstavišče (v nadaljnjem besedilu: OPPN) sodi med pomembnejša območja v okviru mesta. Ima velik razvojni potencial glede na lego ob ožjem mestnem središču, glavni mestni magistrali Dunajski cesti in glavni železniški in avtobusni postaji, ter glede na javne programe, ki so tu že prisotni in načrtovani. Na območju se nahaja več kulturnih spomenikov arhitekturne (stavbne) in memorialne dediščine, spomeniško zaščiten je tudi kompleks Gospodarsko razstavišče, hkrati pa je osrednji del območja degradiran in potreben celovite prenove.

Ob odločitvi MOL, da se mestno razstavišče ohrani na sedanji lokaciji, se z OPPN načrtuje urbanistično zasnovo širšega območja in zagotovi pravno podlago, da se sejemska in kongresna dejavnost lahko prostorsko razvijata, obenem pa se načrtuje ureditev celotnega območja OPPN.

Predstavitev širšega in ožjega območja obravnave

Območje OPPN se nahaja za Bežigradom. Na severni strani sega do Linhartove ceste, na zahodni strani je omejeno z Dunajsko cesto, na jugu sega do Vilharjeve ceste, na vzhodni strani pa meji na obstoječo pozidavo ob Valjahunovi in Detelovi ulici in območje, kjer je predviden zahodni del Severnega mestnega parka ob Navju. Območje OPPN meri približno 10,5 ha.

Programska zasnova

Območje OPPN predstavlja pestro programsko vozlišče širšega območja. S poslovnimi, sejemskimi, kongresnimi, zdravstvenimi, trgovskimi in gostinskimi programi, predvsem v obstoječih stavbah Gospodarskega razstavišča in Triglava, se programsko navezuje na Dunajsko cesto, ki kot mestna magistrala povezuje pomembna programska zgoščena območja. V zaledju območja so v stavbi Baragovo semenišče kulturni in izobraževalni programi ter stanovanjske površine za posebne namene. Programsko raznoliki so tudi ostali obstoječi objekti na območju OPPN (Šljajmerjev paviljon – MOPE, Direktorat za okolje, bivša tovarna/livarna, sedaj poslovna stavba ob Vilharjevi cesti, Neubergerjeva vila s poslovnim programom, pritlični gostinsko-servisni lokali ob križišču z Linhartovo cesto).

Z OPPN se načrtuje dopolnitev območja z novimi stavbami in programi (hotel, stanovanja, možnost za zdravstveno dejavnost, dodatne gledališke dvorane ipd.), s čimer se območje revitalizira in uredi sedaj deloma degradirano zaledje območja.

Zazidalna zasnova

Na območju je predvidena gradnja višinskega poudarka z dvojčkom stolpov ob križišču Dunajske in Linhartove ceste (stavba A), gradnja stavbe s skupno kletjo in dvema nadzemnima deloma (stavba B: B1 in B2) med poslovno stavbo Triglav (stavba O2) in Valjahunovo ulico, gradnja stavbe C, dozidave k Baragovemu semenišču (stavba O10), dopolnitev Gospodarskega razstavišča z novo večnamensko dvorano (stavba D), gradnja stavbe s skupno kletjo in dvema povezanima nadzemnima deloma: višinskim poudarkom – stolpnico in nizko lamelo trapezne oblike ob križišču Dunajske in Vilharjeve ceste (stavba E: E1 in E2) ter gradnja dozidave k Neubergerjevi vili (stavba F).

Vse sklope povezujejo dovozne poti, poti za pešce in kolesarje, trgi, tlakovane in zelene površine na raščenem terenu. Preko predvidene ureditve zunanjih površin se načrtovane in obstoječe stavbe,

dejavnosti in ureditve navezujejo na obodne ceste in Severni mestni park na vzhodni strani. Predvidena je ohranitev in dodatna zasaditev visokoraslega drevja in grmičevja.

Zunanja ureditev odprtih javnih površin na območju OPPN mora biti enotna. Za območje odprtih javnih površin in zunanje ureditve v sklopu posameznih stavb je treba izdelati načrte krajinske arhitekture.

Zmogljivost območja in stavb

Površina območja OPPN: 105.110 m².

- Površina prostorske enote PE1 21.081 m²,
- površina prostorske enote PE2a 21.067 m²,
- površina prostorske enote PE2b 3.621 m²,
- površina prostorske enote PE3 35.003 m²,
- površina prostorske enote PE4 10.439 m²,
- površina prostorske enote PE5 605 m²,
- površina prostorske enote C1a 2.512 m²,
- površina prostorske enote C1b 307 m²,
- površina prostorske enote C2 6.498 m²,
- površina prostorske enote C3 1.797 m²,
- površina prostorske enote C4 1.708 m²,
- površina prostorske enote C5 370 m².

Bruto tlorisne površine novih stavb nad in pod terenom

STAVBA	BTP NAD TERENOM (m ²)	BTP POD TERENOM (m ²)
A	30.665	18.510
B	34.500	35.000
C	9.700	12.000
D	3.000	7.800
E	28.365	27.670
F	400	160
SKUPAJ	106.630	101.140

Etažnost in višina novih stavb

STAVBA	ETAŽNOST	VIŠINA (do m)
A	6K+P+M+1/15/16	65/25/15
B1	3K+P+7	25
B2	3K+P+4/5	19,50/16,50
C	3K+P/P+2/4/5	19,50/16,90/9,30/22,50
D	2K+P/P+1/2	21/8/4,5
E	4K+P+M+15/4K+P+1-2/P	65/25/15,50/12,50
F	K+P+1	7,10

Prometno tehnična ureditev

Obodno javno cestno omrežje na območju OPPN predstavljajo Dunajska cesta (C2), Linhartova cesta (C3) in Vilharjeva cesta (C4). V sklopu ureditev zahodnega roba območja OPPN se ob Dunajski cesti v C2 uredijo ločene površine za kolesarje in pešce z vmesnimi zelenicami ter javno parkirišče z uvozom in izvozom neposredno z Dunajske ceste. Nov desno-desni cestni priključek na Dunajsko cesto je treba za dostop do PE3 urediti tudi na skrajnem jugozahodnem delu območja OPPN, južno od ploščadi Gospodarskega razstavišča.

Glavno notranjo javno prometno povezavo preko območja OPPN predstavlja nova povezava, ki med križiščema z Linhartovo in Vilharjevo cesto poteka ob vzhodnem robu območja OPPN. Severni cestni priključek nove prometne ureditve C1 (C1a) na Linhartovo cesto se rekonstruira in uredi kot polno semaforizirano križišče z dodatnim razvrstilnim voznim pasom za levo zavijanje na glavni smeri. Južni cestni priključek nove prometne ureditve C1 (C1b) na Vilharjevo cesto se uredi kot polno nesemaforizirano križišče, pri čemer se na zahodnem kraku Vilharjeve ceste ohrani obstoječ razvrstilni pas za vožnjo v levo. Po rekonstrukciji Vilharjeve ceste v štiripasovno cesto se križišče nove prometne ureditve C1 (C1b) na Vilharjevo cesto preoblikuje v levo-levi cestni priključek.

Prometni režim na novi prometni ureditvi predvideva, da je motorni promet za dostop do območja OPPN na severnem delu nove povezave dovoljen samo do uvozno-izvozne klančine do podzemnih etaž stavb B (B1 in B2), C, D, O1 in O2 oziroma na južni strani in na osrednjem delu pa se motorni promet lahko dopusti zgolj izjemoma za intervencijska, dostavna in druga servisna vozila ter dostop do obstoječih stavb, ki se nahajajo neposredno ob vzhodni strani prometne ureditve C1 (Valjahunova ulica 1, 3 in Detelova ulica 2 ter Valjahunova ulica 11 in Robbova ulica 15 – samo do uveljavitve OPPN 493 Severni mestni park).

Poleg nove prometne povezave C1 (C1a, C1b in del PE2a) notranje javno prometno omrežje sestavljajo tudi dostopna cesta na severnem delu PE1 – slepi krak Linhartove ceste (C6), ki v smeri zahod-vzhod poteka do objektov na severozahodnem vogalu območja OPPN, območje priključka Robbove ulice (C5) ter prometne površine okrog Baragovega semenišča (C7a, C7b in C8).

Dostope in površine za vzpostavitev intervencijskih, dostavnih in servisnih poti se uredi do vseh obstoječih in novih stavb na območju OPPN, in sicer preko obodnega ali notranjega javnega cestnega omrežja.

Za potrebe ureditve mirujočega prometa se ustrezne parkirne površine uredijo v podzemnih garažnih hišah v prostorskih enotah PE1, PE2a, PE3 in PE4, oziroma na nivoju terena za kratkotrajno parkiranje uporabnikov posameznih stavb in dostavo ob posameznih stavbah v prostorskih enotah PE1, PE2b, PE3, PE4, C1b in C2. Z mobilnostnim načrtom je določeno minimalno število parkirnih mest za osebna vozila, ki se jih zagotovi na območju OPPN ter maksimalno dopustno število parkirnih mest za osebna vozila, s čimer se sledi načelom CPS MOL po zmanjšanju motornega prometa na mestnem cestnem omrežju.

Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura

Načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Načrtovane stavbe A, B (B1 in B2), C, D in E (E1 in E2) morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vročevodno omrežje. Načrtovana stavba F se priključi tudi na obstoječe plinovodno omrežje. Priključevanje na vročevodno oziroma plinovodno omrežje ni obvezno v primeru uporabe obnovljivih virov energije v skladu s predpisom o prioritetni rabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti pod pogoji posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture.

Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave

V času gradnje in uporabe stavb je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjšo obremenitev okolja.

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanje voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave.

Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju z oznako VVO IIIA - podobmočje širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom. Pri načrtovanju in izgradnji je treba upoštevati vse pogoje iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21, 60/22 in 35/23 – odl. US).

Prezračevanje podzemnih garaž se izvede z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren v skladu z veljavnimi predpisi. Odpadni zrak iz garaž se odvaja na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka (npr. iz sanitarnih prostorov stanovanj) se spelje nad strehe stavb. Izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z veljavnimi predpisi.

Prostorske enote PE1, PE2a, PE2b, PE3, PE4 in PE5 so v skladu z OPN MOL ID opredeljene kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Prostorske enote C1a, C1b, C2, C3, C4 in C5 so opredeljene kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom.

Zaradi ocenjene povečane obremenitve s hrupom je na celotnem območju OPPN za odpravo čezmerne obremenitve okolja s hrupom predlagana izvedba ukrepov pasivne zaščite, s čimer se zmanjša obremenitev s hrupom v bivalnih in ostalih na hrup občutljivih prostorih.

Za posamezne načrtovane dejavnosti na območju OPPN mora investitor v času pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotoviti izdelavo vplivnega območja zaradi obremenitve okolja s hrupom. V okviru teh strokovnih podlag je treba natančneje opredeliti tudi vse potrebne omilitvene ukrepe za zmanjšanje obremenitve s hrupom zaradi obratovanja v zakonsko predpisane meje.

Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je treba urediti na gradbenih parcelah stavb tako, da je zagotovljena higiena in da ni negativnih vplivov na javno površino ali sosednje stavbe. Zabojniki za komunalne odpadke na zbirnih mestih morajo biti zavarovani pred vremenskimi vplivi tako, da zaradi njih ne pride do onesnaženja okolice in poškodovanja zabojnikov. Zbirna in prevzemna mesta morajo biti urejena v skladu z veljavnim odlokom o zbiranju komunalnih odpadkov in ostalimi predpisi s področja ravnanja z odpadki.

Pri osvetljevanju stavb in odprtih površin je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. 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. Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Obstoječim in novim stavbam je treba zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine tudi stanovanjske sobe, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

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

Na območju OPPN ni naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij. Območje OPPN leži izven zavarovanih območij in območij Natura 2000 ter izven območja neposrednega ali daljinskega vpliva nanje.

Pred začetkom gradnje stavbe C in zunanje obnove stavbe O10 Baragovo semenišče je zaradi zabeležene prisotnosti zavarovane vrste netopirjev Nathusijev netopir (*Pipistrellus nathusii*) treba preveriti prisotnost netopirjev v stavbi. Pri tem je treba na podlagi dobljenih rezultatov pripraviti poročilo, ki naj vsebuje predloge morebitnih ohranitvenih ukrepov za varstvo netopirjev. Ukrepe se vključi v projektno dokumentacijo.

Prisotnosti netopirjev v objektu O14 vzhodno od Baragovega semenišča je treba preveriti tudi pred njeno rušitvijo. V primeru zunanje obnove stavb se je treba glede ohranitve obstoječih netopirnic posvetovati s predstavniki SDPVN (Slovensko društvo za proučevanje in varstvo netopirjev).

Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN in njegovem robu se nahajajo naslednje enote nepremične kulturne dediščine in vplivna območja kulturnih spomenikov:

- EŠD 337 Ljubljana - Gospodarsko razstavišče (stavbna dediščina),
- EŠD 22890 Ljubljana - Spominski obelisk sedmemu kongresu ZKJ (memorialna dediščina),
- EŠD 5456 Ljubljana - Baragovo semenišče (kulturni spomenik),
- EŠD 5456 Ljubljana - Baragovo semenišče - vplivno območje (kulturnega spomenika),
- EŠD 5735 Ljubljana - Neubergerjeva vila (kulturni spomenik),
- EŠD 383 Ljubljana - Pokopališče Navje (kulturni spomenik),
- EŠD 383 Ljubljana - Pokopališče Navje - vplivno območje (kulturnega spomenika),
- EŠD 329 Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana (kulturni spomenik),
- EŠD 30838 Ljubljana - Poslovno stanovanjski center Plava laguna (dediščina priporočilno).

Objekti, ki so varovani kot enota nepremične kulturne dediščine, se urejajo v skladu z varstvenimi režimi, določili tega odloka glede dopustnosti posegov in oblikovanja ter s smernicami in pogoji organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

Na območju OPPN so bile izvedene predhodne arheološke raziskave. Na podlagi poročila predhodnih arheoloških raziskav (Prvo strokovno poročilo o arheološki raziskavi v Ljubljani za Občinski podrobni prostorski načrt 16 Baragovo semenišče in Gospodarsko razstavišče, k.o.2636 - Bežigrad (21-0482 Ljubljana - OPPN Gospodarsko razstavišče), Prvo strokovno poročilo o raziskavi 21-0482, Muzej in galerije mesta Ljubljane, Skupina STIK, Ljubljana 2021) in dopolnilnih smernic Ministrstva za kulturo s področja arheologije (št. 35012-169/2019/32, 3. 1. 2022) je na lokacijah načrtovanih posegov pred gradnjo treba izvesti še dodatne arheološke raziskave.

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Območje OPPN se nahaja na območju potresne mikrorajonizacije, kjer znaša ocenjeni pospešek tal 0,285 (g) pri povratni dobi 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnost stavbe.

Zaklonišča osnovne zaščite je treba graditi v objektih, ki jih določajo predpisi o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, in sicer se jih na območju ureditvenega območja naselja gradi kot dvonamenske objekte. V vseh objektih je treba stropno konstrukcijo nad kletjo graditi tako, da zadrži rušenje objektov nanjo. Skupni ali javni prostori, ki so pod ravno terena, služijo kot zaklonilnik za zaščito prebivalcev pred vojnimi nevarnostmi, zato se ploščo nad prvo etažo pod terenom ojača skladno s predpisi, ki urejajo graditev in vzdrževanje zaklonišč.

Pri projektiranju in gradnji stavb je treba upoštevati obstoječa zaklonišča na območju OPPN na način, da se ohrani njihova uporabnost v skladu s predpisi, ki urejajo graditev in vzdrževanje zaklonišč, dopustno pa je prilagoditi izhode iz zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi, samodejno alarmiranje uporabnikov stavbe in samodejno gašenje,
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Ocenjen čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana je 10 minut, kar je treba upoštevati pri načrtovanju požarne varnosti objektov in požarnovarnostne ureditve območja. Do stavb morajo biti projektirane in izvedene dostopne poti, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi.

Dovoz intervencijskih vozil je urejen po javnih cestah na obodu območja OPPN in po površinah v območju OPPN. 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.

Javne površine

Javne površine obsegajo parcele z oznakami PC1a1, PC1b, PC1c2, PC2a, PC2b, PC3, PC4, PC5 in PC6. Skupaj merijo 24.626 m².

Površine s služnostjo rabe v javno korist obsegajo:

- parcele z oznakami PC1a3, PC1c1, PC7a, PC7b, PC8, PC2c – del Dunajske ceste ob stavbi Dunajska cesta 20 (O1), GPD3 in GPD4 – trg na območju Gospodarskega razstavišča,
- (a) trg pred stavbo Dunajska cesta 20 (O1),

ter povezave za pešce in kolesarje:

- (b) med Dunajsko cesto in C7, ki poteka med stavbami O1, O2, O5 in D,
- (c) med Linhartovo cesto in C7, ki poteka preko odprtih zunanjih površin in med stavbama O2 in B,
- (d) med Dunajsko cesto in C6, ki poteka med stavbama A in O1,
- (e) med Vilharjevo cesto in C7, ki poteka med stavbami O9, O11 in F.

Površine s služnostjo v javno korist skupaj merijo 15.190 m².