



Izdelovalec: **Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.**
Verovškova ulica 64, Ljubljana

Št. projekta: **8375**

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 16 BARAGOVO SEMENIŠČE IN OPPN GOSPODARSKO RAZSTAVIŠČE

Ljubljana, junij 2019



PODATKI O NALOGI

Naloga:	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 16 BARAGOVO SEMENIŠČE IN OPPN GOSPODARSKO RAZSTAVIŠČE
Naročnik prostorskega akta:	Gospodarsko razstavišče, družba za organizacijo domačih in mednarodnih sejmov in razstav d.o.o. Dunajska cesta 18, 1000 Ljubljana
Pooblaščen predstavnik naročnika:	mag. Iztok Bricl
Pripravljavec prostorskega akta:	Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana
Pooblaščen predstavnik pripravjavca:	Neža Dolinar, univ. dipl. inž. arh.
Izdelovalec prostorskega akta:	LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana
	Žig:
	Podpis:
Pooblaščen predstavnik izdelovalca:	Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh. A – 1520
	Žig:
	Podpis:



IZDELOVALCI NALOGE

Odgovorni vodja projekta:

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

Urbanizem:

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

Nina BIZJAK KOMATAR, univ. dipl. inž. arh.

Promet:

Tomaž BLAŽ, univ. dipl. inž. grad.

Klemen MILOVANOVIČ, univ. dipl. inž. grad.

Rok VODOPIVEC, mag. inž. grad.

Komunala:

Marko FATUR, univ. dipl. inž. grad.

mag. Shuchita Špela LOŽAR, univ. dipl. vod. in kom. inž.

KAZALO VSEBINE

1. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	6
1.1 PREDSTAVITEV OBMOČJA	6
1.2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN	7
2. PREGLED INVESTICIJSKIH NAMER.....	8
2.1 GOSPODARSKO RAZSTAVIŠČE D.O.O.	9
2.2 TRIGLAV, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, D.D.	11
2.3 DEKON.SI D.O.O.	13
2.4 ZAVAROVALNICA SAVA D.D.	14
2.5 MESTNA OBČINA LJUBLJANA, MU, ODDELEK ZA KULTURO	14
2.6 SIL MERKUR D.O.O.	15
2.7 AVTOBUSNA POSTAJA LJUBLJANA D.D.	15
2.8 SOLASTNIKA ZEMLJIŠČ PARC. ŠT. 1890/9 IN 1890/10, OBE K. O. BEŽIGRAD.	16
3. USMERITVE ZA IZDELAVO VARIANTNIH REŠITEV	18
3.1 IZHODIŠČA GLEDE PREDVIDENIH POSEGOV IN OBLIKOVANJA STAVBNIH MAS	18
3.2 POVZETEK DOLOČIL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MESTNE OBČINE LJUBLJANA	21
3.3 URBANISTIČNO-ARHITEKTURNE IN PROGRAMSKE USMERITVE	25
3.4 USMERITVE ZA PROMETNO UREJANJE	29
4. VARIANTNE REŠITVE.....	32

KAZALO SLIK

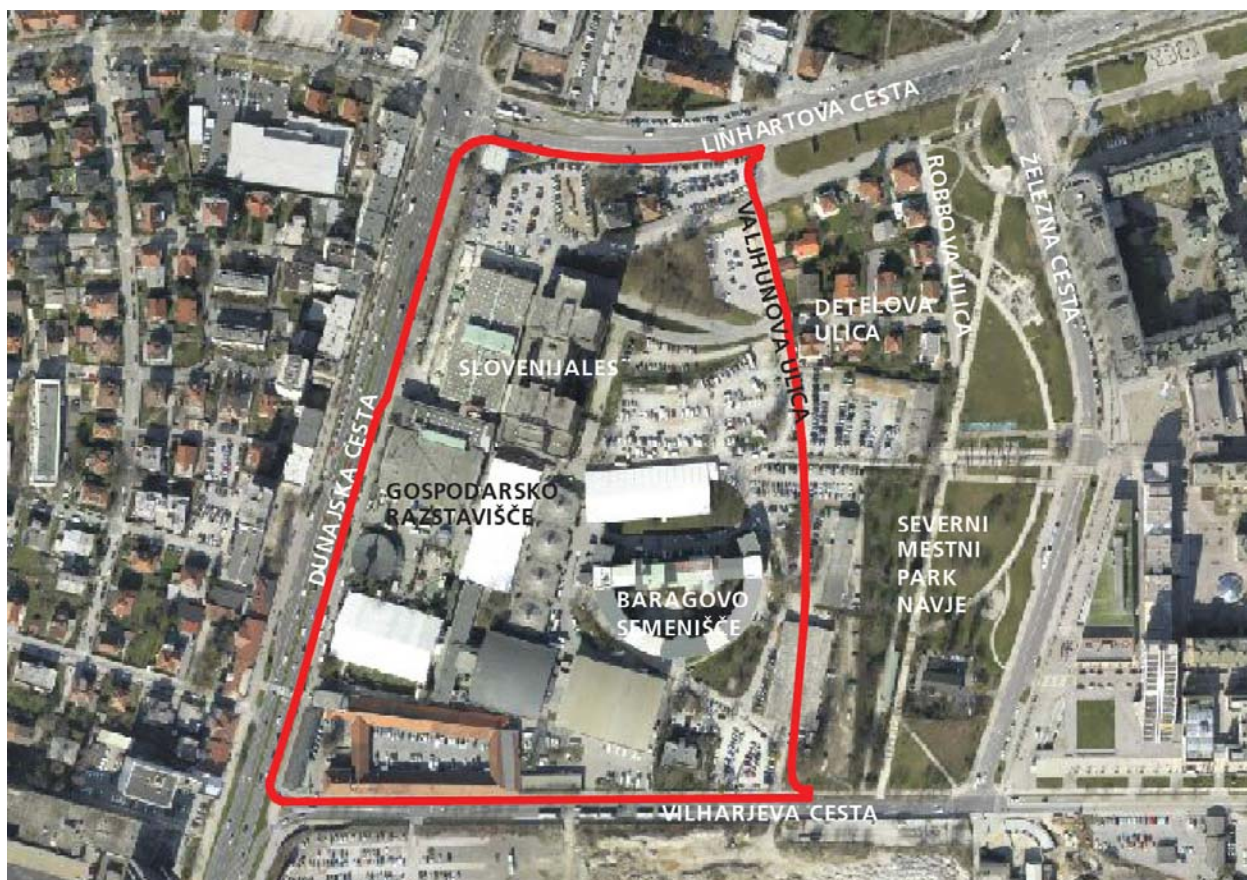
<i>Slika 1: Ortofoto posnetek širšega območja z oznako območja OPPN, Vir: Urbinfo</i>	6
<i>Slika 2: Lokacije investicijskih pobud</i>	8
<i>Slika 3: Umestitev nove dvorane na Gospodarskem razstavišču, Ravnikar Potokar, arhitekturni biro d.o.o.</i>	9
<i>Slika 4: Lokacije komentarjev Gospodarskega razstavišča d.o.o.</i>	10
<i>Slika 5: Situacija, Tloris kleti in Vizualizacija, pogled z jugovzhoda; Izvleček iz elaborata Baragovo semenišče, Preveritev zazidave za območje, Jereb in Budja arhitekti d.o.o., januar 2018</i>	12
<i>Slika 6: Situacija, Investicijska pobuda Dekon.si d.o.o.</i>	13
<i>Slika 7: Prereza, Investicijska pobuda Dekon.si d.o.o.</i>	14
<i>Slika 8: Ponazoritev novega predloga Avtobusne postaje Ljubljana d.d. na situaciji in prostorskem prikazu iz elaborata Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva</i>	15
<i>Slika 9: Investicijska pobuda lastnikov zemljišč parc. št. 1890/5, 1890/9, 1890/10, vsa k. o. Bežigrad, pozicija</i>	17
<i>Slika 10: Investicijska pobuda lastnikov zemljišč parc. št. 1890/5, 1890/9, 1890/10, vsa k. o. Bežigrad, volumni</i>	17
<i>Slika 11: Pogled iz zraka proti severovzhodu, Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, 2018</i>	19
<i>Slika 12: Pogled iz zraka proti severu, Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, 2018</i>	19
<i>Slika 13: Situacija, Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, 2018</i>	20
<i>Slika 14: Tlorisi garaž, Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, 2018</i>	20
<i>Slika 15: Prerezi, Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, 2018</i>	21
<i>Slika 16: Izsek iz OPN MOL ID, Namenska raba prostora, Vir: Urbinfo</i>	23
<i>Slika 17: Shema upravljanja s padavinsko vodo z uporabo naravnih hidroloških procesov (Vir: B. Collett, V. Friedmann, W. Miller: Low impact development opportunities for the planet region, Knoxville-Knox County Metropolitan Planning Commission, 2013)</i>	28
<i>Slika 18: Variantna rešitev Coloniarchitects, Marko in Alessio Coloni, Urbanistična zasnova območja, tloris pritličja</i>	33
<i>Slika 19: Variantna rešitev Coloniarchitects, Marko in Alessio Coloni, prostorski prikazi</i>	34
<i>Slika 20: Variantna rešitev Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o., Urbanistična preveritev, Ureditvena situacija</i>	35
<i>Slika 21: Variantna rešitev Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o., prostorski prikazi</i>	36
<i>Slika 22: Variantna rešitev LUZ d.d., Ureditvena situacija, pritličje</i>	37
<i>Slika 23: Variantna rešitev LUZ d.d., prostorski prikazi</i>	38

1. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1.1 PREDSTAVITEV OBMOČJA

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu OPPN) leži za Bežigradom, severno od ožjega mestnega središča, vzhodno od mestne vpadnice Dunajske ceste. Na jugu meji na Vilharjevo cesto, na vzhodu meji na Valjhunovo ulico in Severni mestni park Navje, na severu pa na Linhartovo cesto. Območje OPPN meri okrog 104.000 m².

Pozidava območja je zelo heterogena, tako morfološko kot tudi programsko. Ob Dunajsko cesto je umeščeno Gospodarsko razstavišče, ki ga sestavlja več razstaviščnih hal, spremljajočih objektov in velik odprt prostor - trg. Ob Dunajski cesti pri izteku Vilharjeve ceste je poslovni objekt (Šlajmerjev paviljon), v katerem je sedaj zavarovalnica, prvotno pa je bil del razstavišča. Vzhodno od paviljona je večji objekt z notranjim dvoriščem, v katerem so poslovni prostori in plesna dvorana, zgrajen pa je bil za tovarno strojne in ključavničarske stroke in livarno železa. Severno od Gospodarskega razstavišča je ob Dunajski cesti Poslovni center Triglav (prej Slovenijales), ki ga sestavljata nižji objekt ob Dunajski cesti in višji objekt za njim z mešanim programom (javna uprava, poslovni, trgovski, gostinski, servisni program). Neposredno ob križišču Dunajske in Linhartove ceste je dostop do podhoda pod obema cestama. Stopnice do podhoda so umeščene v pritlični objekt, v katerem je tudi gostinski lokal.



Slika 1: Ortofotoposnetek širšega območja z oznako območja OPPN, Vir: Urbinfo

V osrednjem delu območja se nahaja Baragovo semenišče, polkrožna stavba, v kateri so Slovensko mladinsko gledališče, Pionirski dom in Študentski dom Akademski kolegij. Ob Vilharjevi cesti se

nahaja Neubergerjeva vila, v njej deluje jezikovna šola. Vzhodno od Baragovega semenišča je niz objektov (Stara pošta, poslovni objekt, skladišče), ki so namenjeni odstranitvi, ko bodo do konca urejene parkovne površine. V Stari pošti delujejo Zavod Bob - zavod za izobraževanje in kulturne dejavnosti, Športno izobraževalni center in Slovensko mladinsko gledališče (dodatna dvorana). V poslovnem objektu so različna podjetja in jezikovna akademija.

Severno od Baragovega semenišča, ob Valjahunovi in Detelovi ulici je manjše zaključeno območje z eno- do večstanovanjskimi objekti (vile v zelenju). Ob Linhartovi cesti se nahajata še dva stanovanjska objekta. Na območju med PC Triglav (prej Slovenijales), Baragovim semeniščem in stanovanjskimi hišami je trenutno več parkirišč v različnih izvedbah, preostanek pa predstavljajo zelene površine.

Območje na vzhodni strani meji na Severni mestni park Navje, ki predstavlja začetek zelenega klina, ki se prek območja Žal izteče v obsežne rekreacijske površine ob Savi. Park je kot strnjena zelena površina zelo pomemben za širše območje Bežigrada. V parku je med drugim več otroških igrišč, tematski park s spletnimi knjižnimi portali in spomenik Navje.

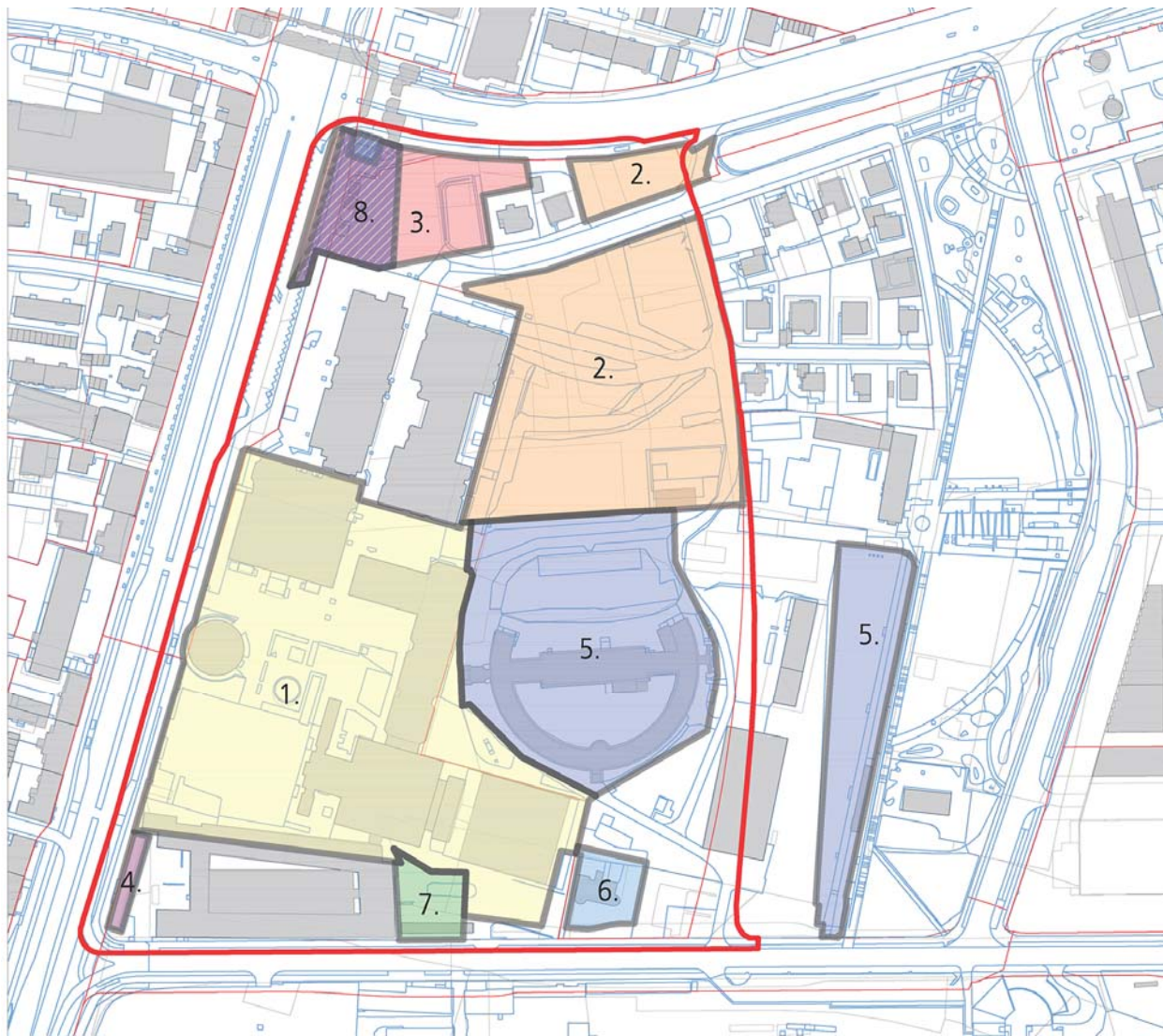
1.2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN

Območje OPPN sodi med pomembnejša območja z velikim razvojnim potencialom v okviru mesta glede na njegovo lego ob ožjem mestnem središču, glavni mestni magistrali Dunajski cesti in glavni železniški in avtobusni postaji, ter javne programe, ki so tu 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 območja in zagotovi pravno podlago, da se sejemska in kongresna dejavnost lahko prostorsko razvijata. Načrtuje se ureditev celotnega območja OPPN (prenova degradiranih zalednih površin, dograditev Baragovega semenišča, gradnja novih stavb z mešanim programom v severnem delu območja, ureditev dostopov, prehodov čez območje in mirujočega prometa).

2. PREGLED INVESTICIJSKIH NAMER

Na MOL je bilo posredovanih več investicijskih pobud za nove posege na območju OPPN, ki so predstavljene v nadaljevanju.



LEGENDA:

1. Gospodarsko razstavišče d.o.o.
2. Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d.
3. DEKON.Si d.o.o.
4. Zavarovalnica Sava d.d.
5. Mestna občina Ljubljana, MU, Oddelek za kulturo
6. SIL MERKUR d.o.o.
7. Avtobusna postaja Ljubljana d.d.
8. Solastnika zemljišč parc. št. 1890/9 in 1890/10, obe k. o. Bežigrad

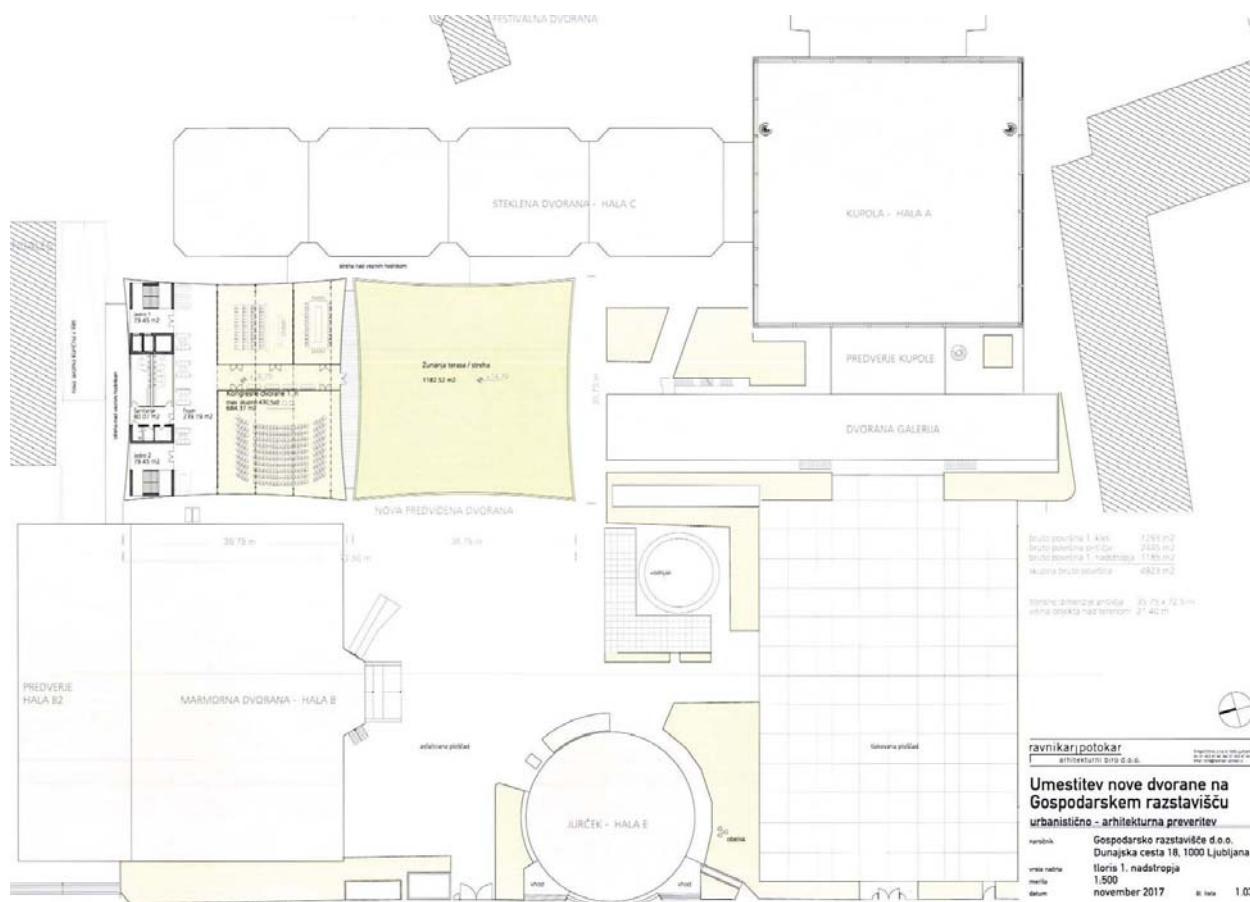
Slika 2: Lokacije investicijskih pobud

2.1 GOSPODARSKO RAZSTAVIŠČE d.o.o.

Zemljišča: parc. št. 1838/1, 1839/2, 1839/3, 1839/4, 1839/6, 1845/3, 1845/4, 1845/5, 1845/7, 1845/8, 1845/9, 1845/10, 1845/11, 1845/12, 1846/3, 1846/4, 1846/5, 1846/9, 1846/10, 1846/12, 1846/13, 1852/2, 1852/3, 1852/4, 1852/5, 1852/6, 1852/7, 1852/13, 1852/14, 1852/21, 1852/22, 1852/23, 1852/24, 1852/25, 1852/26, 1852/27, 1852/28, 1852/29, 1852/30, 1852/31, 1855/3, 1856/7, 1856/8, 1856/9, 1856/10, 1856/11, 1856/12, 1857/1, 1857/3, 1858/1, 1877, 1878, 1879, 1880, 1888, 1889/1, 1890/6, 1891/1 in 2235/4, k. o. Bežigrad.

Gospodarsko razstavišče d.o.o. je podalo investicijsko pobudo za gradnjo nove večnamenske dvorane v območju gospodarskega razstavišča. Kompleks gospodarskega razstavišča danes služi predvsem sejmski in kongresni dejavnosti ter spremljajočim prireditvam. Investitor želi širiti obstoječe, predvsem kongresne dejavnosti, zato načrtuje gradnjo nove dvorane v bruto tlorisni površini 2.445 m² (pritličje). Predvidena je v treh etažah: v pritličju bi bile umeščene razstavne površine, v prvem nadstropju kongresne dvorane, klet pa bi bila namenjena sanitarijam za obiskovalce ter skladiščnim in tehničnim prostorom. Zasnovana naj bo multifunkcijsko za izvajanje sejmske in kongresne dejavnosti ter dogodkov (koncerti, seminarji, razstave, predavanja, ...). Želja investitorja je, da se novi objekt umesti v severni del območja Gospodarskega razstavišča, med halama B in C ter poslovno stavbo Triglav (prej Slovenijales).

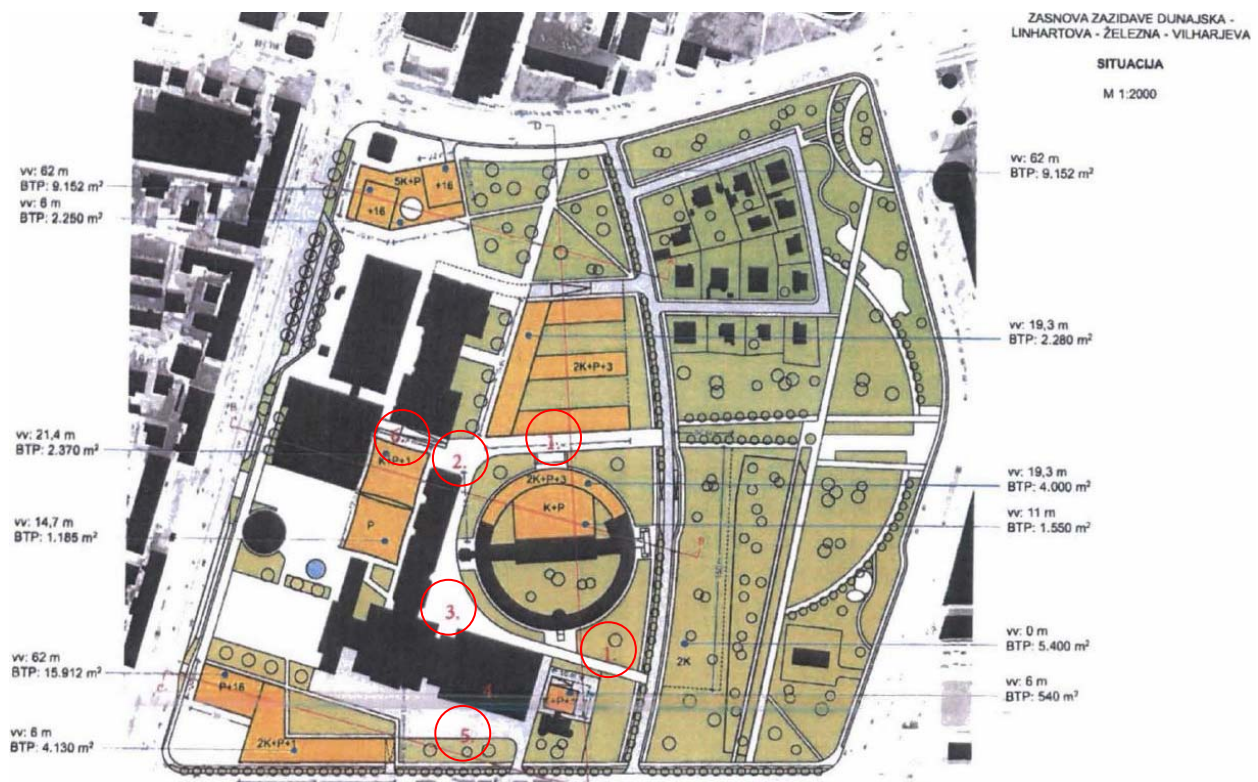
Ravnikar Potokar Arhitekturni Biro d.o.o. je izdelal urbanistično arhitekturno preveritev možne umestitve nove dvorane v kompleks Gospodarskega razstavišča. Preveritev je izdelana v variantah. Kot najustreznejša varianta se izkazuje rešitev, da se dvorana umesti v podaljšku obstoječe hale B2 in Marmorne dvorane (hala B) ob poslovno stavbo Triglav do hale C.



Slika 3: Umestitev nove dvorane na Gospodarskem razstavišču, Ravnikar Potokar, arhitekturni biro d.o.o.

Gospodarsko razstavišče d.o.o. je podalo tudi komentar na zasnovo zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, ki jo je pripravil podžupan prof. Janez Koželj, oziroma opis natančnejših potreb za zagotavljanje tako sejemske kot kongresne dejavnosti na Gospodarskem razstavišču:

1. Potreben je neoviran dostop z Linhartove ali Vilharjeve ceste, preko nove povezovalne ceste Linhartova - Vilharjeva do SV vhoda GR (Vhod C) in do službenega vhoda pri Festivalne dvorani. Za uporabo morata biti dostopni obe trasi severno in južno od Baragovega semenišča. Dostop mora biti omogočen za vsa večja tovorna vozila (polpriklopnik z vlačilcem) in avtodvigalo (do max. 80 t/vozilo oz. 14,5 t/os). Pri tem je treba upoštevati tudi širino poti in uvozov. Dostop se uporablja občasno, samo ob določenih dogodkih.
2. Podzemna povezava med kletnimi parkirišči oz. tehničnimi prostori pod predvidenim novim delom Baragovega semenišča in med kletnimi prostori nove predvidene dvorane na ploščadi D Gospodarskega razstavišča na nivoju bi morala biti dostopna tudi za večja tovorna in dostavna vozila.
3. Predvidena nova povezovalna pot, ki poteka med Baragovim semeniščem in dvorano A2 Gospodarskega razstavišča, je narisana tik ob obstoječem objektu (A2), na površinah GR-ja. Obstoječe površine so fizično ločene od zunanjega prostora in se uporabljajo kot logistična pot in evakuacijska površina za obiskovalce v dvoranah. Na obstoječem območju je trenutno vkopan tudi agregat za dobavo električne energije v primeru izpada. Nivo dvorane in te površine je trenutno cca. 1m nad obstoječo cesto, ki poteka ob južni fasadi Pionirskega doma. Predlagana rešitev je za Gospodarsko razstavišče nesprejemljiva. Rešitve za umestitev povezovalne poti bi morali iskati znotraj obstoječega stanja.
4. Treba je predvideti umestitev podzemnih parkirnih mest na območju dvorane A2 in ploščadi južno od dvorane A2.
5. Potrebna je umestitev obstoječe deponije in servisne površine na ploščadi južno od dvorane A2. V ta namen je treba predvideti umestitev servisnega objekta na območju trenutno predlagane zelene površine med dvorano A2 in Vilharjevo cesto, višine min. 6m (P+1), umestitev kletnih prostorov oz. podzemnih parkirnih mest na tem območju je že omenjena v točki 4. Dovožna pot z Vilharjeve ceste mora biti dovolj široka za nemoten dostop za vozila (kot v točki 1.).
6. Na območju severnega dela predvidene nove dvorane je treba umestiti povezavo med novo dvorano in Preddverjem Marmorne dvorane (B2) v več etažah (K, P, 1, 2).



Slika 4: Lokacije komentarjev Gospodarskega razstavišča d.o.o.

2.2 TRIGLAV, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, d.d.

Zemljišča: parc. št. 1855/1, 1856/5, 1863/1, 1864/1, 1868/1, 1869/1, 1870, 1871, 1872, 1873/1, 1873/2, 1874/1, 1874/2, 1875, 1876 in 1911/2, vse k. o. Bežigrad, ter parc. št. 1877, 1878, 1879 in 1880, vse k. o. Bežigrad (niso v lastništvu investitorja).

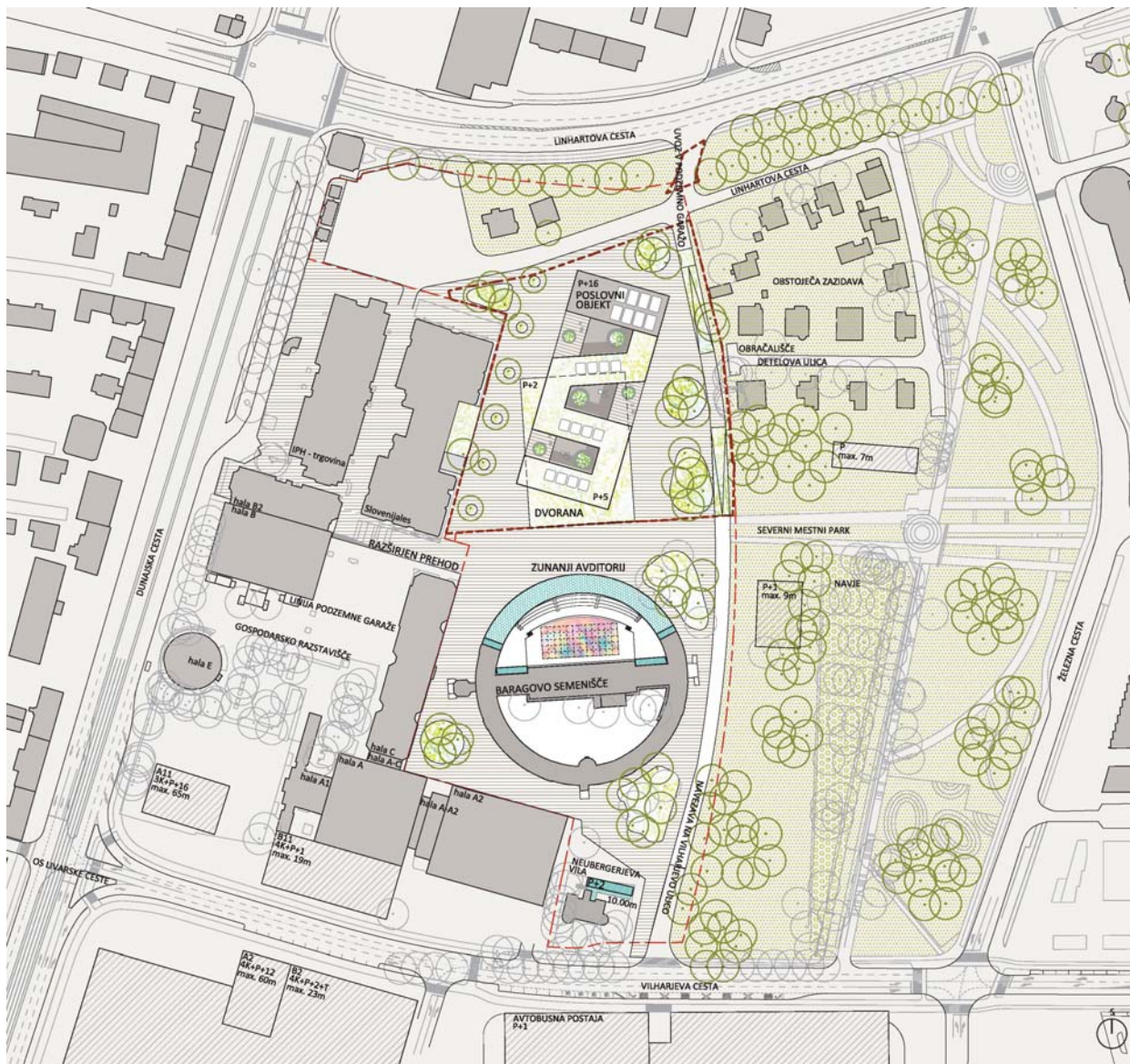
Investicijska namera se nanaša na zagotovitev optimalnega dolgoročnega razvoja območja, ki je v lasti investitorja. Kakovostna lokacija se trenutno uporablja zgolj za dostope in mirujoči promet – parkiranje, dolgoročno pa bi želeli parkirna mesta zagotavljati v nivojih pod zemljo, nad terenom pa omogočiti širitev in razvoj poslovnih, sejmskih, trgovskih, upravnih, izobraževalnih, zdravstvenih, prireditvenih in drugih dejavnosti in dogodkov, ki se na tem območju že odvijajo.

Predlagajo, da se na lokaciji omogoči gradnja večnamenskega objekta (s predvideno namensko rabo: vse centralne dejavnosti, zlasti vsa poslovna dejavnost, javne in upravne storitve, zdravstvena dejavnost in storitve, športna, izobraževalna dejavnost, raziskovalno razvojna dejavnost, trgovska in gostinska dejavnost, poleg tega pa tudi možnost večnamenske dvorane za kongrese, prireditve, sejme.) Zelena skupna bruto tlorisna površina objekta nad zemljo je cca. 35.000 m², z ustreznim številom nivojev podzemnega parkiranja.

Družba Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d. je v odzivu na predstavitev strokovnih podlag lastnikom zemljišč/investitorjem podala dopolnjene usmeritve ter gradivo Baragovo semenišče, Preveritev zazidave za območje.

Predlagajo naslednje usmeritve za načrtovanje variantnih rešitev:

- na območju se predvidi mešani program s predvideno skupno BTP do 30.000 m² nad zemljo: umestitev sejmsko - kongresne dvorane (opcijsko), poslovnih, trgovskih in zdravstvenih dejavnosti. BTP posameznih programov niso določeni. Zasnova objektov naj omogoča fleksibilno razporeditev programov in dobro prehodnost za kolesarje in pešce v smeri vzhod-zahod. Na površju se predvidi infrastruktura za javna kolesa (P+R (avto-kolo)).
- višine objektov naj padajo od severa proti jugu, tako da se na severni strani prilagajajo obstoječim objektom Triglava, na južni strani pa višini Baragovega semenišča,
- nova povezovalna cesta med Linhartovo in Vilharjevo cesto naj se v osrednjem delu zasnuje nivojsko, tako da se dostava in dostopi (če je možno) do objektov zahodno od povezovalne ceste organizirajo v kleti, na parterju pa se vodi poti za pešce in kolesarje, s čimer se omogoči povezovanje območja s Severnim mestnim parkom.



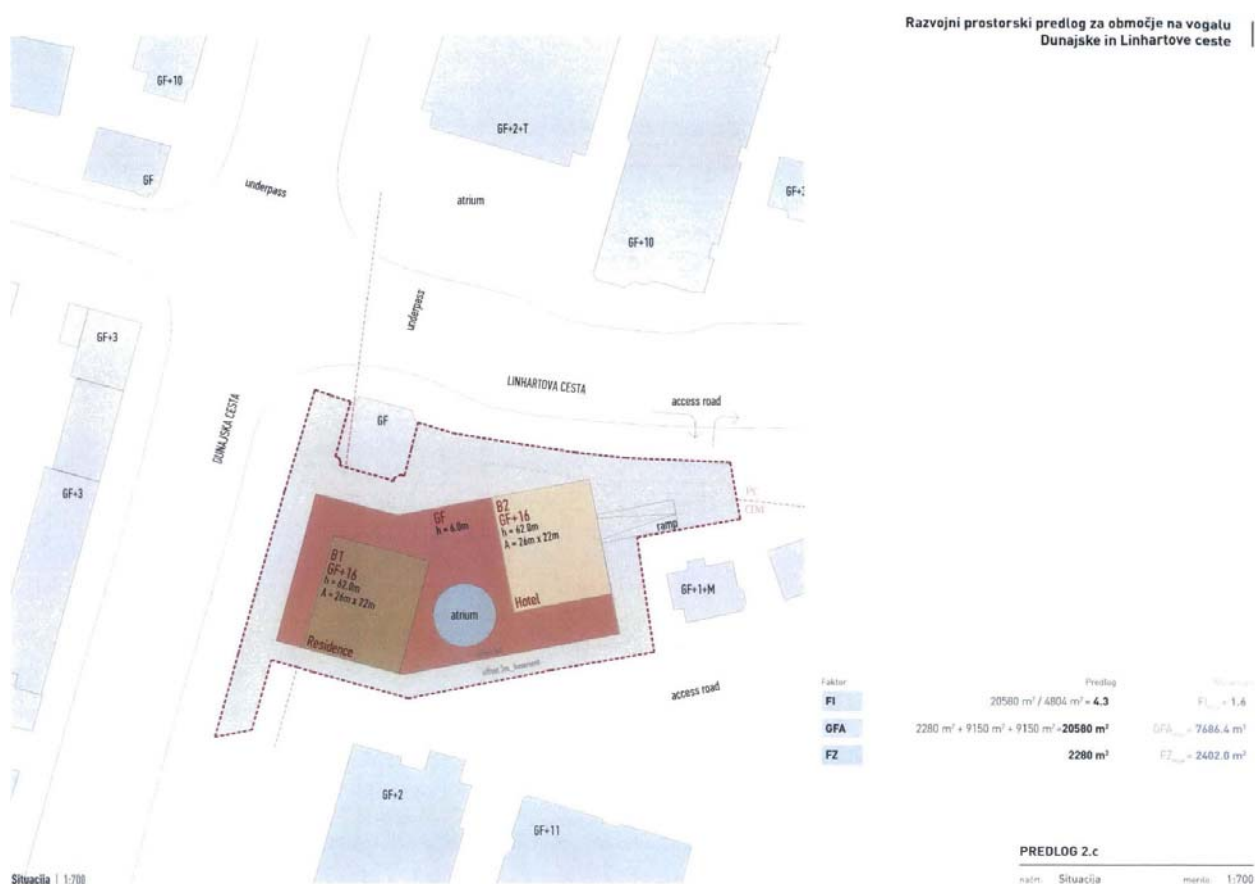
Slika 5: Situacija, Tloris kleti in Vizualizacija, pogled z jugovzhoda; Izvleček iz elaborata Baragovo semenišče, Preveritev zazidave za območje, Jereb in Budja arhitekti d.o.o., januar 2018

2.3 DEKON.SI d.o.o.

Podjetje Dekon.Si d.o.o., Dunajska cesta 18, Ljubljana je podalo investicijsko pobudo za izgradnjo dveh stolpnic (twin towers) v višini 62 m¹ oziroma 64 m² (enaka višina kot poslovna stavba Petrol d.d.), na križišču Dunajske in Linhartove ceste.

Objekt je predviden na zemljišču, ki v skupni površini znaša 4.962 m² in v naravi predstavlja zemljišča s parc. št. 1883, 1884/3, 1884/4, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889/1, 1890/3, 1890/5, 1890/6, 1890/9, 1890/10 in 1891/1, vse k. o. Bežigrad. Investitor za izgradnjo objektov bo turško podjetje Dekon Turčija skupaj z renomiranim turškim gradbenim podjetjem.

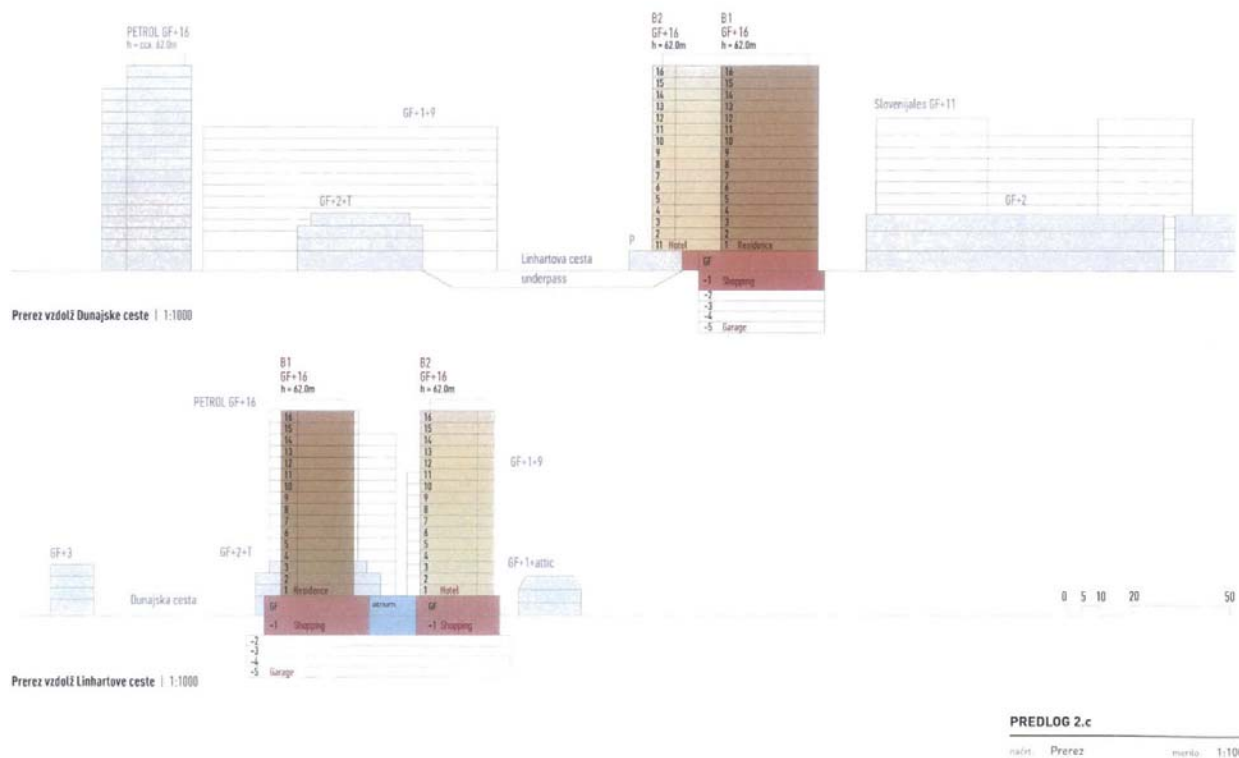
Ravnikar Potokar Arhitekturni Biro d.o.o. je izdelal idejne osnutke oziroma skice objekta twin towers.



Slika 6: Situacija, Investicijska pobuda Dekon.si d.o.o.

¹ podatek iz grafične priloge

² podatek iz besedila pobude



Slika 7: Prereza, Investicijska pobuda Dekon.si d.o.o.

2.4 ZAVAROVALNICA SAVA d.d.

Zemljišča: parc. št. 1849, k. o. Bežigrad

Na obravnavanem območju deluje Zavarovalnica Sava d.d., Poslovna enota Ljubljana. Investitor obstoječo lokacijo tudi v prihodnje vidi kot ključno lokacijo Zavarovalnice Sava d.d. v Ljubljani. Podaja pobudo, da se lokacija v JZ delu območja (vogal Dunajska/Vilharjeva) dolgoročno nameni poslovni dejavnosti z možnostjo izgradnje večje poslovne stavbe.

2.5 MESTNA OBČINA LJUBLJANA, MU, ODDELEK ZA KULTURO

Zemljišča: parc. št. 1847, 1848/2, 1848/3, 1848/5 in 1848/6, k. o. Bežigrad

Na območju sta spomenik državnega pomena Baragovo semenišče in kulturni spomenik Navje. V Baragovem semenišču delujeta dva javna zavoda na področju kulture: Slovensko mladinsko gledališče in Pionirski dom. Menijo, da prostor zahteva celovito obravnavo in rešitev na območju od Navja do vključno Gospodarskega razstavišča ter od Vilharjeve do Linhartove ceste.

Podpirajo predlog, ki ga je pripravil podžupan prof. Janez. Koželj, kot izhodišče in osnovo za nadaljnje pogovore. Parcialne rešitve posameznih investorjev morajo biti usklajene tako prostorsko kot programsko z vsemi deležniki na tem območju. To je prostor, ki daje možnosti razvoja kulturno umetniških vsebin, kongresne in sejemske dejavnosti in njihovega večjega povezovanja.

2.6 SIL MERKUR d.o.o.

Zemljišča: parc. št. 1844/6, 1844/8 in 1846/13, vse k. o. Bežigrad.

Investitor želi, da se urbanistični pogoji iz OPN MOL ID ohranijo (opomba: urbanistični pogoji do uveljavitve OPPN poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID na zemljiščih v lasti investitorja dopuščajo tudi objekte in dejavnosti po določilih za namensko rabo CU.NV ter objekte in dejavnosti 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.).

Poleg tega želi dostop do zemljišč neposredno z Vilharjeve ceste (namesto predpisanega dostopa preko Linhartove ceste in Valjahunove ulice).

2.7 AVTOBUSNA POSTAJA LJUBLJANA d.d.

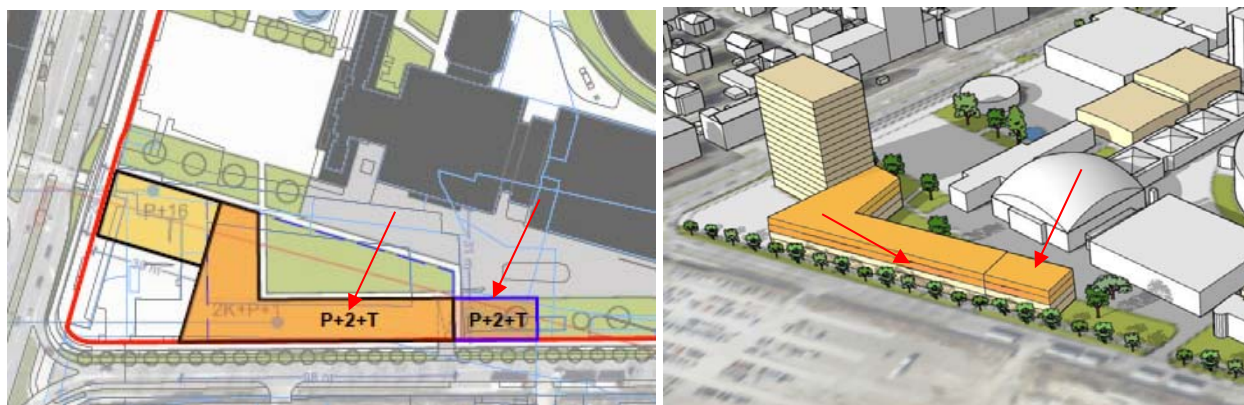
Zemljišča: parc. št. 1851/4, 1851/5, 1851/6 in 1851/7, vse k. o. Bežigrad.

Avtobusna postaja podaja investicijsko namero za gradnjo objekta na območju zemljišča podjetja z namensko rabo Hotelske in podobne gostinske stavbe (1211) z možnostjo Poslovne in upravne stavbe (1220).

Predlagajo, da se faktor izrabe prostora poveča iz 1,6 na najmanj 2,5 ter, da se dovoli gradnjo do višine 20 m (K+P+4). Menijo, da večja višina ne bi negativno vplivala na bližnje objekte, tudi glede na njihovo rabo in na ožje območje urejanja. Objekt bi nadaljeval niz stavb na Vilharjevi cesti iz zahodne smeri in ne bi oviral dovoza do objektov Gospodarskega razstavišča.

Glede na zaznano pomanjkanje hotelskih sob in ob predpostavki nadaljnjega povečevanja javnega potniškega prometa in pripadajoče infrastrukture menijo, da je predlog gradnje ob bodoči novi avtobusni postaji in spremembi OPPN smiseln.

Avtobusna postaja Ljubljana d.d. je v odzivu na predstavitev strokovnih podlag lastnikom zemljišč/investitorjem podala nov predlog glede gradnje na njihovih zemljiščih. Predlagajo, da se nižji objekt (2K+P+1) iz zasnove zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, ki jo je pripravil podžupan prof. Janez Koželj, zviša za dve etaži in nadaljuje naprej ob Vilharjevi cesti proti vzhodu na njihova zemljišča. Predlagajo poslovni objekt etažnosti 4K+P+2+T, visok največ do 23,00 m, s katerim se lahko oblikuje južni vhod na sejmski prostor.



Slika 8: Ponazoritev novega predloga Avtobusne postaje Ljubljana d.d. na situaciji in prostorskem prikazu iz elaborata Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva

2.8 Solastnika zemljišč parc. št. 1890/9 in 1890/10, obe k. o. Bežigrad.

Solastnika nepremičnin podajata stališče: razvoj lokacije mora bogatiti nepremičnino in ne sme biti v škodo dosedanjih možnosti gradnje, ki jih na zemljiščih načrtujejo solastniki v skladu z dopustnimi posegi po urbanističnih aktih. Menita, da je pri načrtovanju potrebno soglasje solastnikov v vseh fazah od idejne zasnove do izdelave predloge OPPN.

Solastnika dopuščata:

- pritlični in kletni uvoz z Dunajske ceste,
- pritlični in kletni izvoz na Linhartovo cesto in Valjhunovo ulico,
- vse povezano z bodočo podzemno povezavo - del stavbe (lahko kot javno cesto v etažni lastnini MOL), ki bi služila nepremičninam in
- omogočala tudi povezavo z že obstoječimi podzemnimi garažami na območju Gospodarskega razstavišča (več kletnih etaž) in parkirišči med Gospodarskim razstaviščem in Baragovim semeniščem.

Solastnika prilagata pripombi, ki sta jih skupaj z drugimi solastniki vložila v postopkih izdelave oziroma sprememb in dopolnitev OPN MOL ID leta 2010 in 2017.

Glede dostopa do lokacije predlagajo, da se dovozna (javna) cesta z uvozom z Dunajske ceste sredi območja Gospodarskega razstavišča nadaljuje proti severu skozi kletno etažo novogradenj med obstoječo garažno hišo in Valjhunovo ulico, tako da poveže vse kleti oziroma podzemne garaže vseh objektov od Gospodarskega razstavišča proti Linhartovi cesti. Taka ureditev bi omogočila zmanjšanje zastojev prireditvene prometne konice in zadostno število parkirnih mest.

Predlagajo popravke urbanističnih določb:

- a) Omogočiti faznost gradnje, neomejeno namembnost (predlagajo stanovanja poleg sedanje splošne namembnosti), neomejeno višino gradnje oziroma postopno gradnjo, tako da bi lahko spodnja nadstropja oddali/prodali, zgornja pa gradili.
- b) Omogočiti gradnjo podzemnega izvoza na Linhartovo cesto. Pretežno podzemne javne komunikacije vozil bi vsaj za večji del dneva omogočile peščevo komunikacijo v pritličju širše lokacije (ob ohranitvi možnosti intervencij in nujnih dostav).
- c) Omogočiti popolno pozidavo zemljišč v skladu z velemestnim značajem severnih mestnih vrat.
- d) Omogočiti navezavo kletne etaže na obstoječi podhod Linhartova. To bi razvilo tudi lokacijo na drugo stran linije Parmova/Linhartova z dodatnimi uporabnimi garažami in omogočilo peš dostop iz garaž skozi podhod tudi za druge uporabnike objektov severno od lokacije.

V pripombi iz leta 2010 predlagajo, da se območje enote urejanja prostora EUP BE-385 korigira na način, da se v EUP vključi še vhod/izhod iz podhoda, vključno s pritličnim objektom, ki stoji na zemljišču s parcelno številko 1890/3, k. o. Bežigrad.

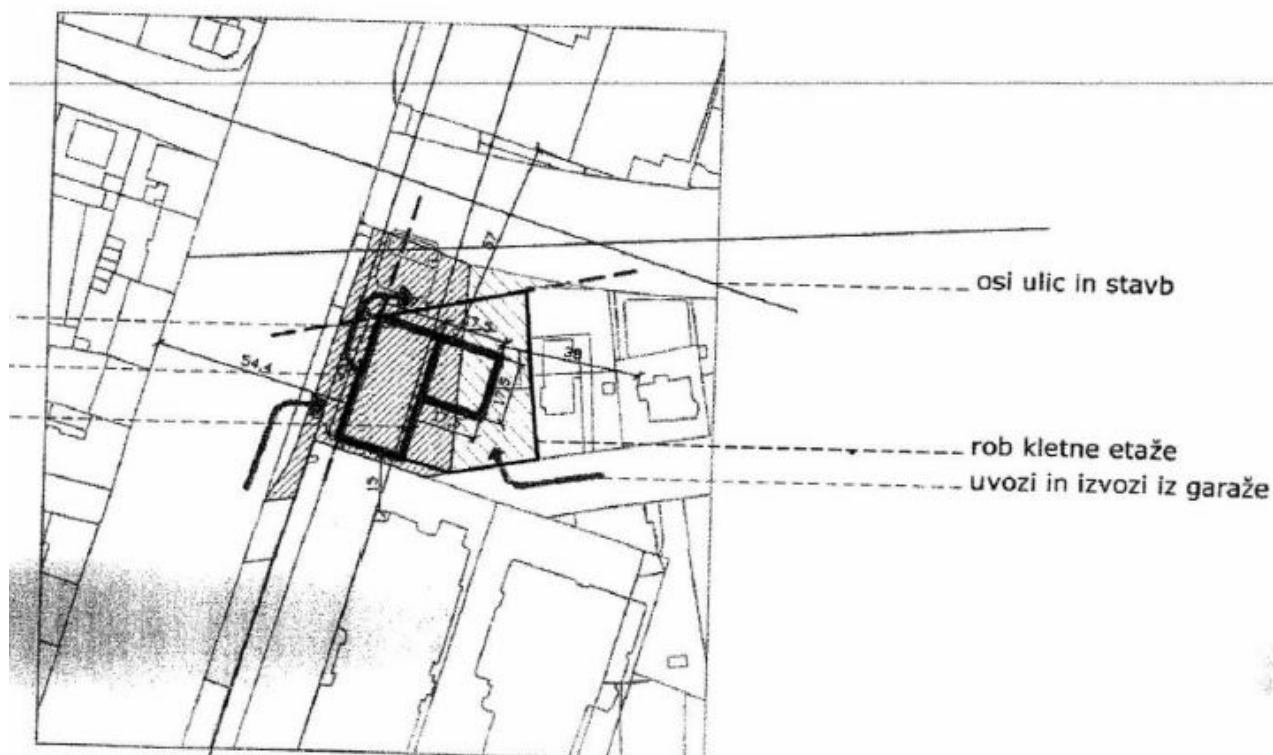
Predlagajo tudi popravek usmeritev za OPPN 16 Baragovo semenišče v Prilogi 2:
EUP BE-385:

1. spremeniti drugo alinejo pri določilu za višino stavb tako, da se glasi:

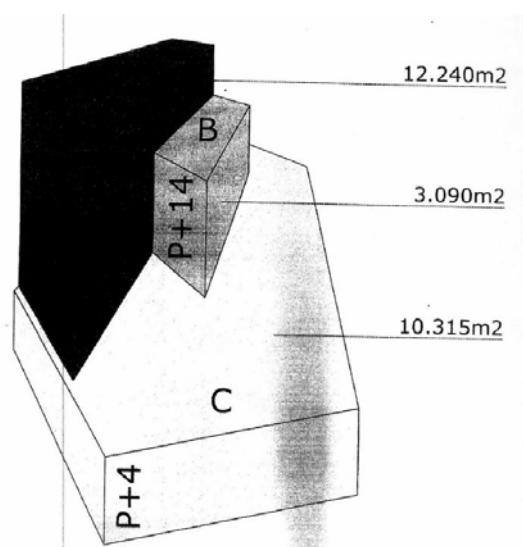
»V območju je dopustno postaviti en višinski poudarek na križišču Dunajske in Linhartove ceste do 75,00 m.«

2. dopolniti urbanistične pogoje z naslednjim določilom:

»Na severozahodnem vogalu območja je treba obstoječi vhod/izhod iz podhoda preoblikovati na način, da predstavlja sestavni del parterne ureditve območja«.



Slika 9: Investicijska pobuda lastnikov zemljišč parc. št. 1890/5, 1890/9, 1890/10, vsa k. o. Bežigrad, pozicija



Slika 10: Investicijska pobuda lastnikov zemljišč parc. št. 1890/5, 1890/9, 1890/10, vsa k. o. Bežigrad, volumni

3. USMERITVE ZA IZDELAVO VARIANTNIH REŠITEV

3.1 IZHODIŠČA GLEDE PREDVIDENIH POSEGOV IN OBLIKOVANJA STAVBNIH MAS

Izhodišča glede predvidenih posegov in oblikovanja stavbnih mas na območju obravnave so podana v elaboratu Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, julij 2018.

Variantne rešitve se izdelajo za celotno območje med Dunajsko, Vilharjevo, Linhartovo in Železno cesto.

Izhodišča so naslednja:

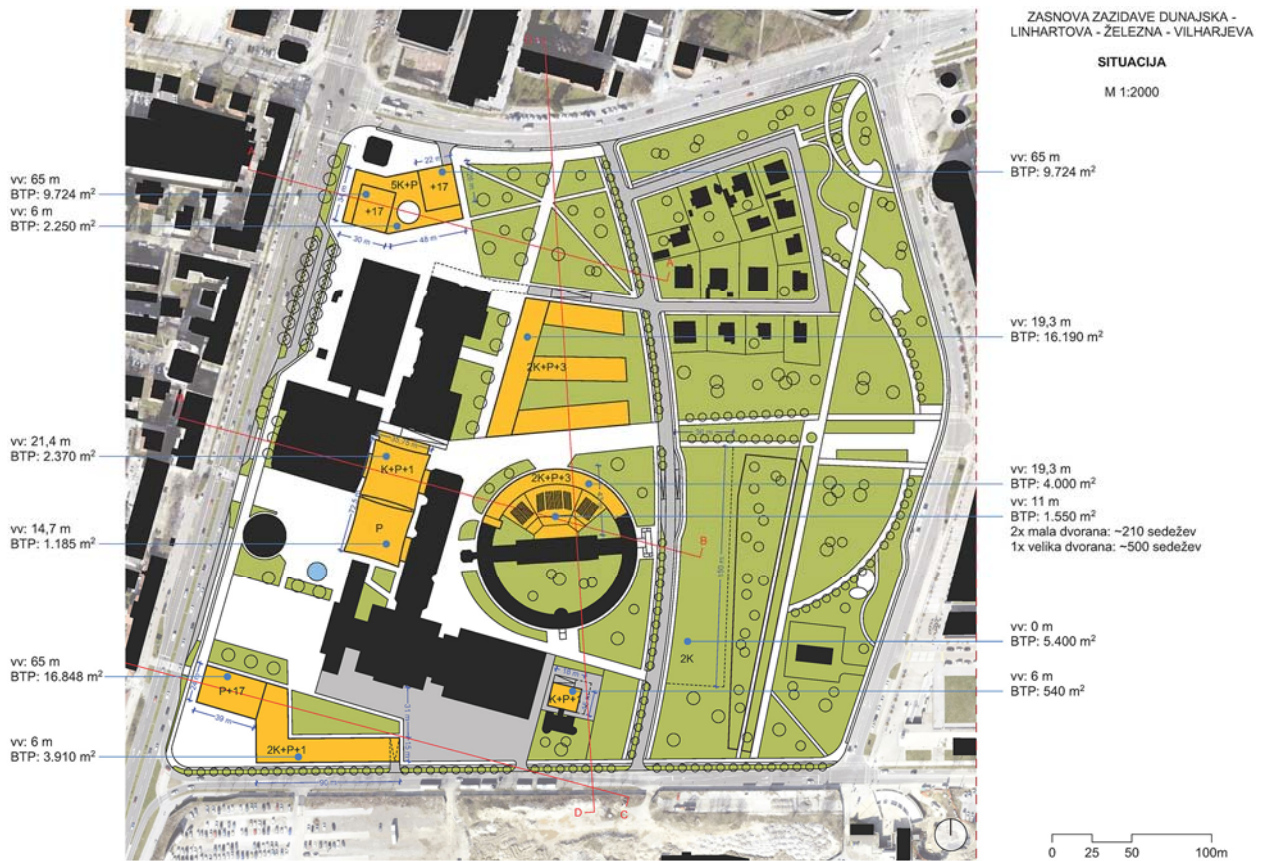
- območje obravnave se ureja celostno (zazidava/parkovne površine, razmestitev stavb, višine, dostopi, prehodi, ureditev parkiranja, ...),
- umestitev visokih stavb v pas ob Dunajski cesti (dvojček stolpnic ob križišču Dunajske in Linhartove in stolpnica ob križišču Dunajske in Vilharjeve ceste). Predvidena višina stolpnic je do 65 m (kot stolpnica Petrol), etažnost je do P+17, višina parternega dela je do 6 m, etažnost je do P+1,
- gradnja nove hale na območju Gospodarskega razstavišča med halama B in C, predvidena etažnost je P+1, višina je do 14,70 m (P) oziroma do 21,40 m (P+1). Obstoječe hale se ohranijo.
- dozidava Baragovega semenišča z gledališko dvorano in prostori namenjeni kulturnim dejavnostim kot dopolnitev obstoječih programov v stavbi. Višina prizidanega dela objekta se prilagodi obstoječemu objektu (krožni del je visok 19,30 m, etažnost je P+3, dvorana je nižja, višina je prilagojena tehničnim zahtevam za dvorano, etažnost je P,
- gradnja večnamenskega objekta severno od Baragovega semenišča, največja dopustna višina je enaka višini Baragovega semenišča, to je 19,30 m, etažnost je do P+3,
- dozidava oziroma razširitev Neubergerjeve vile s prizidkom na severni strani, višina je do 6,00 m, etažnost je P+1,
- vsi novi objekti so podkleteni, tudi nova hala na območju Gospodarskega razstavišča, ki na sliki Tlorisi garaž v nadaljevanju ni prikazana. Dodatna podzemna garaža je predvidena na območju parka ob Navju,
- predvidena je rušitev objektov na območju parka (Stara pošta, skladišče, poslovni objekt),
- dopolnitev/ureditev Severnega mestnega parka z Navjem,
- ureditev dodatnega manjšega parka ob Linhartovi cesti,
- ohranitev skupine pretežno stanovanjskih vil na območju parka,
- umestitev nove lokalne ceste od Linhartove do Vilharjeve ceste za ureditev dostopov do območja
- ureditev mirujočega prometa z več medsebojno povezanimi podzemnimi garažami. Garaže imajo lahko več kletnih etaž (predvidoma 3-4, lahko do 5), kar se prilagodi potrebnemu številu parkirnih mest, z upoštevanjem višine gladine podzemne vode.



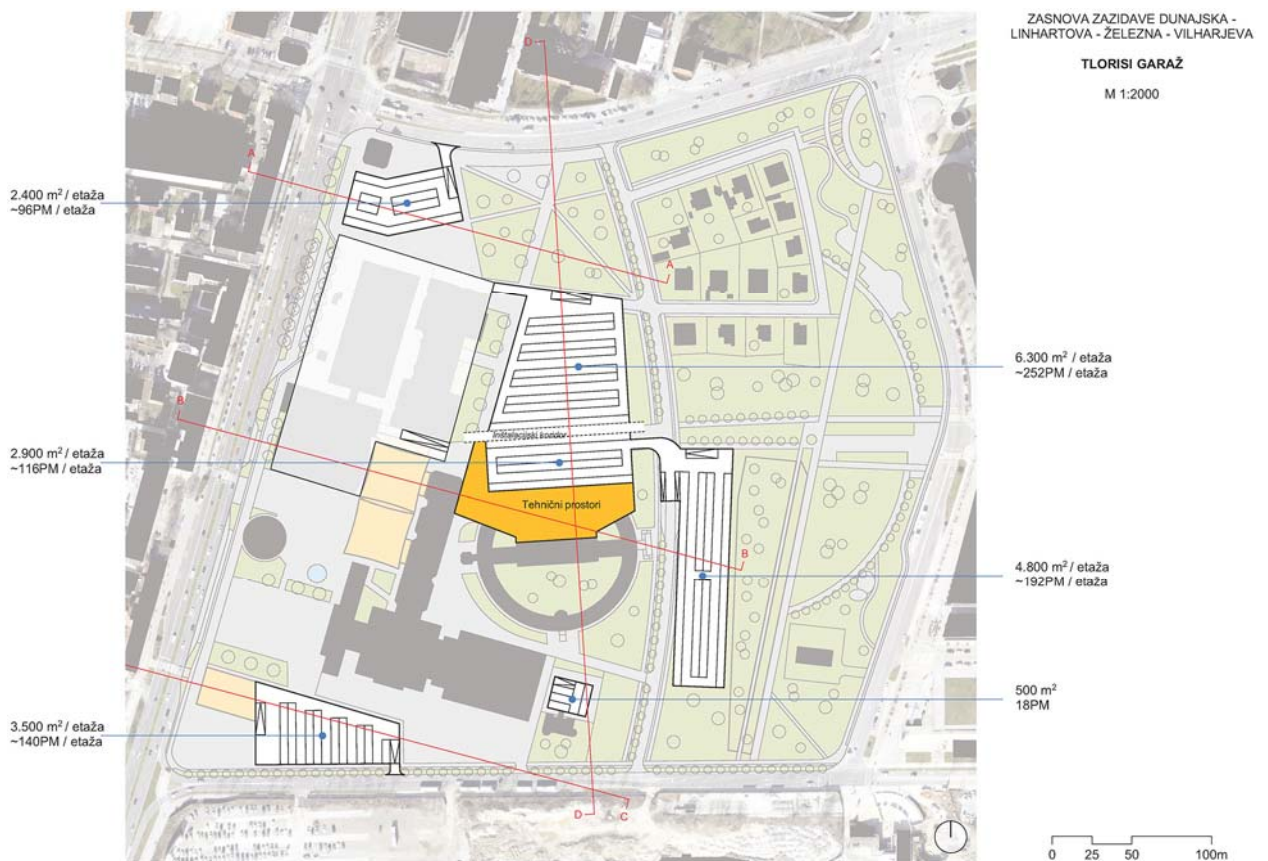
Slika 11: Pogled iz zraka proti severovzhodu, Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, 2018



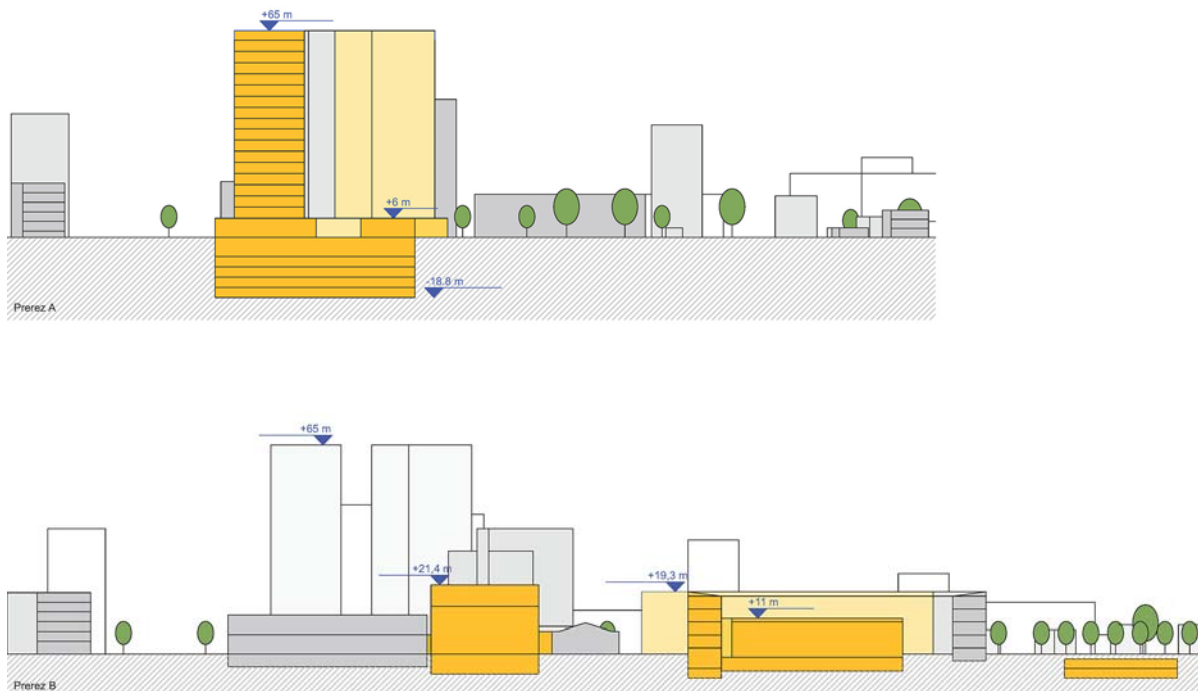
Slika 12: Pogled iz zraka proti severu, Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, 2018



Slika 13: Situacija, Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, 2018



Slika 14: Tlorisi garaž, Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, 2018



Slika 15: Prerezi, Zasnova zazidave Dunajska – Linhartova – Železna – Vilharjeva, avtor Podžupan prof. Janez Koželj, Ljubljana, 2018

3.2 POVZETEK DOLOČIL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – Strateški del (v nadaljnjem besedilu OPN MOL SD)

Iz pregleda določil odloka **OPN MOL SD** za obravnavano območje izhajajo naslednje usmeritve:

- v zahodnem delu je določena namenska raba druga območja centralnih dejavnosti, v vzhodnem delu pa mestni parki, rekreacijska območja in pokopališča,
- območje je opredeljeno kot novo razvojno območje, in sicer gre za območje notranjega razvoja,
- mestno vpadnico Barjanska cesta–Slovenska cesta–Dunajska cesta je treba urediti in oblikovati kot pomembno mestno magistralo – linearni center, ob katerem so koncentrirane najpomembnejše centralne dejavnosti,
- višinske dominante so locirane na križiščih mestnih krakov z obvoznico AC, na vstopnih trgih ob mestnem cestnem obroču ter na pomembnejših vozliščih ob programskih jedrih.

Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – Izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID)

Iz pregleda določil odloka **OPN MOL ID** za obravnavano območje izhajajo naslednje usmeritve:

- namenska raba EUP-jev v območju je: BE-358, BE-50 in BE-385: CDd - območja centralnih dejavnosti brez stanovanj, BE-487: CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, BE-384: ZPp – parki in BE-56: SSsv – splošne večstanovanjske površine,
- predpisan tip objektov v EUP-jih v območju je:, BE-50 in BE-487: C – svojstvena stavba, BE-358 in BE-385: V – visoka prostostoječa stavba in BE-56: NV - visoka prostostoječa stavba v zelenju,
- ne glede na tip objekta, ki je določen, je za nestanovanjske in za večstanovanjske stavbe dopusten tudi tip objekta C, za objekte velikega merila in tehnološke objekte pa tudi tip objekta F,

Za **EUP BE-385 in BE-487** je predpisana izdelava **OPPN 16 Baragovo semenišče** z obvezno izdelavo variantnih rešitev.

Iz podrobnih določil za **EUP BE-385** sledi:

- namembnost območja ni posebej opredeljena, dopustne so vse dejavnosti za namensko rabo CDd,
- faktor izrabe (FI) je posredno določen z drugimi določili, faktor zazidanosti (FZ) je največ 50 %, faktor odprtih zelenih površin (FZP) pa je najmanj 20 %,
- dopustna višina objektov je do 25,00 m, v območju pa je dopustno postaviti en višinski poudarek: na križišču Dunajske in Linhartove ceste do 45,00 m
- Dovoz do objektov je treba urediti z Linhartove ceste in Valjahunove ulice

Iz podrobnih določil za **EUP BE-487** sledi:

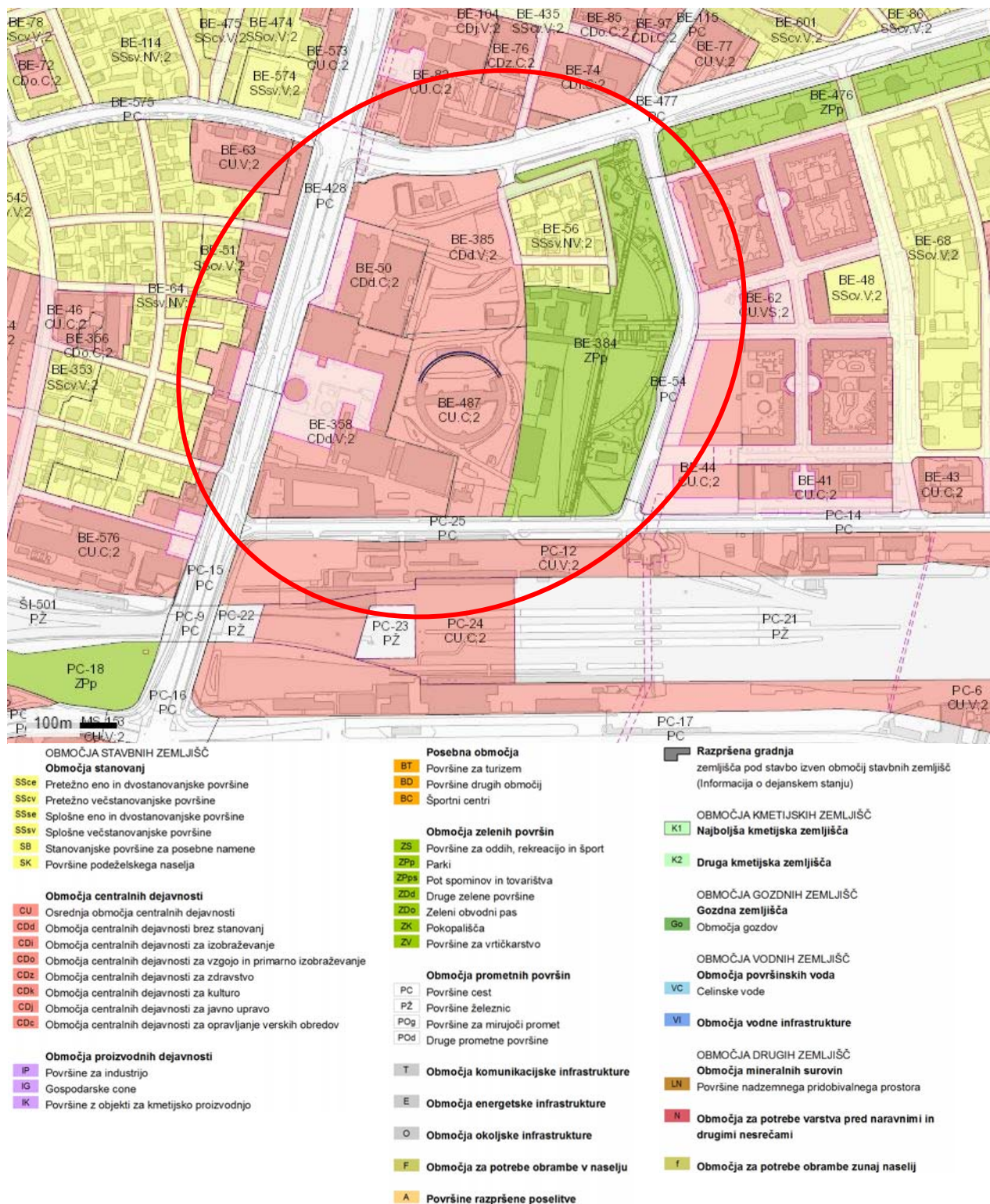
- namembnost severnega dela območja ni posebej opredeljena, dopustne so vse dejavnosti za namensko rabo CU, na zemljiščih s parc. št. 1844/6, 1844/8 in 1846/13, vse k. o. Bežigrad, pa so dopustni tudi objekti in dejavnosti po določilih za namensko rabo CU.NV ter objekti in dejavnosti 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.
- faktor izrabe (FI) je posredno določen z drugimi določili, faktor zazidanosti (FZ) je največ 50 %, faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je najmanj 30 %, faktor odprtih zelenih površin (FZP) pa je najmanj 20 %,
- referenčna višina je obstoječ objekt Baragovega semenišča (Vilharjeva cesta 13),
- dovoz do objektov je treba urediti z Linhartove ceste in Valjahunove ulice,
- območje je opredeljeno kot zeleni klin. Naveden FZP je splošno določilo, zato se s FZP predpisane zelene površine na raščenem terenu povečajo za 5 %, to pomeni, da je FZP 21.

Iz določil za **EUP BE-50** sledi:

- namembnost območja ni posebej opredeljena, dopustne so vse dejavnosti za namensko rabo CDd,
- faktor izrabe (FI), faktor zazidanosti (FZ), faktor odprtih zelenih površin (FZP) in višina so posredno določeni z drugimi določili,
- Gradnje novih objektov niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID, vzdrževalnih del, rekonstrukcij in nadomestnih gradenj v enakih gabaritih na mestu odstranjenih objektov.

Iz splošnih določil za **EUP BE-358** sledi:

- namembnost območja ni posebej opredeljena, dopustne so vse dejavnosti za namensko rabo CDd,
- faktor izrabe (FI) je največ 1,6, faktor zazidanosti (FZ) je posredno določen z drugimi določili, faktor odprtih zelenih površin (FZP) pa je najmanj 20 %,
- dopustna višina objektov je posredno določena z drugimi določili.



Slika 16: Izsek iz OPN MOL ID, Namenska raba prostora, Vir: Urbinfo

Druga določila:

- v območju obravnave je, razen za Severni mestni park Navje, obvezna priključitev na javni vodovodni sistem, priključitev komunalnih odpadnih vod na javni kanalizacijski sistem, priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ni mogoče, pa na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana in priključitev na sistem električne energije,

- če ni z gradbeno črto oziroma z drugimi določili odloka določeno drugače, mora biti **odmik stavb** tipov V (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m in odmik stavb tipov C in F (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m,
- odmik teh stavb (nad terenom) je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot:
 - 1,50 m od parcelne meje za stavbe tipov C in F, ki so nižje od 14,00 m, ter
 - 3,00 m od parcelne meje za stavbe tipov V, C in F, ki so višje od 14,00 m,
- če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije,
- **odmiki med fasadami stavb in delov stavb** tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m, so
 1. pri stavbah z višino do 40,00 m na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe,
 2. pri stavbah, višjih od 40,00 m na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj 20,00 m,
- pri slepih fasadah in fasadah z odprtinami za osvetlitev komunikacij stavbe je z OPPN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb,
- v območjih z namensko rabo CDd in CU je treba na raščenem terenu zasaditi vsaj **15 dreves/ha za nestanovanjske stavbe oziroma vsaj 25 dreves/ha za stanovanjske stavbe**
- če ni z drugim predpisom določeno drugače, je na vseh objektih, ki imajo ravno streho z več kot 600,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi), treba urediti **zeleno streho**; enako velja v območjih zelenih klinov za objekte, ki imajo ravno streho večjo od 400 m² (velja za območji D in F),
- za predvidene objekte je treba zagotoviti najmanj takšno **število parkirnih mest**, kot izhaja iz preglednice 11 v 38. členu odloka OPN MOL ID. Območje se nahaja v parkirni coni 2, kar pomeni, da je treba na parceli, namenjeni gradnji, zgraditi najmanj 50 % s tem odlokom predpisanih PM za motorni promet in najmanj 70 % s tem odlokom predpisanih PM za kolesarski promet,
- za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 18,00 m, je treba v ožjem okolišju območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo (velja za vzhodni del območja A),
- za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 25,00 m, je treba v širšem okolišju območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo (velja za zahodni del območja A in vsa druga območja),
- območje OPPN, ki je določeno s tem odlokom, se v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu,
- cestam kategorij LK - lokalna krajevna cesta in nižje znotraj območja OPPN in cestam, ki mejijo na območje OPPN, se lahko na podlagi preveritve prometnih obremenitev za območje OPPN spremenita kategorija in normalni profil, dodajo ali ukinejo posamezni cestni odseki oziroma prilagodi potek notranjih cest zasnovi območja tako, da bo zagotovljeno ustrezno funkcioniranje sosednjih območij.

Javne površine v območju obsegajo trg na območju Gospodarskega razstavišča, ploščad ob Dunajski cesti pred objektom Triglav, Severni mestni park Navje, ulice v območju (Detelova, Robbova in del Valjahunove in obodne ceste

3.3 URBANISTIČNO-ARHITEKTURNE IN PROGRAMSKE USMERITVE

Pri izdelavi variantne rešitve območja se upošteva:

- izhodišča, ki so podana v poglavju »Izhodišča glede predvidenih posegov in oblikovanja stavbnih mas«,
- omogočena mora biti faznost gradnje posameznih objektov,
- pomembno je, da so ureditve med seboj povezane s peš in kolesarskimi potmi, ki so ponekod že urejene, drugje pa jih je treba dopolniti, predvsem v smeri vzhod-zahod. Pri tem je zaželeno izboljšava obstoječe povezave ob stavbi Triglav (prej Slovenijales),
- upoštevati je treba potek komunalnih vodov in potrebne odmike od njih.

Območja A – G, ki so prikazana na karti 1 Urbanistične usmeritve za variantne rešitve, predstavljajo zaključena podobmočja na območju obdelave. Določena so z upoštevanjem lastniškega stanja in investicijskih pobud. Variantna rešitev naj bo zasnovana ločeno po območjih A - G, vendar tako, da so možne povezave med kletmi oziroma podzemnimi parkirnimi hišami z namenom zmanjšanja števila uvozno-izvoznih klančin. V vseh območjih se število kletnih etaž (nK) prilagodi potrebnemu številu parkirnih mest, z upoštevanjem višine gladine podzemne vode.

V nadaljevanju so navedeni faktorji, ki veljajo v posameznih območjih, dopustne največje višine objektov in etažnost, okvirni BTP in zeleni programi.

OBMOČJE A

V območju A se načrtuje višinski poudarek v obliki dveh stolpnice (twin towers) ali ene stolpnice z razširjenim parternim delom.

FI:	/
FZ:	50
FZP:	20
Višina:	62,00 m, 6,00 m (parter)
Etažnost:	do nK+P+16
BTP nad terenom:	20.500 m ²
BTP pod terenom:	2.400 m ² /etažo
Program:	mešani programi v skladu z namensko rabo CDd, dodatno stanovanja

Predvideti je treba povezave z obstoječim podhodom pod Linhartovo in Dunajsko cesto in atrijem severno od Linhartove s trgovsko-servisnimi programi.

OBMOČJE B

V območju B se načrtuje večnamenski objekt.

FI:	/
FZ:	50
FZP:	20
Višina:	19,30 m
Etažnost:	do nK+P+3
BTP nad terenom:	30.000 m ²
BTP pod terenom:	7.000 – 11.000 m ² /etažo

Program: mešani program: umestitev sejemske-kongresne dvorane (opsijsko), poslovna, trgovska in zdravstvena dejavnost.

Parkirna mesta se zagotavlja v nivojih pod terenom. Dejavnosti se lahko funkcionalno poveže z dejavnostmi Gospodarskega razstavišča.

Zasnova objektov naj omogoča fleksibilno razporeditev programov in dobro prehodnost za kolesarje in pešce v smeri vzhod-zahod, lahko tudi skozi avlo obstoječega objekta Triglav oziroma Slovenijales.

Z OPN MOL ID predpisan FZ je dopustno preseči ob upoštevanju višine in FZP.

OBMOČJE C

V območju C se načrtuje večnamensko dvorano (halo) in poslovni/servisni objekt ob Vilharjevi cesti.

FI: 1,6
FZ: /
FZP: 20
Višina: 15,00 m, 21,50 m
Etažnost: do nK+P+1, do nK+P+2+T
BTP nad terenom: 5.200 m²
BTP pod terenom: cca.3.000 m²/etažo pri večnamenski dvorani
Program: sejemske in kongresne površine, servisni, poslovni program

Objekt naj bo zasnovan multifunkcijsko za izvajanje sejemske in kongresne dejavnosti ter dogodkov (koncerti, seminarji, razstave, predavanja, ...). Umesti naj se v severni del območja Gospodarskega razstavišča, med halama B in C ter stavbo Triglava (Slovenijalesa). Odmiki med dvoranami B, C in novo dvorano naj omogočajo medsebojne funkcionalne povezave teh objektov in hkrati gradnjo novega objekta.

Dvorana naj bo čim bolj transparentna. V pritličju naj se načrtuje razstavno dvorano, v 1. nadstropju pa kongresni del. V kleti se uredi parkirna mesta in servisne prostore.

Upošteva naj se tudi druge zahteve, opredeljene v poglavju Analiza investicijskih pobud v točki Gospodarsko razstavišče. Parkirna mesta pod halo A2 se predvidi kot možnost v kasnejših fazah prenove hale ali preoblikovanja območja. Servisni objekt se predvidi kot nadomestilo za obstoječo deponijo pod nadstreškom južno od hale A2. Lokacija objekta, kot je navedena v investicijski pobudi, ni obvezna, v variantni rešitvi se lahko predlaga drugo ustrežnejšo lokacijo.

Poleg objektov Gospodarskega razstavišča se (lahko v nadaljevanju objekta v območju E) predvidi poslovni objekt (investicijska pobuda Avtobusna postaja).

Peš povezavo oziroma prehod, ki poteka ob severni strani območja C mimo stavbe Triglava (Slovenijalesa), naj se skuša izboljšati.

OBMOČJE D

V območju D se načrtuje dozidava k obstoječemu objektu Baragovo semenišče. V objektu je načrtovana gledališka dvorana ali dve manjši dvorani in prostori za gledališče.

FI: /
FZ: 50
FZP: 21³
FBP: 33⁴

³ z upoštevanjem določil 33. člena odloka OPN MOL ID (zeleni klini)

Višina: 11,00 m, 19,30 m
Etažnost: do nK+P, do nK+P+3
BTP nad terenom: 5.500 m²
BTP pod terenom: 6.200 m²/etažo
Program: gledališče

OBMOČJE E

V območju E se načrtuje stolpnico in nižji lamelni poslovni objekt.

FI: 1,6
FZ: /
FZP: 20
Višina: 62,00 m, 15,00 m
Etažnost: do nK+P+16, do nK+P+2+T
BTP nad terenom: 23.500 m²
BTP pod terenom: 3.300 m²/etažo
Program: mešani programi v skladu z namensko rabo CDd (zavarovalnica,...)

Opomba: objekt, v katerem je trenutno Zavarovalnica Sava (arh. Šljajmer), se lahko prestavi na drugo lokacijo, tudi izven območja obravnave.

OBMOČJE F

V območju F se načrtuje dozidava k obstoječi Neubergerjevi vili.

FI: /
FZ: 50
FZP: 21⁵
FBP: 33⁶
Višina: 6,00 m oziroma največ do višine obstoječega objekta
Etažnost: do nK+P+1
BTP nad terenom: 500 m²
BTP pod terenom: 500 m²/etažo
Program: mešani programi v skladu z namensko rabo CDd, hotel

Dozidava vile je dopustna na severni strani objekta. Velikost prizidka se mora podrediti obstoječemu objektu v tlorisnem in višinskem gabaritu. Opomba: za gradnjo je predvidoma potrebna prestavitev komunalnega voda (primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo).

OBMOČJE G

V območju G se načrtuje javna podzemna parkirna hiša.

FI: /
FZ: /
FZP: 70

⁴ enako kot 4

⁵ z upoštevanjem določil 33. člena odloka OPN MOL ID (zeleni klini)

⁶ enako kot 4

Višina:	/
Etažnost:	do nK
BTP nad terenom:	0
BTP pod terenom:	4.800 m ² /etažo
Program:	javna podzemna parkirna hiša

Oblikovanje odprtih površin

Pri urejanju odprtih površin je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- odprte površine naj se načrtuje tako, da bo zagotovljena čim boljša čitljivost zasnove in prehodnost območja v vseh smereh,
- zelene površine naj se uporabi tudi za zadrževanje in odvodnjavanje padavinske vode. Čisto padavinsko vodo s streh objektov ali ploščadi pred objekti, kjer ni mogoč dostop z vozili, je treba zbirati za ponovno uporabo, ponikati ali zadržati v reliefnih poglobitvah terena (npr. bajer, ribnik...) ali namenskih ureditvah (npr. cvetlična korita, podzemni zadrževalniki vode...) z uporabo principov zelene infrastrukture (odprti zazelenjeni jarki...). Ponikanje padavinske vode z objekta in utrjenih površin je treba urediti na raščinem (nepozidanem) terenu zemljišča, namenjenega gradnji.
- skuša naj se ohraniti kvalitetna drevesa,
- v čim večji meri naj se z visoko vegetacijo ozeleni parkirišča in ostale zunanje in manipulativne površine v območju,
- pešpoti, ploščadi in klančine morajo biti utrjene in opremljene z osnovno enotno oblikovano urbano opremo ter primerno osvetljene,
- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi.



Slika 17: Shema upravljanja s padavinsko vodo z uporabo naravnih hidroloških procesov (Vir: B. Collett, V. Friedmann, W. Miller: *Low impact development opportunities for the planet region, Knoxville-Knox County Metropolitan Planning Commission, 2013*)

3.4 USMERITVE ZA PROMETNO UREJANJE

Priključevanje na obodno prometno omrežje

Vse nove prometne ureditve morajo biti izvedene tako, da bodo omogočale navezavo na obstoječo obodno prometno infrastrukturo, hkrati pa ne bodo zahtevale obsežnejših posegov in prilagoditev obstoječih občinskih javnih prometnic.

Dunajska cesta

Dostop do platoja na območju Gospodarskega razstavišča z Dunajske ceste se zagotovi preko obstoječega desno-desnega priključka. Priključek je v neposredni bližini obstoječega avtobusnega postajališča in poteka preko kolesarske steze ter hodnika za pešce, zato je treba prometne površine ustrezno označiti. Na severozahodnem delu območja se ob Dunajski cesti ohranijo obstoječe parkirne površine, pri čemer se območje rekonstruira tako, da sta tako uvoz in izvoz do parkirišča urejena neposredno z Dunajske ceste, parkirišče pa se zmanjša zaradi predvidene pozidave v stičišču Dunajske in Linhartove ceste. Sistem parkirišča se ohranja, parkirni režim pa se smiselno prilagodi zaradi lokacije vključevanja na Dunajsko cesto pred križiščem.

Linhartova cesta

Na območju obstoječega izvoza s parkirišča na Linhartovi cesti se predvidi nov desno-desni priključek, preko katerega se omogoči dostop do garažne hiše. Ta se uredi z dvosmerno priključno rampo ustreznih dimenzij. Geometrija novega priključka mora omogočati neoviran dostop osebnih in manjših dostavnih vozil v oziroma iz garažne hiše. Na območju priključka se izvede tudi ustrezno križanje s kolesarsko stezo in hodnikom za pešce. Neposredno ob izvozu iz garažne hiše se na območju priključka uredi novo avtobusno postajališče, ki se ga prestavi v nišo ob vozišču.

Glavni dostop do območja obravnave z Linhartove ceste se uredi preko novega desno-desnega priključka na Valjhunovo ulico, pri čemer se obstoječi priključek prestavi proti zahodu (bližnje novemu avtobusnemu postajališču). Geometrija novega priključka mora biti zasnovana tako, da omogoča prevoznost tudi večjim tovornim vozilom (uporaba sestavljenih zavijalnih radijev), na območju priključka pa se uredi tudi ustrezen prehod kolesarske steze in hodnika za pešce.

Vilharjeva cesta

Nov desno-desni priključek Valjhunove ulice na Vilharjevo cesto se uredi na območju obstoječega priključka, in sicer tako, da omogoča prevoznost tudi večjim tovornim vozilom (uporaba sestavljenih zavijalnih radijev).

Obstoječ priključek z Vilharjeve ceste do južnega platoja na območju Gospodarskega razstavišča se premakne na vzhodni rob hale A2. Na Vilharjevo cesto se preko tega priključka naveže tudi dostop do Neubergerjeve vile. Priključek se uredi kot polni priključek in omogoča dostop do območja obravnave tako iz smeri Dunajske kot tudi Železne ceste. Geometrija priključka mora omogočati prevoznost večjih tovornih vozil, ki preko priključka dostopajo do platoja pred obstoječimi objekti.

Na jugozahodnem delu območja obravnave se uredi dodaten desno-desni priključek na Vilharjevo cesto, preko katerega je omogočen dostop do garažne hiše na tem območju. Dostop do garažne hiše je urejen preko dvosmerne pokrite priključne rampe, sam priključek pa je izveden tako, da

omogoča neoviran dostop osebnim ter manjšim dostavnim vozilom. Obstoječ desno-desni priključek na skrajnem jugozahodu obravnavanega območja (v neposredni bližini križišča Vilharjeve in Dunajske ceste) se ukine. Preko vseh treh priključkov na Vilharjevi cesti se uredijo tudi ustrezni prehodi za pešce in kolesarje.

Železna cesta

Dostop do območja z Železne ceste, ki poteka vzhodno od obravnavanega območja, se ne spreminja in je kot v obstoječem stanju preko parkovnih poti omogočen samo za kolesarje oziroma pešce.

Prometna mreža znotraj območja obravnave

Znotraj območja obravnave se v smeri sever-jug dogradi novo prometno povezavo (rekonstrukcija Valjhunove ulice), ki se na severnem robu obravnavanega območja priključi na Linhartovo cesto, na južnem robu pa na Vilharjevo cesto (desno-desna priključka). Nova cestna povezava poteka deloma po obstoječi trasi Valjhunove ulice (severni del območja), v osrednjem in južnem delu pa je trasa nova. Obstoječe obodno cestno omrežje (Dunajska, Linhartova, Vilharjeva in Železna cesta) ter nova Valjhunova ulica omogočajo krožno povezavo okrog območja obravnave, na Valjhunovo ulico pa se naveže tudi večina preostalega notranjega omrežja. Valjhunova ulica se uredi kot dvopasovna cesta z dimenzijami, ki omogočajo prevoznost večjim tovornim vozilom. Vzdlž celotne ceste se uredi enostranska zelenica ter obojestranski kolesarski stezi in hodnika za pešce.

Na severnem delu območja se na Valjhunovo ulico z vzhodne strani priključita dve cesti (Robbova in Detelova ulica), ki omogočata dostop do stanovanjskega območja na severovzhodnem delu območja. Ob obeh cestah se uredijo ločene površine za pešce, na skrajnem severnem delu stanovanjskega območja pa se ob cesti uredijo površine namenjene bočnemu parkiranju.

Med priključkoma Robbove in Detelove ulice se na Valjhunovo ulico z zahodne smeri priključi dovoz do garažne hiše, v katero se dostopa preko dvosmerne priključne rampe ustreznih dimenzij in naklona, ki omogoča dostop tudi večjim dostavnim vozilom. Dostop do večje garažne hiše se v osrednjem delu območja (na severnem robu Baragovega semenišča) lahko uredi neposredno z Valjhunove ulice. V območju uvoza oziroma izvoza iz garažne hiše se na Valjhunovo ulico z zahodne strani priključi tudi dostopna cesta do objektov Gospodarskega razstavišča. Povezava se uredi kot enotna površina za pešce, ki omogoča tudi prevoznost motornih ter tovornih vozil. Dostopna pot se v enaki ureditvi ob obstoječih objektih in tik ob Baragovem semenišču nadaljuje v smeri jugovzhoda in se na južnem delu območja priključi na Valjhunovo ulico. S to krožno povezavo se zagotovi dostop do objektov Gospodarskega razstavišča in Baragovega semenišča tudi za večja tovorna oziroma dostavna vozila, pri čemer morajo biti temu prilagojeni tudi zavijalni radiji na priključkih. Ob celotni krožni povezavi v osrednjem delu se uredijo tudi ločene površine za pešce.

V variantni rešitvi je treba definirati zasnovo in pozicijo uvozno-izvoznih klančin do garažnih objektov ter ureditev njihovih priključkov na prometno omrežje. V grafiki 2. Prometne usmeritve za variantne rešitve so s puščicami prikazane informativne pozicije uvozov v garažne objekte.

Omrežje peš in kolesarskih poti, javne površine

V variantni rešitvi je treba definirati zasnovo omrežja peš in kolesarskih poti, ki bodo zagotavljale boljšo prehodnost območja. Na karti 2 Prometne usmeritve za izdelavo variantnih rešitev – poti in javne površine so prikazane glavne smeri poti in predvidene javne površine na območju obravnave.

Mirujoči promet

Poleg dovoznih cest je treba na območju obravnave zagotoviti tudi površine namenjene mirujočemu prometu. Kapaciteta površin za mirujoči promet mora biti določena skladno s parkirnimi normativi (glej določila 38. člena odloka OPN MOL ID), pri čemer se upošteva, da je obravnavano območje v parkirni coni 2. Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir. Zunanje parkirne površine na območju obravnave so urejene zgolj na parkirišču na severozahodnem delu ob Dunajski cesti, do katerega se dostopa z Dunajske ceste ter neposredno ob vozišču na Robbovi ulici v stanovanjskem predelu območja obravnave. Vse ostale parkirne površine na območju se uredijo v večetažnih garažnih hišah do katerih se dostopa preko priključnih klančin, ki se navežejo tako na notranje kot tudi obodno prometno omrežje.

Za območje je obvezna izdelava mobilnostnega načrta, zato lahko število parkirnih mest ob utemeljitvi odstopa od števila, predpisanega z OPN MOL ID.

Parkirna mesta za kolesa morajo omogočati priklepanje koles. Urediti je treba nadstrešnico za zaščito koles pred vremenskimi vplivi. Parkirna mesta za kolesa morajo biti postavljena tako, da ne ovirajo poti pešcev.

Parkirne površine na območju OPPN, ki so urejene na terenu, morajo biti ozelenjene.

Dostop in prevoznost za intervencijska in servisna vozila

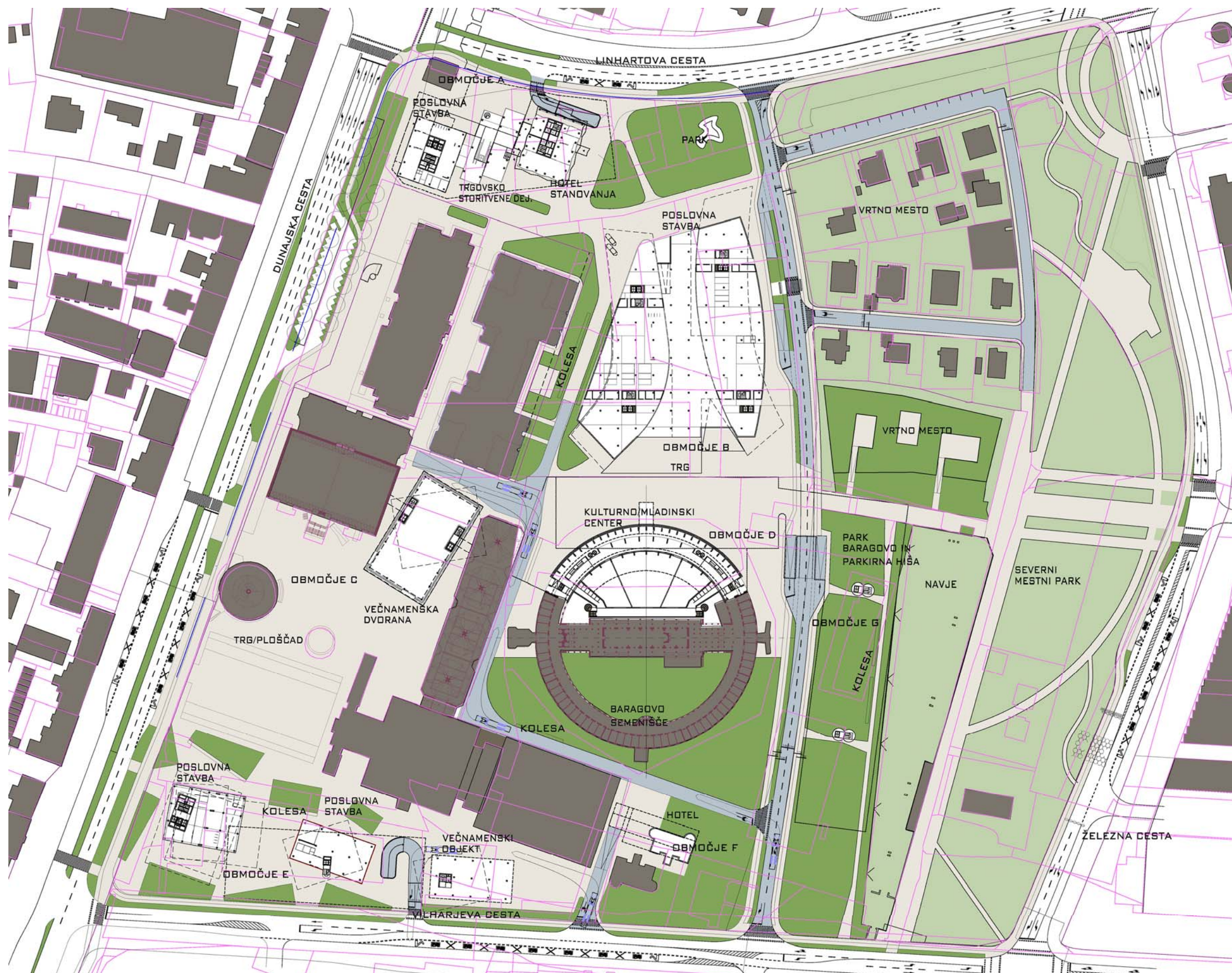
Prometni uvozi in izvozi ter poti preko novo urejenih površin morajo omogočati dostop in neovirano prevoznost intervencijskim in servisnim vozilom.

4. VARIANTNE REŠITVE

Variantne rešitve so izdelala tri projektantska podjetja:

- Coloniarchitects, Marko in Alessio Coloni, Grosse Sperlgasse 7/3, 1020 Dunaj (avtorja: Marko Coloni, univ. dipl. inž. arh. in Alessio Coloni, univ. dipl. inž. arh.)
- Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o., Gregorčičeva 9, 1000 Ljubljana (avtor: Robert Potokar, univ. dipl. inž. arh.)
- LUZ, d.d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana (avtorji arhitekturne zasnove: dr. Jure Zavrtnik, univ. dipl. inž. arh., Mohor Kordež, mag. inž. arh., Nejc Lebar, univ. dipl. inž. arh., Sergeja Polutnik, mag. inž. arh., Gregor Bucik, mag. inž. arh., avtor zasnove krajinske arhitekture: Urška Kranjc, univ. dipl. inž. kraj. arh.)

V nadaljevanju so predstavljeni izseki iz variantnih rešitev. Sklep izbora najprimernejše variantne rešitve je bil, da se izdelata sintezna rešitev.



Slika 18: Varianta rešitev Coloniarchitects, Marko in Alessio Coloni, Urbanistična zasnova območja, tloris pritličja



Slika 19: Variantna rešitev Coloniarchitects, Marko in Alessio Coloni, prostorski prikazi

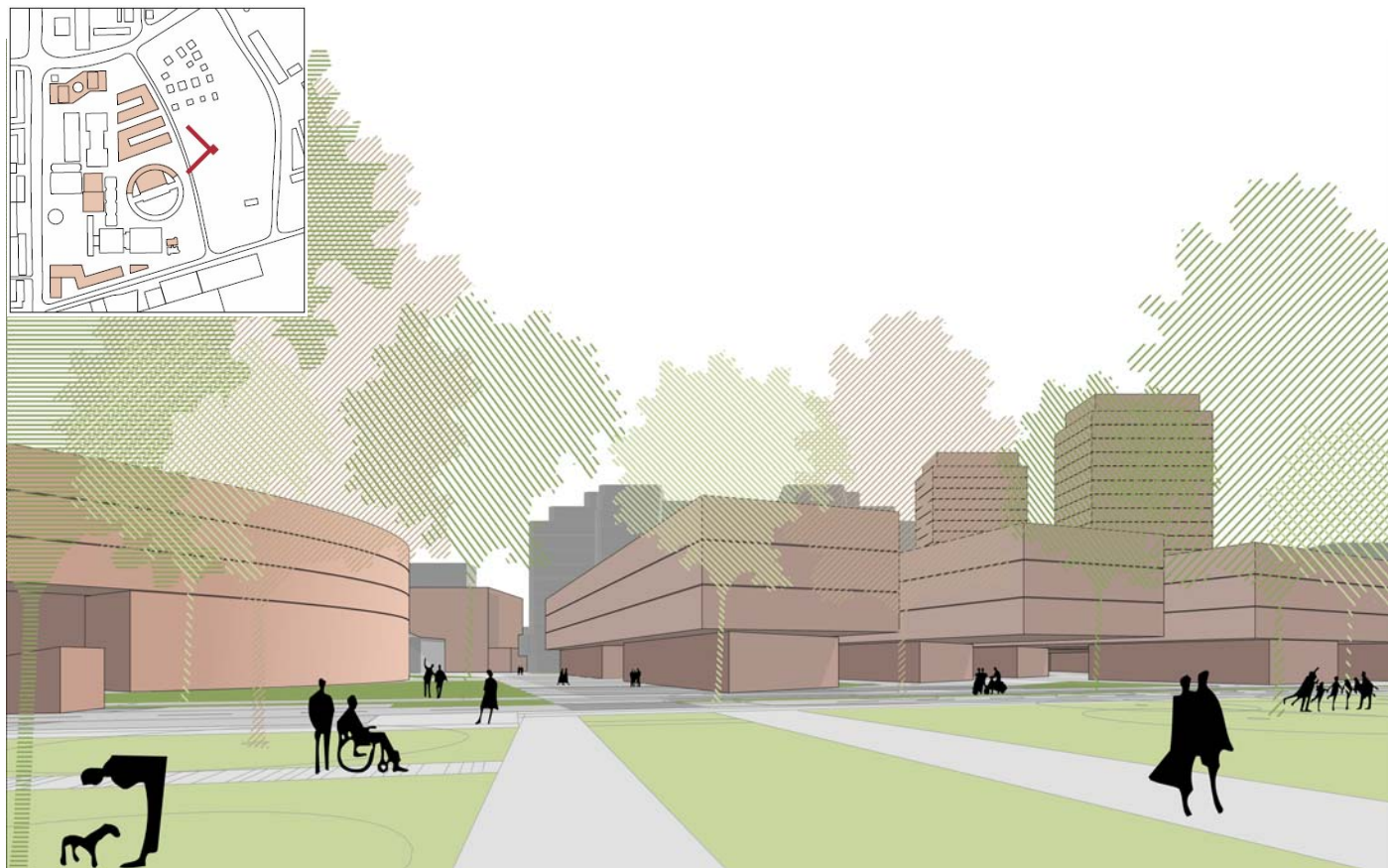
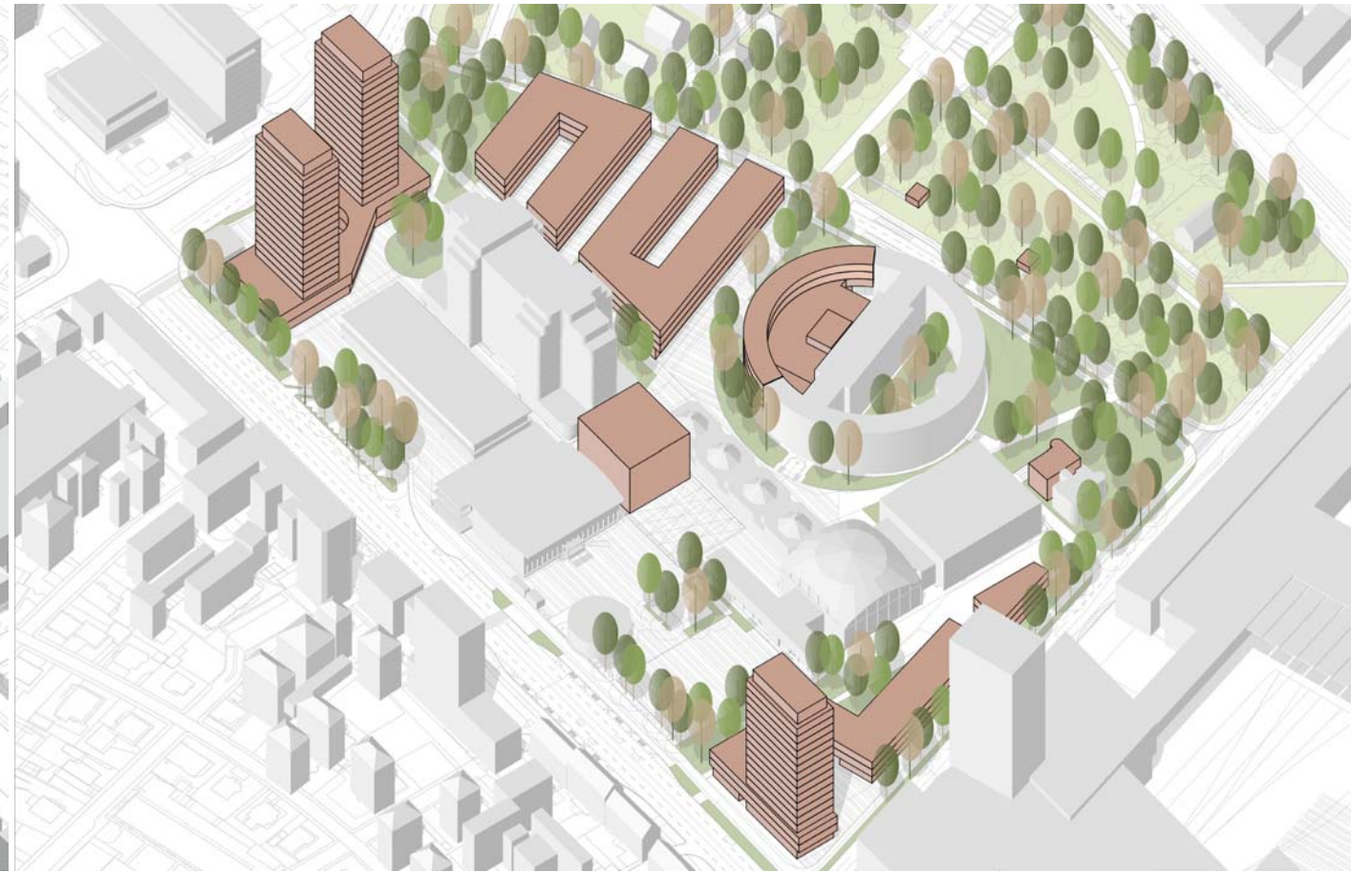


ravnikar|potokar
arhitekturni biro d.o.o.

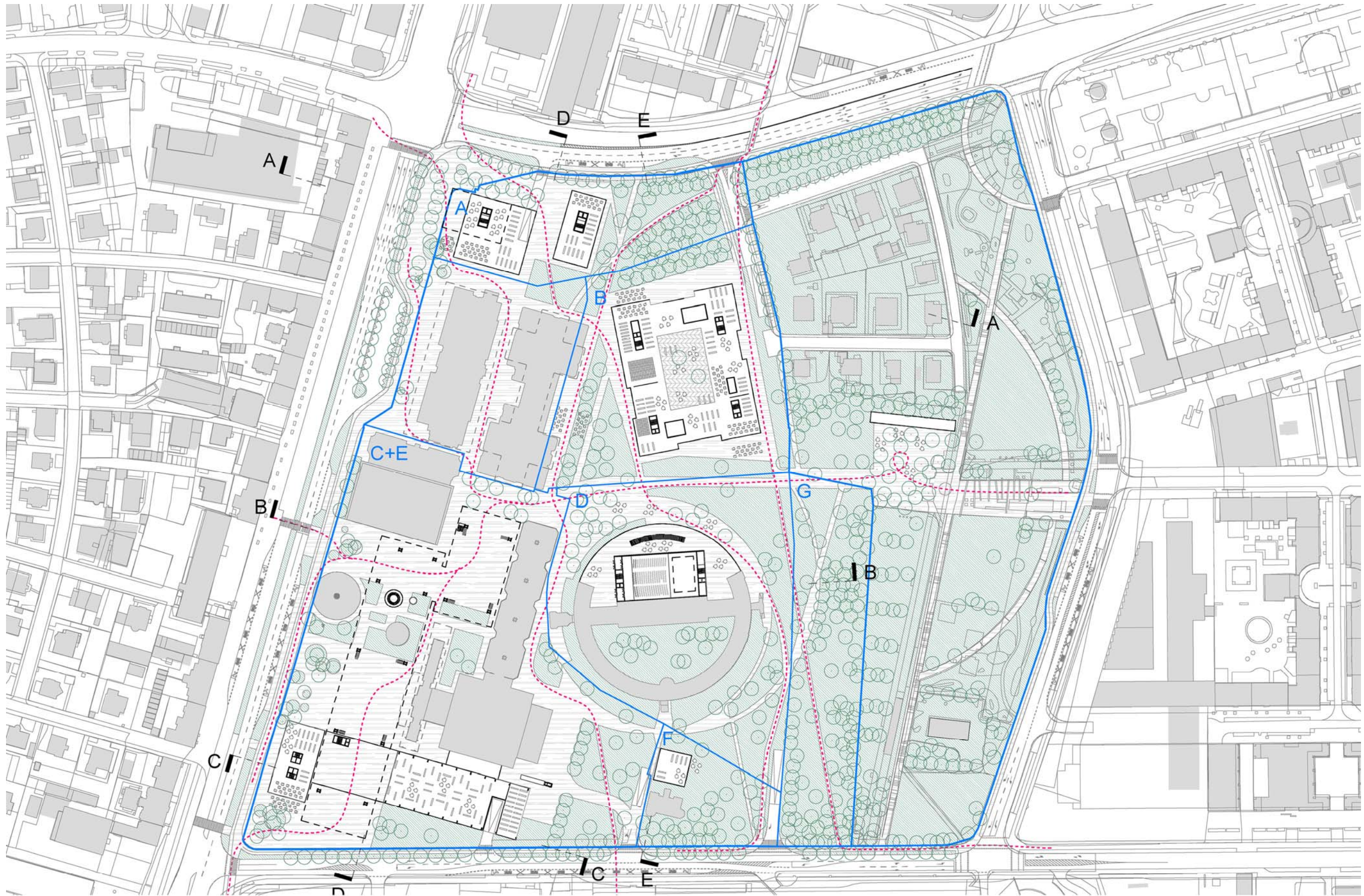
**Varianta rešitev za OPPN 16
Baragovo semenišče in OPPN
Gospodarsko razstavišče**
urbanistična preveritev

vrsta načrta ureditvena situacija
merilo 1:2000
datum december 2018 št. lista 1.01

Slika 20: Varianta rešitev Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o., Urbanistična preveritev, Ureditvena situacija



Slika 21: Variantna rešitev Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o., prostorski prikazi

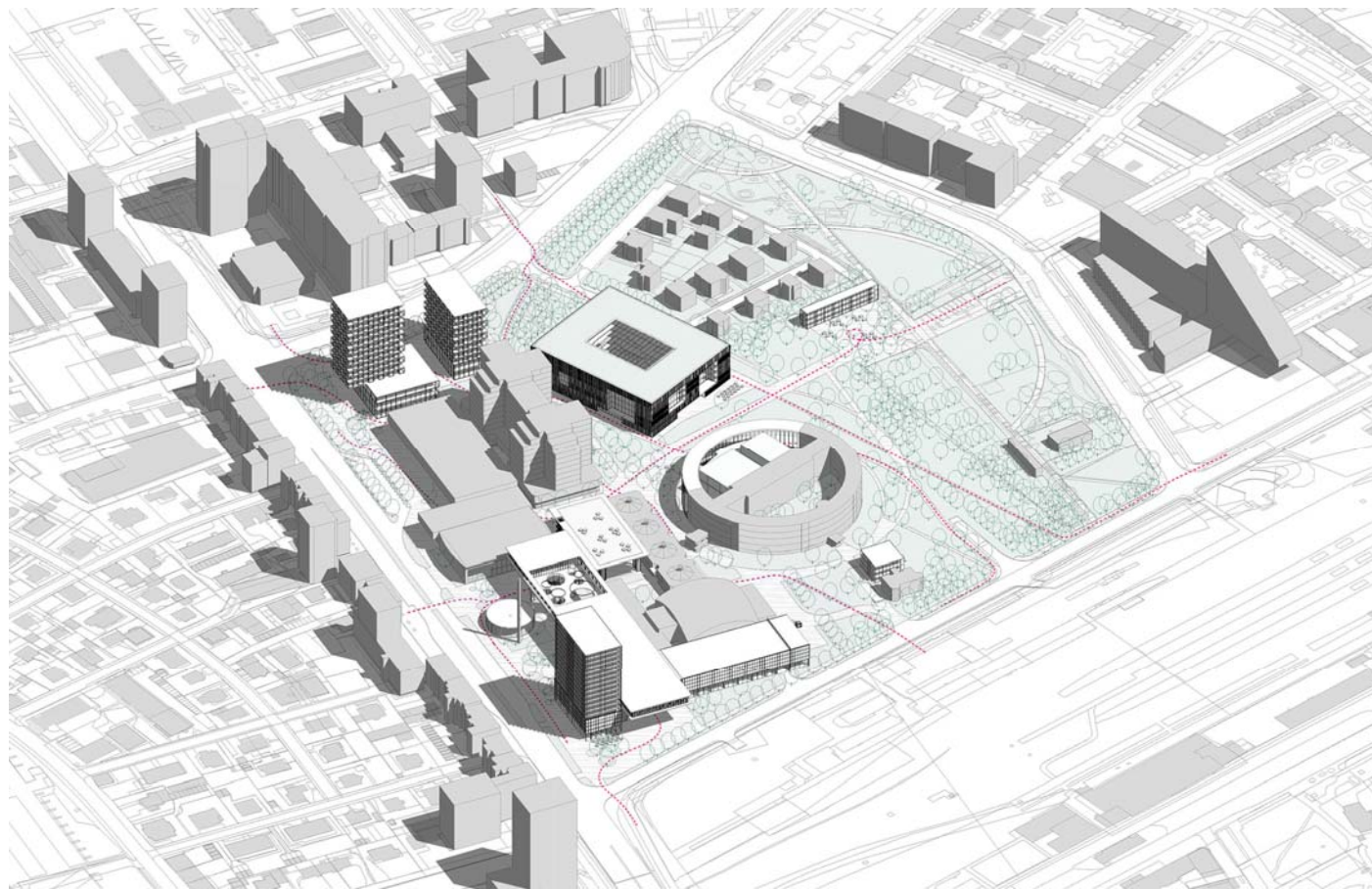


priloge - M 1:2000



8375 | Varianta rešitev za OPPN 16 Baragovo semenišče in OPPN Gospodarsko razstavišče | LUZ d.d. | December 2018 | 16

Slika 22: Varianta rešitev LUZ d.d., Ureditvena situacija, priložje



Slika 23: Variantna rešitev LUZ d.d., prostorski prikazi

