

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA**

Mestni trg 1, Ljubljana

Šifra: 300-41/2004-18

Datum: 22. 5. 2006

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Predlog 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
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem
- POROČEVALCI:** mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., načelnik
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Službe za lokacijske načrte in prenovo
- PRISTOJNO DELOVNO
TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog 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.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- grafični prikaz

Na podlagi 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 - ZZK-1) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

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.

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 - Arhitekonsko zazidalna situacija – pritličje in prerezi | M 1:500 |
| – LIST 8 - Arhitekonsko zazidalna situacija – tretja in četrta kletna etaža | M 1:500 |
| – LIST 9 - Arhitekonsko zazidalna situacija – druga kletna etaža | M 1:500 |
| – LIST 10 - Arhitekonsko zazidalna situacija – prva kletna etaža | M 1:500 |
| – LIST 11 - Arhitekonsko zazidalna situacija – tipična etaža | M 1:500 |
| – LIST 12 - Arhitekonsko 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: kinodvorane (s kapaciteto cca 1400 sedežev), trgovine in gostinski lokali. V prvi kleti je predvidena tudi predstavitev arheoloških najdb na lokaciji. 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).

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 je dopustno:

- trgovine na drobno,
- gostinstvo,
- storitvene dejavnosti (finančne, turistične, osebne itd),
- poslovne dejavnosti,
- izobraževanje, kulturno - razvedrilne dejavnosti,
- bivanje,
- parkiranje.

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,
- postavitve 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.

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.

Fasado na Slovensko cesto je potrebno prilagoditi reprezentativni mestni osi z izrazito mestnim značajem. Za oblikovanje fasad se uporabijo kvalitetni in trajni materiali: naravni kamen, steklo, kovinski elementi. Dopustna je izvedba severna fasade 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. Dopušča 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 treba 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 odražati 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. Na skrajnem severnem delu poteka v dolžini 11,65 m pod naklonom tako, da se na severozahodnem vogalu spusti na 14,90 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. Maksimalna višina 6. nadstropja je 28,00 m nad nivojem terena.

Višina previsa vzdolž Slovenske ceste in proti malemu trgu je 4,50 m nad nivojem terena.

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 v garažo v kleti predvidenega objekta se izvede s križišča Slovenske in Erjavčeve ceste. Za izvedbo uvoza je potrebno preurediti križišče v štirikrako ter dopolniti semaforizacijo.

Na vzhodni strani Slovenske ceste je treba zagotoviti odmik pritličja objekta od Slovenske ceste v širini 5,00 m. Ob tem se upošteva profil Slovenske ceste s štirimi voznimi pasovi po 3,50 m.

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, ki je locirana v drugi, tretji in četrti kletni etaži. Uvoz se izvede s Slovenske ceste v križišču z Erjavčevo cesto. Širina uvoza – izvoza v garažo je min. 9,20 m in max. 12,90 m, kar omogoča rešitev z enim uvoznim in enim ali dvema izvoznima pasovoma.

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 Dramo.

Dostava za potrebe javnega in poslovnega programa bo potekala na nivoju pritličja z malega trga in iz Vegove ulice.

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 proti jugu na vozni pas namenjen avtobusnemu prometu. Avtobusno postajališče ima dolžino 36,00 m. Med Slovensko cesto in hodnikom za pešce se izvede postajališče širine 2,00 m.

16. člen (mirujoči promet)

Za potrebe objekta je potrebno zagotoviti naslednje parkirne kapacitete:

- kinodvorane 1 parkirno mesto / 5-10 sedežev,
- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 30-40 m² neto poslovnih površin,
- gostinski lokali 1 parkirno mesto / 4-8 oz. 8-12 sedežev,
- trgovski lokali 1 parkirno mesto / 50 m² bruto trgovskih površin,
- stanovanja 2 parkirni mesti / stanovanje.

Pri izračunu potrebnih parkirnih mest se zaradi specifičnosti programov predvidi izmenjava rabe parkirnih mest za poslovni program in kinodvorane, tako da se upošteva 50% časovno pokrivanje potreb po parkirnih mestih za ta dva programa.

Za potrebe mirujočega prometa se zagotovi minimalno 350 parkirnih mest v podzemni parkirni hiši v drugi, tretji in četrti kleti objekta. Manjkajoča parkirna mesta se zagotovijo v podzemni garažni hiši pod Kongresnim trgom. Do izgradnje parkirne hiše pod Kongresnim trgom se manjkajoča parkirna mesta zagotovijo v drugih parkirnih hišah mestnega središča s pogodbo. Zagotoviti je treba zadostno število parkirnih mest za potrebe vozil oseb z invalidskim vozičkom.

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 energetsko 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 ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo 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 energetsko 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 predstavitev 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 zaključijo. 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, ki bo locirana ob dovozni klančini v prvi kleti objekta. Transformatorska postaja se predvidi za vgradnjo treh transformatorjev moči 1000 kVA; za potrebe objekta se vgradita dva. Pri načrtovanju podzemnih parkirnih prostorov je potrebno upoštevati prezračevanje transformatorske postaje.

23. člen (telekomunikacijsko omrežje)

Telekomunikacijsko omrežje je na predmetnem območju izvedeno z zemeljskimi kabli 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 predstavijo 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 uredijo v kletni etaži. 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.

Pred vsemi posegi v zemeljske plasti, razen na zemljiščih s parc. št. 6/3, 6/4, 6/5 k.o. Gradišče predmestje I. je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave oziroma arheološki nadzor. Nepremičninske najdbe se prezentirajo na lokaciji v okviru objekta.

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. 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 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%.

38. člen *(tolerance pri komunalnih vodih, objektih in napravah)*

Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

XII. ETAPNOST IZVEDBE ZAZIDALNEGA NAČRTA

39. člen *(etape)*

Predvideni objekt in zunanja ureditev se izvedeta v eni etapi. Podzemna peš navezava na Dramo se izvede v drugi 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 investorjev 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 načrtovane 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 dopustiti uporabo uvoza/izvoza iz/v parkirne(o) hiše(o) iz Slovenske ceste kot uvoz/izvoz in prehod skozi parkirno hišo zaradi dostopov do načrtovane 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 zemljiškoknjižni 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 energetske 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.

Štev.: 300-41/2004-
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV
PREDLOGA 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

1. UPOŠTEVANJE PRIPOMB IN MNENJ, DANIH K OSNUTKU ODLOKA

Osnutek Odloka o zazidalnem načrtu je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na svoji 34. izredni seji dne 16.5.2005 in ga, skupaj s pripombami in mnenji iz razprave, sprejel.

Na osnutek odloka so bile v razpravi na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana podane

pripombe:

- ki **so pri oblikovanju odloka upoštevane** iz spodaj navedenih stališč;
- ki **ne vplivajo na oblikovanje predloga** in na katera v nadaljevanju posredujemo dodatna pojasnila;
- ki **pri oblikovanju predloga niso upoštevane** iz spodaj navedenih stališč.

Pri oblikovanju predloga odloka so bile upoštevane naslednje pripombe dane na osnutek odloka na obravnavi na Mestnem svetu, iz naslednjih stališč:

Pripombe, ki se nanašajo na višine objekta

G. MIHA JAZBINŠEK

Rekel bi, stališč, uradne službe za varstvo kulturne dediščine. Prvi stavek sploh od teh – tle sem si zabeležil ene trinajstkrat – je pomembno kaj povejo. Varuje na zunaj vidne elemente urbane forme. Kar pomeni tudi – recimo prevedeno. Da, če v tlorisu Wurzbachovo hišo jemljemo kot tisto, do kod sme iti proti severu, jo moramo seveda tudi proti nebu, ne? Pravzaprav upoštevati to urbano formo. In značilnost te urbane forme je seveda dovolj zbalansiran gabarit Kongresnega trga. In iz tega ven izhaja seveda tudi poznejše, kar se pač tu piše, ne? Piše se seveda, da je treba tudi, če se novogradnjo gradi, ne? Je treba porušiti, pa na njihovem mestu zgraditi objekt enakih višinskih gabaritov, ki mora biti tudi oblikovno členjen. Kajti, fasada Šumi, ne? Je seveda vrednota v tem prostoru. Ne boste verjeli tudi centralno zasnovana, čeprav se to ne zdi. Ker je tudi že pretolčena vsa in tako naprej. In seveda ta fasada tvori eno kvaliteto, ki se ji reče Trg pred Dramo. In zato seveda, reklo se je 113 m dolgo. Tu pove, da mora biti členjeno. Ne, da mora biti uniformno tako, kot se nam predlaga.

OE Ljubljana, da poda kulturno varstveno mnenje. Ki seveda ne bo pozitivno, ne? Ker kulturno varstveno mnenje ne more bit v nasprotju s svojimi izhodišči, ki jih tle na osmih straneh govorijo. Nam so to povedal – češ, čaka nas mnenje – ergo. Mi smo skladni s kulturno varstvenimi pogoji. Ne? In seveda obstoja stavek, ki se glasi – ne? Da je zakonska osnova za tako mnenje clo povozit. Ne? Ampak, ne vem zakaj bi moral en oddelek na mestni občini povozit, rekel bi, avtoriteto državnega zavoda, ki ima območno enoto za Ljubljano in – rekel bi – avtoriteto kakšnega drugega našega oddelka. Mi imamo oddelek za kulturo, ne? Jaz na temo gabarita, ne? Ne bom več govoril, ne? Ker vi sami veste, iz tega gabarita izhaja tistih malo parkingov, ne? Obremenitev prostora in tako dalje in tako naprej. Iz tega gabarita izhajajo ekstra profiti, ki so večji, kakor naj bi jih dopuščal urbanizem, ne? Eni bojo rekli, da delamo zdaj nov urbanizem. In zdaj se nam predlaga – v višino konkurenca in to dobesedna konkurenca Uršulinski cerkvi. S tem, da je ta spodn venc izravnana s ta spodnjim vencem nad pritličjem v Uršulinski cerkvi. Ta zgorn venc izravnana z vencem zgornjim Uršulinske cerkve. In seveda sleme, sleme izravnano s slemenom Uršulinske cerkve. Na tej skici se vidi, da približno, ne? Na severni fasadi, je gospod Podrecca v tem predlogu enkrat višji, kot je bil na tistem svojem natečajnem elaboratu. Na katerem je dobil prvo nagrado, zapomnite – ravno -

zapomnite si, ravno zato, ker je znal gabarite Kongresnega trga ujet. In, ker je znal na severni fasadi narediti hišo. »Poen de vue«. Portal. Nekaj seveda, kar ni nevtrarno. Zdaj nam tukaj ponujajo nekaj. In, če bi si šel pogledat – če bi si šel pogledat ta od bor strokovne podlage, bi videl seveda, da si strokovno predstavljajo, zdaj pa ne več tako, kot »poen de vue«, ampak, kot eno od palač ob Slovenski. Torej, ni dominanten Kongresni trg. Kar na enkrat je Slovenska. Zakaj? Zato, da tukaj dobesedno, dobesedno – ponovijo Konzorcij. Tudi, kot arhitekturno najslabšo palačo ob Slovenski, ne? Ki pa je, bom rekel – malo se pošalim, oprostite, ampak zelo resna reč je – ki ima tudi steber črno pobarvano. To zato, da bi zgledalo, da nima arkad, ampak, da ima konzolo čez. No in zdaj so nam tukaj ponudili konzolo, ne? Namesto arkad. Ki enostavno to formo iz konzorcija prenaša sem. Vsa razlika med tem konzorcijem in onim konzorcijem, ki je najslabša arhitekturna ob Slovenski je v tem, da je un ortogonalen, ta ma pa mal sem, pa mal ke, pa mal sem – pa ke – narezljan. Ne? Tako jaz čutim tole arhitekturo, ki je enkrat prevelika – ki nima poudarka. In, ki je, rekel bi – ki je ena uniformna arhitektura – tudi v detajlu nezanimiva.

GA. MAJDA ŠIRCA

To, kar me danes pri tej razgrnitvi seveda plaši in v tem kontekstu bi podprla pomisleke, ki so bili pred menoj izrečeni. In so šli v glavnem, kot jih je gospod Jazbinšek navajal v vprašanje spremenjenih višin, gabaritov. Eno izkušnjo, na eno izkušnjo tako nas je že v preteklosti opozoril. In se je izkazala, da je bila smiselna. Čeprav ni bila uslišana. Govorim o Kapitlju.

G. DAMIJAN DOLINAR

Ker je bilo že veliko povedanega, bi povedal samo moje ugotovitve ob tem projektu. Deluje kot torzo v parkirnem, prometnem, pa tudi arhitekturnem pogledu. Zato mislim, da bi do predloga odloka ga morali zmanjšati, vsekakor pa razčleniti na več členov. Potem bi pa šlo. V vsebino, namembnost, se pa ne bom spuščal.

STALIŠČE:

Z vpisom območja Šumi, kot del mestnega jedra v register dediščine, so bili opredeljeni vsi pogoji, če bi šlo za vrednejšo dediščino, bi pristojna služba ali predlagala razglasitev spomenika lokalnega pomena, ali izkoristila možnost, da v kolikor ima dediščina lastnost spomenika in je ogrožena, predlaga lokami skupnosti začasno razglasitev za spomenik, ali pa vsaj vpisala objekte »Šumi« v register, kot objekte, ki predstavljajo sami po sebi kulturno dediščino.

Območje »Šumi« ni del z odlokom zavarovanega dela Stare Ljubljane temveč le del naselbinske dediščine mestnega jedra in objekti sami niso zavarovani. Rušitev obstoječega objekta Šumi je bila predvidena že v razpisanem natečaju v devedesetih letih. Idejna zasnova je bila dopolnjena ter ob tem večja pozornost posvečena tako horizontalni kot vertikalni členitvi objekta, ki odraža ritem okolice ter v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine objekt v severnem delu znižan tako, da je višina severne čelne fasade dopuščena do višine slemena objekta Kongresni trg 15 (14,9 m), višina venca severnega dela objekta pa izenačena z višino venca objektov Slovenska 15 in 17 (17,5 m). V ozadju je objekt lahko višji.

Pri oblikovanju predloga odloka niso bile upoštevane naslednje pripombe dane na osnutek odloka na obravnavi na Mestnem svetu, iz naslednjih stališč:

Pripombe, ki se nanašajo na promet

G. MIHA JAZBINŠEK

Če bi ta kapital – če bi ta kapital vsaj spustil tisto uvozno rampo, ne? V pritličju, svojem, ne? Bi pridobil v pritličju dve – dve dvorane. In v kleti dve dvorane. Ne? Če bi ta vstopno izstopno rampo naredil drugje, ne? In seveda tudi v prid temu kapitalu, so moji, kako bi rekel – pripombe bile oziroma ta uvozno izvozna rampa narejena. Ampak, upam, da bojo to tehnično znal speljat.

G. JANEZ ŽAGAR

Druga zadeva, kar sem opazil pri tem aktu je, pa to je navezano tudi na garažno hišo pod Kongresnim trgom. Ta lokacija je na neki naravni vzpetini. Kongresni trg. Če gledamo ulico

nižje, ob Ljubljani, Breg in potem Aškerčevo – nikjer ni v teh aktih in študijah nobenega razmišljanja, kako bi pač to naravno nivleto izkoristili za uvoze v te bodoče garažne hiše. Mogoče ni, ne bi bilo neumno za razmišljati, da se bi že z Aškerčeve naprej nekako vpeljalo en vozni pas v ta del in mogoče tudi, da bi bil izhod, ali kakor koli – to se jaz v detajle nisem spuščal – nekje nižje dol ob Ljubljani. Ali pa da so te dovozi čim bolj v objektih. Da te rampe, kakor je gospod Jazbinšek rekel, ne motijo arhitekture na samem tistem območju.

G. MIHA JAZBINŠEK

Če imate vi pri Drami en velik uvoz in izvoz, na trgu pred Dramo, je to seveda v kvaliteten ambient vnesena nekvaliteta, ne? Če mate rampe na Kongresnem trgu, ne? Potem je to v prostor Kongresnega trga vnesena nekvaliteta. Zato seveda je treba vmes, med ta dva trga, v bistvu umestiti te dve rampi. Jaz sem prepričan, da bojo urbanisti dobro pogledali, - dobro pogledali ti dve rešitvi. Kajti, odločili so se kar za svojo začetno. Ne? In ta je taka, kot sem jo vam zdele predstavil. Čeprav so v strokovnih podlagah imeli izhodišče tudi za kakšno drugo. So pa enako cenjene, ne? Ne boste verjeli. Njihova je – izhodiščna, pa tale, ki sem jo jaz zdele predstavil, je enako cenjena. Pa ne bi smela biti enako cenjena. Ampak, so enako cenjene. To se pravi, da tudi izbor ne bo zelo težek.

Govorim pa zdaj o tem, kaj bi mel lahko za posledice, če bi mel uvoz in izvoz skozi Šumi. To bi mel za posledice, da bi investitor Šumija v rokah držal tudi usodo garaže pod Kongresnim trgom.

Zato predlagam seveda, da se tudi v – naprej v osnutku opredeli, ne? Opredeli – opredeli uvoz izvoz. Ki je danes na peti uri – bi se temu reklo – nasproti Uršulink, ne?

G. PETER SUŠNIK

Tisto, kar je povedal gospod Jazbinšek, ima precej soli. In mislim, da je pametno prisluhniti, predvsem glede izvozov in uvozov v kleti.

Glede na dolgoročne interese mesta, ki mislim pa, da so nekje usklajene s tem, da se Slovenska cesta počasi začne zapirati za ves promet, razen za javni promet.

STALIŠČE:

Uvoz in izvoz je načrtovan v skladu s smernicami tako pristojnega oddelka mestne uprave, kot tudi natečajne komisije za Kongresni trg. Glede rešitve uvoza in izvoza je bilo izdelanih več variant in kot najprimernejša ocenjena varianta uvoza in izvoza skozi objekt Šumi v križišču Erjavčeve in Slovenske ceste.

Prometna študija je bila izdelana in je sestavni del strokovnih podlag. Pri tem je bila upoštevana tudi predvidena ureditev tramvaja.

Na osnutek odloka so bile v razpravi na seji Mestnega sveta MOL podane pripombe, ki ne vplivajo na oblikovanje odloka in na katera v nadaljevanju posredujemo dodatna pojasnila:

Pripombe glede programa

G. MIHA JAZBINŠEK

Obžalujem, da ni prišlo do tega, da bi na dvorišču – da bi na dvorišču bila zgrajena Velika drama. Ne? Obžalujem, da se to ni zgodilo, ker je ta lokacija dragocena in bi mi imeli Malo drama, Srednjo drama in Veliko drama tu, na dvorišču. Ampak, mislim, da se je bivša županja ustrašila ravno zaradi teh predžupanskih, pred njo – rekel bi, nekih bremen na – na tej lokaciji. Vseskozi, zdaj pa upam, da me bojo razumeli tudi moji kolegi z leve, ne? Vseskozi je bil to, rekel bi, je bila lokacija, na kateri – na kateri mora stati odlična hiša. Po en de vi s severa dol in vmes je seveda ena izmed velikih raritet bila, da bo tu stal CK. Ne? In na to temo, da bi tu stal CK, ne? Kot rekel bi, ena dominantna, s severa dol, pandan, če tja stopite, je to pandan – pandan – pandan Nebotičniku. Tudi vizualno. In tudi na tej kulturi poen de via in na tej kulturi – rekel bi, odlične hiše, vendar ne na račun – vendar ne na račun gabaritov mestnega jedra, je dobil prvo nagrado gospod Podrecca takrat. Zato in to je dobil s temile besedami: Torej, zgradba s svojo višino, ne? Ne sme konkurirati Uršulinski cerkvi.

STALIŠČE:

Misel na veliko Dramo na tem mestu je bila opuščena že pred leti. Razpoložljivi prostor ne omogoča umestitev velikega odra, prav tako pa je problematična dostava za potrebe takega odra. Gabariti objekta izhajajo iz analize širšega prostora Slovenske ceste in kongresnega trga in ne presegajo gabaritov večjih objektov v neposredni okolici. Glede na svojo mikrolokacijo ne predstavlja konkurence Uršulinski cerkvi, saj se pogledi na objekta odpirajo iz med seboj različnih smeri, za razliko od stolpnic na Trgu republike, katerih visoka silhuete se riše v ozadju pogleda na Uršulinsko cerkev. Dopolnjena idejna rešitev več pozornosti posveča tako vertikalni, kot tudi horizontalni členitvi objekta, objekt pa je bil v svojem severnem delu tudi znižan.

G. ZVONE PENKO

Nekoč je bila ta parcela Šumi predvidena za rešitev problema drame. Vemo, da je drama v izredno neustreznem stanju. Najsi bo tehnično, najsi bo prostorsko. In vprašujem, ali bomo to pomembno inštitucijo premaknili na rob mesta, ali jo bomo obdržali tukaj, povezano s staro in zgradili novo, kot je bilo prvotno mišljeno. Namreč, ta multi kino je rešitev. Tudi nimam nič proti temu. Ampak, mislim, da ima prednost umestitev nove drame v ta kompleks.

G. MIHA JAZBINŠEK

Jaz sem prej povedal, da obžalujem, da se je razprava o drami tle končala. Da bi ta razprava bila pravzaprav zanimiva, če bi se še enkrat odprla.

GA. MAJDA ŠIRCA

Vsi vemo, da bi Drama tako rekoč – popravljena Drama, na žalost parcialno korigirana Drama, z nekimi širitvami – ne odra, ampak dodatnih prostorov. Naj bi se zgodila pod zemljo. In s temi fasadnimi prostori, ki segajo na Slovensko. Ampak, kot mi je poznano, naj bi vprašanje Drame se reševalo tudi v kontekstu rešitve parkiranja in lociranja pod zemljo in proti Kongresnemu trgu. Kot gledam te načrte, tega ne vidim. Oziroma, kot berem, vidim, da je tukaj peš navezava na Dramo v prvi – v drugi kleti, kot je v 10. členu zapisano. Tukaj bo seveda prišlo do velikih težav. Že danes so. In tisti prostori, ki naj bi se pri Drami dogajali in upam, da so urbanisti s temi rešitvami – se soočali – niso namenjeni samo parkiranju, ampak tudi drugim pretokom. In tukaj obstaja vprašanje, kakšen konflikt interesov, oziroma kakšen problem bo nastal, ko bo vendarle privatna last..., oziroma pač neka služba, ki bo se tam dogajala s tako imenovanimi, tudi kulturno razvedrilnimi programi, lahko da ne nudila nekih prehodov proti Kongresnemu trgu.

Seveda, zaželeno bi bilo, tudi jaz podpiram, vsako razmišljanje, ki bi šlo v smer skupnega reševanja tudi Kongresnega trga. In ne zamikanja.

Zame je primarno vprašanje to, ali se bo lahko sinhrono dogajalo – dogajala sanacija Drame s prostorom čez cesto. In koliko so ti načrti medsebojno usklajeni. Tudi v kontekstu tega križišča na Erjavčevi in Slovenski.

STALIŠČE:

Pred nekaj leti so bila razmišljanja o umestitvi Drame v to območje, vendar so bila opuščena in niso več aktualna. Za to lokacijo je bila že vrsta načrtov, ki so predvidevali od gradnje CK-ja, do hotela, velikega kinocentra in banke. Za rešitev problema drame pa ta lokacija v prostorskih aktih nikoli ni bila predvidena. Preverili smo možnost umestitve velikega odra na to območje in ugotovili, da tako prostorske možnosti, kot tudi promet tega ne omogočata.

Zasnova objekta omogoča in predvideva vzpostavitev podzemne povezave z Dramo in tudi s parkirno hišo pod Kongresnim trgom. Ta podzemna povezava je obogatena s programom.

Sama gradnja objekta Šumi je zahtevnejša od gradnje parkirne hiše pod Kongresnim trgom in bo zato zahtevala tudi daljši čas gradnje, je pa na območju Kongresnega trga potrebno se izvesti zaščitna arheološka izkopavanja.

GA. DOC. DR. BOJANA BEOVIĆ

Druga stvar, ki me zanima, je bila tudi do neke mere omenjena, so kino dvorane. V besedilu, ki ga imamo pred sabo, so omenjene samo kino dvorane. Na vsak način gre za neke prireditvene prostore, ki bi verjetno bili lahko več namenski. Ne samo, da gre za kino

dvorane. Omogočale bi verjetno druge kulturne prireditve. Poleg tega pa, zaradi bližine Cankarjevega doma, tudi v kombinaciji s Cankarjevim domom, v bistvu en tak kongresni center, za štiri do pet tisoč ljudi. To je nekaj, kar bi Ljubljana že nekaj časa, kot prestolnica potrebovala. Ali je v načrtu, da bodo to večnamenske dvorane? Ali gre res samo za kino dvorane, ki so verjetno v kratkoročnem interesu investitorja?

STALIŠČE:

Kinodvorane so zasnovane tako, da omogočajo tudi izvajanje nekaterih drugih programov in tudi ni nikakršnih zadržkov, da jih ne bi izvajali, niso pa vsenamenske, saj imajo tudi določene omejitve

G. JANEZ VRBOŠEK

No in dejansko me moti, da ne obravnavamo tega, kot celota. Kot neko – center mesta. In v ta center mesta mislimo postaviti kar sto deset novih stanovanj. S podobnimi zahtevami in vso infrastrukturo, ki k temu gre. Glejte, pozabljamo na eno dejstvo, na eno – oziroma na Zakon o glavnem mestu Ljubljani. In tukaj notri bi se morala, ali pa mi bi mogli državo povabiti notri na te inštitucije, ki so na teh mestih, ki so v državni jurisdikciji. In bi mogli najdt eno dobro sodelovanje. In tudi mam deklarirano – Ljubljana, univerzitetno mesto.

Zakaj to govorim? Kajti, imamo, če gremo od Aškerčeve naprej gor Univerzitetno knjižnico, ne? Ki enkrat bo. Samo kakšna, kakor koli. Gre za to, da bo tukaj en koncentrat enega velikega znanja, ki se bo dodatno. To se pravi, če bi šli naprej, bi si jaz predstavljal nekaj družga, kot kino dvorano, ali pa stanovanja. Ampak, bi si želel, da bi tukaj notri en res kongresni center. Ali pa drama, ali pa podobne stvari bi bile. Ki bi se navezoval. Ali celo akademije, ki smo jih mi nekam v periferijo dali. Vse tri akademija – za likovno umetnost, za glasbo, za igralsko. Zraven imamo dramo, zraven imamo vse tele notranje objekte. In mislim, da bi – bi bilo veliko boljše, če bi na ta način reševali to področje v celoti. Mislim, moramo gledati kot na Ljubljano, kot na center, pa glavno mesto države Slovenije. Stanovanja se lahko nekam v periferijo naredijo. Tele – spalna naselja. Ali pa podobno. Saj to se že izvaja.

No in rad bi tukaj nekako je bilo slišati – urbanistična latovščina, ne? Jaz ne vem, če je to ravno latovščina. Ampak, jaz bolj mislim, da je to servilnost teh – tega oddelka, ki podlega določenim kapitalnim odločitvam v tem smislu. In potem nam ponudi tuki rešitve, ki sem prepričan, da tudi sami ne govorijo iz srca, kar povejo tukaj. Če so Ljubljančani, če poznajo ta teren natančno, jaz mislim, da govorijo proti svojemu notranjemu prepričanju. In samo zadovoljijo neke želje, ki – da si ohranijo magar, če hočete delovna mesta. No in dejansko bi rad in sprašujem, če mi kdo zna odgovoriti, kaj je strokovna – arhitekti – Društvo arhitektov. In podobne stvari. Kaj o tej zadevi mislijo? Ali je bila taka javna razprava narejena za celotno to področje, ki sem ga naštel. Ali je to dejansko zdaj samo en kapital prišel. Zdaj bomo pa zgradili tolkle stanovanj, pa z – z eno kino dvorano, s 1400 zici. Pa konec. Pa živjo. Pa bomo kšeftal. Pa bomo služili, pa bomo delali. Adijo. Jaz mislim, da bi se Plečnik, če bi nas poslušal, pa tole gledal, saj bi se v grobu obrnil trikrat. In bi vrtavka ratal. Kajti, če bi šli malo gledat njegove programe, pa plane, pa prostorsko urejanje, mejhn drugače je bilo to narejeno.

Skratka, jaz osebno ne bom podprl niti tega osnutka. Ker mislim, da je slabo pripravljeno. Sama zadeva. Jaz se ne bom zanimal, ali je tam en meter višje, ali nižje. Pa podobno, kako je z vodo in te zadeve. Gre mi za globalno vsebino centra mesta Ljubljane. In žalosten sem, ko poslušam največje strokovnjake iz teh področij, ki nam prinesejo tako – tako grdo zadevo, v bistvu, za vse mesto. In upam, da se boste tega zavedali.

STALIŠČE:

Mestno središče je polno državnih institucij, ki nekatere tudi doprinašajo k njegovemu življenju. Mestno središče potrebuje tudi druge vsebine, ki bodo prispevale k njegovemu celodnevnomu utripu. Po eni strani ugotavljamo, da se življenje seli v trgovske nakupovalne centre, po drugi strani, pa nas vsebine, ki takšne centre dopolnjujejo in privlačijo še dodatne obiskovalce, ko jih želimo umestiti v mestno središče motijo. Če naj zavremo praznjenje mestnega središča moramo v njem zagotovljati ne samo visoko zahtevne programe temveč tudi tiste namenjen širši

populaciji, pri tem pa moramo zagotoviti tudi ustrežnejše razmerje med številom zaposlenih in številom prebivalcev v mestnem središču.

Pripombe glede umestitve objekta v prostor in njegovega oblikovanja

G. JANEZ ŽAGAR

Mislim, da je vsebina ustrezna. Drugo je stvar pač arhitekturne umeščenosti. Namreč, jaz sem že takrat opozoril, da bi se morala Slovenska cesta odpirat, ne pa se tako togo držat gradbene linije. Takrat mi je gospod Bežan rekel, da – ki je tukaj predaval, da je potrebno to gradbeno linijo – pač obstoječega objekta vključiti v nov objekt. In tako naprej in tako naprej. Meni se zdi to nesmiselno. Posebno, če še ne zasledujemo, če akt ne zahteva zasledovanje iste oblike fasade, kot je sedaj. Ali pa podobne. Mislim, da bi morali, če se nov objekt gradi, izkoristiti to priložnost in mestu dati več zraka. V tem delu nekoliko odpret. Ta arkada tega – podhod pod arkado tega ne zagotavlja.

Mislim pa, da bi se tudi ta severna fasada, ne vem, ali je to - to, kar vidimo pred sabo – lahko bi ta objekt mestu prinesel nekoliko več kvalitete.

STALIŠČE:

Eno izmed izhodišč, ki izhaja tudi že iz planskih aktov je, da se mora prostor pred Kongresnim trgom zapreti z novim objektom. To je upoštevano, hkrati pa je z umikom pritličja proti notranjosti zagotovljen tudi dodaten prostor za pešce in nekoč v prihodnosti morda tudi kolesarja.

GA. DOC. DR. BOJANA BEOVIĆ

No in tretja stvar, čisto na kratko. Zanima me, zakaj smo bili danes deležni takele predstavitve, z eno foto montažo, na kateri je stavba v bistvu zelo slabo vidna. Mislim, da bi se dalo prikazat, če je arhitektura v bistvu že znana – projekt že znan, podobo tega objekta, z eno računalniško simulacijo, iz vseh strani. In bi bila potem tudi ta naša debata mejčkn bolj konkretna.

STALIŠČE:

Izdelana je bila le idejna zasnova, pravo projektiranje šele sledi.

G. MIHA JAZBINŠEK

Edino te kvalitete ne znamo opredeliti, ne? In ne znamo jo zračunat. Tako, to je naš urbanizem, ki ne samo zadolžitve, da se vleče. Ampak, se vleče že kar v odlok, ne? V pravno, ne? To se pravi, mammo prazno. Pravno mammo pokrit. Vsebinsko pa seveda prazen odlok, ker v njem ni vsega tistega, kar – kar mora biti, ne?

Ker vi morate vedeti, da se tukaj seveda, v gabaritu – v gabaritu hiše se gre v prostor ceste, ne? V prostor ceste se gre.

STALIŠČE:

Meja območja novogradnje je bila opredeljena že s srednjeročnim družbenim planom in se tudi glede na veljavne prostorske ureditvene pogoje bistveno ne spreminja. Predvidene so le manjše korekcije v smislu izravnave linij. Glede opredelitev kvalitete pa drži, da se je ne da izračunati in tudi marsikatera nagrajena arhitektura je bila nagrajena le zaradi všečnosti, ne pa zaradi »kvalitete«, ki bi jo bilo treba meriti tudi z drugimi pogledi (funkcionalnost, racionalnost, okoljska vzdržnost, trajnost, ipd.).

G. MIHAEL JARC

Sam sem že, ne vem, mislim, da je bila razprava o dolgoročnem planu razvoja urbanizma v Ljubljani rekel, da bi bilo fajn, če bi bilo na mestu sedanjega Kolizeja – Kolosej, tak, kot je v BTC-ju. Vendar ne v taki obliki. V takem kosu. Ker bi pač s tem pripeljali bi rekel nekoliko življenja nazaj v mestno središče. Zato se jaz ne bom spuščal v namembnost oziroma rabo tega novega prizmatičnega kubusa, pravzaprav na neprimernem mestu.

Primorski Slovenec, uporablja izraz pieceta. Torej, če bo šla, če bo šlo to izrazoslovje naprej, verjamem, da bo potem tukaj na tem trgu med – med sedanjim parkiriščem oziroma bodočo garažno hišo, nek trg, ki se bo imenoval Pieceta. In ljudje, ki ne vedo, kaj to je, bodo rekli, a

ha, tukaj je pa trg, kjer se prodajajo pice. A ne bi bilo lepše povedano pač – to besedo posloveniti.

Bi pa še, se pravi, obrazložitev sem ugotovil, da pač bo ta novi trideset metrski objekt, ravno na tistem delu – se pravi proti jugu. Kamor se višina povečuje. Zaprl pogled na grad, na grajski grič, iz Erjavčeve ceste. Ki je seveda se zdaj – možen iz prve polovice Erjavčeve ceste.- Torej, ta pogled bo zaprt.

Pa bi povedal, da v dve letnem mandatu županovanja, ko so z letom 75 denacionalizacijske zadeve prešle iz občine v upravne enote, je to redka, če ne celo edina odločba o denacionalizaciji, ki jo je izdala upravna enota. Na katero se mesto ni pritožilo. Zakaj – je povedal že gospod Božič. Verjetno.

V neposredni bližini objektov, kot so Drama, Vicedomska palača, to se pravi sedež sedanje Univerze. Filharmonija. Konec koncev tudi Licej, oziroma Srednja tehnična šola ob Vegovi ulici, ki imajo značilne arhitektonske oblike, fasade, se pravi fronte fasad – v baročnem, secesijskem, mešanem stilu. Pravzaprav en tak kubus, s tako brezdušno obliko, pravzaprav ne spada sem.

Jaz nisem strokovnjak in se nočem vtikat v razsodbo žirantov, ki so odločali o tem javnem razpisu. To je pač njihova stvar, kako so se odločili. Vendar me pa pri celotni zadevi, zaradi višine in kubusa, ki v ničemer niti ne poskuša imitirati front fasad, materialov, ki so bili porabljeni v – v stavbah, v posredni in neposredni soseski, ki sem jih omenjal. Če že z neko moderno arhitekturo, ali je kdo od žirantov, ali pa mogoče bo v fazi javne razgrnitve – zdaj kdo od občanov oziroma druge zainteresirane javnosti, ker je zadeva razgrnjena na treh lokacijah. Na Četrtni skupnosti Center, na Oddelku za urbanizem, pa na Upravni enoti Ljubljana Center. Verjetno se bodo – jaz nisem šel gledat knjig, pripomb. Ne vem, koliko časa ta razprava teče. Verjetno se bodo ljudje oglasili. Ali ne bi bila, vesel sem, da obravnavamo take zadeve v dvofaznih postopkih – ali ne bi bila oblika te bodoče stavbe primernejša, kot narobe obrnjena črka U. Ne pa s temi ravnimi strehami, terasami in tako naprej. Kar bi pravzaprav doprineslo k celovitejšemu arhitektonskemu izgledu te – te soseske.

Ker pravzaprav je arhitektura za mene osebno bolj umetnost, bolj umetnost, kot matematika, statika, ali fizika. In, če vemo, da kulture, da tokove zgodovine bolj usmerjata kultura in duhovnost, kot pa – kot pa arhitekt... torej ekonomija in politika – na dolgi rok seveda. Potem bodo naši zanamci prav gotovo se spraševali, kdo so pravzaprav bili ti ljudje, ki so zgradili tako stavbo, pa še katero v Ljubljani, ki so se gradile v bližnji in daljni preteklosti. Vprašali se bodo ob čem so pravzaprav usmerjal svoje življenje? Kakšne vrednote so imeli? Koga ali kaj so ljubili? Kaj so pravzaprav častili? Mogoče bodo nekateri rekli, če bo ta, taka in tovrstna stavba postavljena, - ja, gospodje, naši predniki, da so zgradili tako stavbo, so verjetno slavili in častili samo boga, ki v banki svoj oltar ima.

STALIŠČE:

Arhitektura objekta je vedno odraz časa v katerem je nastal. Izraz piazzeta je bil zamenjan z izrazom mali trg.

G. MIHA JAZBINŠEK

No, zdaj bom pa z ozirom na to fasado – najprej moram jaz tukaj razbit en mit, ki se mu reče – sklicevanje na gospoda Podrecco. In sicer ta mit moram razbit tukaj, na ta isti lokaciji in na verigi projektov, ki jih je na tej lokaciji imel. On je dobil prvo nagrado ta prvič. Iz tega ven izvira tudi zdaj, ne? Ko gre za drugo rešitev. Drugačno rešitev. Tudi to, da dela strokovne podlage, oziroma projekte. Ta mit je takšen. Kakor, da recimo gospod Podrecca ni bil nič kriv, da prejšnji projekt ni bil uresničen. Ali je bil realsocializem kriv? Ali pa gospod Podrecca z njim skupaj, ker v ta kompleks se prometno ni dalo not pripeljati. Tako, kot je bil zasnovan takrat ta natečaj. Oziroma se je pripeljalo z Vegove dol na minus dva. Drugo etažo in tako naprej. V bistvu ni mel nobene realne osnove.

STALIŠČE:

Idejno rešitev, ki je bila podlaga za izdelavo zazidalnega načrta je izdelal prof. Podrecca, ki mu je bila ta naloga zaupana kot prvonagrajenemu z zadnjega javnega natečaja za to območje. Zazidalni načrt rešuje problem prometnega dostopa v

območje, dopolnjuje program s stanovanji, kot bistveno sestavino mestnega središča upoštevajoč usmeritev, da je treba zagotavljati preplet programov v mestnem središču in zmanjšuje prej predvideno kapaciteto kinodvoran. Seveda to ni in ne more biti isti projekt. Gre za nov projekt, saj gre tudi za nove programe, ki se jih ne da kar tako umestiti v prostor prej načrtovanih kinodvoran.

G. MIHA JAZBINŠEK

Zavod za varstvo kulturne dediščine reče – severna fasada na lokacijo Wurtzbachove hiše oziroma toliko nazaj, ne? Da se omogoči iz tega preduha, čez celo mesto pogled na grad, ne? In zdaj, kdor zna projekte čitat, ne? Si pogleda tale vzdolžni prerez in reče – a ha, ne? V tlorisu, pritličju, imam to, rekel bi – ker pogledi so veste bolj takole, ne? Ampak, mam iz – iz druge strani čez, ne? To gabaritno linijo. Ampak oči gor obrnem, ne? Da pogledam na grad, pa si pogledate, je pa previs čez narejen, da bi ja na tem – ta previs bil ta, ki mi pa potem poglede na grad zakrije. To je ta severna fasada, ki jo iz prereza vidite, ne? Ta previs je tole, kar tlele gledate, bi takole čez viselo. In se z boka čez na grad ne bi tako dobro videlo, kot bi se moralo, ne? Tako, da – ne? Mislim, to je napihovanje enega kapitala za vsak kvadratni meter in rekel bi – naj se ta kapital res usmeri nazaj.

STALIŠČE:

Pogled na grad je ohranjen izpred predsedniške palače, iz Ulice Josipine Turnograjske preko deželnega dvorca bi bilo možno pogled na grad ohraniti le, če se objekt odmakne od gradbene linije Wurbachove hiše.

Pripombe glede varovanja podtalnice

G. PETER SUŠNIK

Mislim, da v širšem območju urejanja tega prostora, tretjo in četrto klet najdemo zgolj in samo še v Cankarjevem domu.

Želel bi vprašati, kje ste dobili podatek o tem, kje natančno in na kakšni višini je povprečje nivoja gladin v zadnjih desetih letih? Po mojih informacijah je namreč povprečje nivoja gladin na višini minus osemnajst metrov od terena navzdol. Kar seveda tretjo in četrto klet postavlja pod hudo vprašanje. Če to ni preverjeno in če niso izvedene vrtine in če ni študija, potem jaz pričakujem, da seveda cel projekt temelji na zelo, zelo zanimivih in trhljih nogah. Ki jih je mogoče spodnest že s tem – jaz seveda ne vem, ali se potem misli investitor sklicevat na določilo v 25. členu – če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več, kot 10% je gradnja izjemoma dovoljena. Seveda, potem smo že odstopili. In meni ta vrstica tukaj nakazuje točno to, da prvič – investitor pojma nima kje je gladina vode. Da mestna uprava pojma nima, ker vodna karta za območje Ljubljana glede teh podzemnih gladin oziroma nivoja gladin poprečnih višin v zadnjih desetih letih sploh ne obstaja. In zame je seveda varstvo podzemne vode na tem območju bistveno bolj pomembno, kot zaščita naravne in kulturne dediščine. Predvsem kulturne dediščine.

G. MIHAEL JARC

Torej, sam objekt in pa raba objekta, niti ni toliko problematična zaradi varovanja virov pitne vode. Večji problemi se lahko pojavijo zaradi geomehaničnih zakonitosti, ki so jih geomehaniki temeljito popisali. Jaz pravzaprav želim graditeljem, projektantom, da bi ta projekt izpeljali. Torej, lahko se pojavijo enormni problemi. Posedanje stavb. Vključno tudi z Nunsko cerkvijo, Maximarketom, ker bo hidrodinamika – ker bojo to podtalnico, ki sem jo opisal, ki je nad –nad osemnajst metrsko podtalnico, naj bi drenirali v – v podtalnico...

G. MIHA JAZBINŠEK

Ja. V – za to podtalnico ne gre za isto reč pri Kongresnem trgu in za Šumi. Namreč, tokovnice so vseeno pod zemljo, kolikor to teče – obrnjene proti Ljubljani. Kar pomeni, da je garaža, ne? Garaža na Kongresnem trgu v bistvu kvečjemu minimalna kretnica teh tokovnic. Dočim pa seveda garaže pod Šumijem, so pa na te tokovnice počez. Ne? Zato mora biti seveda ta projekt, ki ima počez prerezan te tokovnice, - se zna zgoditi seveda, da bo odvisen od garaže na Kongresnem trgu. In zato je treba paziti, da ne bojo garaže na Kongresnem trgu odvisne od tega projekta.

STALIŠČE:

Na območju Šumi so bile za ugotovitev geološke sestave terena in višine podtalnice izvedene vrtine. Podtalnica je na koti okoli 282,4 m n.m.v. in objekt vanjo ne posega. Določilo v 25. členu je povzeto iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04).

Pripombe glede arheologije

G. PETER SUŠNIK

Jaz vem, da za kulturno dediščino bo investitor že zaščitil toliko, kolikor jo lahko spravi v prvo klet. Tam je namreč predvideno, da se bo razstavila kulturna dediščina do nadaljnjega. Če sem mejčkn zloben, bi bilo najboljš v ta paket zavezat še spotoma investitorja NUK II, kjer smo kar samo – pa kar spotoma še tam zaščitimo. Ker enake fenomenalne - najdišča, kot smo jih našli, ali pa so jih našli na območju NUK II, sem prepričan, jih bomo našli tudi tukaj. In s tem seveda je z moje strani samo veliko sreče investitorju, v upanju, da bomo mogoče se že za časa mojega življenja – doživeli, da se bo na tem območju kaj zgodilo.

In tretjič – predlagam, da se z Zavodom za varstvo kulturne dediščine dobro dogovorite glede izbire fasad, glede izkopanin in ravnanja z njimi, ki na tem območju nedvomno so. Da ne boste na koncu investitorja prisilili v to, da bo odprl gradbišče sredi Ljubljane, ki bo postalo sinonim za center. Jaz se najbolj tega bojim, da tisto, kar imamo danes je slabo. Tisto, kar se bo zgodilo, ko bo gradbišče odprto, bo pa za Ljubljano še bistveno slabše. To mislim, da bi nas moralo skrbeti.

GA. DOC. DR. BOJANA BEOVIĆ

Prav gotovo bo šlo tukaj za najdbe, ki jih bo treba raziskat in potem ustrezno konzervirati. Zanima me, ali je stroka mnenja, da bodo zagotovljena s strani investitorja zadostna sredstva, ki bodo omogočila po eni strani strokovno izvedbo tega, po drugi strani pa seveda en časovni okvir, ki tega področja ne bo spremenil v eno tako večno gradbišče, kot smo bili že nekajkrat priča na tem delu Ljubljane.

STALIŠČE:

Zaščitna arheološka izkopavanja so skoraj zaključena, pristojni zavod pa aktivno usklajuje s projektanti način prezentacije le teh. Investitor oziroma njegov lastnik pa je eno izmed finančno močnejših podjetij v Sloveniji in ima interes investicijo zaključiti v najkrajšem možnem času.

Pripombe glede prometa

G. BRANKO OMERZU

Dodatno me pa bega še ta ureditev mirujočega prometa. Poglejte, samo kino dvorana naj bi imela kapaciteto 1400 sedežev. Potem pa gledamo v 16. členu, eno parkirno mesto na 5 do 10 sedežev. Ne vem zakaj delamo ta razpon? Jaz, če sem investitor, bom pol naredil na 5 sedežev, nikakor ne na 10 sedežev, ne? To pomeni minimalno 70 parkirnih mest za eno dvorano, ki ima 1400 obiskovalcev lahko maksimalno.

Naslednja stvar, ki me tudi bega, je eno parkirno mesto na poslovni prostor v velikosti med 30 in 40 m². Za trgovski lokal pa eno parkirno mesto 50 m². Ali so to mišljena zdaj – kakšni pol tovarnjaki in tako naprej? Zdaj, če je to mišljeno, potem naj bodo to dostavne rampe v – v – v kleti – to nikakor ne more biti parkirno mesto, da bodo pol - pol tovarnjaki sredi centra parkirali, ne? Zdaj, ali je to veliko parkirno mesto? Malo parkirno mesto? Srednje parkirno mesto? Ker za osebni avto prav gotovo ni treba parkirnega mesta 30 m², ne? Skratka, zdi se mi vse skupaj zelo, zelo zminimalizirano kar se parkirnih mest tiče. In zelo – zelo raztegljivo.

Dodatno me je zbegala obrazložitev. Da bi za ta kompleks rabili 500 parkirnih mest, da za enkrat jih je možno 350 zagotoviti v tem območju. Da dodatnih 150 naj bi pa zagotovili potem s parkirno hišo pod Kongresnim trgom. Da v tem času bomo pa reševali z najemom, oziroma z dogovorom z ostalimi parkirnimi hišami. Katerimi? Za božjo voljo, parkirna hiša Maximarket je praktično zasedena skoz. In ne vidim nobene parkirne hiše, ki bi bila v tej bližini najbližja. Mislim, da je potem Kersnikova, ne? Ki je pa že sorazmerno oddaljena. In tja gor ljudje, ki bojo prihajali v kompleks Šumi, prav gotovo ne bojo, ne bojo zavijali.

Sem pa vesel na drugi strani, da bodo tako velika parkirna mesta, zaradi tega, ker Kersnikova je ravno velikokrat nezasedena zaradi tega, ker ljudje nočejo v njej parkirat. Ker je tako minimalizirano vse, da, če imaš – bom rekel – malo večji avto, tam okoli 4 pa pol. Pa še kakšen centimeter večji, moraš živ manevar narediti, da med tistimi količki – in morda še nekdo nepravilno mal zaparkira za kakšen centimeter, potem pa...

To so ta vprašanja, ki mislim, da jih je treba vendarle nekoliko drugače postaviti. Če se kompleks zgradi, mislim, da moramo v tem hudem pomanjkanju parkirnih prostorov, dosti natančno opredeliti to. In tudi dost obvezujoče do investitorja postaviti – koliko? Kakšna parkirna mesta naj se zagotovijo. Ne na dolgi rok. Ne s tem – ja, bo pa pol na trgu – v podzemni garaži. Kaj pa, če se bo zgodilo, da bomo potem žličkarje dobili tam za pet do deset let? Hvala lepa.

G. PETER SUŠNIK

Ko sem bral ta osnutek odloka o zazidalnem načrtu za Šumi, sem prišel do zaključka, da je to pač klasičen primer neaktivnega urbanizma v Mestni občini Ljubljana. Na željo tega investitorja, ki želi stvar na svojem območju nekje zaokrožiti. Istočasno pa seveda mestni urbanizem ni izkoristil priložnosti, da bi celovito rešil območje, ki ga pač ta Šumi neposredno tangira.

Na eno izmed takih potencialnih pasti je opozoril že kolega Omerzu, pri določanju parkirišč in parkirnih mest. Zazidalni načrt bi po mojem trdnem prepričanju moral jasno povedat, kakšno število parkirnih mest. Ta zazidalni načrt je nastal na osnovi neke verjetno idejne študije, po mojem mnenju celo idejnega projekta, ki ga investitor ima. In natančno ve, kaj bo na tem območju zgradil in kako. In bi seveda moral določiti natančno število parkirnih mest. Zaokroženo na deset.

G. SAMO KUŠČER

Mislim, da je pri celi zadevi, to, kar je bilo tudi že opozorjeno, največji problem promet. Jaz iz te, iz tega osnutka moram reč – ne predstavljam čisto dobro, kako si predlagatelj predstavlja, da bo prometna situacija videti, ko bo enkrat ta objekt deloval. Se pa bojim, da tak – taka sprememba na, v središču Ljubljane, kjer je že tako in tako največji problem kaotičen in pregost promet. Da ne govorimo o problemih z mirujočim prometom, lahko, da na tak vnos, tak nov vnos – zelo resne posledice.

Če računamo na to, da je kino dvo..., da je prostora za obiskovalce kino dvoran za 1400 sedežev, kar je planirano v tem mini kino centru, si res ne predstavljam, kje bodo lahko našli ti obiskovalci parkirna mesta. In, če pač je možnosti v samem objektu za 350 parkirnih mest. Vemo, da ljudje ne prihajajo po štiri ali pet obiskovalcev z enim avtom. Ampak poprečno 1,2, če se ne motim. Pač tako je poprečje v Sloveniji. Kar pomeni, da za polne kino dvorane lahko pričakujemo večkratno preseganje kapacitet te garažne hiše, v tem objektu. Kar pomeni, da bodo ti obiskovalci parkirali po bližnji okolici. Kajti, navaditi ljudi na novo, da bodo hodili v kino peš – je mislim, da iluzija. Dandanes je, mislim, da v kino, to smo jih zadnjih deset navajal – v kino hodi z avtom. In to po eden. Ali največ dva.

Zanima me tudi, tukajle v 14. členu piše, da naj bi se izvedla enosmerna kolesarska steza. Ker ne vidim te prometno tehnične situacije, ki naj bi bila na nekem listu številka 10 – bi rad mal pojasnila od predlagateljev oziroma pripravljavcev, kako naj bi ta kolesarska steza potekala? Ali je to spet en nedokončan pas, ki bo ob novem objektu sicer zagotovljen. Ne bo pa imel ne začetka, ne konca. Ali pa vsaj ne konca. Ker, kolikor vem, vsaj za enkrat, ni nobenih načrtov, da bi se po Slovenski, naprej proti severu, na tej strani Slovenske peljala kolesarska steza oziroma kolesarski pas. Tudi ni nikjer prostora za to.

STALIŠČE:

V 16. členu je opredeljeno število potrebnih parkirnih mest za posamezne rabe, kot izhaja iz gradiva, ki ga je za potrebe MOL izdelal prometno tehnični inštitut (PTI), ki potrebno število parkirnih mest za posamezne rabe opredeljuje v razponu. Praviloma bi za mestno središče morale veljati nižje vrednosti, saj je le to boljše od drugih lokacij dostopno z javnimi prevoznimi sredstvi, kjer tudi prebivalci marsikatero pot opravijo peš.

V kleti so predvidena le parkirna mesta za osebna vozila, vključno s parkirnimi mesti za invalide, ki imajo nekoliko drugačne zahteve glede širine parkirnega mesta. V

nobenem primeru ne gre za parkirna mesta, ki bi bila velika 50 m². Manjko parkirnih mest je izkazan ob upoštevanju srednje vrednosti po strokovnem gradivu PTI in ob upoštevanju 50% časovne izmenjave pri parkirnih mestih, ki so namenjena poslovnemu programu in kinodvoranam. Če bi pri izračunu potrebnih parkirnih mest upoštevali minimalne vrednosti in časovno nesoupadanje med kinodvoranami in poslovnim programom, bi bilo 360 parkirnih mest dovolj. Nejasnosti glede potrebnih parkirnih kapacitet so bile odpravljene.

Parkirna mesta bodo široka najmanj 2,50m, parkirna mesta namenjena invalidom pa bodo široka 3,50m dolžina načrtovanih parkirnih mest pa je 5,00m. Ob spremenjeni organizaciji kletnih etaž je mogoče računati, da bo zagotovljenih cca 380 parkirnih mest.

Kolesarska steza na tem mestu res nima ne pravega začetka ne konca, smo pa rezervirali prostor, da jo bo mogoče v prihodnosti izvesti.

Razno

G. MIHA JAZBINŠEK

Razpravljati, ne da bi v mestnem svetu imeli vse strokovne podlage. Ne da bi Odbor za urbanizem te strokovne podlage imel na svoji seji, ne? In ne da bi odbor vsaj v javno razgrnitev šel pogledat, ne? To pomeni, da tisto, kar imamo s strani odbora, je popolnoma nekompetentno.

STALIŠČE:

Strokovne podlage so bile na razpolago vsem članom odbora za urbanizem, kot tudi mestnim svetnikom in so bile tudi razgrnjene skupaj z ostalim gradivom.

G. PETER SUŠNIK

Na sploh bi priporočil Oddelku za urbanizem in prostor, da, ko definira posamezne točke v pogojih – recimo temu infrastrukture in pa drugih pogojev priključevanja tega objekta, da najprej ugotovi, ali je to investitor v bližnji preteklosti, ali v nekoliko daljši preteklosti usklajeval s posameznimi upravljavci javnih komunalnih in pa drugih infrastrukturnih naprav.

V pravilniku, recimo za podjetje Energetika jasno piše – klimatizacija oziroma ohlajevanje, hlajenje objektov, se zagotavlja striktno in samo s sistemom daljinskega ogrevanja. To se pravi z absorpcijskim principom. Potem dalje, Elektro Ljubljana jasno piše, da seveda 10 kw omrežje ni več ta pravo. Ampak, je 20 kw omrežje, ki je nekje privzeto, kot standard v Sloveniji. In vi tukaj dimenzirate transformatorske postaje na 10 kw omrežja. Da ne govorim potem o telekomunikacijskih omrežjih, kjer je pa čas že zdavnaj povozil tako Telekom, kakor tudi upravo, ki še vedno fantazira o raznih zemeljskih kabljskih kabljske kanalizacije in podobnih stvari in se danes optika pelje po čudo, čudo različnih poteh, kot jih vi predvidevate tukaj notri.

Prav tako me zanima, če bi lahko v bližnji prihodnosti dosegli tudi mogoče to, da enkrat opredelimo kaj vse ne spada v kolektor, ki teče po Slovenski cesti in kaj ne. Tukaj namreč nalagate investitorju, da prestavi vodovodno omrežje na tem območju na kolektor, ki je v Slovenski cesti. Jaz osebno mislim, da boste naleteli na probleme pri – pri Telekomu in pa Elektru Ljubljana. Ki takim podvigom nasprotuje.

Zato jaz predlagam, da do faze predloga, ko naj bi nekje dokončno te stvari sprejeli, definirate ta akt tako, da bo – prvič investitorju nedvoumno jasno kaj sme in kaj ne sme narediti. In, da ne bomo dopuščali interpretacij, že vsaj ne na parkiriščih za 50% količine.

Drugič, da bo vsem soglasodajalcem popolnoma jasno, kaj mesto od njih zahteva in kaj dovoljuje investitorju, da ne bo nato investitor zgubil še ne vem koliko časa s tem, da se bo bočkal z raznimi komunalci, ali sme ali ne sme narediti to, kar mu vi tukaj notri zapovedujete.

STALIŠČE:

Za posege v komunalno energetske vode so bile s strani upravljavcev oziroma njihovih pooblaščenih izdelovalcev izdelane idejne rešitve za vse vode in tudi medsebojno usklajene. Klimatizacija bo urejena upoštevajoč uredbo.

G. DR. DRAGO ČEPAR

To področje bi moralo biti že zdavnaj urejeno. Zato napore v to smer gotovo podpiram. Ampak, kako bi moralo biti urejeno, pa poskušajmo zadevo nekoliko izboljšati tudi z nekaterimi bolj konkretnimi vprašanji. Ali pa podrobnimi. In pripombami. Prvič – jaz menim, da bi omenjenega območja ne smeli izvzeti iz ureditvenih načrtov celotnega mestnega središča, ali vsaj področja, ki ga omejujejo železniška proga, Resljeva cesta, grajski hrib, Karlovška in Aškerčeva cesta. Šele umestitev v to celoto lahko odgovori na vprašanje o smiselnosti celotnih rešitev. Take rešitve na mikro področju so zelo vprašljivo usklajene s konceptom za celotno mestno področje, če niso obravnavane hkrati s tem celovitim konceptom. In preden Ljubljana nameni to zemljišče, ki ima izredno lego, za te namene, o katerih diskutiramo, bi si moralo biti na jasnem, kam bo lociralo nekatere druge reprezentativne objekte nacionalnega pomena. Na primer sodno palačo. In tako naprej. Torej je treba premisliti, ali naj mesto take objekte, kot sem jih omenil recimo, odriva na periferijo, zemljišča v centru pa namenja takim dejavnostim, o katerih sedaj govorimo. Ali pa ne. Menim, da do te razprave sedaj še ni prišlo. Zato prosim, da do nje pride. Prosim, da se v dopolnilnih dokumentih, ki jih bomo dobili pri predlogu, to pove.

Druga zadeva. Ravno tako, podobno je s prometno ureditvijo. Prometna ureditev, predlagana v odlokih, je vprašljiva. Število parkiranih, predvidenih parkiranih mest je premajhno in je bistveno pod mednarodnimi standardi.

Tretjič, v odloku ni obravnavana bodoča ureditev javnega prometa. In sama zadeva, ki jo sedaj sprejemamo oziroma osnutek sprejemamo, bo gotovo vplivala na potek javnega prometa in bo z njim v kar močni korelaciji.

Sto deset stanovanj, to je skoraj taka ena lepa vas. Recimo, naša vas, kjer sem jaz rojen, ima petdeset števil, pa jo štejemo na kar veliko vas. Torej tukaj bo pa sto deset števil. Ne? Sto deset stanovanj. Vidimo, da bo graditev teh sto deset stanovanj potegnilo za sabo tudi graditev oziroma zagotovitev 220 parkirnih mest.

Nič ne pove, kam bodo hodili ti stanovalci v vrtec. Ne pove, kam bodo hodili v šolo. Niso omenjene izračunane kapacitete teh ustanov, niso izračunane kapacitete zdravstvenih domov

Prav tako bom tukaj opozoril spet, ko se nikoli ni upoštevalo, vendar tudi pri vrtcih in šolah in zdravstvu in tako naprej – potrebo po duhovni oskrbi. Se pravi, kam bodo ti ljudje, ki bodo tukaj stanovali, novi, hodili v cerkev? Kam k verouku?

Tukaj je spet lepo napisano – zagotoviti je treba zadosti parkirnih mest za vozila z invalidskimi vozički. In to seveda z obema rokama. Dvignem obe roki, ali pa pritisnem z njimi na tipke, da je to prav. Vendar pa tukaj ni upoštevano – potrebe za nosečnice. Parkirna mesta za matere z majhnimi otroci oziroma starše z majhnimi otroki, ki imajo tudi svoje potrebe po parkiranju. Se pravi, kakor jaz razumem, to ne bo javno parkirišče. Bo privatno parkirišče, kjer bo lastnik uredil sistem parkiranja in tudi sistem prednosti pri parkiranju. In katera mesta bodo za koga rezervirana. Zato predlagam, da vendar Mestna občina Ljubljana vendar začne misliti tudi na svojo družinsko politiko. In, da predvidi parkirna mesta tudi s tega stališča. Se pravi za nosečnice in za matere ali pa očete z majhnimi otroki. Da dobijo na teh parkirnih mestih neko prednost.

kako ohraniti dominantnost cerkve Sv. Trojice? Ali z recimo odpovedjo nekaterim višjim etažam. Ali kako drugače

Zdaj, načrt objekt, da se objekti priključijo na obstoječo komunalno in energetsko infrastrukturo. Torej, tukaj spet ni kaj dosti napisano o tem, ali so – jaz predvidevam sicer, da so – rad bi pa določno zagotovilo, ali je predvideno v izračunih – zmogljivost. Se pravi, ali zmogljivost zadošča? Tukaj se lepo navede pri električnih vodih in pri vodovodnih in pri kanalizacijskih – je to iz tehničnih podatkov lahko zelo hitro razvidno. Če se te tehnične podatke navede. Zato bi prosil, da se te tehnične podatke navede in da tudi predlagatelj pove, da je pač ocenil, da je to dovolj.

Torej, tukaj moram reči, da se mi zdi zelo pozitivno to, da je predviden prostor za arheološke najdbe.

če meni rečete, da zamik zahodne fasade se prilagaja meji razmejitve med objektom na poslovni in stanovanjski del. Jaz pa iz skice vidim, da je zahodna fasada pravzaprav meja med cesto – cesto Slovensko in pa tem objektom. In, da je ta meja zelo vprašljiva. Ker se iz skice vidi, da se ta cesta oži zaradi tega objekta. Mislim, da tako – bi rekel – ne natančna definicija te meje, ne more biti ravno najboljša. Lahko pa, da se motim, lahko da je skrito v teh besedah, ki jih jaz ne razumem kaj dosti bolj natančnega. Vendar opozarjam na to, ker je to ena kritična zadeva - tega – te postavitve. Namreč, širina Slovenske ceste tam. Torej, ta zamik zahodne fasade, mislim, da bi bilo treba, ali bolje definirat, ali dodati vsaj za nas laike, ne? Ki imamo samo dva magisterija pa en doktorat – eno tako opisno, opisno besedilo, ki bi se tudi iz tega lahko razvidli kaj to pomeni.

Torej, jaz bi zelo lepo predlagal in vljudno, da se te trpnike da v tvorni način, ne? potem veste kdo to naredi in kdaj naredi in kako.

Tam piše maksimalno petdeset oziroma šestdeset decibelov. Zdaj, ali se to zdaj nanaša, da toliko lahko povzročijo te nove dejavnosti. Ali, da je toliko dovoljena skupna obremenitev, ki jo nove dejavnosti, z obstoječimi viri hrupa dosežejo.

Potem, tukaj recimo v 40. členu – spet. To jaz pravzaprav ne vem kaj pomeni – ta 40. člen, ne? Vsak poseg v okolje mora biti načrtovan tako, da povzroči čim manjše obremenjevanje okolja, ne? Kako bomo to presojali, ne? Čim manjše? Kaj pravite gospod Jazbinšek? Čim manjše, ne? Ima že repliko. Torej, ali pa, ne? Morebitne poškodbe na sosednjih objektih je investitor dolžan odpraviti na svoje stroške, v najkrajšem možnem času, ne? Kaj je zdaj to najkrajši možni čas? Ali je pet dni? Kar se mene tiče, zame bi bil najkrajši možni čas, da bi jaz to delal – do moje smrti, ali pa še potem.

In, ker imam jaz izredno slabe izkušnje pri urejenosti lastništev parcel Mestne občine Ljubljana in še kdo drug jih ima. Bi le vprašal, čigava je bila Šumi pred sedemdesetih letih? Tako zemljišče, kot objekt? Vprašal bi, kdo je sedaj vpisan v zemljiški knjigi? Torej, pojasniti lastništvo in morebitne nacionalizacijske denacionalizacije

STALIŠČE:

Zakonodaja predvideva vrstni red in hierarhijo prostorskih aktov. Izhodišča za pripravo zazidalnega načrta temeljijo na dolgoročnem in srednjeročnem družbenem planu, upoštevajo pa tudi usmeritve kasnejših neformalnih gradiv, ki jih je obravnaval Mestni svet Mestne občine Ljubljana, kot sta Prostorska zasnova in Strategija trajnostnega razvoja. Ti akti se ukvarjajo s celotnim mestom oziroma s širšim območjem, izvedbeni prostorski akt, kot je zazidalni načrt pa se sprejema za konkretno investicijo na prostorsko omejenem območju. Glede na do sedaj določeno podrobnejšo namensko rabo območja je vnešena kot dodatna namenska raba bivanje, torej stanovanja, kar je skladno z usmeritvami dolgoročnega plana, ki za mestno središče posebej poudarja zahtevo po mešanju rab in zahtevo, da se kot pomembno sestavino centra mesta zagotavlja tudi stanovanja in s tem prispeva k zaustavitvi odliva prebivalcev iz mestnega središča.

Zahteve po številu parkirnih mest so nad standardi, ki jih za mestna središča uporablja Evropa (npr. Dunaj ima zahtevo po 1 parkirnem metu na stanovanje).

Za realizacijo zazidalnega načrta je potrebna prestavitev avtobusnega postajališča, kar izhaja tudi že iz srednjeročnega družbenega plana. Predlagan profil Slovenske ceste omogoča izvedbo vseh do sedaj načrtovanih variant ureditev javnega potniškega prometa, tudi tramvaja.

Na območju mestnega središča je v zadnjih dvajsetih letih število prebivalcev upadlo. Glede na to je splošno znano, da se šole in vrtci polnijo tudi z otroci iz okolice in da je kapacitet dovolj. Enako velja tudi za zdravstvo ipd.

Zahteva po zagotovitvi ustreznega števila parkirnih mest za invalide izhaja iz predpisov, glede mater z otroki in nosečnic takih predpisov sicer nimamo. Glede ureditve tovrstnih prednostnih parkirnih mest pa bi morali to najprej uveljaviti v javnih parkirnih hišah in na javnih parkiriščih in tako dati zgled tudi ostalim.

Objekt Šumi ne bo konkuriral Uršulinski cerkvi, saj se pogledi na objekta odpirajo iz med seboj različnih smeri. V glavnem pogledu na Uršulinsko cerkev objekt Šumi sploh ne bo viden. Objekt je bil v svojem severnem delu tudi znižan tako, da je višina čelne

fasade največ 14,9 m, višina venca severnega dela objekta proti Slovenski cesti pa 17,5 m. V ozadju je lahko objekt višji. Posebna pozornost pa je bila posvečena tudi horizontalni in vertikalni členitvi objekta.

Zmogljivosti infrastrukture v tem delu mesta so zadostne tudi za novo načrtovan objekt, je pa del infrastrukture star že celo stoletje, zato ga bo treba obnoviti oziroma nadomestiti.

Glede nivojev hrupa, tako emisij, kot imisij je treba upoštevati določila uredbo za III. Območje.

Za vse objekte v neposredni okolici bo pred pričetkom gradnje treba ugotoviti nično stanje in potem tudi spremljati vplive gradbenih posegov nanje. Točno se najkrajšega možnega časa za odpravo hipotetično možnih poškodb ne da opredeliti, saj je to odvisno od narave poškodb.

Celotno območje je bilo predmet denacionalizacije. Postopki so zaključeni.

Osnutek 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 je bil javno razgrnjen od 25. aprila 2005 do 27. maja 2005. Javna obravnava je bila 18. maja 2005.

Pripombe 1, 2, 3 in 12 so se nanašale na Kongresni trg.

V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe, ki so pri oblikovanju predloga upoštevane iz spodaj navedenih stališč:

PRIPOMBA 5: nečitljiv podpis

Kdo je avtor idejnega projekta za območje »Šumi«?

Pritličje območja Šumi je neustrezno z vidika prehoda za pešce in atraktivnih programov trgovin ipd., kinodvorane so blokada tega prostora.

Objekt »Šumi« je previsok.

Atrija pri Emonskih vratih (tudi "Bukvarni") ne gre povečevati na račun piazzette pred Uršulinsko cerkvijo. Tu je glavni problem, kako nadomestiti prostorsko funkcijo nekdanje Wurzbachove hiše. V preteklosti so bile že najdene ustrezne rešitve (prof. Bonča, prof. Podrecca idr.).

STALIŠČE:

Avtor idejne zasnove objekta Šumi je prof. Boris Podrecca.

Pešcem je namenjen prostor ob Slovenski cesti, saj se objekt v pritličju umika za 5,00 m. Prehodi skozi objekt so predvideni predvsem v smislu povezovanje Drame in kinodvoran z garažo pod Kongresnim trgom in Plečnikovim podhodom. Umestitev pešpoti v sredino objekta, kot je bilo predlagano v natečajni rešitvi ni smiselno, saj nima ne pravega izteka (objekt Slovenska 12 se ohranja), sporno pa je lahko tudi zato, ker je zaradi varnosti treba v takšnih prehodih vzpostaviti režim varovanja v nočnem času oziroma so odprti le pod določenim časovnim režimom, kar pa pomeni, da v času, ko bi bil tak prehod zaprt pešci na tej strani Slovenske ne bi imeli ustreznega pločnika, saj je obstoječi mnogo preozek.

Višina objekta izhaja iz analize višin objektov v širšem prostoru Slovenske ceste in Kongresnega trga. Podrobna analiza obravnavanega območja in objektov vzdolž Slovenske ceste ter Kongresnega trga je bila izdelana v sklopu posebnih strokovnih podlog za izdelavo zazidalnega načrta, CITY STUDIO d.o.o.. Objekt teh višin ne presega, kot tudi ne maksimalne višine večjih objektov v neposredni okolici.

Območje »Šumi« ni del z odlokom zavarovanega dela Stare Ljubljane temveč le del naselbinske dediščine mestnega jedra in objekti sami niso zavarovani. Rušitev obstoječega objekta Šumi je bila predvidena že v razpisanem natečaju v devedesetih letih. Idejna zasnova je bila dopolnjena ter ob tem večja pozornost posvečena tako horizontalni kot vertikalni členitvi objekta, ki odraža ritem okolice ter v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine objekt v severnem delu znižan tako, da je višina severne čelne fasade dopuščena do višine slemena objekta Kongresni trg

15 (14,9 m), višina venca severnega dela objekta pa izenačena z višino venca objektov Slovenska 15 in 17 (17,5 m). V ozadju je objekt lahko višji.

Predlog rešitve prostorske nadomestitve Wurzbachove hiše je rešen s postavitjo objekta na njeno nekdanjo linijo, vendar z odprtim pritličjem.

PRIPOMBA 9: ZAPS, podpisniki izjave Šumi-Kongresni trg, Vegova 8, Ljubljana (106 podpisov)

Odločno pa nasprotujemo projektom, ki so s strani mestne uprave in oblasti vodeni bodisi z nezavedanjem vseh posledic ali še verjetneje z zavestnim zavajanjem predvsem v dobrobit zasebnikom. Odklanjamo vsakršne trditve, da stroka zavira vse kvalitetne projekte v mestu. Smo pa proti takšnim projektom, kjer zasebni interes nesorazmerno in vnaprej preglašča izjemni javni interes na tej lokaciji. Lokacija Šumi je bila predmet natečaja sredi devetdesetih let. Prvo nagrado je dobil arh. Podrecca prav zato, ker je, skladno z verificirano projektno nalogo, predvidel objekt s čelno fasado v višini cca 13m, obširen javni program, pasažo skozi objekt Šumi in nadaljevanje skozi kareje proti jugu ter zlasti občutljivi uvoz/izvoz iz Vegove. Zdaj je čelna fasada visoka 28m toliko kot Uršulinska cerkev, pasaže ni več, pešci so zrinjeni le na preozke pločnike ob Slovenski cesti s slepo (pasivno) fasado, skoraj brez trgovskega programa in z velikim križiščem za skupni uvoz/izvoz v garaže Šumija in Kongresnega trga.

STALIŠČE:

Za območje Šumi je bila pred izdelavo zazidalnega načrta izdelana nova idejna rešitev upoštevajoč dopolnjeni program. Izdelal jo je prvonagrajeni zadnjega javnega natečaja za to območje, prof. Podrecca. Potrjena idejna rešitev je bila osnova za izdelavo zazidalnega načrta, ki istočasno upošteva tudi izhodišča in smernice Posebnih strokovnih podlag, ki so bile izdelane za celotno območje urejanja CO 1/27 Šumi (City studio d.o.o., 2004).

Območje »Šumi« ni del z odlokom zavarovanega dela Stare Ljubljane temveč le del naselbinske dediščine mestnega jedra in objekti sami niso zavarovani. Rušitev obstoječega objekta Šumi je bila predvidena že v razpisanem natečaju v devetdesetih letih. Idejna zasnova je bila dopolnjena ter ob tem večja pozornost posvečena tako horizontalni kot vertikalni členitvi objekta, ki odraža ritem okolice ter v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine objekt v severnem delu znižan tako, da je višina severne čelne fasade dopuščena do višine slemena objekta Kongresni trg 15 (14,9 m), višina venca severnega dela objekta pa izenačena z višino venca objektov Slovenska 15 in 17 (17,5 m). V ozadju je objekt lahko višji.

PRIPOMBA 11: Janko Rožič

Oba zazidalna načrta tako »Kongresni trg« kot »Šumi« kažeta, kako nizko je padla urbanistična stroka. Ne samo to, da je bila bistvena sprememba enega od najpomembnejših predelov v prestolnici predstavljena na javni razpravi samo v četrtini skupnosti tudi razgrnitev, ki to sicer enotno projektno zasnovo z garažno hišo z enim samim uvozom in izvozom na povsem nepravem mestu, razdeli ali bolje razkosa na dva ločena zazidalna načrta, kaže oz. dokazuje, da gre za skrajno »parcializacijo«, ki mestno zemljišče z nadgradnjo prostorskih, socialnih, kulturnih in simbolnih funkcij izvede samo še na golo »parcelo«. Mar to pomeni, da pripombe, ki so vpisane v eno samo knjigo pripomb ne veljajo za drugo??? Je to spet samo dodatno utrjevanje tistih, ki jim ni vseeno, kako to mesto izgleda? Poudarjam, da naj te pripombe veljajo za oba zazidalna načrta.

Urbanistično je projekt povsem neuskladen s kvalitetami in zmogljivostmi tega prostora. Gabarit z višino čelne fasade 28m je v nasprotju z vsemi do sedaj že sprejetimi merili (natečaji) za to območje.

Nesprejemljivo je, da je iz trga pred dramo z izrazito kulturno funkcijo naredi vhod v ogromno garažno hišo. S tem se trg nacionalnega gledališča degradira v predprostor uvoza v garažo.

V sklopu premišljevanja o celem prostoru tudi o zaključku Vegove in za naše mesto enega najpomembnejših še ne izrabljenih prostorov »Plečnikovega južnega trga« je treba še enkrat poudariti, da je hiša starega »Šumija« tako kvalitetna, da je treba storiti vse za njeno ohranitev. Prostor, ki ga zavzema na celem zemljišču/ki naj bi se pozidal/ je v primerjavi s

celoto zadosti majhen, da bi se lahko izvedel predvideni program in rešila hiša, ki pomeni izjemno kvaliteten rob trga pred dramo. V skladu z najsodobnejšimi spoznanji stroke je takšno sožitje med novim in starim ne samo možno temveč zaželeno. »Šumi« je ravno na križišču Erjavčeve in Slovenske, dveh reprezentančnih ulic Ljubljane. Še več, zapira trg pred dramo in odpira ter podpira enega od ključnih pogledov na grad z Erjavčeve, od akademije za likovno umetnost, preko predsedniške in vladne palače, mimo Cankarjevega doma do drame. Projekte je treba še enkrat preveriti in uskladiti s kvalitetami tega ožjega središča mesta, prestolnice Slovenije.

STALIŠČE:

Območji obdelave se nahajata v različnih območjih urejanja, objekt Šumi v CO 1/27 Šumi, Kongresni trg pa v CR 1/17 Kongresni trg. Zato se tudi izdelujeta dva ločena dokumenta. Prav zaradi povezanosti tega območja pa sta se dokumenta pripravila sočasno in usklajeno, tako ni »parcializacije«, temveč gre za usklajeno ureditev dveh ločenih posegov. Za območje Šumija je investitor znan, za garažo pod Kongresnim trgom pa še ne.

Višinski gabariti izhajajo iz analize višin objektov širšega prostora vzdolž Slovenske ceste in Kongresnega trga. Višinski gabarit je podoben oz. nižji od višinskega gabarita novjših stavb, ki so bile sezidane v prejšnjem stoletju. Z dopolnitvijo idejne rešitve objekta pa je bil dan še večji poudarek odnosu do objektov v neposredni bližini, ki se odraža v členitvi fasade ter znižanju severne čelne fasade na 14,9 m ter višine venca severnega dela objekta na 17,5 m.

Vhod v garažno hišo je zaradi svoje lege v neposredni bližini trga pred Dramo oblikovan brez poudarkov. Tudi v tujini vidimo mnogo primerov uvozov in izvozov v garaže v neposredni bližini »pomembnih« objektov. Tu avtomobili samo poniknejo v globino, tako da so uvozi komaj vidni. S tem, da se mirujoči promet spravi v podzemlje dosežemo to, da na nivoju terena ni več parkirane pločevine, kar doprinese veliko večjo kvaliteta v prostoru. Neizogibno pa k temu spadajo tudi uvozi in izvozi v garažo. Ohranitev degradiranih in zapuščenih objektov Šumija, ki tvorijo eno izmed »sivih« con ob Slovenski cesti ni smiselno niti ekonomsko opravičljivo. Obenem ne gre za objekte, ki bi bili zaščiteni kot kulturni spomenik, niti za objekte, ki bi bili kot objekti spoznani za kulturno dediščino.

Pogleda na grad izpred Akademije za likovno umetnost ni, se pa ohranja pogled na grad izpred predsedniške palače.

V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe, ki ne vplivajo na oblikovanje odloka in na katera v nadaljevanju posredujemo dodatna pojasnila;

PRIPOMBA 4: Gregor Venišnik

Ali je avtor idejnega projekta, ki služi konstantam strokovnih podlag ali slep ali pa ignorant. Dvoje preverb: v preteklosti + za družbene organizacije v 80 in za Multiplex 1999 so natečajno preverile večino dilem, tudi ob novem programu in investitorju. Zasnova izničuje na 115 m dolžine Slovensko cesto, vizure iz Veselove, da o osvetlitvenih pogojih za predvidena stanovanja (v atrij šir. 10-16! m!) sploh ne govorimo. Zasnova je eskalacija nepremičninskih profitov in riskiranje(?) elementarnega javnega interesa.

Pripombe imam predvsem na prometni del, ki ni dovolj preštudiran. Javni interes je žrtvovan na račun privatnega t.j. investicije Šumija.

Kako vam pride na pamet, da ukinate del prometnih površin (tam, kjer zdaj ustavljajo avtobusi) in jih namenite privatni gradnji. To, da ne bo več desnega zavijanja, ni noben argument, lahko bi bilo tu še vedno izogibališče za javni promet. Tudi to, da je na drugi strani pri Drami enaka situacija, ni argument, tam je pač slaba situacija in se ne da izboljšati.

STALIŠČE:

Avtor idejne zasnove je prof. Podrecca, ki mu je bila ta naloga poverjena glede na to, da je bil prvonagrajeni na zadnjem natečaju za ureditev tega območja. Zasnova atrija omogoča ustrezno osvetlitev stanovanjskih prostorov.

Horizontalni gabarit objekta izhaja iz zahtev, ki so podane v kulturovarstvenih smernicah za izdelavo sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev, kar je bilo upoštevano že ob sprejemu srednjeročnega družbenega plana ob opredeljevanju območje Slovenske ceste ter kasneje tudi v prostorskih ureditvenih pogojih. S posegi v razširitev Slovenske ceste v 60-ih letih je bila namreč na tem mestu porušena Wurzbachova hiša, ki je definirala prehod Slovenske ceste v Kongresni trg.

Iz že prej citiranih kulturnovarstvenih smernic za izdelavo sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev oziroma novega izvedbenega prostorskega akta za območje urejanja CO 1/27 Šumi izhaja, da novogradnja na severu lahko seže do zgodovinsko utemeljene gradbene linije jugozahodnega vogala Kongresnega trga, ki jo je določala severna fasada nekdanje Wurzbachove hiše. Ta linija ni slučajna, pač pa določena tako, da vogalna stavba Kongresnega trga ni zastirala pogleda na fasado Uršulinske cerkve s Kongresnega trga. Zato smo severno linijo Wurzbachove hiše tudi upoštevali pri postavitvi novopredvidenega objekta v prostor.

PRIPOMBA 6: Tratnik Lado u.d.i.a. (DAL)

Mnenja sem, da bi morala mestna urbanistična uprava bolje usmerjati potencialne investitorje z vnaprej izdelanimi arhitekturno – urbanističnimi zamislimi, kar delno že počne (anketni natečaji ipd.). P.S. Zakaj pozabljamo stare dobre zamisli. Urb. načrt bi moral nujno povzeti vse, kar je bilo kdajkoli za mesto narejenega.

STALIŠČE:

Mestna uprava usmerja potencialne investitorje in v primeru območja Šumi je zahtevala, da se območje programsko dopolni še s stanovanji in da uvoz v Šumi služi tudi kot uvoz v parkirno hišo pod Kongresnim trgom, kar je bila tudi usmeritev natečajne komisije za Kongresni trg, da se zagotovi podzemna povezava med območjem Kongresnega trga, Šumija in Drame, ter da se zagotovi ustrezen nivo površin za pešce, saj je obstoječi pločnik preozek.

Mestno središče je bilo predmet obravnave že velikokrat in ob tem so se pokazali različni pogledi na urejanje le tega, tako da ni mogoče kar povzeti vseh zamisli, saj so nastajale v različnih časih in v različnih kontekstih, zato morajo prav gotovo biti predmet kritične presoje. V strokovnih podlagah so nekatere od teh prikazane.

PRIPOMBA 7: podpisani Lastniki Kongresnega trga 15 (štirje podpisi)

1. Prvo, kar nam pade na misel je, zakaj sploh pustiti stavbo Kongresni trg 15 (kot št. 148), saj je mišljeno postaviti vse levo desno in okrog nje. Kar odkupite našo hišo, pa jo podrite!
2. S tem v zvezi je takoj treba pristopiti k pogajanju o nadomestilu za razvrednotenje naše lastnine. Pogoji stanovanja v hiši št. 15 bodo poslabšani – že sedaj je normalna uporaba bivanja slaba zaradi slabega zraka in nenehnega hrupa – novi objekt pa bo bivanje še poslabšalo, saj bo več ljudi, avtomobilov in ogrožen zato nočni mir. Prosimo tudi za nižji objekt oziroma pogovor z lastniki in stanovalci hiše Kongresni trg 15.
3. Popolnoma resno predlagam odkup moje nepremičnine na Kongresnem trgu 15. Zahtevamo sestanek z investitorjem.
4. Predlog zazidave je popoln posmeh spomeniški zaščiti starega mestnega jedra.
5. Kje je v projektu (idejnem) kakršnokoli mnenje Regionalnega zavoda za kulturno dediščino? Če bodo to pogoltnili, bo treba pa res vklopiti preiskavo o korupciji.
6. Kje je pogled z Erjavčeve na Ljubljanski grad? S tem projektom ukinjate tudi Ljubljanski grad!

STALIŠČE:

1. Res je predvideno, da se stavba Kongresni trg 15 tako južni strani stika z novopredvidenim objektom v kletnih etažah, kar ne bo imelo posledic na uporabnost objekta. Na nivoju terena je predvidena postavitve objekta na linijo nekdanje Wurzbachove hiše, višji del objekta Šumi pa je odmaknjen.

2. Kapacitete kinodvoran so v primerjavi s projektom iz leta 1996 za cca 1000 sedežev manjše. Zaradi predvidenih posegov se ne bo povečal negativni vpliv prometa na stavbo Kongresni trg 15, uvozi in izvozi v parkirne etaže so namreč s križišča z

Erjavčevo cesto, avtobusno postajališče se nekoliko odmakne, ukinitve prometa po Kongresnem trgu pa pomeni dejansko zmanjšanje negativnih vplivov prometa na stavbo Kongresni trg 15.

3. Pripombo smo posredovali investitorju objekta »Šumi«. Investitor gradnje garaže pod Kongresnim trgom pa še ni znan.

4. Območje »Šumi« ni del z odlokom zavarovanega dela Stare Ljubljane, temveč le del naselbinske dediščine mestnega jedra in objekti sami niso zavarovani. Na območju Šumi je z odlokom zaščiten le arheologija. Zaščitna izkopavanja so bila delno izvedena že pred desetletji, deloma pa sedaj, kot priprava na gradnjo kompleksa »Šumi« na stroške investitorja. V skladu z usmeritvami arheologov, bo prezentacija najdb vključena v zasnovi 1. kletne etaže.

5. Objekti na območju Šumi niso zavarovani, predmet varstva je arheologija, zato so bila izvedena zaščitna arheološka izkopavanja, v 1. kleti novega objekta pa je predvidena tudi prezentacija arheologije. Mnenje pristojnega zavoda se pridobi k predlogu akta, to je v naslednji fazi.

6. Pogled z Erjavčeve (izpred Drame) na grad zakriva že obstoječi objekt »Šumi«, tako da je možen samo v delu, kjer je bila porušena Wurzbachova hiša, ohranja pa se pogled na grad izpred predsedniške palače.

PRIPOMBA 8: nečitljiv podpis

Zazidalni načrt bi moral zajeti celotno _____ od Kongresnega trga do Gregorčičeve in od Slovenske do Vegove. Prehodi, urb. animacija celotnega območja, ki je zelo pomembno v prostorski strukturi ožjega mestnega središča. Potrebna je širša strokovna razprava in ustreznejše informacije o projektantu in investitorju novega "Šumija".

STALIŠČE:

V strokovnih podlagah je bilo obdelano celotno območje, zazidalni načrt pa obravnava le območje, kjer je investitor znan, na ostalem delu območja pa ostaja v veljavi obstoječi prostorski izvedbeni akt. V gradivu sta navedena tako investitor, kot tudi avtor idejne rešitve objekta. Iz pripombe ni razvidno kakšne naj bi bile ustreznejše informacije o obeh.

PRIPOMBA 9: ZAPS, podpisniki izjave Šumi-Kongresni trg, Vegova 8, Ljubljana (106 podpisov)

Izjava o prostorskih aktih za Kongresni trg in Šumi

Podpisani se zavzemamo za vse investicije v jedro Ljubljane, ki bi mu zagotavljale kompleksno ponudbo in privlačnost, zato smo posebej za javni trg program: kinodvorane, trgovine, gostinstvo pa tudi za podzemne garaže, kjer lokacija in prometna ureditev to omogoča. Oboje je predmet dveh predlaganih prostorskih aktov za Šumi in Kongresni trg, razgrnjenih v maju 2005. Način razgrnitve z – prediskretno najavljeno – javno razpravo le v Četrtni skupnosti Center (18.maja 2005) smatramo za popolnoma nezadosten, glede na vozliščni urbani in programski pomen te lokacije, ne le za mesto, ampak tudi za prestolnico države.

Predlagana prostorska akta se izogibata jasnemu in nedvoumnemu prikazovanju prihodnosti Slovenske ceste. Oba prostorska akta je izdelal isti izdelovalec, ki se po lastnih izjavah enkrat (za Kongresni trg) ravna (le delno) po natečajnem projektu, drugič spet (za Šumi) pa se prav nič ne ravna po natečajnem projektu. Marsikaj je možno na teh dveh lokacijah, vendar ne na tak način projektiranja in zlasti nepopolnega prikazovanja končnih prometnih in ambientalnih posledic javnosti. Zato smo odločno proti obema prostorskima aktoma.

Zahtevamo: - da se najprej definira Slovenska cesta v vseh razvojnih fazah spreminjanja (promet, pešci, kolesarji, tramvaj in predvsem njena podoba) in za njo pripravi ustrezeni prostorski akt, - da se ob tem določi prometni režim za širšo okolico in se ga, s simulacijo obremenitev, razgrne v obliki ustreznega akta, - da se razgrne nov ali prenovljen prostorski akt za Šumi in hkrati projekt, ki je po smislu približan natečajni rešitvi, ki je dala legitimnost temu projektu, - da se razgrne nov ali prenovljen prostorski akt za Kongresni trg in park Zvezda in hkrati projekt za to lokacijo s poštenim odnosom do potrebnih izhodov, izpustov in

drugih objektov. Gre namreč za ključne, središčne in tudi identitetno-simbolne prostore tega mesta, ki jih je vsekakor možno in tudi nujno programsko nadgraditi, vendar ne na tak način.

Pripis: ZAPS ni podpisnik te izjave. Podpisi deponirani na ZAPS.

Pripis Janko Rožič: s pripombo, da se v sklopu premisleka o celém prostoru stori vse, da se ohrani izjemno kvaliteten objekt starega "Šumija", ki ga je mogoče vključiti v novi koncept zazidave, saj optimalno zapira prostor trga pred Dramo v izteku Erjavčeve. Povsem nesprejemljivo je, da se iz enega najpomembnejših trgov s kulturno funkcijo naredi uvoz v garažno hišo takih razsežnosti in to celo z osrednje - Slovenske ulice.

STALIŠČE:

Sklep o javni razgrnitvi je bil objavljen dne 15.04.2005 v Uradnem listu ter dnevniku Delo ter na spletni strani MOL – Oddelka za urbanizem, zato trditve o diskretni najavi ne držijo.

Za potrebe priključevanja podzemne garaže Šumi in Kongresni trg s Slovenske ceste je bila z metodo prometne simulacije s programskim orodjem PTV VISSIM izdelana prometna študija (City studio d.o.o., 2004, 2006), ki je upoštevala prometne podatke na Slovenski cesti iz modela mestnega središča Ljubljane (iz leta 2002) ter tudi varianto z uvedbo tramvaja. Simulacijske preveritve so dokazale, da je priključevanje podzemne garažne hiše na križišču Slovenske z Erjavčevo ustrezno s stališča prometne pretočnosti Slovenske ceste. Lokacija uvozne klančine je bila opredeljena v priporočilih in navodilih natečajne komisije v Zaključnem poročilu javnega natečaja za Kongresni trg (MOL, DAL, ZAPS, 2004) ter smernicah MOL MU OGJSP in je bila prevzeta tudi v idejni rešitvi objekta Šumi (Podrecca, 2004).

Slovenska cesta je v območju Šumija trenutno dvosmerna cesta z voziščem ter ločenima pasovoma za avtobusni javni potniški promet in dvostranskim hodnikom za pešce širine od 1,20 m do 3,60 m. Kolesarske steze na tem območju ni. V predvideni ureditvi predlog zazidalnega načrta ohranja dvosmerno ureditev Slovenske ceste z voziščem in ločenima pasovoma za avtobusni potniški promet ter pločnik na zahodni strani ceste. Na novo je predpisana izvedba površin za pešce na vzhodni strani ceste v širini 5.00m, kar v perspektivi omogoča tudi izvedbo kolesarske steze širine 1.2 m. Profil omogoča tudi izvedbo predvidenih ureditev Slovenske ceste po uvedbi tramvaja (Novelacija prometnega režima v območju mestnega središča, sprejet na Mestnem svetu MOL, 2000). Zgoraj opisani profil je nedvoumno razviden tako iz tekstualnega kot iz grafičnega dela razgrnjenega dokumenta.

Rešitev ne onemogoča tudi drugačnih ureditev Slovenske ceste, torej ne prejudicira odločitev, ki bi jih ob sprejemanju novih planskih aktov sprejel MOL.

PRIPOMBA 10: Tratnik Lado

Strinjam se z nekaterimi pripombami, da je parterna fasada na Slovenski c. pravokotno na Erjavčevo, premalo odprta, premalo atraktivna. Pri tem se spominjam rešitve natečaja za CK g. prof. Ravnikarja, kjer je stavba CK bila postavljena kot zaključek Erjavčeve ceste in izhodišče za nadaljnje oblikovanje Erjavčeve ceste. Rad bi spomnil na to Ravnikarjevo rešitev.

STALIŠČE:

Zaradi funkcionalnih razlogov pritličja ni mogoče povsem odpreti, je pa tudi v tem delu predvidena njegova oživitve z informativnimi vsebinami.

PRIPOMBA 13: Marjan Urbas, Celovška 122, Ljubljana

Podpisani Marjan Urbas, sem solastnik do 6/7 stavbe Soteska 6 v Ljubljani, ki stoji na parceli št. 27 k.o. Gradišče predmestje, v izmeri 474 m, ki v celoti meji na območje zazidalnega načrta z oznako CO 1/27 Šumi. Po ogledu razstavljenе dokumentacije v Štefanovi 9, imam kot neposredni sosed bodočega objekta nekaj pomislekov, oziroma vprašanj.

1. Stavba Soteska 6 je bila zgrajena po potresu leta 1896. Je samo delno podkletena, zato imam resne pomisleke, kako bo prenesla 4 nadstropno poglabitev, oziroma sam izkop temeljev v tako neposredni bližini, kot je to razvidno iz predstavljenega načrta. Že sami tresljaji delovnih strojev bodo opravili svoje.

2. Če bo predvideni odmik nove zgradbe tako blizu meje, nam je popolnoma onemogočen direkten dostop do vrta, kar pa pomeni, da bi morali vso travo in jesensko listje z vejami grmov znositi preko hiše in glavnega vhoda na cesto Soteska. Po veljavnih predpisih pa je ulica Soteska razglašena kot območje za pešce in uradno nimamo možnosti dostopa z avtomobilom ali prikolico. Zato predlagam, da se bodoča zgradba odmakne od načrtane linije in nam omogoči normalen dostop do stavbe oziroma vrta.

3. Ob tej priliki bi tudi vprašal zgornji naslov, kakšne so možnosti za priključek naše stavbe na vročevod in plin in kakšne so možnosti za parkiranje v garažnih prostorih? Kot najbližji sosed novega objekta bi predlagal sestanek z odgovornimi projektanti, da bi mi pojasnili še nekatere pomisleke, ki me begajo.

STALIŠČE:

1. Varnost objekta bo zagotovljena, ugotovljeno nično stanje in objekt zavarovan.

2. Obstoječega dostopa do dvorišč, ki je nastal kot posledica rušitev objektov na območju Šumi ni mogoče ohraniti. Na območjih za pešce je pod posebnimi pogoji dovoljen promet za potrebe dostave. Objekt Šumi je v nivoju terena po idejni zasnovi od objekta Soteska 6 oddaljen cca 2.50 m.

3. Priključitev na vročevod in plin Soteske 6 morajo lastniki dogovoriti z JP Energetika Ljubljana.

Parkiranje za potrebe domicilnih prebivalcev bo mogoče zagotavljati v okviru javne parkirne hiše pod Kongresnim trgom z najemom parkirnega mesta.

Pobudo za sestanek s projektanti objekta Šumi smo posredovali investitorju.

PRIPOMBA 14: Dušan Hvala, Pod hrasti 22, Ljubljana (pripomba je bila posredovana po roku)

Razgrnjeno gradivo pač ni zavidanja vreden dosežek na področju stika z javnostmi, četudi naj bi bilo pripravljeno prav zanje. Res pa je, da v zgodovini slovenskega urbanizma, vsaj po drugi svetovni vojni, ne beležimo kaj bistveno boljšega. Tega se bo očitno treba slej ko prej začeti učiti pri naših evropskih sosedih in drugih članicah združene Evrope. Med pomisleki, ki so se pojavljali ob pregledovanju in prebiranju šestih zvezkov, se omejim le na dva, ki temeljita določbah Zakona o urejanju prostora (Ur.l.RS št. 110/2002), in za katera menim, da sta v tem trenutku in na tem mestu najbolj pomembna. Gre za tile vprašanji o vsebini razgrnjenega gradiva in o poteku same razgrnitve, ki ju določa predvsem 31. člen navedenega zakona:

1. Veljavni strateški prostorski razvojni akt so še vedno le prostorske sestavine dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000. Ta vsebuje o razvoju mestnega središča mnogo več, kot so razmejitve območij urejanja ter njihova pretežna raba in načini urejanja, ki so jih povzeli v razgrnjenem gradivu. Podrobnejši urbanistični zasnovi mestnega središča namenja ta strateški akt celo posebno in razmeroma obsežno poglavje. Ob upoštevanju teh odločitev, sprejetih po širokih razpravah strokovne in splošne javnosti, bi se morali avtorji že pri oblikovanju posebnih strokovnih podlag lotiti širšega prostora, v katerem naj bi zaživela obravnavana območja urejanja, javnosti pa bi imele tako na voljo za obravnavo tudi z vidika javnega interesa bolj pregledno in prepričljivo gradivo.

2. Obravnavana območja urejanja so sestavni deli jedra ožjega mestnega središča. Posegi v ta prostor niso pomembni le za skupnost ene mestne četrti, ampak zagotovo mesta v celoti, če ne vseh Slovencev, saj je Ljubljana naša prestolnica. Po že navedenih določbah veljavnega zakona o urejanju prostora je povsem jasno, kakšne in čigave so dolžnosti v času javne razgrnitve prostorskega akta.

Iz teh razlogov bi se spodobilo:

1. Dopolniti razgrnjene predloge izvedbenih prostorskih aktov z upoštevanjem določb veljavnega strateškega prostorskega akta;

2. Podaljšati, če že ne ponoviti, javno razgrnitev dopolnjenih predlogov aktov in

3. Organizirati širše javne obravnave, primerne pomenu predloženih aktov.

STALIŠČE:

Gradivo, ki je bilo razgrnjeno, vsebuje poleg opredelitve območij urejanja, njihove namenske rabe in načina urejanja tudi vsebinski izvleček iz dolgoročnega plana v

katerem so povzete poglobitve usmeritve za razvoj mestnega središča, ki so tudi upoštevane v osnutku zazidalnega načrta. Javna razgrnitev in javna razprava sta bili izvedeni v skladu z veljavno zakonodajo.

PRIPOMBA 15: Mihovec d.o.o., Rimska cesta 22, Ljubljana (pripomba je bila posredovana po roku)

Na podlagi sklepa županje Mestne občine Ljubljana z dne 11.04.2005 posredujemo naslednje pripombe k osnutku odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja CO 1/27 Šumi:

1. V času javne razgrnitve osnutka odloka ni bil predložen na vpogled elaborat o Presoji vplivov na okolje (PVO). Investitor je dolžan izdelati elaborat PVO v skladu z Zakonom o varstvu okolja in ga predložiti v obravnavo in soglasje. Pripombe iz tega naslova bodo možne, ko bo investitor izpolnil svojo obveznost.

2. Predloženi osnutek ne obravnava ustrezno požarne varnosti celotnega območja, kakor tudi ne obravnava ustrezno požarne varnosti neposredno prizadetih obstoječih sosednjih objektov in novo predvidenega objekta iz osnutka. Zahtevamo, da se izdela ustrezen požarno varnosti elaborat za celotno območje, kot navedeno in se predloži v obravnavo in ustrezno soglasje. V tem okviru tudi predlagamo, da se nujno ohrani dostop z Vegove ulice (mimo kemijskega inštituta) in sicer, ne samo do novo predvidenega objekta iz predloženega osnutka, temveč predvsem do notranjega dvorišča obstoječih objektov Slovenska cesta 16 in 18, Gregorčičeva ulica 6, 8 in 10 ter Soteska 6, 8 in 10. Dostop mora biti zagotovljen preko javne površine na podoben način kot doslej, ko se je za potrebe navedenih objektov izvrševala posest za potrebe določenih funkcionalnih dostopov preko območja, ki ga v osnutku zaseda novo predvideni objekt. Predlagamo, da se ustrezna javna površina zagotovi na ta način, da se vzpostavi ustrezna javna pot med Dramo ob Slovenski cesti in Vegovo ulico (ob kemijskem inštitutu), ki lahko služi tudi kot mestna pešpot med Dramo in Vegovo ulico in potem naprej do Ljubljanice.

3. Glede višine objekta ugotavljamo, da je izdelovalec z urbanističnega vidika ustrezno vključil v obravnavo širše območje Slovenske ceste. Dodatno predlagamo, da se z urbanističnega vidika, okoljsko varstvenega vidika in požarno varstvenega vidika posebej preveri višina objekta v ožjem okolju, ki ga omejujejo Kongresni trg, Vegova ulica, območje ob Slovenski cesti in Gregorčičeva ulica.

4. Po našem mnenju programski sklop ni najbolj posrečeno rešen. Menimo, da so programi javnega značaja podcenjeni, ki bi morale vnašati novo kvaliteto v ponudbo in življenje tega dela mesta. V neposredni bližini je Drama, ki se vzporedno loteva reševanja prostorske stiske, ki jo želi reševati s povišanjem objekta in z razširitvijo proti Igriški ulici s katero uničuje obstoječe trge in že prej načeto ravnotežje s sosednjimi objekti ob Gradišču in Igriški ulici. V tem kontekstu predlagamo, da se v novem objektu Šumi predvidi manjšo gledališko dvorano (namesto Male drame) ter ustrezne površine za poslovne in tehnične prostore Drame, ki niso neposredno vezani na dvoranske dejavnosti. Razen tega bi bila predlagana dvorana lahko, z ustreznim sistemom soinvestitorstva MKRS, MOL in privatnega investitorja, na razpolago tudi za komercialne gledališke predstave naših priznanih avtorjev, ki jih danes meščani obiskujejo v Kulturnem domu Mengeš in drugod na periferiji. Nadalje nam v centru mesta manjka prostorov za športne namene, osebno negovanje tipa ponudbe Wellnes centra in podobno. In nenazadnje še menimo, da je z vidika izboljšanja kvalitete ponudbe centra mesta potrebno vsaj del reprezentančnega prostora, ki bo pridobljen na vrhu objekta na terasi, nameniti za ustrezen javni program z razgledno teraso. Nadalje predlagamo, da se izvede anketna programska študija s pomočjo ustrezne raziskovalne ustanove in ob sodelovanju stanovalcev centra mesta in ponudnikov storitev v tem delu mesta, na podlagi katere bi mesto moralo pridobiti manjkajoče programske rešitve za novo predvideni objekt.

5. Ne nazadnje imamo pripombo na to, da osnutek odloka obravnava samo del celotnega območja CO 1/27 Šumi. Iz razlogov navedenih v tem dopisu bi novi prostorski akt moral obravnavati širše območje, če ne celotno območje, kot je obravnavano v obstoječih Prostorsko ureditvenih pogojih za navedeno območje.

STALIŠČE:

Zakonodaja za predviden izvedbeni prostorski akt ne zahteva presoja vplivov na okolje. Prav tako le ta ni bila zahtevana s smernicami nosilcev urejanja prostora, je pa ne glede na to izdelana ocena vplivov na okolje.

Izvedbeni prostorski akt obravnava poti za gasilce ter stojna mesta in hidrantno mrežo. Podroben požarnovarnostni elaborat bo sestavni del projektne dokumentacije, ki bo morala upoštevati določene pogoje in ukrepe za zagotovitev ustrezne požarne varnosti. Objekti na območju Šumi so bili tudi v preteklosti na sami parcelni meji, tako da s tega območja ni bilo dostopa do notranjih dvorišč objektov južno od območja.

Za območje je izdelana študija osončenja.

Razmišljanja o gledališki dvorani na tem mestu so bila aktualna pred nekaj leti, vendar so bila opuščena. Razpoložljivi prostor ni zadosten za postavitve velikega odra, prav tako pa je problematična tudi ureditev dostave za potrebe gledališke dvorane. Že pred tem pa so bile na tem mestu predvidene kinodvorane, vendar s precej večjo kapaciteto. Wellnes center je gotovo program, ki ga potrebuje tudi mestno središče, vendar tak program sodi bolj v območja predvidena za rekreacijo (npr. Kopališče Ilirija, Tabor). Pri odločanju glede programa so bile upoštevane usmeritve dolgoročnega plana glede prepleta dejavnosti in stanovanj kot bistvene sestavine mestnega središča.

Posebne strokovne podlage so obravnavale celotno območje urejanja CO 1/27 Šumi, zazidalni načrt pa se omejuje le na območje za katerega je investitor znan in so zanj tudi opredeljeni programi, kar je v skladu z zakonodajo.

PRIPOMBA 16: Srednja šola za elektrotehniko in računalništvo, Vegova 4, Ljubljana

Kot upravljavec parcel št. 26/3, 26/6, 26/4 (katastrska občina 1721_01 Gradišče I) ki je v lasti Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za šolstvo in šport in, ki na zahodni strani meji na zemljišče predvidene novogradnje (parcele št. 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 Katastrske občine 1721_01 Gradišče I), ugovarjamo predlaganemu gradbenemu projektu, ker menimo, da bistveno spreminja uporabnost zemljišča, ki ga upravljamo. Prav tako pa ugovarjamo postopku za pridobitev soglasij oz. mnenj o gradnji. Utemeljitev:

1. Glede na dostopno projektno dokumentacijo je mogoče sklepati, da namerava investitor neposredno na meji med parcelami 26/3 in 16/6 ter 6/3 in 6/4 postaviti 25m visoko poslovno zgradbo. S tem se bo bistveno zmanjšal uporabnost zahodnega dela parcele št. 26/3 in 26/6, ki ju upravljamo in na kateri urejeno športno igrišče, namenjeno pouku športne vzgoje dijakov Srednje šole za elektrotehniko in računalništvo Ljubljana:

- a) Omenjeno šolsko športno igrišče je edina zunanja površina, ki je na voljo dijakom Srednje šole za elektrotehniko in računalništvo Ljubljana za gibanje na prostem.
- b) Predvideni objekt bo popolnoma zasenčil celotno površino igrišča.
- c) V projektu ni nikjer omenjeno kako bo zagotovljena varna in neproblematično uporaba šolskega športnega igrišča tik ob poslovni stavbi načrtovane višine.

Glede na navedeno pričakujemo, da bo pred izdajo gradbenega dovoljenja naša pripomba upoštevana in da bosta lastnik parcele, Vlada Republike Slovenije oz. Ministrstvo za šolstvo in šport in investitor projekta »Šumi« uskladila interese tako, da ne bodo oškodovani dijaki Srednje šole za elektrotehniko in računalništvo Ljubljana.

2. V času gradnje načrtovanega objekta bo športno igrišče v celoti neuporabno. To igrišče je edina zunanja športna površina, ki ob nezadostnih pokritih površinah sploh omogoča izvedbo pouka športne vzgoje.

Za čas gradbenih del je zato nujno predvideti nadomestno lokacijo za izvajanje športne vzgoje dijakov šole. V projektni dokumentaciji ni mogoče nikjer zaslediti nikakršnih rešitev navedenih problemov. Zato ne moremo soglašati in neprizadeto opazovati niti z načrtovano gradnjo niti z načinom vodenja priprav in razprav na, za urbanistične posege, tako občutljivemu področju.

STALIŠČE:

Izgradnja objekta Šumi bo vsekakor vplivala na osončenje dvorišča šole, saj sedaj ob šolskem igrišču ne stoji noben objekt. Za območje je izdelana študija osončenja iz

katere je razviden vpliv predvidenega objekta na osončenje območja šole. Varnost uporabe oziroma tudi splošna uporabnost šolskega igrišča v času gradnje bo zagotovo zmanjšana, zato bo za čas gradnje potrebno poiskati ustrezne rešitve, ki bodo omogočile čimmanj moteno funkcioniranje celotne šole v potrebnem obsegu. Prisotnost šolskega igrišča na vzhodni strani objekta je bila upoštevana tudi že pri zasnovi poslovnega dela objekta.

PRIPOMBA 17: Meta Kušar, Riharjeva 13, Ljubljana (osem sopodpisnikov)

V zvezi z razgrnitvijo načrta preureditve Kongresnega trga in pozidave področja Šumi zahtevamo ponovno javno razpravo pred koncem uradne javne razgrnitve. Pričujoči prostor je preveč pomemben in simbolen, oz. državotvoren, da bi o njegovi novi arhitekturni podobi razpravljali tako rekoč skrivaj, torej le na slabo oglaševani razpravi na četrtni skupnosti. Pričakujemo tudi, da bo pravočasno napovedana v vseh javnih medijih, z vašo iskreno željo po široki razpravi širše strokovne javnosti in vseh meščanov, ki imajo pravico do urejenega, prijaznega in estetskega mesta, ker razumejo srečevanje javnega interesa in privatnega kapitala kot srečevanje, ne pa kot izkoriščanje javnega prostora za kratkoročne osebne, parcialne interese. Da ne bo pomote: sprejemljivo je uvajanje privatnega kapitala v javne sfere, saj to pozna ves civilizirani svet, nikakor pa ni sprejemljivo, da privatni kapital dela, kar hoče. Čeprav je mestna četrt dobro izpeljala prvo javno razpravo, v sredo 18. maja, v svojih prostorih na Štefanovi ulici, se je pa v treh urah jasno pokazala kriza javnega dialoga. Meščani kar naprej čutimo, da žal javnega interesa ne zastopate. V tem primeru ne gre samo za mestni prostor, ampak za državotvorno udejanjanje dela prestolnice, kot je razvidno že iz poimenovanja: Kongresni trg in Slovenska cesta, ki ima arhetipične, zgodovinske konotacije, ki jih bomo v prihodnosti še kako potrebovali. Oboje nosi simbolne vsebine za vso slovensko nacijo, to je državo Republiko Slovenijo in ne le za posamezno mestno okrožje. Cel planet govori o globalnih vsebinah in povezavah, vi pa nam želite predočiti, da gre pri urbanizmu glavnega mesta slovenske države za neke parcialnosti. O tako pomembnih zadevah kot je ljubljanski urbanizem je potreben najširši konsenz, ne pa odločitve, do katerih se pride z lobističnimi obljubami, podkupovanjem in preglasovanjem. V medijih so se pojavile informacije, da so odločitve mestnega sveta v zvezi s tema dvema projektoma že sprejete. Prosimo za odgovor, kakšne so te odločitve. Prosimo tudi za odgovor, kakšen je dokončni prometni režim za Slovensko cesto in za ves center. Predvidevamo, da dokončne odločitvene morejo biti sprejete pred zadovoljujočo javno razpravo. Vsi ti postopki, kakor tudi verbalna in neverbalna komunikacija uslužbencev mestne uprave, predvsem predstavnikov investitorja, izražajo skrajno nedemokratično stališče. Če smo kritični do vaše komunikacije, pomeni, da smo dejansko kritični do resne realnosti. Tri leta sem porabila, da sem napisala pesniško zbirko Ljubljana. Njen naslov je metonimija za Slovenijo. S to knjigo sem dokazala, da Ljubljana ni parcela, ampak je Ljubljana umetniško delo.

STALIŠČE:

Javna razgrnitev in javna razprava sta bili izvedeni v skladu z zakonom in napovedani v Uradnem listu, časniku Delo in na spletni strani Oddelka za urbanizem mestne uprave Mestne občine Ljubljana teden dni pred pričetkom javne razgrnitve.

»Globalno« so urbanistična izhodišča opredeljena v planskih prostorskih aktih (dolgoročni, srednjeročni družbeni plan) ter tudi neformalnih gradivih, kot sta prostorska zasnova in strategija trajnostnega razvoja mesta. Izvedbeni akti, ki sicer temeljijo na planskih pa podrobneje opredeljujejo pogoje »parcialne« posege.

Mestni svet je obravnaval in sprejel osnutek obeh aktov ter nanju podal pripombe. Te pripombe in pripombe iz javne razgrnitve in javne obravnave so v naslednji fazi predmet proučevanja in do njih se je treba opredeliti in s temi opredelitvami seznaniti mestni svet ob obravnavi predloga h kateremu morajo biti pridobljena tudi mnenja nosilcev urejanja prostora.

Prometni režim na Slovenski cesti se bo spreminjal tudi v odvisnosti od vrste javnega prometa v mestu, vsekakor pa bo šel v smeri omejevanja osebnega tranzitnega prometa skozi center mesta. O tem je odločitve Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejel v letu 2000.

ZABELEŽKA JAVNE OBRAVNAVE

- bojazen, da bodo morebitne arheološke najdbe upočasnile gradnjo, (primer NUK-a, stanovalec Kongresni trg 14);
- kako bo prometno urejena Slovenska cesta, uvoz in izvoz iz garažnih hiš ne sme dodatno obremeniti prometa;(Meta Kušar, Damjan Prelovšek, Dušan Hvala);
- mirujoči promet na tem območju je že danes problem ob prireditvah v Cankarjevem domu, multikino in javni program stavbe Šumi utegneta stanje še poslabšati. Ali so predvidene rešitve, ki bi »prisilile« motorizirane obiskovalce k uporabi garažnih hiš?(Grega Košak, Janez Lajovic, Meta Kušar);
- predlagani prometni posegi so zelo veliki. S kakšnim dokumentom so mestni svetniki sprejeli predlagane prometne rešitve (Dušan Hvala);
- stavba Šumi je prevelika, previsoka in premalo členjena, posebno pozornost je potrebno nameniti javnemu programu v pritličju, ki naj bo odprt proti Slovenski cesti (arkade), predlagana fasada deluje pusto v odnosu na sosednje stavbe (Drama, Uršulinska cerkev), (Košak, Prelovšek, Hvala, Lovrenčič, Mihovec);
- kako bo vplivala višina in bližina stavbe na sosednji srednješolski center, kjer je tudi telovadišče?(Tratar);
- območje Kongresnega trga in parka Zvezda je duša Ljubljane, zato je potrebno umakniti promet s tega področja, povečati pešceve površine, pozidava naj se prilagaja obstoječi arhitekturi, območje mora delovati enotno, prevladati mora kulturni urbanizem, ne zasebni interes (Rožič, Kristl, Kušar,);
- urbanizem bi moral imeti večjo vlogo pri načrtovanju in bi moral postavljati pogoje oziroma omejitve projektantom in zasebnemu kapitalu, kaj je z alternativnim planiranjem (sveže ideje)?(Gašparič, Rožič, Lovrenčič, Prelovšek);
- pri tako pomembnih projektih v središču Ljubljane bi morala biti obravnava bolj transparentna, zakaj ni bolj dorečene slikovne predstavitev? (Janko Rožič);
- javna obravnava mora biti prvenstveno namenjena prebivalcem oziroma stanovalcem obravnavanega območja, stroka bi morala imeti možnost svoja stališča povedati drugje, danes se glas neposredno prizadetih prebivalcev ni slišal (Brglez Pavel, vodja Komisije za urejanje prostora, varstvo okolja in promet pri Svetu ČS Center)

STALIŠČE:

- Zaščitna izkopavanja na območju Šumi so bila v glavnem že izvedena, le na območju še stoječih objektov še niso bila, na območju Kongresnega trga pa jih bo še potrebno izvesti, vendar se tam ne pričakuje najdb, ki bi zahtevale prezentacijo »in situ«.
- Stališče je podano kot pojasnilo.
- Uvozi in izvozi iz parkirnih klet so prometno preverjeni v "Prometni študiji navezave garaže Šumi in Kongresni trg s Slovenske ceste v Ljubljani" (City Studio, št. 670-04 maj, 2004). V študiji je bilo z metodo prometne simulacije s programskim orodjem PTV VISSIM dokazano, da je s predvidenimi ureditvami uvoza in izvozov iz garaž omogočeno nemoteno obratovanje garaže objekta Šumi s kapaciteto 350 parkirišč in garažne hiše Kongresni trg kapacitete do 879 parkirišč. Glede na to, da je bilo ob podrobnejših preveritvah mejnih pogojev za gradnjo parkirne hiše pod Kongresnim trgom ugotovljeno, da ne bo mogoče doseči prej ocenjene kapacitete, bo ob zmanjšani kapaciteti odpadla tudi potreba po zagotavljanju dodatnega izvoza. Slovenska cesta zaenkrat ostaja dvosmerna štiripasovna cesta, od katerih sta dva pasova namenjena javnemu potniškemu prometu.
- Stališče je podano kot pojasnilo.
- Glede kinodvoran, investitor za obiskovalce kino predstav načrtuje povračilo stroškov parkiranja ob nakupu vstopnice.
- Ukinitev motornega prometa na Kongresnem trgu je načrtovana že dalj časa, prav tako izgradnja javne parkirne hiše pod Kongresnim trgom, glede uvoza in izvoza skozi Šumi, pa gre za upoštevanje usmeritev natečajne komisije za ureditev Kongresnega trga ob

hkratnem upoštevanju potrebe po čimvečji razbremenitvi Vegove ulice, konkretne rešitve pa bodo sprejete z obravnavanimi izvedbenima aktoma.

Stališče je podano kot pojasnilo.

- Območje »Šumi« ni del z odlokom zavarovanega dela Stare Ljubljane temveč le del naselbinske dediščine mestnega jedra in objekti sami niso zavarovani. Rušitev obstoječega objekta Šumi je bila predvidena že v razpisanem natečaju v devedesetih letih. Idejna zasnova je bila dopolnjena ter ob tem večja pozornost posvečena tako horizontalni kot vertikalni členitvi objekta, ki odraža ritem okolice ter v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine objekt v severnem delu znižan tako, da je višina severne čelne fasade dopuščena do višine slemena objekta Kongresni trg 15 (14,9 m), višina venca severnega dela objekta pa izenačena z višino venca objektov Slovenska 15 in 17 (17,5 m). V ozadju je objekt lahko višji..
Pripomba je upoštevana.
- Vsaka gradnja na območju Šumi bi imela vpliv na območje Šole. Prisotnost šolskega igrišča je upoštevana pri zasnovi poslovnega dela objekta, izdelana je bila tudi študija osončenja iz katere izhaja znaten vpliv novega objekta na območje šole, saj je trenutno tam čistina brez objekta, dogovoriti pa bo treba tudi ukrepe za čimmanj moteno delovanje šole v času same gradnje.
Stališče je podano kot pojasnilo.
- Predloženi prostorski ureditveni pogoji za območje Kongresnega trga umikajo motorni promet v kletno etažo in sam trg namenjajo pešcu, tako da se bodo peščeve površine tu znatno povečale. Prav tako se dodaten prostor za pešca zagotavlja tudi na območju Šumi. Gabariti pozidave območja Šumi izhajajo iz analize širšega prostora Slovenske ceste in Kongresnega trga, lege območja ob robu Kongresnega trga ter pomena tega prostora v pogledih po Slovenski cesti. Objekt ne presega najvišjih gabaritov večjih objektov v okolici, z dopolnitvijo idejne rešitve pa je bil v severnem delu znižan in bolj poudarjena njegova členitev, ki se navezuje na členitev objektov v neposredni okolici. Objekt bo s svojo pojavnostjo odražal čas, v katerem nastaja. Glede na mikrolokacijo in zasnovu ne predstavlja konkurence Uršulinski cerkvi. Pogledi na objekta se odpirajo iz med seboj različnih smeri, za razliko od stolpnic na Trgu republike, katerih visoka silhuete se riše v ozadju pogleda na Uršulinsko cerkev.
Pripomba je upoštevana.
- Oddelek za urbanizem je postavil pogoje projektantom tako v programskem, prometnem kot tudi gabaritnem smislu. Kaj je z alternativnim planiranjem pa bi bilo treba vprašati spraševalce, saj je le to praviloma domena civilne družbe.
Stališče je podano kot pojasnilo.
- Obravnavana sta bila izvedbena prostorska akta in ne projekti, ki bodo izdelani šele na podlagi sprejetih izvedbenih prostorskih aktov. Idejna zasnova, ki je bila priložena služi predvsem preveritvi možnosti umestitve načrtovanih objektov in programov v njih v prostor in ne predstavlja dokončne podobe objektov, je pa bila predstavljena tudi fotomontaža umestitve objekta v prostor. Idejna zasnova je bila tudi na podlagi pripomb dopolnjena, objekt je bil v severnem delu znižan, večja pozornost pa je bila posvečena tudi njegovi horizontalni in vertikalni členitvi.
Stališče je podano kot pojasnilo.
- Javna obravnava je namenjena vsem zainteresiranim, pa tudi prebivalcem območja, ki jih posegi najbolj zadevajo, vendar pa je bil njihov odziv pod pričakovanji.
Stališče je podano kot pojasnilo.

II. K OSNUTKU AKTA SO BILA PODANA POZITIVNA MNENJA SOGLASODAJALCEV

III. DOPOLNITEV AKTA OD OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb in mnenj je bil osnutek akta dopolnjen, spremenjene so bile vse grafične priloge in besedilo odloka.

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

Novo besedilo v predlogu je označeno **krepko**, besedilo, ki se izvzame iz odloka, je označeno prečrtano.

ODLOK o zazidalnem načrtu za ~~del območja~~ **dele območij** urejanja CO 1/27 Šumi, **CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče drama**

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za ~~del območja~~ **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 ~~2005~~ **2006**.

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 - Arhitekonsko zazidalna situacija – pritličje in prerezi | M 1:500 |
| – LIST 8 - Arhitekonsko zazidalna situacija – tretja in četrta kletna etaža | M 1:500 |
| – LIST 9 - Arhitekonsko zazidalna situacija – druga kletna etaža | M 1:500 |
| – LIST 10 - Arhitekonsko zazidalna situacija – prva kletna etaža | M 1:500 |
| – LIST 11 - Arhitekonsko zazidalna situacija – tipična etaža | M 1:500 |
| – LIST 12 - Arhitekonsko 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 odloka)

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 |
| • LIST 16 - Karta varovanja kulturne dediščine | M 1:1000 |

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 prikazov **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 ~~0,54~~ **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: kinodvorane (s kapaciteto cca 1400 sedežev), trgovine in gostinski lokali. V prvi kleti je predvidena tudi predstavitev arheoloških najdb na lokaciji. 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 ~~440~~ **100** stanovanj).

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

~~Okvirna BEP objekta nad terenom je 24.150 m².~~

Mali trg pred severno fasado objekta —~~piazza~~ je namenjena 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 kartah **prilogah** »Arhitektonsko zazidalna situacija ...« (listi št. ~~4, 5, 6, 7, 8 in 9~~ **7, 8, 9, 10, 11 in 12**).

Oznake na grafičnih ~~kartah~~ **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 je dopustno:

- ~~parkiranje pod nivojem terena,~~

- trgovine na drobno,
- gostinstvo,
- storitvene dejavnosti (finančne, turistične, osebne itd),
- poslovne dejavnosti,
- izobraževanje, kulturno - razvedrilne dejavnosti,
- bivanje,
- **parkiranje.**

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,
- postavitve urbane opreme: **tipska** nadkrita čakalnica na avtobusnem postajališču (**brez male svetlobne vitrine**), javne kolesarnice ~~z nadstreškom~~ **stojala za kolesa**, skulpture in druga prostorske inštalacije in **ali** vodnjaka.

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.

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.

Fasado na Slovensko cesto je potrebno prilagoditi tej reprezentativni mestni osi z izrazito mestnim značajem. Za oblikovanje fasad se uporabijo kvalitetni in trajni materiali: naravni kamen, steklo, kovinski elementi. **Dopustna je izvedba severne fasade se izvede pod naklonom do 5°.** ~~Zahodna fasada mora biti členjena, njeno oblikovanje pa mora odražati programsko delitev objekta. Elementi oglaševanja bodo del arhitekture objekta.~~

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 stanovanjskega dela **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 terase v peti in šesti etaži stanovanjskega dela **objekta** se izvedejo v lahki kovinski konstrukciji z vmesnimi polnili. ~~Tudi Balkoni in terase v notranjosti atrija se zazelenijo.~~

Plakovanje ~~piazzette~~ **malega trga** se mora prilagajati predvideni **Plečnikovim načrtom** ureditve Kongresnega trga **oziroma jih smiselno dopolnjevati.** Urbana oprema mora biti oblikovno usklajena s ~~za celotno območje ureditve piazzette.~~ Dopušča 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 treba 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. 4, 5, 6, 7, 8, in 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 111,30 **110,55** m, severna stranica 27,80 **27,75** m, vzhodna stranica 112,30 **112,25** m, južna pa 46,50 **46,70** m. Južna Zahodna stranica se zalomi za **2,00** m, južna stranica pa za 5,30 m. Gradbena linija pritličja objekta je zamaknjena proti vzhodu za 3,80 m, s tem se zagotovi prostor za pločnik. Širina uvoza – izvoza v garažo je 7,80 m.

(b) Kletne etaže – grafična priloga »(Arhitektonsko zazidalna situacija« (list št. 8, 9, 10): Zahodna stranica meri 123,40 **122,85** m, severna stranica 29,60 **31,60** m, vzhodna stranica 126,60 **126,65** m, južna pa 50,70 m. Južna stranica se zalomi za 5,30 m. 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 Dramo. Predvideni navezavi sta izven meje ureditvenega območja zazidalnega načrta.

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

Prvo do tretje nadstropje:

Zahodna stranica meri od 111,90 m do 113,10 **121,40** m, severna stranica 30,80 **23,65** m, vzhodna stranica od 112,90 m do 113,80 **125,25** m, južna pa 50,70 m. **Severo vzhodni vogal se zalomi za 7,80 x 12,05 m** Zahodna stranica se zalomi za 2,10 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 se nad četrtem nadstropjem stopnjuje.

Atrij:

V osrednjem delu stanovanjskega dela objekta se nad pritličjem predvidi podolgovat atrij nepravilne tlorisne oblike z maksimalnimi dimenzijami 45,00 x 67,10 **17,50 x 60,00** m. Atrij je dopustno nadkriti z zračeno streho nad najvišjo etažo. Peto in šesto etaža nadstropje stanovanjskega dela (južni del objekta) sta terasni. Od zahodne stranice sta odmaknjeni v notranjost za 3,00 m, od vzhodne stranice pa za 2,00 m.

11. člen

(višinski gabariti objekta)

Višinski gabarit objekta je razviden iz **grafične priloge** »Arhitektonsko zazidalna situacija – pritličje in prerezi« (list št. 4 7), ki je sestavni del odloka.

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

~~V severnem delu objekta so štiri kletne etaže, pritličje ter šest nadstropij nad pritličjem, v južnem delu objekta pa štiri kletne etaže, pritličje, štiri nadstropne etaže nad pritličjem in dve terasni etaži.~~

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

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 je 22,00 m nad nivojem terena je 14,90 m. Višina venca severnega dela zahodne fasade je 17,50 m. Na skrajnem severnem delu poteka v dolžini 11,65 m pod naklonom tako, da se na severozahodnem vogalu spusti na 14,90 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. Maksimalna višina 6. nadstropja je objekta nad nivojem terena je 30,00 m 28,00 m nad nivojem terena.

Minimalna Višina previsa vzdolž Slovenske ceste in proti malemu trgu je 4,50 m nad nivojem terena.

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

13. člen

(notranje prometne površine)

V ureditvenem območju ni internih cest. Območje se navezuje na obodni cestni sistem preko uvozne izvozne klančine, ki vodi v garažo, ki je locirana v drugi, tretji in četrti kletni etaži. Uvoz se izvede s Slovenske ceste v križišču z Erjavčevo cesto. **Širina uvoza – izvoza v garažo je min. 9,20 m in max. 12,90 m, kar omogoča rešitev z enim uvoznim in enim ali dvema izvoznima pasovoma.**

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 predvideno garažno hišo pod Kongresnim trgom, na zahodni strani pa peš navezavo na Dramo.

Dostava za potrebe javnega in poslovnega programa bo potekala na nivoju pritličja s piazzette z malega trga in iz Vegove ulice.

14. člen

(kolesarski in peš promet)

Vzdolž Slovenske ceste se izvede enosmerna enostranska kolesarska steza širine 1,20 m in hodnik za pešce širine 3,80 5,00 m.

15. člen

(mestni potniški promet)

Obstoječe avtobusno postajališče se prestavi proti jugu na voznem pasu vozni pas namenjenemu avtobusnemu prometu. Avtobusno postajališče ima dolžino 36,00 m. Med Slovensko cesto in kolesarsko stezo hodnikom za pešce se izvede postajališče širine 2,00 m.

16. člen

(mirujoči promet)

Za potrebe objekta je potrebno zagotoviti sledeče minimalne naslednje parkirne kapacitete, pri čemer se za izračun potrebnih parkirnih mest upoštevajo srednje vrednosti med najnižjo in najvišjo zahtevano:

- kinodvorane 1 parkirno mesto / 5-10 sedežev,
- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 30-40 m² neto poslovnih površin,
- gostinski lokali 1 parkirno mesto / 4-8 oz. 8-12 sedežev,

- trgovski lokali 1 parkirno mesto / 50 m² **bruto trgovskih površin**,
- stanovanja 2 parkirni mesti / stanovanje.

Pri izračunu potrebnih parkirnih mest se zaradi specifičnosti programov predvidi izmenjava rabe parkirnih mest za poslovni program in kinodvorane, tako da se upošteva 50% časovno pokrivanje potreb po parkirnih mestih za ta dva programa.

Za potrebe mirujočega prometa se zagotovi minimalno 350 parkirnih mest v podzemni parkirni hiši v drugi, tretji in četrti kleti objekta. Manjkajoča parkirna mesta se zagotovijo v podzemni garažni hiši pod Kongresnim trgom. Do izgradnje parkirne hiše pod Kongresnim trgom se manjkajoča parkirna mesta zagotovijo v drugih parkirnih hišah mestnega središča s pogodbo. Zagotoviti je treba zadostno število parkirnih mest za potrebe vozil oseb z invalidskim vozičkom.

Prometno urejanje je razvidno iz **grafične priloge »Prometno tehnične situacije in načrt intervencijskih poti** (list št. 40 13).

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

Za potrebe hlajenja objekta se predvidi centralna klima naprava.

~~Sestavni del meril in pogojev za~~ Komunalno in energetsko urejanje je **razvidno iz grafične priloge »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav priključkov** (list št. 41 14).

18. člen (kanalizacija)

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

~~Kanal v Slovenski cesti je potrebno obnoviti oz. prestaviti.~~ **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.

~~Predviden objekt se priključi na kanal mešanega sistema dimenzij DN 900/1350 mm, ki poteka po Slovenski cesti (gravitacijski priključek).~~ **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.

~~Padavinske odpadne vode s streh se odvajajo v kanalizacijo. Padavinske odpadne vode, ki odtekajo iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin, se lahko ponika preko lovilca olj, ki ga je potrebno redno vzdrževati.~~

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 hidrantsnim omrežjem, ki je razvidno iz **grafične priloge »Prometno tehnične situacije in načrt intervencijskih poti«** (list št. 40 13) in **»Zbirnega načrta komunalnih vodov in naprav priključkov«** (list št. 44 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 krajši odsek vročevoda DN 150 **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 obstoječi nizkotlačni glavni plinovod ~~JE DN 100 in DN 32~~, ki je se v obravnavanem območju tudi zaključen. Po Gregorčičevi ulici poteka glavni nizkotlačni plinovod ~~JE DN 100~~, po Vegovi ulici glavni

nizkotlačni plinovod ~~JE~~ DN 250 in do objekta Kongresni trg 15 glavni nizkotlačni plinovod ~~JE~~ 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 pa zakuhanje in tehnologijo.** ~~V primeru potrebe posameznih uporabnikov poslovnih prostorov za uporabo plina za potrebe kuhanja ali tehnologije, je predvidena priključitev na sekundarni plinovod preko novega hišnega plinskega priključka.~~

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 območje se napaja po nizkonapetostnih kablih iz transformatorskih postaj TP Gregorčičeva 3 in TP Univerza – Gosposka 3.~~

~~Visokonapetostni kablji potekajo po kolektorju v Slovenski cesti in ne bodo predstavljali ovire pri gradnji.~~

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, ki bo locirana ~~v drugi kleti objekta in bo napajala z električno energijo celotni kompleks ob~~ **dovozni klančini v prvi kleti objekta.** ~~Predvidena transformatorska postaja bo z 10 kV kablom priključena na enega izmed 10 kV kablov v kolektorju. Od kolektorja bo potekal kabel preko Slovenske ceste v kabelski kanalizaciji. Transformatorska postaja se predvidi za~~ **vgradnjo treh transformatorjev moči 1000 kVA; za potrebe objekta se vgradi dva.** Pri načrtovanju podzemnih parkirnih prostorov je potreba upoštevati prezračevanje transformatorske postaje.

23. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

Telekomunikacijsko omrežje je na predmetnem območju izvedeno z zemeljskimi kablji in kabelsko kanalizacijo in ~~je vključeno na PX Center I~~ **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.

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.

Pred vsemi posegi v zemeljske plasti, razen na zemljiščih s parc. št. 6/3, 6/4, 6/5 k.o. Gradišče predmestje I. je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave oziroma arheološki nadzor. Nepremičninske najdbe se prezentirajo na lokaciji v okviru objekta.

Gradbena linija objekta ~~naj se čimbolj približa gradbeni liniji porušene Wurzbachove hiše, vendar pa se mora ohraniti pogled na grad iz Veselove ulice 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 gabarit spoštovati obstoječe proporce tega dela mesta in se smiselno vključiti v prerez celotne ulice.

Ureditve ~~piazzette~~ **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 ~~na vzhodni strani ob Slovenski cesti.~~

30. člen

V fazi izdelave projektne dokumentacije mora biti izdelana študija požarne varnosti. 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

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

~~Sestavni del pogojev za varstvo pred požarom je Intervencijske poti so razvidne iz grafične priloge »Prometno tehnična situacija in načrt intervencijskih poti« (list št. 13).~~

34. člen

~~Celotno Ureditveno območje, ki se ureja s predmetnim zazidalnim načrtom je enotna gradbena parcela, sestavljata dve gradbeni parceli in sicer:~~

P1 - gradbena parcela objekta s površino 5.383 m².

P2 - gradbena parcela javnega dobrega Slovenske ceste s površino 1.925 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. 42 15).

X. POVRŠINE NAMENJENE JAVNEMU DOBRU IN JAVNI RABI

35. člen

Zunanje površine, na severnem in zahodnem delu gradbene parcele, ~~imajo služnost javne rabe za potrebe pešcev in kolesarjev~~ **objekta (P1) se na nivoju terena namenijo javni rabi.**

Uvoz/izvoz v/iz parkirno hišo iz Slovenske ceste v kleti objekta služi tudi kot uvoz/izvoz v/iz podzemno parkirno hišo Kongresni trg. ~~Pred izdajo gradbenega dovoljenja za objekt skleniti pogodbo o služnosti za uporabo tega uvoza/izvoza za potrebe realizacije podzemne parkirne hiše Kongresni trg ter pravico navezave obeh garaž ter jo ob realizaciji objekta vpisati v zemljiško knjigo.~~

36. člen

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 ~~del~~ 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 linija ~~meja~~ objekta (GL **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 - 0,5m.

38. člen

Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

~~38~~**39. člen**

Predvideni objekt in zunanja ureditev se izvedeta v eni etapi. **Podzemna peš navezava na Dramo se izvede v drugi etapi.**

~~39~~**40. člen**

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

~~40~~**41. člen**

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 ~~ne~~ 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.

~~Investitor je dolžan v zemljiško knjigo vpisati služnosti javne rabe za zunanje površine, ki mejijo na javne površine, . Investitor je dolžan v zemljiško knjigo vpisati služnost javnih peš prehodov proti načrtovani parkirni hiši pod Kongresnim trgom in proti Drami. Prehodi so v nočnem času lahko pod posebnim režimom.~~

Za izvedbo načrtovane 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 dopustiti uporabo uvoza/izvoza iz/v parkirne(o) hiše(o) iz Slovenske ceste kot uvoz/izvoz in prehod skozi parkirno hišo zaradi dostopov do načrtovane 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 zemljiškoknjižni 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 energetske infrastrukturo na območju zazidalnega načrta v skladu s programom opremljanja.

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

Sprejem akta ne bo imel neposrednih finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

Pripravila:
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.

načelnik:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.