

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3521-3/2004-11
Datum: 28.10.2004

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem
- POROČEVALCI:** Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh., načelnik Oddelka za urbanizem
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za lokacijske načrte
Matija Stupica, univ. dipl. inž. arh., višji svetovalec
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

- PRILOGE:**
- predlog odloka z obrazložitvijo in stališči do pripomb
 - grafični prikaz

Na podlagi 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03) 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 spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za
območje urejanja ŠP 1/3 Viator

1. člen

V Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator (Uradni list RS, št. 49/96) se 1. člen dopolni tako, da se na koncu besedila pika spremeni v vejico in doda besedilo: "ter spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev za območje urejanja ŠP 1/3 Viator za območje funkcionalnih enot F1, F2, F2a, F2b in F2c s posebnimi strokovnimi podlagami (št. proj. 158/03), ki jih je izdelal ARHE, Židovska steza 4, Ljubljana, pod št. projekta 15/2004 v februarju 2004."

2. člen

V 4. členu se v zadnjem odstavku dodata naslednji alineji:

- "- R - rezervat za širitev Celovške ceste,
- G - privatni uvoz v javni rabi".

3. člen

V 7. členu se v prvem odstavku za besedo "posebnih" doda besedi "in dodatnih".

4. člen

8. člen se spremeni tako, da se glasi:

"V okviru projekta za gradbeno dovoljenje je za novogradnje dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti potrebno skladno z Uredbo o vrstah posegov v prostor za katere je obvezna presoja vplivov na okolje, pridobiti presojo vpliva predvidenega posega na okolje. Ob tem je potrebno upoštevati:

- ugotovitve in zaključke izvedenskega mnenja o varovanju pred prekomernim hrupom in ogroženostjo pred požarom,
- oceno Inštituta za varovanje zdravja RS, glede varstva vodnih virov,
- oceno vpliva na kakovost zraka,
- ugotoviti potrebo po dodatnih izvedenskih mnenjih glede na svojevrstnost primera.

V okviru projekta za gradbeno dovoljenje je treba opredeliti obravnavani poseg glede namembnosti, gabaritov, izrabe, prometa in drugih določil tega odloka.

Projekt za gradbeno dovoljenje mora biti izdelan s soglasjem z vsemi lastnikov v posamezni funkcionalni enoti."

5. člen

9. člen odloka se dopolni tako, da se namesto pike na koncu prvega odstavka naredi vejica in doda naslednje besedilo: "v funkcionalnih enotah F1 in F2 je lahko zazidan tudi večji odstotek zemljišča funkcionalne enote, če so zagotovljeni vsi pogoji za funkcioniranje objekta."

6. člen

V 10. členu se črta besedilo "pred izdelavo lokacijske dokumentacije".

7. člen

V 11. členu se šesta alineja spremeni tako, da se glasi:

- "Arhitekturne rešitve za objekte ob Celovški je treba pridobiti z natečajem, razen za funkcionalni enoti F1 in F2, kjer se za opredelitev arhitekturnih rešitev upošteva že izvedeni javni natečaj iz leta 2002 in posebne strokovne podlage (Arhe št. projekta 158/2003)".

8. člen

13. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Javne prometnice so odseki označeni s: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, , C15, C16, C17.

Javne prometnice, ki so zgrajene ohranijo obstoječ prečni profil. Spremembe so možne ob izgradnji 2. tira gorenjske proge in mestne železnice na odsekih C1, C2, C3, C4, C9, C10, C11, C12, C13.

Dostopi so označeni z D1, D2, D3, D4, D5, D6 in D7.

Po izgradnji 2. tira gorenjske proge bosta dostopa D2 in D3 onemogočena, zato bo treba uvoze v F8 predvideti na D1, D4, D5 in D6.

Privatni uvozi v javni rabi so označeni z G1, G2, G3, G4, G5, G6 in G7.

Istočasno z dokončanjem izgradnje v funkcionalnih enotah F1 in F2 je treba dokončati tudi izgradnjo novega štirikrakega križišča na Celovški, kjer je predviden uvoz v območje.

Preureditev križišč na Cesti ljubljanske brigade ob uvozu v javni odsek C17 in ob obvoznici je možna tudi v ločeni gradbeni fazi, če se s prometno študijo opraviči faznost gradnje."

9. člen

14. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Javna prometnica, ki je označena s C15, C16, C17, je opredeljena z regulacijsko linijo in obsega tri vozne pasove po 3 m in obojestranske pločnike po 1,5 m v skupni širini 12 m."

10. člen

16. člen se spremeni tako, da se namesto prve in druge alinee dodajo naslednje alinee:

- "- F1 s C5 in G1,
- F2 s C15, C16 in G1, G3, G4, G5, G6, G7,
- F2a s C6 in G2,
- F2b s C6 in D7,
- F2c s C6 in D7."

11. člen

V 19. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

"Kanalizacija

Obravnavano območje je urejeno s kanalizacijo mešanega sistema za odvod komunalne odpadne in padavinske odpadne vode iz povoznih površin. Padavinske vode iz streh se ponikajo v teren."

Doda se nov zadnji odstavek, ki se glasi:

"Upoštevana morajo biti vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in kanalizacijo ter Odlok o odvajanju odpadnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 11/1987). Kanalizacija naj poteka v javnih prometnih površinah in intervencijskih poteh tako, da je omogočeno vzdrževanje javnih kanalov za čiščenje hišnih priključkov. Pri načrtovanju izrabe prostora je potrebno upoštevati ustrezne odmike od sekundarnih kanalov. Ob izdelavi projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno upoštevati predhodne pogoje za posamezne posege v prostor ter za obnovo oz. gradnjo kanalizacije pridobiti programske rešitve oz. projektne naloge, ki jih je izdelala JP Vodovod - Kanalizacija. Pri tem mora biti upoštevano obstoječe stanje, novopredvideni posegi in nove dejavnosti ter predvideni potek in faznost posegov v prostor na posameznih delih obravnavanega območja."

12. člen

V 20. členu se zadnji odstavek spremeni, tako da se glasi:

"Ob izdelavi projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno upoštevati predhodne pogoje za posamezne posege v prostor ter za obnovo oz. gradnjo vodovodov pridobiti programske rešitve oz. projektne naloge, ki jih je izdelala JP Vodovod - Kanalizacija. Pri tem mora biti upoštevano obstoječe stanje, novopredvideni posegi in nove dejavnosti ter predvideni potek in faznost posegov v prostor na posameznih delih obravnavanega območja.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o oskrbi z vodo na območju ljubljanskih občin.

Upoštevati je treba Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih naprav, ki jih upravlja JP Vodovod - Kanalizacija.

Vodovodi naj potekajo v javnih prometnih površinah in intervencijskih poteh, tako da je omogočeno vzdrževanje omrežja in priključkov.

Vodovodi morajo biti zgrajeni iz atestiranih materialov. Pred zasipom novo zgrajenih vodovodov mora biti izveden tlačni preizkus.

Vodovodi morajo biti zgrajeni v skladu z geotehničnimi pogoji."

13. člen

V 21. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

"Pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje je treba pridobiti projektno nalogo in programsko rešitev oskrbe s plinom, ki jo izdela Energetika Ljubljana."

14. člen

V 22. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

"Pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje je treba pridobiti projektno nalogo in programsko rešitev za priključitev objektov na vročevod, ki jo izdela Energetika Ljubljana."

15. člen

23. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba pridobiti idejni projekt elektrifikacije obravnavanega kompleksa, ki ga izdela Služba za razvoj PE Elektro Ljubljana mesto."

16. člen

24. člen se spremeni tako, da se doda drugi odstavek, ki se glasi:

"Zaradi velikega obsega predvidenih objektov se predvidi na območju urejanja prostor za lokacijo nove izdvojene enote telefonske centrale. Za objekte na območju urejanja je potrebno pridobiti projekt priključitve na telekomunikacijsko omrežje po predhodni pridobitvi projektne naloge, katero izda Telekom Slovenije, PE Ljubljana."

17. člen

V 27. členu se spremeni prvi odstavek tako, da se glasi:

"Območje urejanja se nahaja v območju tretjega varstvenega pasu vodnih virov, zato je pri posegih v prostor treba upoštevati Odlok o varstvu virov pitne vode.

V drugem odstavku se spremeni tako, da se beseda "lokacijskega" nadomesti z besedo "gradbenega."

18. člen

28. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Varstvo pred hrupom

Pri posegih v prostor je treba upoštevati določila Uredbe o hrupu zaradi cestnega ali železniškega prometa in Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju, po kateri je določena III. stopnja varstva pred hrupom. Za zaščito pred hrupom je treba predvideti aktivne oz. pasivne protihrupne ukrepe."

19. člen

29. člen se spremeni tako, da se doda nov zadnji odstavek, ki se glasi:

"Predvidene podzemne parkirne površine je treba mehansko prezračevati. Mesta za odvod odpadnega zraka je treba locirati tako, da ne bodo imela negativnih posledic za uporabnike območja ŠP 1/3. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti mnenje pristojne institucije glede varovanja zraka."

20. člen

30. člen se spremeni tako, da se doda nov zadnji odstavek, ki se glasi:

"Pri lociranju zbirnih odjemnih mest za odpadke je treba upoštevati Pravilnik o minimalnih pogojih za ureditev in določitev zbirnega in odjemnega mesta ter o načinu določanja velikosti posod za zbiranje komunalnih odpadkov. Vsi objekti morajo biti opremljeni s kontejnerji za ločeno zbiranje odpadkov."

21. člen

33. člen se spremeni tako, da se glasi:

"F1 - dodatna merila

a. Vrste posegov v prostor

V območju navedene funkcionalne enote so dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnje, rekonstrukcije obstoječih objektov, vzdrževalna in investicijsko vzdrževalna dela;
- dovoljene namembnosti so poslovne, trgovske, gostinske, hotelske (poslovni apartmaji, nastanitve). V okviru teh dejavnosti so dovoljene tudi spremembe namembnosti;
- urejanje zunanjih utrjenih in zelenih površin in postavitve urbane opreme (npr. klopi, smetnjaki, svetila);
- urejanje parkirnih mest v objektu in na zunanjih površinah;
- postavitve samostojnih reklamnih panojev in manj zahtevnih in enostavnih objektov ni dovoljena.

b. Oblikovanje novogradenj in drugih posegov v prostor:

- horizontalni gabariti so določeni z regulacijskimi pogoji v regulacijski karti, ki je sestavni del odloka o prostorskih ureditvenih pogojih;
- vertikalni gabariti so določeni v regulacijski karti, kjer pomeni oznaka A območje z višino max 75 m, oznaka B območje z višino max 50 m, oznaka C območje z višino max 12.5 m;
- dovoljena je gradnja nadstreška nad vhodom v objekt tudi izven gradbene meje;
- objekt in zunanja ureditev morata biti oblikovana v skladu s Posebnimi strokovnimi podlagami za ŠP 1/3 Viator center Šiška (Arhe, št. proj. 158/2003)."

22. člen

34. člen se spremeni tako, da se glasi:

"F2 - dodatna merila

a. Vrste posegov v prostor

V območju navedene funkcionalne enote so dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnje, rekonstrukcije obstoječih objektov, vzdrževalna in investicijsko vzdrževalna dela;
- predvidena gradnja večnamenskega centra obsega več skupin dejavnosti:
 - kultura (razstavne galerije, kinodvorane, večnamenske dvorane, večnamenski skupni prostori in podobno). Površina teh dejavnosti obsega 10 % površin od celotne površine centra;
 - poslovni prostori (podjetja, zavarovalnice, banka in podobno) 25 %;
 - hotel 14 %;
 - rekreacija (fitnes, nega, večnamenski rekreacijski prostori in podobno) 8 %;
 - trgovina in gostinstvo (veleblagovnica, specializirane trgovine, gostinski lokali, večnamenski skupni prostori, razne uslužnostne dejavnosti, servisni prostori) 43 %;
 - celotna površina teh dejavnosti znaša cca 83.500 m² (100 %);
 - parkirišča s servisnimi in pomožnimi prostori (3190 PM cca 99.000 m²);
- posamezne skupine dejavnosti se lahko v okviru določenih površin zmanjšajo ali povečajo za največ 10 %;
- dovoljene so spremembe namembnosti le v okviru posamezne skupine navedenih dejavnosti;
- dovoljena je ureditev večnamenske vhodne ploščadi, ki je v sklopu večnamenskih površin centra (občasne prireditve, promocije itd.), vendar pa je javna površina;
- urejanje zunanjih utrjenih in zelenih površin in postavitve urbane opreme (klopi, smetnjaki, svetila, skulpture, fontane itd.);
- postavitve manj zahtevnih in enostavnih objektov ni dovoljena.

b. Oblikovanje novogradenj in drugih posegov v prostor:

- horizontalni gabariti so določeni z regulacijskimi pogoji v regulacijski karti, ki je sestavni del odloka;
- vertikalni gabarit je max 35 m;
- objekt in zunanja ureditev morata biti oblikovana v skladu s Posebnimi strokovnimi podlagami za ŠP 1/3 Viator center Šiška (Arhe, št. proj. 158/2003)."

23. člen

Za 34. členom se dodata 34.a in 34.b člen, ki se glasita:

"34. a člen

F2a, F2b, F2c - dodatna merila

a. Vrste posegov v prostor

V območju navedenih funkcionalnih enot so dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnje, dozidave, nadzidave, nadomestne gradnje, rekonstrukcije objektov, vzdrževalna in investicijsko vzdrževalna dela;
- dovoljene so poslovne in storitvene dejavnosti, trgovina, gostinstvo in spremljajoče dejavnosti k osnovni dejavnosti. Spremembe namembnosti so dovoljene v okviru navedenih dejavnosti;
- v območju funkcionalne enote F2A so poleg namembnosti iz prejšnje alinee dovoljene tudi proizvodno skladiščne dejavnosti, ki ne obremenjujejo okolja. Za izvajanje teh dejavnosti so predpisani sanacijski ukrepi:
 - . opusti se dejavnosti interne bencinske črpalke,
 - . skladišče barv in lakov se predvidi v lakirnici,
 - . v delavnici in skladišču olj je treba predvideti lovilne bazene,
 - . vse zunanje vozne površine je treba asfaltirati in urediti odvodnjavanje;
- urejanje zunanjih utrjenih in zelenih površin in postavitev urbane opreme (klopi, smetnjaki, svetila, skulpture itd.);
- postavitev manj zahtevnih in enostavnih objektov ni dovoljena.

b. Oblikovanje novogradenj in drugih posegov v prostor:

- horizontalni gabariti so določeni z regulacijskimi pogoji v regulacijski karti, ki je sestavni del odloka o prostorskih ureditvenih pogojih;
- vertikalni gabarit venca objektov je maksimalno 20 m;
- strehe so ravne ali v majhnem naklonu (do 5 stopinj);
- objekti naj bodo kvalitetno arhitekturno obdelani. Fasade, ki so obrnjene proti obodnim cestam, morajo biti obložene s kvalitetnimi trajnimi materiali.

34.b člen

F1, F2, F2a, F2b, F2c - dodatna merila

a) oblikovanje objektov in zunanjih površin

Pri zasnovi objektov in zunanjih ureditev je treba upoštevati Pravilnik o zahtevah za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

b) prometna ureditev

Motorni promet

minimalni profil dvosmernih cest (dvosmerno vozišče in enostranski pločnik)

- vozišče 5.50 m (izjemoma 4.75),
- pločnik 1.60 m (izjemoma 1.00 - 1.50 m);

minimalni profil enosmernih cest (vozišče in enostranski pločnik)

- vozišče 3.50 m,
- pločnik 1.60 m (izjemoma 1.00 - 1.50 m);

enosmerne - slepe ceste z urejenimi obračališči.

Peš promet

- ureditev oziroma elementi fizičnega okolja javnih površin, morajo zagotavljati nemoteno odvijanje peš prometa in predvsem zagotavljati varnost motorično motenih in nemočnih oseb,
- požarne stopnice - širina rame minimalno 1.60 m.

Kolesarski promet

- predvideti je treba mesta za ustrezno shranjevanje koles - obvezna je možnost priklenitve ogrinja kolesa.

Prometno tehnični parametri za izgradnjo suterenskih garaž

- upoštevati je treba, da na 1 PM pride čim manj grajene površine,
- priporočljiva okvirna izraba površine je 1 PM do 27 m²,
- motorni promet v posameznih etažah je enosmeren,
- svetle višine etaž: 1. etaža 3.50 m (nad vozno površino v kolikor je zahtevan prevoz za gasilsko vozilo višina 4.50m), ostale svetle višine minimalno 2.30 m,
- minimalni zunanji polmeri v garaži za osebna vozila: do robnika 6.50 m, do zidu 7.00 m,
- maksimalni skloni medetažnih ramp: 10 % ravna rampa (14 % krajši odseki), 8.5 % zavojna rampa v osi. Vrhnji sloj protidrsno obdelan,
- prehod z rampe v horizontalo in obratno se izvede s polovičnim sklonom rampe na razdalji vsaj 3.00 m,
- minimalna širina ravne rampe je 3.00 m, z obojestranskimi zaokroženimi robniki minimalne širine 0.30 m in maksimalne višine 0.10 m,
- pri dvosmerni rampi je treba izvesti vmesni robnik višine do 0.10 m ali odbijača,
- zavojne rampe morajo biti nad robniki pri minimalnem radiju vsaj širine 3.75 m, z minimalnim zunanjim radijem vsaj 9.00 m ter z odmikom med robnikom in zidom vsaj 0.60 m. Nadvišanje prečnega sklona v zavoju je 0.10 m,
- minimalni nakloni tal parkirnih površin so 1.67 % v smeri odtokov,
- ob uvozu v garažo je treba ob avtomatu za podajanje kartice predvideti dolžino 10 m površine ali za dolžino dveh vozil,
- uvozi in izvozi za osebna vozila in kombije so avtomatizirani in nadzirani s televizijskimi kamerami. Višjim vozilom onemogoča uvoz naprava s fotocelico,
- priporočljivo dvigalo za obiskovalce (nad 3. etaže obvezno), za 600 PM dve dvigali ter za vsakih nadaljnjih 500 PM po eno osebno dvigalo. Dvigala je treba predvideti ob glavni peš komunikaciji.

Mirujoči promet

Pri vseh predvidenih posegih v prostor (novogradnje, spremembe namembnosti, dozidave in adaptacije objektov), je treba zagotoviti na funkcionalnem zemljišču oziroma suterenskih garažah posega zadostno število parkirnih mest skladno s priporočili za določanje površin mirujočega prometa. Parkiranje mora biti zagotovljeno za ves čas obratovanja posameznih dejavnosti.

c) komunalno urejanje

Območje mora biti komunalno opremljeno tako, da bo predvidenim objektom ki so predmet obravnave zagotovljena vodopreskrba, odvajanje odpadnih, fekalnih in meteornih vod ter priključitev na plinovodno, toplovodno in elektro omrežje. Obstoječim objektom v območju ŠP 1/3 mora biti v času gradnje zagotovljena energetska in komunalna oskrba.

d) varovanje okolja

Pri določanju vertikalnih in horizontalnih gabaritov objekta je potrebno zagotoviti take medfasadne odmike, da bo zagotovljeno predpisano osončenje oziroma naj

bodo medfasadni odmiki tolikšni kot jih zahteva oz. določa svetlobno tehnična ocena.

e) varstvo pred požarom

Pri načrtovanju novogradenj in drugih posegov v območju je treba upoštevati določila Zakona o varstvu pred požarom. Sestavni del projekta za gradbeno dovoljenje je požarni elaborat, ki ga izdela za to posebej usposobljena organizacija. Elaborat se izdela za posege znotraj posamezne funkcionalne enote in predlaga ukrepe za zaščito pred požarom v skladu z Zakonom s področja varstva pred požarom, zlasti v smislu 22. člena."

24. člen

V 38. členu se črta prvi odstavek.

25. člen

42. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Prostorski ureditveni pogoji so stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, izpostavi Šiška,
- Četrtni skupnosti Šiška."

26. člen

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

Štev.:
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica Simšič

OBRAZLOŽITEV
PREDLOGA ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 1/3
VIATOR

1. UPOŠTEVANJE PRIPOMB IN MNENJ, DANIH K OSNUTKU AKTA

Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na svoji 10. redni seji dne 17. maja 2004 in ga, skupaj s pripombami iz razprave, sprejel.

Na osnutek odloka so bile v razpravi na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana podana vprašanja, ki ne vplivajo na oblikovanje predloga odloka, na katera v nadaljevanju posredujemo dodatna pojasnila.

g. Janez Železnik

Hvala lepa za besedo. Mislim, da smo vsi dobili pripombe Sveta Četrtna skupnosti Šiška. V teh devetih točkah. Nisem najbolje zasledil, vendar upam seveda, ker so te pripombe prihajale precej kasneje, šele nekaj pred dni – pred prvim majem. Sem prepričan, da tega ni bilo mogoče upoštevati. Vsekakor pa pregled in nekoliko globlja poglobitev v te pripombe opozarjajo na utemeljenost, njihovo utemeljenost.

Jaz nebi rad posamezne točke komentiral. Niti bi mi kdo karkoli že sporočal. Vsekakor pa mislim, da so tako tehtne, da bi jih bilo potrebno v nadaljnjem dograjevanju in pripravi predloga upoštevati tako, da se to uskladi tudi s pripombami direktno in na licu mesta. Hočem reči to, da bi tu kar v največji meri dosegli soglasje s pristojnim svetom Četrtna skupnosti Šiška. Hvala lepa.

STALIŠČE:

Na pripombe Sveta Četrtna skupnosti je bilo, kot je bilo obrazloženo na seji Mestnega sveta, podano stališče v nadaljevanju te obrazložitve.

g. Peter Sušnik

Hvala lepa za besedo. Očitno je, da bo na Celovški cesti nastalo novo križišče. Vsaj iz tega dokumenta je to tako razvidno. Zdaj seveda, kdor se kdaj pelje po Celovški cesti, lahko že zdaj ugotovi, da so križišča problematična. Vsaj na tem odcepu, med severno obvoznico in pa mestnim središčem. In iz tega vidika prosim za pojasnilo, če ste naredili prometno študijo, kaj novo križišče pomeni? Prvič, za promet v času konice, drugič, kaj pomeni za pretočnost prometa. In kako boste rešili, da bo ta promet kaj boljše tekel? Mislim, da je napajanje tega območja tako, kot ste si ga zastavili – predvidljivo nov zamašek v Ljubljani, ne pa razbremenitev prometa. Tako, da prosim za kakšno pojasnilo. Hvala.

STALIŠČE:

Prometna študija širšega območja družbenega centra je bila izdelana leta 1999 (City studio, št. 279-99) že pred izvedbo urbanistično-arhitekturnega natečaja za del območja urejanja ŠP 1/3 Viator. V študiji je bila izdelana prognoza za leto 2005. Analiziranih je bilo osem obstoječih križišč in dve novi križišči na obodnih cestah ŠP 1/3. S predvidenimi izboljšavami na križiščih je dosežen še sprejemljiv nivo prometnih uslug.

S spremembo plana se proizvodno-skladiščna namembnost v območju urejanja ŠP 1/3 spremeni v namembnost mešane rabe. Prometne razmere se bodo ponovno proučile. Izdeluje se nova prometna študija, ki bo upoštevala že predvidene večje spremembe prometa v severnem delu Ljubljane. To je predvsem povezava gorenjske avtoceste z obvoznico, ki bo končana do konca leta 2006. Dograjena avtocesta bo predstavljala alternativo Celovški cesti pri vstopu v mesto s severnega dela Ljubljane in bo bistveno razbremenila Celovško cesto. Družbeni center bo predvidoma zgrajen kasneje.

Osnutek odloka je bil javno razgrnjen od 1. aprila 2004 do 3. maja 2004. Javna obravnava osnutka je bila 21. aprila 2004. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe. Nekatere pripombe so bile upoštevane, nekatere pa ne.

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

PRIPOMBA: Božo Podlogar

Pripomba glede funkcionalne enote F2, ŠP 1/3 Viator

V prikazani karti sta v funkcionalni enoti F2 predvideni dve maksimalni višini objektov in sicer pod oznako -A- višina 35 m in pod oznako -B- višina 20 m.

Glede na to, da je v tej fazi težko točno določiti mejno črto med višjim in nižjim delom objektov, predlagam, da se v tej fazi predvidi enotna maksimalna višina - 35 m, v okviru tega določila, pa je možno zasnovati tudi nižje objekte.

STALIŠČE:

Z določitvijo gabaritov objektov zavarujemo urbanistično rešitev, vendar preveč natančna določitev pri oblikovanju vrhnje etaže, kot je bila opredeljena v osnutku PUP, za oblikovanje celotnega kompleksa ni pomembna. Za celotno površino strehe se lahko opredeli enoten maksimalni gabarit. Pripomba se upošteva.

PRIPOMBA: Četrtna skupnost Šiška, Svet četrtna skupnosti

1. Glede na to, da je to družabni center, z mnogimi vsebinami, ne pa trgovski center, (trgovine 42%, ostale dejavnosti 58%) mora nosilec trgovske dejavnosti SPAR d.o.o. na primeren način zagotoviti kontinuirano parkiranje za vse ostale obiskovalce in koristnike centre tudi v večernih urah.

2. Z ozirom, da je kompleks imenovan "družbeni družabni center" pričakujemo, da bo trg pred kompleksom javen (odprt) in bo omogočal družabno življenje vseh zainteresiranih.

STALIŠČE:

1. Parkirišče mora biti v zadostnem obsegu na voljo obiskovalcem centra, ko ta v celoti obratuje. Pripomba se upošteva.

2. Javni trg je bil eden od pogojev, ki ga je MOL zahteval od investorjev v vseh fazah načrtovanja (v času izdelave natečaja in v posebnih strokovnih podlagah). Javni trg bo tlakovana in delno ozelenjena površina, ki bo namenjena srečevanju in druženju občanov, ob vhodu v družbeni center pa tudi raznim kulturnim, komercialnim ali turističnim dogodkom in občasni gostinski ponudbi. Trg oz. pročelja ob njem bodo predvoma opremljena z raznimi displeji in TV ekrani, trg sam pa bo opremljen z urbano opremo in z infrastrukturo, ki bo omogočala razne že opisane dogodke. Površina trga bo javna ploščad, ki bo stalno na razpolago občanom ne glede na to, ali bo družbeni center odprt. Pripomba se upošteva.

PRIPOMBA: Euromarkt d.o.o., Nepra d.o.o., Letališka cesta 26, 1000 Ljubljana

Družbi Euromarkt d.o.o. in Nepra d.o.o. podajata naslednje pripombe na Javno razgrnitev sprememb in dopolnitev PUP ŠP 1/3 Viator:

38. člen Obstoječega PUP-a

F6 - dodatna merila

Indeksi izrabe presegajo dovoljene, zato je treba zagotoviti manjkajoče površine za mirujoči promet v F1 in F2

Funkcionalna enota F6, ki ni v območju sprememb Obstoječega PUP, ne more z dodatnimi merili posegati v območje F1 in F2. Teh dodatnih meril funkcionalne enote F6 se ni upoštevalo niti pri izdelavi projektne naloge za javni natečaj, niti v projektni nalogi za izdelavo PSP, niti za izdelavo PUP. Ker se celotnemu območju urejanja ŠP 1/3 Viator spreminja namembnost (sprememba namenske rabe iz površin za proizvodnjo, skladišča in terminale v površine z namensko rabo za osrednje dejavnosti) z dolgoročnim planom oziroma s spremembo in dopolnitvijo Prostorskega plana MOL, je potrebno dimenzionirati mirujoči promet znotraj vsake

posamezne funkcionalne enote v skladu s 17. členom veljavnega PUP-a.

17. člen Obstoječega PUP-a

Pri novogradnjah ali spremembi namembnosti je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest na funkcionalnem zemljišču uporabnika. Če ima uporabnik v lasti zemljišča v več funkcionalnih enotah mora seštevku parkirnih mest zadoščati njegovim potrebam.

Površine za mirujoči promet za eno ali več funkcionalnih enot morajo biti realizirane sočasno z načrtovanim gradbenim posegom.

STALIŠČE:

Obveza v veljavnem PUP-u, da se parkiranje za funkcionalno enoto F6 zagotovi v funkcionalnih enotah F1 in F2 izvira iz časa prejšnjih investitorjev, ko je bila v F6 še proizvodnja avtobusov, v funkcionalnih enotah F1 in F2 pa parkiranje izgotovljenih vozil. Z uvajanjem novih programov je takšna obveza nesmiselna. V novih določilih odloka o PUP se opredeli, da mora vsak investitor zagotoviti parkiranje v okviru svoje funkcionalne enote oziroma v dogovoru z lastniki druge funkcionalne enote tudi tam.

Pripomba se upošteva.

PRIPOMBA: Zil inženiring d.d., Kersnikova ulica 10, 1000 Ljubljana

38. člen Obstoječega PUP-a

"F6 - dodatna merila

Indeksi izrabe presegajo dovoljene, zato je treba zagotoviti manjkajoče površine za mirujoči promet v F1 in F2"

Pripomba:

Funkcionalna enota F6, ki ni v območju sprememb Obstoječega PUP, ne more z dodatnimi merili posegati v območje F1 in F2. Teh dodatnih meril funkcionalne enote F6 se ni upoštevalo niti pri izdelavi projektne naloge za javni natečaj, niti v projektni nalogi za izdelavo PSP, niti za izdelavo PUP. Ker se celotnemu območju urejanja ŠP 1/3 Viator spreminja namembnost (sprememba namenske rabe iz površin za proizvodnjo, skladišča in terminale v površine z namensko rabo za osrednje dejavnosti) z dolgoročnim planom oziroma s spremembo in dopolnitvijo Prostorskega plana MOL, je potrebno dimenzionirati mirujoči promet znotraj vsake posamezne funkcionalne enote v skladu s 17. členom veljavnega PUP-a.

17. člen Obstoječega PUP-a

"Pri novogradnjah ali spremembi namembnosti je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest na funkcionalnem zemljišču uporabnika. Če ima uporabnik v lasti zemljišča v več funkcionalnih enotah mora seštevku parkirnih mest zadoščati njegovim potrebam.

Površine za mirujoči promet za eno ali več funkcionalnih enot morajo biti realizirane sočasno z načrtovanim gradbenim posegom."

STALIŠČE:

Stališče je enako kot v pripombi, ki jo je podal Euromarkt.

Pripomba se upošteva.

PRIPOMBA: Mercator d.d., Dunajska cesta 107, 1001 Ljubljana

1. Na sicer dobro pripravljeni in vsebinsko bogati predstavitvi nameravane gradnje je nekdo od prisotnih izpostavil po našem mnenju zelo utemeljeno vprašanje, s katerim se strinjamo tudi mi in sicer: zagotovitev dostopnosti parkirnih mest tako v podzemnih kot nadzemnih garažah za vse programe v okviru F2. V primeru, da bi omejevali dostop enemu od programov v sklopu F2 do parkirnih mest npr. v kletih, dejansko obstaja nevarnost parkiranja nekontrolirano po celem območju, torej tudi na funkcionalnih enotah, ki naj ne bi bile obravnavane ali tangirane z ODLOKOM.
2. V členih od 6. do 16. ODLOKA so obravnavani posamezni komunalni vodi. Nikjer ni govora o tem, da je potrebno za čas do izgradnje morebitnih novih komunalnih vodov zagotoviti vsem ostalim v ureditvenem območju nemoteno oskrbo z vsemi energenti. To je tudi popolnoma izpuščeno iz točke c) komunalno urejanje (člen 34.b), ki obravnava zagotovljeno komunalno opremljenost »predvidenim objektom, ki so predmet obravnave« - nič ni govora o celoviti komunalni ureditvi območja urejanja ŠP 1/3, morebitni faznosti izgradnje (pred pričetkom gradnje, do zaključka gradnje objekta v F2).
3. V 19. členu ODLOKA je navedeno: »Predvidene podzemne parkirne površine je treba mehansko prezračevati. Mesta za odvod odpadnega zraka je treba locirati tako, da ne bodo

imela negativnih posledic za uporabnike območja.« Ni nam jasno, ali je to mišljeno za območji F2 in F1, ali se nanaša na celotno ureditveno območje ŠP 1/3. Predlagamo dopolnitev teksta: za ŠP 1/3. Pri tem menimo, da je to problematiko potrebno obvezno obravnavati v celovitem poročilu o vplivih na okolje, saj gre za objekt, ki podleže Uredbi o vrstah posegov v okolje, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje.

STALIŠČE:

- 1. V času obratovanja celotnega centra ali posameznih delov centra mora biti na voljo ustrezno število parkirnih mest. Pripomba se upošteva.**
- 2. Vsem uporabnikom območja mora biti zagotovljeno nemoteno delovanje v času gradnje. Pripomba se upošteva.**
- 3. Odvod zraka iz podzemne garaže ne sme imeti negativnih posledic za vse uporabnike območja ŠP 1/3. Pripomba se upošteva.**

Pripombe, ki pri oblikovanju predloga odloka **niso upoštevane**:

PRIPOMBA: Miha Lazar

To niso v normalah vsi so izgubljeni od vrat do vrat in nič ne urediš. Kot izbrisani.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

PRIPOMBA: Četrtna skupnost Šiška, Svet četrtne skupnosti, Kebetova 1, 1000 Ljubljana

1. ČS Šiška pričakuje od soglasodajalcev korektno in strokovno opravljeno delo pri izdaji soglasij, oziroma mnenj. (Voka, Elektro, PTT).
2. Zunanja parkirišča, na nivoju, ki so namenjena za parkiranje uslužbencev, naj se namenijo za naključne obiskovalce centra.
3. V predlogu za spremembo PUP-a ne zasledimo pogojev za varovanje okolja iz 26. člena o varovanju okolja. Od investitorja zahtevamo, da bo pri svojem načrtovanju natančno upošteval vsa zakonska merila, pri izgradnji tako velikega centra.
4. Od investitorja pričakujemo, da bo obnovil podhod pod Celovško cesto. Med gradnjo se mora podhod ustrezno zavarovati in omogočati nemoteno uporabo.
5. Glede na dolgoletno neurejenost na področju ŠS 1/3 Viator pričakujemo, da se bo celoten projekt na tem področju na osnovi naših zahtev in predlogov tudi realiziral. Od investitorja in vseh služb MOL-a zahtevamo, da se celotni projekt zaključi v roku 3-5 let. Gradbišče in vse negativne dejavnosti ne smejo dolga leta motiti okoliških naselij, predvsem blokov na drugi strani Celovške ceste.
6. V ČS Šiška in okoliški prebivalci pričakujemo, da se takoj v sklopu tega projekta prične z reševanjem ekološkega problema na področju LPP. Nedopustno je onesnaževanje z hrupom in izpušnimi plini, ki ga LPP s svojim zastarelim parkom in organizacijo poslovanja ustvarja na tem področju.
7. S strani MOL in njenih služb pričakujemo, da bo v času gradnje na tem območju prenovila dotrajane prometne sisteme (semaforji upravljanje v realnem času) in jih nadomestila z novejšimi, ki omogočajo večje propustnosti prometa.

STALIŠČE:

- 1. Institucije, ki dajejo smernice in mnenja, so pri svojem delu strokovno avtonomne. MOL ne more vplivati na "korektnost in strokovnost" njihovih dokumentov. Pripomba se ne upošteva.**
- 2. V družbeno trgovskem centru so predvidena parkirišča na terenu, v podzemnih etažah in v etažah nad trgovskim objektom, ki so namenjena tako obiskovalcem kot zaposlenim. Parkirišče na terenu se vedno nameni za kratkotrajno parkiranje, vendar tega ne opredelimo z odlokom. Pripomba se ne upošteva.**
- 3. Pripomba ni razumljiva, saj 26. člen Zakona o varovanju okolja (ZVO) ne omenja pogojev. V odloku o PUP so upoštevani vsi pogoji s področja varovanja okolja. Pripomba se ne upošteva.**
- 4. Podhod pod Celovško cesto je v lasti MOL, ki ga mora vzdrževati in obnavljati. Pogoj o zavarovanju in uporabi v času gradnje ni predmet PUP. Investitor je izrazil željo, da uredi**

zelenje ob cesti, pločnik in podhod, saj je tudi v njegovem interesu, da so javne površine urejene, vendar se takšne obveznosti ne da določiti z odlokom. Pripomba se ne upošteva.

5. Čas izvajanja gradnje se v skladu z zakonskimi določili s PUP-om ne opredeljuje. Prav gotovo pa si bo investitor tudi v svojem interesu želel dokončati gradnjo prej kot v petih letih. Pogoji gradnje glede na eventualno motenje prebivalcev se definirajo v okviru gradbenih predpisov v projektu za gradbeno dovoljenje. Pripomba se ne upošteva.

6. Ekološka sanacija LPP je opredeljena že s sedanjim PUP-om. LPP postopno sanira svoj vozní park, izvedeni so bili tudi nekateri posegi neposredno ob stanovanjskih objektih, s katerimi je bil zmanjšán hrup. LPP namerava izvesti sanacijo celotnega območja, ki ga zaseda, in bistveno zmanjšati onesnaženje in hrup, zlasti v zgodnjih zimskih urah. Zaradi pomanjkanja sredstev do te realizacije še ni prišlo.

Sprememba plana v območju ŠP 1/3 iz proizvodno-skladiščne v mešano rabo bo posledično povzročila tudi hitrejše reševanje ekološke sanacije LPP in drugih podjetij v območju. Za celotno območje ŠP 1/3 bo izdelan lokacijski načrt, s katerim bodo opredeljeni pogoji nadaljnjega razvoja in sanacije območja. Pripomba se ne upošteva.

7. Z novo prometno ureditvijo obodnih cest območja ŠP 1/3 je predvidena tudi gradnja novih semaforiziranih križišč in ustrezna preureditev obstoječih semaforjev. Pripomba se nanaša na ureditev, ki je v odloku že upoštevana.

PRIPOMBA: R.P. Razvoj projektov d.o.o., Ulica Gradnikove brigade 11, 1000 Ljubljana

Pripombe k spremembi in dopolnitvi Prostorskih ureditvenih pogojev za območje urejanja ŠP 1/3 Viator, funkcionalna enota F1, F2.

Naše podjetje zastopa investitorja, ki ima namen na funkcionalni enoti F5, v neposredni sosesčini obravnavanega območja, zgraditi večje število stanovanjskih enot. Menimo, da bo imelo to območje, skupaj z območjem obstoječe Avtomontaže, predvsem stanovanjski značaj. Gre za skupaj 1000 - 1200 stanovanj, za katera bi bila hrupna dejavnost, ki se odvija predvsem v nočnih urah, zelo moteča.

Zato vas prosimo, da površine namenjene kinodvoranam, spremenite v kakšno drugo kulturno dejavnost, ki bo bolj skladna s predvideno stanovanjsko pozidavo.

STALIŠČE:

Družbene dejavnosti v območju ŠP 1/3, ki vključujejo tudi kinodvorane, so namenjene potrebam v širšem gravitacijskem območju Šiške in ne samo oskrbi neposredne okolice. Stanovanjske cone v ŠP 1/3 Viator bodo ločene od družbeno trgovskega centra, zato obisk kinodvoran in drugih prostorov za družbene dejavnosti ne bo motil stanovalcev. Obisk kinodvoran tudi ne sodi med hrupne dejavnosti. Pripomba se ne upošteva.

PRIPOMBA: Grand Hotel Union (Bogdan Lipovšek), Hotel Slon Best Western (Mira Djosič), Hotel Lev (Meta Hlupič), City Hotel Turist (Saša Zupan), M hotel (Sonja Černič Lagerwall)

Podpisani smo si ogledali gradivo, razgrnjeno na javni razgrnitvi osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator.

Ugotovili smo, da Mesto Ljubljana (v sodelovanju z nam neznanim investitorjem) predlaga, da se v ureditvenem območju ŠP 1/3 Viator na kar dveh območjih - funkcionalnih enotah F1 in F2 - predvidi hotelske nastanitve:

- v F1 poslovni prostori in poslovni apartmaji v skupni izmeri cca 20.400 m² (brez garaž)

- v F2 pa še hotel s cca 11.500 m², kot navajate v obrazložitvi k Odloku; oz. 11.690 m², kot navajate v tekstu osnutka odloka.

V osnutku odloka navajate tudi, da so dopustne tolerance za izmere površin in menjave programov dopustne - v okviru določenih površin se lahko zmanjšajo ali povečajo največ za 10 %.

Imamo resne in tehtne pomisleke o smotrnosti odločitve mesta za načrtovanje tolikih novih hotelskih kapacitet. Glede na to, da smo spodaj navedene hotelske hiše v tem poslu že dolgo časa, nam je dobro znano, da ljubljanski hoteli že sedaj niso v povprečju zasedeni niti 60 %. Več kot % ne dosežemo niti v najvišji sezoni (mesecih julij, avgust). Hotelskih nastanitvenih kapacitet v Ljubljani je, še zlasti ob upoštevanju novozgrajenih hotelov za Bežigradom ob WTC in na Brdu več kot dovolj. Z novo načrtovanimi površinami, ki znašajo cca 31.900 m² se bodo povečale kar za cca 50 %. Zato so nam vprašljive smernice za

načrtovanje novih hotelskih kapacitet, ki jih je podalo, ali pa sprejelo, Mesto oz. njegove strokovne službe.

Predlagamo, da zgoraj navedeno pripombo na osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator, Mesto Ljubljana oz. njegove službe najresneje proučijo in do pripombe zavzamejo stališče. Menimo, da je upoštevanje naše pripombe ne samo v zasebnem interesu spodaj podpisanih predstavnikov ljubljanskih hotelov, temveč tudi v javno korist, to je korist, ki bi jo morala zasledovati tudi mestna občina Ljubljana pri načrtovanju novogradenj. V primeru, da bi se načrtovane kapacitete zgradile (kot razumemo razgrnjeno gradivo naj bi se v F2 zgradil hotel skupaj s trgovsko poslovnim centrom, v F2 pa kot samostojen objekt), se bo to bistveno odrazilo v prometu ostalih hotelov, Mesto bo verjetno na račun tega v centru mesta Ljubljana pri načrtovanju novogradenj. V primeru, da bi se načrtovane kapacitete zgradile (kot razumemo razgrnjeno gradivo naj bi se v F2 zgradil hotel skupaj s trgovsko poslovnim centrom, v F2 pa kot samostojen objekt), se bo to bistveno odrazilo v prometu ostalih hotelov, Mesto bo verjetno na račun tega v centru mesta izgubilo del živahnosti, ki jo prinašajo turisti ne samo nam hotelom, temveč tudi drugim subjektom. Možno je seveda tudi, da za hotelski objekt v F2 ne bo investitorja in bo na ključni točki ob obvoznici ostal nedokončan torzo ali prazno zemljišče, ki tudi ne bi bilo v ponos Mestu.

Pričakujemo resno pretehtanje naših pripomb in vaš odgovor do naših stališč.

STALIŠČE:

V stolpnici na križišču Celovške ceste in obvoznice so predvideni poslovni prostori in poslovno-apartmajski hotel, namenjen diplomatskim predstavništvom in podjetjem, ki za daljši čas najamejo hotelske kapacitete. V okviru družbenega centra je predviden hotel srednje kategorije. Tovrstnih hotelskih kapacitet v Ljubljani primanjkuje.

Po podatkih MU Oddelka za turizem in Turistične zveze Slovenije, ki je že pred leti izdelala strategijo razvoja turizma, je v Ljubljani ca 1900 postelj v hotelih višje kategorije (s 4 in več zvezdicami), primanjkuje pa 1000 do 1500 postelj v hotelih srednje kategorije (s 3 in manj zvezdicami). Turistična zveza glede na današnje stanje in povpraševanje potrjuje pravilnost svoje prognoze. Hotel nižje kategorije Celica ima po podatkih Turistične zveze optimalno, to je 80 % zasedenost. (Za primerjavo: Gradec ima skupno 5000 postelj v hotelih različnih kategorij. Od tega je več kot polovico v hotelih srednje in nižje kategorije). Investitorji v obravnavanem kompleksu so na podlagi svojih raziskav tržišča predlagali predvidene tipe hotelov. Hotelska oziroma nastanitvena dejavnost namreč spada v tržno kategorijo. Pripomba se ne upošteva.

PRIPOMBA 8: Mercator d.d., Dunajska cesta 107, 1001 Ljubljana

Poslovni sistem Mercator d.d., Dunajska 107, Ljubljana kot lastnik nekaterih nepremičnin v območju ŠP 1/3 Viator, posredujemo pripombe k Osnutku odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator.

Uvodoma pojasnjujemo, da smo zainteresirani za kvalitetno in smotrno pozidavo v okviru Mestne občine Ljubljana. Zato smo tudi pozdravili namero Mesta, da v svojem dolgoročnem planu opredeli spremembo rabe prostora v območju urejanja ŠP 1/3 Viator iz proizvodne v dejavnosti z mešanim programom. Udeležili smo se tudi javne obravnave na MOL, ki je obravnavala to temo. Ker smo se s predlogom MOL strinjali, na predlog nismo imeli pripomb.

V Uradnem listu RS doslej še nismo zasledili, da je predlagana sprememba plana MOL, ki obravnava območje urejanja ŠP 1/3 iz proizvodne v mešano rabo, že bila sprejeta. Prosimo vas za informacijo, v kateri fazi je sprejetje tega dokumenta.

Pač pa smo v Uradnem listu števil 27/2004 z dne 23.3.2004 zasledili objavo Sklepa o javni razgrnitvi osnutka odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 Šiška za območje urejanja ŠP 1/3 Viator. Glede na to, da nas kot lastnike nekaterih nepremičnin v tem območju ni kontaktiral niti izdelovalec posebnih strokovnih podlag, niti pripravljalec dokumenta, smo bili nad to objavo neprijetno presenečeni.

V zemljiško knjigo smo na primer za parcelne številke 803/1, 803/3 in 803/4 k. o. Dravlje poleti vložili predlog za vknjižbo lastninske pravice (plomba števil. 17998/2003 z dne 04.08.2003). In vendar nas, čeprav smo eden najpomembnejših gospodarskih subjektov v Ljubljani, ni niti predlagatelj spremembe veljavnega odloka o PUP, niti izdelovalec posebnih strokovnih podlag, ali kdo drug, v vsem času priprave gradiv povabil k sodelovanju niti enkrat! To za nas ni

sprejemljivo, saj je zemljiška knjiga javna listina, strokovne službe MOL, Oddelek za urbanizem Mestne uprave, ki med drugim opravlja naloge priprave prostorskih planov in prostorskih izvedbenih aktov ter organizira in vodi postopek obravnave in sprejemanja teh aktov, vključno z javno razgrnitvijo in javno razpravo, bi bil po našem mnenju dolžan preveriti interese drugih lastnikov nepremičnin, torej tudi nas (npr. pri pripravi programskih usmeritev). Menimo tudi, da bi bil tak način ne samo v našem interesu, temveč tudi v javno korist, saj bi v enem dokumentu (spremembi odloka) istočasno zajeli kar največ interesov vlagateljev in jih uskladili z interesi razvoja Mesta. Nenazadnje bi bil tako racionalneje porabljen čas, energija in denar za pripravo tako kompleksnega dokumenta. Ker temu ni bilo tako, se vključujemo s svojimi pripombami in predlogi za korekcije in dopolnitve obravnavanega dokumenta:

1. Program priprave prostorskih izvedbenih aktov za obdobje 2003-2006 za območje Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju program) je bil sprejet 30.12.2002, ki je pod točko 88. navedel območje ŠP 1/3 Viator (citiramo: vrsta PIA: PUP, ZN; komentar: že izveden natečaj).
 - Program smo na naše zaprosilo z dne 22.4.04 prejeli 28.4.04
 - Glede na to, da program ni bil objavljen v Uradnem listu, ostali zainteresirani oz. lastniki nepremičnin o načrtovanih namerah mesta niso bili obveščeni vse do objave o javni razgrnitvi in s tem povezano niso mogli v načrtovalski fazi prispevati k vsebini in obsegu priprave spremembe veljavnega PIA.
 - Po nam znanih podatkih k sodelovanju tudi ni bil povabljen prodajalec nepremičnin oz. prejšnji lastnik nepremičnin (omejujemo se na F2C in del F3).
 - V objavljenem programu za ŠP 1/3 ni izvzeta nobena od funkcionalnih celot, zato program razumemo tako, da je bila načrtovana (oz. je bila mišljena in je dovoljena) sprememba PIA za obravnavano območje urejanja (ŠP 1/3 Viator).
2. Vprašljiv se nam zdi interes mesta Ljubljane po izgradnji tako velikega nakupovalnega centra, ki je v neposredni bližini Mercatorjevega nakupovalnega centra, za katerega je Mesto Ljubljana sicer že sprejelo program priprave (Ur.l. RS št. 26/2004 z dne 19.3.04) in predhodno 27. januarja 2004 organiziralo prostorsko konferenco.
3. Menimo, da 4. člen osnutka ODLOKA o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 (v nadaljnjem tekstu ODLOK) neutemeljeno zožuje obveze investitorja gradnje, ki izhajajo iz ugotovitev presoje vplivov na okolje. V okviru projekta za gradbeno dovoljenje predvidevate sicer pridobitev presoje vpliva predvidenega posega na okolje. V 5. členu Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje, pa je navedeno, da je za tak poseg, kot se ga načrtuje v osnutku ODLOKA npr. za F2, potrebno izdelati celovito poročilo o vplivih na okolje. Zato menimo, da je tak tekst, kot ga predvideva ODLOK, po našem mnenju zavajajoč. To še zlasti zato, ker podrobneje navaja samo nekatere stvari, ki jih je »ob tem potrebno upoštevati«:
 - ugotovitve in zaključke izvedenskega mnenja o varovanju pred prekomernim hrupom in ogroženostjo pred požarom
 - oceno Inštituta za varovanje zdravja RS, glede varstva vodnih virov, oceno vpliva na kakovost zraka
 - ugotoviti potrebo po dodatnih izvedenskih mnenjih glede na svojevrstnost primera.«
4. Po našem mnenju ODLOK, ne glede na to, da se pripravlja in predlaga za sprejem po stari prostorski zakonodaji, velja tudi Uredba in metodologija za izdelavo presoj vplivov na okolje že od leta 1996 (z dopolnitvijo iz l. 2002), zato morebiti nehote kot obvezna izhodišča povzema samo nekatere elemente, ki morajo biti obravnavani in presojani v Celovitih poročilih o vplivih na okolje. Iz odloka je tako popolnoma izpuščeno področje vplivnega območja objekta, ali pomanjkljivo obravnavano npr. osvetlitve na sosednjih zemljiščih, kakor tudi zaveza za upoštevanjem ukrepov za to, da se stanje ne bi poslabšalo.
5. Iz gornjega razloga ocenjujemo, da je neustrezna opredelitev v ODLOKU (zadnji stavek 4. člena), da »mora biti projekt za gradbeno dovoljenje izdelan v soglasju z vsemi lastniki v posamezni funkcionalni celoti.« Vplivi, ki bi bili ugotovljeni v celovitem poročilu o vplivih na okolje na sosednje funkcionalne enote so tako popolnoma zanemarjeni. Ni pa nam znan podatek, niti na javni obravnavi to ni bilo predstavljeno, da Celovito poročilo morebiti že obstaja in so bili naši pomisleki s strani registriranih pooblaščenih izdelovalcev presoj že strokovno pretehtani.

6. V 5. členu dovoljujete, da je »v funkcionalnih enotah F1 in F2 lahko zazidan tudi večji odstotek zemljišča funkcionalne enote, če so zagotovljeni vsi pogoji za funkcioniranje objekta.« Nič pa ni govora o tem, da morajo biti izpolnjeni ukrepi, definirani v celovitem poročilu glede vpliva na sosednje funkcionalne enote. Ni kvarnih vplivov na okolje in funkcioniranje ostalih funkcionalnih enot?
7. S predvidoma večjo pozidavo od sedaj veljavno dovoljene, je zemljišče npr. za F1, ki po podatkih iz Obrazložitve k ODLOKU meri 3.876 m², izkoriščeno kar 526%; za F2, kjer zemljišče meri 37.680 m², pa cca 220%. Pri izračunu smo upoštevali nam dosegljive podatke o pozidanih površinah od kote pritličja naprej (torej brez podzemnih garaž). Naj spomnimo, da 9. člen sedaj veljavnega odloka, glede razmerja med končno pozidano in nepozidano površino določa, da naj znaša to razmerje največ 70% : 30% v korist zazidane površine. Odstopanje tega razmerja za F1 in F2 je torej bistveno. S predlaganim osnutkom ODLOKA, kjer je bistveno spremenjena dejavnost v F1 in F2 in tako strnjeno zazidavo kot je predvidena, postaja obravnavano področje PRETEŽNO namenjeno trgovski dejavnosti. Težko pa presodimo, kako bi takšna strnjena zazidava vplivala na razvoj in funkcioniranje sosednjih funkcionalnih območij, saj ne razpolagamo s potrebnimi študijami – predvidevamo, da je Mesto ta del problematike proučilo.
8. Spreminja se status internih prometnic v javne (v novopredlaganem 8. členu ODLOKA, s katerim se spreminja dosednji 13. člen) – npr.: dosedanje interne prometnice po veljavnem PUP C14, C15, C16 in C17 dobijo v predlagani spremembi PUP status javne prometnice. To pa med drugim pomeni tudi bistveno večji promet in potencialno oviran dostop k F3; ni znano ali je levo zavijanje dovoljeno, kar je sedaj mogoče itd.. S posegi za izvedbo F1 in F2 se torej bistveno posega tudi na druge funkcionalne enote in na njihovo funkcioniranje. Ker ni bil proučen vpliv prometa na funkcioniranje drugih enot v planski celoti in ureditvenem območju, takšna opredelitev, kot je v ODLOKU, po našem mnenju ni utemeljena in ni ustrezna.
9. Po našem mnenju je v 8. členu ODLOKA neprimerna in sporna tudi opredelitev o možnosti gradnje križišča na Cesti Ljubljanske brigade v ločeni gradbeni fazi, razen če bi bilo opredeljeno kot faza, ki jo je obvezno izvesti pred pričetkom rušitev obstoječih objektov in pričetkom gradnje, saj bo ostalim gospodarskim subjektom v času gradnje (npr. izkopi za 3 kleti skoraj preko celega zemljišča enote F2) v času gradnje bistveno oteženo ali onemogočeno normalno funkcioniranje. Ko že navajamo izkope za gradnjo parkirišč v treh podzemnih nivojih, moramo kot neposredni sosedje omeniti tudi nujnost zaveze investitorja gradnje za zagotovitev ustreznih tehničnih ukrepov in nemoteno funkcioniranje obstoječih objektov v času gradnje.
10. Na javni obravnavi je bila predstavljena prometna študija, ki temelji na podatkih iz leta 1999 (z ustreznim preračunom na današnji čas in po podatkih investitorja gradnje), kar pa po našem mnenju ni ustrezno, še zlasti zato, ker obravnava samo podatke za F1 in F2, ostalih področij, za katera je Mesto namenilo mešano dejavnost, pa prometna študija ne obravnava. Menimo, da bi Mesto tu vendarle moralo upoštevati širši interes in omogočiti enakovreden razvoj tudi znotraj drugih funkcionalnih enot. Pričujoča prometna študija (ali njena predstavitev) po našem mnenju tudi ni v zadovoljivi meri obravnavala problematiko polnjenja in praznjenja novega nakupovalnega centra v F2 (kupci, dostava,...) s cca 83.500 m² površin, še manj drugih uporabnikov in s tem vpliva na križišča v ožjem in širšem območju. Zahtevamo, da se izdela nova prometna študija z aktualiziranimi in konkretnimi podatki o programih, ki so in bodo predmet spremembe ODLOKA.
11. V členu 10. ODLOKA, ki spreminja dosednji 16. člen, se spreminja dostop za novonastalo funkcionalno enoto F2C (dosedaj dostop s C6 in C14 (in D7), po novopredlagani spremembi ter dopolnitvi ODLOKA pa s C6 in D7. Poleg tega pa je (tako smo razumeli tolmačenje na predstavitvi osnutka odloka) bilo razumeti, da bo za dostavo v nov trgovski center služila cesta C6, C7 in D7, kar bi pomenilo velik vpliv na delovanje bodisi obstoječega objekta ali novogradnje v območju F2C. Prosimo za posebno pojasnilo o načrtovani dostavi za F2.
12. Prav tako je po našem mnenju potrebno obdelati v celovitem poročilu o vplivih na okolje tudi tematiko iz 20. člena ODLOKA (zbirna mesta za odpadke), saj gre pri pozidavi s cca 103.900 m² pozidanih površin nad koto +-0,00 za zelo zahtevno problematiko. Lociranje kontejnerjev za ločeno zbiranje odpadkov ne more biti samo v domeni investitorja za F1 in

F2 (glej tudi pripombe, navedene pod točkami 4. do 6. tega dopisa, ki so s tem dodatno utemeljene).

13. Vprašljiva se nam zdi odločitev Mesta, da v funkcionalni celoti F1 in F2 zagovarja hotelske kapacitete s skupaj cca 33.000 m² površin (točnih površin za hotele iz razgrnjenega gradiva nismo mogli razbrati, saj gre tudi za druge trgovske in poslovne površine). Po naših informacijah že sedaj hoteli v Ljubljani niso zasedeni tako kot bi bilo racionalno, še manj pa bodo z novimi kapacitetami, ki so tik pred odprtjem ali dokončanjem (Bežigrad, Brdo). V to področje se ne spuščamo podrobneje, saj so za F1 (21. člen ODLOKA) v okviru sicer dovoljenih namembnosti dovoljene tudi spremembe namembnosti. Toleranc, kot jih predvideva 22. člen za F2, pa ta člen ne vsebuje, tako da je torej za F1 dopustno, da je vse hotel, ali trgovske površine,...
14. V 23. členu ODLOKA (34. a členu) so opredeljena dodatna merila med drugim za F2C, to je področje, katerega lastnik je PSM. Dodatna merila za F2C so bila določena popolnoma brez vednosti in sodelovanja PSM; programsko je sicer za PSM ustrezno, ostalo pa bi morali podrobneje preveriti. V točki d) varstvo okolja 23. člena (člen 34.b) je navedeno, da je potrebno zagotoviti take medfasadne odmike, da bo zagotovljeno predpisano osončenje oziroma naj bodo medfasadni odmiki tolikšni, kot jih zahteva oz. določa svetlobno tehnična ocena. Po našem mnenju mora biti ta problematika sestavni del Celovitega poročila o vplivih na okolje za F1 in F2. Vsekakor ne pričakujemo, da bi se zaradi takih opredelitev poslabšale razmere PSM.
15. V točki e) varstvo pred požarom 23. člena (člen 34.b) ni obravnavan vpliv na druge funkcionalne enote, ki so sicer znotraj območja urejanja, ali celo sestavni del funkcionalne enote F2, niso pa bile formalno obravnavane (npr F3). Menimo, da je potrebno skozi ODLOK zagotoviti, da se požarna varnost drugim, ki formalno v ODLOKU niso naštet, ali obstoječim objektom, ne bo poslabšala.
16. V točki 3 Obrazložitev k ODLOKU (sedmi odstavek) navajate, da so bile v funkcionalnih enotah F2A, F2B in F2C predvidene poslovno uslužnostne, trgovske in gostinske dejavnosti, za investitorje, ki so že bili v območju. Menimo, da stanje ni bilo preverjeno. Kako si lahko razlagamo obrazložitev kot »novi« investitor?
17. Nadalje je po našem mnenju sporna trditev iz tretjega odstavka 3. točke obrazložitve k ODLOKU in sicer, ko se kot utemeljitev predlaganega ODLOKA navaja: »S prostorsko ureditvenimi pogoji so opredeljeni posamezni programi v odstotkih od celotne površine. Te programe je obvezno treba realizirati.« Mesto torej stoji za namero po izgradnji tako velikega trgovsko nakupovalnega... centra, kot ga je predlagalo v ODLOKU? Glej tudi pripombo pod št. 7.

Menimo, da je umestitev tako velikega nakupovalnega centra na obravnavani lokaciji neutemeljena in neumestna ter bi bilo po našem mnenju primerneje – seveda z ustrežno obravnavo zazidave ob Celovski, kot to določa veljavni PUP – področje nameniti resnično mešani rabi, to pa je stanovanjem, ki jih v mestu primanjkuje, popestrenimi z manjšim trgovskim centrom za osnovno preskrbo, poslovnimi prostori, storitvenimi dejavnostmi itd.

V okviru sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto ŠP 1/3 želimo biti vključeni in tvorno prispevati pri smiselni zaokrožitvi področja obdelave.

Zahtevamo:

Da se v spremembe in dopolnitve odloka za ŠP 1/3 enakovredno vključita tudi funkcionalni celoti F3 in F2C. Funkcionalna enota F2C je sicer po sedaj še veljavnem PUP-u sestavni del funkcionalne enote F2. Brez vednosti Poslovnega sistema Mercator, in v neskladju z zadnjim odstavkom 8. člena veljavnega odloka, se je namreč iz funkcionalne enote F2 izločila enota F2C, ki je v osnutku sprememb in dopolnitev odloka sedaj veljavnega PUP postala nova funkcionalna enota.

S smernicami za javni natečaj je po našem vodenju imela funkcionalna enota F3 predviden program (dejavnosti) kot na območju F2, v osnutku sprememb in dopolnitev odloka pa se predvideva ohranitev sedanje namembnosti (industrija). Kot smo videli iz posebnih strokovnih podlag, ki so bile predstavljene na javni obravnavi, je bilo s strani Mesta očitno sprejeto, da se območje obdelave zožuje le na del območja ŠP 1/3 in po veljavnem PUP-u definiranih funkcionalnih enot. Dvomimo v tak javni interes.

Pričakujemo, da nas boste pozvali za opredelitev programa za tisti del funkcionalne enote, ki je v naši lasti in sicer za zemljišča/objekte z naslednjimi parcelnimi številkami: 803/1, 803/3 in 803/4 ter za 798/7, vse k.o. Dravlje.

Pričakujemo tudi, da nam boste vaše strokovne usmeritve, vključno z odgovori oz. stališči do naših pripomb, posredovali čimprej, saj je to v skupnem interesu za pripravo predloga ODLOKA v razumnem roku.

STALIŠČE:

- Sprememba plana MOL za območje urejanja ŠP 1/3 je bila sprejeta na 25. izredni seji MS dne 25.5.2004 in čaka na objavo v Uradnem listu.

- Za območje urejanja ŠP 1/3 Viator je bil leta 1996 sprejet PUP po usmeritvah takratnih lastnikov. Z leti je prišlo do opuščanja posameznih, predvsem proizvodnih dejavnosti. S sočasnim spreminjanjem urbanistične dokumentacije je MU Oddelek za urbanizem želel slediti spremembam v prostoru, ki so bile posledica gospodarskih razmer. MU Oddelek za urbanizem lahko posamezni dokument spremeni na pobudo investitorjev, mora pa z dopolnjenim dokumentom zavarovati nemoteno delovanje in nadaljnji razvoj tudi v tistih delih območja, ki jih dokument ne spreminja.

Pobudo za spremembo PUP-a za ŠP 1/3 smo od investitorjev dobili že v letu, torej še pred časom, ko je Mercator postal lastnik zemljišč v funkcionalni enoti F3. Ker je šlo za velik in zahteven projekt, je načrtovanje trajalo dalj časa. V obravnavo je bilo vključeno sprva večje območje in v natečajni rešitvi je bila upoštevana tudi funkcionalna enota F3. Investitor je sočasno pridobival zemljišča, vendar zemljišč v funkcionalni enoti F3 ni uspel pridobiti. Na pobudo investitorja je bilo zato območje družbeno-trgovskega centra zmanjšano. V posebnih strokovnih podlagah, ki so bile izdelane po natečaju, je bila funkcionalna enota F3 izpuščena. Potrebno je poudariti, da s strani lastnikov zemljišč v funkcionalni enoti F3 ni prišlo do pobude za spremembo PUP-a.

Ne glede na to je bila v času javne obravnave dana možnost programske in gabaritne uskladitve odloka, saj so bile upoštewane tudi druge pripombe, ki se nanašajo na celotno območje ŠP 1/3 in ne samo na območje funkcionalnih enot F1 in F2. V pripombah glede funkcionalne enote F3 tovrstnih pobud ni.

1. Program priprave prostorskih izvedbenih aktov za obdobje 2003-2006 za območje MOL, ki ga je potrdila županja s sklepom dne 30.12.2002, ni bil objavljen v Uradnem listu, saj Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84), ki je bil takrat v veljavi, tega ni zahteval. Pripomba se ne upošteva.

2. Program priprave za nakupovalni center Mercator v območju ŠP 4/1-1 obsega le dozidavo k obstoječemu centru.

Interes MOL je, da v območje ŠP 1/3 umesti površine za dejavnosti, ki jih v območju Šiške primanjkuje. To so predvsem mestotvorne družbeno-kulturne in druge centralne dejavnosti, ki se v kombinaciji s trgovskimi dejavnostmi združijo v družbeno-trgovski center. Z zasnovo takšnega centra želi MU uvesti v prostor nove vsebine in približati ponudbo širšemu gravitacijskemu območju Šiške. Od skupnih površin v družbenem centru je predvideno 42 % trgovskih površin in 58 % površin za raznovrstne centralne dejavnosti. Pripomba se ne upošteva.

3. Odlok o PUP narekuje investitorju, da izdela presojo vplivov na okolje in ne definira ali je to Poročilo o vplivih na okolje (PVO) ali Celovito poročilo o vplivih na okolje (CPVO). Razumljivo je, da je glede na določila Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje (Uradni list RS št. 66/96 in RS št. 83/02) v obravnavanem primeru treba izdelati CPVO. Vsebina takega poročila se določi v skladu s pogoji MOPE - Agencija za okolje ob pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. V odloku o PUP so navedene le posamezne obvezne strokovne usmeritve za pripravo vsebine CPVO. Pripomba se ne upošteva.

4. V skladu z Zakonom o graditvi objektov vplivno območje objekta opredeli investitor (projektivna organizacija) v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja. Pripomba se ne upošteva.

5. Citirano določilo iz 4. člena odloka o PUP, da "mora biti projekt za gradbeno dovoljenje izdelan v skladu z vsemi lastniki v posamezni funkcionalni enoti", se ne nanaša

na vplive na okolje, temveč na medsebojne obveznosti investitorjev, ki morajo posege v posamezni funkcionalni enoti med seboj uskladiti. Pripomba se ne upošteva.

6. Dopustnost večje zazidanosti zemljišča v funkcionalni enoti se preveri ob izdaji gradbenega dovoljenja, ko bo na voljo tudi že Celovito poročilo o vplivih na okolje in bo določeno vplivno območje objekta. Takrat bo možno presoditi, ali so zagotovljeni pogoji za funkcioniranje predvidenega objekta in pogoji za ohranitev in delovanje obstoječih zemljišč in objektov. Pripomba se ne upošteva.

7. V pripombi so pomešana določila v zvezi z zazidanostjo zemljišča in izrabo zemljišča (FSI). Nova določila PUP resda omogočajo večjo zazidanost zemljišča in večji faktor izrabe kot v obstoječem PUP-u, vendar le pod pogojem, da so upoštevana tudi druga določila (osvetlitev, požarna varnost, zadostno število parkirnih mest itd.), ki izhajajo iz zakonov in predpisov.

Območje ni pretežno namenjeno trgovski dejavnosti, saj je od skupnih površin v funkcionalni enoti F2 namenjeno trgovini 42 % površin. V funkcionalni enoti F1 so predvideni poslovni prostori in apartmajski hotel. Pripomba se ne upošteva.

8. V obstoječem PUP-u promet glede na predvidene programske spremembe ni ustrezno rešen. S spremembo statusa interne ceste C14, C15, C16, C17 v javno cesto bodo zagotovljeni - vsem uporabnikom - nemoteni dostopi do funkcionalnih enot. Znani so primeri v Ljubljani, kjer so v večjih kompleksih predvideni privatni dostopi, kar povzroča nerešljive probleme v prometu in spore med uporabniki. Pripomba se ne upošteva.

9. S projektom za gradbeno dovoljenje se bo opredelila tudi eventualna faznost izgradnje križišč, kar bo treba utemeljiti s posebno prometno presojo. Možna faznost križišč je bila opredeljena s ciljem, da se omogoči neoviran dostop uporabnikov območja v času gradnje. Pripomba se ne upošteva.

10. S prometno študijo, ki je bila izdelana leta 1999, so bili opredeljeni pogoji za območje družbenega centra, ter je bilo ugotovljeno, da je napajanje območja ob uvedbi prečne povezave med Cesto Ljubljanske brigade in Celovsko cesto ter ob uvedbi dodatnih križišč ustrezno. Ob pripravi strokovnega gradiva za spremembo plana za območje ŠP 1/3 je bila opravljena prometna analiza, ki je glede na prometne kapacitete potrdila možnost spremembe območja v območje z mešano rabo. Obvezno pa je treba izdelati dodatno celovito prometno študijo (ki je že v izdelavi). Pripomba se ne upošteva.

11. Javni dostop v območje funkcionalne enote F2 je predviden z uvozov G1, G3, G4, G5, dostava je preko uvozov G6 in G7. Uvoz G7 do območja F2 poteka preko območja funkcionalne enote F4.

Funkcionalna enota F2c ima dostop edino preko uvoza D7. Glede na majhno površino te funkcionalne enote dostop zadošča. Pripomba se ne upošteva.

12. PUP poda le merila in pogoje za posege v prostor. V skladu z določili PUP-a, gradbenimi predpisi in normativi (kjer so navodila za to področje) se zbiralnice odpadkov predvidijo s projektom za gradbeno dovoljenje. Če bo MOPE - ARSO tako predvidela v pogojih za PGD, bo zbiranje odpadkov obdelano tudi v Celovitem poročilu o varovanju okolja. Pripomba se ne upošteva.

13. Podatek o 33.000 m² hotelskih površin ni korekten, saj so hotelske kapacitete opredeljene fleksibilno. Po podatkih MU Oddelka za turizem in Turistične zveze Slovenije, ki je že pred leti izdelala strategijo razvoja turizma, je v Ljubljani ca 1900 postelj v hotelih višje kategorije (s 4 in več zvezdicami), primanjkuje pa 1000 do 1500 postelj v hotelih srednje kategorije (s 3 in manj zvezdicami). Turistična zveza glede na današnje stanje in povpraševanje potrjuje pravilnost svoje prognoze. Hotel nižje kategorije Celica ima po podatkih Turistične zveze optimalno, to je 80 % zasedenost. (Za primerjavo: Gradec ima skupno 5000 postelj v hotelih različnih kategorij. Od tega je več kot polovico v hotelih srednje in nižje kategorije). Investitorji v obravnavanem kompleksu so na podlagi svojih raziskav tržišča predlagali predvidene tipe hotelov. Hotelska oziroma nastanitvena dejavnost namreč spada v tržno kategorijo. Z odlokom o PUP je določeno, da je treba pri izdelavi projekta za gradbeno dovoljenje obvezno upoštevati tudi posebne strokovne podlage za funkcionalni enoti F1 in F2 (idejno zasnovo), ki tudi opredeljuje kapaciteto objektov. Pripomba se ne upošteva.

14. V funkcionalnih enotah, kjer investitorji niso dali pobud za spremembo dokumenta, je

odlok o PUP spremenjen le toliko, da je usklajen z novimi predpisi o urejanju prostora. Pri tem je bilo zlasti upoštevano, da novi odlok ne bi poslabšal pogojev za funkcioniranje in nadaljnji razvoj v funkcionalnih enotah. V času javne razgrnitve osnutka PUP nihče od investitorjev v funkcionalnih enotah F2a, F2b in F2c ni dal pripomb.

Odmiki med objekti se določajo na podlagi več kriterijev. Eden od njih je svetlobno-tehnična ocena, ki za posamezno prostorsko situacijo v okviru predpisov preveri ustreznost zasnove. Da so določila PUP ustrezna, je s svojim mnenjem potrdil sanitarni inšpektor. Ali bo osončenje obdelano tudi v CPVO, bo določila MOPE - ARSO v okviru pogojev za projekt za gradbeno dovoljenje. Pripomba se ne upošteva.

15. PUP predpisuje za vse funkcionalne enote enake pogoje za požarno varnost, ki jih je treba upoštevati ob izdaji gradbenega dovoljenja. K osnutku PUP je bilo pridobljeno tudi pozitivno mnenje požarnega inšpektorja. Pripomba se ne upošteva.

16. Programi v funkcionalnih enotah F2a, F2b in F2c so bili preverjeni v fazi izdelave posebnih strokovnih podlag. V času javne razgrnitve na predvidena določila, ki se nanašajo na funkcionalne enote F2a, F2b in F2c, ni bilo pripomb. Z "novimi investitorji" smo imenovali investitorje, ki so dali pobudo za spremembo PUP. Pripomba se ne upošteva.

17. V 3. točki obrazložitve so bili mišljeni programi centralnih dejavnosti, ki jih je MOL pogojeval z realizacijo "družbenega centra". V družbeno-trgovskem centru je predvideno 42 % trgovskih površin, 58 % pa je raznih centralnih dejavnosti. Pripomba se ne upošteva.

- Interes MOL je, da v območje ŠP 1/3 umesti površine za dejavnosti, ki jih v območju Šiške primanjkuje. To so predvsem mestotvorne družbeno-kulturne in druge centralne dejavnosti, ki se v kombinaciji s trgovskimi dejavnostmi združijo v družbeno-trgovski center. Z zasnovo takšnega centra želi MU uvesti v prostor nove vsebine in približati ponudbo širšemu gravitacijskemu območju Šiške. Od skupnih površin v družbenem centru je predvideno 42 % trgovskih površin in 58 % površin za raznovrstne centralne dejavnosti, kar najbolje ponazarja, v čem je programsko težišče novega kompleksa.

Velik del območja ŠP 1/3 bo namenjen stanovanjem v skladu z že sprejeto spremembo plana. Namenska raba je bila v dolgoročnem planu spremenjena za celotno območje ŠP 1/3 iz proizvodne v mešano rabo. Z ustreznim mešanjem programov, tudi stanovanj, se doseže vsestransko koristen sinergijski učinek, ki ga želimo doseči v novem kompleksu. Pripomba se ne upošteva.

- Pobuda za spremembo in dopolnitev PUP je bila sprejeta od investitorja in delnega lastnika v območjih funkcionalnih enot F1 in F2. V območje obdelave se je vključilo območje funkcionalnih enot F1 in F2 v delih, kjer je bil investitor lastnik. Na zemljiščih v funkcionalnih enotah F1 in F2, kjer so obstoječi lastniki želeli nadaljevati s svojo dejavnostjo, so bili predvideni pogoji v skladu z razvojnimi usmeritvami investitorjev. V vseh ostalih funkcionalnih enotah območja ŠP 1/3 Viator pa so bila dopolnjena določila odloka le zaradi uskladitve z novim zakonom o urejanju naselij.

Od investitorjev funkcionalnih enot F2a, F2b in F2c v času razgrnitve nismo prejeli pobud za dopolnitev odloka. Investitorji v drugih funkcionalnih enotah lahko dajo pobude za spremembo PUP za posamezne funkcionalne enote območja, potem ko bodo predložili program in usmeritve. Sprememba prostorskega izvedbenega akta se bo izvedla v ločenem postopku.

PRIPOMBA: Slovenica, zavarovalniška hiša d.d., Celovška 206, Ljubljana

V zvezi s sklepom županje Mestne občine Ljubljana z dne 26.01.2004 o javni razgrnitvi osnutka odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator vam v okviru javne obravnave na navedeni osnutek, kot lastnik zemljišča in poslovnega objekta Celovška 206, ki je lociran ob križišču Celovške ceste in obvoznice, torej v neposredni bližini območja, za katerega je razgrnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih, podajamo naše pripombe in pomisleke.

Ob morebitni gradnji trgovsko poslovnega centra predvidenega v ureditvenem načrtu pod oznako ŠP 1/3 – Viator po našem mnenju lahko realizacija projekta povzroči sledeče posledice:

1. Ob izgradnji omenjenega centra se bo najverjetneje promet predvsem na Celovski cesti zgostil do mere, ki ne bo več primerna za kakršnekoli normalne življenjske razmere občanov. Enako velja tudi za že obstoječe poslovne objekte na tem območju, kar pomeni tudi za poslovno hišo Slovenica na Celovski 206. Že sedaj je promet na križišču obvoznice s Celovsko občasno povečan do mere, ki onemogoča normalno dnevno dejavnost. Glede na predvideno velikost centra hitro ugotvimo, da bi dodatni promet pomenil za obstoječo cestno infrastrukturo nemogoč problem. Omenjeno dejstvo je potrebno opazovati tako v luči varnosti kot tudi zadovoljstva vseh udeležencev v prometu, ki že danes – zaradi navedenih razlogov – ni največje. Poudariti moramo, da je Celovška cesta od križišča z Drenikovo do Šentvida že danes v popoldanskem času obremenjena do maksimuma in da je na njej med 16 in 18 uro praktično stoječa kolona vozil. Povečanje prometa je tako fizično nemogoče. Tako je potrebno izdelati ustrezno prometno študijo z vsemi potrebnimi simulacijami, ki bo v največji možni meri prikazala vse posledice dodatne prometne obremenitve v primeru izgradnje novega centra. Še večje je vprašanje, kako se bodo lahko ob isti glavni prometnici Celovski cesti, na kateri tehnično ni mogoče več izboljšati propustnih pogojev, realizirali ostali projekti, ki so po planu mesta predvideni in so bolj pomembni za samo mesto, kot je recimo gradnja stanovanj. V prihodnosti se v bližini predvidenega trgovskega centra predvideva dodatna stanovanjska gradnja. Ne predstavljamo si, kako bo le-ta potekala ob dejstvu, da že danes promet poteka na meji propustnosti. Dodatno povečanje prometa bi lahko tudi pomenilo blokado bodoče gradnje in s tem tudi nezmožnost izvedbe predvidenih gradbenih posegov, s katerimi bi v prihodnosti lahko reševali stanovanjske potrebe občanov. Zavedati se je potrebno, da postavitve takšnega centra povečuje potrebe po prometni infrastrukturi ravno v konicah. To pa pomeni, da bodo vsi ostali obstoječi objekti ob Celovski cesti zaustavljeni v svojem razvoju na račun tega novega centra, ki bo praktično izčrpal vse že tako podhranjene prometne kapacitete Celovske ceste.
2. Iz načrta niso razvidni pogoji gradnje. Sam načrt sicer določa velikost objekta tako po širini, dolžini in višini. Pomembno pa je določiti tudi meje in morebitna odstopanja, ki se jih je investitor dolžan držati. Glede na dejstvo, da naj bi bil obstoječi načrt najprimernejši, verjamemo, da kakršna koli odstopanja od le-tega ne bi bila smiselna. Oziroma, da se ne smejo predvideti in dovoliti. V primeru samovoljnega spreminjanja predlaganega načrta lahko pričakujemo neprimerne rešitve, tako s funkcionalnega kot tudi estetskega stališča. Prav tako je potrebno definirati čas gradnje kot tudi postopnost – število gradbenih posegov. Verjamemo, da mestu »v nedogled« nedokončana gradnja ne bi bila v ponos. Obenem pa bi gradbišče lahko pomenilo tudi resno grožnjo za varstvo občanov, ne nazadnje bi bilo sporno tudi iz okolje varstvenega vidika.
3. Načrt predvideva predvsem storitveno trgovske površine. Menimo, da povečanja trgovskih površin v tem okolju nikakor ne potrebujemo. Že danes je povsem jasno, da mestno jedro propada in da se dogajanje seli na obrobje mesta. V veliki meri je ta proces pogojen prav s selitvijo trgovin v večje nakupovalne centre. Le-ti pa so že v bližnji okolici na razpolago v več kot zadostni količini. Omenimo le več Mercatorjevih trgovin (med njimi tudi t.i. Megamarket), kot tudi trgovino Tuš, in še nekaj manjših trgovin v različni lasti. Glede na koncentracijo prebivalstva je povsem jasno, da omenjani trgovski centri povsem zadoščajo vsem nakupovalnim potrebam. Manjše trgovine in storitveno dejavnost pa je potrebno spodbujati predvsem na področju mestnega jedra. V nasprotnem primeru obstaja nevarnost, da bo le-to v celoti izgubilo svoje goste, s tem pa tudi svojo identiteto.
4. Podobna nakupovalna središča razvita Evropa (in tudi ostali svet) pozna že dalj časa. Pa vendar jih večinoma umešča na mestno obrobje. Okolja, ki se nahajajo v prvi vrsti izven strogega mestnega jedra, pa so prvenstveno namenjena potrebam nastanitve občanov. Mesto Ljubljana kronično trpi za pomanjkanjem stanovanj, kar ima za posledico nenasitno draženje novogradnje s strani investorjev. Sami kupci pa vse težje in težje zadovoljijo težavo z osnovno nastanitvijo. Država Slovenija rešuje problematiko z ustanavljanjem raznih oblik pomoči, skladov, stanovanjskih shem in podobnih začasnih rešitev. Na drugi strani pa se predvideva gradnja trgovskih centrov na kvalitetnih zemljiščih blizu mestnega jedra. Verjamemo, da se zemljišče, na katerem je predvidena gradnja trgovskega centra lahko namenijo prvenstveno stanovanjski gradnji. V nasprotnem primeru lahko v bodočnosti pričakujemo beg stanovalcev na obrobje, prav

tako pa tudi dodaten padec življenjskega standarda, saj mnogi enostavno ne zmorejo nakupa garsonjere, kaj šele sebi primernih bivalnih enot.

Menimo, da si dodatnih težav ne želimo in ne zaslužimo.

Kot lastniki zemljišča in nepremičnine, ki nas neposredno tangira novopredvidena gradnja pričakujemo, da bo strokovna komisija Mestne občine Ljubljana, ki bo obravnavala vse prispele pripombe, ustrezno upoštevala le-te in po potrebi tudi naročila vse dodatne strokovne preverbe in analize, ki bodo zagotovile končno odločitev, ki ne bo v škodo krajanov in vseh, ki na tej lokaciji izvajajo svoje dejavnosti.

STALIŠČE:

1. S spremembo plana se proizvodno-skladiščna namembnost v območju urejanja ŠP 1/3 spremeni v namembnost mešane rabe. Prometne razmere se bodo ponovno proučile. Izdeluje se nova prometna študija, ki bo upoštevala že predvidene večje spremembe prometa v severnem delu Ljubljane. To je predvsem povezava gorenjske avtoceste z obvoznico, ki bo končana do konca leta 2006. Dograjena avtocesta bo predstavljala alternativo Celovski cesti pri vstopu v mesto s severnega dela Ljubljane in bo bistveno razbremenila Celovško cesto. Družbeni center bo predvidoma zgrajen kasneje. Pripomba se ne upošteva.

2. Oblika in velikost objekta je v odloku in grafičnem delu PUP-a podana v obliki meril in pogojev. Z gradbeno mejo je zavarovano zemljišče, kjer bo predvidena javna raba. Gradbena meja še ne pomeni, da je to linija fasade objekta, saj bo treba ob zasnovi upoštevati še druge pogoje (osončenje, požarno varnost itd.) in točno določiti gabarit objekta, ki je lahko odmaknjen od gradbene meje navznoter. V odloku je dan tudi pogoj, da je pri zasnovi treba upoštevati Posebne strokovne podlage za del območja ŠP 1/3 Viator (avtor ARHE Ljubljana), ki tudi opredeljujejo obliko in vsebino objektov.

3. Analiza prostora je pokazala, da v Šiški živi 80.000 ljudi in da primanjkuje trgovin, predvsem specializirane ponudbe, pa tudi dnevne oskrbe, predvsem pa manjka površin za centralne mestotvorne dejavnosti, ki bi ponudbo približale stanovalcem tega mestnega območja. V novem družbeno-trgovskem centru je predvideno 42 % trgovskih in 58 % centralnih površin, kar kaže na to, da ni vsebinski poudarek le na trgovini, ampak predvsem na centralnih dejavnostih.

4. Umeščanje trgovskih centrov na obrobje mesta je imelo za posledico, da se mestno jedro prazni. Po Evropi je delitev na mestno nakupovalno cono in trgovske centre na obrobju potekala počasi in se je temu ustrezno prilagajalo mestno jedro s kvalitetno ponudbo in trgovski centri s cenanim blagom.

Z uvajanjem družbeno-trgovskega centra želimo območje Šiške oskrbeti z dejavnostmi, ki že sedaj manjkajo, predvsem pa uvesti v prostor nove vsebine, ki bi popestrile življenje v tem ljubljanskem kraku. Novi center nima samo oskrbne vloge, temveč želi postati dnevna soba velikega spalnega naselja Šiška. V tem se ta center bistveno razlikuje po vsebini, namenu in upamo tudi po posledicah, od ostalih centrov. V območju urejanja ŠP 1/3 Viator je s spremembo plana omogočena tudi gradnja stanovanj. Sprememba namenske rabe bo povzročila, da se bo območje ŠP 1/3 prestrukturiralo iz industrije v mestotvorne programe in objekte v korist krajanov, ki so v širšem območju zaposleni ali tu prebivajo. Pripomba se ne upošteva.

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

Novo besedilo v predlogu je označeno **krepko**, izbrisano besedilo je označeno tako, da je ~~prečrtano~~.

- Besedilo 19. člena:

"19. člen

29. člen se spremeni tako, da se doda nov zadnji odstavek, ki se glasi:

"Predvidene podzemne parkirne površine je treba mehansko prezračevati. Mesta za odvod

odpadnega zraka je treba locirati tako, da ne bodo imela negativnih posledic za uporabnike območja ŠP 1/3. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti mnenje pristojne institucije glede varovanja zraka."

- Besedilo 22. člena:

"22. člen

34. člen se spremeni tako, da se glasi:

"F2 - dodatna merila

a. Vrste posegov v prostor

V območju navedene funkcionalne enote so dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnje, rekonstrukcije obstoječih objektov, vzdrževalna in investicijsko vzdrževalna dela;
 - predvidena gradnja večnamenskega centra obsega več skupin dejavnosti:
 - kultura (razstavne galerije, kinodvorane, večnamenske dvorane, večnamenski skupni prostori in podobno). Površina teh dejavnosti obsega 10 % površin od celotne površine centra;
 - poslovni prostori (podjetja, zavarovalnice, banka in podobno) 25 %;
 - hotel 14 %;
 - rekreacija (fitnes, nega, večnamenski rekreacijski prostori in podobno) 8 %;
 - trgovina in gostinstvo (veleblagovnica, specializirane trgovine, gostinski lokali, večnamenski skupni prostori, razne uslužnostne dejavnosti, servisni prostori) 43 %;
 - celotna površina teh dejavnosti znaša cca 83.500 m² (100 %);
 - parkirišča s servisnimi in pomožnimi prostori (3190 PM cca 99.000 m²);
 - posamezne skupine dejavnosti se lahko v okviru določenih površin zmanjšajo ali povečajo za največ 10 %;
 - dovoljene so spremembe namembnosti le v okviru posamezne skupine navedenih dejavnosti;
 - dovoljena je ureditev večnamenske vhodne ploščadi, ki je v sklopu večnamenskih površin centra (občasne prireditve, promocije itd.), vendar pa je javna površina;
 - urejanje zunanjih utrjenih in zelenih površin in postavitev urbane opreme (klopi, smetnjaki, svetila, skulpture, fontane itd.);
 - postavitev manj zahtevnih in enostavnih objektov ni dovoljena.
- b. Oblikovanje novogradenj in drugih posegov v prostor:
- horizontalni gabariti so določeni z regulacijskimi pogoji v regulacijski karti, ki je sestavni del odloka;
 - ~~vertikalni gabariti so določeni v regulacijski karti kjer pomeni oznaka A območje z višino gabarit je max 35 m in oznaka B območje z višino max 20 m;~~
 - objekt in zunanja ureditev morata biti oblikovana v skladu s Posebnimi strokovnimi podlagami za ŠP 1/3 Viator center Šiška (Arhe, št. proj. 158/2003)."

- Besedilo 23. člena:

"23. člen

Za 34. členom se dodata 34.a in 34 b člen, ki se glasita:

"34. a člen

F2a, F2b, F2c - dodatna merila

a. Vrste posegov v prostor

V območju navedenih funkcionalnih enot so dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnje, dozidave, nadzidave, nadomestne gradnje, rekonstrukcije objektov, vzdrževalna in investicijsko vzdrževalna dela;
- dovoljene so poslovne in storitvene dejavnosti, trgovina, gostinstvo in spremljajoče dejavnosti k osnovni dejavnosti. Spremembe namembnosti so dovoljene v okviru navedenih dejavnosti;
- v območju funkcionalne enote F2A so poleg namembnosti iz prejšnje alineje dovoljene tudi proizvodno skladiščne dejavnosti, ki ne obremenjujejo okolja. Za izvajanje teh dejavnosti so predpisani sanacijski ukrepi:
 - . opusti se dejavnosti interne bencinske črpalke,
 - . skladišče barv in lakov se predvidi v lakirnici,

- . v delavnici in skladišču olj je treba predvideti lovilne bazene,
 - . vse zunanje vozne površine je treba asfaltirati in urediti odvodnjavanje;
 - urejanje zunanjih utrjenih in zelenih površin in postavitev urbane opreme (klopi, smetnjaki, svetila, skulpture itd.);
 - postavitev manj zahtevnih in enostavnih objektov ni dovoljena.
- b. Oblikovanje novogradenj in drugih posegov v prostor:
- horizontalni gabariti so določeni z regulacijskimi pogoji v regulacijski karti, ki je sestavni del odloka o prostorskih ureditvenih pogojih;
 - vertikalni gabarit venca objektov je maksimalno 20 m;
 - strehe so ravne ali v majhnem naklonu (do 5 stopinj);
 - objekti naj bodo kvalitetno arhitekturno obdelani. Fasade, ki so obrnjene proti obodnim cestam, morajo biti obložene s kvalitetnimi trajnimi materiali.

34.b člen

F1, F2, F2a, F2b, F2c - dodatna merila

f) oblikovanje objektov in zunanjih površin

Pri zasnovi objektov in zunanjih ureditev je treba upoštevati Pravilnik o zahtevah za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

g) prometna ureditev

Motorni promet

minimalni profil dvosmernih cest (dvosmerno vozišče in enostranski pločnik)

- vozišče 5.50 m (izjemoma 4.75),
- pločnik 1.60 m (izjemoma 1.00 - 1.50 m);

minimalni profil enosmernih cest (vozišče in enostranski pločnik)

- vozišče 3.50 m,
- pločnik 1.60 m (izjemoma 1.00 - 1.50 m);

enosmerne - slepe ceste z urejenimi obračališči.

Peš promet

- ureditev oziroma elementi fizičnega okolja javnih površin, morajo zagotavljati nemoteno odvijanje peš prometa in predvsem zagotavljati varnost motorično motenih in nemočnih oseb,
- požarne stopnice - širina rame minimalno 1.60 m.

Kolesarski promet

- predvideti je treba mesta za ustrezno shranjevanje koles - obvezna je možnost priklenitve ogrodka kolesa.

Prometno tehnični parametri za izgradnjo suterenskih garaž

- upoštevati je treba, da na 1 PM pride čim manj grajene površine,
- priporočljiva okvirna izraba površine je 1 PM do 27 m²,
- motorni promet v posameznih etažah je enosmeren,
- svetle višine etaž: 1. etaža 3.50 m (nad vozno površino v kolikor je zahtevan prevoz za gasilsko vozilo višina 4.50m), ostale svetle višine minimalno 2.30 m,
- minimalni zunanji polmeri v garaži za osebna vozila: do robnika 6.50 m, do zidu 7.00 m,
- maksimalni skloni medetažnih ramp: 10 % ravna rampa (14 % krajši odseki), 8.5 % zavojna rampa v osi. Vrhnji sloj protidrsko obdelan,
- prehod z rampe v horizontalo in obratno se izvede s polovičnim sklonom rampe na razdalji vsaj 3.00 m,
- minimalna širina ravne rampe je 3.00 m, z obojestranskimi zaokroženimi robniki minimalne širine 0.30 m in maksimalne višine 0.10 m,
- pri dvosmerni rampi je treba izvesti vmesni robnik višine do 0.10 m ali odbijača,
- zavojne rampe morajo biti nad robniki pri minimalnem radiju vsaj širine 3.75 m, z minimalnim zunanjim radijem vsaj 9.00 m ter z odmikom med robnikom in zidom vsaj 0.60 m. Nadvišanje prečnega sklona v zavoju je 0.10 m,

- minimalni nakloni tal parkirnih površin so 1.67 % v smeri odtokov,
- ob uvozu v garažo je treba ob avtomatu za podajanje kartice predvideti dolžino 10 m površine ali za dolžino dveh vozil,
- uvozi in izvozi za osebna vozila in kombije so avtomatizirani in nadzirani s televizijskimi kamerami. Višjim vozilom onemogoča uvoz naprava s fotocelico,
- priporočljivo dvigalo za obiskovalce (nad 3. etaže obvezno), za 600 PM dve dvigali ter za vsakih nadaljnjih 500 PM po eno osebno dvigalo. Dvigala je treba predvideti ob glavni peš komunikaciji.

Mirujoči promet

Pri vseh predvidenih posegih v prostor (novogradnje, spremembe namembnosti, dozidave in adaptacije objektov), je treba zagotoviti na funkcionalnem zemljišču oziroma suterenskih garažah posega zadostno število parkirnih mest skladno s priporočili za določanje površin mirujočega prometa. **Parkiranje mora biti zagotovljeno za ves čas obratovanja posameznih dejavnosti.**

h) komunalno urejanje

Območje mora biti komunalno opremljeno tako, da bo predvidenim objektom ki so predmet obravnave zagotovljena vodopreskrba, odvajanje odpadnih, fekalnih in meteoritnih vod ter priključitev na plinovodno, toplovodno in elektro omrežje. **Obstoječim objektom v območju ŠP 1/3 mora biti v času gradnje zagotovljena energetska in komunalna oskrba.**

i) varovanje okolja

Pri določanju vertikalnih in horizontalnih gabaritov objekta je potrebno zagotoviti take medfasadne odmike, da bo zagotovljeno predpisano osončenje oziroma naj bodo medfasadni odmiki tolikšni kot jih zahteva oz. določa svetlobno tehnična ocena.

j) varstvo pred požarom

Pri načrtovanju novogradenj in drugih posegov v območju je treba upoštevati določila Zakona o varstvu pred požarom. Sestavni del projekta za gradbeno dovoljenje je požarni elaborat, ki ga izdela za to posebej usposobljena organizacija. Elaborat se izdela za posege znotraj posamezne funkcionalne enote in predlaga ukrepe za zaščito pred požarom v skladu z Zakonom s področja varstva pred požarom, zlasti v smislu 22. člena."

- Besedilo 24. člena:

"24. člen

V 38. členu se črta prvi odstavek."

- Besedilo 25. člena:

"25. člen

42. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Prostorski ureditveni pogoji so stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, izpostavi Šiška,
- Četrtni skupnosti Šiška."

- Besedilo 26. člena:

"~~25.~~ 26. člen

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

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

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

Pripravil:
Matija Stupica, univ. dipl. inž. arh.

Načelnik:
Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh.