



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 3505-10/2005-17
Datum: 24. 9. 2007

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T**

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urbanizem

NASLOV: Predlog Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območja
urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja
urejanja CT 29 Križišče Drama

POROČEVALCA: Načelnik Oddelka za urbanizem
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Službe za področje lokacijskih načrtov in prenovo Alenka
Pavlin, univ. dipl. inž. arh.

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 98. in 104. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem lokacijskem načrtu za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama (v nadaljevanju: občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznost priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo in
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega lokacijskega načrta.

2. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim lokacijskim načrtom)

Z občinskim lokacijskim načrtom se predvidi prenova historičnega dela obstoječe stavbe Drame, porušitev obstoječega prizidka in gradnja novega prizidka za tehnološke, poslovne in servisne prostore z odskim stolpom ter gradnja kleti pod delom ulice Gradišče, pod novim prizidkom Drame, historičnim delom obstoječe stavbe Drame in pod trgom pred Dramo, prenova sedanjega skladišča za kulise v Nemški hiši, ureditev zunanjih površin in navezav na komunalno infrastrukturo ter prometna ureditev. Uredi se trg pred Dramo in podzemna povezava z načrtovano stavbo »Šumi«.

3. člen (sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

Kartografski del občinskega lokacijskega načrta obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|---|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1. Izsek iz dolgoročnega plana na preglednem katastrskem načrtu | m 1:5000 |
| 1.2. Izsek iz srednjeročnega družbenega plana | m 1:5000 |
| 2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije | |
| 2.1. Geodetski načrt s prikazom območja občinskega lokacijskega načrta | m 1:500 |
| 2.2. Katastrski načrt | m 1:1000 |
| 2.3. Načrt ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta | m 1:500 |
| 2.4. Načrt vplivnega območja občinskega lokacijskega načrta na katastrskem načrtu | m 1:500 |

2.5. Načrt parcelacije	m 1:500
2.6. Načrt javnih površin	m 1:500
3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor	
3.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi	m 1:500
3.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti	m 1:500
3.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti	m 1:500
3.4. Arhitektonsko zazidalna situacija – prikaz strehe in pogledi	m 1:500
3.5. Načrt odstranitve objektov	m 1:500
3.6. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti	m 1:500
3.7. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	m 1:500

4. člen **(priloge občinskega lokacijskega načrta)**

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

1. Povzetek za javnost,
2. Izvleček iz strateškega prostorskega akta,
3. Obrazložitev in utemeljitev občinskega lokacijskega načrta,
4. Strokovne podlage,
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. Program opremljanja zemljišč za gradnjo in
7. Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega lokacijskega načrta.

5. člen **(izdelovalec občinskega lokacijskega načrta)**

Občinski lokacijski načrt je izdelal Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 218/05 v juliju 2007.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen **(ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)**

1. Obseg

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta (v nadaljevanju: ureditveno območje) zajema območji urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama.

Ureditveno območje obsega naslednje parcele št.: 28/1, 27/2, 27/3, 27/4, 27/5, 27/6, 27/7, 27/8, *149, 31/7, 30/14 – del, *41/3 – del, 177/8 – del, 178/7 – del ter 178/8 – del, vse k.o. Gradišče I. Površina ureditvenega območja je 9.765 m².

2. Meja

Meja ureditvenega območja poteka po severnem robu Erjavčeve ulice od Ulice Josipine Turnograjske do Slovenske ceste, po zahodnem robu Slovenske ceste od Erjavčeve ulice do Gregorčičeve ulice, po severnem robu Gregorčičeve ulice med Igriško ulico in Slovensko cesto in po osi Igriške ulice med Gregorčičevo in Erjavčevo ulico.

Severni del omejuje severni rob parcele št. 177/8, vzhodni del vzhodna stranica parcele št. 177/8 in zahodni rob parcele št. 178/7, na jugu severni rob parcele št. 24/3, na zahodni strani sredina parcele št. 178/8, vse k.o. Gradišče I.

Obseg in meja ureditvenega območja sta razvidna iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta« (list št. 2.3.).

7. člen (vplivno območje)

Vplivno območje v času gradnje obsega prostor omejen z robom pločnika Igriške in Erjavčeve ceste ter Slovenske ceste na strani objekta Drama, celotno ulico Gradišče, Nemško hišo in Mali nebotičnik ter jugovzhodno fasado stavb Igriška ulica št. 2 in 4.

Po izgradnji bo vplivno območje obsegalo prostor in objekte na parcelah št. 28/1, 27/7, del 27/2, vse k.o. Gradišče I.

Vplivno območje je razvidno iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt vplivnega območja občinskega lokacijskega načrta na katastrskem načrtu« (list št. 2.4.).

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

8. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

Historični del obstoječe stavbe Drame, predviden prizidek na njegovi južni strani in predvidene kletne prostore Drame se nameni kulturnemu programu s spremljajočimi dejavnostmi.

V Nemški hiši in v Malem nebotičniku so dopustne naslednje dejavnosti:

- v pritličju ob Slovenski cesti in Igriški ulici so dejavnosti namenjene javni rabi: poslovne, kulturne in storitvene dejavnosti ter trgovina na drobno;
- v prostoru Nemške hiše, sedaj namenjenemu hrambi kulis, se po prenovi uredi Informacijski center Drama in pisarniški prostori;
- v preostalih delih pritličja, v 1. kleti in v etažah nad pritličjem so stanovanja.

2. Zazidalna zasnova

Prenova historične stavbe Drame obsega dvorano za obiskovalce v obstoječem obsegu in historični zasnovi. Obstoječ prizidek se v celoti poruši. Na njegovem mestu se zgradi nov prizidek med Slovensko cesto in Igriško ulico, v katerem so nad terenom glavni oder, bočni oder, prostori za ansambel, upravni in servisni prostori. Kletne etaže se zgradi pod novim prizidkom, pod obstoječim objektom Drama, pod trgom pred Dramo in pod ulico Gradišče. V njih je novo pododreje glavnega odra in nanj navezani spremljajoči in tehnični prostori, manipulacijske površine in komunikacije. Na nivoju 1. kleti sta veliki in mali foyer, ki se navezujeta na pasažo pod Slovensko cesto in preko nje na parkirišča v »Šumiju« in pod Kongresnim trgom.

V Nemški hiši se obnovi osrednji del v pritličju za Info center in pisarniške prostore.

Glavni vhod za obiskovalce se ohrani na sedanji poziciji glavnega vhoda Drame. Dodatni vhod za obiskovalce in ločen glavni vhod za zaposlene je pod arkadami ob Slovenski cesti. Stranski in varnostni izhodi so še na vzhodni in zahodni fasadi historičnega dela obstoječe stavbe Drame ter na južni fasadi novega prizidka. Dostava je na jugozahodnem vogalu novega objekta iz Igriške ulice.

Prostor okoli historičnega dela obstoječe stavbe Drame se uredi kot oblikovan mestni trg.

Na ulici Gradišče se po izvedenih posegih vzpostavi obstoječe stanje.

Zazidalna zasnova je razvidna iz kartografskih delov občinskega lokacijskega načrta – »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi, – nivo 2. kleti, – nivo 1. kleti in prikaz strehe in pogledi« (listi št. 3.1., 3.2., 3.3., 3.4.).

9. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Dovoljeno je postaviti ali urediti naslednje enostavne objekte: spominske plošče, skulpture in druge prostorske instalacije.

Pogoji za gradnjo pomožnih infrastrukturnih objektov so opredeljeni v 15. členu in v 16. členu tega odloka.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

10. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovanje in izgled historičnega dela obstoječe stavbe Drame se ne spreminja, prenova se izvede skladno s konservatorskimi smernicami.

Nov prizidek na južni strani je kompleksna stavba, ki mora biti sodobno in reprezentančno oblikovana in izvedena iz kvalitetnih, trajnih, naravnih materialov kot so kamen ali naravno patinirana bakrena pločevina. Severna fasada mora biti oblikovana nevtrarno, zadržano, kot ozadje historičnega objekta, ki mora v prostoru vizualno ohraniti dominantno vlogo. Terasna etaža mora biti od fasadnega roba objekta umaknjena za vsaj 2 m, razen odrskega stolpa prezračevalnih in komunikacijskih jaškov. Terasna etaža lahko obsega le eno etažo in ne sme presegati 70% tlorisne površine prizidka.

Ob Slovenski ulici je arkadni hodnik za pešce. Konzolni previs, obodski hodnik na ulici Gradišče ne sme ovirati funkcionalnosti uličnega prostora. Pod njim mora biti pohoden pločnik z minimalno 2.60 m svetle višine.

Streha novega prizidka in odrskega stolpa je ravna. Na strehi prizidka je iz lahkega, delno transparentnega materiala, svojstveno oblikovana strešna etaža.

11. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Oblikovan mestni trg okoli historičnega dela obstoječe stavbe Drame je tlakovan, od obodnih cestišč omejen z robniki oz. oznakami v tlaku, ustrezno višinsko reguliran in osvetljen. Tlakovanje mora biti izvedeno s kakovostnim materialom, granitnimi ali porfirnimi kockami oziroma ploščami malih dimenzij, tako da ne bo vidnih robov prehodov višinske regulacije od robnikov ob cestišču do glavnega vhoda za obiskovalce. Tlak mora biti brez izrazitega vzorca in enovite barve, tako da ne postavlja hierarhije smeri dostopa. Vzhodno in zahodno od glavnega vhoda se namestijo nizi dreves. Drevesa so manjše rasti, z značilno obliko (npr. rubinije).

Predprostor Drame se oblikuje kot celota, dopustno je izravnati nivo cestišča Erjavčeve ceste z nivojem trga pred Dramo.

Ulice Gradišče se oblikovno ne spreminja.

12. člen **(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

1. Tlorisni gabariti

Tlorisni gabariti objektov so razvidni iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi, – nivo 2. kleti, – nivo 1. kleti ter prikaz strehe in pogledi« (listi št. 3.1., 3.2., 3.3., 3.4.).

2. Višinski gabariti

Višinski gabariti objektov so razvidni iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi ter prikaz strehe in pogledi« (lista št. 3.1., 3.4.) in so naslednji:

- historični del obstoječe stavbe Drame: +19,36 m (318,16 m n.v. - obstoječa kota slemena),
- nov prizidek: najvišja točka - venec ravne strehe je +17,87 m (316,67 m n.v.), najvišja točka - venec odrskega stolpa je +26,77 m (325,57 m n.v.), najvišja točka svojstveno oblikovane strehe je +21,40m (320,20 m n.v.), od venca ob ulici Gradišče je umaknjena min 2.5 m in se postopno dviga proti severu,
- podzemni del: najnižja točka temeljne plošče pod pododerjem: -14,03 m (284,77 m n.v.), najnižja točka temeljne plošče pod historično dvorano in foyerji: - 5,53 m (293,27m n.v.).

3. Višinske kote terena in vhodov:

Nulta kota ureditve objekta je 298,80 m n.v. To je višinska kota terena ob ulici Gradišče in stika s Slovensko in Igriško ulico. Na severnem robu je teren višji, dodatno se dviguje kot rampa oz. stopnice do glavnega vhoda za obiskovalce, kjer je višinska kota +1,45 m (300,25 m n.v.).

4. Kapacitete območja:

Bruto etažna površina prostorov Drame nad nivojem terena je 8.990m², od tega 2.560m² prenovljenih prostorov in 6.430m² novih površin.

Bruto etažna površina prostorov Drame pod nivojem terena je 7.930m², od tega 710m² prenovljenih prostorov in 7.220m² novih površin. Skupna bruto etažna površina je 16.920m².

13. člen **(odstranitve objektov)**

V ureditvenem območju je predvidena odstranitev obstoječega tehnološkega in upravnega objekta – prizidka Drame, skupaj 4.814m² bruto etažnih površin, kot je razvidno iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt odstranitve objektov« (list št. 3.5.). Poleg tega bodo odstranjeni posamezni stavbni deli v notranjosti historičnega objekta, skladno s konservatorskimi smernicami.

14. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Dopustni posegi na historičnem delu obstoječe stavbe Drame so redna in investicijsko vzdrževalna dela ter rekonstrukcije, ki ohranjajo prvotno podobo objekta.

Dopustni posegi na objektih Nemška hiša in Mali nebotičnik obsegajo redna in investicijska vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta, fasadni plašč, konstrukcijska zasnova ali notranjost stavbe. Nove instalcijske naprave ni možno namestiti na ulične fasade.

Vsi posegi se morajo izvajati skladno s konservatorskimi smernicami.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

15. člen
(pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so asfaltirane, nekatere intervencijske površine, ki niso namenjene motornemu prometu, so tlakovane.

Minimalni notranji radij robnika na javnih ulicah je 5.0m, minimalni notranji radij robnika na uvozih je 2.0m.

Glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Prometna ureditev je razvidna v kartografskem delu občinskega lokacijskega načrta – »Prometno tehnična situacija« (list št. 3.6.).

2. Motorni promet

Motornemu prometu so namenjene vse obodne ulice, ki se ohranijo v obstoječih gabaritih in z obstoječo prometno ureditvijo. Po Igriški ulici ter Erjavčevi ulici poteka dvosmerni promet z urejenim parkiranjem na eni strani ulice. Dopustno je izravnati nivo cestišča Erjavčeve ceste z nivojem trga pred Dramo.

Dostava za Dramo je iz Igriške ulice na stiku z ulico Gradišče.

Dostava za stanovalce je iz Igriške ulice na ulico Gradišče, dostop se ureja s potopnim količkom.

3. Mirujoči promet

Parkiranje je predvideno v garažah in na javnih parkirnih površinah.

Posebej zgrajenih novih parkirnih kapacitet za Dramo ni. Uporabljajo se javna parkirišča v neposredni bližini. Za obiskovalce je predvidena povezava s kletnimi parkirnimi površinami v »Šumiju« s navezavo na podhod pod Slovensko cesto.

4. Kolesarski in peš promet

Pešcem je namenjena ploščad pred glavnim vhodom v Dramo, ulica Gradišče, obodni pločniki. Z ustrezno višinsko regulacijo in notranjo ureditvijo prostorov je potrebno zagotoviti neoviran dostop, vstop in uporabo dela objekta Drama v javni rabi.

Kolesarski promet se odvija na vozišču.

5. Intervencijske poti

Intervencijska pot poteka po Igriški ulici, Erjavčevi in Slovenski cesti in ulici Gradišče.

16. člen

(pogoji za komunalno in energetske urejanje)

1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetske infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
- v primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- gradnja komunalnih in energetskih naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za ureditveno območje;
- obstoječo komunalno in energetske infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
- dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, gradnja pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin, pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj, pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, tipske čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja.

Pri izvedbi komunalne ureditve je potrebno upoštevati rešitve iz Zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama, št. projekta 628, izdelal CITY Studio, Ljubljana, februarja 2006 in korigiral junija 2006.

Komunalna ureditev je razvidna v kartografskem delu občinskega lokacijskega načrta: »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav« (list št. 3.7.).

2. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je zgrajena kanalizacija v mešanem sistemu za odvod komunalne odpadne in padavinske odpadne vode. Hišne priključke iz Nemške hiše in Malega nebotičnika se bo, če bodo med gradnjo prizidka Drame tangirani, ustrezno zavarovalo in strokovno prestavilo v koridor med novim prizidkom Drame in Nemško hišo.

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.

Interna kanalizacija iz objekta se priključi na javno kanalizacijo dim Ø 40 cm, ki poteka po Igriški cesti. Odtoke iz kleti je potrebno voditi preko kletnega črpališča. Padavinske odpadne vode iz utrjenih površin in čiste vode s streh se odvajajo v javno kanalizacijo. Kanalizacija iz kuhinje se vodi ločeno in se preko lovilca maščob priključi na zunanjo kanalizacijo.

3. Vodovod

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

Pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije je treba pri pristojnem upravljavcu javnega vodovodnega omrežja pridobiti projektno nalogo za ureditev javnega vodovodnega omrežja.

Obstoječi javni vodovod med Dramo in Nemško hišo se ukine in zgradi nov javni vodovod v kineti nad predvideno kletjo Drame v območju peščeve površine.

Obstoječa priključka za Nemško hišo in nov priključek za Dramo se navezujejo na nadomestni javni vodovod, ki se zaključuje s hidrantom.

Obstoječi priključek za Dramo DN 80 iz Igriške ulice se ukine. Obstoječi priključek, izveden na vodovodu DN 300 v Erjavčevi cesti, ki je predviden za požarno zaščito se skrajša do predvidene kleti, kjer je vodomerni jašek.

Požarna zaščita predvidenega objekta bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. V kletnih prostorih se vgradi sprinkler sistem za avtomatsko gašenje požara in požarnim bazenom.

4. Vročevod

Obstoječi objekt se s toplotno energijo oskrbuje iz obstoječe toplotne postaje, ki je vezana na vročevodni sistem daljinske oskrbe s toploto Energetike Ljubljana. Zaradi razširitve in gradbene preureditve kletnega dela objekta in povečanja toplotne moči se obstoječa toplotna postaja in vročevodni priključek demontira in izvede nova toplotna postaja prilagojena novim zahtevam po toploti. Toplotna postaja bo locirana v 1. kleti, na severni strani objekta.

Izvede se nov priključek DN100 na vročevodno omrežje DN 125. Izven območja predvidene kleti Drame se prestavi del obstoječega sekundarnega vročevoda DN 100.

Priključni vročevod do toplotne postaje poteka v zemlji in skozi klet do toplotne postaje.

5. Plinovod

Objekt se priključi na javni plinovod PE 160, ki poteka po Igriški ulici. Plin se bo uporabljal za kuho.

6. Elektroenergetsko omrežje

Obstoječa transformatorska postaja TP Drama Erjavčeva 1 se ukine. Objekt se bo elektroenergetsko napajal iz novopredvidene transformatorske postaje, ki bo locirana v prvi kleti na zahodni strani objekta. Transformatorska postaja se predvidi za vgradnjo dveh transformatorjev moči po 1000 kVA. Obstoječi priključek na SN omrežje je treba ustrezno preurediti.

7. Telekomunikacijsko omrežje

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

Pred gradnjo je treba zakoličiti in po potrebi zaščititi obstoječe telekomunikacijsko omrežje

8. Javna razsvetljava

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

Vse javne površine je treba ustrezno osvetliti. Svetlobna telesa morajo biti ustrezno locirana in ustrezne višine. Osvetlitev zunanjih površin objekta orientiranih k javnim površinam mora biti dobra, enakomerna in nebleščeča. Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

17. člen (varovanje okolja)

1. Splošno

V času gradnje je treba upoštevati okolje varstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.

2. Varstvo vode in podtalnice

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se nahaja v širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, z oznako VVO III. Objekte in naprave je potrebno graditi 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je potrebno pridobiti vodno soglasje.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postavijo betonski ali kamniti robniki.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov in umazanega zraka nad strehe objektov.

4. Varstvo pred hrupom

V ureditvenem območju je dovoljena mejna raven hrupa 50(dbA) ponoči in 60(dbA) podnevi.

5. Osončenje

Pri projektiranju je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo to področje.

6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirno in odjemno mesto za gospodinjske odpadke obstoječih objektov je ob Igriški ulici in na ulici Gradišče. Zbirno in odjemno mesto za odpadke Drame je v sklopu objekta, v smetarnici ob vhodu za dostavo.

Lokacija zbirnih in odjemnih mest za smeti je razvidna iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta: »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi« (list št. 3.1.).

18. člen (varstvo kulturne dediščine)

Območje urejanja OLN se nahaja znotraj naslednjih enot kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 25/02): #328 Ljubljana – Mestno jedro, #329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana, #344 Ljubljana – Mali nebotičnik, #8798 Ljubljana – Slovenska cesta, #8802 Ljubljana - Območje Igriške ulice, #8809 Ljubljana – Nemška hiša, #8828 Ljubljana – Drama.

Vsi posegi morajo biti skladni s kulturno varstvenimi smernicami, ki so sestavni del strokovnih podlag občinskega lokacijskega načrta.

Na območje urejanja CO 2/43 Drama in delu območja urejanja CT 29 Križišče Drama, veljajo naslednje omejitve:

- pred vsemi posegi v zemeljske plasti je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave. Na osnovi valorizacije arheoloških najdb ter revalorizacije raziskanega prostora znotraj urbanizma Emone se predvidi prezentacija arheoloških ostalin ali pa se teren sprost za nadaljnje posege,
- historični del obstoječe stavbe Drame se varuje v celoti, zunanji gabariti, fasadni plašč in notranjščina. Zunanja ureditev mora biti izvedena tako, da se ohrani značaj odprtega prostora pred historičnim objektom, dominantna vloga v prostoru in zelene površine ob stranskih fasadah.

Na območju urejanja CO 2/44 Mali nebotičnik veljajo naslednje omejitve:

- varuje se umestitev objektov v prostor, zunanji gabarit, konstrukcijska zasnova, fasadni plašč in notranjščina.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

19. člen (rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

1. Splošne določbe

Prenova, rekonstrukcija in novogradnja morajo biti načrtovane varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja

- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidno iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta: »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti« (list št. 3.6.) ter »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav« (list št.3.7.).

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Intervencijske poti izven vozišč je potrebno izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev. Vse povozne intervencijske površine se morajo dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3 m, najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,5 m. Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo.

Intervencijske poti potekajo po obodnih ulicah in na ploščadi na severni strani pred historičnim objektom Drama. V sklopu zunanje ureditve je potrebno zagotoviti nemoten dostop na ploščad.

Za evakuacijo obiskovalcev so predvideni stranski izhodi.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti na vseh obodnih ulicah. V objektu Drama je urejena notranja hidrantna mreža in drugi ukrepi za požarno zaščito.

VII. NAČRT PARCELACIJE

20. člen (načrt parcelacije)

Gradbena parcela Drame obsega parcelo št. 28/1, k.o. Gradišče I. Meri 3.297m². Gradbena parcela Nemške hiše je parcela št. 27/8, del parcele št. 27/2 in del parcele št. *149, vse k.o. Gradišče I.

Parcelacija in geokoordinate točk parcelacije so razvidne iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt parcelacije« (list št. 2.5.).

21. člen (javne površine)

Javne površine, namenjene javnemu dobru, so zemljišča parc. št.: 178/8 del 31/7, 177/8 del, 30/14 del, 178/7 del, 27/2 del, *149 del in 27/7, vse k.o. Gradišče I.

Zunanje površine okoli historičnega dela obstoječega objekta Drame in pod arkadami gradbene parcele Drame ter zunanja površina pod arkadami Nemške hiše se na nivoju terena namenijo javni rabi.

Javne površine so razvidne iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Javne površine« (list št. 2.6.).

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

22. člen (etapnost gradnje)

Izvedba prostorske ureditve prenove in novogradnje prizidka Drame s kletnimi etažami in ureditvijo Info centra s pisarnami v Nemški hiši je ena gradbena faza.

23. člen (program opremljanja zemljišč za gradnjo)

Investitor mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja plačati komunalni prispevek. Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom september 2007, številka projekta 6198.

Podlage za izračun:

- površina gradbene parcele iz 20. člena tega odloka,
- površina neto tlorisnih površin iz 12. člena tega odloka ob upoštevanju preračuna iz programa opremljanja,
- površina neto tlorisnih površin predvidenih za odstranitev iz 13. člena tega odloka ob upoštevanju preračuna iz programa opremljanja.

Stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka, so naslednji:

- skupni obračunski stroški, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka, znašajo na dan 1. 1. 2007 za vso komunalno infrastrukturo 139.066,72 EUR, od tega za novo komunalno infrastrukturo 30.476,85 EUR in za obstoječo komunalno infrastrukturo 108.589,87 EUR,
- obračunska območja investicije v novo komunalno infrastrukturo so enaka gradbeni parceli Drame,
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 1. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 1 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za gospodarjenje z zemljišči,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7, faktor dejavnosti je 1, razen za kleti, za katere je določen faktor dejavnosti 0,5, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje, olajšav za zavezance ni,
- stroški se indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1. januarja leta po sprejemu programa opremljanja oz. njegove morebitne zadnje indeksacije do 31. decembra leta pred izdajo odmerne odločbe. Za indeksiranje se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru GZS, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«,
- vsi stroški v odloku so navedeni v EUR brez DDV.

V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo povečajo za dodatne stroške, ki se jih izračuna tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi izračuna v programu opremljanja. V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo zmanjšajo tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi izračuna v programu opremljanja.

24. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja objektov v vplivnem območju. Pred pričetkom gradnje je potrebno opraviti evidentiranje gradbeno tehničnega obstoječega stanja objektov Nemška hiša, Mali nebotičnik ter Igriška ulica 2 in 4.

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške.

Tehnologija gradnje kleti mora zagotoviti varnost vseh obstoječih objektov in naprav.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih etaž pod ulico Gradišče, ki posega na grajeno javno dobro, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druge pogodbe, ki omogočajo gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti javno rabo površin okoli historičnega dela obstoječe stavbe Drame in pod arkadami ob Slovenski cesti, ki sicer pripada gradbeni parceli 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.

Izvedba priključka na podhod mora biti usklajena z obstoječim stanjem ter predvidenimi posegi ureditve podhoda na vzhodni strani Slovenske ceste - objekt »Šumi«.

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja mora investitor skupaj z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Ljubljana določiti način in obseg arheoloških raziskav. Investitor je dolžan kriti stroške arheoloških izkopavanj.

25. člen (urbanistična pogodba)

Investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana skleneta urbanistično pogodbo, kjer se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist.

Investitor bo skladno z urbanistično pogodbo uredil vse javne površine na območju občinskega lokacijskega načrta in opremil zemljišče s komunalno in energetska infrastrukturo na območju občinskega lokacijskega načrta v skladu s programom opremljanja.

26. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti objekta

Tlorisni gabariti objekta ne smejo presegati zunanje gabaritne linije.

2. Višinski gabariti objekta

Odstopanja višinskega gabarita so lahko do $\pm 0,50$ metra.

3. Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do $\pm 0,10$ metra.

4. Kapacitete

Skupna površina objekta Drama ne sme biti večja kot je določeno v 4. točki 12. člena tega odloka, lahko pa je manjša.

5. Komunalni vodi, objekti in naprave

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

IX. KONČNE DOLOČBE

27. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88, 21/90 in Uradni list RS, št. 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07), ki veljajo za ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta.

28. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve so dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta, fasadni plašč, konstrukcijska zasnova ali notranjost stavbe, razen historične stavbe Drame, kjer so dopustna le redna in investicijska vzdrževalna dela. Vsi posegi se morajo izvajati skladno s konservatorskimi smernicami. Dopustne so spremembe namembnosti skladno z določbami 8. člena tega odloka.

29. člen
(vpogled v občinski lokacijski načrt)

Občinski lokacijski načrt je stalno na vpogled pri:

- Oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana - izpostava Ljubljana Center,
- Četrtni skupnosti Center.

30. člen
(uveljavitev)

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

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

**PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU ZA OBMOČJA
UREJANJA CO 2/43 DRAMA, CO 2/44 MALI NEBOTIČNIK IN DEL OBMOČJA
UREJANJA CT 29 KRIŽIŠČE DRAMA**

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K OSNUTKU AKTA

I. I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Osnutek Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama je bil javno razgrnjen v času od 26. januarja 2007 do 26. februarja 2007.

V času javne razgrnitve je bilo podanih veliko število pripomb, ki se vsebinsko ponavljajo. Pripombe smo smiselno združili v sklope glede na temo, ki jo obravnavajo in pripravili stališča in odgovore na sklope vprašanj.

**1. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA SMISELNOST PREDLAGANIH POSEGOV TER
POGLEDE NA POSEGE Z VIDIKA VAROVANJA KULTURNE DEDIŠČINE IN
VIZUELNIH UČINKOV**

Stanovalci hiše Gradišče 6 in Gradišče 8, Ljubljana (9 podpisov)

1. Mestna občina Ljubljana je izdala sklep št. 3505-10/2005-10 o javni razgrnitvi z javnim naznanilom zgoraj omenjenega osnutka.

Podpisani stanovalci in solastniki tzv. Nemške hiše, parc.št. 27/8 območja CO 2/48 dajemo k osnutku svoje pripombe.

Pri naših pripombah izhajamo iz dejstva, da je bilo območje Drame kot mestni kare popolnoma zaključena pozidana celota s čudovito arhitekturo. Tej celoti ni bilo ničesar odvzemati niti dodajati. Zgradba gledališča in za njim stoječa zgradba, imenovana Nemška hiša, sta bili zgrajeni istočasno kot ena, nedeljiva arhitektonska enota. Zaradi svoje celovite in lepe arhitekture sta Drama in Nemška hiša uvrščeni med kulturne spomenike Ljubljane.

V veliko škodo izgledu tega dela Ljubljane je bil v šestdesetih zgrajen prizidek k Drami, ki ti dve enoti ločuje in obenem zakriva fasado Nemške hiše, ki velja za eno od hiš z najlepšim pročeljem v Ljubljani. Da je bila izgradnja prizidka k Drami nesmiselno in škodljivo početje pričajo zelo ostre in pogoste strokovne in javne kritike ob sami izgradnji in tudi kasneje, vse do danes. Zato nas čudi ideja, da bi prostorsko stisko gledališča Ljubljanska drama reševali z dodatnimi dozidavami, prizidavami, nadzidavami in z zakopavanjem več etaž pod zemljo. Poleg tega, da bi rešitev, kot je predvidena z osnutkom Odloka o lokacijskem načrtu, škodila zunanji podobi zgradbe Drama, zakrila kulturni spomenik, kot je Nemška hiša, skazila vso bližnjo okolico, škodila bivalnim pogojem sosednjih stanovalcev, ne bi rešila vseh problemov gledališke hiše Ljubljanska drama.

Z uničevanjem stilno zaključenih arhitektonsko kvalitetnih mestnih jeder si bo Ljubljana v prihodnje težko izbrila naziv »kulturna prestolnica«.

Iz povedanega sledi, da bi bilo bolj smotrno graditi zgradbo gledališča na novo na primernejši lokaciji, kar bi bilo po našem prepričanju tudi cenovno bolj racionalno. Obstoječi prizidek pa naj se poruši in prostor med Dramo in Nemško hišo vzpostavi v staro stanje.

Andrej Drpal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

Člen 10:

2. Z novim prizidkom se Nemška hiša, ki je bila prvotno zamišljena kot arhitekturna celota s stavbo Drame, še bolj degradira v obstoječem kareju, v katerem je imela dominantno vlogo. Prizidek se mora podrediti obstoječi arhitekturi sosednjih stavb, s čimer se zagotavlja varstvo kulturne dediščine. Upoštevati se mora obstoječe gabarite.
3. Skladno z mnenjem Zavoda za spomeniško varstvo in varstvo kulturne dediščine (soglasje k projektu), tudi stanovalci Nemške hiše menijo, da se objekt Drame že sedaj z maso preveč približuje Nemški hiši, in degradira njeno primarno, stanovanjsko namembnost, obodski hodnik pa bi stanje še poslabšal. Potrebno je ustrezneje urediti začetke stavbe.

Člen 18 – Varstvo kulturne dediščine:

4. V načrtu je predvideno varovanje historičnega dela obstoječe stavbe Drame v celoti, ni pa predvideno varovanje Nemške hiše v celoti.
5. Ker sta Drama in Nemška hiša prvotno sestavljali arhitekturno celoto in je že s sedanjim neprimernim prizidkom Drama izgubila stik z Nemško hišo, ena najlepših secesijskih fasad v Ljubljani pa je sedaj vidna samo še iz Igriške ulice, bi predvideni novi prizidek k Drami vse še poslabšal, ker bo višina prizidka in gledališkega stolpa presegla višino Nemške hiše, prizidek pa bo segal do Igriške ulice in bo samo 17 m oddaljen od Nemške hiše in Malega nebotičnika. S tem bi bil pogled na Nemško hišo, njeno severno fasado, praktično onemogočen. Novi prizidek se mora podrediti obstoječi arhitekturi sosednjih stavb in ne sme preseči gabaritov sedanjega prizidka.
6. Zaključno mnenje:

Prav gotovo zgradba Drame potrebuje prenovo, vendar mora upoštevati prostorske možnosti in zmožnosti.

V predloženem načrtu se ne upošteva Nemška hiša, Gradišče 6 in 8, kot kulturni spomenik, kar pomeni, da je zaščiten v celoti in ne samo njena fasada. Zasnovana je bila kot zelo kvalitetna stanovanjska stavba, s skrbno zasnovano okolico, urejenimi zelenimi površinami-nasajeni vrt na južni strani in zelene površine na severni strani, ki pa so z vsakim posegom slabše, kot tudi bivalne kvalitete stanovalcev Nemške hiše.

Velik problem predstavlja že predvidena gradnja sama, še zlasti posegi 14 metrov globoko, tik ob temeljih Nemške hiše. V neposredni bližini Nemške hiše se dovoljuje gradnja nadstandardnih stanovanj, na drugi strani pa se uničuje zelo kvalitetno, historično stanovanjsko gradnjo.

Moramo se zavedati, da so tudi stanovanjske stavbe zelo mestotvorne in, da jih ne smemo odrivati na obrobje mesta. Ti časi so že dolgo mimo, trendi v oblikovanju mest so, da bi vrnili življenje in prebivalce v mestna jedra, saj s tem omogočajo naraven razvoj življenja mesta. Drama bi morala svoje probleme reševati skladno z možnostmi prostora, ki jo obdaja. Predmetni prostor take rešitve enostavno ne prenese. Mislim, da bi se morali še enkrat pretehtati izhodišča. Predvidena prenova Drame njenega problema ne rešuje v celoti: dvorana se nič ne spremeni, število sedežev ostaja enako-borih 300, izboljša se le odrska tehnika, ki postane prvovrstna. Je to smiselno? Vsa odrska tehnika za 300 gledalcev? Je to vredno take žrtve?

Ker se kapacitete glavne dvorane Drame ne bodo povečale, bi bilo smiselno zidati drugje. Naj ostaja število sedežev enako, prav tako naj oder ne preseže obstoječih dimenzij. Potrebi po novem, sodobnem odru, ki bi lahko gostil tudi tuje predstave (navedeno naj bi bilo tudi povod za rekonstrukcijo Drame), naj se zadosti z izgradnjo nove moderne Drame na drugi lokaciji nekje v centru Ljubljane.

Ne zahtevamo, da spreminjate svet, vendar je sedaj zadnja možnost, da se še kaj naredi. Ko bo sprejet lokacijski načrt, bomo lahko le še obupavali.

Po katastrofi Šumi bi se morali bolj potruditi za ohranjanje naše kvalitetne arhitekturne dediščine, saj je časa zelo malo.

Lastniki nepremičnin v stanovanjskem bloku Igriška 3, Mali nebotičnik (18 podpisov)

POVEČANJE GABARITOV DRAME, 8.čl. osnutka

Menimo, da z obrazložitvijo v nadaljevanju utemeljeno zahtevamo, da se gabarite prizidka Drame zmanjša v okvir obstoječega prizidka z manjšimi nujno potrebnimi odstopanji kot sledi:

7. **RAZŠIRITEV GABARITA PRIZIDKA V SMERI PROTI IGRIŠKI ULICI**
Obstoječi prizidek Drame iz šestdesetih letih so načrtovalci takrat odmaknili od Igriške ulice za ca. 5 do 10 m. Na ta način je podobno kot na zahodni strani Igriške ulice nastal zeleni pas, ki tej ulici skladno z njenim prostorskim in zgodovinskim položajem daje ustrezno širino in obrobo z zelenim pasom. Preko trga, ki na ta način nastane pri vhodu v Malo dramo z Igriške ulice se lepo odpirajo pogledi vzdolž Igriške in pogledi na objekta Mali nebotičnik in Nemška hiša, ki sta arhitekturna spomenika, tako kot osrednja stavba Drame.
8. Nadalje se zaradi povečane gostote gradnje in zmanjšanja osončenja, svetlobe in vedut zmanjšuje tržna vrednost celotnega objekta kot tudi posameznih stanovanj. Za objekte v zasebni lasti, ki imajo status kulturnega spomenika, v Ljubljani doslej niso bila zagotovljena posebna sredstva za celovito prenovo, kar nedvomno še posebej velja za objekta Mali nebotičnik in nemška hiša, ki imata status arhitekturnih spomenikov. Zato v dani situaciji s strani načrtovalcev projekta prenove Drame in s strani mestnih ter državnih institucij, pričakujemo vsaj toliko korekten odnos, da z nepotrebnimi in preobsežnimi posegi v prostor ne bodo razvrednotili kulturnih vrednot in s tem tudi neposredno oškodovali lastnike Malega nebotičnika in Nemške hiše.
9. **PREDLOG:**
Predlagamo, da investitor preveri druge možnosti za potrebne površine na ta način, da se poveča izraba površin pod zemljo. Nadalje glede na več kot 100 % povečanje potrebnih površin Drame ob tem, da se kapaciteta dvorane samo neznatno poveča predlagamo, da investitor preveri, če so načrtovane površine res nujno potrebne v celotnem predvidenem obsegu. Ne nazadnje je pri tako izrazitem povečanju površin močno vprašljiva ekonomska upravičenost projekta, saj se na ta način izrazito povečuje vrednost investicije ter stroški financiranja, stroški obratovanja ipd., pri tem pa ob nespremenjeni velikosti velike dvorane in vedno večji konkurenci komercialnih gledališč, ostaja odprto vprašanje adekvatnega povečanja prihodkov na drugi strani.
10. **OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**
V razpoložljivem gradivu v okviru javne razgrnitve pri smernicah Zavoda za ohranjanje naravne in kulturne dediščine ni izpostavljen vidik ohranjanja obstoječih arhitekturnih spomenikov Malega nebotičnika in Nemške hiše v povezavi z vplivi novo predvidenega prizidka v predlaganem obsegu.
11. Pri stavbi Mali nebotičnik gre predvsem za ohranjanje celovitega pogleda na južno fasado iz smeri križišča Erjavčeve in Igriške ulice. Posebej pomembno je ohranjanje celovitega pogleda na fasado z značilnim polkrožnim pomolom arhitekta Hermana Husa. Podaljšanje prizidka Drame proti Igriški ulici v celoti prekrije južno fasado, ki jo izreže iz doslej neločljive celote z zahodno fasado, s tem pa enega najpomembnejših arhitekturnih spomenikov Ljubljane reducira na raven uličnega objekta v nizu.
12. Podaljšanje objekta proti Igriški ulici praktično v celoti zapre tudi pogled na Nemško hišo z Igriške ulice. Na ta način mesto in naša kulturna dediščina izgubi še en dragocen pogled na arhitekturni spomenik z Igriške ulice, saj novi prizidek Drame Nemško hišo reducira na raven ozkega zaprtega in neosvetljenega notranjega dvorišča.
13. **PREDLOG:**
Predlagamo, da Zavod za varovanje kulturne dediščine v okviru sprejemanja OLN posebej preveri vpliv novo predvidenega prizidka Drame na ohranjanje arhitekturnih spomenikov Mali nebotičnik in Nemška hiša in poda mnenje in smernice glede gabaritov prizidka Drame in ohranjanja obeh arhitekturnih spomenikov ob njej.

Mag. Martin Lesjak, Gradišče 8, 1000 Ljubljana

14. Sem lastnik stanovanja v stari ljubljanski meščanski hiši, Gradišče 8, imenovani tudi Nemška hiša. Pred kratkim se je zaključila javna razgrnitev osnutka občinskega

lokacijskega načrta širitve Drame, v zvezi s katerim sem, skupaj s še nekaterimi drugimi lastniki te in sosednjih hiš, sodeloval s pripombami in predlogi v predpisanem roku. Obvestilo MOL v medijih k podajanju razvojnih vizij, delno vezano tudi na predhodni ogled razgrnjenih prostorskih dokumentov za Dramo SNG, me je vzpodbudilo k oblikovanju te pobude.

Predlagam, da se utemeljenost širitve Drame na sedanji lokaciji ponovno preveri, oziroma da se preveri možnost celovite rešitve Drame SNG na drugih ustrežnejših mestnih lokacijah.

Utemeljitev:

- s predvideno širitvijo se dozidujejo prostori za eksperimentalno gledališče, malo dramo, tehnični prostori
- glavna dvorana Drame ne pridobi dodatnega števila sedišč, poviša se samo kupola in prizidka zaradi potreb sodobne odrske tehnike, pri čemer pa se oder ne poveča
- omenjeni novi prizidek ima za posledico tudi izvedbo kletnih prostorov, ki segajo do zidov Nemške hiše
- novi prizidek se s svojim novim volumnom Nemški hiši približa Nemški hiši
- nekdanja načrtovana urbana celota (historičnega dela) Drame z Nemško hišo, bo v celoti izginila - pogledi na Nemško hišo bodo onemogočeni
- opomba: v Nemški hiši je v osrednjem delu, ki zajema klet, pritličje in nadstropje že ves čas kulisarna (prostor za kulise, druge gledališke rekvizite ipd.)
- glede na nove volumne bi historični del Drame prostorsko predstavljal prizidek novega prizidka, kot star mozolj na sveži koži
- predvidena ureditev, kljub nedvomnim naporom arhitektov za čim boljše rešitve, predstavlja le krpanje za Dramo ter vprašljiv prispevek h kvaliteti grajenega mestnega prostora

Vprašljivo je, ali nove koristi, ki jih bi pridobila Drama SNG s predvidenimi dozidavami, nadzidavami in podzidavami na sedanji lokaciji, v primerjavi s potrebnimi vloženimi sredstvi, izpolnijo pričakovanja investitorja, predvsem pa kaj trajno (in nepopravljivo) ostane v mestnem prostoru. Bolj smiselno bi bilo graditi novo, sodobno dramsko gledališče, ki bo zadoščalo vsem prostorskim in tehnološkim zahtevam, na drugi lokaciji, stavbo stare Drame pa ob poružitvi obstoječih prizidkov urediti skupaj z Nemško hišo ter trgom ob Drami v kakovosten in arhitekturno konsistenten urbani prostor. Pri tem seveda Drama ostaja reprezentativen gledališki objekt na reprezentativni lokaciji za bolj komorne predstave (Mala Drama?) in druge prireditve.

Glede na vse zgoraj navedeno, pa tudi navedbe v časopisih (npr. Dnevnik 27.2.2007, Delo 28.2.2007) predlagam proučitev pobude in ustrezno ukrepanje.

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče 1 Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

Člen 10:

15. Enako kot Spomeniško varstvo kulturne dediščine (soglasje k projektu) tudi mi menimo, da se objekt že sedaj z maso preveč približuje Nemški hiši, in degradira njeno primarno, stanovanjsko namembnost, obodski hodnik pa bi stanje še poslabšal. Potrebno je ustrezneje urediti začetke stavbe.
16. Zaradi povišane višine nove stavbe se osvetljenost stanovanjskih prostorov zelo zmanjšuje. Z novim prizidkom se Nemška hiša, ki je bila prvotno zamišljena kot arhitekturna celota s stavbo Drame, še bolj degradira v obstoječem kareju, v katerem je imela dominantno vlogo.
17. Prizidek se mora podrediti obstoječi arhitekturi sosednjih stavb (varstvo kulturne dediščine). Upoštevati mora obstoječe gabarite.

Člen 18 – Varstvo kulturne dediščine:

18. Ker sta Drama in Nemška hiša prvotno sestavljali arhitekturno celoto in je že s sedanjim neprimernim prizidkom Drama izgubila stik z Nemško hišo, ena najlepših secesijskih fasad v Ljubljani pa je sedaj vidna samo še iz Igriške ulice, bi predvideni novi prizidek k Drami vse še poslabšal, ker bo višina prizidka in gledališkega stolpa presegla višino Nemške hiše, prizidek pa bo segal do Igriške ulice in bo samo 17 m oddaljen od

Nemške hiše in Malega nebotičnika. S tem bi bil pogled na Nemško hišo, njeno severno fasado, praktično onemogočen. Novi prizidek se mora podrediti obstoječi arhitekturi sosednjih stavb in ne sme preseči gabaritov sedanjega prizidka.

Nečitljiv podpis (Komet ?)

19. Za cca. 400 gledalcev takšna velika investicija v tehniko gledališča???? "Sve če to narod pozlatiti!!!" Ali bodo vstopnice temu primerno drage? Kje je kakšna ekonomska analiza takega programa investicije? Enako velja za ljubljansko opero ... Bolje bi bilo graditi nova gledališča za primerno veliko število gledalcev, ki bi primerno pokrili stroške investicije in obratovanja.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

Smiselnost predlaganih posegov - prenove in nadomestne gradnje prizidka Drame, ni predmet javne razgrnitve. Javno se razgrinja načrt z namenom, da se javnosti predstavi predvidene posege - namembnost ter način in obseg gradnje. Ekonomičnost predlaganih posegov preveri investitor. Vizualni efekt novogradnje in presoja vplivov na kulturno dediščino ter kulturno zgodovinske spomenike v okolici, vključno z oceno o zmanjšanju njihove vrednosti, je v domeni strokovnih služb ter Zavoda za spomeniško varstvo. Ta je podal smernice, ki omogočajo predlagani obseg gradnje.

2. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA GRADBIŠČE

Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

Člen 7:

1. Potrebno je natančno opredeliti časovne roke od odprtja gradbišča do zaključka del in s tem ureditve okolice Nemške hiše (v razumnem roku vzpostaviti »prvotno stanje«).
2. Ni opredeljeno kje bo organizirano gradbišče.
3. Potrebno je predvideti vplive, ki jih bo imelo rušenje sedanjega prizidka Drame na Nemško hišo (način rušenja, hrup, prah, odvoz ruševin,...) ter ukrepe, ki se bodo izvajali za zmanjševanje oziroma preprečevanje teh vplivov.

22. člen (etapnost gradnje):

4. Ali so v eni gradbeni fazi zajeti tudi arheološke raziskave, rušitev obstoječega prizidka in kakršnakoli druga pripravljala dela, vključno z izkopi gradbene jame? Investitor mora zagotoviti, da bodo vsa dela, potrebna za realizacijo OLN izvedena v eni sami fazi in v razumnem roku.

Lastniki nepremičnin v stanovanjskem bloku Igriška 3, Mali nebotičnik (18 podpisov)

5. Nadalje predlagamo, da se v OLN za pridobitev dovoljenja za gradnjo zahteva izdelavo posebnega projekta za zaščito obstoječih objektov in za organizacijo ustreznega osebnega, servisnega in intervencijskega dostopa do objektov znotraj vplivnega območja v času gradnje Drame.

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče 1 Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

Člen 7:

6. Treba je opredeliti časovne roke od odprtja gradbišča do zaključka del.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

Časovnih rokov za izvedbo gradnje v okviru občinskega lokacijskega načrta ni mogoče opredeljevati.

Organizacija gradbišča, projekt rušitev in ravnanje z odpadki so obvezen sestavni del projektne dokumentacije izvedbenih gradbenih del.

Že osnutek OLN določa, da je izvedba posegov ena gradbena faza. V terminu posegi so vključena vsa pripravljala dela, rušitve in gradnja.

3. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA PREMAJHEN OBSEG VPLIVNEGA OBMOČJA
Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske
hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

7. člen:

1. Pri naštevanju vplivnega območja ni eksplicitno navedeno, da je osrednji del Nemške hiše stavba z naslovoma Gradišče 6 in Gradišče 8. Prenova bo namreč potekala v prostoru v tej stavbi, ki je v neposrednem stiku z osmimi stanovanji. V načrtu je predvideno, da bo zračenje »dvorane« narejeno v svetlobnih jaških obeh hiš. Ker potekata jaška znotraj vseh stanovanj, spadata hiši v vplivno območje v celoti.

Člen 7:

2. Ustrezneje in natančneje opredeliti vplivno območje, v katerega je potrebno vključiti celotno Nemško hišo in ne samo njeno severno fasado ter osrednji del.

Lastniki nepremičnin v stanovanjskem bloku Igriška 3, Mali nebotičnik (18 podpisov)

3. VPLIVNO OBMOČJE, v 7. čl. Osnutka ni ustrezno določeno, in sicer je potrebno vplivno območje razširiti kot sledi:

V času gradnje

Vplivno območje zajame zgolj severno fasado malega nebotičnika. Zaradi vpliva gradnje novega prizidka Drame bi moralo vplivno območje zajeti celoten Mali nebotičnik. Objekt je grajen leta 1931, grajen je iz opeke in ima lesene stropove, zato je veliko možnosti, da pride do vplivov gradnje ter morebitnih posedkov objekta in pojavljanja razpok in drugih deformacij na celotni fasadi objekta. Zaradi navedenih možnosti je potrebno vplivno območje istočasno razširiti tudi na celotno notranjost objekta z vklj. Vse skupne prostore objekta in vsa stanovanja.

Med obratovanjem Drame

Vplivno območje tudi pri obravnavi vplivov za čas delovanja Drame zajame samo severno fasado Malega nebotičnika. Zaradi hrupa v Drami in zaradi hrupa pri dostavi s tovornimi vozili (tudi po 22. uri) je v okviru priprave in sprejemanja lokacijskega načrta v tem primeru potrebno razširiti vplivno območje na vsa stanovanja, ki s fasado in okenskimi odprtini mejijo na Dramo

PREDLOG: Zaradi vplivov gradnje in delovanja Drame je potrebno vplivno območje s severne fasade objekta razširiti na celoten objekt Mali nebotičnik. Na enak način je potrebno preveriti in ustrezno določiti vplivno območje tudi za sosednje stavbe znotraj vplivnega območja gradnje in obratovanja Drame to je, celotna Nemška hiša ter stanovanjski bloki na zahodni strani Igriške (2-6).

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva.

Vplivno območje v času gradnje bo obsegalo v celoti Nemško hišo in Mali nebotičnik. V času gradnje bo urejen nemoten dostop, dostava, intervencija in čiščenje dostopa do vhoda v Nemško hišo (Gradišče 6 in 8) s strani Slovenske ceste.

4. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA OPIS NAMEMBNOSTI V NEMŠKI HIŠI IN MALEM NEBOTIČNIKU

Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske
hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

2. člen:

1. Dikcija »prenova dvorane v Nemški hiši« implicira, da dvorana v Nemški hiši že obstaja, kar ne ustreza dejanskemu stanju. Beseda dvorana pomeni večji, zaprt prostor, namenjen za javne prireditve (SSKJ). Prostor, o katerem je govora, se od izgradnje Nemške hiše dalje uporablja kot skladišče kulis in drugih rekvizitov za Dramo.

8. člen:

2. Člen se razume tako, da v delih pritličja, ki je orientirano na javne površine, stanovanja niso dopustna. Navesti bi bilo potrebno, kaj to pomeni za obstoječa stanovanja v pritličju in kleti hiš Gradišče 6 in 8.

Člen 8:

3. V prostorih Nemške hiše je predvidena sprememba namembnosti, za slednje pa je potrebno soglasje stanovalcev. Ker se s predvideno spremembo namembnosti spremenijo pogoji bivanja za stanovalce Nemške hiše, le ti ne soglašajo z nekaterimi od teh namembnosti, kot so: gostinstvo, prostori namenjeni javni rabi (info center, knjigarna, tiskovne konference, sprejemi, blagajna, kulturne prireditve,...), katere povečujejo frekvenco pretoka ljudi. Stanovalci Nemške hiše dopuščajo le mirno pisarniško dejavnost.
4. Stanovalci nemške hiše nasprotujejo, da bi se prostori v Nemški hiši uporabljali za javni dostop obiskovalcev do dvorane v kleti Drame.
5. Stanovalci prav tako nasprotujejo, da se v delih pritličja, ki bi mejila na predvidene javne površine ter v kleti in 1. nadstropju namesto stanovanj predvidi poslovne in kulturne dejavnosti namenjene javni rabi, kar bi imelo bistven vpliv na bivanjski standard lastnikov stanovanj. Izjemoma se vsem etažam dopusti poleg stanovanj tudi mirna poslovna dejavnost.

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče 1 Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

Člen 8:

6. V prostorih Nemške hiše je predvidena sprememba namembnosti. Za to je potrebno soglasje stanovalcev. Ker se spremenijo pogoji bivanja za stanovalce, ne soglašamo z nekaterimi predvidenimi namembnostmi: gostinstvo, prostori namenjeni javni rabi (info center, knjigarna, tiskovne konference, sprejemi, blagajna), ki povečuje frekvenco pretoka ljudi. Dopuščamo mirno pisarniško dejavnost.
7. Nikakor ne dopuščamo, da se prostori v Nemški hiši uporabljajo za javni dostop obiskovalcev do dvorane v kleti Drame.

STALIŠČE:

Pripombe se upoštevajo.

V Nemški hiši in v Malem nebotičniku so dopustne naslednje dejavnosti:

- v pritličju ob Slovenski cesti in Igriški ulici so dejavnosti namenjene javni rabi: poslovne, kulturne in storitvene dejavnosti ter trgovina na drobno;
- v prostoru Nemške hiše, sedaj namenjenemu hrambi kulis, se po prenovi uredi Informacijski center Drama in pisarniški prostori;
- v preostalih delih pritličja, v 1. kleti in v etažah nad pritličjem so stanovanja.

5. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA ENOSTAVNE OBJEKTE

Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

9. člen:

1. Ni navedeno, kje je dovoljeno postaviti tribuno za gledalce na prostem. Ta del člena je nesmiseln, ker prostora na prostem v prikazanem načrtu skorajda ni.

Člen 16:

2. V tč. 1. Splošni pogoji v 8. alineji ni nedvomno jasno navedeno, ali so bazne postaje dovoljene ali ne, podobno velja za tipske čistilne naprave, itd. – predlagamo ponovno preučitev teksta in razumljiv zapis dovoljenega možnega ter prepovedanega; izgradnji baznih postaj, tipskih čistilnih naprav in zbiralcem ločenih frakcij pa v obravnavanem območju nasprotujemo, še zlasti zato, ker ni prikazana, kje naj bi bile naprave postavljene.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo.

Na ploščadi okoli historičnega objekta Drama se ne bo priložnostno postavljalo tribun ali odrov. Od enostavnih objektov, razen pomožnih infrastrukturnih objektov, ki so posebej opredeljeni v 16. členu, je dopustno postaviti le spominske plošče, skulpture in druge prostorske instalacije.

Tekst 8.alineje 16.člena je razumljiv, nanaša se na kategorije pomožnih infrastrukturnih objektov, ki so opredeljene v Pravilniku o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih

objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Ur.l. RS, št. 114/03, 130/04 in 100/05). Iz teksta jasno izhaja, da gradnja baznih postaj, tipske čistilne naprave in zbiralnice ločenih frakcij ter tudi tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin, objekta s hidroformo postaja oziroma prečrpališčem in vodnega zajetja ni dopustna.

6. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA TLORISNE IN VIŠINSKE GABARITE

Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

Člen 8:

1. Stanovalci Nemške hiše ne nasprotujejo posegom v ulico Gradišče, vendar ne do temeljev Nemške hiše. Zaradi motenja posesti in ogroženosti zaščitene stavbe med gradnjo in kasneje (hrup, prezračevanje), naj se posegi odmaknejo do skrajnih severnih koordinat Nemške hiše in Malega nebotičnika.
2. Pri vrnitvi v obstoječe stanje naj se upošteva tudi dosedanja zazelenitev in zasaditev dreves, ki za koreninjenje potrebujejo določeno globino.

Člen 12:

3. Višinski gabariti bistveno spreminjajo dosedanje podobo in vplivajo na osvetlitev stanovanj ter zapirajo poglede le-teh, zato se stanovalci z njimi ne strinjajo oziroma jim nasprotujejo.
4. Ni razvidno, ali so v maksimalnih višinskih gabaritih zajeti tudi morebitni drugi sestavni deli stavbe kot so npr. klima naprave, prezračevalni jaški.

Člen 18 – Varstvo kulturne dediščine:

5. Iz načrtov je prav tako razvidno, da bi se začasno podrle stopnice in kamnite ograje pri vhodih v Nemško hišo, pri tem pa bi se zrušila tudi oba portala, ker so polstebri naslonjeni na vhodne stopnice. Upoštevajoč navedeno, stanovalci Nemške hiše zahtevajo, da se posegi na ulici Gradišče odmaknejo od Nemške hiše in sicer na črto skrajnih severnih koordinat Nemške hiše in Malega nebotičnika.

Lastniki nepremičnin v stanovanjskem bloku Igriška 3, Mali nebotičnik (18 podpisov)

POVEČANJE GABARITOV DRAME, 8.čl.osnutka

Menimo, da z obrazložitvijo v nadaljevanju utemeljeno zahtevamo, da se gabarite prizidka Drame zmanjša v okvir obstoječega prizidka z manjšimi nujno potrebnimi odstopanji kot sledi:

6. POVEČANJE VIŠINSKIH GABARITOV

Iz odloka izhaja, da se višinski gabarit novega prizidka Drame bistveno povečuje. Iz načrtov lahko ugotovimo, da je zgornji rob osrednjega stolpa nad odrom z višino 26,77 m za ca. 9 m nad višino robnega venca obstoječe kupole nad odrom. Nadalje iz načrtov ugotavljamo, da je novi zgornji rob strehe prizidka za ca. 8,5 m višje od obstoječega zgornjega roba ravne strehe prizidka. Za primerjavo z dejanskim stanjem na objektih navajamo, da je dejanska višina ravne strehe obstoječega prizidka ca. 2,5 m nižje od strešnega venca Nemške hiše, kar pomeni, da je sleme strešne konstrukcije novo predvidenega prizidka ca. 6 m višje od strešnega venca Nemške hiše.

7. RAZŠIRITEV GABARITA PRIZIDKA V SMERI PROTI IGRIŠKI ULICI

Kljub vsem pripombam, ki jih je danes deležen obstoječi prizidek Drame je v širšem družbenem kontekstu obstoječi prizidek, vendarle bistveno bolj prijazen do obstoječih arhitekturnih in prostorskih in prostorskih vrednot od novo predvidenega prizidka. Iz načrtov ugotavljamo, da se doslej tri nadstropni prizidek (P+3) povišuje za dve nadstropji v petnadstropni objekt (P+5). S predvidenim povišanjem in s predvideno razširitvijo proti Igriški ulici se gostota zazidave v območju Drame bistveno povečuje. Iz dosedanjih 10.100 m² bruto površin se z novim projektom Drame celotna bruto površina poveča za nekaj več kot 100 %, in sicer na 20.300 m².

8. PREDLOG 2.3: Glede povišanja stolpa nad osrednjim odrom ugotavljamo, da je novo predvideni stolp tlorisno širši od obstoječega, po višini pa se ne oži kot obstoječi. Glede na razpoložljive tehnološke možnosti scenske tehnike in opreme predlagamo, da

investitor pri različnih dobaviteljih preveri možnosti prostorsko racionalnejših rešitev. Pri tem je treba posebej preveriti možnost ožanja stolpa v vrhnjem delu.

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče 1 Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

Člen 8:

9. Strinjamo se s posegi v ulico Gradišče, vendar ne do temeljev Nemške hiše. Zaradi motenja posesti in ogroženosti zaščitene stavbe med gradnjo in kasneje (hrup, prezračevanje), naj se posegi odmaknejo do skrajnih severnih koordinat Nemške hiše in Malega nebotičnika.

Pri vrnitvi v obstoječe stanje naj se upošteva tudi dosedanja zazelenitev in zasaditev dreves, ki za koreninjenje potrebujejo določeno globino.

Člen 18 – Varstvo kulturne dediščine:

10. V načrtu so predvideni posegi v sedanje skladišče za kulise, ki sega iz kleti do 2. nadstropja, in kjer naj bi se zagotovili dostopi do eksperimentalnega gledališča 14 m globoko. Prav tako so po načrtih predvidene gradnje gledaliških dvoran pod zemljo do globine 14 m, pri tem pa segajo novogradnje pod in ob temelje Nemške hiše, po vsej dolžini osrednjega dela hiše.

Vsi ti posegi v Nemško hišo bi lahko povzročili njeno rušenje v osrednjem delu.

11. Iz načrtov je prav tako razvidno, da bi se začasno podrle stopnice in kamnite ograje pri vhodih v Nemško hišo (Gradišče 6 in 8), pri tem pa bi se zrušila tudi oba portala, ker so polstebri naslonjeni na vhodne stopnice. Zato zahtevamo, da se posegi na ulici Gradišče odmaknejo od Nemške hiše, in sicer na črto skrajnih severnih koordinat Nemške hiše in Malega nebotičnika.

Kristina Gruden, lastnica stanovanja na Igriški 3. 1000 Ljubljana

12. Z predlaganim načrtom gradnje se vsekakor ne strinjam, tudi zaradi predvidene globoke postavitve nove dvorane tik ob temelje naše zgradbe.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo.

Osnutek se popravi tako, da kleti novega prizidka segajo do obstoječega robnika, ki razmejuje ulico od predprostora severne fasade Nemške hiše. Rob kleti in gradbene parcele sega 8,30-8.60m severno od fasade Nemške hiše.

Nov prizidek bo podaljšan proti Igriški ulici, vendar bo vogal glede na prvoten predlog zaobljen ($r=6m$), enako kot vogal Malega nebotičnika.

Najvišja točka svojstveno oblikovane strehe, odmaknjena od roba venca v osrednji del strehe je +21.40m (320,20 m n.v.), kar je 1.60m nižje od prvotnega predloga. Venec nove strehe je za 0.8m višji od obstoječega.

Višinske in oblikovne značilnosti odrskega stolpa ni mogoče spremeniti, ker so tehnološko pogojene.

7. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA POSEGE NA OBSTOJEČIH OBJEKTIH

Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

Člen 14:

1. Skladno s konzervatorskimi smernicami Zavoda za spomeniško varstvo, stanovalci Nemške hiše zahtevajo v okviru investicije prenove Drame prenovo celotne fasade in notranjih svetlobnih jaškov, saj je fasada Nemške hiše ena najlepših secesijskih pročelji našega mesta.

2. Dopusti se naj možnost zasteklitve lož stanovanj (kot so npr. izvedene na Mestnem muzeju).

Člen 18 – Varstvo kulturne dediščine:

3. V predmetnem načrtu so predvideni posegi v sedanje skladišče za kulise, ki sega iz kleti do 2. nadstropja, in kjer naj bi se zagotovili dostopi do eksperimentalnega gledališča 14 m globoko. Prav tako so po načrtih predvidene gradnje gledaliških dvoran pod zemljo

do globine 14 m, pri tem pa segajo novogradnje pod in ob temelje Nemške hiše, po vsej dolžini osrednjega dela hiše.

Vsi ti posegi v Nemško hišo bi lahko povzročili njeno rušenje v osrednjem delu.

23. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev):

4. Obnova severne fasade Nemške hiše, vključno z ureditvijo dostopnih stopnišč v prvotnem obsegu, mora biti zajeta kot obveznost in strošek investitorja Drame in že predpisana v okviru OLN.

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče 1 Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

Člen 14:

5. Skladno s konzervatorskimi smernicami Zavoda za spomeniško varstvo zahtevamo prenovo celotne fasade in notranjih svetlobnih jaškov. Fasada Nemške hiše je ena najlepših secesijskih pročelij našega mesta.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo.

Razen prenove osrednjega dela, kjer je shramba kulis, se za potrebe Drame ne bo posegalo v ti dve stavbi.

Zasteklitev lož stanovanj smernice in določila za varovanje arhitekturnega spomenika ne dopuščajo.

Prenova celotne fasade in notranjih svetlobnih jaškov obeh stavb je možna v sklopu vzdrževalnih del; investitorstvo posegov se ne določa z občinskim lokacijskim načrtom.

8. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA PROMETNE UREDITVE: DOSTOP V ČASU GRADNJE, PROMETNI REŽIM NA ULICI GRADIŠČE PO DOKONČANI GRADNJI TER DOSTAVI ZA DRAMO

Andrej Drpal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

10. člen:

1. Konzolni previs, ki bo štrlel iz južne fasade Drame in bo visok 2,6 m, bo bistvena ovira intervencijskim vozilom, ki jim bo po načrtu v bodoče namenjena ulica Gradišče.

15. člen:

2. Motorni promet. Dostava za Dramo iz Igriške ulice na stiku z ulico Gradišče bo ovirala dostavo za stanovalce Gradišča iz Igriške ulice.
3. Mirujoči promet. Ni predvideno, kje bodo v bodoče parkirali stanovalci Igriške ulice 3 in Nemške hiše. Stanovalce je v tej točki potrebno omeniti, saj je bila historično sedanja ulica Gradišče dvorišče Nemške hiše. Drama je bila in je souporabnik te ulice zaradi skladišča kulis v prostoru, ki ga ima najetega od Občine Ljubljana.

Člen 7:

4. Potrebna je natančna določitev dostopa do ulice Gradišče 6 in 8 ter do stanovanj v času gradnje.
5. V času gradnje je potrebno zagotoviti dostop do Nemške hiše za invalide in za intervencijska vozila: gasilci, reševalci,...

Člen 15:

6. Stanovalci Nemške hiše zahtevajo, da se jasno opredeli, da je dostava v ulico Gradišče dovoljena samo stanovalcem Gradišča 6 in 8, pri čemer mora biti dostop zagotovljen iz Igriške in Slovenske ceste. Dostop za intervencijska vozila mora biti zagotovljen iz obeh strani ulice Gradišče.
7. Kot je omenjeno v tekstualnem delu projekta pod točko 2/5, se stanovalci Nemške hiše strinjajo, da ulica Gradišče ni namenjena prometu in da se izkorišča za lokalno parkirišče za stanovalce, vendar zahtevajo, da se jasno opredeli, da gre za stanovalce Gradišča 6 in 8 in ne tudi za uslužbenke Drame in stanovalce sosednih hiš. V primeru, da se ulica Gradišče uredi kot sprehajalna površina, stanovalci Nemške hiše zahtevajo, da se zanje zagotovijo neplačljiva parkirišča v neposredni bližini njihove stanovanjske hiše.

Člen 17:

8. Investitor mora zagotoviti ves čas gradnje urejen dostop in čiščenje.
23. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev):
9. V kolikor se vztraja na spremembi prometne ureditve ulice Gradišče, mora investitor zagotoviti lastnikom stanovanj Nemške hiše po 2PM na bližnjih lokacijah.

Lastniki nepremičnin v stanovanjskem bloku Igriška 3, Mali nebotičnik (18 podpisov)

10. PREDLOG 2.2: Glede načrtovanega podaljšanja prizidka Drame vse do Igriške ulice zaradi problema dostave opreme predlagamo, da investitor preveri druge tehnološke možnosti za pretovarjanje scenske in druge opreme, kot so npr. tovorna vozila, zabojniki in razpoložljivi interni organizacijski ukrepi s tega področja. Istočasno vljudno prosimo, da investitor preveri tudi možnost dostave iz smeri sever-jug na Igriški ulici, ki je glede na prometne danosti in glede na hrup, logistično enostavnejša.

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče 1 Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

11. Potrebna je natančna določitev dostopa do Gradišča 6 in 8 v času gradnje po ulici Gradišče.
12. V času gradnje je potrebno zagotoviti dostop za invalide in za intervencijska vozila: gasilci, reševalci,...

Člen 15:

11. Stanovalci Nemške hiše zahtevajo, da se jasno opredeli, da je dostava v ulico Gradišče dovoljena samo stanovalcem Gradišča 6 in 8, pri čemer mora biti dostop zagotovljen iz Igriške in Slovenske ceste. Dostop za intervencijska vozila mora biti zagotovljen iz obeh strani ulice Gradišče.
12. Kot je omenjeno v tekstualnem delu projekta pod točko 2/5, se stanovalci Nemške hiše strinjajo, da ulica Gradišče ni namenjena prometu in da se izkorišča za lokalno parkirišče za stanovalce, vendar zahtevajo, da se jasno opredeli, da gre za stanovalce Gradišča 6 in 8 in ne tudi za uslužbenke Drame in stanovalce sosednih hiš. V primeru, da se ulica Gradišče uredi kot sprehajalna površina, stanovalci Nemške hiše zahtevajo, da se zanje zagotovijo neplačljiva parkirišča v neposredni bližini njihove stanovanjske hiše.
13. Dostop za intervencijska vozila mora biti zagotovljen iz obeh strani ulice Gradišče.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo.

V času gradnje bo urejen dostop do vhodov Nemške hiše po pločniku v ulici Gradišče ter dostava in intervencijski dostop s Slovenske ulice.

Dostava za Dramo bo na zahodnem vogalu Gradišča, ker je na drugi lokaciji, npr. s severne strani, prometno, tehnično in funkcionalno neprimerna.

Po dokončani gradnji bo ulica Gradišče namenjena le dostavi za stanovalce, intervenci in smetarjem in to s strani Igriške ulice. Postavljen bo potopni količek. V skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije se ulica Gradišče predvidi kot peš cona, brez parkiranja za stanovalce oz. uslužbenke Drame. Ulica Gradišče je javna površina in ne privatna lastnina uporabnikov objektov na naslovu Gradišče 6 in 8, zato le-ti ne morejo zahtevati nadomestnih neplačljivih parkirišč. Parkiranje za uporabnike objektov na naslovu Gradišče 6 in 8 se ureja enako kot za ostale stanovalce v mestnem jedru, na javnih površinah, kjer je parkiranje dopustno in po veljavnem režimu.

Konzolni izzidek na južni strani ne bo ovira za intervencijska vozila, ker je neoviran vozni pas širok 3.90m.

9. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA KOMUNALNE UREDITVE

Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

16. člen:

1. Splošni pogoji, na koncu: Kot bomo navedli v nadaljevanju, »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav« ni popoln, ker ne upošteva obstoječe kanalizacije iz hiš Gradišče 6 in 8.

2. Kanalizacija: Med pogoji ni eksplicitno nakazano, kako se bo urejevala kanalizacija hiš Gradišče 6 in 8. Sedaj je speljana v javno kanalizacijo po ulici Gradišče. Po predvidenem načrtu bodo na mestu, kjer potekajo kanali, kletni prostori (Eksperimentalno gledališče) Drame pod ulico Gradišče. Ker se bodo ti prostori dotikali temeljev hiš Gradišče 6 in 8, ne bo na razpolago javnih površin, po katerih bi lahko speljali novo kanalizacijo, prav tako pa je nesmiselno pričakovati, da bo lahko speljana na primer kar skozi dvorano Eksperimentalnega gledališča. Še dodaten problem pa je, da je lastništvo parcele 27/2, po kateri sedaj poteka kanalizacija iz hiš Gradišče 6 in 8, sporno in zato zaenkrat še ni jasno, kdo bo moral omogočiti izvedbo in vzdrževanje omenjene kanalizacije, kot je to zahtevano v točki 1 med splošnimi pogoji.
 3. Po ulici Gradišče potekajo naslednji vodi in priključki za Nemško hišo: vodovod, kanalizacija, plinovod, električni vodi, vodi telekomunikacijskega omrežja. Navedena komunalna in energetska infrastruktura ni vključena v načrt, zato stanovalci Nemške hiše zahtevajo, da se vanj vključi. V času gradnje je potrebno zagotoviti nemoteno funkcioniranje celotne komunalne in energetske infrastrukture v Nemški hiši.
 4. Tč. 4. Vročevod: ali je – tudi glede na tč. 5. Plinovod – mišljeno, da se Nemška hiša priključuje na vročevod? Stroške v zvezi s prilagoditvami (zamenjan način ogrevanja) nosi investitor gradnje po OLN.
 5. Tč. 5 Plinovod. Nemška hiša je priključena na plinovod, ki se uporablja za kuho in ogrevanje v večini stanovanj (etažna kurjava). Zagotoviti potrebne kapacitete plinovoda tudi za ogrevanje Nemške hiše, v kolikor ne bo zagotovljeno ogrevanje stanovanj na drugačen način, vse pa brez dodatnih stroškov za lastnike stanovanj.
 6. K tč. 8. Javna razsvetljava: posebno pozornost posvetiti temu, da svetlobno onesnaževanje ne bo prekomerno in moteče za stanovalce. Lastniki stanovanj nasprotujejo osvetlitvam, namenjenim predstavam na prostem.
Slikovni material
 7. Na listu št. 2.1. ni prikazano, kako poteka kanalizacija za odpadne vode za Nemško hišo
 8. List 3.7. Zbirni načrt komunalnih vodov. Ni vrisana kanalizacija za odpadne vode iz Nemške hiše, ki poteka po ulici Gradišče.
Člen 7:
 9. Svetlobno onesnaževanje-po zaključeni gradnji in pri urejanju okolice je potrebno zagotoviti takšno izvedbo javne razsvetljave, ki ne bo moteča za stanovalce (primerna jakost svetlobe, usmerjenost navzdol,...)
- Stanovalci stanovajske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče I Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)**
- Člen 16:
10. Po ulici Gradišče potekajo naslednji vodi in priključki za Nemško hišo: vodovod, kanalizacija, plinovod, električni vodi, vodi telekomunikacijskega omrežja. Navedena komunalna in energetska infrastruktura ni vključena v načrt, zato stanovalci Nemške hiše zahtevajo, da se vanj vključi. V času gradnje je potrebno zagotoviti nemoteno funkcioniranje celotne komunalne in energetske infrastrukture v Nemški hiši.
 11. Ob posodobitvi vročevoda za Dramo bi bilo smotno, da se predvidi tudi priključitev za stanovanja Gradišče 6 in 8.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo, oziroma se podaja pojasnilo:

V Igriški ulici poteka javna kanalizacija v katero so speljani priključki iz Nemške hiše. Če bodo priključki med gradnjo prizidka Drame tangirani, bodo ustrezno zavarovani in strokovno prestavljeni v koridor med novim prizidkom Drame in Nemške hiše. Pri analiziranju obstoječe kanalizacije na Vodovodu – Kanalizacija smo prejeli samo podatke za javno kanalizacijo in ne za priključke Nemške hiše.

Obstoječi vodovodni priključek po Gradišču se nadomesti z novim, tako kot je prikazano v zbirnem načrtu komunalnih vodov.

Plinovodni in vročevodni priključki za Nemško hišo potekajo po južni strani objekta in niso del območja posegov predvidenega prizidka k Drami.

Slikovni material: V zbirnem načrtu komunalnih vodov je prikazana javna kanalizacija po Igriški ulici, priključki iz ulice Gradišče so le nakazani, ker drugih podatkov na JP Vodovod – Kanalizacija nimajo. Priključki iz Nemške hiše so internega značaja.

10. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA VARSTVO ZRAKA, VARSTVO PRED HRUPOM: PREDVIDENE ZAJEME ZRAKA IN DRUGE TEHNIČNE UREDITVE ZA PREZRAČEVANJE NA STRANI ULICE GRADIŠČE TER NA OBRATOVANJE DRAME PO IZVEDENIH DELIH

Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

11. člen:

1. Namestitev zračnikov za zajem in izpuh zraka v ulici Gradišče se ne sklada z zahtevo iz 8. člena in tega člena, da se na tej ulici po izvedenih delih vzpostavi obstoječe stanje.

17. člen:

2. Varstvo zraka: Nikjer ni navedeno, kaj so ploščadi, preko katerih se bo izvedlo prezračevanje kletnih etaž.

Slikovni material

3. List 3.1. Predvideni izpuhi zraka se nahajajo tudi izven področja gradnje in prenove.

Člen 8:

4. Iz predmetnih načrtov je razvidno, da je prezračevanje kletnih etaž speljano v neposredno bližino Nemške hiše. Stanovalci Nemške hiše se ne strinjajo, da so kakršnikoli izpuhi speljani na ulico Gradišče, ker je to moteče tako vizualno, kot estetsko in okoljevarstveno (slab zrak, šumi in hrup prezračevalnih naprav). Prav tako bi prezračevalne naprave locirane v med grmičevjem, ki je zasajeno pred Nemško hišo, prav pred okni polkletnih stanovanj, vplivale na kvaliteto življenja, še posebej v polkletnih stanovanjih, ali pa bi bivanje v njih celo onemogočile.

Člen 10:

5. V OLN mora biti določilo, da nobena od naprav, ki povzroča hrup, npr. od prezračevalnih jaškov z ventilatorji, klima naprave, ipd. tudi za tiste, nameščene na strehi Drame, ne sme biti obrnjena proti Nemški hiši.

Člen 14:

6. Vse inštalacijske naprave naj se namestijo tako, da ne bodo kvalitativno vplivale na življenjske pogoje stanovalcev Nemške hiše (svetloba, hrup, izpuhi, plini).
7. Določilo glede namestitve novih inštalacijskih naprav na ravne strehe je pri navajanju pri Nemški hiši nesmiselno, saj nima ravnih streh (mogoče so bile mišljene lože?)

Člen 17:

8. Prezračevanje kletnih etaž ne sme biti speljano v neposredno bližino Nemške hiše, ali v svetlobne jaške Gradišča 6 in Gradišča 8. Kakršnikoli izpuhi speljani na ulico Gradišče bi bili zelo moteči, tako vizualno, kot estetsko in okoljevarstveno (slab zrak, šumi in hrup prezračevalnih naprav) in lahko vplivajo na zdravje stanovalcev.

Lastniki nepremičnin v stanovanjskem bloku Igriška 3, Mali nebotičnik (18 podpisov)

9. OSTALA PROBLEMATIKA

Predlagamo, da se v OLN predvidi prezračevalne in druge naprave, ki proizvajajo hrup znotraj gabarita objekta Drame, to je severno od ulice Gradišče, z izpusti na strehi, ter brez zajemov in brez izpustov na južni fasadi proti stanovanjskim objektom.

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče 1 Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

Člen 8:

10. Iz načrtov je razvidno, da je prezračevanje kletnih etaž speljano v neposredno bližino Nemške hiše. Podpisniki se ne strinjajo, da so kakršnikoli izpuhi speljani na ulico, ker to moti vizualno, estetsko in okoljevarstveno (slab zrak, šumi in hrup prezračevalnih naprav)

Člen 14:

11. Vse inštalacijske naprave naj se namestijo tako, da ne bodo kvalitativno vplivale na življenjske pogoje stanovalcev (svetloba, hrup, izpuhi, plini).

Člen 17:

12. Prezračevanje kletnih etaž ne sme biti speljano v neposredno bližino Nemške hiše. Kakršnikoli izpuhi speljani na ulico Gradišče bi bili zelo moteči, tako vizualno, kot estetsko in okoljevarstveno (slab zrak, šumi in hrup prezračevalnih naprav) in lahko vplivajo na zdravje stanovalcev.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo.

V ulici Gradišče in na južni fasadi prizidka ne bo tovrstnih tehničnih ureditev. Odvod umazanega zraka bo speljan nad strehe objektov.

Gradbena izvedba novega prizidka in prenova historičnega dela Drame skladno z veljavnimi predpisi ne sme biti motilna v okolju z vidika prekomernega hrupa.

Iz 14. člena se umakne stavek: Nove instalcijske naprave je možno namestiti na ravne strehe, vsaj 2 m od zunanjega roba fasade.

11. PRIPOMBE KI SE NANAŠAJO NA ZMANJŠANO OSONČENOST, OSVETLJENOST IN OKRNJENE POGLEDE NA SEVERNI STRANI MALEGA NEBOTIČNIKA IN NEMŠKE HIŠE TER NA IGRIŠKI 2 IN 4

Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

1. Osončenje: Poleg osončenja bi bilo potrebno upoštevati osvetljenost, ki je v nižjih etažah v hišah Gradišče 6 in 8 že pri višini sedanjega prizidka Drame podkritična.

Člen 10:

2. Zaradi povišane višine nove stavbe oziroma novega prizidka Drame se bo osvetljenost stanovanjskih prostorov izredno zmanjšala. Zahteva se priprava elaborata osončenja, ki naj vsebuje prikaz obstoječega stanja in stanja po izgradnji (z maksimalnimi gabariti in tolerancami). Prikaz mora vsebovati tudi morebitne druge konstrukcije na strehi objekta (zračniki, kondenzatorji za hlajenje, strojnice klima naprav, jaški za dvigala ipd.).

Lastniki nepremičnin v stanovanjskem bloku Igriška 3, Mali nebotičnik (18 podpisov)

3. RAZŠIRITEV GABARITA PRIZIDKA V SMERI PROTI IGRIŠKI ULICI

Zaradi zvišanja prizidka in razširitve proti Igriški ulici, se v sosednjih objektih, Nemška hiša in Mali nebotičnik bistveno poslabšajo pogoji za bivanje v obstoječih stanovanjih. Zaradi izrazitega povišanja gabaritov strehe prizidka Drame se poslabša osončenost stanovanj in zmanjša svetloba v stanovanjih. Poleg navedenih se pri danem povišanju osončenje še posebej izrazito zmanjša na vzhodni fasadi Igriške 2 in 4.

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče 1 Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

Člen 12:

4. Višinski gabariti bistveno spreminjajo dosedanje podobo in vplivajo na osvetlitev stanovanj ter zapirajo poglede.

Kristina Gruden, lastnica stanovanja na Igriški 3. 1000 Ljubljana

5. Predlog celovite prenove stavbe SNG Drama in gradnja prizidka bo bistveno vplival na svetlobno tehnične pogoje našega stanovanja - lokacija oken sever - vzhod, 3. nadstropje. Trenutno na severno stran nimamo nikakršnih ovir za dostop svetlobe, razširjen prizidek Drame pa bi popolnoma zaprl dostop svetlobe v naše bivalne prostore. Poleg tega bi šlo v tem primeru za motenje posesti, saj se bi nov prizidek dvigoval le približno 10 m od naših oken. Dodatno bi bile dostop svetlobe omejen tudi z naše vzhodne strani, saj bi jih dodatno zastiral bistveno obsežnejši stolp, na sredini prizidka Drame.

Jaka Medvešček, Igriška ulica 2, Ljubljana (lastnik na Igriški 2)

6. Pripomba na bistveno zmanjšanje osončenja stanovanja v 2. nadstropju na Igriški ulici 2. Severozahodni del predlaganega prizidka Drame bo zaradi predlagane višine zmanjšal osončenje bivalnih prostorov v južnovzhodnem delu stavbe na Igriški 2. Osončenje bi po sedanjem načrtu pomenilo, da bi stanovanje bilo osončeno samo do 9.00 ure dopoldne. S tem niso zagotovljeni osnovni pogoji osončenja v stanovanju. Največji problem

predstavlja višina, še posebej streha terase, ki je previsoka. Predlagam, da ostane zahodni del prizidka v obstoječih gabaritih obstoječega prizidka. Jaka Medvešček, Igriška ulica 2, Ljubljana, lastnik stanovanja v 2. nadstropju Igriška 2, Ljubljana. Prav tako je v elaboratu določeno, da je meja vplivov med gradnjo stena Igriške 2 ali bom lahko stranka v postopku za gradbeno dovoljenje zaradi vplivov v mojem stanovanju?

Osončenje je problematično, saj ni problematičen venec hiše (v višini 17,8 m), ampak je problem v nadstrešku terase (ki je resnična višina prizidka) s 23+ m. Kot predlagano menim, da bo to povzročilo bistveno poslabšanje osončenja fasad na Igriški 2 in 4. Predlagam zmanjšanje oziroma ohranitev gabaritov obstoječega zahodnega dela prizidka Drame.

STALIŠČE:

Pojasnilo (pripombe se ne upoštevajo):

Zaradi novih višinskih gabaritov se spremenijo pogoji bivanja v nasproti novemu prizidku stoječih objektih. Ker je orientacija večine teh delov stavb severovzhodna (odklon od severa za 20°), ni moteno osončenje, zmanjšana je osvetljenost. Za določanje osvetljenosti in osončenja ni predpisa, pogledi iz stanovanja v mestnem bivalnem okolju pa niso zaščiteni.

Osončenje objektov Igriška 2 in Igriška 4 se bo spremenilo, vendar okna v visokem pritličju ne bodo bistveno slabše osončena. Manj bo sonca v jutranjih urah; proti poldnevju, ko senca pada proti severu ob vpadnem kotu 45°, je razdalja med hišama (16.90m) približno enaka višini venca prizidka (17.87m) in na oknih v visokih pritličjih ni sence.

12. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA DOLOČITEV FUNKCIONALNEGA ZEMLJIŠČA **Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana**

20. člen:

1. V načrtu parcelacije (list št. 2.5.), ki je osnova temu členu, je prikazano, da je lastnik parcele 27/2 SNG Drama, kar pa se ne ujema z dejanskim stanjem.
Slikovni material
2. List 2.5. Parcela 27/2 je prikazana kot da je v lasti SNG Drame Ljubljana, kar ne ustreza dejanskemu stanju. Pač pa je v Obrazložitvi Odloka navedeno drugače: gradilo se bo na zemljišču, ki je v lasti investitorja in deloma pod javnimi površinami.

Člen 7:

3. Motenje posesti: Parcela 27/2, o kateri govori ta člen, je v postopku ureditve za funkcionalno zemljišče Nemške hiše. Vsi posegi v to področje morajo počakati na končno rešitev lastništva.

Člen 20:

4. V postopku OLN je potrebno določiti gradbeno parcelo Nemške hiše tako, da del parcele 27/2 predstavlja del gradbene parcele Nemške hiše (po osnutku OLN še stopnice do vhodov stojijo na gradbeni parceli Drame. Objektu Nemške hiše je potrebno določiti takšen del pripadajoče gradbene parcele, da bo zagotovljen normalen dostop in vzdrževanje objekta.

21. člen (površine, predvidene javnemu dobru):

5. Vezano na pripombe na 20.člen je za lastnike stanovanj Nemške hiše predvideni obseg površin, namenjenih javnemu dobru, nesprejemljiv. Javno dobro je lahko del parcele 27/2 pred Nemško hišo (npr. Ulica Gradišče in stopnice proti kulisarni).

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče 1 Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

Člen 7:

6. motenje posesti; Parcele 27/2, o kateri govori ta člen, je v postopku ureditve za funkcionalno zemljišče Nemške hiše.

Vsi posegi v to področje morajo počakati na končno rešitev lastništva.

Člen 20:

7. V postopku OLN je potrebno določiti gradbeno parcelo Nemške hiše tako, da del parcele 27/2 predstavlja funkcionalno zemljišče Nemške hiše.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva.

Določeno je zemljišče, ki sodi h gradbeni parceli Nemške hiše v obsegu 377.50m². To je v naravi prostor, zaliv, pred osrednjim delom severne fasade Nemške hiše in pločnikom ob svetilkah, ki je približno v sredini Ul. Gradišče in je poravnan z gabaritom severne fasade Malega nebotičnika. Čez to zemljišče se zagotavlja služnost uporabnikom osrednjega dela pritličja Nemške hiše, kjer je predviden Info center Drame. Rob gradbene parcele Drame sega v ulici Gradišče do robnika ob svetilkah in drevesih, pod cestiščem v obsegu gabarita kletnih etaž na ulici Gradišče; ves preostali del Ulice Gradišče je javna površina – javno dobro. Tudi površina nad kletmi v ulici Gradišče je javno dobro.

13. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

23. člen:

1. Niso upoštevane morebitne poškodbe objektov, v katerih se prenova izvaja, konkretno v Nemški hiši.

24. člen:

2. Predvideti bi bilo potrebno tudi obveznosti investitorja do lastnikov stanovanj v hišah Gradišče 6 in 8.

Člen 16:

3. V času gradnje bodo zaradi tresljajev ogrožene in najverjetneje poškodovane že sedaj občutljive originalne napeljave Nemške hiše. V skladu z navedenim, stanovalci slednje zahtevajo, da se že v naprej predvidi sanacija vseh napeljav v Nemški hiši (vodovod, kanalizacija).

Člen 18 – Varstvo kulturne dediščine:

4. V načrtu je predvideno varovanje historičnega dela obstoječe stavbe Drame v celoti, ni pa predvideno varovanje Nemške hiše v celoti. Nemška hiša je grajena v letih 1913/1914 in nima betonskih stropov, kot je navedeno v dokumentaciji, ampak ima železne traverze in plošče, zidovi pa so iz opeke. Ker predmetna stavba stoji na slabem terenu (naplavine), zidovi pokajo že brez gradbenih posegov.
5. Zahteva se zaveza investitorja za odpravo vseh poškodb objekta, stavbnega pohištva, skulpturah, fasadi in fasadnih oblogah (Wiener keramik), ipd., nastalih zaradi predvidene prenove Drame.

23. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

6. Za odpravo morebitnih poškodb na Nemški hiši, kakor tudi druge zahteve, navedene v naštetih pripombah mora prevzeti obveznost investitor. Pogajanja lastnikov stanovanj Nemške hiše z izvajalci del ne pridejo v poštev. Medsebojna razmerja z izvajalci naj uredi investitor.
7. Odprava morebitnih poškodb mora biti izvedena pred izdajo uporabnega dovoljenja oz. je pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja (dodati k drugemu odstavku tega člena).
8. Investitor je dolžan kriti stroške izvedencev, ki jih določijo lastniki stanovanj, za spremljanje izvajanja del in zavarovanje koristi lastnikov stanovanj Nemške hiše.
9. Investitor mora zagotoviti in nositi vse stroške v zvezi z opazovanjem morebitnih poškodb, odpravo le-teh pred izdajo uporabnega dovoljenja (pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja); to obveznost v višini tržne vrednosti stanovanj zavaruje z bančnimi garancijami prvovrstne banke ali zavarovalnice vse do izdaje uporabnega dovoljenja.

Polkletni stanovanji:

10. Nemška hiša, z vhodi Gradišče 6 in 8, ima dve polkletni stanovanji, ki gledata na ulico Gradišče. Okna teh dveh stanovanj so v višini tal ulice, zato bi posegi, ki so predvideni v osnutku predloga za prenovalo Drame, še posebej prizadeli prav ti dve stanovanji.

V primeru, da bi se v ulici Gradišče izvajali gradbeni posegi, kot so odstranitev prizidka Drame, gradnja kleti in ostalih prostorov pod nivo ulice ipd., se bosta stanovanji znašli praktično sredi gradbišča. V skladu z navedenimi je treba upoštevati, da bi dejavnosti, ki se običajno izvajajo na gradbiščih (hrup, tresljaji, prah, odvzem svetlobe itd.), povsem onemogočile bivanje v teh stanovanjih.

V primeru, da se bodo izvajali posegi na ulici Gradišče in upoštevajoč zgoraj navedeno, stanovalci Nemške hiše, še posebej lastnika obeh polkletnih stanovanj, zahtevajo, da se v naprej določi ustrezna odškodnina za čas gradnje, po končanih posegih, pa se v stanovanjih vzpostavi prvotno stanje.

Lastniki nepremičnin v stanovanjskem bloku Igriška 3, Mali nebotičnik (18 podpisov)

11. PREDLOG 1.2: Zaradi možnosti pojavljanja razpok in drugih deformacij zaradi vplivov gradnje Drame, mora biti v odloku o sprejemu OLN določeno, da investitor pred pričetkom gradnje opravi ustrezno dokumentiran posnetek obstoječega stanja objektov znotraj vplivnega območja ter, da med gradnjo in po končani gradnji ustrezno spremlja in dokumentira morebitne razpoke in druge deformacije na objektih. Istočasno predlagamo, da se z odlokom določi, da mora investitor nastalo škodo popraviti na svoje stroške.
12. PREDLOG 1.3: Predlagamo, da se v okviru OLN določi, da mora investitor za sosednje objekte, to je za Mali nebotičnik in Nemško hišo ter po potrebi tudi za ostale objekte znotraj vplivnega območja, v okviru priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za prenovo Drame, izdelati statično presojo ter izračune vplivov zaradi tresljajev med gradnjo in zaradi poglobitve kleti Drame (najnižje globine izkopov od -10 m do -14m), vklj. S potrebnimi načrti sanacijskih in zaščitnih ukrepov.

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče I Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

Člen 16:

13. Med časom gradnje bodo zaradi tresljajev ogrožene in najverjetneje poškodovane že sedaj občutljive originalne napeljave Nemške hiše. V skladu z navedenim, stanovalci slednje zahtevajo, da se že v naprej predvidi sanacija vseh napeljav v Nemški hiši (vodovod, kanalizacija).

Člen 18 – Varstvo kulturne dediščine:

14. V načrtu je predvideno varovanje historičnega dela obstoječe stavbe Drame v celoti, ni pa predvideno varovanje Nemške hiše v celoti. Nemška hiša je grajena v letih 1913/1914 in nima betonskih stropov, kot je navedeno v dokumentaciji, ampak ima železne traverze in plošče, zidovi pa so iz opeke. Ker stoji na slabem terenu (naplavine), zidovi pokajo že brez gradbenih posegov.

STALIŠČE:

Pripomba se delno upošteva – določila odloka se bodo dopolnila tako:

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja objektov v vplivnem območju. Pred pričetkom gradnje je potrebno opraviti evidentiranje obstoječega stanja objektov Nemška hiša, Mali nebotičnik ter Igriška ulica 2 in 4.

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške.

Posebne, dodatne študije o stabilnosti okoliških objektov se bo izdelalo po potrebi. Izdelana je že študija potresne odpornosti za stavbo Nemška hiša.

14. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA GRADIVO

Andrej Drapal, Gradišče 6, 1000 Ljubljana, po pooblastilu stanovalcev stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, 1000 Ljubljana

1. Napaka tehnične narave je že v tem, da strani v dokumentaciji niso povsod oštevilčene in je zato navajanje mest, kjer se netočnosti nahajajo, bistveno oteženo.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Osnutek OLN je pripravljen v predpisani obliki, ki jo določa Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Ur. l. RS, št. 86/04).

Slikovni material

2. Na risbi Izsek iz dolgoročnega plana na preglednem katastrskem načrtu ni označeno, kje je področje CO 2/44

STALIŠČE:

Pojasnilo

Karta 1.1. – Izsek iz dolgoročnega plana je fotokopija dveh sestavljenih kart grafičnega dela veljavnega dolgoročnega plana iz maja 2004. Zahodni del območja CO 2/44 Mali Nebotičnik je na karti št. 26, vzhodni pa na karti št. 27. Na obeh navedenih kartah je zaradi majhnosti območja in boljše preglednosti karte, označba CO 2/44 ob območju, na robu karte, tako da, ko se karti sestavi, z namenom, da se prikaže celotno območje, označba območja ni več vidna.

3. Iz lista št. 2.3. se ne da razbrati območje obdelave strokovnih podlag. Osenčeni sta parceli 28/1 in 28/3.

STALIŠČE:

Pojasnilo

V legendi karte 2.2. je prikazano, da je celotno ureditveno območje označeno z celo črno črto, obrobjeno s debelejšo sivo črto, območje obdelave strokovnih podlag pa je označeno s prekinjeno črno črto. Osenčenost parcel 28/1 in 28/3 nima nobenega pomena.

4. List 2.3: Območja urejanja se ne da razbrati zaradi prekrivanja črt, ki označujejo posamezne dele ureditvenega območja.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Bolj pregledno se karte ne da prikazati. Če bi črte risali ene ob drugo, bi s tem območja večali.

5. List 2.4. Ni prikazano, da se bo gradilo tudi pod ulico Gradišče.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Karta 2.4. prikazuje vplivno območje posegov. Da se bo gradilo tudi pod ulico Gradišče je razvidno iz kart, ki prikazujejo predvidene posege: Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja, nivo 1. in nivo 2. kleti.

6. List št. 3.2. in 3.3. Svetlobni jašek v Malem nebotičniku je vrisan, svetlobna jaška v Nemški hiši pa ne. Kontura Nemške hiše ne vsebuje vhodnih stopnic, ki se nahajajo na parceli 27/2.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo

Na kartah 3.2. in 3.3 so vrisane zgolj konture mas obstoječih objektov, z namenom, da se prikaže nove posege v odnosu do obstoječih objektov. Pri objektu Mali nebotičnik je vrisan atrij objekta, ne svetlobni jašek.

7. Povzetek za javnost

Prenovila se bo dvorana v osrednjem delu Nemške hiše. Ne more se prenavljati nekaj, kar še ne obstaja.

Novih parkirnih mest ne bo, ne piše pa, da bodo ukinjena parkirna mesta za prebivalce Malega nebotičnika in Nemške hiše.

Obseg in način ureditve javnega mestnega parterja. Ni definirano, kaj je mestni parter.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo

Pod besedo dvorana je mišljena oblika prostora – večji, zaprt prostor. Pripomba se vseeno upošteva, besedilo se popravi v: osrednji del v pritličju.

Povzetek za javnost je povzetek tekstualnega in grafičnega dela odloka, ki v krajši, opisni obliki predstavi nove posege ter razloge, zakaj in na podlagi česa se pripravlja nov prostorski akt. Povzetek ne opisuje vseh določil odloka, tudi ne podaja definicij terminov.

Podatki o načrtu, Strokovne podlage

8. 1.1. Na zahodni strani ga obdajajo Igriška ulica in Gradišče in ob njih objekti s poslovno trgovinskimi lokali v pritličju ter s stanovanji v zgornjih etažah. Stanovanja so tudi v pritličju in v kleti hiš Gradišče 6 in 8, to je hiš, ki se bosta dotikali novogradnje.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva

Besedilo se popravi v: Na zahodni strani ga obdajajo Igriška ulica in Gradišče in ob njih objekti s poslovno trgovinskimi lokali in stanovanji v pritličju ter s stanovanji v zgornjih etažah.

9. 2.2.2. Analiza odpornosti Nemške hiše: V strokovnem poročilu je navedeno, da je natančnost podatkov omejena, vendar se zaključí, da objekt izpolnjuje minimalne zahteve ustreznega pravilnika.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

V zaključku je navedeno, da objekt izpolnjuje minimalne zahteve, ob navedeni omejitvi rezultatov glede na izhodiščne podatke.

10. 2.2.3. Analiza gradbene in prostorske akustike je bila narejena za objekt Drama, ne pa za objekt Nemška hiša. Predvsem bi bilo potrebno narediti analizo vpliva predvidenih dejavnosti Drame v info centru na zvočnost v stanovanjih, ki nanj mejijo.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Analiza gradbene in prostorske akustike je bila narejena zaradi dejavnosti Drame – gledališče, ki ima specifične zahteve glede akustike. V info centru se bo opravljala mirna pisarniška dejavnost, za katero se ne predvideva, da povzroča prekomerni hrup.

11. 2.3. Namembnosti in površine po objektih
Piše: V pritličju Malega nebotičnika in Nemške hiše so večinoma v pritličju lokali, v nadstropjih stanovanja. Dejansko pa je v območju gradnje pet stanovanj v pritličju, tri stanovanja v kletnih prostorih ter samo en lokal.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

V točki 2.3. se navaja obstoječe dejavnosti v okoliških objektih, število ni relevantno.

12. 2.4. Parcela št. 27/2 se obravnava v postopku ugotavljanja dejanskega lastnika. Ta trditev je v nasprotju s podatkom, navedenim na listu 2.5. (zgoraj navedeno).

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva

Na karti 2.5., ki prikazuje funkcionalna zemljišča, se besedilo legende popravi tako, da ne navaja lastništva ampak pripadnost v urbanističnem smislu. Lastništvo ali služnost zemljišč bo potrebno izkazati v projektni dokumentaciji za izdajo gradbenega dovoljenja.

Komunalna in energetska infrastruktura

13. Kanalizacija: Ulica Gradišče ni kanalizirana. Ta trditev ne ustreza dejanskemu stanju.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Navajajo se podatki iz uradne evidence VO-KA.

Nemška hiša EŠD 8809:

14. Predvidena preureditev skladišča v Nemški hiši je preddverje za načrtovano eksperimentalno gledališče pod hodnimi površinami je s spomeniškovarstvenega stališča dopustna. Dokument torej obravnava nekaj, česar v predstavljenih načrtih ni.

STALIŠČE:

Pojasnilo

Prvotno je bila med posegi predvidena tudi ureditev dostopa do eksperimentalnega gledališča iz osrednjega dela pritličja v Nemški hiši. Za ta poseg je ZVKDS podal svoje mnenje, med ostalimi usmeritvami za vse predvidene posege.

15. Ocena vpliva predvidene celovite prenove stavbe SNG Drama in gradnje prizidka na svetlobno tehnične pogoje obstoječe sosednje stavbe (Nemška hiša):

Piše: Nemška hiša ima proti Drami usmerjeno severno fasado, ki že v danih razmerah ni osončena. Ker na omenjeno fasado, ki ni obrnjena direktno na sever tudi posije sonce, trditev ne more biti pravilna.

STALIŠČE:

Pojasnilo

Besedilo je povzetek elaborata študije vplivov novih posegov na osončenje Nemške hiše, dejansko je orientacija objekta s odklonom od severa za 20°. Ker je taka orientacija bolj severna kot severovzhodna, je ta stran objekta opredeljena kot severna in ne severovzhodna fasada.

16. 4.2. V okolici ne bo novega hrupa zaradi prenove objekta Drame in gradnje prizidka. Glede na veliko število predvidenih izpuhov zraka tudi na nivoju tal in fasade je težko trditi, da ne bo novega hrupa.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva

V ulici Gradišče in na južni fasadi prizidka ne bo tovrstnih tehničnih ureditev. Odvod umazanega zraka bo speljan nad strehe objektov.

Kulturnovarstvene smernice

17. V dopisu Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije se obravnava objekt # 344 Mali nebotičnik, Nemška hiša pa ne, čeprav bodo novi objekti Nemški hiši veliko bližje.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

V navedenih smernicah ZVKDS obravnava tudi Nemško hišo, kar je razvidno iz uvodne ugotovitve smernic, da se obravnavano območje nahaja, med drugim, tudi znotraj enote kulturne dediščine #8809 Ljubljana-Nemška hiša, vendar pa za to enoto ne podajajo usmeritev.

Vodovod-Kanalizacija, dopis od 31.1.2006

18. 2.3. Ni opisana kanalizacija iz Nemške hiše

STALIŠČE:

Pojasnilo

VO-KA v smernicah navaja podatke, ki jih poseduje v svoji evidenci.

19. 2.4. Piše: Predvidene trase kanalov morajo biti prikazane v grafični prilogi obravnavanega lokacijskega načrta. V grafičnem prikazu poteka javne kanalizacije na območju, ki ga pokriva predmetni akt, morajo biti prikazani priključki na javno kanalizacijo za vsak objekt posebej. To za Nemško hišo ni narejeno.

STALIŠČE:

Pojasnilo:

Pri analiziranju obstoječe kanalizacije na VO – KA smo prejeli samo podatke za javno kanalizacijo in ne za priključke Nemške hiše.

20. Vse zgoraj navedeno jasno kaže, da je predmetni OLN pomankljiv, neverodostojen in v mnogih pogledih neskladen z dejanskim stanjem, zaradi česar stanovalci Nemške hiše zahtevajo pripravo novega osnutka Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za predmetno območje in novo javno razgrnitev le-tega.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Postopek priprave OLN se vodi v skladu z določili Zakona o urejanju prostora (ZureP, Ur.l. RS, št. 110/02, 8/03). ZureP določa, da se osnutek ponovno razgrne in obravnava le, kadar se tako spremeni, da nove rešitve niso več skladne s programskimi izhodišči iz programa priprave prostorskega akta. Spremembe osnutka OLN za Dramo so še vedno skladne s programskimi izhodišči programa priprave.

21. Stanovalci Nemške hiše opozarjajo na izredno slabe in nepopolne analize potresne odpornosti in ugotovitve dejanskega stanja v teh analizah, zaradi česar se zahteva priprava nove, pravilnejše in ustrežnejše analize potresne odpornosti. Prav tako je povsem neustrezna in slabo pripravljena geološka in geometrična študija ter neskladno z načrtovanimi posegi določeno vplivno območje. Zase zahtevamo, da gre OLN v korigirani obliki ter dopolnjen z zahtevanimi elaborati v ponovno 30-dnevno javno razgrnitev.

STALIŠČE:

Pripomba se delno upošteva

Strokovne elaborate – analize in študije, izdelujejo podjetja oz. posamezniki, ki izpolnjujejo zakonsko predpisane pogoje, ki naj bi zagotavljali strokovnost izdelave teh elaboratov. Netočnost elaboratov se izkazuje z izdelanimi strokovnimi elaborati, ki pomanjkljivosti in napake strokovno dokažejo.

Vplivno območje se spremeni: v času gradnje bo obsegalo v celoti Nemško hišo in Mali nebotičnik.

15. PRIPOMBA NA POSTOPEK

Stanovalci stanovanjske stavbe, stoječe na parcelni številki 27/8 k.o. Gradišče I Nemška hiša, Gradišče 6 in Gradišče 8 (13 podpisov)

Želimo pisni odgovor na vložene pripombe.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva:

Stališča MOL o pripombah in predlogih se objavi na internetni strani MOL še pred sejo Mestnega sveta. O pričetku objave se pisno obvesti predstavnike stanovalcev vseh objektov v območju OLN.

I. II. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE OBRAVNAVE

Osnutek Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama je bil predstavljen na javni obravnavi 14.2.2007, na sedežu Četrtna skupnosti Center, Štefanova 9. Na njej so sodelujoči izpostavili sledeče pripombe, mnenja in pomisleke:

1. volumen novega prizidka degradira sosednje stanovanjske hiše, poslabša se osončenost, prizidek je previsok (Modic, Gruden);

STALIŠČE:

Pripomba se delno upošteva

Osnutek OLN se popravi tako, da bo nov prizidek sicer podaljšan proti Igriški ulici, vendar bo vogal glede na prvoten predlog zaobljen ($r=6m$), enako kot vogal Malega nebotičnika. Najvišja točka svojstveno oblikovane strehe, odmaknjena od roba venca v osrednji del

strehe je +21.40m (320,20 m n.v.), kar je 1.60m nižje od prvotnega predloga. Venec predvidene nove strehe je le 0.8m višji od obstoječega.

Zaradi novih višinskih gabaritov se spremenijo pogoji bivanja v nasproti novemu prizidku stoječih objektih. Ker je orientacija večine teh delov stavb severovzhodna (odklon od severa za 20°), ni moteno osončenje, zmanjšana je osvetljenost.

Osončenje objektov Igriška 2 in Igriška 4 se bo spremenilo, vendar okna v visokem pritličju ne bodo bistveno slabše osončena. Manj bo sonca v jutranjih urah; proti poldnevu, ko senca pada proti severu ob vpadnem kotu 45°, je razdalja med hišama (16.90m) približno enaka višini venca prizidka (17.87m) in na oknih v visokih pritličjih ni sence.

2. zaradi izgradnje dveh kletnih etaž bo otežen dostop stanovalcev »Nemške hiše«, kako je z dostopom intervencijskih služb (Gruden, Zupančič, Novak);

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva

Osnutek OLN se popravi tako, da je predvidena gradnja podzemnega dela le do pločnika ulice Gradišče in ne več do Nemške hiše. V času gradnje bo urejen dostop do vhodov Nemške hiše po pločniku ter dostava in intervencijski dostop s Slovenske ulice.

3. »Nemška hiša« nima betonskih stropov, grajena je iz opeke in železnih traverz, izražena je bojazen, da bi se zaradi neposredne bližine gradbenih del, ki povzročajo hrup in vibracije, lahko pojavile razpoke v zidovih, posedanje (Gruden, Smrekar);

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva

V OLN se določi, da se v času gradnje zagotovi ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja objektov v vplivnem območju. Pred pričetkom gradnje je potrebno opraviti evidentiranje obstoječega stanja objektov Nemška hiša, Mali nebotičnik ter Igriška ulica 2 in 4. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške.

4. pri načrtovanju so bili upoštevani samo interesi Drame, nikjer niso enakopravno upoštevani interesi stanovalcev sosednjih hiš – npr. instalacijski vodi, prometna ureditev, varstvo kulturne dediščine (Lesjak, Gruden, Gerlovič, Svetina);

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

OLN se sprejme za potrebe izvedbe predvidenih posegov. Sodelovanje v postopku in zastopanje svojih interesov, javnost lahko realizira s podajanjem pripomb na predvidene posege s katerimi se seznani na javni razgrnitvi. Za ureditve instalacijskih vodov, prometno ureditev in varstvo kulturne dediščine podajo svoje usmeritve pristojne strokovne službe. Te usmeritve je potrebno v odloku dosledno upoštevati.

5. slabo domišljen servisni dovoz za potrebe Drame;

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Dostava za Dramo bo na zahodnem vogalu Gradišča, ker je na drugi lokaciji prometno, tehnično in funkcionalno neprimerna.

6. zaradi plombe s strani Drame je onemogočen vpis stanovalcev v zemljiško knjigo, posledično ni jasno, do kod sega funkcionalno zemljišče »Nemške hiše«, stanovalci ne dovolijo posegati v svojo lastnino (Zupančič, Gruden, Mihovec, Svetina);

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva

Funkcionalno zemljišče se določi s izvedbenim prostorskim aktom – v tem primeru OLN. V OLN za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali Nebotičnik in del območja urejanja CT 29 križišče Drama, je Nemški hiši določeno funkcionalno zemljišče, ki sodi h

gradbeni parceli Nemške hiše v obsegu 377.50m². To je v naravi prostor, zaliv, pred osrednjim delom severne fasade Nemške hiše in pločnikom ob svetilkah, ki je približno v sredini ulice Gradišče in je poravnan z gabaritom severne fasade Malega nebotičnika. Čez to zemljišče se zagotavlja služnost uporabnikom osrednjega dela pritličja Nemške hiše, kjer je predviden Info center Drame.

7. zakaj se ne zgradi novo gledališče na primernejši lokaciji, Drama pa ostane malo, komorno gledališče (Novak, Gerlovič, Drpal, Mihovec);

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

V postopku priprave prostorskega akta se skozi presoje strokovnih služb, z javno razgrnitvijo in obravnavo osnutka ter predloga odloka na Mestnem svetu izkaže ali so predvideni posegi na dani lokaciji možni in dopustni.

8. prostorom v »Nemški hiši«, ki so last Drame, se ne sme spremeniti namembnost, npr.: za gostinski lokal oziroma dejavnost, ki bi s svojo hrupnostjo motila stanovalce;

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva

V prostoru, sedaj namenjenemu hrambi kulis, se po prenovi uredi Informacijski center Drama in pisarniški prostori.

9. po zaključku del se mora v ulici Gradišče vzpostaviti prvotno stanje, ozelenitev, dostopi, prehodi,...;

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva

Že osnutek je vseboval tako določilo - 8. člen, točka 3.: Na ulici Gradišče se po izvedenih posegih vzpostavi obstoječe stanje.

I. III. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU

Osnutek Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/43 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 2. seji, ki je bila 29. januarja 2007 in ga, skupaj s pripombami iz razprave ter predlogi odbora, sprejel.

PRIPOMBE IZ OBRAVNAVE OSNUTKA OLN NA MESTNEM SVETU DNE 29. 1. 2007:

PRIPOMBA: g. prof. Janez Koželj

Pri obravnavi OLN na seji odbora, se je kot glavna problematika izkazalo predvsem urejanje urbanega prostora. Skratka, ko gradimo hiše in jih preurejamo, pozabljamo na mestni prostor. In tudi v tem primeru se ni posvečalo dovolj pozornosti oblikovanju prostora pred Dramo. Gre za trg, ploščad pred pomembnim mestnim gledališčem. In tudi del Erjavčeve ceste, ki je vsaj za enkrat reprezentativna cesta.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva

Iz osnutka se umakne predviden zaliv za ustavljanje taxi vozil, dana je možnost dviga nivoja Erjavčeve ceste pred glavnim vhodom v Dramo, s čimer se trg – ploščad pred objektom vizuelno podaljša, v tem delu Erjavčeva cesta postane del trga.

PRIPOMBA: g. Peter Sušnik

Točka 3, člen 15: Posebej zgrajenih novih parkirnih kapacitet za Dramo ni. Uporabljajo se javna parkirišča v neposredni bližini. Za obiskovalce je predvidena povezava s kletnimi parkirnimi površinami v Šumiju. Z navezavo na podhod pod Slovensko cesto. Vprašanje je,

ali bosta podhod pod Slovensko cesto ter povezava s kletnimi parkirnimi površinami dejansko izvedena. Eden izmed ključnih problemov centra mesta in kulturnih ustanov je kronično pomanjkanje parkirišč. Predvsem, ker so običajno predstave, abonmaji, koncerti, vsi ob istem času, na isti dan.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

OLN za preureditev Drame predvideva povezavo kletnih prostorov s podzemno garažo v objektu Šumi. Podzemna povezava teh dveh objektov je določena tudi v prostorskem aktu za izgradnjo objekta Šumi. Dejanska izvedba ni predmet prostorskega akta.

PRIPOMBA: g. Miha Jazbinšek

Prostor pred Dramo je arhitektonsko izrazito slabo urejen. Zato smo na odboru sprejeli sklep, da se prostor pred Dramo arhitektonsko uredi, kot ploščad v obliki trga. Skladno z zahtevano celovito ureditvijo ploščadi pred gledališčem se naj, glede na njen pomen, obravnava tudi ureditev Erjavčeve ceste. Jaz predlagam na zapisnik, da naj bo to tudi projektni natečaj, na katerem lahko sodelujejo arhitekti in krajinski arhitekti.

Problematična je tudi določba programa opremljanja, da mora Mestna občina Ljubljana za prestavitev kanala v Erjavčevi cesti zagotoviti drugi vir financiranja. Ta drugi vir bi moral biti definiran. V odloku je določeno, da investitor skladno z urbanistično pogodbo uredi vse javne površine in opremi zemljišče s komunalno, energetsko infrastrukturo na območju občinskega lokacijskega načrta, v skladu s programom opremljanja. Ta določila se lahko razume, da mora Drama na svoje stroške prestaviti kanal, ki pa se ne prestavlja zaradi novih posegov. Ostane še eno odprto vprašanje, ki je v osnutku pomanjkljivo obravnavano. Ni karte površin namenjenih javnemu dobru. Ni opredelitve lastništva površin, ki so pod javnim dobrom. Potrebno je opredeliti sistem etažne lastnine. Vključno z arkadami, ki jih je tudi treba opredeliti.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo

Iz osnutka se umakne predviden zaliv za ustavljanje taxi vozil, dana je možnost dviga nivoja Erjavčeve ceste pred glavnim vhodom v Dramo, s čimer se trg – ploščad pred objektom vizuelno podaljša, v tem delu Erjavčeva cesta postane del trga.

V grafični del OLN se doda karto površin javne rabe, ki opredeli površine, namenjene javnemu dobru in ostale površine namenjene javni rabi. V tem smislu se dopolni tudi tekstualni del.

Iz osnutka se umakne določilo, da MOL za prestavitev kanala v Erjavčevi cesti zagotovi drugi vir financiranja.

PRIPOMBA: g. doc. dr. Gregor Gomišček

Sporen je predviden sistem prezračevanja – ventilatorji, ki naj bi bili na nivoju zemljišča, zaradi povzročanja hrupa in odvajanja odpadnega zraka na strani, kjer je stanovanjski objekt. Drugo pa je splošno vprašanje in sicer je vprašljivo širjenje gledališča v centru mesta, kjer je problem s parkirišči. Zakaj se raje ne postavi sodobni center v okolici Ljubljane?

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo

V ulici Gradišče in na južni fasadi prizidka ne bo tovrstnih tehničnih ureditev. Odvod umazanega zraka bo speljan nad strehe objektov.

Splošno urbanistično stališče urejanja mestnega prostora je, da je potrebno javne funkcije, tudi (še zlasti) kulturne, ohraniti v centru mesta. Obisk kulturne ustanove ni nujno vezan na lastni transport, pogosta in smiselna je uporaba taxi prevoza. Poleg tega je v bližini predvidena gradnja dveh podzemnih garaž, ena pod Kongresnim trgom in ena v objektu Šumi, pri kateri je tudi predvidena podzemna povezava z dostopom v kletne prostore Drame.

PRIPOMBA: g. Mihael Jarc

Zaradi nivoja podtalnice v območju, je gradnja podzemnih prostorov 14 m v globino problematična. Teh podzemnih površin je kar 7000 m². Že pri obravnavi osnutka za

izgradnjo Šumija, so se pojavljali pomisleki s strani strokovnjakov hidrogeologov, da sta v območju dva toka podtalnice, ki tečeta v Ljubljano, eden nižje, drugi globlje. Opozarjajo, da se bo zgodilo, kar se je že zgodilo pri izgradnji Cankarjevega doma. Namreč, tok podtalnice, ki teče v Ljubljano, se na mestu posegov prekine, zato se poveča na drugih mestih. Obstaja nevarnost, da bo zaradi izgradnje preurejene Drame in objekta Šumi, tok vode močnejši na drugih delih. V nevarnosti je Cerkev Svete trojice, Vicedomska palača, sedež univerze in Licej. Ta opozorila je potrebno upoštevati, oziroma do faze predloga pridobiti ekspertize vpliva gradnje na podtalnico. Od izgradnje Cankarjevega doma se je pojavila voda v Nunski cerkvi oziroma v kletih samostana, zato nekaterih kleti sploh ne uporabljajo. Torej, treba je predvidevati, kaj se bo zgodilo s podtalnico in s sosednjimi stavbami.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Upoštevana je Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. List RS št. 120/2004), kjer je predpisano, da mora biti najnižji nivo garažne konstrukcije 2 metra nad nivojem najvišje gladine podzemne vode, kar je - po dosedanjih meritvah 12-15m pod nivojem terena. Uredba izjemoma dovoljuje globljo gradnjo, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10%. V kolikor bi bila globlja gradnja ob upoštevanju tega pogoja dovoljena, bi se moral objekt v globljih etažah izvesti v kesonski gradnji. Do globine -14m se bo izvedel le del pododnja glavnega odra, v površini cca.25m², ostali del pododnja, površine cca.200 m² se izvede na globini -13m, ostale kletne etaže pa dosežejo globino od -11.7 do -6m. Na dopolnjen osnutek OLN je pridobljeno pozitivno mnenje MOP, ARSO, Urad za upravljanje z vodami.

II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLENA K OSNUTKU AKTA

Na osnutek akta so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

III. DOPOLNITEV AKTA OD OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb in mnenj oziroma soglasij je osnutek akta dopolnjen, spremenjeno je besedilo odloka, usklajene so vse grafične priloge.

Dne 13. 4. 2007 je bil v Uradnem listu RS, št. 33/07 objavljen Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) s pričetkom veljavnosti 28. 4. 2007. Na podlagi 98. člena ZPNačrt se postopki za sprejem prostorskih aktov, začeti na podlagi določb ZUreP-1, v okviru katerih so bili že javno razgrnjeni, dokončajo po določbah ZUreP-1.

Glede na 104. člen ZPNačrt, ki določa, da se do izdaje podzakonskih predpisov uporabljajo podzakonski predpisi, sprejeti na podlagi ZUreP-1, v kolikor niso v nasprotju z ZPNačrt, pa se za vsebino uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04).

Program opremljanja

Na podlagi sklepa 2. seje z dne 29.1.2007 Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana je Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 križišče Drama sestavina prilog Odloku o lokacijskem načrtu.

V fazi predloga je bil program opremljanja usklajen s predlogom Odloka o lokacijskem načrtu. V predlogu Odloka o lokacijskem načrtu niso načrtovane investicije v kanalizacijsko omrežje, zato se zmanjšajo skupni stroški investicije. Obračunski stroški investicije se povečajo zaradi dodatnih investicij v vodovodno omrežje. Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo se povečajo zaradi upoštevanja novih podatkov o gradbeni parceli in bruto etažnih površinah.

Vse investicije v novo komunalno infrastrukturo so del obračunskih stroškov in bremenijo investitorja novih ureditev po OLN. Drugi viri financiranja niso predvideni.

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 je črtano, je prečrtano:

Na podlagi ~~12., 23. 98.~~ in ~~73. 104.~~ člena Zakona o urejanju prostora **prostorskem načrtovanju** (Uradni list RS, št. ~~110/02, 8/03 in 58/03 - ZZK 1~~), **33/07**) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. ~~26/01 in 28/01~~ **66/07 – uradno prečiščeno besedilo**) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

← Oblikovano: Telo besedila 2, Obojestransko

ODLOK

o občinskem lokacijskem načrtu za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama

← Oblikovano: Levo

I. UVODNE DOLOČBE

← Oblikovano: Na sredini

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama (v nadaljevanju: občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

← Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

- ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznost priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije in,
- **program opremljanja zemljišč za gradnjo in**
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega lokacijskega načrta.

← Oblikovano: Zamik: Levo: 0 cm, Viseče: 0,32 cm, Vrščina oznaka + Raven: 1 + Poravnano pri: 0,63 cm + Tabulator za: 1,27 cm + Zamik pri: 1,27 cm, Brez obravnave osamljenih vrstic, Tabulatorji: 0,32 cm, Seznam tabulatorjev + Ne pri 1,27 cm + 2,27 cm

2. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim lokacijskim načrtom)

Z občinskim lokacijskim načrtom se predvidi prenova historičnega dela obstoječe stavbe Drame, porušitev obstoječega prizidka in gradnja novega prizidka za tehnološke in poslovne in servisne prostore z odrskim stolpom ter gradnja kleti pod ulico delom ulice Gradišče, pod novim prizidkom Drame, historičnim delom obstoječe stavbe Drame in pod trgom pred Dramo, prenova ~~divane~~ **sedanjega skladišča za kulise** v Nemški hiši, ureditev zunanjih površin in navezav na komunalno infrastrukturo ter prometna ureditev. Uredi se trg pred Dramo in podzemna povezava z načrtovano stavbo »Šumi«.

← Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

← Izbrisano: ,

3. člen (sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

Kartografski del občinskega lokacijskega načrta obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1. Izsek iz dolgoročnega plana na preglednem katastrskem načrtu | m 1:5000 |
| 1.2. Izsek iz srednjeročnega družbenega plana | m 1:5000 |
| 2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije | |
| 2.1. Geodetski načrt s prikazom območja občinskega lokacijskega načrta | m 1:500 |
| 2.2. Katastrski načrt s prikazom območja občinskega lokacijskega načrta | m 1:1000 |
| 2.3. Načrt ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta | m 1:500 |
| 2.4. Načrt vplivnega območja občinskega lokacijskega načrta na katastrskem načrtu | m 1:500 |
| 2.5. Načrt parcelacije | m 1:500 |
| 2.6. Načrt javnih površin | m 1:500 |
| 3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor | |
| 3.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi | m 1:500 |
| 3.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti | m 1:500 |
| 3.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti | m 1:500 |
| 3.4. Arhitektonsko zazidalna situacija – prikaz strehe in pogledi | m 1:500 |
| 3.5. Načrt odstranitve objektov | m 1:500 |
| 3.6. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti | m 1:500 |
| 3.7. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav | m 1:500 |

Oblikovano: Tabulatorji: 13,97 cm, Levo + 15,87 cm, Desno + Ne pri 14,29 cm + 16,51 cm

Oblikovano: Tabulatorji: 13,97 cm, Levo + 15,87 cm, Desno + Ne pri 14,29 cm + 16,19 cm

Oblikovano: Tabulatorji: Ne pri 14,29 cm + 16,19 cm

Oblikovano: Tabulatorji: 13,97 cm, Levo + Ne pri 14,29 cm + 16,19 cm

Oblikovano: Tabulatorji: Ne pri 14,29 cm + 16,19 cm

Oblikovano: Tabulatorji: 13,97 cm, Levo + Ne pri 14,29 cm + 16,19 cm

Izbrisano:

Oblikovano: Tabulatorji: 0,5 cm, Levo + Ne pri 2 cm

4. člen (priloge občinskega lokacijskega načrta)

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

8. Povzetek za javnost,
9. Izvleček iz strateškega prostorskega akta,
10. Obrazložitev in utemeljitev občinskega lokacijskega načrta,
11. Strokovne podlage,
12. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
13. Ocena stroškov za izvedbo občinskega lokacijskega načrta in
- 14. Program opremljanja zemljišč za gradnjo in**
15. Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega lokacijskega načrta.

5. člen (izdelovalec občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt je izdelal Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 218/05 v juniju 2006 **juliju 2007**.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen (ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)

1. Obseg

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta (v nadaljevanju: ureditveno območje) zajema območji urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama.

Izbrisano:

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Ureditveno območje obsega naslednje parcele št.: 28/1, 27/2, 27/3, 27/4, 27/5, 27/6, 27/7, 27/8, *149, 31/7, 30/14 – del, *41/3 – del, 177/8 – del, 178/7 – del, 178/8 – del, vse k.o. Gradišče I. Površina ureditvenega območja je 9.690 **765** m².

Izbrisano:

2. Meja

Meja ureditvenega območja poteka po severnem robu Erjavčeve ulice od Ulice Josipine Turnograjske do Slovenske ceste, po zahodnem robu Slovenske ceste od Erjavčeve ulice do Gregorčičeve ulice, po severnem robu Gregorčičeve ulice med Igriško ulico in Slovensko cesto in po osi Igriške ulice med Gregorčičevo in Erjavčevo ulico.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Oblikovano: Barva pisave: Samodejno

Severni del omejuje severni rob parcele št. 177/8, vzhodni del vzhodna stranica parcele št. 177/8 in zahodni rob parcele št. 178/7, na jugu severni rob parcele št. 24/3, na zahodni strani sredina parcele št. 178/8, vse k.o. Gradišče I.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Izbrisano: :

Izbrisano: :

Izbrisano: :

Izbrisano: :

Izbrisano: :

Obseg in meja ureditvenega območja sta razvidna iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta« (list št. 2.3.).

7. člen (vplivno območje)

Vplivno območje v času gradnje obsega prostor omejen z robom pločnika Igriške in Erjavčeve ulice in ceste ter Slovenske ceste na strani objekta Drama, celotno ulico Gradišče ter zaradi hrupa in tresljajev med gradnjo še , **Nemško hišo in Mali nebotičnik** ter jugovzhodno fasado stavb Igriška ulica št. 2 in 4, ~~severno fasado Malega Nebotičnika in Nemške hiše ter osrednji del Nemške hiše.~~

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Po izgradnji bo vplivno območje obsegalo prostor in objekte na parcelah št. 28/1, 27/7, del 27/2, vse k.o. Gradišče I.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Izbrisano:

Vplivno območje je razvidno iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt vplivnega območja občinskega lokacijskega načrta na katastrskem načrtu« (list št. 2.4.).

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

8. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

Historični del obstoječe stavbe Drame, predviden prizidek na njegovi južni strani in predvidene kletne prostore Drame se namenijo kulturnemu programu s spremljajočimi dejavnostmi.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

V Nemški hiši in v Malem nebotičniku so dopustne naslednje dejavnosti:

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

– v delih pritličja, ki je orientirano na javne mestne površine, poslovne in kulturne dejavnosti namenjene javni rabi;

– v delih pritličja, ki ni orientirano na javne mestne površine, v kletnih prostorih in v 1. nadstropju, poleg poslovnih in kulturnih dejavnosti, tudi stanovanja;

– v pritličju ob Slovenski cesti in Igriški ulici so dejavnosti namenjene javni rabi: poslovne, kulturne in storitvene dejavnosti ter trgovina na drobno;

– v prostoru Nemške hiše, sedaj namenjenemu hrambi kulis, se po prenovi uredi Informacijski center Drama in pisarniški prostori;

8. v preostalih delih pritličja, v 1. kleti in v etažah nad 4. nadstropjem pritličjem so stanovanja.

~~V osrednjem delu Nemške hiše je predviden Info center Drame z dostopom iz ulice Gradišče.~~

2. Zazidalna zasnova

~~Prenova historičnega dela obstoječe stavbe Drame obsega dvorano za obiskovalce v obstoječem obsegu in historični zasnovi. Obstoječ prizidek se v celoti poruši. Na njegovem mestu se zgradi nov prizidek med Slovensko cesto in Igriško ulico, v katerem so nad terenom glavni oder, bočni oder, prostori za ansambel, upravni in servisni prostori. Kletne etaže se zgradi pod novim prizidkom, pod obstoječim objektom Drama, pod trgom pred Dramo in pod ulico Gradišče. V njih je novo pododrje glavnega odra in nanj navezana spodnja odra. Male navezani spremljajoči in Eksperimentalne drame s spremljajočimi tehničnimi tehnični prostori, manipulacijskimi površinami manipulacijske površine in komunikacijami. komunikacije. Na nivoju 1. kleti sta veliki in mali foyer, ki se navezujeta na pasajo pod Slovensko cesto in preko nje na parkirišča v »Šumiju« in pod Kongresnim trgom.~~

Oblikovano: Pisava: Ne Krepko

Oblikovano: Obojestransko

Izbrisano:

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Izbrisano:

~~V Nemški hiši se obnovi osrednji dvoranski del v pritličju za Info center, in pisarniške prostore.~~

Izbrisano:

~~Glavni vhod za obiskovalce se ohrani na sedanji poziciji glavnega vhoda Drame. Dodatni vhod za obiskovalce in ločen glavni vhod za zaposlene je pod arkadami ob Slovenski cesti. Stranski in varnostni izhodi so še na vzhodni in zahodni fasadi historičnega dela obstoječe stavbe Drame ter na južni fasadi novega prizidka. Dostava je na jugozahodnem vogalu novega objekta iz Igriške ulice.~~

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Izbrisano:

Izbrisano:

Prostor okoli historičnega dela obstoječe stavbe Drame se uredi kot oblikovan mestni trg.

Na ulici Gradišče se po izvedenih posegih vzpostavi obstoječe stanje.

~~Zazidalna zasnova je razvidna iz kartografskih delov občinskega lokacijskega načrta »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi, – nivo 2. kleti, – nivo 1. kleti in prikaz strehe in pogledi« (listi št. 3.1., 3.2., 3.3., 3.4.).~~

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

3. Zasnova zunanje ureditve

~~Prostor okoli historičnega dela obstoječe stavbe Drame se uredi kot oblikovan mestni trg. Na zahodni in vzhodni strani historičnega dela obstoječe stavbe Drama se uredi zelenica, ob Slovenski cesti se zasadi niz dreves. Na severu se uredi prostor za ustavljanje taxi vozil. Na ulici Gradišče se po izvedenih posegih vzpostavi obstoječe stanje.~~

9. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

~~Dovoljeno je postaviti ali urediti naslednje enostavne objekte: spominske plošče, skulpture ali in druge prostorske instalacije, vodnjake ali okrasni bazene, oder z nadstreškom, tribuno za gledalce na prostem; na severni strani na ploščadi ob objektu Drama je dovoljeno postaviti sezonski gostinski vrt brez nadstreškov in nosilnih konstrukcij.~~

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

~~Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati. Poleg tega ni dopustno postavljati tudi nobenih drugih objektov za oglaševanje.~~

~~Pogoji za gradnjo pomožnih infrastrukturnih objektov so opredeljeni v 15. členu in v 16. členu tega odloka.~~

Oblikovano: Obojestransko

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

10. člen
(pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovanje in izgled historičnega dela obstoječe stavbe Drame se ne spreminja, prenova se izvede skladno s konservatorskimi smernicami.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Nov prizidek na južni strani je kompleksna stavba, ki mora biti sodobno in ~~represen~~ **represen** ~~tačno~~ **tačno** oblikovana in izvedena iz kvalitetnih, trajnih, naravnih materialov kot so kamen ali naravno patinirana bakrena pločevina. Severna fasada mora biti oblikovana nevtralnno, zadržano, kot ozadje historičnega objekta, ki mora v prostoru vizualno ohraniti dominantno vlogo skupaj z zelenimi površinami ob straneh. Terasna etaža mora biti od fasadnega roba objekta umaknjena za vsaj 2 m, razen odrskega stolpa prezračevalnih in komunikacijskih jaškov. Terasna etaža lahko obsega le eno etažo in ne sme presegati 70% tlorisne površine prizidka.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Izbrisano:

Ob Slovenski ulici je arkadni hodnik za pešce. Konzolni previs, obodski hodnik na ulici Gradišče, ne sme ovirati funkcionalnosti uličnega prostora. Pod njim mora biti pohoden pločnik z minimalno 2.60 m svetle višine.

Izbrisano:

Izbrisano:

Izbrisano:

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Streha novega prizidka in odrskega stolpa je ravna. ~~Streha terasne etaže~~ **Na strehi prizidka** je iz bakrene pločevine in je lahkega, delno transparentnega materiala, svojstveno oblikovana **strešna etaža**.

11. člen
(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Oblikovan mestni trg okoli historičnega dela obstoječe stavbe Drame je tlakovan, od obodnih cestišč omejen z robniki **oz. oznakami v tlaku**, ustrezno višinsko reguliran in osvetljen. Tlakovanje mora biti izvedeno s kakovostnim materialom, granitnimi ali porfirnimi kockami oziroma ploščami malih dimenzij, tako da ne bo vidnih robov prehodov višinske regulacije od robnikov ob cestišču do glavnega vhoda za obiskovalce. Tlak mora biti brez izrazitega vzorca in enovite barve, tako da ne postavlja hierarhije smeri dostopa. V sklopu zelenic, urejenih na strehi kleti na vzhodni in zahodni strani, so zračniki za zajem in izpuh zraka. Ti ne smejo izstopati iz ravnine tlaka oziroma okolice. Ob Slovenski cesti je niz dreves v poglobljenih koritih, tako da je mogoče zasaditi večja drevesa **Vzhodno in zahodno od glavnega vhoda se namestijo nizi dreves. Drevesa so manjše rasti, z značilno obliko (npr. rubinije).**

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Predprostor Drame se oblikuje kot celota, dopustno je izravnati nivo cestišča Erjavčeve ceste z nivojem trga pred Dramo.

Ulice Gradišče se oblikovno ne spreminja, ~~po izvedenih posegih je potrebno vzpostaviti prvotno stanje, zato je potrebno zagotoviti ustrezno ureditev za zasaditev dreves.~~

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Oblikovano: Pisava: Ne Krepko

Oblikovano: Obojestransko, Zamik: Prva vrstica: 1 cm

12. člen
(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Tlorisni gabariti objektov so razvidni iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi, – nivo 2. kleti, – nivo 1. kleti ter prikaz strehe in pogledi« (listi št. 3.1., 3.2., 3.3., 3.4.).

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

2. Višinski gabariti

Izbrisan:

Višinski gabariti objektov so razvidni iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi ter prikaz strehe in pogledi« (lista št. 3.1., 3.4.) in so naslednji:

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

- historični del obstoječe stavbe Drame: +19,36 m (318,16 m n.v. - obstoječa kota slemena),
- 3- nov prizidek: najvišja točka del objekta z ravno streho **venec ravne strehe je +17,87 m** (316,67 m n.v.), najvišja točka **- venec** odrskega stolpa **je +26,77 m** (325,57 m n.v.), najvišja točka svojstveno oblikovane strehe **+23,00 m (321,80 m n.v.) je +21.40m (320,20 m n.v.), od venca ob ulici Gradišče je umaknjena min 2.5 m in se postopno dviga proti severu,**
- 4- podzemni del: najnižja točka temeljne plošče pod pododerjem: -14,03 m (284,77 m n.v.), najnižja točka temeljne plošče pod historično dvorano in foyerji: - 5,53 m (293,27m n.v.).

Oblikovano: Označevanje in oblikovanje

3. Višinske kote terena in vhodov:

Nulta kota ureditve objekta je 298,80 m n.v. To je višinska kota terena ob ulici Gradišče in stika s Slovensko in Igriško ulico. Na severnem robu je teren višji, dodatno se dviguje kot rampa oz. stopnice do glavnega vhoda za obiskovalce, kjer je višinska kota +1,45 m (300,25 m n.v.).

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

4. Kapacitete območja:

Bruto etažna površina prostorov Drame nad nivojem terena je ~~9.086~~ **8.990m²**, od tega ~~2.570~~ **560m²** prenovljenih prostorov in ~~6.515~~ **430m²** novih površin.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Bruto etažna površina prostorov Drame pod nivojem terena je ~~7.594~~ **930m²**, od tega ~~692~~ **710m²** prenovljenih prostorov in ~~6.902~~ **7.220m²** novih površin. **Skupna bruto etažna površina je 16.920m².**

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

13. člen
(odstranitve objektov)

V ureditvenem območju je predvidena odstranitev obstoječega tehnološkega in upravnega objekta – prizidka Drame, skupaj ~~5.720~~ **4.814m²** bruto etažnih površin, kot je razvidno iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt odstranitve objektov« (list št. 3.5.).

Izbrisan:

Izbrisan:

Poleg tega bodo odstranjeni posamezni **stavbni** deli v notranjosti historičnega objekta, skladno s konservatorskimi smernicami.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

14. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Dopustni posegi na historičnem delu obstoječe stavbe Drame so redna in investicijsko vzdrževalna dela ter rekonstrukcije, ki ohranjajo prvotno ~~stanje~~ **podobo** objekta.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Dopustni posegi na objektih Nemška hiša in Mali nebotičnik obsegajo redna in investicijska vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta, fasadni plašč, konstrukcijska zasnova ali notranjost stavbe. Nove instalcijske naprave **je ni** možno namestiti na ~~ravne strehe, vsaj 2 m od zunanje roba ulične fasade.~~

Vsi posegi se morajo izvajati skladno s konservatorskimi smernicami.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

15. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

- | Vse prometne površine in vozne intervencijske površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so asfaltirane, nekatere intervencijske površine, ki niso namenjene motornemu prometu, so tlakovane. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- | Minimalni notranji radij robnika na javnih ulicah je 5.0m, minimalni notranji radij robnika na uvozih je 2.0m. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- | Glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi. Izbrisano:
- | Prometna ureditev je razvidna v kartografskem delu občinskega lokacijskega načrta »Prometno tehnična situacija« (list št. 3.6.). Izbrisano:
- Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

2. Motorni promet

- | Motornemu prometu so namenjene vse obodne ulice, ki se ohranijo v obstoječih gabaritih in z obstoječo prometno ureditvijo. Po Igriški ulici ter Erjavčevi ulici poteka dvosmerni promet z urejenim parkiranjem na eni strani ulice. **Dopustno je izravnati nivo cestišča Erjavčeve ceste z nivojem trga pred Dramo.** Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- | ~~Za ustavljanje taxi vozil je urejen zaliv na severni strani ploščadi pred glavnim vhodom ob Erjavčevi ulici (5 vozil).~~
- | Dostava za Dramo je iz Igriške ulice na stiku z ulico Gradišče.
- | Dostava za stanovalce je iz Igriške ulice na ulico Gradišče, dostop se ureja s potopnim količkom. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

3. Mirujoči promet

- | Parkiranje je predvideno v garažah in na javnih parkirnih površinah. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- Posebej zgrajenih novih parkirnih kapacitet za Dramo ni. Uporabljajo se javna parkirišča v neposredni bližini. Za obiskovalce je predvidena povezava s kletnimi parkirnimi površinami v »Šumiju« z s navezavo na podhod pod Slovensko cesto. Oblikovano: Obojestransko

4. Kolesarski in peš promet

- | Pešcem je namenjena ploščad pred glavnim vhodom v Dramo, ulica Gradišče, obodni pločniki. Z ustrezno višinsko regulacijo in notranjo ureditvijo prostorov je potrebno zagotoviti neoviran dostop, vstop in uporabo dela objekta Drama v javni rabi. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- | Kolesarski promet se odvija na vozišču. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- 5. Intervencijske poti Oblikovano: Obojestransko, Zamik: Prva vrstica: 1 cm

Intervencijska pot poteka po Igriški in ulici, Erjavčevi ulici, in Slovenski cesti in ulici Gradišče.

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

16. člen (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

2. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
3. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
4. v primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
5. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
6. gradnja komunalnih in energetskih naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
7. dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za ureditveno območje;
8. obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
9. dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, gradnja pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin, pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj, pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, tipske čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja.

Pri izvedbi komunalne ureditve je potrebno upoštevati rešitve iz Zazidalnega načrta za delo območje urejanja območij urejanja CO 1/27, Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta, CT 10 Slovenska cesta, in CT 29 križišče Križišče Drama, št. projekta 628, izdelal CITY Studio, Ljubljana, februarja 2006 in korigiral junija 2006.

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Izbrisano: ,

Komunalna ureditev je razvidna v kartografskem delu občinskega lokacijskega načrta: »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav« (list št. 3.7.).

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

2. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je zgrajena kanalizacija v mešanem sistemu za odvod komunalne odpadne in padavinske odpadne vode. **Hišne priključke iz Nemške hiše in Malega nebotičnika se bo, če bodo med gradnjo prizidka Drame tangirani, ustrezno zavarovalo in strokovno prestavilo v koridor med novim prizidkom Drame in Nemško hišo.**

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

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.

Interna kanalizacija iz objekta se priključi na javno kanalizacijo dim Ø 40 cm, ki poteka po Igriški cesti. Odtoke iz kleti je potrebno voditi preko kletnega črpališča. Padavinske odpadne vode iz utrjenih površin in čiste vode s strehe se odvajajo v javno kanalizacijo. Kanalizacija iz kuhinje se vodi ločeno in se preko lovilca maščob priključi na zunanjo kanalizacijo.

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

3. Vodovod

- Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljana. Pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije je treba pri pristojnem upravljavcu javnega vodovodnega omrežja pridobiti projektno nalogo za ureditev javnega vodovodnega omrežja. **Izbrisanost:**
- Obstoječi javni vodovod med Dramo in Nemško hišo se ukine in zgradi nov javni vodovod v kleti nad predvideno kletjo Drame v območju pešceve površine. **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- Obstoječa priključka za Nemško hišo in nov priključek za Dramo se navezujejo na nadomestni javni vodovod, ki se zaključuje s hidrantom. **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- Obstoječi priključek **za Dramo** DN 80 iz Igriške ulice se ukine. Obstoječi priključek, izveden na vodovodu DN 300 v Erjavčevi ulici **cesti**, ki je predviden za požarno zaščito se skrajša do predvidene kleti, kjer je ~~vodovodni~~ **vodovodni** jašek. **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- Požarna zaščita predvidenega objekta bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. V kletnih prostorih se vgradi sprinkler sistem za avtomatsko gašenje požara in požarnim bazenom. **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm

4. Vročevod

- Obstoječi objekt je ~~oskrbovan~~ **se s toplotno energijo oskrbuje iz obstoječe** toplotne postaje, **ki je vezana na vročevodni sistem daljinske oskrbe s toploto** Energetike Ljubljana. Zaradi razširitve in gradbene preureditve kletnega dela objekta in povečanja toplotne moči se obstoječa toplotna postaja in vročevodni priključek demontira in izvede nova toplotna postaja prilagojena novim zahtevam po toploti. Toplotna postaja bo locirana v 1. kleti, na severni strani objekta. **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- Izvede se nov priključek DN100 na vročevodno omrežje DN 125. Izven območja predvidene kleti Drame se prestavi del obstoječega sekundarnega vročevoda DN 100. **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- Priključni vročevod do toplotne postaje poteka v zemlji in skozi klet do toplotne postaje. **Izbrisanost:** **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm

5. Plinovod

- Objekt se priključi na javni plinovod PE 160, ki poteka po Igriški ulici. Plin se bo uporabljal za kuho. **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm

6. Elektroenergetsko omrežje

- Obstoječa transformatorska postaja TP Drama Erjavčeva 1 se ukine. Objekt se bo elektroenergetsko napajal iz novopredvidene transformatorske postaje, ki bo locirana v prvi kleti na zahodni strani objekta ~~objekta~~. Transformatorska postaja se predvidi za vgradnjo dveh transformatorjev moči po 1000 kVA. Obstoječi priključek na SN omrežje je treba ustrezno preurediti. **Oblikovano:** Obojestransko, Zamik: Prva vrstica: 1 cm, Ne prilagodi prostora med latiničnim in azijskim besedilom, Ne prilagodi presledka med azijskim besedilom in številkami, Tabulatorji: 15,79 cm, Desno **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm

7. Telekomunikacijsko omrežje

- Telekomunikacijsko omrežje je na predmetnem območju izvedeno z zemeljskimi kablji in kabelsko kanalizacijo in gravitira na območje telefonske centrale TC Ljubljana I – Cankarjev dom. **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- Pred gradnjo je treba zakoličiti in po potrebi zaščititi obstoječe telekomunikacijsko omrežje. **Oblikovano:** Zamik: Prva vrstica: 0 cm

8. Javna razsvetljava

- | Obstoječe omrežje javne razsvetljave je izvedeno po vseh obodnih cestah obravnavanega območja. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- | Vse javne površine je treba ustrezno osvetliti. Svetlobna telesa morajo biti ustrezno locirana in ustrezne višine. Osvetlitev zunanjih površin objekta orientiranih k javnim površinam mora biti dobra, enakomerna in nebleščeča. Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

17. člen (varovanje okolja)

1. Splošno

- | V času gradnje je treba upoštevati okolje varstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- #### 2. Varstvo vode in podtalnice
- | Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se nahaja v širšem vodovarstvenem območju za vodno telo **vodonosnika** Ljubljanskega polja, z oznako VVO III. Objekte in naprave je potrebno graditi 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- | Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je potrebno pridobiti vodno soglasje. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- | V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- | Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postavijo betonski ali kamniti robniki. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- | Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

3. Varstvo zraka

- | Prezračevanje vseh delov objektov se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov **in umazanega zraka** nad strehe ali terase objektov. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm
- ~~Prezračevanje kletnih etaž se izvede preko jaškov na ploščadi ter preko strehe.~~

4. Varstvo pred hrupom

- | V ureditvenem območju je dovoljena mejna raven hrupa 50(dbA) ponoči in 60(dbA) podnevi. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

5. Osončenje

- | Pri projektiranju je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo to področje. Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

6. Odstranjevanje odpadkov

- Zbirno in odjemno mesto za gospodinjske odpadke obstoječih objektov je ~~ob Igriški ulici in na ulici Gradišče~~. Zbirno in odjemno mesto za odpadke Drame je v sklopu objekta, v smetarnici ob vhodu za dostavo.
- Lokacija zbirnih in odjemnih mest za smeti je razvidna iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta: »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi« (list št. 3.1.).

Izbrisanost:

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

18. člen (varstvo kulturne dediščine)

- Območje urejanja OLN se nahaja znotraj naslednjih enot kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 25/02): ~~#328 Ljubljana – Mestno jedro, #329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana, # 328 344 Ljubljana – Mestno jedro, # Mali nebotičnik, #8798 Ljubljana – Slovenska cesta, # 8802 Ljubljana - Območje Igriške ulice, #8809 Ljubljana – Nemška hiša, #8828 Ljubljana – Drama, # 344 Ljubljana – Mali nebotičnik, # 8809 Ljubljana – Nemška hiša.~~
- Vsi posegi morajo biti skladni s ~~kulturne~~ kulturno varstvenimi smernicami, ki so sestavni del strokovnih podlag občinskega lokacijskega načrta.
- Na območje urejanja CO 2/43 Drama in delu območja urejanja CT 29 Križišče Drama, veljajo naslednje omejitve:
- ~~Pred pred~~ vsemi posegi v zemeljske plasti je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave. Na osnovi valorizacije arheoloških najdb ter revalorizacije raziskanega prostora znotraj urbanizma Emone se predvidi prezentacija arheoloških ostalin ali pa se teren sprost za nadaljnje posege.
 - ~~Historični~~ **historični** del obstoječe stavbe Drame se varuje v celoti, zunanji gabariti, fasadni plašč in notranjščina. Zunanja ureditev mora biti izvedena tako, da se ohrani značaj odprtega prostora pred historičnim objektom, dominantna vloga v prostoru in zelene površine ob stranskih fasadah.
- Na območju urejanja CO 2/44 Mali nebotičnik veljajo naslednje omejitve:
- ~~Varuje varuje~~ se umestitev objektov v prostor, zunanji gabarit, konstrukcijska zasnova, fasadni plašč in notranjščina.

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Izbrisanost:

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Izbrisanost:

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Oblikovano: Pisava: Ne
Krepko

Oblikovano: Obojestransko

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

19. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

1. Splošne določbe

- Prenova, rekonstrukcija in novogradnja morajo biti načrtovane varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.
- Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi zaklonišč.
- Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
- 40- pogoje za varen umik ljudi in premoženja
 - 44- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov
 - 42- prometne in delovne površine za intervencijska vozila

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

13. vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje

- V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.
- Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidno iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta: »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti« (list št. 3.6.) ter »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav« (list št.3.7.).
2. Intervencijske poti in površine
- Do obstoječih in novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.
- Intervencijske poti izven vozišč je potrebno izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev. Vse povozne intervencijske površine se morajo dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3 m, najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,5 m. Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo.
- Intervencijske poti potekajo po obodnih ulicah in na ploščadi na severni strani pred historičnim objektom Drama. V sklopu zunanje ureditve je potrebno zagotoviti nemoten dostop na ploščad.
- Za evakuacijo obiskovalcev so predvideni stranski izhodi.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Izbrisano:

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Izbrisano:

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

3. Hidrantno omrežje

- Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti na vseh obodnih ulicah. V objektu Drama je urejena notranja hidrantna mreža in drugi ukrepi za požarno zaščito.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Izbrisano:

VII. NAČRT PARCELACIJE

20. člen (načrt parcelacije)

- Gradbena parcela Drame obsega ~~parc. št. 28/1 in 27/2 ter del parcele št. 27/7,~~ vse, k.o. Gradišče I. Meri 4.442 m² **3.297m². Gradbena parcela Nemške hiše je parcela št. 27/8, del parcele št. 27/2 in del parcele št. *149, vse k.o. Gradišče I.**
- Parcelacija in geokoordinate točk parcelacije so razvidne iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt parcelacije« (list št. 2.5.).

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Oblikovano: Obojestransko, Zamik: Prva vrstica: 1 cm

21. člen (javne površine)

- Javne površine,** namenjene javnemu dobru)
- ~~Javno dobro, so vse zunanje površine okoli vseh objektov v območju urejanja z izjemo parcele zemljišča parc. št. 178/8 del 31/7, 177/8 del, 30/14 del, 178/7 del, 27/4 2 del, *149 del in 27/7, vse k.o. Gradišče I. na južni strani Nemške hiše~~

Oblikovano: Pisava: Ne Krepko

Izbrisano: .

Zunanje površine okoli historičnega dela obstoječega objekta Drame in pod arkadami gradbene parcele Drame ter zunanja površina pod arkadami Nemške hiše se na nivoju terena namenijo javni rabi.

Javne površine so razvidne iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta —
»Javne površine« (list št. 2.6.).

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

22. člen (etapnost gradnje)

Izvedba prostorske ureditve prenove in novogradnje prizidka Drame s kletnimi etažami in
ureditvijo ~~diverane~~ Info centra s pisarnami v Nemški hiši je ena gradbena faza.

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

23. člen (program opremljanja zemljišč za gradnjo)

Investitor mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja plačati komunalni prispevek.
Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja zemljišč za
gradnjo za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja
urejanja CT 29 Križišče Drama, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d.,
Verovškova 64, Ljubljana, z datumom september 2007, številka projekta 6198.

Podlage za izračun:

- površina gradbene parcele iz 20. člena tega odloka,
- površina neto tlorsnih površin iz 12. člena tega odloka ob upoštevanju
preračuna iz programa opremljanja,
- površina neto tlorsnih površin predvidenih za odstranitve iz 13. člena tega
odloka ob upoštevanju preračuna iz programa opremljanja.

Stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka, so naslednji:

- skupni obračunski stroški, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka,
znašajo na dan 1. 1. 2007 za vso komunalno infrastrukturo 139.066,72 EUR, od tega za
novo komunalno infrastrukturo 30.476,85 EUR in za obstoječo komunalno
infrastrukturo 108.589,87 EUR,
- obračunska območja investicije v novo komunalno infrastrukturo so enaka
gradbeni parceli Drame,
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so
vsa obračunska območja z oznako 1. Obračunska območja za obstoječo primarno
komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto.
Obračunska območja z oznako 1 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih
podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo:
Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d.,
Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku Mestne uprave
Mestne občine Ljubljana, pristojnem za gospodarjenje z zemljišči,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom
parcele in merilom neto tlorsne površine je 0,3 : 0,7, faktor dejavnosti je 1, razen za
kleti, za katere je določen faktor dejavnosti 0,5, pri čemer je za te površine določen le
obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje, olajšav za zavezance ni,
- stroški se indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1.
januarja leta po sprejemu programa opremljanja oz. njegove morebitne zadnje
indeksacije do 31. decembra leta pred izdajo odmerne odločbe. Za indeksiranje se
uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za
gradbeništvo v okviru GZS, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«,
- vsi stroški v odloku so navedeni v EUR brez DDV.

V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo povečajo za dodatne stroške, ki se jih izračuna tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi izračuna v programu opremljanja. V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo zmanjšajo tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi izračuna v programu opremljanja.

24. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom opazovanjem stanja objektov v vplivnem območju. **Pred pričetkom gradnje je potrebno opraviti evidentiranje gradbeno tehničnega obstoječega stanja objektov Nemška hiša, Mali nebotičnik ter Igriška ulica 2 in 4.**

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati **na lastne stroške.**

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Tehnologija gradnje kleti mora zagotoviti varnost vseh obstoječih objektov in naprav.

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih etaž pod ulico Gradišče, ki posega na grajeno javno dobro, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druge pogodbe, ki omogočajo gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti javno rabo površin okoli historičnega dela obstoječe stavbe Drame in pod arkadami ob Slovenski cesti, ki sicer pripada gradbeni parceli 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.

Izvedba priključka na podhod mora biti usklajena z obstoječim stanjem ter predvidenimi posegi ureditve podhoda na vzhodni strani Slovenske ceste - objekt »Šumi«.

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja mora investitor skupaj z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Ljubljana določiti način in obseg arheoloških raziskav. Investitor je dolžan kriti stroške arheoloških izkopavanj.

Oblikovano: Pisava: Ne
Krepko

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

24.

25. člen

(urbanistična pogodba)

Investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana skleneta urbanistično pogodbo, kjer se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist.

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Izbrisano:

Investitor bo skladno z urbanistično pogodbo uredil vse javne površine na območju občinskega lokacijskega načrta in opremil zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo na območju občinskega lokacijskega načrta v skladu s programom opremljanja.

Oblikovano: Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

Oblikovano: Obojestransko,
Zamik: Prva vrstica: 1 cm

Oblikovano: Zamik: Levo: 0
cm

25-26. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti objekta

Tlorisni gabariti objekta ne smejo presegati zunanje gabaritne linije.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

2. Višinski gabariti objekta

Odstopanja višinskega gabarita so lahko do $\pm 0,50$ metra.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

3. Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do $\pm 0,10$ metra.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

4. Kapacitete

Skupna površina objekta Drama ne sme biti večja kot je določeno v 4. točki 12. člena tega odloka, lahko pa je manjša.

Oblikovano: Pisava: Ne Krepko

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 1 cm

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

5. Komunalni vodi, objekti in naprave

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

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm, Tabulatorji: Ne pri 0,59 cm

IX. KONČNE DOLOČBE

26-27. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Oblikovano: Zamik: Levo: 0 cm

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88, 21/90 in Uradni list RS, št. 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07), ki veljajo za ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Oblikovano: Preveri črkovanje in slovnico

27-28. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Oblikovano: Zamik: Levo: 0 cm

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve so dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta, fasadni plašč, konstrukcijska zasnova ali notranjost stavbe, razen historične stavbe Drame, kjer so dopustna le redna in investicijska vzdrževalna dela. Vsi posegi se morajo izvajati skladno s konservatorskimi smernicami. Dopustne so spremembe namembnosti skladno z določbami 8. člena tega odloka.

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

28-29. člen

(vpogled v občinski lokacijski načrt)

Oblikovano: Na sredini, Zamik: Levo: 0,63 cm

Oblikovano: Zamik: Levo: 0 cm

Občinski lokacijski načrt je stalno na vpogled pri:

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

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

Oblikovano: Raven 1

~~29.~~**30.** člen
(uveljavitev)

← - - - - **Oblikovano:** Zamik: Levo: 0
cm

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

← - - - - **Oblikovano:** Zamik: Prva
vrstica: 0 cm

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

S sprejemom akta, ki vključuje tudi določila v zvezi z obveznostmi investitorjev glede plačila komunalnega prispevka, bo po plačnem komunalnem prispevku zagotovljen prihodek v vrednosti 108.589,87 EUR za MOL. Ta sredstva se uporabi za opremljanje drugih zemljišč za gradnjo na območju MOL.

Pripravila:
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Načelnik:
Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.