



Številka: **300-41/2004-28**
Datum: **1. februar 2007**

MESTNA OBČINA LJUBLJANA,
MESTNI SVET, tu

ZADEVA:
Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta MOL

NASLOV:
IZGRADNJA KOMPLEKSA ŠUMI, operativni sklepi za zaščito javnega interesa

GRADIVO PRIPRAVIL IN POROČA:
Miha JAZBINŠEK, svetnik Zelenih Slovenije v MS MOL

PRISTOJNO DELOVNO TELO (predlog županu, ki določi):
Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPOV:

- 1.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o aktivni legitimaciji investitorja kompleksa Šumi.
- 2.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o uveljavitvi predkupne pravice MOL na delu zemljišča kompleksa Šumi
- 3.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o podelitvi stavbne pravice na grajenem javnem dobru Slovenske ceste in malem trgu kompleksa Šumi
- 4.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o garažno-parkirni ureditvi kompleksa Šumi in Kongresnega trga
- 5.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o spremembi sklenjene ali sklenitvi nove Urbanistične pogodbe za realizacijo Zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama



Miha Jazbinšek,
svetnik Zelenih Slovenije v MS MOL

PRILOGE:

- Predlogi 5-ih sklepov
- Skupna obrazložitev
- Izvleček Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/2006) – glej spletno stran MOL, register predpisov
- Urbanistična pogodba za realizacijo Zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (štev.: 350-39/2006-3)

PREDLOG 1. SKLEPA

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in skladno določilom 2. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04, 14/05, 111/05-odl. US) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P
o aktivni legitimaciji investitorja kompleksa Šumi

Do pridobitve lastninske in/ali stavbne pravice na parcelah št. 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 in 178/7 (del), vse k.o. Gradišče pr. I. upošteva Mestna uprava MOL v upravnih stvareh, poslovanju in pravnem prometu družbo R. E. INVEST d.o.o. kot investitorja le, če se izkaže s pooblastili in/ali dovolili upnikov ter imetnikov stvarnih in drugih pravic na teh parcelah.

Številka: ...
 Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

PREDLOG 2. SKLEPA

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in skladno določilom 63. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99 in 126/03) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P
o uveljavitvi predkupne pravice MOL na delu zemljišča kompleksa Šumi

Mestni svet MOL nalaga Mestni upravi, Oddelku za gospodarjenje z zemljišči, da uveljavi predkupno pravico MOL:

- **na delih parcel št. 6/1 in 6/2 (v skupni izmeri cca 53 m2), oba k.o. Gradišče pr. I, ki bosta pripojena k grajenemu javnemu dobru Slovenske ceste,**
- **na delu parcele št. 6/3 (v izmeri cca 43 m2), ista k.o., ki je v naravi deloma atrij Bukvarne in deloma peščeva ploščad in bo pripojen grajenemu javnemu dobru Kongresnega trga,**
- **ter drugem delu iste parcele (št. 6/3 v izmeri cca 353 m2), ki je namenjen malemu trgu in bo pripojen grajenemu javnemu dobru Kongresnega trga, ali pa se bo zanj ustanovilo novo grajeno javno dobro.**

Predkupna pravica MOL za del parc. št. 6/3, k.o. Gradišče pr. I, prostorska enota CO 1/27 Šumi, v izmeri cca 353 m2 se lahko uveljavi tudi z menjalnim poslom z dodeljeno stavbno pravico na tem zemljišču, namenjenem malemu trgu.

Številka: ...
 Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in skladno določilom 13. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU in 110/02-ZDT-B), Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občine (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03) ter 256. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o podelitvi stavbne pravice na grajenem javnem dobru Slovenske ceste in malem trgu kompleksa Šumi

Mestni svet MOL predlaga Županu MOL, da v predlogu Proračuna MOL za leto 2007 iz naslova dodelitve stavbne pravice za del parc. št. 178/7, k.o. Gradišče pr. I, prostorska enota CO 1/27 Šumi, ki je grajeno javno dobro v izmeri cca 477 m² in za del parc. št. 6/3, k.o. Gradišče pr. I, prostorska enota CO 1/27 Šumi, v izmeri cca 353 m² načrtuje proračunski prejemek MOL za leto 2007 v celotni vrednosti teh stavbnih pravic.

Dodelitev stavbne pravice za del parc. št. 6/3, k.o. Gradišče pr. I, prostorska enota CO 1/27 Šumi, v izmeri cca 353 m² je lahko tudi z menjalnim poslom z predkupno pravico MOL na tem zemljišču namenjenem malemu trgu.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

PREDLOGA 4. SKLEPA

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in skladno določilom 13., 16. in 41. člena Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/2006) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o garažno-parkirni ureditvi kompleksa Šumi in Kongresnega trga

Mestni svet MOL nalaga Mestni upravi, Oddelku za gospodarske javne službe in promet, da uveljavi dopolnitev projektnih pogojev za izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za kompleks Šumi in v tem sklopu za uvozno-izvozno klančino za potrebe garaže v objektu (minimalno 300 parkirnih mest) in garaže pod Kongresnim trgom (cca 600 parkirnih mest). V projektnih pogojih mora zagotoviti potreben standard izvoza na Slovensko cesto, tako da se odloči za eno od možnosti:

- določi dovolj odprtin v severni steni druge kleti na stiku s podzemljem Kongresnega trga (pod Bukvarno) za potrebe križišča obeh garaž v drugi kleti kompleksa samega, in sicer boljše skupne »logistike« izvoza na semaforizirano križišče z Erjavčevo in izvoza z rezervnim razbremenilnim liftom izven lokacije kompleksa;
- določi dovolj odprtin v severni steni druge kleti in podaljšanje uvozno-izvozne klančine v podzemlje Kongresnega trga (pod Bukvarno) in formiranje skupnega križišča obeh garaž v drugi kleti izven kompleksa samega, po potrebi tudi z možnostjo izvoza z rezervnim razbremenilnim liftom izven lokacije kompleksa.

Mestni svet MOL predlaga Županu MOL, da zagotovi predhodno sodelovanje pripravljalcev projektnih pogojev s pripravljalcem predloga PUP za območje urejanja CR1/17 Kongresni trg in del območja urejanja CT10 Slovenska cesta.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

PREDLOG 5. SKLEPA

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in skladno določilom 41. člena Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/2006) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o spremembi sklenjene ali sklenitvi nove Urbanistične pogodbe za realizacijo Zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama

Mestni svet MOL predlaga Županu MOL, da uveljavi spremembo dne 22. 10. 2006 sklenjene Urbanistične pogodbe za realizacijo Zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (štev.: 350-39/2006-3) med R.E. INVEST d.o.o. in Mestno občino Ljubljana, oziroma, da sklene z investitorjem z aktivno legitimacijo novo Urbanistično pogodbo pod pogojem oz. v spregi:

- z uveljavitvijo predkupne pravice MOL na delu zemljišča kompleksa Šumi,
- s podelitvijo stavbne pravice na grajenem javnem dobru Slovenske ceste in malega trga pred kompleksom Šumi
- ter z vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo kompleksa Šumi.

Mestni svet MOL nalaga Županu MOL, da uveljavi predmet Urbanistične pogodbe po določilih četrtega odstavka 41. člena Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/2006), in sicer s sledečimi elementi:

- Investitor bo opremil zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo na območju zazidalnega načrta v skladu s programom opremljanja.
- Investitor bo v javno korist uredil vse pešceve površine namenjene javni rabi na območju (ob Slovenski cesti, mali trg), postajališče javnega potniškega prometa in uvozno-izvozno klančino z navezavo na garažo pod Kongresnim trgom, ki bodo po zgraditvi pridobile status etažne lastnine MOL.
- Investitor bo zagotovil manjkajoča parkirna mesta za potrebe objekta kompleksa Šumi v parkirni hiši pod Kongresnim trgom na osnovi podatkov v vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja in izračuna parkirnih mest (PM) na osnovi sledečih kriterijev:
 1. Zagotovi se 1 PM / 5 sedežev v (kino)dvoranah, 1 PM / 30 m² neto poslovnih površin, 1 PM / 4 sedeže v gostinskih lokalih, 1 PM / 50 m² bruto trgovskih površin in 2 PM / stanovanje;
 2. Število zagotovljenih PM se reducira z upoštevanjem 25 %-nega časovnega pokrivanja potreb po PM za poslovni program in kinodvorane;
 3. Manjkajoča PM se izračunajo na osnovi odbitka dejansko projektiranih parkirnih kapacitet v drugi, tretji in četrti kleti objekta.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

SKUPNA OBRAZLOŽITEV:

Pravni temelj za sprejem akta

- deveta alineja 27. člena Statuta MOL (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01), kjer je določena pristojnost mestnega sveta, da »**nadzoruje delo župana, podžupana in mestne uprave** glede izvrševanja odločitev mestnega sveta«, v tem primeru neizvrševanje določil Odloka o Zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Ur. l. RS, št. 78/06 – v nadaljevanju ZN Šumi);
- zadnja alineja 27. člena Statuta MOL (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01), kjer je določena pristojnost mestnega sveta, da »**odloča o drugih zadevah**, ki jih določa zakon, ta statut ali drug predpis«, v tem primeru kot napotilni sklep oz. navodilo za ravnanja za potrebe korektne realizacije ZN Šumi;
- 2. člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04, 14/05, 111/05-odl. US – v nadaljevanju ZGO-1), kjer je v tč. 4.1 določeno, da je investitor pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev objekta (ta obsega projektiranje, gradnjo in vzdrževanje), ali ki jo sam izvaja, v točki 6.1. istega člena ZGO-1 pa je opredeljeno dokazilo o pravici graditi, ki je **dokazilo o lastninski ali drugi stvarni pravici** ali o kateri drugi pravici, na podlagi katere lahko investitor na zemljišču oziroma objektu izvaja gradnjo;
- 63. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99 in 126/03), kjer je določena predkupna pravica MOL in **obveznost lastnika kulturnega spomenika**, da jo o nameravani prodaji in o pogojih prodaje pisno obvesti, MOL pa ima 30 dni časa za sporočilo lastniku, ali sprejema prodajno ponudbo;
- 13. člen Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU in 110/02-ZDT-B), Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občine (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03) ter 256. člen Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002), kjer so določene postopkovne norme **za eno od oblik priliva v proračun MOL** iz naslova dodelitve stavbne pravice;
- 13., 16. in 41. člen ZN Šumi, kjer je določeno, da se uvoz izvede s Slovenske v križišču z Erjavčevo, da sta omogočena dva razvrstilna pasova za izvoz, da se v drugi kleti rampa dolga cca 65 m s 15 %-nim naklonom naveže na garažo »Kongresni trg«, da se uporablja brez finančnih in drugih pogojev, da je za potrebe objekta zagotovljenih v podzemnih garažnih etažah objekta minimalno 350 parkirnih mest in da se **manjkajoča parkirna mesta objekta** izračunajo na osnovi podanih kriterijev in zagotovijo pod Kongresnim trgom;
- 41. člen ZN Šumi (obveznosti investitorjev in izvajalcev), kjer je v četrtem odstavku določena pogodba o ustanovitvi stavbne pravice in ureditev pravnega in zemljiškoknjižnega statusa objektov v splošni rabi, v petem odstavku pa so **določene obveznosti investitorja v sklopu urbanistične pogodbe**: izvedba objektov in površin v javno korist, zagotovitev manjkajočih parkirnih mest pod Kongresnim trgom in oprema zemljišča s komunalno in energetsko infrastrukturo v skladu s programom opremljanja.

Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Sklepi so potrebni kot napotilni ali navodilni sklepi, da se bo **izgradnja kompleksa Šumi pospešila in se zagotovili vsi lastninski, gradbeni, urbanistični, prometni in komunalni načrtovani pogoji ureditve območja** predvsem v izogib obremenjevanja okoliških cest z izrednim navalom divjega parkiranja, kajti urejenih parkirnih kapacitet ni v okolici niti za potrebe zatečenega stanja. Potrebno je določiti obnašanje mestne uprave glede aktivne legitimacije investitorja kompleksa Šumi, brez ovinkov in takoj uveljaviti dolgoročno rešitev glede predkupne pravice MOL in dodelitve stavbne pravice, javnega dobra in etažne lastnine, dalje pospešiti skupno garažno-parkirno ureditev kompleksa Šumi in Kongresnega trga in spremeniti ali skleniti novo Urbanistično pogodbo za realizacijo ZN Šumi, saj zatečena ne zdrži finančne in pravne utemeljenosti škodljivosti za MOL.

Ocena stanja na področju, ki ga akt ureja

Predlagani sklepi so bili v okviru 26. točke 2. seje MS obravnavani in s priporočili članov odbora usklajeni na 1. seji Odbora za urejanje prostora in urbanizem tako z nomotehničnega, kot iz vsebinskega vidika, nakar **jih je odbor podprl**. Predlog 1. sklepa je bil popravljen na osnovi pripomb na 1. seji Statutarno pravne komisije.

Pač pa je Statutarno pravna komisija sprejela »stališče«, da »s **pravnega vidika ne podpira sprejema** predlogov sklepov predlagatelja, svetnika Zelenih Slovenije Mihe JAZBINŠKA, ker ni preverjena njihova skladnost z že sprejetimi akti mestnega sveta.«. Tudi to je bil razlog, da sem to točko »umaknil« z dnevnega reda 2. seje, saj bi bilo razčiščevanje vprašanja neopravljenega pravnega pregleda za vsebino točke moteče. To vprašanje se posebej razčišča v okviru točke dnevnega reda 3. seje »Pravni pregled, kadar predlagatelj akta ni župan«.

Na sami seji sem 26. točko umaknil, čeprav je ostalo odprto vprašanje poslovniske korektnosti. Župan je namreč zagotovil, da se z vsemi sklepi strinja. V nekem prejšnjem razgovoru mi je zagotovil, da mi je »anex« k Urbanistični pogodbi, ki se pripravlja, na vpogled. S strani pripravljalcev PUP za Kongresni trg se je pripravljala presoja mojega predloga tehnično korektnosti rampe. Vendar **so po seji izostali vsi potrebni operativni kontakti za prenos informacij** (korektno bi bilo v obe smeri).

Najresnejše vprašanje je, da se zavlačuje z razreševanjem "ojačitve" skupnega uvoza in izvoza v obe garaži, pod Šumijem in pod Kongresnim trgom. Ne analizira se mojih predlogov (ker se v manjši meri dotikajo kompleksa Šumi), ponavlja se "Analiza variantnih rešitev podzemne garažne hiše pod Kongresnim trgom", ki jo je v okviru posebnih strokovnih podlag za izdelavo PUP opravil isti City-studio že aprila 2005. "Inovirajo" se desetletja znane, a do najboljčutljivejšega javnega mestnega prostora gradbeno in glede prometnih obremenitev agresivne rešitve, uzurpacija javnega prostora v zasebni namen. Vse zato, ker je izvoz iz Šumija rizičen v konicah, investitor pa ne pove svojega programa, ki je osnova za izračun konic (timing kinodvoran je drugačen od trgovin ali stanovanj). **Vsaka dodatna rezervna rampa pa gre, seveda, nepotrebno na finančno breme MOL, Šumijeva rampa pa je zastoj.** Ostaja odprto vprašanje projektantske odgovornosti (tudi finančne) in licenc, saj gre v primeru dimenzioniranja rampe Šumi in sedaj spoznanih zadreg za istega projektanta. Pa tudi za istega mestnega uslužbenca, ki izdaja projektne pogoje v upravnem postopku.

Opozarjam pa, da investitor skriva specifikacije programskih kapacitet investicije Šumi (kar sicer vsebuje vsaka projektna naloga pred projektiranjem in ki so osnova za izračun parkingov, tudi manjkajočih). Izračuna ni nikjer, projektni pogoji s strani mestne uprave niso nadgradili kriterije iz 16. člena ZN Šumi. Vrednostna dimenzija, recimo, **150 manjkajočih parkirnih boksov je cca 2 mio. EUR**, ki jih mora investitor vplačati ali drugače zagotoviti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja (tako kot komunalni prispevek). Ostaja odprto vprašanje odgovornosti, kdo je opravil vsebinski, pravni in ekonomski pregled Urbanistične pogodbe in odločil, da gre, obratno, za 60 parkingov v breme MOL, vrednostno cca 0,9 mio. EUR (napaka torej cca 2,9 mio. EUR).

Vrednostna dimenzija stavbne pravice previsno nad in pod 477 m² javnega dobra Slovenske ceste **je tudi do cca 1,4 mio. EUR**, saj KD Group ceni parcele na tej lokaciji do 3.000 EUR/m² (hipotekarni krediti 1.500 EUR/m² z obrestno mero 8% – še komaj varno razmerje 2:1). Ostaja odprto vprašanje odgovornosti, kdo je opravil vsebinski, pravni in ekonomski pregled Urbanistične pogodbe in odločil, da gre v našem primeru za vrednost 1.260 EUR/m² z odmeno razporejeno brezobrestno na 99 let.

Predkupna pravica MOL na "malem trgu" **je bila predmet upravnega postopka**, za katerega se ne ve, kako se je končal. Ostaja odprto vprašanje odgovornosti, da je investitor (kupec zemljišča) sodeloval v upravnem postopku v svojstvu lastnika (prodajalca zemljišča), da ni obvestil MOL o pogojih prodaje, da se ga je podajalo med oddelki in (zavestno?) zapravilo 30 dni časa za sporočilo lastnikom, ali MOL sprejema prodajno ponudbo. Vajo je treba ponoviti takoj.

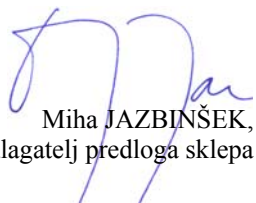
Poglavitne rešitve in morebitne variantne rešitve

Predlogi sklepov **so naravnani za »mehko«** ukrepanje v prid investitorja, MOL in vsakokratnega župana:

1. SKLEP o aktivni legitimaciji napotuje le za v bodoče na poslovanje investitorja kompleksa Šumi v svojstvu imetnika lastninske in/ali stavbne pravice, do takrat pa z verodostojnimi pooblastili in/ali dovolili, kar je minimalen standard korektnosti vsakega poslovanja. **Ali ima R.E. Invest d.o.o. razloge za poslovanje brez pooblastil in dovolil?**
2. SKLEP o uveljavitvi predkupne pravice MOL je v prid dokončni ureditvi lastninskih razmerij na delu zemljišča kompleksa Šumi, ki bo v bodočnosti javno dobro Slovenske ceste in Kongresnega trga. **Ali imajo lastniki teh parcel razloge, da nasprotujejo predkupni pravici MOL?**
3. SKLEP o podelitvi stavbne pravice na grajenem javnem dobru Slovenske ceste (in malem trgu kompleksa Šumi) je napotilo županu na letni PROGRAM PRODAJE stvarnega premoženja MOL ali drugo obliko po ZJF v okviru Proračuna 2007. **Ali obstojajo razlogi, da se podelitev ali odsvojitve stavbne pravice opravi mimo proračunskih gradiv, ki so ravnokar v pripravi?**
4. SKLEP o garažno-parkirni ureditvi za 900 parkirnih mest v kletih pod Šumijem in Kongresnim trgom je napotilo mestni upravi, da v projektnih pogojih za PGD kompleksa Šumi zagotovi potreben standard izvoza na Slovensko cesto. **Ali obstojajo razlogi, da mestna uprava izda tehnično pomanjkljive projektne pogoje in ogrozi potreben standard izvoza, župan pa zanemari sodelovanje s pripravljalcem predloga PUP za Kongresni trg, ki je tik pred izgotovitvijo?**
5. SKLEP o spremembi sklenjene ali sklenitvi nove Urbanistične pogodbe je napotilo županu za ureditev vprašanja, na katerem s podžupanom kasneje že dva meseca, sporna pogodba pa ima že negativne posledice. **Ali obstojajo razlogi pravnoformalnega značaja proti eni od oblik spremembe pogodbe in proti njenim neoporečnim vsebinskim elementom skladnim Odloku o zazidalnem načrtu in mestni prometni in finančni politiki?**

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Posledice za MOL in za razvoj Ljubljane bodo ugodne. Pravočasno bo zgrajena komunalna infrastruktura, zgrajeni objekti v javno korist in finančno breme izgradnje kompleksa Šumi, ki je bilo v Urbanistični pogodbi neupravičeno na MOL, preneseno na investitorja skladno zakonu, odloku in splošni praksi v urejenih okoljih. Samo stavbna pravica in manjkajoči parkingi imajo skupaj vrednostno dimenzijo do cca 3,4 mio. EUR.


Miha JAZBINŠEK,
predlagatelj predloga sklepa

O D L O K

o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama

IV. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

12. člen (obodna cesta in križišča)

Uvoz v garažo v kleti predvidenega objekta se izvede s križišča Slovenske in Erjavčeve ceste. Za izvedbo uvoza je potrebno preurediti križišče v štirikrako z dvema razvrstilnima pasovima za izvoz iz garaže ter dopolniti semaforizacijo.

Na vzhodni strani Slovenske ceste je treba zagotoviti odmik pritličja objekta od Slovenske ceste v širini 5,00 m. Ob tem se upošteva profil Slovenske ceste s štirimi voznimi pasovi po minimalno 3,25 m.

13. člen (notranje prometne površine)

V ureditvenem območju ni internih cest. Območje se navezuje na obodni cestni sistem preko uvozne izvozne klančine, ki vodi v garažo, ki je locirana v drugi, tretji in četrti kletni etaži. Uvoz se izvede s Slovenske ceste v križišču z Erjavčevo cesto. Širina uvoza – izvoza v garažo je max. 12,90 m, kar omogoča en uvozni in dva razvrstilna pasova za izvoz.

V prvi kleti se na severni strani predvidi peš navezavo na garažo pod Kongresnim trgom. V drugi kletni etaži se na severo-zahodni strani predvidi prometno navezavo na podzemno garažno hišo pod Kongresnim trgom, na zahodni strani pa peš navezavo na Dramo.

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

14. člen (peš promet)

Vzdolž Slovenske ceste se izvede hodnik za pešce širine 5,00 m.

15. člen (mestni potniški promet)

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

16. člen (mirujoči promet)

Za potrebe objekta je potrebno zagotoviti naslednje parkirne kapacitete:

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

Pri izračunu potrebnih parkirnih mest se zaradi specifičnosti programov predvidi izmenjava rabe parkirnih mest za poslovni program in kinodvorane, tako da se upošteva 25% časovno pokrivanje potreb po parkirnih mestih za ta dva programa.

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

Prometno urejanje je razvidno iz grafične priloge »Prometno tehnična situacija in načrt intervencijskih poti« (list št. 13).

X. POVRŠINE, NAMENJENE JAVNI RABI

35. člen (javna raba)

Zunanje površine na severnem in zahodnem delu gradbene parcele objekta (P1) se na nivoju terena namenijo javni rabi.

Uvoz/izvoz v/iz parkirno hišo iz Slovenske ceste v kleti objekta služi tudi kot uvoz/izvoz v/iz podzemno parkirno hišo Kongresni trg.

XIV. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

41. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Vsak poseg v okolje mora biti načrtovan tako, da povzroči čim manjše obremenjevanje okolja.

Z izgradnjo predvidenega objekta se požarna varnost, higienska in zdravstvena zaščita, varnost pri uporabi ter zaščita pred hrupom za okolico ne sme poslabšati.

Za preprečitev poškodb objektov se mora zagotoviti ustrezna tehnologija gradnje. Pred pričetkom gradnje je treba ugotoviti stanje sosednjih objektov. Morebitne poškodbe na sosednjih objektih je investitor dolžan odpraviti na svoje stroške v najkrajšem možnem času in s čim manjšimi motnjami za lastnike oziroma uporabnike.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih etaž pod Slovensko cesto in previsa vzdolž Slovenske ceste, ki posega na grajeno javno dobro, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druge pogodbe, ki omogočajo gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti uporabo uvoza/izvoza iz/v parkirne(o) hiše(o) iz Slovenske ceste kot uvoz/izvoz in prehod skozi parkirno hišo zaradi dostopov do načrtovane podzemne parkirne hiše pod Kongresnim trgom in do Drame. V postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja je investitor dolžan z Mestno občino Ljubljana skladno s predpisi o graditvi objektov in urejanju prostora skleniti potrebne pravne akte, na podlagi katerih bo mogoče urediti pravni in zemljiškoknjižni status nepremičnin, ki so v območju predvidenih gradbenih posegov in so namenjene splošni rabi.

Investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana skleneta urbanistično pogodbo, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, naprav in površin, ki so v javno korist, in način zagotovitve manjkajočih parkirnih mest do izgradnje parkirne hiše pod Kongresnim trgom in obveznost zagotovitve manjkajočih parkirnih mest po izgradnji le te. Investitor bo skladno z urbanistično pogodbo uredil vse površine namenjene javni rabi na območju zazidalnega načrta in opremil zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo na območju zazidalnega načrta v skladu s programom opremljanja.