

**PREDLOGI STALIŠČ GLEDE
UPOŠTEVANJA PRIPOMB JAVNOSTI
DO DOPOLNJENEGA OSNUTKA
ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU
299 VOŽARSKI POT – DEL**

Pripravljalavec OPPN:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1
1000 Ljubljana

Izdelovalec OPPN:

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova ulica 16
1000 Ljubljana

Odgovorna oseba izdelovalca:

Mojca Kalan Šabec

Žig:

Podpis:



mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova 16, ljubljana

Odgovorna nosilka naloge:

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0275 PA PPN

Žig:



Podpis:

Sodelavec:

Matic Kržan, abs. arh.

Številka naloge:

UP 21-007

Datum izdelave naloge:

Februar 2025

PREDLOGI STALIŠČ GLEDE UPOŠTEVANJA PRIPOMB JAVNOSTI DO DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU 299 VOŽARSKI POT – DEL

Pripombe P.1.: občan

P.1.1.

Sem dolgoletna stanovalka stavbe na Vožarskem potu 8 in kot ključno težavo vidim lokacijo predvidenih novih objektov (stolpičev), saj ju projektna dokumentacija predvideva bistveno preblizu našega stolpiča.

S.1.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na odmike, ne upošteva.

Zahodna fasada načrtovane stavbe je od stavbe Vožarski pot 8 oddaljena od 8 do 10 m. Pri tem so upoštevani pogoji glede odmikov od sosednjih zemljišč, določeni z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID), in sicer najmanj 5 m nad terenom in 3 m pod terenom, določbe OPN MOL ID glede zagotavljanja osončenja, požarnovarnostni odmiki ter drugi pogoji in zahteve za varno uporabo in vzdrževanje obeh sosednjih stavb.

P.1.2.

Še dodatno je to pomembno v primeru morebitne gradnje podzemnih garaž. Takšni posegi imajo vpliv tako na statiko sosednjih stavb kot tudi na podtalne vode, zato je zelo pomembno stanje predhodno natančno proučiti in pridobiti vsa potrebna strokovna mnenja in dovoljenja – še pred morebitno gradnjo projekta. Po mojih podatkih je že omejeno sondiranje, izvedeno pred časom ob stavbi 'Svetila Pirnat', rezultiralo v zalitju preiskovanega mesta s podtalno vodo. Statične analize tveganj za našo stavbo in drugih analiz pa ni izvedel nihče!

Glede na že znano izrazito problematično sestavo tal, leto izgradnje našega stolpiča (še pred uzakonitvijo protipotresne gradnje) in upoštevajoč pretekle slabe izkušnje z nastalimi poškodbami na našem objektu pri gradnji celo bolj oddaljene stavbe (»Tribuna« oz. »Luwigana«) je tveganje za poškodbe, posedanje ali celo porušenje stolpiča na Vožarskem potu 8 preveliko (dodatni vir: Staninvest, predvidena varnostna obzidava kot izvedena na stolpiču Vožarski pot 10). Kakršno koli spodkopavanje, tresljaji ali sprememba statike v neposredni okolici našega stolpiča bi lahko imelo tragične posledice za premoženje ali celo življenja stanovalcev.

S.1.2. K delu pripombe, ki se nanaša na vpliv načrtovane gradnje na statično stabilnost obstoječih stavb, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN) sta bili izdelani strokovni podlagi Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko-geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN in v katerih so na podlagi opravljenih terenskih raziskav opisane geomehanske in hidrološke razmere na terenu ter podani pogoji za načrtovanje in gradnjo, ki so povzeti tudi v 24. členu OPPN. 24. člen OPPN med drugim določa, da je treba izvesti vodotesno zaščito gradbene jame in druge ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode in s tem do ogrožanja stabilnosti sosednjih stavb.

V 49. členu OPPN so določene še dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev v zvezi z varovanjem sosednjih nepremičnin pred poškodbami zaradi načrtovane gradnje. V času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov

je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo stavb, bodo podrobnejše rešitve v zvezi z varovanjem sosednjih stavb načrtovane v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo.

P.1.3.

V primeru, da bi statične analize pokazale, da je tveganje za poškodbe našega objekta zanemarljivo (v kar glede na vse naštetu sicer izrazito dvomim!) in bi se gradnja začela, želim spomniti na zagotovila s sestanka decembra 2021, da bo v času gradnje dostop tako do našega stolpiča kot tudi do garaž ves čas ostal nemoten. Med stanovalci je namreč precej starejših oseb z gibalno oviranostjo.

S.1.3. K delu pripombe, ki se nanaša na dostop v času gradnje, podajamo naslednje pojasnilo:

V času gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev znotraj območja OPPN je mogoče zagotoviti stalen dostop do obstoječih stavb po obstoječih lokalnih cestah. Dostopi do stavb na naslovih Vožarski pot 8 in Vožarski pot 10 bodo omejeni v času izvajanja prometne preureditve ulice Vožarski pot, ki mora biti zaključena do pričetka uporabe načrtovanih stavb. Dostop do obstoječe garažne stavbe bo mogoč tudi v času gradnje, saj ima stavba neposreden uvoz z ulice Žabjak, ki v sklopu OPPN ni predvidena za rekonstrukcijo.

Pri izvajanju prometne preureditve ulice Vožarski pot bosta investitor (MOL) in izvajalec dolžna upoštevati določbo 49. člena OPPN, da morata promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

P.1.4.

Nenazadnje me zanimajo tudi garancije izvajalca (vključno z morebitno nadomestno nastanitvijo stanovalcev v primeru večjih poškodb stavbe) in podatek, do katere višine ima podjetje izvajalca zavarovano poplačilo škode v primeru poškodb.

Vse zadeve se morajo s strokovnimi dokazili o zagotovljeni varnosti za nas stanovalce absolutno urediti pred vsakim začetkom kakršnihkoli del na omenjenem ožjem območju.

S.1.4. K delu pripombe, ki se nanaša na bančno garancijo izvajalca, podajamo naslednje pojasnilo:

Za gradnjo je odgovoren investitor, ki mora v gradnjo vključiti projektanta, nadzornika in izvajalca. Projektant, nadzornik in izvajalec morajo biti skladno z zakonom, ki ureja graditev objektov, poklicno zavarovani za škodo v zvezi z opravljanjem svoje dejavnosti. Zakon predpisuje minimalne zavarovalne vsote. Investitor je v zvezi s tem podal izjavo, da bodo imeli njegovi izvajalci v skladu z dobro poslovno prakso zavarovano odgovornost v višini, ki presega minimalno določen znesek z zakonom.

Pripombe P.2.: stanovalci stavbe Vožarski pot 8

1. Menimo, da osnutek ni ustrezno ocenil vpliva predvidene gradnje na naš blok in ni predložil nujnih zaščitnih varnostnih ukrepov. Zgradba na Vožarskem potu 8 je izjemno ranljiva na vibracije pri izkopu, kar se je pokazalo že pri gradnji objekta Luwigana, med katero so v nekaterih stanovanjih popokali zidovi in je posledično ponekod odpadla celotna keramika, zaradi česar sta se zmanjšali tako kvaliteta in varnost bivanja kot tudi prodajna vrednost stanovanj. Ranljivost zgradbe je bila strokovno ugotovljena že konec osemdesetih let, zaradi česar je takratni upravnik Staninvest predvidel okrepitev konstrukcije blokov Vožarski pot 8 in 10. Pri bloku Vožarski pot 10 so izvedli naslednje ukrepe: okrog bloka so izkopali v globino 2–3m in blok betonsko ojačali; fasado so okrepili z 10 cm debelo plastjo po celotni višini bloka. Enaki ukrepi so bili predvideni tudi pri bloku Vožarski pot 8, vendar niso bili nikoli izvedeni. Pričakujemo strokovno oceno vpliva globokega izkopa na naš blok in preventivne

zaščitne ukrepe, v nasprotnem primeru bomo primorali svojo stanovanjsko in premoženjsko varnost zaščititi z vsemi dosegljivimi pravnimi sredstvi.

2. Odločno nasprotujemo cestnemu priključku s Karlovške ceste na ulico Vožarski pot. Lokacija je izjemno prometno obremenjena, saj na Karlovški cesti poteka promet 24 ur na dan. Meritve onesnaženosti zraka v Ljubljani konsistentno uvrščajo predel ob Karlovški cesti v bližini predora v sam vrh lestvice onesnaženosti, hrup pa je neznosen. Majhen park med Karlovško cesto in obema blokoma, v katerem smo stanovalci sami zasadili drevje, okrasno grmovje in cvetje ter ga tudi sami urejamo, predstavlja vsaj skromno pregrado med mestno vpadnico in našimi bivališči. Cestni priključek bi uničil park, bistveno povečal že tako prekomeren pretok prometa mimo naših dveh blokov in hkrati zmanjšal število parkirnih mest za stanovalce, ki že sedaj ne zadoščajo več za vse naše potrebe. Ob tem so že pri gradnji objekta Luwigana uredili intervencijsko pot tik za našim blokom le kakih dvajset metrov od predvidenega priključka, zato ni potrebe po dodatnem priključku. Glede na to, da funkcionalna zemljišča, ki po zakonu pripadajo našemu bloku, niso pravno urejena, začnemo tudi postopek za pravno ureditev lastništva zemljišč.

P.2.1.

PROMETNA UREDITEV

- Nemoten dostop do območja Vožarski pot 8 in 10 v času izvedbe del s čiščenjem dostopnih poti ter protiprašno zaščito ter preprečevanje širjenja prahu v okolico (med izvedbo rušitvenih, odstranitvenih in gradbenih del) – za celotno obdobje trajanja gradnje
- Predvideno območje umirjenega prometa z omejenim dostopom na ulici Vožarski pot predstavlja ureditev s potopnimi količki ali zapornicami? Potrebno omogočiti dostop tudi po končani gradnji.
- Ni predstavljen projekt prometne ureditve izven območja predloga OPPN, ki pa se nanjo vključuje. Potrebno zapisati, da obvezna izvedba prometne ureditve skladno s časovnico preostalih del znotraj OPPNja, da se izognemo morebitni situaciji, ko bo objekt zgrajen ter v uporabi (tu je jasno izražen namen investitorjev) prometna ureditev izven območja pa ostala nespremenjena, saj je v pristojnosti MOL-a.

S.2.1. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno ureditev, podajamo naslednje pojasnilo:

V času gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev znotraj območja OPPN je mogoče zagotoviti stalen dostop do obstoječih stavb po obstoječih lokalnih cestah. Dostopi do stavb na naslovih Vožarski pot 8 in Vožarski pot 10 bodo omejeni v času izvajanja prometne preureditve ulice Vožarski pot, ki mora biti zaključena do pričetka uporabe načrtovanih stavb.

Pri izvajanju prometne preureditve ulice Vožarski pot bosta investitor (MOL) in izvajalec dolžna upoštevati določbo 49. člena OPPN, da morata promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

Del pripombe, ki se nanaša na širjenje prahu, je bil v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevan. 26. člen OPPN določa, da je treba v času odstranitve objektov in gradnje upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

Z OPPN je načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN kot območje umirjenega prometa z omejenim dostopom za motorna vozila. Prometna preureditev ulice Vožarski pot (Boštjan Račič s.p., št. BR 228_24, maj 2024) predvideva postavitev potopnih količkov v bližini uvoza na ulico Vožarski pot z ulice Žabjak. Podrobneje bo rešitev, vključno z režimom dostopanja do obstoječih stavb, določena v nadaljnjih fazah načrtovanja in izvedbe.

Načrt Prometna preureditev ulice Vožarski pot (Boštjan Račič s.p., št. BR 228_24, maj 2024) je spremljajoče gradivo OPPN. V 22. členu OPPN je določeno, da je prometna preureditev ulice Vožarski pot od ulice Žabjak do območja OPPN, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami in obnovo obstoječe gospodarske javne infrastrukture, eden od pogojev za začetek uporabe načrtovane stavbe.

Del pripombe, ki se nanaša na cestni priključek s Karlovške ceste, je bil v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevan oziroma pojasnjujemo, da cestni priključek s Karlovške ceste na ulico Vožarski pot ni predviden. Načrtovana je prilagoditev obstoječe povezovalne poti med ulico Vožarski pot in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti ter ureditev pešpoti od ulice Vožarski pot v smeri proti severovzhodu do intervencijske poti.

P.2.2.

GEOLOŠKA UREDITEV

- Upoštevanje navodil iz strokovnih elaboratov glede geomehanske sestave tal ter predvidenih preprečitvenih ukrepov za nastanek poškodb na okoliških objektih.
- Varovanje gradbene jame in ureditev ustreznega odvodnjavanja na novo predvidenih objektov na način, da se ne poslabšuje ureditvena situacija obstoječih okoliških objektov.
- Revizija načrtovanih ukrepov in monitoring izvedbe ter stanja na okoliških objektih z izvajanjem meritev ter sprotim obveščanjem prebivalcev okoliških objektov (obveščanje preko upravnika ali predstavnika stanovalcev).

S.2.2. K delu pripombe, ki se nanaša na geološko ureditev, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi OPPN sta bili izdelani strokovni podlagi Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko-geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN in v katerih so na podlagi opravljenih terenskih raziskav opisane geomehanske in hidrološke razmere na terenu ter podani pogoji za načrtovanje in gradnjo, ki so povzeti tudi v 24. členu OPPN. Dodatni pogoji oziroma obveznosti investitorjev in izvajalcev za izvajanje gradnje so določeni v 49. členu OPPN.

24. člen OPPN med drugim določa, da je treba izvesti vodotesno zaščito gradbene jame in druge ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode. OPPN določa tudi, da je treba pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja upoštevati elaborata Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024 ter izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo stavb, bodo podrobnejše rešitve v zvezi z varovanjem sosednjih stavb načrtovane v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo.

V 49. členu OPPN so določene še dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev v zvezi z varovanjem sosednjih nepremičnin pred poškodbami zaradi načrtovane gradnje. V času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

O načrtovani gradnji bodo lastniki sosednjih nepremičnin obveščeni kot stranke v postopku skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo objektov. Poleg tega pa je direktor družbe Zvonarska d.o.o., ki je bodoči investitor načrtovane gradnje v območju OPPN, na javni obravnavi izrazil interes in željo za sodelovanje s stanovalci sosednjih stavb ter predlagal, da stanovalci določijo predstavnika, ki bo komuniciral z investitorjem v zvezi z informacijami o poteku gradnje.

P.2.3.

HRUP

- Ustrezna zaščita pred širjenjem hrupa med in po izgradnji objekta – monitoring ukrepov in dejanske meritve hrupa z gradbišča za namen nadzora spoštovanja predpisov.
- Je kje predpisano ali imamo možnost omejevanja delovnega časa izvedbe del na gradbišču v smislu delovnega poteka preko dneva in tudi varovalke v smislu, da se gradnja na razvleče na dobo npr. 10 let kot sosednja stavba Luwigane?

S.2.3. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na ukrepe za zaščito pred hrupom med gradnjo.

27. člen OPPN je na podlagi podane pripombe dopolnjen z dodatnim ukrepom za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo, in sicer, da je treba v fazi priprave projektne dokumentacije opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov, po potrebi časovna omejitev hrupnejših del, monitoring), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.

K delu pripombe, ki se nanaša na hrup po končani gradnji, pojasnjujemo, da v času obratovanja načrtovane stavbe bistvenega povečanja hrupa v okolici ni pričakovati. Kot je navedeno v Elaboratu varstva pred hrupom za OPPN 299 Vožarski pot v Ljubljani (Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, št. 2920-23/108470-23/1, oktober 2023, dop. maj 2024), ki je spremljajoče gradivo OPPN, bodo na hrup vplivali povečanje motornega prometa (le dvomestno število PM), podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, prezračevalne, hladilne in podobne naprave ter javni program ob Karlovški cesti (odvisno od programa), kar ob upoštevanju ukrepov, določenih z OPPN, ne bo imelo bistvenega vpliva na povečanje hrupa v okolici. Za preprečitev morebitnega vpliva načrtovanih dejavnosti pa je bil na podlagi podanih pripomb v času javne razgrnitve 27. člen OPPN dopolnjen z določbo, da je v območju OPPN zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih načrtovane stavbe in izven nje.

Pojasnjujemo še, da skladno z veljavnimi predpisi s področja graditve objektov obstoj gradbišča časovno ni omejen.

P.2.4.

OBJEKT

- Predhodna statična ocena obstoječih okoliških objektov in predvideni preventivni zaščitni ukrepi, da se izognemo situaciji ob izgradnji sosednjega poslovno stanovanjskega objekta Luwigana in posledični sanaciji večstanovanjskega objekta na Zvonarski.

S.2.4. K delu pripombe, ki se nanaša na predhodno statično oceno obstoječih stavb, podajamo naslednje pojasnilo:

V 24. členu OPPN so na podlagi strokovnih podlag s področja hidrogeologije in geomehanike, ki sta spremljajoče gradivo OPPN, določene usmeritve za načrtovanje in gradnjo, med drugim tudi ustrezna zaščita gradbene jame. Določeno je tudi, da je treba pri izdelavi projektne dokumentacije izdelati geološko geomehanski elaborat s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

49. člen OPPN določa, da je treba pred gradnjo načrtovane stavbe ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posevkov ter da ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev.

Skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov, bodo konkretne rešitve v zvezi z izpolnjevanjem bistvenih zahtev, kamor sodi tudi temeljenje objekta in varovanje gradbene jame, vključno z varovanjem sosednjih objektov in brežin, načrtovane v projektni dokumentaciji za izvedbo. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja pa je treba glede na vrsto gradnje ter

namen, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta v tehničnem poročilu navesti načrte in strokovne podlage, s katerimi se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta.

P.2.5.

Študija osončenosti predvidene ureditve za zagotavljanje minimalnih tehničnih in zdravstvenih pogojev bivanja v obstoječih objektih. Zahteva po izvedbi elaborata osončenosti s simulacijskim prikazom najbolj neugodnih situacij na presečne datume 21. 3, 21. 9. in 21. 12., kot izhaja iz 28. člena – Tu je potrebno biti pozoren na zagotavljanje teh pogojev v najbolj izpostavljenih stanovanjskih enotah v pritlični ter 1. etaži z orientacijo na JV strani obstoječega objekta.

S.2.5. Pripomba, ki se nanaša na osončenje, je bila v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevana.

V sklopu OPPN je bil izdelan elaborat Analiza vpliva novogradenj na parcelah 1/5, 2/3, 2/5, 2/9 in 10/11, k.o. 2677 Prule (Zvonarska ulica, 1000 Ljubljana) na osončenost izbranih odprtih stavbe Rezidence Luwigana in stavbe na parcelni št. 107/2, k.o. 1728, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, št. 401-1/2024-16, februar 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN. S predmetnim elaboratom je ugotovljeno, da je vpliv stavbe, načrtovane z OPPN, na osončenje sosednjih stavb v skladu z določbami OPN MOL ID. Skladno z 28. členom OPPN pa je treba ustreznost osončenja preveriti in dokazati tudi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

P.2.6.

Pripomba k 13. členu, 3. odstavek

GMz je črta, ki je načrtovana stavba A v kleti ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. Tu bi predlagal dopolnitev, da se mora ta linija držati najbolj izpostavljen del objekta, saj v primeru, da se postavi gradbeno konstrukcijo na to linijo in ob predvideni izvedbi hidro in toplotne izolacije kleti (20–25 cm debelina sloja) ter z upoštevanjem potrebne širine izkopa gradbene jame za nemoten potek del na vkopnem delu objekta tako pridemo z izkopom ali zaščito gradbene jame (pilotiranje ali zagatne stene) blizu obstoječe parcelne meje, ki je trenutno na meji s stavbiščem. To praktično onemogoča morebitno sanacijo hidroizolacije kletnih prostorov obstoječih objektov v prihodnje-s predvidenimi posegi v prostor se nam mora zagotoviti možnost izvedbe tovrstnih sanacijskih del v prihodnje.

S.2.6. Pripomba, ki se nanaša na GMz, se ne upošteva.

GMz, ki je prikazana v grafičnih načrtih 3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu in 4.4 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti, je od fasade obstoječe stavbe Vožarski pot 8 oddaljena več kot 5,8 m. Tudi s slojem izolacije omogoča sanacijo obstoječe stavbe v prihodnosti. Izkop za gradnjo načrtovane stavbe ne vpliva na možnost kasnejše sanacije obstoječe stavbe, saj bo po končani gradnji zasut, okolica pa bo krajinsko urejena.

P.2.7.

Pripomba k 13. členu, 4. odstavek

Vprašanje nadstrešek ali nadstrešnica? Naveden je nadstrešek

Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list 96/22) v 4. točki 3. člena opredeljuje, da je nadstrešek del objekta, ki se uporablja za zaščito pred zunanjimi vplivi. Takšna definicija pomeni, da je odločilna lastnost, ki opredeljuje nadstrešek, njegova konstrukcijska povezanost z objektom. Ali z drugimi besedami: nadstrešek sam ni konstrukcijsko samostojen in je (vsaj) na eni strani vpet v objekt.

Brez gradbenega dovoljenja lahko postavimo le nadstrešek do 6 m² pod pogojem, da je ta nepohoden. Izvedba nadstreška do velikosti 2 m² šteje pod vzdrževalna dela na ovoju hiše, od 2 m² do 6 m² pa za manjšo rekonstrukcijo, ki tudi ne zahteva pridobitve gradbenega dovoljenja. Če je nadstrešek večji od 6 m², zanj potrebujemo gradbeno dovoljenje, četudi gre v praksi za inženirsko preprosto objekt.

Uredba o razvrščanju objektov nadstrešnico opredeljuje v 5. točki 3. člena, in sicer ko stavbo, ki nima nobene obodne stene. Gre za konstrukcijsko samostojno stavbo, kar pomeni stavbo, ki lahko stoji

povsem samostojno, brez konstrukcijske povezanosti z drugim objektom. Pri tem je glede na dikcijo uredbe pomembno tudi, da nima obodnih sten.

Nadstrešnica se sicer lahko dotika glavnega objekta, a le z dveh strani. V praksi to pomeni sledeče: če pravokotno nadstrešnico nosijo štirje stebri na njenih vogalih, gre vedno za nadstrešnico, tudi če se dotika glavnega objekta. Če pa ima objekt stebre le na eni strani, na drugi strani pa je pritrjen na nosilce, vpete v glavni objekt, ne gre več za nadstrešnico, temveč za nadstrešek, saj ne moremo več govoriti o konstrukcijski samostojnosti.

Nadstrešnica, katere površina ne presega 20 m² in ni višja od 4 m, sodi med enostavne objekte, za katere ne potrebujemo gradbenega dovoljenja.

Nadstrešnica s površino od 20 do 50 m² in višino pod 6 m pa se uvršča med nezahtevne objekte, za katere moramo pridobiti gradbeno dovoljenje za nezahtevne objekte, samo gradnjo pa pred začetkom del tudi prijaviti.

S.2.7. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na nadstreške in nadstrešnice.

12. člen OPPN je dopolnjen tako, da so v območju OPPN na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbo dopustni nadstreški in nadstrešnice za kolesa. Na podlagi podane pripombe je usklajena tudi določba 13. člena OPPN, ki se nanaša na nadstrešnice.

P.2.8.

17. člen, 2. odstavek

Potrebno je definirati dopustno širino, ki omogočajo izvedbo sanacijskih del na obstoječem objektu Vožarski pot 8 (parc. št. 107/2) – predlagamo širino 2 m. Temu naj sledi zunanja ureditev ob novozgrajenem objektu. Ob celotni JV stranici obstoječega objekt je predvidena zasaditev dreves. Brez njihove odstranitve in ponovne zasaditve bi bili tovrstni posegi v prihodnje praktično onemogočeni.

S.2.8. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zagotovitev pasu za vzdrževanje sosednje stavbe, delno upošteva.

V 12. členu OPPN je dodana določba: ob fasadi obstoječe stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto je treba 1,5 m širok pas urediti tako, da bo omogočal redno vzdrževanje stavbe. Z izborom drevesnih vrst ter z ustrezno umestitvijo in vzdrževanjem dreves je treba zagotoviti, da krošnje dreves, zasajenih v območju OPPN, ne bodo segale v pas za vzdrževanje stavbe. V tem pasu so dopustni le nujna tlakovanja in zatravitev.

P.2.9.

19. in 29. člen

V kolikor kapaciteta predvidenih podzemnih zbiralnikov zadošča tudi za uporabo stanovalcev obstoječih objektov, podpiramo ureditev skupnih podzemnih zbiralnikov za ločeno zbiranje odpadkov, saj bi se s tem znebili nevšečnosti pri obstoječi ureditvi. Sama predvidena parcelacija mora upoštevati obstoječe stanje ter stanje po postopku določitve pripadajočega zemljišča k stavbi Vožarski pot 8. Umestitev območja GP3 na obstoječe parkirne površine predstavlja zmanjšanje le-teh in s tem slabšanje obstoječe situacije.

S.2.9. Pripomba se v delu, ki se nanaša na podzemno zbiralnico komunalnih odpadkov, delno upošteva.

Načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke bo nadomestila obstoječo nadzemno zbiralnico ter bo namenjena načrtovani stavbi in obstoječim stavbam ob ulici Vožarski pot. Za lokacijo podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je bilo preverjenih več možnih lokacij. Kot najprimernejša (in izvedljiva) je bila izbrana predlagana rešitev, ki se delno nahaja na zemljišču v lasti MOL in delno na zemljišču v lasti investitorja. Z 48. členom OPPN so sicer dopuščena tudi odstopanja pri mikrolokaciji podzemne zbiralnice za komunalne odpadke, ki se lahko spremeni znotraj površin, namenjenih javnemu dobru, če je načrtovana ustrezná rešitev za dostop s komunalnimi vozili.

Zaradi možnega časovnega zamika pri izvedbi podzemne zbiralnice za komunalne odpadke zaradi postopka določitve pripadajočega zemljišča k stavbi Vožarski pot 8 je 48. člen OPPN dopolnjen tudi z določbo, da je odpadke, ki nastajajo ob uporabi načrtovane stavbe A, do izvedbe načrtovane podzemne zbiralnice za komunalne odpadke dopustno odlagati v najbližjo obstoječo zbiralnico na Prijateljevi ulici.

P.2.10.

32 in 39. člen (požarna varnost)

Potrebno podrobneje definirati intervencijske dostope/ureditve do obstoječih objektov, saj je v predlogu OPPNja predviden intervencijski dostop zgolj po ulici Žabjak in Vožarski pot, ne pa tudi po Zvonarski ulici, ki bi hkrati omogočal sekundarno intervencijsko/evakuacijsko pot za obstoječe in nove objekte.

39. člen (intervencijske poti in površine)

Kot izhaja iz priložene prometno tehnične dokumentacije (slika 3) se večina manevrirnega prostora za obračanje intervencijskih vozil nahaja izven območja predlaganega OPPN-ja in posega na območje parkirnih površin obstoječih objektov, kar poslabšuje ureditveno situacijo okoliških objektov.

S.2.10. K delu pripombe, ki se nanaša na intervencijske dostope, podajamo naslednje pojasnilo:

Intervencijske poti, ki omogočajo dostop do stavbe, se nahajajo delno v območju OPPN in delno izven območja OPPN. Prikazane so v strokovni podlagi Načrt požarne varnosti, Požarni sektor d.o.o., št. 2027/7-PV, maj 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN, in v grafičnem načrtu 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«. Zaradi preglednosti je 39. člen OPPN dopolnjen skladno z grafičnimi prikazi tako, da določa dostop preko Zvonarske ulice, ulice Žabjak in po ulici Vožarski pot. Do ulice Vožarski pot intervencijska vozila dostopajo preko rekonstruirane intervencijske poti v območju OPPN, ki se navezuje na Karlovsko cesto, lahko pa tudi preko Prijateljeve ulice ali z Grudnovega nabrežja. Načrtovana ureditev ne zmanjšuje dostopnosti za intervencijska vozila do obstoječih stavb.

Intervencijska pot, ki zagotavlja dostop intervencijskih vozil do načrtovane stavbe, je namenjena tudi obstoječim objektom na ulici Vožarski pot. Poteka po cestišču, obračališče pa je predvideno na cestišču in tlakovanih površinah med načrtovano stavbo in stavbo Vožarski pot 10 ter ne posega v območje označenih parkirnih mest pri stavbah Vožarski pot 8 in 10.

P.2.11.

48. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustno odstopanje za dodatno kletno etažo bo zagotovo poslabšalo stanje in vplive na okoliške objekte. V predhodnih členih (8. člen, 6. odstavek in 14. člen, 6. odstavek) je navedeno, da je izvedba kletne etaže globine večje od 2,5 m pod terenom možna ob upoštevanju predhodnih elaboratov ter da se s tem dokaže, da ne bo negativnih vplivov na okolico ali objekte. V praksi se za izvedbo 1 kletne etaže za parkirišča (z nosilno konstrukcijo in oblogami ter nasutji potrebuje cca 3,5 m globine – iz tega se lahko sklepa, da je elaborat zaradi povečane globine izkopa nujen. Za 2. kletno parkirno etažo se potrebuje še dodatne 3 m. Skupna globina gradbene jame bi tako znašala 6,5–7 m, kar predstavlja več kot 2,5-kratno povečanje navedene osnovne dopustne globine. Iz preteklih izkušenj (gradnja bližnje Luwigane, gradbena jama Bežigrajski Dvor ali kulturni center MAX v Mariboru) ne želimo imeti tako globoke gradbene jame neposredno ob obstoječem objektu in biti prepuščeni na milost in nemilost investitorjevi volji ali v primeru nasledlega projekta biti izpostavljeni ali oškodovani.

S.2.11. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na izvedbo druge kletne etaže.

Uvodoma pojasnjujemo, da je na območju »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku« skladno z 78a. členom OPN MOL ID gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. V izdelanem Geološko geomehanskem poročilu, Geologija d.o.o. Idrija, št. 5555-286/2023-01, april 2024, ki je strokovna podlaga v spremljajočem gradivu OPPN, so določeni ukrepi oziroma usmeritve za načrtovanje, povzete tudi v

24. členu OPPN, s katerimi je mogoče zagotoviti, da načrtovana gradnja v primeru podkletitve ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

Na podlagi pripomb, podanih v času javne razgrnitve, pa je iz 48. člena OPPN črtana določba, ki pogojno dopušča tudi gradnjo dodatne, 2. kletne etaže. Dopustna je torej podkletitev le z eno kletno etažo. Z OPPN je v 24. členu med drugim tudi določeno, da je treba v fazi priprave projektne dokumentacije načrtovati ustrezne rešitve za zaščito gradbene jame ter izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

P.2.12.

49. člen (obveznosti investorjev in izvajalcev)

Zahteva po predhodni presoji statične stabilnosti okoliških objektov ter konstantni neodvisni strokovni nadzor/monitoring stanja tekom izvedbe del. Stroške predhodnih pregledov, elaboratov in vmesnega nadzora ter sanacije poškodb krije investor/izvajalec novega objekta. Z izborom nadzora ter izvajalca statične presoje se morajo strinjati lastniki/predstavniki objektov v okolici.

S.2.12. K delu pripombe, ki se nanaša na obveznosti investorjev in izvajalcev, podajamo naslednje pojasnilo:

V 49. členu OPPN je določeno, da so ugotovitev stanja sosednjih objektov, namestitve naprav za merjenje posedkov, kot tudi nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov izven območja OPPN obveznost investorja in izvajalca.

Skladno s predpisi s področja gradnje objektov je za gradnjo odgovoren investor, ki mora skleniti dogovor o izvajanju storitev z drugimi udeleženci pri graditvi objektov, to je s projektantom, nadzornikom in izvajalcem.

Kot lastniki sosednje nepremičnine pa lahko določite svojega strokovnega predstavnika ustrezne stroke, ki vas bo zastopal kot stranskega udeleženca pri načrtovani gradnji ter v času gradnje sodeloval z investorjem oziroma njegovim pooblaščenim strokovnjakom.

Pripombe P.3.: občana

P.3.1.

Kategorično smo proti rušenju stavbe »Svetila Pirnat«, ki se nahaja na Zvonarski ulici 4, 1000 Ljubljana, in proti gradnji nove stavbe na njenem mestu.

1. Menimo, da je navedena stavba primerna za njeno nadaljnjo uporabo. Stavba se lahko uporablja tudi kot trgovina, zdravniška ordinacija, kavarna, restavracija in podobno.

2. Menimo, da se ta stavba harmonično prilega arhitekturnemu videzu mesta Ljubljana.

3. Poleg tega bo gradnja nove stavbe prebivalcem mesta Ljubljana povzročila številne težave (hrup, umazanija, težke prometne povezave in podobno).

S.3.1. Pripomba se ne upošteva.

Obstoječa stavba je dotrajana in za investorjeve potrebe funkcionalno neustrezna, zato je načrtovana njena odstranitev ter gradnja nove stavbe v okviru določb OPN MOL ID, ki na predmetnih zemljiščih dopušča gradnjo stavbe z višino do P+4 ter faktor izrabe do 2,0. Načrtovana gradnja predstavlja prenovu in revitalizacijo slabše izkoriščenih površin v območju širšega mestnega središča. S tem sledi splošnim smernicam s področja poselitve, ki kot ključno strateško usmeritev določajo notranji razvoj mest s prenovu in revitalizacijo degradiranih ali slabše izkoriščenih površin, pri čemer pa je treba upoštevati urbane oblike in arhitekturo, mešanje urbanih rab in primerno gostoto, ki je regulirana z določbami OPN MOL ID.

Stavba oblikovno ne predstavlja kvalitete v prostoru, dvoriščni del pa zaradi številnih prizidkov lahko ocenimo kot degradiran prostor.

Z OPPN so določeni pogoji za gradnjo, ki določajo, da vpliv načrtovane gradnje ne bo prekomeren oziroma ne bo presegal dopustnih vrednosti, ki so določene z veljavnimi predpisi za varstvo okolja. Dodatno so v 49. členu OPPN posebej določene obveznosti investitorjev in izvajalcev za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter za zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej.

Pripombe P.4.: občan

P.4.1.

Bloka na naslovu Vožarski pot 8 in 10 sta bila grajena v letih od 1961/62 do 1963, ko smo se vselili stanovalci. Grajena sta iz materiala, ki se je uporabljal poskusno in je daleč od potresno varnega materiala. Ker je bil istega leta močan potres v Skopju, so sprejeli zakon, po katerem je bila od takrat naprej vsa gradnja objektov obvezno protipotresna. To pomeni, da se je uporabilo drugačne materiale in močnejšo konstrukcijo.

Bloka na navedem naslovu sta postavljena tako rekoč na barju, kar pomeni tudi, da se stavbi ugrezata.

V času SFRJ je bil blok Vožarski pot 10 adaptiran, temelji so bili utrjeni in ojačana naj bi bila fasada. Vendar pa, kot pravijo stanovalci, se blok znotraj stavbe lomi – stopnišče je razpokano po celi stavbi.

Na bloku Vožarski pot 8 je bila pred leti energetska obnovljena fasada, utrjenosti konstrukcije ni bilo nikoli.

Glede na to, da se je nekaj metrov od bloka pred leti podirala Tovarna Tribuna, izvajalec pa je šel v stečaj, je na tem mestu zazijala ena velika luknja, ki je bila polna vode in to kar nekaj let.

Blok, neposredno ob tej luknji, je utrpel poškodbe, ne samo zaradi vode, ampak tudi zaradi tresljajev, ki so nastajali ob rušenju zgradbe in kasneje ob gradnji novega bloka. Po pritožbah stanovalcev so sicer blok »obnovili«, vendar je tako le na zunaj. Stanovalci še vedno povedo, da je blok v slabem stanju in se bojijo najmanjšega potresa.

Tudi blok Vožarski pot 8 je imel za posledico kar nekaj razpok, ki smo jih stanovalci popravljali sami in na svoje stroške. Zato se tesnobni občutki pojavljajo tudi nam, stanovalcem/lastnikom blokov Vožarski pot 8 in 10, saj sta bloka postavljena v neposredni bližini gradbišča. Glede na zgoraj povedano, se bojimo, kako bo rušenje obstoječe zgradbe in nadalje gradnja novih objektov, kar bo povzročalo velike tresljaje, hrup, prah, vplivalo na stanje obeh blokov. Nadalje se bojimo vdora vode v kletne prostore. Bojimo se posedanja blokov in nagibanja stavbe in tudi morebitnega rušenja.

S.4.1. K delu pripombe, ki se nanaša na statično stabilnost obstoječih stavb, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi OPPN sta bili izdelani strokovni podlagi Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko-geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN in v katerih so na podlagi opravljenih terenskih raziskav opisane geomehanske in hidrološke razmere na terenu ter podani pogoji za načrtovanje in gradnjo, ki so povzeti tudi v 24. členu OPPN. 24. člen OPPN med drugim določa, da je treba izvesti vodotesno zaščito gradbene jame in izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

V 49. členu OPPN so določene še dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev v zvezi z varovanjem sosednjih nepremičnin pred poškodbami zaradi načrtovane gradnje. V času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja

OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

OPPN določa tudi druge pogoje za varovanje obstoječih stavb pred prekomernim vplivom zaradi načrtovane gradnje. Določeni so pogoji za varstvo tal (25. člen), varstvo zraka (26. člen), varstvo pred hrupom (27. člen), itd.

Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo stavb, bodo podrobnejše rešitve v zvezi z varovanjem sosednjih stavb načrtovane v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo.

P.4.2.

Stanovalci v nižjih nadstropjih, ki bodo obrnjeni proti gradbišču, bodo imeli tudi manj ali ne dovolj svetlobe, da o kakšnem »pogledu na krožnik« v sosednji novogradnji, ne govorimo.

S.4.2. K delu pripombe, ki se nanaša na osvetlitev in poglede iz stanovanj, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi OPPN je bil izdelan elaborat Analiza vpliva novogradenj na parcelah 1/5, 2/3, 2/5, 2/9 in 10/11, k.o. 2677 Prule (Zvonarska ulica, 1000 Ljubljana) na osončenost izbranih odprtih stavbe Rezidence Luwigana in stavbe na parcelni št. 107/2, k.o. 1728, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, št. 401-1/2024-16, februar 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN. Z elaboratom je ugotovljeno, da bo vpliv načrtovane stavbe na osončenje sosednjih stavb v skladu z določbami OPN MOL ID.

Nezaželeni pogledi med stavbo Vožarski pot 8 in načrtovano stavbo bodo delno preprečeni z zunanjo ureditvijo, ki predvideva zasaditev dreves na zelenici na zahodni strani območja OPPN.

P.4.3.

V načrtu OPPN je razvidno, da se bo urejalo tudi ulico Vožarski pot, kar pomeni, da bomo imeli stanovalci velik problem s parkiriščem. Vrisana je tudi cesta, ki naj bi bila priklop na Karlovško cesto, kar pomeni, da bo tudi tu manj parkirnega prostora. Poleg tega pa priklop na Karlovško cesto pomeni, da bomo stanovalci praktično takoj, ko bomo stopili iz bloka, na cesti. Stanovalcem, med njimi so tudi otroci in pa tudi starejši ljudje, tudi gibalno ovirani, bo otežen dostop domov še bolj. Med blokom 8 in novogradnjo Luwigana je speljana intervencijska pot, zato stanovalci menimo, da ta pot zadostuje in zavračamo priklop ulice pred blokom, na Karlovško cesto.

S.4.3. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno ureditev, podajamo naslednje pojasnilo:

Načrt Prometna preureditev ulice Vožarski pot (Boštjan Račič s.p., št. BR 228_24, maj 2024) je spremljajoče gradivo OPPN. Prometna preureditev ulice Vožarski pot bo izvedena od ulice Žabjak do območja OPPN, prometno preurejena ulica pa bo primarno namenjena pešcem in kolesarjem ter dostopu za komunalna in intervencijska vozila. Dostop z osebnimi vozili bo omejen.

Cestni priključek s Karlovške ceste na ulico Vožarski pot ni predviden. Načrtovana je prilagoditev obstoječe povezovalne poti med ulico Vožarski pot in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti ter ureditev pešpoti od ulice Vožarski pot v smeri proti severovzhodu do intervencijske poti.

P.4.4.

V OPPN je prikazano, da bodo v novih objektih tudi lokali. Naj povem, da je naselje Prule, kjer sta umeščena tudi omenjena bloka, SPALNO NASELJE in tako povsem neprimerno za lokale, ki povzročajo hrup. Dober primer je lokal Prulček, ki se drži trgovine Mercator. Glasba iz tega lokala je prehrupna in je moteča, saj se, sploh poleti, ko imamo odprta okna, ne da spati. Lokal je kar nekaj metrov oddaljen od naših blokov, a se hrup sliši.

S.4.4. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na hrup zaradi načrtovanih lokalov.

Z OPPN so v 9. členu za načrtovano stavbo določene dopustne dejavnosti, ki jih je skladno z 11. členom OPN MOL ID dopustno umeščati v območja z namensko rabo CU.

Na podlagi prejetih pripomb z javne razgrnitve je 27. člen OPPN dopolnjen z določbo, da je zvočnike in druge podobne zvočne naprave v območju OPPN dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih načrtovane stavbe in izven nje.

P.4.5.

Nihče nam do sedaj ni zagotovil, da nam bo saniral vse poškodbe, ki bodo nastale na blokih št. 8 in 10. Sprašujemo se, kje bomo stanovali, ko se bosta bloka od vseh poškodb začela sama od sebe rušiti?

Zaradi vseh strahov, bojazni in vprašanj, na katere ne dobimo odgovora in predvsem zagotovila o popravilu morebitnih poškodb, odločno nasprotujemo izvedbi OPPN, kakor je bil predstavljen.

S.4.5. K delu pripombe, ki se nanaša na odgovornost za morebitne poškodbe na obstoječih stavbah zaradi načrtovane gradnje, podajamo naslednje pojasnilo:

Kot je bilo predhodno že pojasnjeno, 49. člen OPPN določa, da je investitor gradnje posameznega objekta dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Skladno s predpisi s področja gradnje objektov je za gradnjo načrtovane stavbe odgovoren investitor, ki mora imeti sklenjene pogodbe s projektantom, izvajalcem in nadzornikom. Projektant, izvajalec in nadzornik odgovarjajo za kakovost rešitev in ustreznost izvedbe ter morajo imeti sklenjeno zavarovanje za poklicno odgovornost.

Pripombe P.5.: stanovalci stavbe Vožarski pot 8

P.5.1.

1. Prometna ureditev

- V celotnem obdobju izvajanja gradnje je potrebno zagotoviti nemoten dostop do stavb Vožarski pot 8 in 10, čiščenje dostopnih poti, protiprašno zaščito ter izvajati ukrepe za preprečevanje širjenja prahu v okolico (med izvedbo rušitvenih, odstranitvenih in gradbenih del).
- Iz osnutka Odloka izhaja, da je za celotno območje OPPN in območje Vožarskega pota predvidena nova prometna ureditev, ki pa iz osnutka Odloka ni razvidna. Potrebno je omogočiti enako dostopnost do stavb Vožarski pot 8 in 10 tudi po končani gradnji ter obvezo izvedbe prometne ureditve skladno s časovnico preostalih del znotraj OPPN-ja, v izogib situaciji, ko bo objekt zgrajen ter v uporabi, prometna ureditev izven območja pa bo ostala nespremenjena, saj je v pristojnosti MOL-a.

S.5.1. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno ureditev in širjenje prahu v času gradnje, podajamo naslednje pojasnilo:

V času gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev znotraj območja OPPN je mogoče zagotoviti stalen dostop do obstoječih stavb po obstoječih lokalnih cestah. Dostopi do stavb na naslovih Vožarski pot 8 in Vožarski pot 10 bodo omejeni v času izvajanja prometne preureditve ulice Vožarski pot, ki mora biti zaključena do pričetka uporabe načrtovanih stavb. Pri izvajanju prometne preureditve ulice Vožarski pot bosta investitor (MOL) in izvajalec dolžna upoštevati določbo 49. člena OPPN, da morata promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

Del pripombe, ki se nanaša na širjenje prahu, je bil v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevan. 26. člen OPPN določa, da je treba v času odstranitve objektov in gradnje upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč. Investitor bo moral v skladu z Uredbo o

preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč zagotoviti izdelavo elaborata preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča ter ga priložiti projektni dokumentaciji za izvedbo. Za predvideni poseg bo na osnovi zahtev Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih pred začetkom gradnje treba izdelati tudi Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Načrt Prometna preureditev ulice Vožarski pot (Boštjan Račič s.p., št. BR 228_24, maj 2024) je spremljajoče gradivo OPPN. V 22. členu OPPN je določeno, da je prometna preureditev ulice Vožarski pot od ulice Žabjak do območja OPPN, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami in obnovo obstoječe gospodarske javne infrastrukture, eden od pogojev za uporabo načrtovane stavbe, torej mora biti izvedena najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja za stavbo.

OPPN določa, da bo ulica Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN urejena kot območje umirjenega prometa z omejenim dostopom za motorna vozila. Prometna preureditev predvideva postavitve potopnih količkov v bližini uvoza na ulico Vožarski pot z ulice Žabjak. Dostopnost do stavb Vožarski pot 8 in 10 bo za stanovalce po končani gradnji torej boljša, kot je trenutno. Podrobneje bo rešitev določena v nadaljnjih fazah načrtovanja in izvedbe.

P.5.2.

2. Geološka ureditev

- Upoštevanje navodil iz strokovnih elaboratov glede geomehanske sestave tal ter predvidenih preprečitvenih ukrepov za nastanek poškodb na okoliških objektih.
- Varovanje gradbene jame in ureditev ustreznega odvodnjavanja na novo predvidenih objektov na način, da se ne poslabšuje ureditvena situacija obstoječih okoliških objektov. Revizija načrtovanih ukrepov in monitoring izvedbe ter stanja na okoliških objektih z izvajanjem meritev ter sprotim obveščanjem prebivalcev okoliških objektov – predvsem Vožarski pot 8, ki meji direktno na območje novega urejanja (obveščanje preko upravnika ali predstavnika stanovalcev).

S.5.2. K delu pripombe, ki se nanaša na geološko ureditev, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi OPPN sta bili izdelani strokovni podlagi Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko-geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN in v katerih so na podlagi opravljenih terenskih raziskav opisane geomehanske in hidrološke razmere na terenu ter podani pogoji za načrtovanje in gradnjo, ki so povzeti tudi v 24. členu OPPN. Dodatni pogoji oziroma obveznosti investitorjev in izvajalcev za izvajanje gradnje so določeni v 49. členu OPPN.

V 24. členu OPPN je zahtevana vodotesna izvedba gradbene jame ter izvedba ukrepov, s katerimi bo preprečeno znižanje gladine podzemne vode. 24. člen OPPN določa tudi, da je treba pri izdelavi projektna dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja upoštevati v predhodnem odstavku omenjena elaborata ter izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. Konkretna rešitve bodo načrtovane v fazi priprave projektna dokumentacije.

V 49. členu OPPN je določeno, da so ugotovitev stanja sosednjih objektov, namestitve naprav za merjenje posedkov, kot tudi nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov izven območja OPPN, obveznost investitorja in izvajalca v času gradnje načrtovane stavbe. O načrtovani gradnji bodo lastniki sosednjih nepremičnin obveščeni kot stranke v postopku skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo objektov. Poleg tega pa je direktor družbe Zvonarska d.o.o., ki je bodoči investitor načrtovane gradnje v območju OPPN, na javni obravnavi izrazil interes in željo za sodelovanje s stanovalci sosednjih stavb ter predlagal, da stanovalci določijo predstavnika, ki bo komuniciral z investitorjem v zvezi z informacijami o poteku gradnje.

P.5.3.

3. Hrup

- Ustrezna zaščita pred širjenjem hrupa med in po izgradnji objekta – monitoring ukrepov in dejanske meritve hrupa z gradbišča za namen nadzora spoštovanja predpisov.
- V osnutku Odloka bi bilo smiselno sprejeti tudi ukrepe za omejitev prekoračitve hrupa prometa po Karlovški cesti in v tunelu pod gradom zlasti v nočnem času. Predvsem v smeri nadzora hitrosti in omejitev prometa po Karlovški med Roško in Zoisovo cesto in v tunelu pod gradom.

S.5.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na varstvo pred hrupom, delno upošteva.

27. člen OPPN je v delu, ki določa ukrepe za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo, na podlagi prejetih pripomb v času javne razgrnitve dopolnjen z dodatno določbo, in sicer, da je treba v fazi priprave projektne dokumentacije opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del, monitoring), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja;

Ob upoštevanju ukrepov za varstvo pred hrupom tudi po končani gradnji bistvenega povečanja hrupa v okolici ni pričakovati. Za preprečitev morebitnega vpliva načrtovanih dejavnosti pa je bil na podlagi podanih pripomb v času javne razgrnitve 27. člen OPPN dopolnjen z določbo, da je v območju OPPN zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih načrtovane stavbe in izven nje.

Pri pripravi OPPN je bil upoštevan vpliv hrupa zaradi prometa na Karlovški cesti, Morebitni ukrepi za omilitve hrupa na Karlovški cesti so predmet prometnega urejanja širšega območja in ne predmet tega OPPN.

P.5.4.

4. Objekt

- Predhodna statična ocena obstoječih okoliških objektov in predvideni preventivni zaščitni ukrepi, da se izognemo situaciji ob izgradnji sosednjega poslovno-stanovanjskega objekta Luwigana in posledični sanaciji večstanovanjskega objekta na Zvonarski.

S.5.4. K delu pripombe, ki se nanaša na predhodno statično oceno obstoječih stavb, podajamo naslednje pojasnilo:

V 24. členu OPPN so na podlagi strokovnih podlag s področja hidrogeologije in geomehanike, ki sta spremljajoče gradivo OPPN, določene usmeritve za načrtovanje in gradnjo, med drugim tudi ustrezna zaščita gradbene jame. Določeno je tudi, da je treba pri izdelavi projektne dokumentacije izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

49. člen OPPN določa, da je treba pred gradnjo načrtovane stavbe ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov ter da ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev.

Skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov, bodo konkretne rešitve v zvezi z izpolnjevanjem bistvenih zahtev, kamor sodi tudi temeljenje objekta in varovanje gradbene jame, vključno z varovanjem sosednjih objektov in brežin, načrtovane v projektni dokumentaciji za izvedbo. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja pa je treba glede na vrsto gradnje ter namen, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta v tehničnem poročilu navesti načrte in strokovne podlage, s katerimi se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta.

P.5.5.

Študija osončenosti predvidene ureditve za zagotavljanje minimalnih tehničnih in zdravstvenih pogojev bivanja v obstoječih objektih. Zahteva po izvedbi elaborata osončenosti s simulacijskim prikazom najbolj neugodnih situacij na presečne datume 21. 3, 21. 9. in 21. 12., kot izhaja iz 28. člena s posebnim poudarkom na zagotavljanje teh pogojev v najbolj izpostavljenih stanovanjskih enotah Vožarski pot 8 v pritlični ter 1. etaži z orientacijo na JV strani obstoječega objekta.

S.5.5. Pripomba, ki se nanaša na osončenje, je bila v dopolnjenem osnutku že upoštevana.

V sklopu OPPN je bil izdelan elaborat Analiza vpliva novogradenj na parcelah 1/5, 2/3, 2/5, 2/9 in 10/11, k.o. 2677 Prule (Zvonarska ulica, 1000 Ljubljana) na osončenost izbranih odprtih stavbe Rezidence Luwigana in stavbe na parcelni št. 107/2, k.o. 1728, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, št. 401-1/2024-16, februar 2024, ki je strokovna podlaga v spremljajočem gradivu OPPN. Z elaboratom je ugotovljeno, da bo vpliv načrtovane stavbe na osončenje sosednjih stavb v skladu z določbami OPN MOL ID. Skladno z 28. členom OPPN pa je treba ustreznost osončenja preveriti in dokazati tudi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

P.5.6.

Pripomba k 13. členu, 3. odstavek

GMz je črta, ki je načrtovana stavba A v kleti ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. Iz priloženega gradiva ni jasno razviden najmanjši odmik GMz linije od obstoječih objektov! Zato se predlaga dopolnitev, da po liniji GMz poteka najbolj izpostavljen del objekta. V primeru postavitve gradbene konstrukcije na to linijo in ob predvideni izvedbi hidro in toplotne izolacije kleti (20–25 cm skupna debelina sloja) ter z upoštevanjem potrebne širine izkopa gradbene jame za nemoten potek del na vkopanem delu objekta tako pridemo z izkopom ali zaščito gradbene jame (pilotiranje ali zagatne stene) blizu obstoječe parcelne meje, ki je trenutno na meji s stavbiščem. To praktično onemogoča morebitno statično sanacijo in sanacijo hidroizolacije kletnih prostorov obstoječih objektov v prihodnje – s predvidenimi posegi v prostor se nam mora zagotoviti možnost izvedbe tovrstnih sanacijskih del v prihodnje.

S.5.6. Pripomba se v delu, ki se nanaša na GMz, ne upošteva.

GMz, ki je prikazana v grafičnih načrtih 3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu in 4.4 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti, je od fasade obstoječe stavbe Vožarski pot 8 oddaljena več kot 5,8 m. Tudi s slojem izolacije omogoča sanacijo obstoječe stavbe v prihodnosti. Izkop za gradnjo načrtovane stavbe ne vpliva na možnost kasnejše sanacije obstoječe stavbe, saj bo po končani gradnji zasut, okolica pa bo krajinsko urejena.

P.5.7.

Pripomba k 13. členu, 4. odstavek

V osnutek Odloka je z namenom jasnosti potrebno dodati definicijo nadstreška, saj se slednji bistveno razlikuje od definicije nadstrešnice.

Uredba o razvrščanju objektov, Uradni list 96/22 (v nadaljevanju: Uredba) v 4. točki 3. člena opredeljuje, da je nadstrešek del objekta, ki se uporablja za zaščito pred zunanjimi vplivi. Takšna definicija pomeni, da je odločilna lastnost, ki opredeljuje nadstrešek, njegova konstrukcijska povezanost z objektom. Ali z drugimi besedami: nadstrešek sam ni konstrukcijsko samostojen in je (vsaj) na eni strani vpet v objekt. Brez gradbenega dovoljenja lahko postavimo le nadstrešek do 6 m² pod pogojem, da je ta nepohoden. Izvedba nadstreška do velikosti 2 m² šteje pod vzdrževalna dela na ovoju hiše, od 2 m² do 6 m² pa za manjšo rekonstrukcijo, ki tudi ne zahteva pridobitve gradbenega dovoljenja. Če je nadstrešek večji od 6 m², zanj potrebujemo gradbeno dovoljenje, četudi gre v praksi za inženirsko preprost objekt.

Nadstrešnico Uredba opredeljuje v 5. točki 3. člena, in sicer ko stavbo, ki nima nobene obodne stene. Gre za konstrukcijsko samostojno stavbo, kar pomeni stavbo, ki lahko stoji povsem samostojno, brez konstrukcijske povezanosti z drugim objektom. Pri tem je glede na dikcijo uredbe pomembno tudi, da nima obodnih sten. Nadstrešnica se sicer lahko dotika glavnega objekta, a le z dveh strani. V praksi to

pomeni sledeče: če pravokotno nadstrešnico nosijo štirje stebri na njenih vogalih, gre vedno za nadstrešnico, tudi če se dotika glavnega objekta. Če pa ima objekt stebre le na eni strani, na drugi strani pa je pritrjen na nosilce, vpete v glavni objekt, ne gre več za nadstrešnico, temveč za nadstrešek, saj ne moremo več govoriti o konstrukcijski samostojnosti. Nadstrešnica, katere površina ne presega 20 m² in ni višja od 4 m, sodi med enostavne objekte, za katere ne potrebujemo gradbenega dovoljenja. Nadstrešnica s površino od 20 do 50 m² in višino pod 6 m pa se uvršča med nezahtevne objekte, za katere moramo pridobiti gradbeno dovoljenje za nezahtevne objekte, samo gradnjo pa pred začetkom del tudi prijaviti.

S.5.7. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na nadstreške in nadstrešnice.

12. člen OPPN je dopolnjen tako, da so v območju OPPN na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbo dopustni nadstreški in nadstrešnice za kolesa. Na podlagi podane pripombe je usklajena tudi določba 13. člena OPPN, ki se nanaša na nadstrešnice.

P.5.8.

17. člen, 2. odstavek

Potrebno je definirati dopustno širino, ki omogoča izvedbo sanacijskih del na obstoječem objektu Vožarski pot 8 (parc. št. 107/2) – predlagamo širino 2 m. Temu naj sledi tudi zunanja ureditev ob novozgrajenem objektu. Ob celotni JV stranici obstoječega objekta Vožarski pot 8 je namreč predvidena zasaditev dreves, ki onemogoča dostop za vzdrževalna dela na prej navedeni stavbi. Obstoječi predlog bi pomenil potrebo po odstranitvi nove zasaditve za izvajanje tovrstnih del.

S.5.8. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zagotovitev pasu za vzdrževanje sosednje stavbe, delno upošteva.

V 12. členu OPPN je dodana določba: ob fasadi obstoječe stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto je treba 1,5 m širok pas urediti tako, da bo omogočal redno vzdrževanje stavbe. Z izborom drevesnih vrst ter z ustrezno umestitvijo in vzdrževanjem dreves je treba zagotoviti, da krošnje dreves, zasajenih v območju OPPN, ne bodo segale v pas za vzdrževanje stavbe. V tem pasu so dopustni le nujna tlakovanja in zatravitev.

P.5.9.

19. in 29. člen

Kapaciteta predvidenih podzemnih zbiralnikov mora zadoščati tudi za uporabo stanovalcev obstoječih objektov Vožarski pot 8 in 10, saj bi se s novo ureditvijo znebili nevšečnosti obstoječe.

S.5.9. Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na kapaciteto podzemne zbiralnice komunalnih odpadkov, v dopolnjenem osnutku že upoštevana.

Načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, ki bo nadomestila obstoječo nadzemno zbiralnico, predstavlja del mreže podzemnih zbiralnic na območju Prul. Umeščena bo na površini, namenjeni javnemu dobru, bo javno dostopna ter bo namenjena načrtovani stavbi in obstoječim stavbam v bližnji okolici.

P.5.10.

32 in 39. člen (požarna varnost)

Potrebno podrobneje definirati intervencijske dostope/ureditve do obstoječih objektov. V osnutku Odloka je predviden intervencijski dostop zgolj po ulici Žabjak in Vožarski pot, ne pa tudi po Zvonarski ulici, ki bi hkrati omogočal sekundarno intervencijsko/evakuacijsko pot za obstoječe in nove objekte.

39. člen (intervencijske poti in površine)

Kot izhaja iz priložene prometno tehnične dokumentacije (slika 3) se večina manevrirnega prostora za obračanje intervencijskih vozil nahaja izven območja predlaganega OPPN-ja in posega na območje parkirnih površin obstoječih objektov, kar poslabšuje ureditveno situacijo okoliških objektov.

S.5.10. K delu pripombe, ki se nanaša na intervencijske dostope, podajamo naslednje pojasnilo:

Intervencijske poti, ki omogočajo dostop do stavbe, se nahajajo delno v območju OPPN in delno izven območja OPPN. Prikazane so v strokovni podlagi Načrt požarne varnosti, Požarni sektor d.o.o., št. 2027/7-PV, maj 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN, in v grafičnem načrtu 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«. 39. člen OPPN je dopolnjen skladno z grafičnimi prikazi tako, da določa dostop preko Zvonarske ulice, ulice Žabjak in po ulici Vožarski pot. Do ulice Vožarski pot intervencijska vozila dostopajo preko rekonstruirane intervencijske poti v območju OPPN, ki se navezuje na Karlovsko cesto, lahko pa tudi preko Prijateljeve ulice ali z Grudnovega nabrežja. Načrtovana ureditev ne zmanjšuje dostopnosti za intervencijska vozila do obstoječih stavb.

Intervencijska pot, ki zagotavlja dostop intervencijskih vozil do načrtovane stavbe, je namenjena tudi obstoječim objektom na ulici Vožarski pot. Poteka po cestišču, obračališče pa je predvideno na cestišču in tlakovanih površinah med načrtovano stavbo in stavbo Vožarski pot 10 ter ne posega v območje označenih parkirnih mest pri stavbah Vožarski pot 8 in 10.

P.5.11.

48. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustno odstopanje za dodatno kletno etažo bo zagotovo poslabšalo stanje in vplive na okoliške objekte. V predhodnih členih (8. člen, 6. odstavek in 14. člen, 6. odstavek) je navedeno, da je izvedba kletne etaže globine večje od 2,5 m pod terenom možna ob upoštevanju predhodnih elaboratov in pod pogojem, da ne bo negativnih vplivov na okolico ali objekte.

V praksi se za izvedbo 1 kletne etaže za parkirišča (z nosilno konstrukcijo in oblogami ter nasutji potrebuje cca 3,5 m globine) Ustrezen elaborat zaradi povečane globine izkopa je v takšnem primeru nujen. Za 2. kletno parkirno etažo se potrebuje še dodatne 3 m. Skupna globina gradbene jame bi tako lahko znašala med 6,5 m in 7 m, kar predstavlja več kot 2,5-kratno povečanje navedene osnovne dopustne globine.

Iz preteklih izkušenj (gradnja bližnje Luwigane, gradbena jama Bežigrajski Dvor ali kulturni center MAX v Mariboru) tako globoka gradbena jama neposredno ob obstoječem objektu predstavlja nevarnost za stanovalce in povečanje verjetnosti nastanka škode na obstoječih objektih. Navedeno dopustno odstopanje naj se zato z Odlokom ne dopusti oz. iz osnutka Odloka briše.

S.5.11. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na izvedbo druge kletne etaže.

K podani pripombi najprej pojasnujemo, da je na območju »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku« gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m skladno z 78a. členom OPN MOL ID dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. V izdelanem Geološko geomehanskem poročilu, Geologija d.o.o. Idrija, št. 5555-286/2023-01, april 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN, so določeni ukrepi oziroma usmeritve za načrtovanje in gradnjo, povzete tudi v 24. členu OPPN.

Na podlagi pripomb, podanih v času javne razgrnitve, pa je iz 48. člena OPPN črtana določba, ki pogojno dopušča tudi gradnjo dodatne, 2. kletne etaže. Dopustna je torej podkletitev le z eno kletno etažo. Z OPPN je v 24. členu med drugim tudi določeno, da je treba v fazi priprave projektne dokumentacije načrtovati ustrezne rešitve za zaščito gradbene jame ter izdelati geološko geomehanski elaborat s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

P.5.12.

49. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Zahteva po predhodni presoji statične stabilnosti okoliških objektov ter konstantni neodvisni strokovni nadzor/monitoring stanja tekom izvedbe del.

Predlog: strošek predhodnega pregleda/statične presoje obstoječega objekta Vožarski pot 8 krijejo etažni lastniki objekta. Vse nadaljnje potrebne elaborate, nadzor izvedbe del in nadzor stanja okoliških objektov ter sanacije poškodb krije investitor/izvajalec novega objekta. Z izborom izvajalca nadzora se morajo strinjati lastniki/predstavniki objektov v okolici.

S.5.12. K delu pripombe, ki se nanaša na obveznosti investitorjev in izvajalcev, podajamo naslednje pojasnilo:

V 49. členu OPPN je določeno, da so ugotovitev stanja sosednjih objektov, namestitev naprav za merjenje posedkov, kot tudi nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov izven območja OPPN obveznost investitorja in izvajalca.

Skladno s predpisi s področja gradnje objektov je za gradnjo odgovoren investitor, ki mora skleniti dogovor o izvajanju storitev z drugimi udeleženci pri graditvi objektov, to je s projektantom, nadzornikom in izvajalcem.

Kot lastniki sosednje nepremičnine pa lahko določite svojega strokovnega predstavnika ustrezne stroke, ki vas bo zastopal kot stranskega udeleženca pri načrtovani gradnji ter v času gradnje sodeloval z investitorjem oziroma njegovim pooblaščenim strokovnjakom.

Pripombe P.6.: nadzorni odbor stavbe Luwigana

P.6.1.

- 10. člen (A), 33. člen (3), 34. člen

Uvoz v klet je z Zvonarske ulice. (10. člen)

Na jugovzhodni strani je prometno navezano na Zvonarsko ulico, kjer je določen uvoz v načrtovano stavbo A. (34. člen)

Predlog: Uvoz in izvoz se uredi iz Karlovške ceste. Druga, slabša možnost bi bila uvoz v klet z Vožarskega pota, izvoz pa je na Zvonarsko ulico.

V obeh variantah bi bila dobrodošla tudi razširitev Zvonarske ulice.

Utemeljitev:

Prometna ureditev

Trenutno se del ceste na odseku Zvonarske ulice od Prijateljve ulice proti Karlovški (kjer se slepo zaključi) uporablja predvsem v eno smer in sicer v smer proti JZ. Na Zvonarsko ulico je namreč speljan izvoz iz objekta Luwigana. (63 stanovanj, 150 parkirnih mest v kleti).

Vozna površina Zvonarske ulice je na tem odseku ozka (širina je okvirno 4,5 m) in omogoča srečevanje nasproti vozečih vozil le z izogibanjem. Izvedba uvoza v objekt A iz Zvonarske ulice bi pomenila veliko dodatno obremenitev Zvonarske ulice, ki bi tako iz pretežno enosmerne ulice postala dvosmerna. Pojavili se bodo zastoji in težave pri izogibanju vozil. Dodatno težavo predstavlja tudi čakanje vozil na dvigalo za uvoz v objekt A. Bolj primerna ureditev bi bila, da se uvoz v objekt uredi iz Vožarskega pota in izvoz na Zvonarsko ulico, ker bi se tako ohranila pretežno enosmerna uporaba tega odseka Zvonarske ulice. Drugačna ustrezna rešitev pa bi bila, da se Zvonarska ulica razširi, tako da omogoča nemoteno srečevanje nasproti vozečih vozil.

Iz skic je možno oceniti, da se pločnik ob objektu A razširi za dodaten meter. Načeloma bi v tem delu bilo možno razširiti cestišče na račun pločnika za okvirno pol metra, razširitev na odseku proti Prijateljivi ulici pa ni v območju urejanja in sedaj ni možna in tam bodo še vedno nastajali zastoji. Dodatne razširitve so seveda tudi možne, če se spremeni pozicija oz širina objekta A. (Opusti se npr. kaskade pri nadstropjih in se tloris poravna z najvišjim, ožjim nadstropjem).

Parkirni prostori na Zvonarski ulici ob objektu Luwigana so lastniški.

Rešitev, ki bi prometno najmanj obremenjevala območje urejanja, je uvoz in izvoz v objekt A na Karlovško cesto, to rešitev tudi predlagamo. (Tam kjer je zdaj intervencijska pot).

Za čas gradnje si je sploh nemogoče predstavljati, da se bo za gradnjo uporabljalo le Vožarski pot in Zvonarsko ulico. Za gradnjo je potrebno določiti uporabo intervencijske poti iz Karlovške ceste kot dovozno in izvozno pot za gradbeno mehanizacijo – mešalci betonov, črpalke, nakladalci,

buldožerji, ... (Zvonarska ulica mora biti za čas gradnje prosta gradbene mehanizacije, ker bo drugače popolni prometni kolaps).

Ko se gradnja konča pa se intervencijsko pot uredi kot stalno rešitev za uvoz in izvoz v objekt A.

S.6.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na prometno ureditev, ne upošteva.

Pri pripravi OPPN je bilo preverjenih več variantnih rešitev prometne ureditve. Ureditev, načrtovana z OPPN, je skladna z izdelano strokovno podlago Prometna preureditev ulice Vožarski pot (Boštjan Račič s.p., št. BR 228_24, maj 2024), ki je spremljajoče gradivo OPPN. Uvoz ali izvoz na Karlovško cesto preko obstoječe intervencijske poti, ki ga predlagate, ni primeren, saj gre za prometno zelo obremenjeno cesto, hkrati pa tudi konfiguracija terena ne omogoča izvedbe varnega cestnega priključka. Obstoječa intervencijska pot tehnično omogoča le dostop do območja, ne omogoča pa ustreznega zavijalnega radija za priključevanje oziroma izvoz na Karlovško cesto

P.6.2. Gabariti, osončenje in odboji svetlobe:

- 11. člen (1)

Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Druge tehnične naprave (npr. solarni paneli) morajo biti oblikovno zastrete ali vključene v arhitekturno zasnovo stavb kot integralni del fasade;

najvišji etaži morata biti od zunanjega roba zadnje predhodne etaže odmaknjeni najmanj toliko, da zagotavljata osončenje obstoječim stavbam v skladu z določili 28. člena tega odloka;

Predlog: doda se: Na fasadi in strehi ni dovoljeno postavljati satelitskih krožnikov in/ali telekomunikacijskih anten.

- 28. člen

Osončenje. Predlog: Stavku »Načrtovani stavbi A v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ...« se doda besede: »Načrtovani stavbi A (z vsemi dodatki, tehničnimi napravami, kot npr. sončna elektrarna, klimatske naprave, dodatni gradbeni elementi kot npr. izhodi na streho, strojnice, dimniki, ...) v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ...«

- 30. člen

Predlog: Dodati odstavek, ki govori tudi o svetlobnem onesnaženju zaradi odboja svetlobe od steklenih in drugih odbojnih površin.

Zagotoviti je potrebno, da odboji sonca od steklenih površin objekta, sončnih elektrarn in drugih površin ne bodo motili prebivalcev okoliških stavb.

- 48. člen (2) in (3)

Predlog: Briše se stavek »etažnost stavbe A se lahko znotraj dopustne višine spremeni;«

Predlog: doda se: višina stavbe A (h) lahko odstopa navzdol za največ 3 m. Dopustno je tudi odstopanje navzgor do višine $h = 14$ m, (t.j. maksimalno 293,60 m n.m. + 14m = 307,60 m n.m za A1 in 307,00 m n.m za A2), če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje sosednjih stavb v skladu z 28. členom tega odloka.

Utemeljitev:

Odlok, Elaborat in predlog OPPN ustrezno upoštevajo dopustne in nedopustne posege v osončenje sosednjih objektov. Trenutno predlog odloka OPPN ustrezno opredeli tudi dodatne tehnične naprave in gradnje iz vidika višinskih gabaritov in izgleda, ne opredeli pa dodatnih gradenj in tehničnih naprav iz vidika osončenja skladno z 28. členom odloka. Opis bi bilo potrebno razširiti, tako da se gradnje in postavljanje tehničnih naprav omeji tako, da objekt skupaj z dodanimi gradnjami in tehničnimi napravami ne sme nedovoljeno posegati v osončenje sosednjih objektov tako, da bi se osončenje zaradi izgradnje objekta A in postavitve dodatnih gradenj in tehničnih naprav poslabšalo. Poleg osončenja na kvaliteto bivanja odločilno vplivajo tudi neželeni odboji svetlobe na ravnih površinah objektov. Posebej moteče so lahko ne vertikalne postavitve takšnih odbojnih površin. Poseben izziv predstavljajo steklene fasade in sončne elektrarne, saj imajo velike ravne površine od katerih se svetloba močno odbija. To vpliva na sosednje objekte in kvaliteto bivanja tam tako, da se ob določenih urah pojavi dodatna močna osvetlitev (odblesek), ki moti bivanje ljudi in živali. Ljudi in živali takšen odblesek zaslepi. In ker prihaja iz nenaravne in nepredvidene smeri, poleg motenega pogleda lahko v ekstremnih primerih povzroči tudi okvaro vida. Tudi iz estetskega vidika je pogled na Ljubljano lahko

zelo moteč, če se iz raznih smeri pojavijo moteči odbliiski. Takšni odboji povzročijo tudi dodatno ogrevanje tako obsijanih objektov.

V primeru izgradnje steklene fasade, sončne elektrarne ali uporabe drugih visoko odbojnih materialov večjih površin v drugačnih položajih kot vertikalno, bi bilo potrebno izdelati izračune in analize dodatne osvetlitve okoliških objektov zaradi odboja in predlagati tehnične rešitve, da se ob neugodnih položajih sonca izvede zastiranje teh odbojnih površin. Če zastiranje ni ustrezno izvedeno, se gradnja v odloku prepove.

S.6.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na gabarite, osončenje in odboj svetlobe, delno upošteva.

Postavitev satelitskih krožnikov in anten na streho stavbe je malo verjetna, saj je načrtovano elektronsko komunikacijsko omrežje, ki bo omogočilo priključitev stavbe na omrežja operaterjev. Z 11. členom OPPN je določeno, da morajo biti tehnične naprave oblikovno zastrte ali vključene v arhitekturno zasnovo stavb kot integralni del fasade. Določeno je tudi, da morajo biti tehnične naprave na strehah oblikovno zastrte.

V 28. členu OPPN so določeni pogoji glede zagotavljanja osončenja načrtovane stavbe in sosednjih stavb skladno z določbami OPN MOL ID. Pri pripravi OPPN je bil izdelan elaborat Analiza vpliva novogradenj na parcelah 1/5, 2/3, 2/5, 2/9 in 10/11, k.o. 2677 Prule (Zvonarska ulica, 1000 Ljubljana) na osončenost izbranih odprtih stavbe Rezidence Luwigana in stavbe na parcelni št. 107/2, k.o. 1728, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, št. 401-1/2024-16, februar 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN. Z elaboratom je ugotovljeno, da bo vpliv načrtovane stavbe v gabaritih, določenih z OPPN, na osončenje sosednjih stavb v skladu z določbami OPN MOL ID. Skladno z 28. členom OPPN je treba ustreznost osončenja preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Takrat bo treba izdelati novo ali posodobljeno analizo osončenja, ki bo morala preveriti in dokazati zagotovitev naravnega osončenja obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, skladno z 28. členom OPPN.

11. člen OPPN je na podlagi podane pripombe dopolnjen z določbo, da je treba solarne panele in steklene fasadne elemente oblikovati oziroma umestiti tako, da je bleščenje čim manj moteče za stanovanja v sosednjih stavbah.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na odstopanja pri etažnosti stavbe, upošteva. Z OPPN je dopustno spremeniti število etaž znotraj dopustne višine stavbe, ki lahko znaša največ 14 m. Znotraj razpoložljive višine se torej namesto načrtovanih štirih etaž (P+3) lahko izvede tudi manjše število etaž, kar pa je dopustno že na podlagi 14. člena OPPN, ki dopušča etažnost stavbe do P+3 (torej štiri etaže ali manj), zato se črta določba 48. člena OPPN, ki se nanaša na odstopanja pri etažnosti stavbe. Drugi del pripombe, ki se nanaša na odstopanja pri višini stavbe, je bil v dopolnjenem osnutku OPPN v 48. členu OPPN že upoštevan.

P.6.3.

- 14. člen (7)

Grafičen del ni oštevilčen kot 4.2. in 4.5. temveč se ujema le tekstovno kot »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in »Značilni prerezi in pogledi« na strani 35 in 37 v pdf datoteki.

- 15. člen (5)

Skica 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«

Skica 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija« ni priložena, priložena je le »Slika 3: Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija, vir: OPPN – dopolnjeni osnutek, maj 2024« na strani 47 v pdf datoteki, če je to identična skica.

S.6.3. K delu pripombe, ki se nanaša na grafične načrte, podajamo naslednje pojasnilo:

Grafični načrti 4.2 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe, 4.3 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja, 4.5 Značilni prerezi in pogledi ter 4.5 Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija so sestavni del grafičnega dela OPPN. Posamezni grafični načrti ali njihovi detajli se zaradi

lažjega razumevanja vsebine pojavijo tudi v drugih delih OPPN (npr. v elaboratu ekonomike, obrazložitvi in utemeljitvi OPPN ...), kjer pa so lahko oštevilčeni tudi drugače.

P.6.4.

- Obrazložitev str. 25, 3. točka

Predlog: Pri 3. točki – Poglavitne rešitve/Zasnova prostorske ureditve se doda odstavek:

Atrij med stolpičema A1 in A2 je lahko ograjen z do 2 m visoko ograjo. Prav tako se dovoli ograditev atrija pri objektu Luwigana z ograjo višine do 2 m.

Poleg sosednjim stavbam ob ulici Vožarski pot, se odlaganje smeti omogoči tudi sosednjim stavbam ob Zvonarski ulici.

Utemeljitev:

Ograditev atrijev

Predvideno območje PE3 – površine, namenjene gradnji podzemne zbiralnice za komunalne odpadke, bo za marsikatero stanovalce v sosednjih objektih predstavljalo najbližje odlagališče za smeti. (npr. Zvonarska ulica 1 in 3).

Hkrati pa ograditev pomeni določeno zavarovanje zasebnosti in preprečuje npr. nočevanje »klošarjev«, kar se je dogajalo in se še dogaja v objektu Luwigana in je bilo zelo moteče. O tem smo s posebnim pismom pred nekaj meseci obvestili tudi g. župana.

Prav tako je smiselno na enak način urediti ograditev sosednjega objekta Luwigana. Tehnično je možno ograditev izvesti tako, da so vrata čez dan odprta (Tako da je zadoščen pogoj »Med stolpičema A1 in A2 je ozelenjen atrij, ki mora biti v dnevnem času odprt in prehodan« iz odloka), ponoči pa so vrata zaklenjena in jih je možno odpreti tudi z karticami iz sosednjih objektov (npr. za odlaganje smeti). Ali pa s kartico Snaga, ki omogoča odpiranje podzemne zbiralnice za komunalne odpadke ali pa še kakšna drugačna tehnična rešitev.

Na enak način se tudi dovoli ograditev in prehod atrija objekta Luwigana za vse sosednje objekte.

S.6.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ograditev atrija, ne upošteva.

Kot najprimernejša podlaga za pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev Samoatelje d.o.o., ki je bila na podlagi pripomb investitorja priprave OPPN in MOL dopolnjena ter prilagojena, in sicer je med drugim bila dopolnjena tako, da je pasaža v pritličju, t.j. atrij, dostopen vsem. Ograjevanje stanovanjskih sosesk na območju MOL ni zaželeno. Soseske morajo biti odprte, dostopne in prehodne.

K pripombi, ki se nanaša na ograditev atrija pri objektu Luwigana, pojasnjujemo, da se objekt Luwigana ne ureja s predmetnim OPPN, temveč zanj velja drug prostorski akt.

Načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, ki bo nadomestila obstoječo nadzemno zbiralnico, predstavlja del mreže podzemnih zbiralnic na območju Prul. Umeščena bo na površini, namenjeni javnemu dobru, bo javno dostopna ter bo namenjena načrtovani stavbi in obstoječim stavbam v bližnji okolici. Dostopna bo tudi stanovalcem stavbe Luwigana.

Pripombe P.7.: ZVONARSKA d.o.o.

P.7.1.

1. Komunalno opremljanje območja (racionalizacija in delitev stroškov)

Skladno z 22. členom OPPN je treba pred pričetkom uporabe stavb v območju OPPN izvesti:

- ureditev površin na parceli GP1 v prostorski enoti PE1,
- ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke na parceli GP3 v prostorski enoti PE3 ter
- prometno preureditev ulice Vožarski pot od ulice Žabjak do območja OPPN, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo, odvodnjavanjem, javno razsvetlavo, obnovo vodovoda ter potrebnimi prilagoditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Vsi trije posegi so skladno z izdelanim elaboratom ekonomike del komunalnega opremljanja zemljišč, njihova skupna vrednost pa je ocenjena na 885.691,41 EUR. Ocenjujemo, da je strošek komunalnega opremljanja zemljišč nesorazmerno visok glede na načrtovano gradnjo v območju, saj bo vplival na

višino komunalnega prispevka, ki bo za investitorje povsem nesprejemljiv oziroma bo zaradi tega vprašljiva ekonomika projekta. Zato pozivamo MOL, da se obseg komunalnega opremljanja zemljišč racionalizira. Vožarski pot že v obstoječem stanju omogoča dostop komunalnih in intervencijskih vozil, zato bi za potrebe območja zadoščala že minimalna prometna preureditev. Zaradi načrtovane saditve treh dreves ob Vožarskem potu pa je treba izvesti prestativte komunalnih vodov in drage arheološke raziskave, kar investicijo nesorazmerno podraži, zato predlagamo, da se poišče ustreznejša rešitev.

MOL tudi pozivamo, da strošek komunalnega opremljanja ne bremeni le območja OPPN, ampak se razdeli na širše območje. Načrtovana zbiralnica za komunalne odpadke bo namenjena tudi sosednjim večstanovanjskim in poslovnim stavbam, ki bodo prispevale bistveno več odpadkov kot jih bo nastalo v načrtovanih stavbah v območju OPPN. Tudi ulico Vožarski pot bodo za vožnjo z osebnimi vozili uporabljali le stanovalci sosednjih stavb, medtem ko ima načrtovana stavba predviden dostop za osebna vozila po Zvonarski ulici.

S.7.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na komunalno opremljanje območja, delno upošteva.

Ureditve, ki so z OPPN določene kot pogoj za uporabo stavbe, so del komunalnega opremljanja zemljišč in v celoti bremenijo območje OPPN. V dopolnjenem osnutku OPPN je kot del komunalnega opremljanja zemljišč načrtovana tudi prometna preureditev ulice Vožarski pot, skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo, ureditvijo odvodnjavanja in javno razsvetljavo ter potrebnimi prilagoditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture, skladno z izdelano strokovno podlago Prometna preureditev ulice Vožarski pot, Boštjan Račič s.p., št. BR 228_24, maj 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN. Na podlagi podane pripombe bo z dopolnjeno strokovno podlago preverjena možnost racionalizacije rešitve z vidika potrebnih dograditev oziroma prilagoditev gospodarske javne infrastrukture, kar bo upoštevano v Elaboratu ekonomike, ki je spremljajoče gradivo OPPN.

P.7.2.

2. Širina pešpoti (uskladitev)

V 12. členu OPPN je navedeno, da morajo biti pešpoti za dostop do stavb široke najmanj 2 m. Iz grafičnih načrtov OPPN izhaja, da so hodnik za pešce ob Zvonarski ulici, obhodna pot ob komunalnem otoku v prostorski enoti PE3 ter pešpot na južni strani ožji kot 2 m, zato naj se odlok ustrezno uskladi z grafičnimi prikazi.

S.7.2. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na širino pešpoti.

Določba iz 12. člena OPPN, ki opredeljuje širino pešpoti za dostop do stavb, je črtana. Določba 36. člena OPPN, ki se nanaša na širino poti, pa je na podlagi podane pripombe dopolnjena tako, da se glasi: »Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 1,2 m, razen prehoda preko atrija, ki mora biti širok najmanj 3 m, ter peš in kolesarskega dostopa na severozahodni strani stavbe A, ki mora biti širok najmanj 2 m.«

P.7.3.

3. Tlorisni gabarit stavbe

Skladno z 48. členom OPPN lahko tlorisni gabariti stavb, navedeni v 13. členu OPPN, odstopajo le navzdol. Z OPPN naj se gabarit stavbe nekoliko poveča ali pa naj se dopusti vsaj minimalno dopustno odstopanje navzgor (okvirno 5 cm), ki bo omogočilo izvedbo ustreznih sestavov fasadnega plašča (izolacija, fasadne obloge itd.)

S.7.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na tlorisne gabarite stavbe, ne upošteva.

Odstopanje tlorisnega gabarita stavbe navzgor zaradi omejenih prostorskih možnosti ter ob upoštevanju določb OPN MOL ID in drugih predpisov ni mogoče.

P.7.4.

4. Ureditev atrija

Skladno z 11. členom OPPN je atrij med stavbama dopustno pozidati. Predlagamo, da se z OPPN dopusti (kot alternativna opcija, namesto možne pozidave) tudi možnost ograditve atrija z oblogo, usklajeno s fasadami stolpičev. Obloga bi bila izvedena z vertikalnimi lamelami, med katerimi je omogočen vizualni kontakt z atrijem, pri čemer bi bil v smeri vzhod–zahod zagotovljen prehod.

Podajamo tudi pripombo na svetlo širino in višino prehoda preko atrija. Z OPPN naj se določi širina najmanj 2,5 m (namesto 3 m) in višina najmanj 2,20 m (namesto 3 m).

S.7.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ograditev atrija, ne upošteva.

Kot najprimernejša podlaga za pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev Samoatelje d.o.o., ki je bila na podlagi pripomb investitorja priprave OPPN in MOL dopolnjena ter prilagojena, in sicer je med drugim bila dopolnjena tako, da je pasaža v pritličju, t.j. atrij, dostopen vsem. Ograjevanje stanovanjskih sosesk na območju MOL ni zaželeno. Soseske morajo biti odprte, dostopne in prehodne.

Pripombe P.8.: občan

P.8.1.

Ureditev Vožarskega potu v okviru OPPN-ja je nezadostna in ne rešuje celotne problematike. Predvsem ni urejena varna pot za pešce, nova ureditev ne vsebuje nobene zazelenitve, ne predvideva morebitnih klopov, pitnikov in druge urbane opreme, ki bi morala biti za rob starega mestnega jedra Ljubljane nujna.

Ravno tako je predvidena ureditev s predlaganim OPPN-jem nevarna za pešce. To povezavo dnevno uporabljamo z otroki in srečevanje vozil je pogosto dramatično.

Potopni količek na zahodnem delu garažne hiše oziroma na začetku Vožarskega potu je zelo dobra in nujna rešitev.

Predlagam sledečo ureditev:

- Vožarski pot naj bo urejen z enosmernim prometom, kjer se cesta, ki že sedaj poteka med Vožarskim potom 8 in 10 lahko nadaljuje naprej in po vzhodni strani stolpiča Vožarski pot 8 nadaljuje proti Zvonarski ulici, kjer bi pred priključkom zopet omejili dostope (izstope) s potopnim količkom.
- Območje bi bilo tako zaprto z dvema potopnima količkoma, kjer bi deloval sistem dovolilnic. Enosmerni promet ne bi v ničemer dodatno obremenjeval prebivalcev, saj bi se intenziteta vozil s tem ukrepom zmanjšala, ravno tako ne bi prihajalo do srečevanj vozil, ki vozijo v nasprotni smeri.
- Predvideni novogradnji ne bi bili nič prizadeti, le območje na vzhodni strani novogradnje in objekta Vožarski pot 8, bi se moralo preurediti na primer kot shared space.
- Za zahodni del Vožarskega pota je bil leta 2018 izdelan urbanistično zelo smiselno urejen dostop, ki ga je okoliškim prebivalcem predstavil prof. Koželj v vlogi podžupana. Rešitev je dobra z ozelenitvijo, primernimi tlaki in urbano opremo.

S.8.1. Pojasnilo k pripombi:

Z OPPN je načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot skladno z izdelano strokovno podlago Prometna preureditev ulice Vožarski pot (Boštjan Račič s.p., št. BR 228_24, maj 2024), ki je spremljajoče gradivo OPPN. Prometna preureditev ulice Vožarski pot vključuje ureditev dodatnih parkirnih mest in ozelenitev ter potrebne prilagoditve oziroma dograditve obstoječe gospodarske javne infrastrukture. Ulica bo primarno namenjena pešcem in kolesarjem ter bo omogočala dostop za komunalna in intervencijska vozila. Promet z osebnimi vozili bo fizično omejen le za lokalni dovoz, s čimer bo ulica Vožarski pot glede na obstoječe stanje prometno razbremenjena ter bolj varna.

Enosmerna prometna ureditev, ki jo predlagate, bi omogočila zožitev profila ulice Vožarski pot le za en meter, hkrati pa bi dodatno prometno obremenila območje neposredno ob vhodu v stavbo Vožarski

pot 8 in ob prostorih z javnim programom v pritličju načrtovane stavbe, ki je prednostno namenjen pešcem.

Prometna preureditev ulice Vožarski pot, načrtovana skladno s strokovno podlago Prometna preureditev ulice Vožarski pot (Boštjan Račič s.p., št. BR 228_24, maj 2024), na odseku od zahodne meje območja OPPN do ulice Žabjak sledi načrtu Obnova Vožarskega potu v Ljubljani (Medprostor d.o.o., št. 0191 - 2019, avgust 2020) in omogoča njegovo končno izvedbo v prihodnje.

Pripombe P.9.: občan

P.9.1.

Na javni obravnavi 4. 9. 2024 v prostorih Četrtna skupnost Ljubljana Center smo govorili tudi o preobremenjenosti ulice Vožarski pot, ki ne prenese dodatnega bremena transporta. Zaradi gradnje predvidenih objektov na lokaciji po odstranitvi obstoječih objektov »Pirnat« smo podali pripombe glede organizacije gradbišča in ureditvijo transportnih poti potrebnih v času gradnje. Na sestanku so me napotili na vas, da pripombe upoštevate pri OPPN. Skratka stanovalci ulice Vožarski pot zahtevamo, da se vsi transporti uredijo tako, da ne potekajo po omenjeni ulici, prav tako ne po Zvonarski ulici, kajti že sedaj je promet zaradi trenutne ureditve prometa Zvonarske in Prijateljeve ulice precej kaotičen.

S.9.1. Pojasnilo k pripombi:

Dostop do območja OPPN je mogoč po Ulici Vožarski pot in po Zvonarski ulici, saj neposrednega uvoza s Karlovške ceste zaradi prometnih razmer in konfiguracije terena ni mogoče zagotoviti. Podrobneje bodo poti v času gradnje določene v projektni dokumentaciji za izvedbo. Pri tem bo treba upoštevati 49. člen OPPN, ki določa, da morajo investitorji in izvajalci promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

Pripombe P.10.: SVEL stavbe Zvonarska 5

Kot uvodno pojasnilo k v nadaljevanju podanim pripombam in predlogom SVEL stavbe Zvonarska 5 izpostavlja, da je imela stavba na Zvonarski 5 v času gradnje projekta »Tribuna«, danes »Luwigana« poškodbe na stavbi, ki so se kazale v posedanju stavbe, razpokah na in v stavbi, poslabšanju oz. znižanju potresne varnosti, popolnem odlomu kolesarnice in vhoda/vetrolova v stavbo, hujše poškodbe na stopnišču itd. Kot izkaz navedenih poškodb se prilaga tehnično poročilo za sanacijo poškodb na stavbi, ki so bile posledica gradnje današnje stavbe »Luwigana« iz leta 2011. Pri tem SVEL Zvonarska 5 še dodaja, da vse posledice prej navedene gradnje še danes niso v celoti sanirane.

Vsled navedenega si etažni lastniki Zvonarske 5 prizadevajo, da pred bodočo gradnjo objektov navedenih v OPPN 299 Vožarski pot pridobijo zagotovila o varnosti svoje stavbe, minimalne poškodbe stavbe, sanacijo morebitnih poškodb v konkretiziranih rokih, in druge ukrepe v smeri zavarovanja stavbe in vsakokratnih etažnih lastnikov.

P.10.1.

1. Dopolnitev obveznosti investitorjev in izvajalcev

Obveznosti investitorjev in izvajalcev v razmerju do sosednjih stavb, konkretnije v razmerju do stavbe na naslovu Zvonarska 5, je potrebno bolje specificirati in sicer dodati še:

- pred začetkom gradnje je potrebno izvesti pregled stavbe Zvonarska 5 in pripraviti poročilo o stanju stavbe
- pred začetkom gradnje je potrebno postaviti naprave oz. reperje za merjenje posredkov (začetno stanje)
- med gradnjo je potrebno izvajati monitoring, in sicer mesečno spremljanje oz. merjenje premikov stavbe oz. posedanja in obveščanje predstavnikov stavbe o rezultatih meritev
- kakšne tehnologije monitoringa se bodo uporabljale

- po koncu gradnje je potreben pregled stanja stavbe in ugotovitev razlik glede na stanje stavbe pred začetkom gradnje, izdelava pisnega poročila
- po koncu gradnje letno spremljanje oz. merjenje premikov stavbe oz. posedanja in obveščanje predstavnikov stavbe o rezultatih meritev (za dobo 10 let)
- (začasna) ustavitev gradnje ob morebitnem premikanju in nestabilnosti stavbe in sprejem takojšnjih ukrepov za sanacijo
- sanacija poškodb med in po koncu gradnje/zavarovanje, izročitev zavarovalne police, vsled morebitnih poznejših tudi odškodninskih zahtevkov.

V OPPN 299 Vožarski pot so sicer določene smernice v zvezi z zaščito sosednjih stavb, vendar bi glede na pretekle izkušnje z gradnjo objekta »Luwigana« ter zaradi te gradnje že obstoječe poškodbe na objektu Zvonarska 5 bilo potrebno zelo konkretno določiti obveznosti investitorja in izvajalca v zvezi z morebitnimi dodatnimi poškodbami na lastnini etažnih lastnikov in varnostjo sosednjih objektov, kakor tudi ukrepe v primeru negativnih posledic gradnje novih objektov na sosednje stavbe.

S.10.1. Pripomba, ki se nanaša na obveznosti investitorjev in izvajalcev, se ne upošteva:

Pri pripravi OPPN sta bili izdelani strokovni podlagi Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko-geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN in v katerih so na podlagi opravljenih terenskih raziskav opisane geomehanske in hidrološke razmere na terenu ter podani pogoji za načrtovanje in gradnjo, ki so povzeti tudi v 24. členu OPPN. 24. člen OPPN med drugim določa, da je treba izvesti vodotesno zaščito gradbene jame in druge ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode. Določeno je tudi, da je treba pri izdelavi projektne dokumentacije izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

V 49. členu OPPN so določene še dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev v zvezi z varovanjem sosednjih nepremičnin pred poškodbami zaradi načrtovane gradnje. V času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posevkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov, bodo konkretne rešitve v zvezi z izpolnjevanjem bistvenih zahtev, kamor sodi tudi temeljenje objekta in varovanje gradbene jame, vključno z varovanjem sosednjih objektov in brežin, načrtovane v projektni dokumentaciji za izvedbo. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja pa je treba glede na vrsto gradnje ter namen, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta v tehničnem poročilu navesti načrte in strokovne podlage, s katerimi se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta.

P.10.2.

2. Dodatna pojasnila s strani projektantov in investitorjev

- dodatna obrazložitev sistem izkopa in izvedbe temeljev oz. temeljenja načrtovanih objektov
- dodatna obrazložitev izvedbe zavarovanja gradbene jame, s kakšnimi gradbenimi konstrukti (jekleni zidovi, drugo). Problematika gradbene jame je pri gradbenem projektu »Tribuna« povzročila poškodbe na stavbi Zvonarska 5
- dodatna obrazložitev kako se bo izvajal odvoz izkopanega materiala in dovoz gradbenega materiala, zaradi obremenitve stavbe na Zvonarski 5 oz. dostopa do nje
- dodatna obrazložitev kje bodo pozicionirani gradbeni stroji, gradbeni material, gradbena mehanizacija, gradbena vozila (betonske hruške itd.) zaradi obremenitve stavbe na Zvonarski 5 oz. dostopa do nje

- opredelitev delovnega časa gradnje oz. delovanja gradbišča
- obrazložiti sistem zaščite pri rušenju obstoječih objektov (mehanizmi, ukrepi, polivanje, odpraševanje, itd.)
- dodatna pojasnila o zavarovanju gradbišča oz. vpliva na sosednje objekte (zavarovalna polica)
- dodatna pojasnila o vplivu izkopa gradbene jame na podtalnico, ki teče z griča Ljubljanski grad pod Zvonarsko ulico in je v času gradnje »Tribune« izpodjedala temelje stavbe Zvonarska 5.

S.10.2. K delu pripombe, ki se nanaša na dodatna pojasnila s strani projektantov in investitorjev, podajamo naslednje pojasnilo:

V 24. členu OPPN so določene usmeritve za načrtovanje zaradi lege območja OPPN na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«. Zahtevana je vodotesna izvedba gradbene jame ter izvedba ukrepov, s katerimi bo preprečeno znižanje gladine podzemne vode. Upoštevati je treba tudi druge pogoje za gradnjo iz strokovnih podlag Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko-geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN.

V 49. členu OPPN je določeno, da morajo investitorji in izvajalci promet v času organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da morajo zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela. Konkretna rešitve bodo določene v projektni dokumentaciji.

Z OPPN je določeno, da mora biti gradbišče urejeno tako, da ne bo prihajalo do prekomernih vplivov na kakovost zraka in podtalnice kot tudi ne do preseganja dopustnih vrednosti hrupa skladno s področnimi predpisi. Podrobnejše rešitve bodo določene v projektni dokumentaciji. Na podlagi podane pripombe je bil 27. člen OPPN dopolnjen z dodatnim ukrepom za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo, in sicer, da je treba v fazi priprave projektne dokumentacije opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del, monitoring), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.

Vpliv načrtovane gradnje na podtalnico in s tem povezano statično stabilnost sosednjih stavb je obdelan v strokovnih podlagah Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo in Geološko-geomehansko poročilo. Ključna ukrepa za varovanje obstoječih sosednjih stavb sta vodotesna izvedba gradbene jame ter izvedba ukrepov, s katerimi bo preprečeno znižanje gladine podzemne vode.

Z OPPN so določene usmeritve za gradnjo v območju OPPN, ki mora biti izvedena in načrtovana tako, da ne bo prekomerno vplivala na obstoječe stavbe niti v času gradnje niti v času obratovanja. Skladno s predpisi s področja graditve objektov bodo konkretne rešitve načrtovane v fazi priprave projektne dokumentacije.

Za ustreznost rešitev in kakovost gradnje je odgovoren investitor, ki mora v gradnjo vključiti projektanta, nadzornika in izvajalca. Projektant, nadzornik in izvajalec morajo biti skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov, poklicno zavarovani za škodo v zvezi z opravljanjem svoje dejavnosti.