

Javni, projektni, enostopenjski, urbanistični in arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za:

C - TOWER

(STANOVANJSKO POSLOVNA STAVBA NA KRIŽIŠČU CELOVŠKE CESTE IN GOSPODINJSKE ULICE V LJUBLJANI)

Naročnik:

C Tower d.o.o.
Štukljeva cesta 46
1000 Ljubljana

Razpisovalec:

C Tower d.o.o.
Štukljeva cesta 46
1000 Ljubljana

v sodelovanju z

ZBORNICO ZA ARHITEKTURO IN PROSTOR SLOVENIJE

Vegova 8, 1000 Ljubljana

Izdelovalec natečajne naloge:

Šabec Kalan Šabec – arhitekti
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova ulica 16
1000 Ljubljana

Odgovorna oseba izdelovalca

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

Sodelavec: Matic Kržan, abs. arh.

V sodelovanju s predstavnikoma naročnika:

Goran Kreačič
Vladimir Dobrev

Ljubljana, maj 2023

KAZALO:

1. UVODNI NAGOVOR NAROČNIKA	4
2. NATEČAJ	5
2.1. Cilj natečaja.....	5
2.2. Predmet natečaja	5
3. NATEČAJNO OBMOČJE.....	6
3.1. Predstavitev natečajnega območja.....	6
3.2. Zgodovinski razvoj.....	8
3.3. Urbanistične, arhitekturne, krajinskoarhitekturne, naravne ipd. značilnosti območja	9
3.4. Omrežja gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra	17
3.5. Dejavnosti	19
3.6. Lastništvo	21
3.7. Podatki o geomehanskih, hidroloških, seizmičnih ipd. značilnostih lokacije.....	22
3.8. Podatki o značilnostih lokacije z vidika varovanja zdravja ljudi	23
3.9. Podrobni podatki o obstoječih objektih in ureditvah na natečajnem območju.....	23
3.10. Fotografska predstavitev območja	24
4. PODATKI O PROSTORSKIH AKTIH, POGOJIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA TER IZDELANIH STROKOVNIH PODLAGAH	27
4.1. Veljavni prostorski akti.....	27
4.2. Izvleček bistvenih določil iz prostorskega akta	28
4.3. Pogoji, usmeritve in mnenja nosilcev urejanja prostora	38
4.4. Izdelane strokovne podlage (študije, elaborati, poročila, projekti ipd.)Predlagamo, da se pri zasnovi kletnih etaž načrtuje	44
5. PROGRAMSKA NALOGA NAROČNIKA.....	47
5.1. Opis programa in normativnih zahtev vezanih na program.....	47
5.2. Urbanistična zasnova.....	50
5.3. Arhitekturna zasnova in oblikovanje.....	53
5.4. Posebne tehnične zahteve in pogoji	53

5.5. Zasnova zunanje ureditve in krajinskoarhitekturna zasnova.....	54
6. ETAPNOST	57
7. VREDNOST INVESTICIJE, VREDNOST GOI DEL	57
8. SEZNAM NATEČAJNIH PODLOG IN NATEČAJNIH PRILOG	58
8.1. Seznam natečajnih podlog.....	58
8.2. Seznam prilog k natečajni nalogi.....	58
9. DOPUSTNA ODSTOPANJA PRI NATEČAJNIH REŠITVAH	59

1. UVODNI NAGOVOR NAROČNIKA

Namen investicijskega projekta je pridobiti funkcionalno, sodobno, prepoznavno in energetsko učinkovito rešitev za gradnjo poslovno-stanovanjske stavbe na križišču Celovške ceste in Gospodinske ulice v Ljubljani.

Na obravnavanem zemljišču je bilo že od začetka urejanja Celovške ceste, ko so v 60. letih 20. stoletja na območju začele rasti stanovanjske stolpnice in stavbe z javnim programom, predvidenih več urbanističnih in arhitekturnih rešitev, a je zemljišče do danes ostalo nepozidano. Zaradi svoje privlačne lege predstavlja izrazit potencial za gradnjo prepoznavne stanovanjsko-poslovne stavbe.

Gradnja novega objekta ob Celovski cesti, dejansko v osrčju lokalnega centra Šiška, je tudi za investitorja izziv, ki presega le komercialni aspekt projekta. Kot zmeraj pri investicijah za trg gre seveda za optimalno razmerje med vložkom v gradnjo ter dobičkom. Vendar investitor razume svojo dejavnost na tej lokaciji v sodelovanju z vsemi vpletenimi tudi kot lastno in skupno odgovornost za to, da se z nastajanjem novega prostor funkcionalno in pojavnostjo izboljša, kvalitetno nadgradi in doda identiteto specifični lokaciji ob Celovski cesti.

Investitor želi, da nova stavba prav zaradi svoje lege ne bi bila le generična poslovno stanovanjska stolpnica, kot jih je mogoče videti povsod po svetu, ampak da bi s svojo pojavnostjo nevsiljivo, pa vendar nezamenljivo, označevala prostor, ki ga bo za vedno spremenila.

Osnovni funkcionalni koncept, ki ga želi investitor, je klasična razporeditev programa v stavbah v mestnem središču. Parkiranje in servisne površine so v kletih, dvoetažni, paviljonsko razširjeni parter je namenjen programu centralnih mestnih dejavnosti, fleksibilen. V etažah nad parterjem so stanovanja, v spodnjih manjša, zgoraj večja in na vrhu, z najlepšimi razgledi večja, prestižna.

O pomembnosti nastajajočega projekta, torej o njegovi pojavnosti in vplivu na okolico, priča tudi zahteva MOL, da se za gradnjo pridobi rešitev z javnim urbanistično arhitekturnim, projektnim natečajem. Nov objekt mora biti poleg omenjenega integriran v okolje tudi na način, da bo čim manj spremenil kvaliteto bivanja v sosednjih stavbah.

Gre za izrazito izpostavljeno lokacijo, kjer bo katerikoli poseg deležen opazovanja in kritike meščanov.

2. NATEČAJ

2.1. Cilj natečaja

Namen natečaja je pridobiti strokovno najprimernejšo rešitev in izvajalca projektne dokumentacije za gradnjo sodobne poslovno-stanovanjske stavbe ter ureditev zunanjih površin na križišču Celovške ceste in Gospodinjske ulice v Ljubljani. Z načrtovano gradnjo bo dopolnjena pozidava na zahodni strani pomembne ljubljanske vpadnice, trenutno nepozidano zemljišče pa bo celovito urbanistično, arhitekturno in krajinsko urejeno.

Poleg stanovanj so na območju načrtovani spremljajoči nestanovanjski programi, ki bodo dopolnili urbani prostor ob Celovški cesti. Južno od obravnavanega območja se nahaja lokalno središče s prireditvenim prostorom, trgovinami, pošto, zdravstvenim domom ... Lokacija predstavlja potencial za širitev javnega programa in s tem lokalnega središča tudi na severno stran parka ob Celovški cesti.

2.2. Predmet natečaja

Predmet natečaja je idejna zasnova arhitekture za gradnjo poslovno-stanovanjske stavbe oziroma stavbnega kompleksa s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Arhitekturne rešitve morajo biti podprte s statično in požarnovarnostno presojo ter z vidika umestitve in uporabe trajnostnih in sonaravno sprejemljivih sistemov in materialov.^(*1)

Izbrana natečajna rešitev bo tudi strokovna podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Natečajna naloga opredeljuje izhodišča in usmeritve za izdelavo natečajne rešitve ter za projektiranje predmetnega poslovno-stanovanjskega objekta.

*(*1) trajnostnost (ang. sustainability): načelo, da se potrebe današnje generacije, predvsem z vidika surovin, energije in varovanja okolja, zadovoljujejo tako, da ne bodo ogrožale zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij in sonaravnost: načelo, da mora obstajati dinamično ravnotežje med izrabo in regeneracijo naravnih virov, kar pomeni, da morajo biti naravni viri surovin in energije na razpolago tudi prihodnjim generacijam.
Oba slovenska termina ustrezata ang. sustainability,*

3. NATEČAJNO OBMOČJE

3.1. Predstavitev natečajnega območja

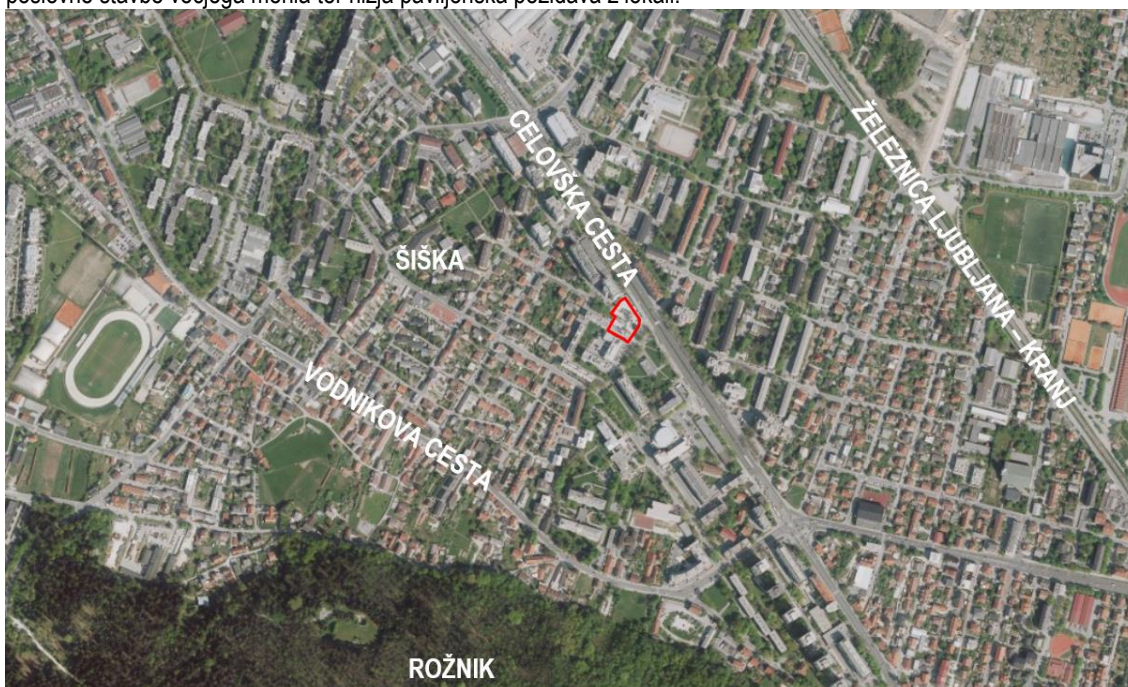
3.1.1. Lega območja

Območje obravnave se nahaja v Mestni občini Ljubljana, in sicer v Šiški na zahodni strani križišča Celovške ceste in Gospodinske ulice.



Slika 1: Prikaz območja obravnave v širšem prostoru na topografski karti (vir: OPN MOL ID)

Obravnavano zemljišče, na katerem je trenutno urejeno makadamsko parkirišče, se nahaja neposredno ob Celovški cesti, ki je ena pomembnejših ljubljanskih vpadnic. V liniji ob Celovski cesti se vrstijo obstoječe stanovanjske in poslovne stavbe večjega merila ter nižja paviljonska pozidava z lokali.



Slika 2: Prikaz območja obravnave v ortofoto posnetku (vir podloge: <http://www.geopedia.si>)

Jugozahodno od območja se nahajata poslovni stavbi (Gospodinjska 6 in 8). Dovoz do njunih zemljišč poteka preko območja natečaja. Zahodno od območja so stanovanjske površine. Severozahodno od območja ob Celovski cesti stoji stanovanjska stolpnica z javnim programom v pritličju (Celovška 143), v notranjosti ob Scopolijevi ulici pa stoji stanovanjski blok z dvema vhodom (Scopolijeva 1 in 3). Jugovzhodno od območja je na drugi strani Gospodinjske ulice ob stavbi pošte urejen manjši park. Severovzhodno od območja na drugi strani Celovške ceste stoji Galetov blok, ki sodi pod stavbno dediščino (priporočilno).

3.1.2. Obseg natečajnega območja

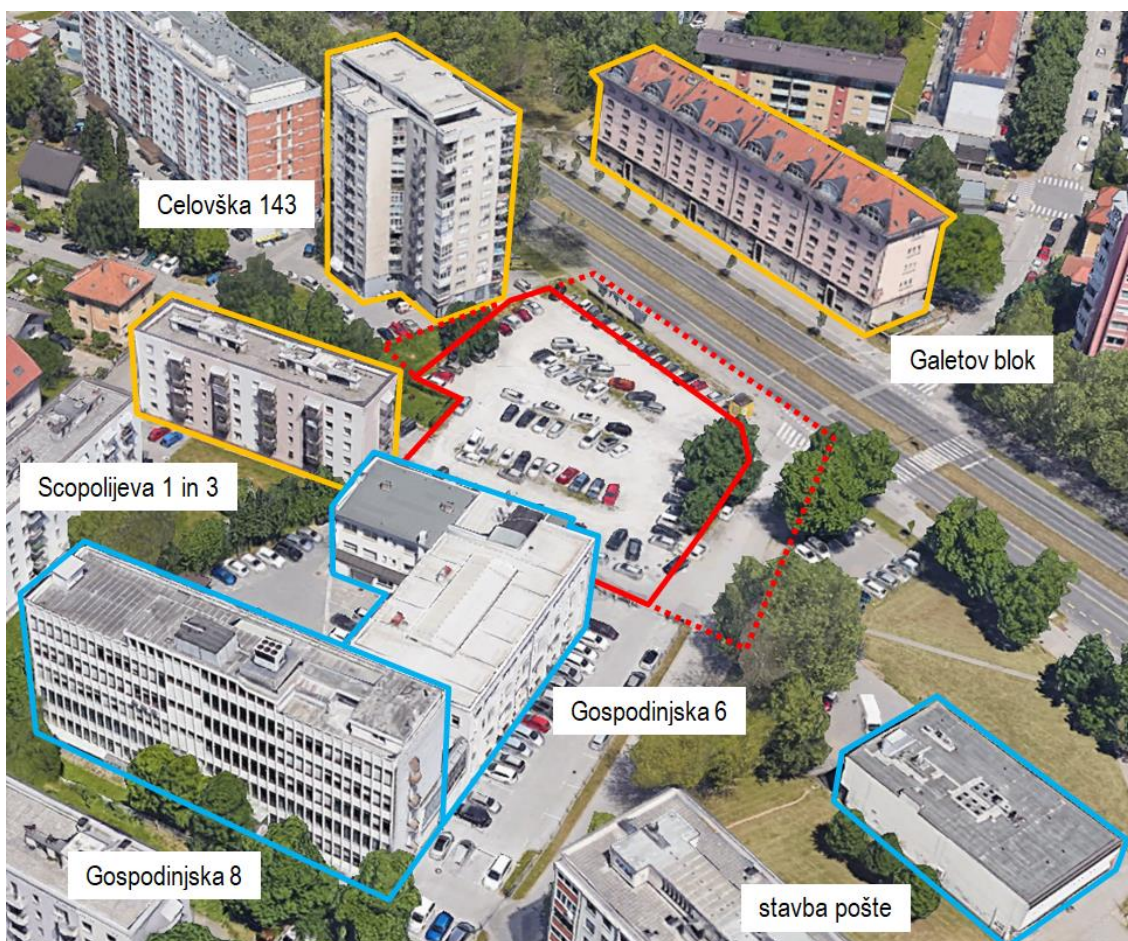
Ožje natečajno območje zajema zemljišča s parcelnimi števkami 644/5, 645/1 in 645/2 ter dele zemljišč s parcelnimi števkami 640/2, 643, 647/2 in 1873/16, vse k. o. 1739 Zgornja Šiška. Površina ožjega natečajnega območja znaša 2.852 m².

Širše natečajno območje zajema zemljišča s parcelnimi števkami 640/2, 643, 644/5, 645/1, 645/2, 647/2, 656/54 in 1873/16 ter dele zemljišč s parcelnimi števkami 640/5, 641/2, 644/8, 647/1, 647/6, 647/7, 648/8, 656/55, 656/93 in 1873/17, vse k. o. 1739 Zgornja Šiška. Površina širšega natečajnega območja znaša 4.232 m².



Slika 3: Prikaz ožjega in širšega natečajnega območja v digitalnem ortofoto posnetku DOF (vir podloge: MOL)

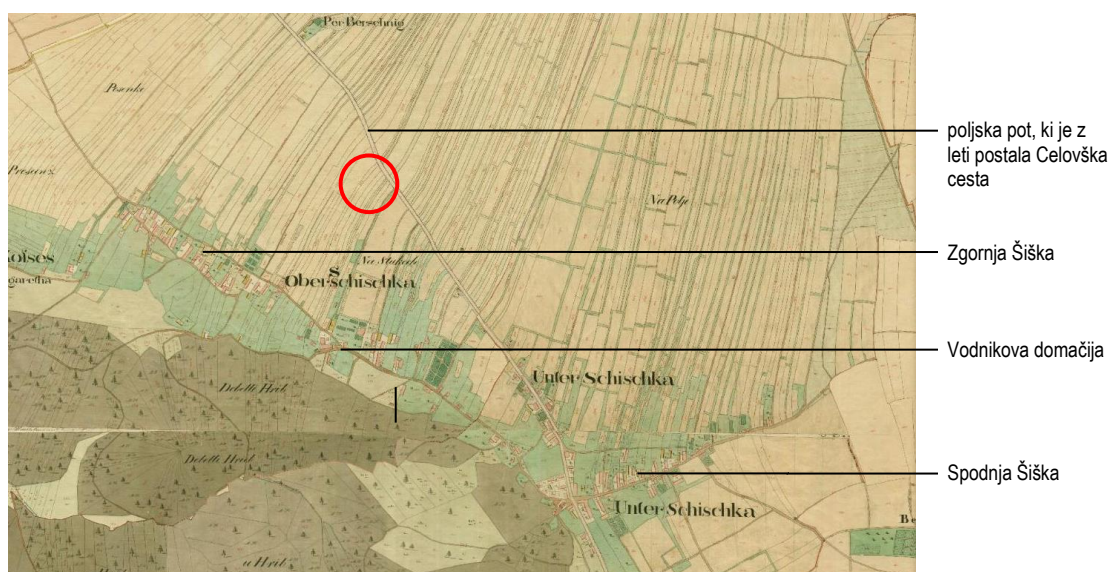
Ožje natečajno območje predstavlja zemljišča, kjer je načrtovana poslovno-stanovanjska stavba s pripadajočimi zunanjimi ureditvami.



Slika 4: Prikaz obstoječih okoliških stavb (vir podloge: Google Earth)

3.2. Zgodovinski razvoj

Današnji mestni predel Šiška sta bili nekoč dve ločeni vasi: Zgornja in Spodnja Šiška. Spodnja Šiška je ležala na območju današnje Ulice Milana Majcna, Zgornja Šiška pa na območju današnje Vodnikove ceste. Današnja Celovška cesta je nastala iz starodavnih trgovskih poti, ki so Ljubljano povezovala s Šentvidom in naprej z Gorenjsko. Območje natečaja je bilo do 20. stoletja nepozidano.



Slika 5: Prikaz širšega območja v franciscejskem katastru iz leta 1826 (vir: Register kulturne dediščine)

Širše območje se je začelo resneje urbanizirati v 50. in 60. letih 20. stoletja. V teh letih je Šiška dobila značaj, ki ga ima še danes. Tu se prepletajo območja poslovnih stavb, večstanovanjskih stavb (blokov in stolpnic) ter enodružinskih prostostojećih ali vrstnih hiš. Večstanovanjske stavbe ob Celovski cesti imajo v pritličnih etažah večinoma javni program ali se pred njimi nahajajo paviljonski objekti z lokali. V 50. in 60. letih 20. stoletja so bile zgrajene tudi javne stavbe južno od obravnavanega območja, ki predstavljajo lokalno središče (med drugim Kino Šiška Božidarja Gvardjančiča in trgovski paviljon Miloša Bonče).



Slika 6: Pogled na obravnavano območje v 60. letih 20. stoletja (vir: <https://www.renton.si/65-fotografij-skozi-zgodovino-ljubljane/>)

Kljub več izdelanim zazidalnim načrtom na natečajnem območju do sedaj ni bila realizirana večja pozidava. Tu sta več desetletij stali dve stavbi manjšega merila. Prva je bila odstranjena konec 20. stoletja, druga pa šele v začetku 21. stoletja. Nepozidan del obravnavanega območja se je že v tem času uporabljalo kot parkirišče.

3.3. Urbanistične, arhitekturne, krajinskoarhitekturne, naravne ipd. značilnosti območja

3.3.1. Značilnosti gradnje v prostoru – širše in ožje območje




Območje Šiške je intenzivno urbanizirano. V vzorcu pozidave je razvidna močna poteza Celovške ceste, ki definira ta mestni predel in ob kateri se pojavljajo skoraj izključno objekti večjega merila (stanovanjske stolpnice in bloki) ter pritlični objekti s trgovsko dejavnostjo. Drugi opazni potezi, ki definirata (in omejujeta) Šiško, sta železniška proga Ljubljana–Kranj na severovzhodni strani ter grič Rožnik na južni strani.

V Šiški se izmenjujeta vzorec višjih večstanovanjskih stavb ter vzorec manjših enostanovanjskih stavb (prostostojećih in vrstnih). Poslovni in storitveni objekti se večinoma pojavljajo ob pomembnejših prometnicah (Celovška cesta, Vodnikova cesta) pa tudi ob manjših cestah (Gospodinjska ulica, Derčeva ulica).

Severno od Celovške ceste se pojavi močan vzorec Litostrojskega naselja z bloki v smeri JZ–SV ter z velikimi zunanji zelenimi površinami. Južno od Vodnikove ceste se pojavljajo tudi starejše kmetije s podolgovato obliko objektov ter večje še nepozidane travnate površine.

Višina objektov ob Celovski cesti se giblje od P+3 (Litostrojski bloki) do P+13 (stanovanjske stolpnice).



-  ploskovni vzorec (večje merilo)
-  linijski vzorec
-  točkovni vzorec

Slika 7: Zazidalni vzorci v širšem prostoru

Obravnavano območje se nahaja severno od večjega območja centralnih dejavnosti, ki predstavlja lokalno središče. Tu se nahaja stavba, ki je bila v preteklosti sedež Občine Ljubljana-Šiška ter kasneje sedež Upravne enote Ljubljana-Šiška. Zraven so Kino Šiška, ki je središče kulturnega dogajanja, hotel, trgovina, zdravstveni dom, bolnišnica, osnovna šola in pošta. V prostoru ob Celovski cesti prevladujejo modernistične stavbe z večjimi zelenimi površinami.

Proti zahodu območje preide v stanovanjske površine. Sprva so to večstanovanjski bloki ob Gospodinjski, Derčevi ter Scopolijevi ulici, nato pa večje območje enostanovanjskih prostostoječih in vrstnih hiš.



- stanovanjsko območje z nižjo pozidavo
- stanovanjsko območje z višjo pozidavo
- centralne dejavnosti, poslovne stavbe
- zelene površine
- območje stare vasi, kmetije

Slika 8: Tipi objektov zazidalni vzorci v ožjem prostoru

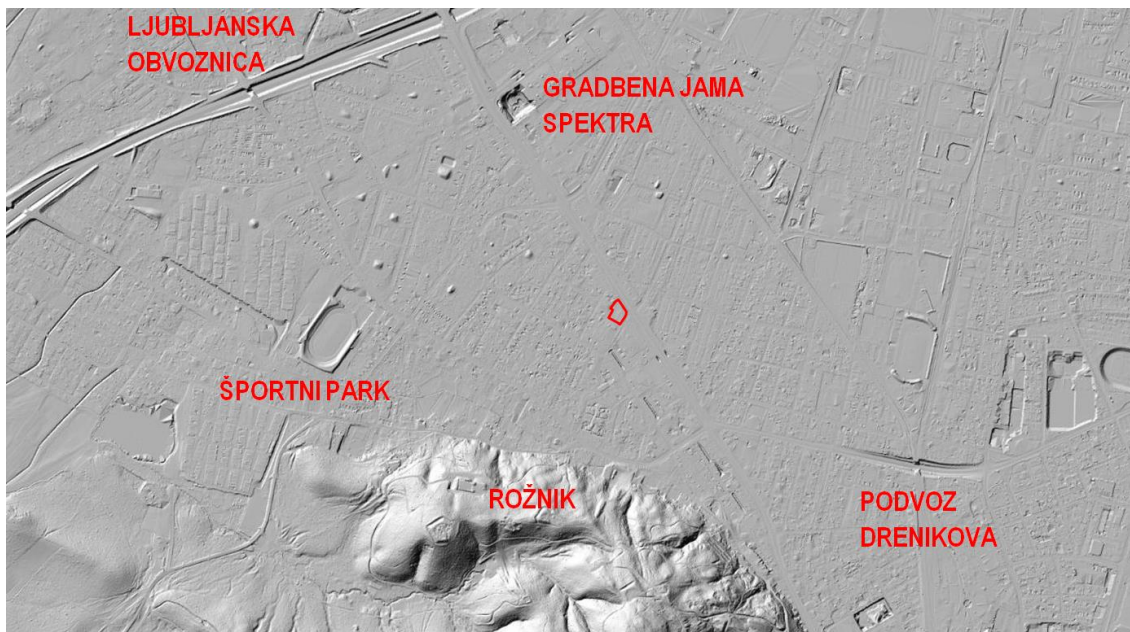
Po OPN MOL SD je na obravnavanem območju predvidena dominanta.



Slika 9: Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje (vir: OPN MOL SD)

3.3.2. Relief

Obravnavano zemljišče se nahaja na ravnem terenu Ljubljanskega polja severno od Rožnika. Tako na ožjem kot na širšem območju ni večjih sprememb naklona in nivoja terena. Zemljišče se pri sosednji stanovanjski stolpnici Celovška cesta 143 na zahodni strani rahlo dvigne (za okoli 1 m). Približno 450 m južno od območja se začne vzpenjati z gozdom poraščeno pobočje Rožnika z najvišjim vrhom Šišenski hrib (429 m n.v.).



Slika 10: Lidar senčenje – širše območje (vir: Atlas okolja; <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>)



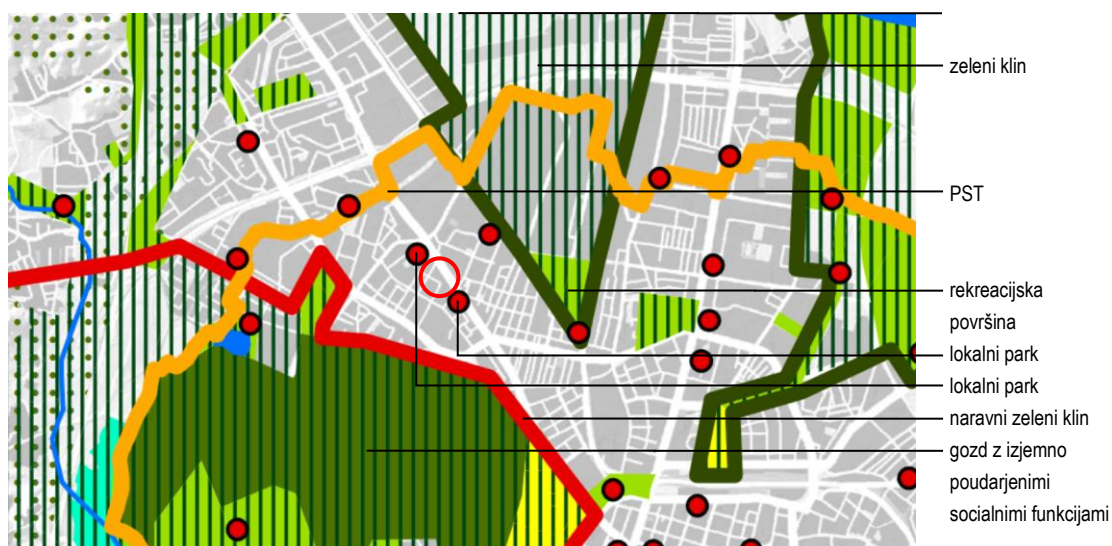
Slika 11: Teren se na zahodni strani proti stavbi Celovška 143 rahlo dvigne



Slika 12: Pogled proti vzpetini Rožnik

3.3.3. Krajinske značilnosti

Širše območje Šiške leži na ravnem terenu med vznožjem Rožnika in železniško progo. Območje je gosto pozidano. Izmenjujeta se vzorec nizke pozidave enodružinskih hiš z vrtovi ter vzorec višjih in visokih prostostojećih stavb (stolpnice, bloki in javne stavbe), ki se zgosti ob Celovski cesti. V širšem območju ni večjih javnih zelenih površin. Kljub temu je prostor ob Celovski cesti dokaj bogato ozelenjen z drevoredi in visokoraslimi drevesi na zelenicah ter manjših parkih med stavbami. Natečajno območje leži ob Celovski cesti, obdajajo ga stavbe večjega merila, najbližja zelena površina pa se nahaja jugovzhodno od območja ob stavbi pošte.



Slika 13: Zasnova zelenih površin (vir: OPN MOL SD)



Slika 14: Usmeritve za razvoj v krajini (vir: OPN MOL SD)

3.3.4. Vedute

Natečajno območje je z vseh strani obdano z objekti, zato z nivoja parterja ni pričakovanih daljših pomembnejših vedut. Iz višjih nadstropjih načrtovane stavbe pa se bodo zaradi lege v ravnini odpirali pogledi v vse smeri, proti Šmarni gori in Kamniško-Savinjskim Alpam, proti Ljubljanskemu gradu in proti vzpetini Rožnik.

Najpomembnejši pogled na obravnavano območje je s Celovške ceste z jugozahodne smeri, v nadaljevanju pa so predstavljeni tudi ostali pogledi.



Slika 15: Pričakovane kakovostne vedute z obravnavanega območja iz višjih etaž



Slika 16: Prikaz pogledov z označenimi vedutami na natečajno območje



1. Pogled na območje s Celovške ceste proti jugozahodu



2. Pogled na območje z Gospodinjske ulice proti severu



3. Pogled na območje z dvorišča stavbe Scopolijeva 3 proti severu



4. Pogled na območje z dvorišča stavbe Celovška 143 proti jugu

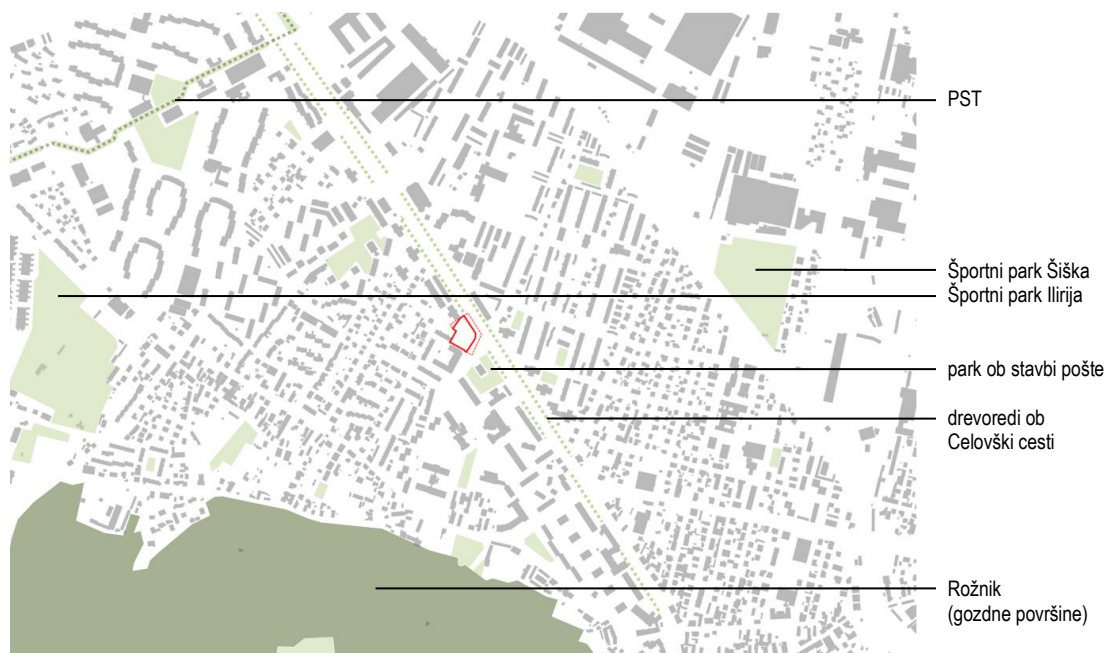


5. Pogled na območje z južne strani (obvezen pogled za 3d prikaz)

3.3.5. Zelene površine

Širše območje je v nižini docela pozidano. Večje stavbe imajo okoli sebe veliko zelenih površin in drevja. Najbližja večja zelena površina se nahaja jugovzhodno od obravnavanega območja ob stavbi pošte. V širši okolici je v sklopu stanovanjskih sosesk več javnih zelenih površin, namenjenih igri otrok in rekreaciji stanovalcev. Okoli 450 m južno od območja se začne vzpetina Rožnik, ki je za Ljubljancane pomembno rekreacijsko območje. Najbližja športna parka se nahajata okoli 600 m vzhodno (Športni park Šiška) in okoli 700 m zahodno (Športni park Ilirija) od območja.

Na obeh straneh Celovške ceste je urejen drevored, ki pa se občasno, tudi ob obravnavanem območju, prekine. Na zelenem pasu na sredini Celovške ceste ni dreves.



Slika 17: Sistem zelenih površin v širši okolici



Park ob stavbi pošte



Drevoredi ob Celovski cesti



Drevored ob Celovski cesti, severno od natečajnega območja



Mlajši drevored na drugi strani Celovške ceste

Vir fotografij: terenski ogled september 2022

3.4. Omrežja gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra

3.4.1. Promet

Natečajno območje leži neposredno ob Celovski cesti, ki je lokalna glavna cesta, zato je območje dobro dostopno za motorna vozila. Na vzhodni strani območja poteka Gospodinjska ulica, na katero se območje priključuje, in sicer z dvema obstoječima priključkoma – prvi je priključek obstoječega makadamskega parkirišča, ki je urejeno na območju, drugi pa priključek dovoznih poti za poslovni stavbi jugozahodno od območja. Znotraj natečajnega območja ni javnih prometnih površin.

Dostop do območja za pešce in kolesarje je mogoč na severovzhodni strani po Celovski cesti, kjer sta na obeh straneh urejena hodnik za pešce in kolesarska steza. Na jugovzhodni strani je dostop možen z Gospodinjske ulice, kjer kolesarji vozijo po vozišču, hodnik za pešce pa je urejen le na vzhodni strani. Delno je hodnik za pešce ob robu natečajnega območja urejen tudi na zahodni strani Gospodinjske ulice, a je v slabem stanju in se ob južnem cestnem priključku konča.

Mirujoči promet se na širšem območju zagotavlja večinoma na parcelah stavb. Na natečajnem območju je urejeno plačljivo in varovano makadamsko parkirišče z zapornico. Avtomobili parkirajo tudi na Gospodinjski ulici na vzhodnem robu območja, čeprav tam ni označenih parkirnih mest. Vzhodno od Gospodinjske ulice se nahaja manjše javno parkirišče, ki je bilo urejeno za potrebe pošte in bližnjih javnih stavb. Za današnje potrebe je parkirišče premajhno, zato avtomobili parkirajo tudi na zelenici. Ob javnih cestah na območju ni urejenih javnih parkirnih mest.

Dostavna vozila in vozila za odvoz odpadkov bodo na območje lahko dostopala preko obstoječih oziroma rekonstruiranih cestnih priključkov.

Tako Celovška cesta kot Gospodinjska ulica sta predvideni za rekonstrukcijo oziroma obnovo. Za rekonstrukcijo oziroma obnovo Celovške ceste je predviden občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) 29: CELOVŠKA CESTA (DRAVLJE–CENTER), ki še ni v pripravi. Načrtovana je ureditev štiripasovne ceste s koridorjem za javni potniški promet, zelenicami, kolesarskimi stezami in hodniki za pešce

Celotno območje spada pod parkirno cono 2.



Slika 18: Prometna opremljenost območja z načrtovano dovozno cesto (vir podloge: MOL)

Po Celovski cesti, severovzhodno od območja, potekajo linije mestnega avtobusnega prometa 1 (Stanežiče P+R–Dolgi most P+R), 3 (Litostroj–Rudnik), 5 (Podutik–Štepanjsko naselje), 8 (Gameljne–Brnčičeva), 22 (Kamna Gorica–Fužine P+R) in 25 (Medvode–Zadobrova). V smeri proti središču mesta je eden od voznih pasov rumen (rezerviran za mestne in primestne avtobuse ter taksije). Najbližje postajališče Kino Šiška je od območja oddaljeno približno 200 m.



Slika 19: Prikaz javnega mestnega avtobusnega prometa v bližini območja (vir: <http://www.lpp.si/javni-prevoz/sheme-linij>)

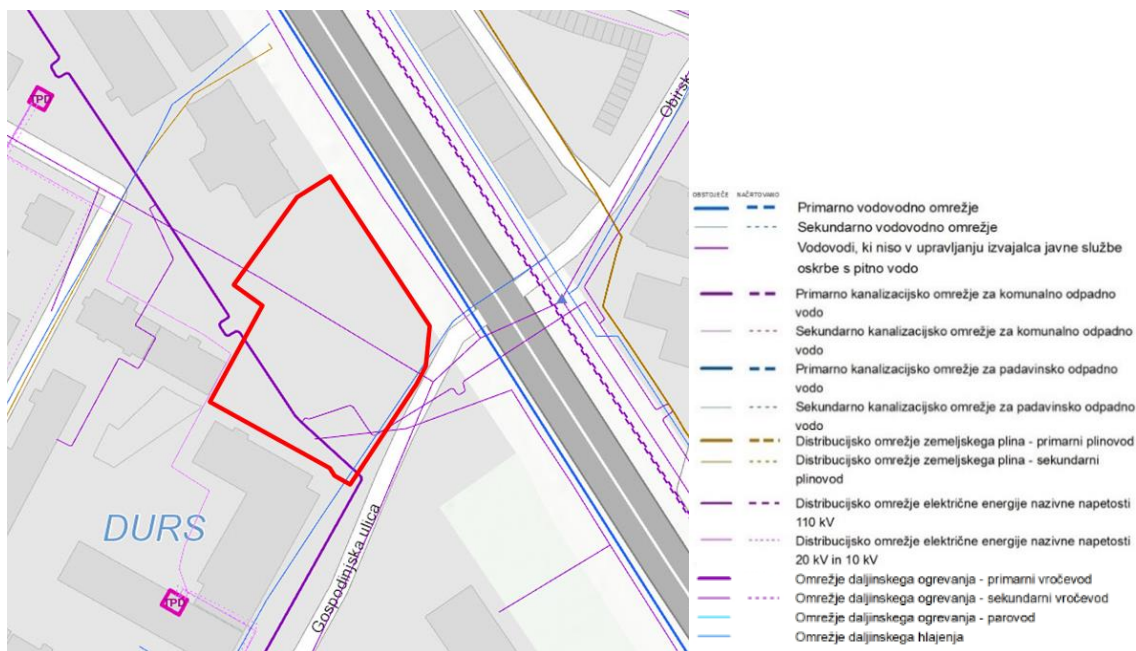
3.4.2. Komunalna opremljenost

Preko obravnavanega območja potekata dve sekundarni kanalizacijski omrežji za komunalno odpadno vodo. Prvo območje prečka v smeri SZ–JV, v podaljšani liniji Sternenove ulice, drugo prečka jugovzhodni rob območja. Po vzhodnem delu območja poteka sekundarno vodovodno omrežje. Preko zahodnega dela območja vzporedno s

Celovško cesto poteka primarni vročevod, preko južnega dela obravnavanega območja pa pravokotno na Celovško cesto poteka sekundarni vročevod. Širina varovalnih pasov kanalizacijskega, vodovodnega in vročevodnega omrežja znaša 3,00 m.

Na jugozahodnem robu obravnavanega območja ob sosednji večstanovanjski stavbi Scopolijeva ulica 3 poteka podzemno distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV z varovalnim pasom širine 1,00 m.

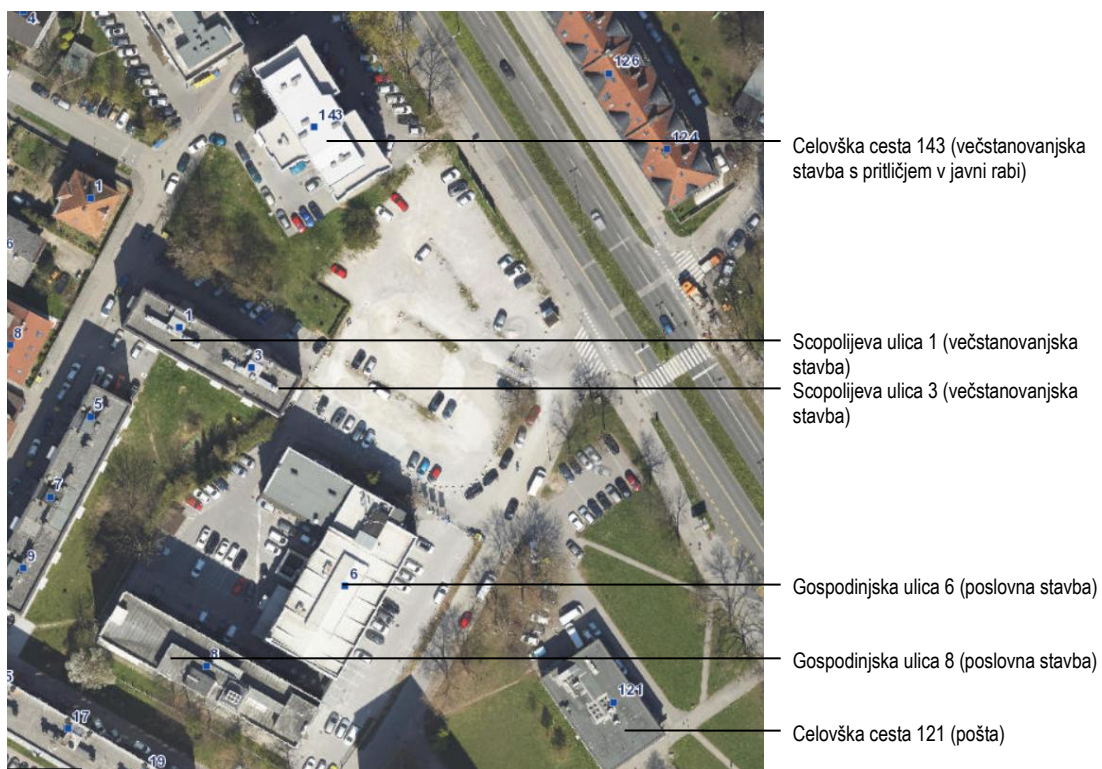
Podrobneje je potek obstoječe komunalne in druge gospodarske infrastrukture razviden iz natečajnih podlog C_1-Geodetski-nacrt in C_2_Regulacijska-karta.



Slika 20: Prikaz gospodarske javne infrastrukture (vir: OPN MOL ID)

3.5. Dejavnosti

Na natečajnem območju se trenutno nahaja makadamsko parkirišče. Najbližje sosednje stavbe pa so: večstanovanjska na naslovu Celovška 143, Večstanovanjska na naslovih Scopolijeva 1 in 3, poslovna stavba Kmetijsko gozdarske zbornice in Kmetijsko gozdarskega zavoda na naslovu Gospodinjska 6 ter stavba Pošte na naslovu Celovška 121.



Slika 21: Sosednje stavbe in njihova namembnost (vir podloge: MOL)

3.6. Lastništvo

Pretežni del zemljišč v natečajnem območju je v lasti investitorja. Hodnik za pešce ob Gospodinjski ulici in zelenice ob okoliških večstanovanjskih stavbah so v lasti Mestne občine Ljubljana.



Slika 22: Prikaz lastništva v katastrskem načrtu

- MEJA OŽJEGA OBMOČJA
- - - MEJA ŠIRŠEGA OBMOČJA
- SMART PROPERTY d.o.o.
- MESTNA OBČINA LJUBLJANA
- KMETIJSKO GOZDARSKA ZBORNICA SLOVENIJE
- LASTNIKI STAVBE GOSPODINJSKA 8
- LASTNIKI STAVBE SCOPOLIJEVA 1
- LASTNIKI STAVBE SCOPOLIJEVA 3
- LASTNIKI STAVBE CELOVŠKA 143

3.7. Podatki o geomehanskih, hidroloških, seizmičnih ipd. značilnostih lokacije

3.7.1. Tla

Področje na katerem je predvidena gradnja objekta predstavlja del obsežnega Ljubljanskega polja. Celotno polje je tektonska udorina z dnom iz neprepustnih klastičnih sedimentov permokarbonske starosti, ki je zapolnjena s pretežno savskimi rečnimi sedimenti kvartarne starosti. Te sedimente predstavlja pretežno nevezan rečni nanos, ki je mestoma sprijet v konglomerat. Lečasti vložki meljne gline predstavljajo ostanke vršajev, ki so jih nanесли potoki iz okoliškega hribovja, ali pa rečne nanose v lagunah mrtvih rokavov Save, ki je v preteklosti meandriral po celotnem polju.

Na območju sta bili v okviru geotehničnih raziskav izvedeni dve sondažni vrtini do 30 m globine s SPT testi v vrtinah. V eni od vrtin je bil izveden povozni piezometer globine 32 m za opazovanje nihanja podtalnice. Na območju se izmenjujejo plasti nevezanega in zaglinjenega proda s tanjšimi plastmi gline. Talna voda se je med vrtanjem pojavila na globini 11 m kot ujeta podtalnica in na globini – 26 m, kjer se nahaja prava podtalnica. Tla so srednje in dobro prepustna in omogočajo ponikanje vode. Nosilnost tal je primerna za načrtovano gradnjo. Zaradi različne obremenitve na območju stolpnice in na območju nižjega dela stavbe so pričakovani dilatacijski posedki, kar je treba upoštevati pri konstrukcijski zasnovi stavbe.

Podrobnejše karakteristike tal z usmeritvami za konstrukcijsko zasnovo in temeljenje načrtovane stavbe so podani v D_2_Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja, št. GEO065-01-2022 STOLPNICA C-TOWER ŠIŠKA, izdelal SLP d.o.o., Ljubljana, april 2023

3.7.2. Potresna nevarnost

Obravnavano območje je, skladno s prikazom stanja prostora v OPN MOL ID, manj kot 500 m oddaljeno od meje cone višje potresne nevarnosti, zato zanj velja, da se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,35. Pred začetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal in na tej osnovi določiti parametre za projektiranje konstrukcije v skladu s predpisi.

Stavbe na območju morajo biti načrtovane in grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objektov.



Slika 23: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

3.8. Podatki o značilnostih lokacije z vidika varovanja zdravja ljudi

3.8.1. Osončenje

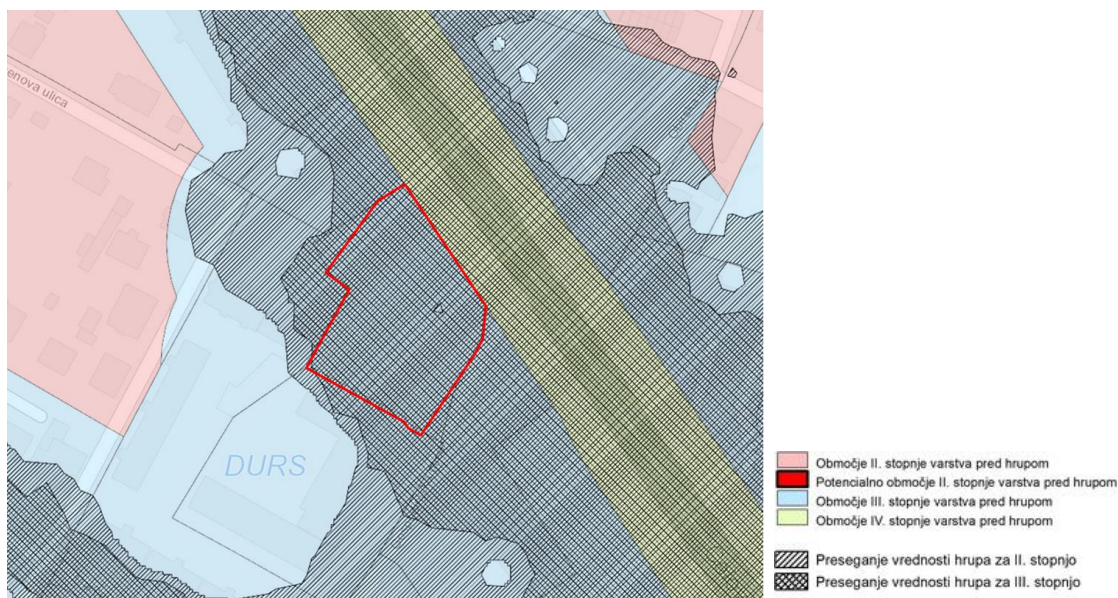
Območje je zadovoljivo osončeno. Pri načrtovanju je treba upoštevati, da je območje delno osončeno zaradi obstoječih stavb na naslovih Gospodinska ulica 6 ter Scopolijeva ulica 1 in 3, senca pa bo vplivala na nižje etaže načrtovane stavbe.

Pri načrtovanju je treba upoštevati vpliv načrtovane stavbe na osončenje sosednjih stavb, predvsem na vzhodno fasado večstanovanjske stavbe na naslovu Scopolijeva 1 in 3. Pričakovani vpliv in usmeritve v zvezi z oblikovanjem volumna so podrobneje obdelani v prilogi D_5_Osončenje: Preveritev osončenja sosednjih stavb zaradi načrtovane stanovanjsko poslovne stavbe C tower na križišču Celovške ceste in Gospodinske ulice, izdelal Urh Vidmar, marec 2023.

3.8.2. Obremenitev s hrupom

Za obravnavano območje velja III. stopnja varstva pred hrupom, na celotnem natečajnem območju pa je glede na prikaz stanja prostora v OPN pričakovano preseganje mejne vrednosti hrupa za III. stopnjo varstva pred hrupom. Na območju je potrebno načrtovati ukrepe za varstvo pred hrupom in upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnjo varstva pred hrupom.

V fazi priprave natečajne naloge je bila izdelana strokovna podlaga Strokovna ocena obremenitve s hrupom, št. 2022-022 SPO HRU, Epi Spektrum d.o.o., maj 2023 (priloga D_3_Hrup), v kateri sta podrobneje obrazložena pričakovana obremenitev s hrupom in so podani pogoji, pod katerimi je gradnja z vidika varstva pred hrupom sprejemljiva.

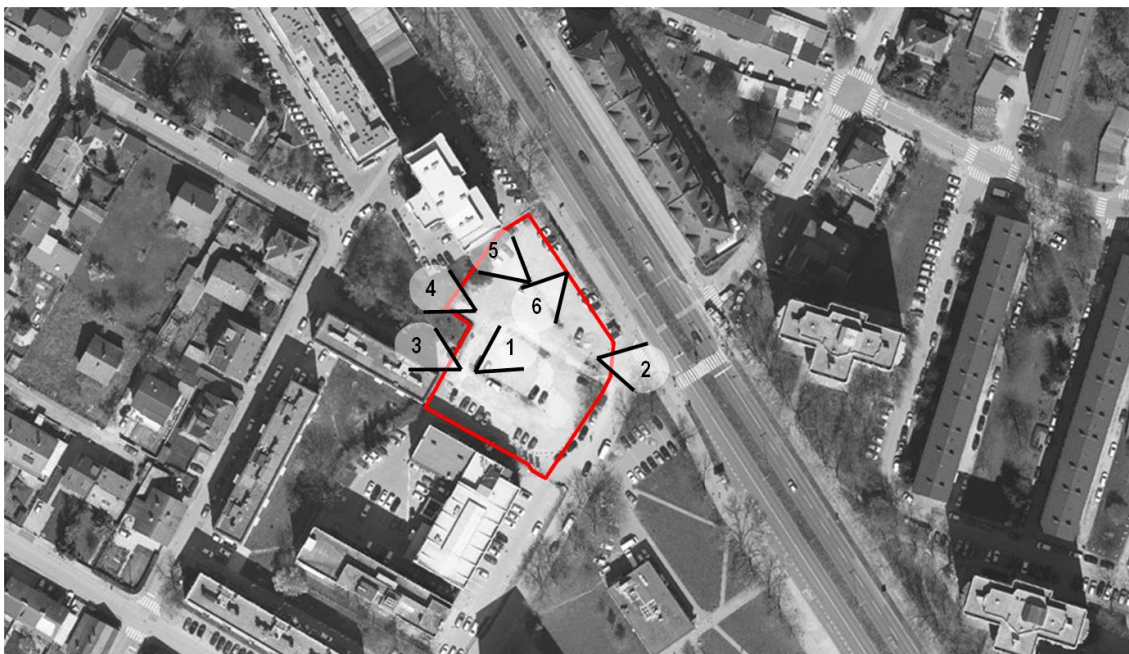


Slika 24: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

3.9. Podrobni podatki o obstoječih objektih in ureditvah na natečajnem območju

Na natečajnem območju ni obstoječih stavb. Celotno zemljišče je namenjeno parkirnim površinam, pas ob jugozahodnem robu pa dovozni cesti za poslovni stavbi, ki se nahajata jugozahodno od območja.

3.10. Fotografska predstavitev območja



Slika 25: Prikaz pogledov z nivoja terena



(1) Pogled proti Galetovemu bloku in Celovski cesti



(2) Pogled proti stanovanjskim stolpnicam ob Celovski cesti



(3) Pogled na parkirišče bloka Scopolijeva 1 in 3



(4) Pogled na zelene površine med bloki zahodno od območja



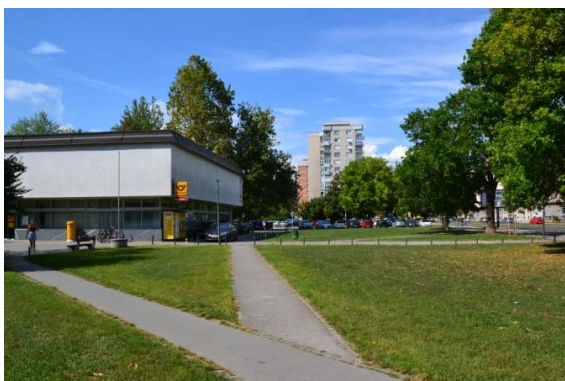
(5) Pogled na pritlično etažo stavbe Celovška 143 z javnim programom



(6) Pogled proti jugu na poslovne stavbe in stanovanjski blok



Slika 26: Prikaz pogledov na območje



(1) Pogled na območje iz parka ob stavbi pošte



(2) Pogled na območje z Gospodinjske ulice



(3) Pogled na območje s parkirišča pred stavbo Celovška 143



(4) Pogled na območje s Strnenove ulice



(5) Pogled na območje s severa s Celovške ceste



(6) Pogled na območje s severovzhoda s Celovške ceste

Fotografije območja so priložene v natečajni podlogi C_4_Fotodokumentacija.

4. PODATKI O PROSTORSKIH AKTIH, POGOJIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA TER IZDELANIH STROKOVNIH PODLAGAH

4.1. Veljavni prostorski akti

- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18) – v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD;
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obj. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22) – v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID.

Povezave do veljavnih prostorskih aktov, ki veljajo na območju:

OPN MOL ID

Grafični del:

<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana>

Tekstualni del:

https://urbinfo.ljubljana.si/web/fileproxy.ashx/profiles/ljubljana/urbinfo2022/Odlok_OPN_MOL_ID.pdf

OPN MOL SD

Grafični del

<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/obcinski-prostorski-nacr/>

Tekstualni del

<https://www.ljubljana.si/assets/OPN-MOL/2010-78-4263-NPB9.pdf>

Ožje natečajno območje obsega del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŠI-492. Za obravnavano EUP je z OPN MOL ID določena namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, ter tip objekta V – visoka prostostoječa stavba. Skladno z OPN MOL ID se območje ureja z OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska.



Slika 27: Prikaz ožjega in širšega natečajnega območja na namenski rabi iz OPN MOL ID (vir: OPN MOL ID)

4.2. Izvleček bistvenih določil iz prostorskega akta

4.2.1. Dopustni in pogojno dopustni objekti in dejavnosti ter dopustne gradnje in druga dela

CU – osrednja območja centralnih dejavnosti

Dopustni objekti in dejavnosti

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice.

Pogojno dopustni objekti in dejavnosti

- a) 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²) so dopustne:
- v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah,
 - izven ožjega mestnega središča ob lokalnih krajevnih cestah (LK) ali cestah višje kategorije,
 - omejitev velikosti gradbene parcele za oskrbne postaje, ne velja za lokacije, ki mejijo na glavne mestne ceste izven območja ožjega mestnega središča.
- b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.
- c) 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice.
- č) 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: samo avtomehanične delavnice.
- d) objekti iz točk c) in č) so dopustni izven širšega mestnega središča.

Dopustne gradnje in druga dela

V večstanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije(*2) in drugih javnih površinah, kot so trgi in parki, morajo biti deli pritličja, ki mejijo nanje, v javni rabi.

*(*2) Celovška cesta je kategorizirana kot lokalna glavna cesta (LG), torej cesta višje kategorije kot LZ, Gospodinjaska ulica pa kot lokalna krajevna cesta (LK), torej cesta nižje kategorije kot LZ.*

V EUP z namensko rabo CU znaša delež stanovanj največ 70 % BTP v EUP.

4.2.2. Podrobna merila in pogoji

Za natečajno območje so v usmeritvah za izdelavo posameznih OPPN določena naslednja podrobna merila in pogoji:

OPPN 117: POSLOVNA STAVBA – KRIŽIŠČE CELOVŠKA – GOSPODINJSKA	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKE EUP V OPPN	ŠI-492
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	DA
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	NE
Usmeritve za posamezne EUP v OPPN	
EUP: ŠI-492	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	50
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	do P+16
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati rekonstrukcijo Celovške ceste. Odmiki med fasadami stavb in delov stavb so v primeru, da bi bilo treba zagotoviti večji odmik od 20,00 m, lahko manjši od predpisanih, vendar ne manjši kot 20,00 m. Ob Celovski cesti je izven gradbene meje dopustno umeščati paviljonske objekte.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z Gospodinjske ulice.

Razlaga pojmov:

Tipologija V – Visoka prostostoječa stavba:

- Stolpi: stolpnica, stolpič
- Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženska, skladanka, sestavljanke, vila blok
- Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom odloka OPN MOL ID

Pomen znakov v preglednici:

Ø – faktor za namensko rabo EUP ni relevanten,

/ – faktor je za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino.

4.2.3. Drugi dopustni objekti in posegi v prostor

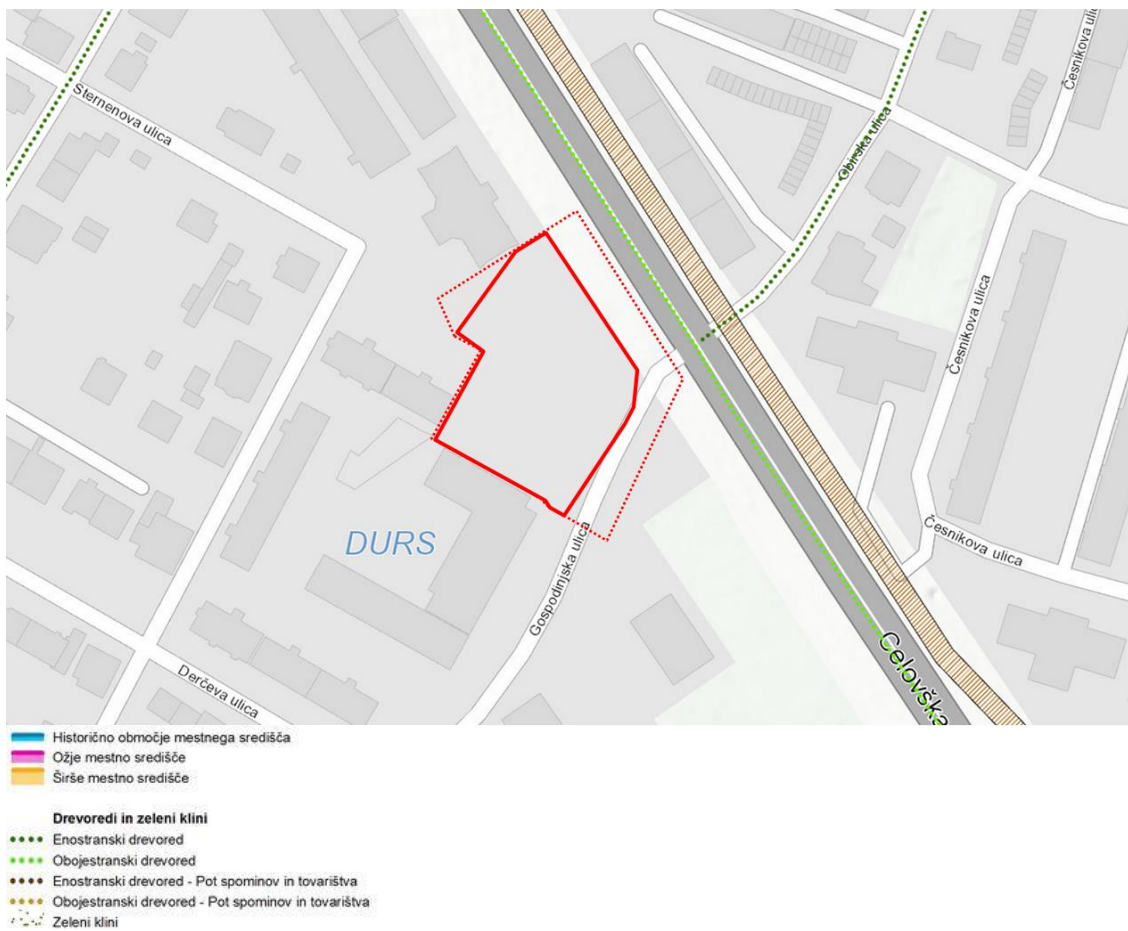
V natečajnem območju so dopustni še:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo zemeljskega plina,
 - za daljinsko ogrevanje in hlajenje,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij. Znotraj območja, ki ga omejuje avtocestni obroč, ni dopustna izvedba elektronskih komunikacijskih vodov v nadzemni izvedbi,
 - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
 - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi,
2. podzemne etaže s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podzemne vode in stabilnost sosednjih objektov,
3. podhodi in nadhodi za pešce in kolesarje,
4. avtobusna in železniška postajališča s potrebnimi ureditvami,
5. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe,
6. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
7. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih,
8. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema in biotopi,
12. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14,00 m,
14. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,
15. javne sanitarije na javnih površinah,

16. arheološka najdišča in ruševine, ter spominska, umetniška in podobna obeležja.

4.2.4. Regulacijski elementi



Slika 28: Prikaz regulacijskih elementov(vir: OPN MOL ID)

Drevoredi

V EUP ŠI-489, na katero natečajno območje meji na severovzhodni strani, je potrebno ob Celovski cesti urediti dvostranski drevored. Na strani natečajnega območja drevored še ni zasajen.

Regulacijske črte

Po jugovzhodni meji natečajnega območja poteka regulacijska linija (RL) Gospodinjске ulice.

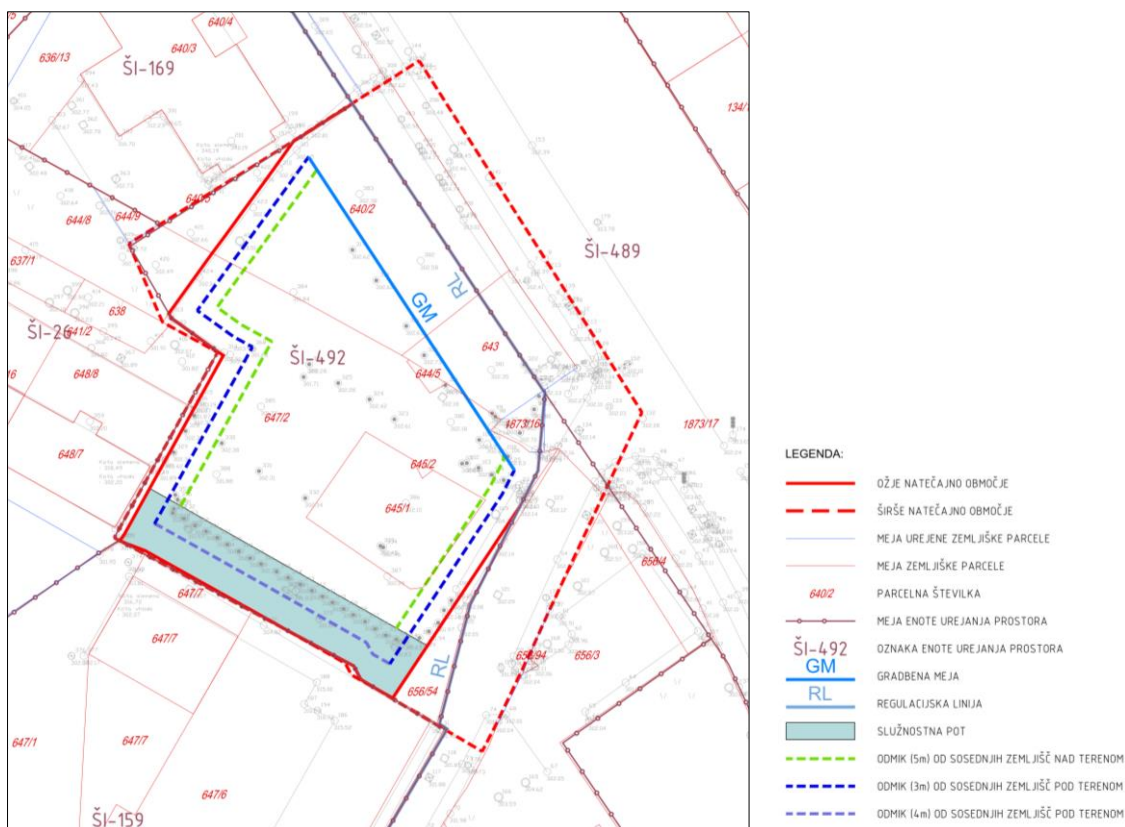
4.2.5. Višina objektov

Višina objektov v EUP ŠI-492 je določena z dopustno etažnostjo do P+16.

4.2.6. Lega stavb in odmiki

Odmik od Celovške ceste je določen z gradbeno mejo (GM). Gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja.

Za natečajno območje glede preseganja GM velja še posebno določilo: Ob Celovski cesti je izven gradbene meje dopustno umeščati paviljonske objekte.



Slika 29: Prikaz gradbene meje (GM), regulacijskih linij in zahtevanih odmkov od sosednjih zemljišč v geodetskem posnetku terena

Za ostale odmike pa so z OPN MOL ID predpisana naslednja določila:

Če ni z gradbeno črto oziroma z drugimi določili odloka OPN MOL ID določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov V (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m.

Odmik stavb (nad terenom) od meje sosednjih parcel je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 3,00 m od parcelne meje. (*3)

(*3) Opomba

Naročnik ne namerava iskati soglasij za manjše odmike od sosednjih zemljišč, razen pri mejah z javno cesto, ki jih določajo regulacijske linije (RL). Odmik od RL je lahko manjši, če je podrobno ujemljen, vendar bo treba zanj pridobiti tudi soglasje pristojnega oddelka MOL za promet.

Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti ki mejijo na EUP z namensko rabo PC oziroma na regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«, od nje odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije. Če so odmiki manjši, mora s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

Temelje objektov, ki mejijo na javne površine, kot so ceste, trgi, pločniki, je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi prek regulacijske linije javne površine.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

Parkirišča z več kot 5 PM morajo biti oddaljena od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov najmanj 4,00 m oziroma manj, če s tem pisno soglašajo lastniki teh parcel.

Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti nezahtevni in enostavni objekti, ki mejijo na EUP z namensko rabo PC oziroma na regulacijske linije javne ceste in drugih javnih

površin, od nje odmaknjeni najmanj 1,50 m. Če so odmiki manjši od 1,50 m, mora s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

Ograjo, škarko ali podporni zid je dopustno postaviti največ do meje parcele, na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Če se gradijo na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere ti objekti mejijo, o tem pisno sporazumeti. Za odmike od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin veljajo določbe prejšnjega odstavka.

Z OPN MOL ID so določeni odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m:

1. pri stavbah z višino do 40,00 m:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,

2. pri stavbah, višjih od 40,00 m:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj 20,00 m,
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj 45,00 m,

3. določbe 1. in 2. točke tega odstavka veljajo tudi za nadzidave stavb tipov V, VS in C,

4. določbe 1. in 2. točke tega odstavka ne veljajo za odmike med vogali stavb, manjše odmike pa je mogoče določiti tudi pri slepih fasadah in fasadah z odprtini za osvetlitev komunikacij stavbe.

Za natečajno območje glede odnikov velja še posebno določilo: Odmiki med fasadami stavb in delov stavb so v primeru, da bi bilo treba zagotoviti večji odmik od 20,00 m, lahko manjši od predpisanih, vendar ne manjši kot 20,00 m.

Odmiki ali protipožarne ločitve objektov od parcelnih mej morajo preprečevati možnost širjenja požara na sosednje objekte. Pri določanju odnikov ali protipožarnih ločitev je treba upoštevati predpise o požarni varnosti v stavbah in predpise o požarnovarnostnih odnikih ali požarnih ločitvah za druge objekte. Če odmiki ne zagotavljajo predpisanih požarnovarnostnih zahtev, je treba načrtovati protipožarne ločitve v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah.

4.2.7. Parcelacija stavbnih zemljišč

Pri določitvi velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji, je treba upoštevati:

- tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FBP oziroma FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno),
- velikost in tlorisno zasnovo objektov,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- možnost priključitve na infrastrukturne vode, objekte in naprave,
- krajevno značilno obliko parcel,
- naravne razmere,
- omejitve uporabe zemljišča,
- lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

Pri določitvi velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji, je treba zagotoviti:

- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne in zelene površine, število zahtevanih dreves),
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob stavbah,
- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s predpisi, ki določajo požarnovarnostne odmike med stavbami.

Vsak glavni objekt s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti mora imeti svojo gradbeno parcelo.

Gradbena parcela večstanovanjske stavbe je k stavbi pripadajoče zemljišče, ki je neposredno namenjeno za njeno redno rabo ter vključuje zemljiško parcelo (ali več parcel), na kateri stavba stoji, in zemljišče, ki predstavlja prometne površine in komunalne funkcionalne površine, parkirne površine, odprte bivalne površine, otroško igrišče, prostore za smetnjake in podobno. K večjemu številu večstanovanjskih stavb se lahko določi skupno pripadajoče zemljišče.

Pripadajoče zemljišče k obstoječim stavbam se določi v skladu z zakonom, za novogradnje pa v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v OPPN.

4.2.8. Zelene površine

Velikost in urejanje odprtih bivalnih in zelenih površin

Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) se uporablja pri objektih, namenjenih bivanju. Določen je s podrobnimi merili in pogoji in v EUP ŠI-492 znaša najmanj 30 %. Pri dimenzioniranju FBP je treba upoštevati tudi določilo, da mora biti na vsako stanovanje zagotovljenih najmanj 15 m² odprtih bivalnih površin. Upošteva se tisti od normativov, ki zagotavlja večjo površino odprtih bivalnih površin. Odprte bivalne površine vključujejo najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ 70 % tlakovanih površin in najmanj 30 % zelenih površin na raščenem terenu.

V sklopu odprtih bivalnih površin je treba zagotoviti najmanj 7,5 m² površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev.

Faktor zelenih površin (FZP) se uporablja pri nestanovanjskih stavbah. Določen je s podrobnimi merili in pogoji in v EUP ŠI-492 znaša najmanj 20 %. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenem terenu. Izjemoma se v primerih, ki jih določa OPN MOL, FZP lahko zagotavlja tudi na delih stavb.

Ob Celovski cesti je v pasu 100,00 m, merjeno od roba regulacijske linije glavne mestne ceste, dopustno zagotoviti do 35 % FBP v večstanovanjskih stavbah, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine ter FZP v nestanovanjskih stavbah tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe.

Zasaditev dreves

Predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na parceli, namenjeni gradnji, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami.

Drevesa na območjih stavbnih zemljišč je treba ohranjati v največji možni meri, v primeru sečnje pa drevesa nadomestiti. Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se ohranjajo na gradbeni parceli, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves.

Pogoji za gradnjo v vplivnem območju dreves in druge vegetacije:

- v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti velika najmanj 3,00 m²,
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m.

Na gradbeni parceli je treba na raščenem terenu zasaditi vsaj 25 dreves/ha za stanovanjske stavbe, oziroma vsaj 15 dreves/ha za nestanovanjske stavbe.

4.2.9. Parkirne površine

Parkirne cone

Območje MOL je glede na lego objektov v prostoru, razdeljeno na parkirne cone. Natečajno območje leži v parkirni coni 2.

Parkirni normativi

Na gradbeni parceli je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti naslednje najmanjše število PM:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja)	0,8 PM/stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m ² BTP)	1 PM/40,00 m ² BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega: - najmanj 75 % PM za obiskovalce in - največ 30 % na nivoju terena	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m ²)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega: - najmanj 75 % PM za obiskovalce in - največ 30 % na nivoju terena	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice ...) do 200,00 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice ...) nad 200,00 m ² BTP	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate in klinike)	1 PM/20,00 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20,00 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes, kopališče in podobno)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25,00 m ² BTP objekta

12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta

V primeru, da bodo v natečajnem območju načrtovani tudi drugi objekti in dejavnosti, dopustni skladno z namensko rabo območja, je treba upoštevati parkirne normative za te objekte in dejavnosti iz 38. člena odloka o OPN MOL ID.

V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

V parkirni coni 2 je treba na gradbeni parceli zgraditi najmanj 50 % s tem odlokom predpisanih PM za motorni promet, razen za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe ter 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja), za katere je treba zgraditi najmanj 70 % predpisanih PM za motorni promet, vendar ne manj kot 1 PM/stanovanje.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

V parkirni coni 2 je treba na gradbeni parceli zgraditi najmanj 70 % s tem odlokom predpisanih PM za kolesarski promet. To določilo ne velja za del objekta z namembnostjo »stanovanja in bivanje«.

Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles; kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljeno kolesarnico za zaposlene in za obiskovalce.

Na gradbeni parceli objekta je treba od števila PM za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

4.2.10. Prometna infrastruktura

Skladno s posebnimi merili in pogoji je treba dovoz do natečajnega območja urediti z Gospodinjske ulice.

Območje za pešce je treba urejati kot enovito pretežno ravno površino, ki bo primerna za hojo in za funkcionalno ovirane osebe. Površine tlakov morajo biti izvedene s protidrsnimi materiali ali površinsko obdelane proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni tudi funkcionalno oviranim osebam.

4.2.11. Priključevanje na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo

Natečajno območje oziroma EUP ŠI-492 ima glede obveznosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo oznako 2, kar pomeni, da morajo biti objekti priključeni na:

- javni vodovodni sistem,
- javni kanalizacijski sistem za odvod komunalnih odpadnih vod,
- javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ni mogoče, pa na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MOL,
- sistem električne energije.

Vsi objekti, razen objektov gospodarske javne infrastrukture ter tistih nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov, v katerih se ne izvaja dejavnost, pri kateri nastajajo komunalni odpadki, morajo imeti urejen sistem zbiranja komunalnih odpadkov.

Ne glede na določbe 46. člena OPN MOL ID je dopustno zagotoviti oskrbo objektov z energenti za ogrevanje in električno energijo tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje ter z njim soglašata organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe in izvajalec gospodarske javne službe, katerega delovno področje ta način oskrbe zadeva.

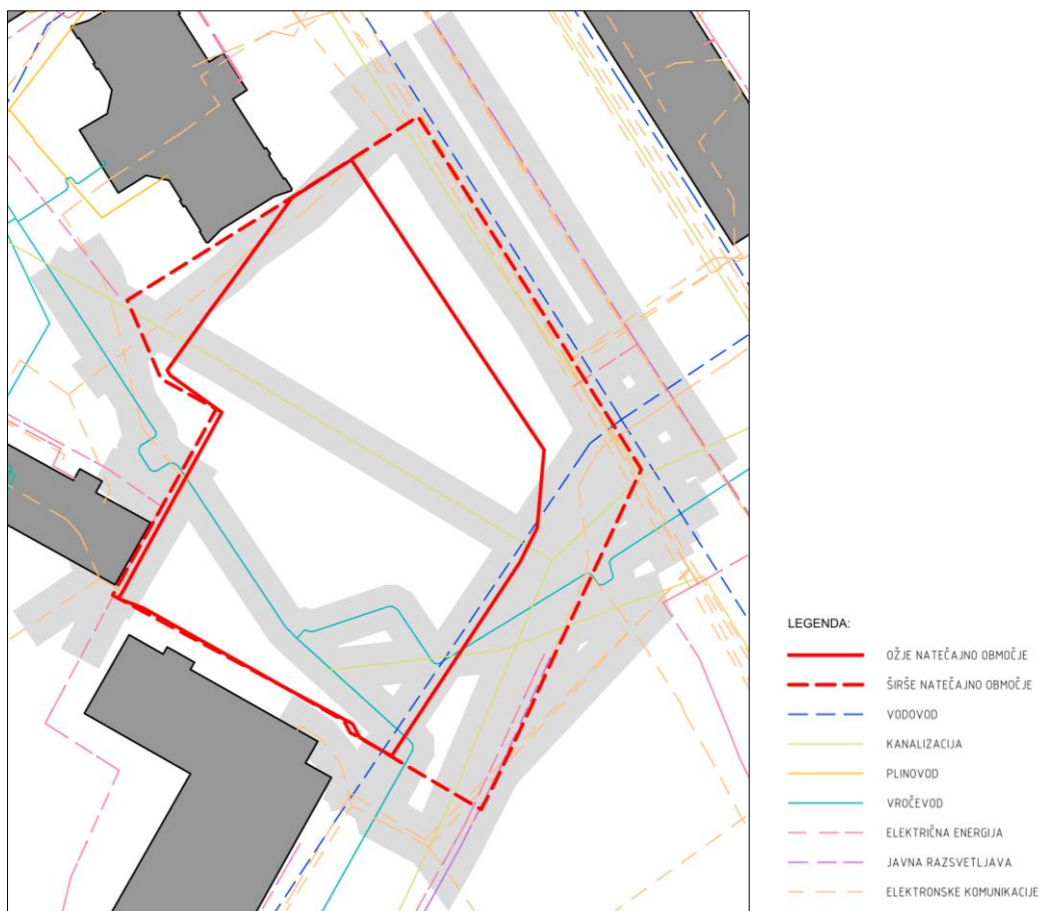
V zvezi z obveznostjo priključevanja objektov na javni sistem daljinskega ogrevanja in javni sistem zemeljskega plina ter ureditvijo internih sistemov za oskrbo s toploto z energenti za ogrevanje je treba upoštevati tudi določila Lokalnega energetskega koncepta MOL in predpisov v zvezi z načini ogrevanja na območju MOL. V objektih, za katere se predpis v zvezi z načini ogrevanja ne uporablja, se v primeru ureditve internega sistema za oskrbo s toploto, ogrevanje zagotovi z uporabo obnovljivih virov energije.

4.2.12. Varovalni pasovi in koridorji okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture

Na natečajno območje segajo naslednji varovalni pasovi obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture:

a) Vodovodno in kanalizacijsko omrežje, omrežje daljinskega ogrevanja in hlajenja, elektronski komunikacijski vodi in javna razsvetljava	3,00 m
b) Sistem električne energije:	
- podzemni kabelski sistem z nazivne napetosti do vključno 20 kV	1,00 m
c) Sistem zemeljskega plina:	
- distribucijski sistem zemeljskega plina	5,00 m

V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je treba upoštevati predpise s področja graditve, obratovanja in vzdrževanja infrastrukturnih objektov ter predpise, ki določajo pogoje in omejitve gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območjih varovalnih pasov. Posegi v varovalnih pasovih so dopustni na podlagi soglasja pristojnega izvajalca gospodarske javne službe infrastrukturnega omrežja.



Slika 30: Prikaz varovalnih pasov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture

4.2.13. Javne površine

Javne površine so površine, katerih raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, in vključujejo predvsem železnice, javne ceste, javne poti, trge, otroška igrišča, parkirišča, pokopališča, parke, zelenice ter rekreacijske in športne površine.

Na površinah, ki imajo poleg osnovne namembnosti tudi funkcijo javne površine, lahko MOL določi služnost rabe v javno korist. Površine, na katerih se določi služnost rabe v javno korist, so predvsem pasaže, arkade, pešpoti, peš prehodi in podobno.

Javne površine in površine, na katerih se določi služnost rabe v javno korist, se lahko spremenijo ali določijo na novo z OPPN.

Skladno z OPN MOL ID sta Celovška cesta na severovzhodni in Gospodinjska ulica na jugovzhodni strani opredeljeni kot javni površini.



■ Javne površine

Slika 31: Prikaz javnih površin (Vir: OPN MOL ID)

4.2.14. Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Na natečajnem območju ni enot varstva narave ali varstva kulturne dediščine.

4.2.15. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obramba

Varstvo pred požarom

Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

Pogoje za varen umik ljudi ter za gašenje in reševanje je treba zagotoviti z:

- odmiki in požarnimi ločitvami med objekti oziroma s predpisanimi požarnovarnostnimi odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč,
- intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnimi površinami za intervencijska vozila,
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter
- s površinami ob objektih za evakuacijo ljudi.

Dostopne in dovozne poti ter postavitvene in delovne površine za gasilska vozila morajo biti v skladu s predpisi, standardi in smernicami, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

Potresno nevarna območja

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

Gradnja zaklonišč

V vseh objektih je treba stropno konstrukcijo nad kletjo graditi tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

Varovanje pred hrupom

Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa OPN MOL ID.

Če za stavbe z varovanimi prostori, kot jih opredeljuje uredba, ki določa mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, obstaja več možnih načinov zaščite pred prekomernim hrupom, je treba upoštevati naslednji vrstni red protihrupnih ukrepov:

- zmanjševanje hrupa na izvoru,
- omejevanje hrupa pri širjenju v prostor,
- izvedba pasivne protihrupne zaščite.

V primeru izvedbe pasivne protihrupne zaščite je treba novogradnje in rekonstrukcije stavb načrtovati tako, da ravni hrupa v varovanih prostorih ne bodo presežene, pri čemer se upošteva predpis, ki ureja varovanje pred hrupom v stavbah.

Varovane prostore je treba pri načrtovanju oziroma gradnji praviloma razporediti v objektu tako, da bo njihova morebitna obremenjenost s hrupom čim manjša.

Viri hrupa morajo obratovati skladno z mejnimi vrednostmi kazalcev hrupa v okolju oziroma se prilagoditi mejnim vrednostim v rokih, ki izhajajo iz operativnih programov.

4.3. Pogoji, usmeritve in mnenja nosilcev urejanja prostora

4.3.1. Seznam pridobljenih predhodnih smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora

- D_1_01_RS, MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35034-63/2022-2550-3, datum: 20. 7. 2022,
- D_1_02_RS, MINISTRSTVO ZA KULTURO, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, št. 35012-161/2022-3340/3, datum: 8. 8. 2022,
- D_1_03_RS, MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana, št. 350-33/2020/120-02519722, datum: 13. 7. 2022,
- D_1_04_RS, MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana, št. 350-80/2022-4, datum: 13. 7. 2022,
- D_1_05_JP VOKA SNAGA d.o.o., VODOVOD, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. SM-29/22V, datum: 15. 7. 2022,
- D_1_06_JP VOKA SNAGA d.o.o., KANALIZACIJA, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. SM-29/22K, datum: 19. 7. 2022,
- D_1_07_JP VOKA SNAGA d.o.o., ODVOZ ODPADKOV, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-341-058/2023-019, datum: 10. 3. 2023.

- D_1_08_ELEKTRO LJUBLJANA d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, št. 3324 (45809/2022-AG), datum: 8. 9. 2022,
- D_1_09_ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o., Verovškova ulica 62, Ljubljana 1000, št. 3518RD66_JPE-351-1185/2022-002, datum: 25. 7. 2022,
- D_1_10_JAVNA RAZSVETLJAVA d.d., Litijska cesta 263, 1261 Ljubljana - Dobrunje, št. 531/22, datum: 29. 7. 2022,
- D_1_11_MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, št. 35021-21/2022-35, datum: 8. 3. 2023,
- D_1_12_MOL, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana, št. 3245-14/2022-2, datum: 21. 7. 2022,
- D_1_13_MOL, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana, št. 843-26/2022-2, datum: 1. 7. 2022,

Kopije pridobljenih smernic so priložene v natečajni prilogi D_1_Smernice.

4.3.2. Izvleček bistvenih določil iz pogojev, usmeritev in mnenj nosilcev urejanja prostora

D_1_01_RS, MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja:

- priporočajo, da se upoštevajo temeljna pravila urejanja prostora na podlagi ZUreP-3, predvsem pravila glede racionalne rabe prostora, prepletanja med seboj združljivih rab prostora, zagotavljanja ustreznega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami, prepoznavnosti naselja, dostopnosti družbene infrastrukture in javnih površin

D_1_02_RS, MINISTRSTVO ZA KULTURO:

Natečajno območje se ne nahaja v območju varovanja kulturne dediščine, zato je treba pridobljene smernice ministrstva za kulturo upoštevati zgolj kot priporočila.



Slika 32: Prikaz območja/točk varstva kulturne dediščine (vir: Pravni režimi varstva kulturne dediščine VRD)

Povzemamo nekaj pomembnejših usmeritev, podanih s strani Ministrstva za kulturo, ki pa za natečajnike niso zavezujoče. Natečajniki se do njih lahko poljubno opredelijo in jih upoštevajo ali ne po lastni presoji:

- priporočajo višinsko uskladitev z najvišjimi bližnjimi objekti ob Celovski cesti (P+12), dasiravno prostorski akt dopušča višino do P+16;
(opomba: ni zavezujoče, saj MK za tovrstno odločanje nima pristojnosti!)
- predlagajo, da postavitve objekta sledi ulični liniji oziroma je lociran v notranjost;
- med predvidenim objektom in Celovsko cesto naj se vzpostavi zeleno preddverje s kolesarsko stezo in pločnikom.

D_1_03_RS, MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO:

- priporočajo, da se s primerno urbanistično in krajinsko ureditvijo ohrani oziroma poudari nadaljevanje osi Sterenovce ulice preko parka pri pošti do Trga prekomorskih brigad;
- preprečeno naj bo ograjevanje parcele z ograjami ali drugimi preprekami;
- svetujejo, naj se število parkirišč zreducira na nižje od minimalno predpisanih; (*4)
- predlagajo zaprtje Gospodinjske ulice za avtomobilski promet in dostop s Scopolijske ulice; (*5)
- načrtuje naj se pokrita in varovana kolesarnica za uporabnike ter javna kolesarnica za ostale;
- predlagajo nadaljevanje drevoreda ob Celovski cesti;
- v pritličju objekta naj bo v smeri proti Celovski cesti in Gospodinjski ulici javni program;
- tlakovanje naj bo prilagojeno osebam z oviranostjo;
- pri graditvi novih stanovanjskih stavb, ki imajo več kot deset parkirnih mest, mora investitor zagotoviti namestitve infrastrukture za napeljava vodov za električne kable tako, da bo omogočeno polnjenje električnih vozil na vsakem parkirnem mestu.

(*4) Odstopanje od predpisanega števila parkirnih mest je mogoče le na podlagi mobilnostnega načrta, ki pa glede na pričakovano BTP stavbe predvidoma ne bo izdelan. Upoštevati je treba torej parkirne normative iz OPN MOL ID za parkirno cono 2.

(*5) Usmeritev glede zaprtja dostopa Gospodinjske ulice za avtomobilski promet in ureditev dostopa s Scopolijske ulice glede na lastništvo zemljišč ni realna. Natečajniki naj upoštevajo usmeritev iz OPN MOL ID, ki določa, da je treba dovoz urediti z Gospodinjske ulice.

D_1_04_RS, MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Direktorat za javno zdravje:

- gradnja stanovanj je sprejemljiva samo pod strogimi pogoji zagotavljanja tihe fasade za vsako stanovanje; (*6)
- hrup na igriščih ne sme presegati 55 dBA v času igre;
- prometne površine morajo biti utrjene, odvajanje onesnažene padavinske odpadne vode s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov in lovilcev olj;
- podzemne garaže morajo biti urejene v obliki zadrževalnega sistema, dovolj velikega, da zajame vso morebitno razlito ali razsuto količino nevarnih snovi ali tekočin;
- elektromagnetno sevanje pri stanovanjskih objektih ne sme preseči mejnih vrednosti kot jih za I. območja varstva pred elektromagnetnim sevanjem predpisuje Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96 in 41/04 – ZVO-1);
- priporočajo, da naj bo gostota magnetnega polja, kjer bivajo otroci, manj kot 0,3 μ T;
- vsaj en bivalni prostor v stanovanju naj ima osončenje, ki sredi okna tega prostora traja štiri ure dnevno;
- osončenost stanovanjskih stavb naj bo zagotovljena najmanj v obsegu, kot ga zahteva tehnična smernica TSG-1-004-2010 Učinkovita raba energije, ki med drugim zahteva, da mora biti sončnemu sevanju izpostavljena površina zunanega ovoja stavbe osončena od povprečne višine 1 m nad terenom navzgor, v času:
- zimskega solsticija (21. 12.) najmanj 2 uri, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju $\pm 30^\circ$ odstopanja od smeri jug;
- ekvinokcija (21. 3. in 23. 9.) najmanj 4 ure, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju $\pm 60^\circ$ odstopanja od smeri jug;
- poletnega solsticija (21. 6.) najmanj 6 ur, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju $\pm 110^\circ$ odstopanja od smeri jug;
- določen delež (npr. 10 %) novih stanovanj se načrtuje tako, da so stanovanja dostopna z invalidskimi vozički ali jih je možno enostavno preurediti, da je to možno;
- večnadstropni stanovanjski objekti se načrtujejo tako, da je vsako nadstropje dosegljivo z dvigalom zadostne velikosti, da lahko sprejme voziček prve pomoči;

- ukrepi za obvladovanje visokih temperatur;
- mreže zelenih koridorjev, manjših odprtih površin, obcestnih dreves ter zelenih streh in sten;
- orientacija stavb na način, da zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in omogočajo prevetrenost tudi z lahkim vetrom;
- načrtovanje »hladnih materialov« za utrjevanje cest in parkirišč ali načrtovanje materialov, ki povečajo permeabilnost padavin v tla;
- zasaditve, ki senčijo stavbe, in napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote;

(*6) Skladno z veljavnimi predpisi s področja varstva pred hrupom je umeščanje stanovanjskega programa dopustno tudi na fasade, ki so obremenjene s hrupom, če so na njih izvedeni ukrepi pasivne protihrupne zaščite tako, da ravni hrupa v varovanih prostorih ne bodo presežene, pri čemer se upošteva predpis, ki ureja varovanje pred hrupom v stavbah. Vsekakor pa je treba varovane prostore pri načrtovanju oziroma gradnji praviloma razporediti v objektu tako, da bo njihova morebitna obremenjenost s hrupom čim manjša, zaželeno pa je tudi, da ima vsako stanovanje vsaj en prostor orientiran na tišo fasado.

D_1_05_JP VOKA SNAGA d.o.o., VODOVOD:

- vodovodi naj praviloma potekajo v dostopnih javnih površinah in intervencijskih poteh, tako da je omogočeno vzdrževanje vodovodnega omrežja in priključkov;
- zagotoviti je treba predpisane varovalne pasove oz. odmike obstoječega vodovoda ter novih vodovodnih priključkov od ostalih objektov in naprav.

D_1_06_JP VOKA SNAGA d.o.o., KANALIZACIJA:

- prestavitev javne kanalizacije je dopustna;
- hišni priključki naj potekajo v utrjenih dostopnih prometnih površinah in intervencijskih poteh tako, da bo omogočeno vzdrževanje in čiščenje hišnih priključkov;
- odvajanje padavinskih voda z urbanih površin je potrebno urediti tako, da bo v čim večji meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin (zeleno strehe, ponovna uporaba padavinske vode, ponikanje ali zadrževanje padavinske vode na parceli).

D_1_07_JP VOKA SNAGA d.o.o., ODPADKI:

- zbirna in prevzemna mesta za odpadke je treba dimenzionirati in urediti skladno z Odlokom o zbiranju komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana (Ur. list RS, št. 73/2022);
- zbirno mesto je stalno mesto, ki mora biti na zasebni površini, in je namenjeno za postavitve zabojnikov za mešane komunalne odpadke, biološke odpadke in ločene frakcije (embalaža, papir, steklo);
- pri načrtovanju velikosti zbirnega mesta je treba upoštevati najmanj minimalni volumen zabojnika, ki je z Odlokom določen za posamezno vrsto odpadka (*7), pomnožen s faktorjem 3;
- prevzemno mesto komunalnih odpadkov se praviloma nahaja na javni površini ali tik ob njej in ne sme ovirati rabe te površine. Do prevzemnega mesta mora biti omogočen dostop s smetarskim vozilom;
- zbirno in prevzemno mesto sta lahko tudi na isti lokaciji na zasebni površini, ki meji na javno površino, če je urejen ustrezen dostop s smetarskim vozilom.

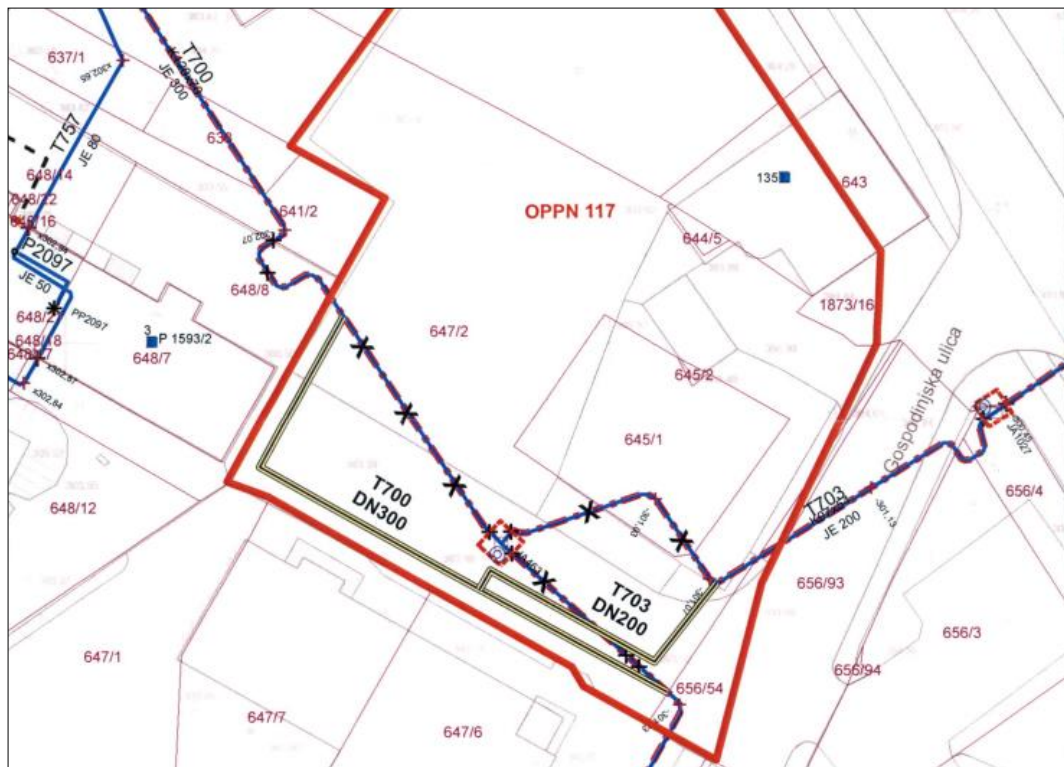
(*7) V fazi natečaja naj se pri načrtovanju prostorov za zbiranje in prevzem odpadkov upoštevata naslednja števila in velikost posod:

	mešani odpadki	embalaža	papir	steklo	biološki odpadki
poslovni del:					
velikost posod (l)	770	1.100	500	240	240
število posod	1	2	1	1	1
stanovanjski del					
velikost posod (l)	500	1.100	1.100	500	770
število posod	3	3	1	1	1

- Za napajanje objekta bo potrebno zgraditi transformatorsko postajo z možnostjo vgradnje transformatorja moči 1000 kVa.
- transformatorska postaja naj bo tipska prostostoječa ali zidana v pritličju objekta; (*8)
- če je transformatorska postaja v objektu, mora biti v stikališču izdelan dvojni tehnični pod. Sosednji prostori ne smejo biti bivalni ali pisarniški prostori oz. prostori, kjer se isto osebje zadržuje dlje časa;
- dostop, transport in posluževanje transformatorske postaje mora biti osebu distributerja el. energije in intervencijskim vozilom omogočeno 24 ur na dan.

- upravljavcu mora biti omogočen nemoten dostop za vzdrževanje in servisiranje;
- upoštevati je treba dostop za transport opreme – transformatorja (teža 3,3 tone) in ostalih naprav;
- TP ne sme mejiti na stanovanjske ali pisarniške prostore;
- upoštevati je potrebno vpliv hrupa in sevanja TP;
- omogočeno mora biti naravno prezračevanje TP.

- predvideno pozidavo je treba prilagoditi obstoječemu vročevodnemu omrežju oziroma ga prestaviti;
- pri natečajni nalogi je treba upoštevati komunalni koridor za vodenje vročevodnega omrežja preko parcele 647/2, k.o. Zgornja Šiška v skladu s predlogom trasnega poteka iz priložene situacije v predhodnih smernicah;
- vročevodno omrežje mora po ureditvi natečajnega območja ostati dostopno za kontrolo in vzdrževalna dela;
- v varovalnem pasu vročevodnega omrežja niso dovoljeni nadgradnja, zazidava in sajenje dreves in grmičevja;
- skladno z Lokalnim energetskega konceptom, OPN MOL in Odlokom o prioritetni rabi energentov za ogrevanje na območju MOL je za obravnavano območje za namen ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode predvidena oskrba s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja – vročevodnega omrežja (*9).



B – Natečajna naloga

(*9) Načrtovana stavba bo priključena na vroečevodno omrežje. Pri zasnovi energetske oskrbe stavbe je treba smiselno upoštevati tudi druge predpise s področja učinkovite rabe energije v stavbah (PURES).

D_1_10_JAVNA RAZSVETLJAVA d.d.:

- vse nove javne površine, ki so predmet urejanj, je potrebno opremiti z javno razsvetljavo.

D_1_11_MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet:

- potrebno je upoštevati vidik trajnostne mobilnosti (pešačenje, kolesarjenje, uporaba JPP);
- dovoz se uredi z Gospodinjske ulice;
- na Gospodinjski ulici se preuči potreba oziroma predvidi ureditev ukrepov za umiritev prometa;
- potrebno je upoštevati obstoječe parkirišče; (*10)
- zagotoviti je potrebno zadostno število parkirnih mest za kolesa, varnih pred vremenskimi vplivi, krajo in vandalizmom.

(*10) Skladno s pridobljenimi podatki je na obstoječem parkirišču 22 parkirnih mest, ki jih najemajo bližnji stanovalci, ostala parkirišča se oddajajo naključnim obiskovalcem, največ dnevnim migrantom. Pri zasnovi kletnih etaž naj se poleg normativno zahtevanih parkirnih mest za potrebe stavbe načrtuje še okvirno 20 dodatnih parkirnih mest, ki jih bo investitor lahko ponudil v najem ali v odkup dosedanjim uporabnikom parkirišča.

D_1_12_MOL, Oddelek za ravnanje z nepremičninami:

Gospodarska javna infrastruktura, ki jo bo treba zagotoviti za priključitev načrtovane stavbe, bo obravnavana v fazi priprave OPPN.

D_1_13_MOL, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo:

Načrtovati in zagotoviti je treba ukrepe za varovanje ljudi in premoženja:

- preventivne ukrepe za preprečitev nastanka požara,
- odkrivanje, obveščanje omejitev požara in možnost učinkovitega dostopa reševalnih vozil,
- varen umik iz stavbe,
- upoštevati je treba požarna tveganja zaradi dejavnosti v stavbi,
- upoštevati je treba dostopni čas za posredovanje intervencijskih vozil, ki znaša 10 minut,
- načrtovati je treba uporabo ustreznih materialov in zagotoviti predpisane varne odmike od sosednjih stavb,
- zagotoviti je treba potrebne količine vode za gašenje.

Zagotoviti je treba dostopne poti, delovne površine in postavitvene površine za gasilska vozila v skladu s predpisi ter pri tem upoštevati:

- dostopne, delovne in postavitvene površine je treba zagotoviti na sicer prometnih površinah, ki se jih redno pluži in vzdržuje,
- komunalno in mikrourbano opremo je treba načrtovati tako, da ne ovira dostopov za gasilska vozila,
- odmik debela obstoječih in predvidenih dreves ob stavbah mora biti najmanj 2,00 m od površin za gasilce.

Upoštevati je treba tudi:

- predpise s področja potresne varnosti,
- stropno konstrukcijo nad kletjo načrtovati tako, da zdrži rušenje stavbe nanjo,

Pri načrtovanju in gradnji je treba upoštevati tudi prilagajanje na podnebne spremembe, načrtovati ukrepe za zmanjšanje rabe energije in upoštevati epidemiološko problematiko.

4.4. Izdelane strokovne podlage (študije, elaborati, poročila, projekti ipd.)Predlagamo, da se pri zasnovi kletnih etaž načrtuje

4.4.1. Seznam izdelanih strokovnih podlag

Za natečajno območje so bile izdelane naslednje strokovne podlage, ki so priloga k natečajnemu gradivu ali podloga za načrtovanje:

Številka natečajne podloge / priloge	Podatki o strokovni podlagi
C_1	Geodetski načrt, št. GEK – 41/2022, izdelal GEKOM PLUS d.o.o., marec 2023
D_2	Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja, št. GEO065-01-2022 STOLPNICA C-TOWER ŠIŠKA, izdelal SLP d.o.o., Ljubljana, april 2023
D_3	Strokovna ocena obremenitve s hrupom, št. 2022-022 SPO HRU, izdelal EPI SPEKTRUM d.o.o., maj 2023
D_4	Ureditev prometnega dostopa za potrebe gradnje na parcelah, št. 331 / 20, izdelal PRO-INI d.o.o., december 2021
D_5	Preveritev osončenja sosednjih stavb zaradi načrtovane stanovanjsko poslovne stavbe C tower na križišču Celovške ceste in Gospodinjske ulice

4.4.2. Izvlečki bistvenih določil iz strokovnih podlag

D_2_ Geotehnično-poročilo:

Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja, št. GEO065-01-2022 STOLPNICA C-TOWER ŠIŠKA, izdelal SLP d.o.o., Ljubljana, april 2023

Na območju sta bili v okviru geotehničnih raziskav izvedeni dve sondažni vrtini, V-1 in V-2, do 30 m globine s SPT testi v vrtinah. V vrtini V-2 je bil izveden povozni piezometer globine 32m za opazovanje nihanja podtalnice.

Na podlagi opravljenih ugotovitev pri pregledu podatkov o sestavi in lastnosti tal, lahko temeljna tla na obravnavanem območju razdelimo v sledeče inženirsko geološko geomehanske enote:

- Pod umetnim nasipom debeline cca 1 m se nahajajo do globine 6-7 m goste in zelo goste, dobro granulirane prodno peščene in rahlo zameljene zemljine.
- Od globine 6-7m do globine cca 17m je zaslediti menjavanje plasti zaglinjenega proda in peska v srednje gostem ter mestoma rahlem gostotnem stanju. Plasti proda in peska so mestoma prekinjene s tanjšimi plastmi težko gnetne gline CL in konglomerata. Plasti gline in konglomerata so debele do cca 1 m.
- Sledi sloj 10m debelega srednje gostega zaglinjena proda in peska do globine 26-27m.
- Pod globino 26-27m se nahaja zameljen prod in pesek v gostem gostotnem stanju, ki je v vrtini V-1 na globini cca 27.5m prekinjen s tankim slojem slabo vezanega konglomerata.
- Na globini cca 31m (V-2) se nahaja preperina glinastega skrilavca in peščenjaka.
- Talna voda se je med vrtanjem pojavila na globini 11m kot ujeta podtalnica in na globini - 26m, kjer se nahaja prava podtalnica.

Glede na relativno dobro prepustne sloje nekoherentnih tal, so tla srednje in dobro prepustna predvsem globlje od 17m in je zato ponikanje vode možno.

Posedki AB talne plošče zaradi dodatne MSU obremenitve cca 60 kPa na temeljna tla pod temeljno ploščo na globini 10 m, so ocenjeni na cca 6-7 cm. Posedkov na delu objekta, kjer so samo kletne etaže, pritličje in nadstropje pa ne bo. Zaradi tega so pričakovani diferenčni posedki med obema deloma objekta. Objekta je potrebno zato dilatirati ali pa tla pod stolpnico ojačati in s tem preprečiti posedke.

Zaradi bližine sosednjih stavb in globine načrtovanih izkopov bo treba izvesti ustrezno zaščito gradbene jame. Pri načrtovanju je treba upoštevati, da sidranje na območje sosednjih zemljišč po vsej verjetnosti ne bo mogoče, zato je verjetno najustreznejše izvesti zaščito izkopa gradbene jame z armirano betonskimi piloti ali AB diafragmo in razpiranjem.

Podrobnejše karakteristike tal z usmeritvami za konstrukcijsko zasnovo in temeljenje načrtovane stavbe so podani v natečajni prilogi D_2_Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja, št. GEO065-01-2022 STOLPNICA C-TOWER ŠIŠKA, izdelal SLP d.o.o., Ljubljana, april 2023

D_3_ Hrup

Strokovna ocena obremenitve s hrupom, št. 2022-022 SPO HRU, izdelal Epi Spektrum d.o.o., maj 2023, pdf

V obstoječem stanju je na širšem obravnavnem območju prevladujoči vir hrupa cestni promet po lokalnem cestnem omrežju, predvsem po Celovski cesti, v manjši meri po Derčevi in Gospodinski ulici. Obremenitev s hrupom na celotnem območju OPPN je velika in presega mejnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom praktično v vseh obdobjih dneva, izjema je jugozahodno in delu severozahodno območje OPPN, kjer mejna vrednost kazalca dnevnega hrupa ni presežena.

Na načrtovani stavbi bo obremenitev s hrupom povečana na vseh fasadah, največja obremenitev s hrupom je ocenjena na severovzhodni in izpostavljenem delu jugovzhodne fasade. Mejne vrednosti kazalcev hrupa bodo na severovzhodni, severni in jugovzhodni fasadi stolpnice presežene v vseh obdobjih dneva, preseženi bosta tudi mejni vrednosti za celotno obremenitev s hrupom. Najmanjša obremenitev s hrupom je ocenjena na zahodni in južni fasadi stavbe, kjer mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene, obremenitev s hrupom pa je na teh fasadah glede na izpostavljeno fasado manjša med 8 in 10 dB(A).

Za odpravo čezmerne obremenitve s hrupom ter za zagotavljanje ustreznih bivalnih pogojev v načrtovani novogradnji je treba zagotoviti ustrezno zvočno izolirnost fasadnih elementov (ukrepi pasivne protihrupne zaščite). Za zmanjšanje obremenitve s hrupom na območju OPPN so predlagani naslednji ukrepi:

- zagotovi se ustrezna zvočna izolacija vseh prostorov, v katerih je predviden stanovanjski program, v skladu s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1),
- prostori v stavbah se razporedijo primerno glede na občutljivost dejavnosti, v nižjih etažah stavbe se predvidijo v čim večji meri pretežno poslovno-trgovske dejavnosti.
- na hrup občutljivi prostori na severovzhodni, severozahodni in jugovzhodni fasadi se načrtujejo na način, da bodo čim manj obremenjeni s hrupom prometa po Celovski cesti,
- zmanjšanje obremenitve s hrupom je možno doseči tudi z ustrezno zasnovo fasadnega plašča, predvsem na delih zunanjih bivalnih površin,
- pri stanovanjskih prostorih (predvsem spalnicah) se v čim večji meri zagotovijo okna na tišji jugozahodni fasadi stavbe, kjer bo obremenitev s hrupom glede na izpostavljeno fasado manjša za približno 8-10 dB(A).

Zaradi ocenjene povečane obremenitve s hrupom je na celotnem območju plana za odpravo čezmerne obremenitve okolja s hrupom predlagana izvedba ukrepov pasivne zaščite, s čimer se zmanjša obremenitev s hrupom v bivalnih in ostalih na hrup občutljivih prostorih. V nadaljnjih fazah projektne dokumentacije bo treba za obravnavane stanovanjske prostore v skladu s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) določiti ustrezne zvočno-izolirne lastnosti fasadnih elementov v obravnavanih stavbah (okna, vrata, stene).

Za poslovne prostore v Pravilniku o zaščiti pred hrupom v stavbah ni predpisanih mejnih ravni za hrup, ki je posledica virov hrupa izven stavbe (cestni promet). Ne glede na to je zaradi povečane obremenitve s hrupom zaradi cestnega prometa na izpostavljenih fasadah stavb na območju OPPN pri pripravi izvedbene projektne dokumentacije smiselno zagotoviti ustrezno zvočno izolacijo poslovnih prostorov. Obseg potrebne zvočne izolacije fasadnih elementov se oceni v skladu s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah, pri čemer je smiselno, da se v poslovnih prostorih, kjer se bo izvajalo intelektualno delo, zagotovi raven hrupa do največ 35 dB(A) v dnevnem obdobju.

Za zmanjšanje obremenitve s hrupom v okolici OPPN so predlagani naslednji dodatni omilitveni ukrepi:

- obratovanje hladilnih agregatov in prezračevalnih naprav mora biti prilagojeno na način, da ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju posega in v njegovi okolici v nočnem obdobju ne bodo presegale 48 dB(A) ob sočasnem obratovanju vseh strojnih inštalacij,

- strojna oprema mora biti izbrana in režimsko prilagojena na način, da povzroča čim manj impulznega hrupa,
- predlagan je izbor hladilnih agregatov z zmanjšano zvočno močjo (LW do največ 85 dB(A)),
- zunanje sisteme za prezračevanje in hlajenje objektov je potrebno v večernem in nočnem režimu obratovanja regulirati na način, da bo emisija hrupa čim manjša.

D_4 Prometni dostop

Načrt prometne ureditve št.331 / 20, izdelal PRO-INI d.o.o., december 2021

Investitor ima z lastniki zemljišč, na katerih stojita stavbi na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8, sklenjeno služnostno pogodbo, na podlagi katere jim zagotavlja dostop do njihovih zemljišč. V prilogi so prikazani prometno tehnični elementi dostopne poti, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju natečajne rešitve.

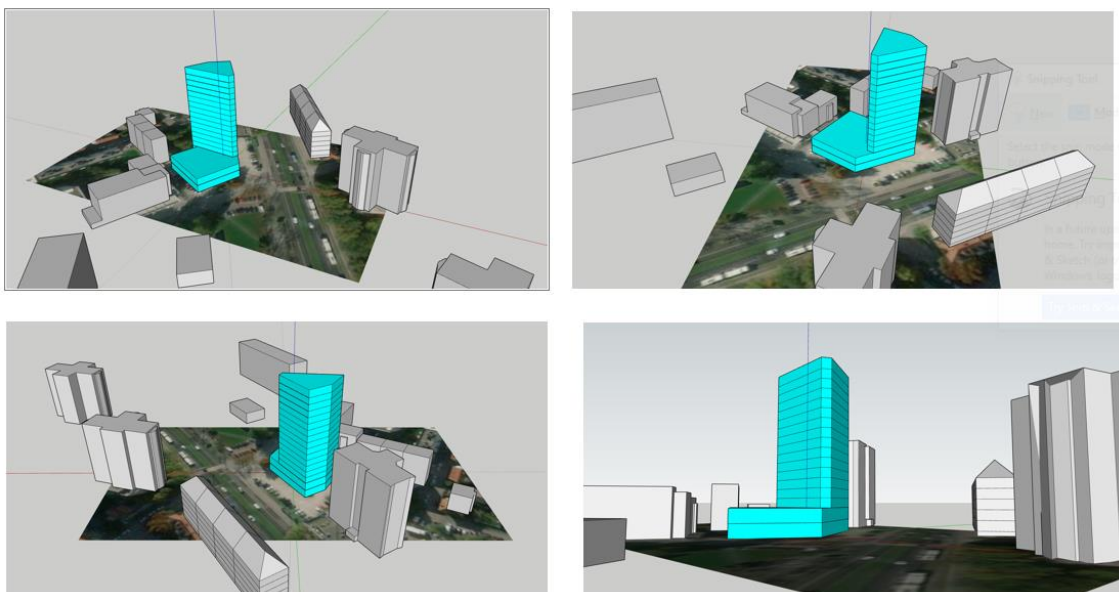
D_5 Osončenje

Preveritev osončenja sosednjih stavb zaradi načrtovane stanovanjsko poslovne stavbe C tower na križišču celovške ceste in gospodinjske ulice, izdelal Urh Vidmar, marec 2023

Preveritev osončenja je bila izdelana na podlagi določil 91. člena OPN MOL ID, ki določa pogoje glede osončenosti naslednjih prostorov: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine tudi stanovanjske sobe.

Preveritev osončenja je bila izdelana na podlagi 3d modela, v katerem je bil upoštevan največji dopustni gabarit stavbe glede na določila OPN MOL ID (upoštevana etažnost P+16 in minimalni odmiki od sosednjih stavb). Ugotovljeno je, da bi objekt v največjih dopustnih dimenzijah vplival na osončenje fasad sosednjih stavb na naslovih Obirska ulica 4 in 6 ter Scopolijeva 1–3, pri ostalih sosednjih stavbah pa sta orientacija in odmik od novogradnje taka, da umestitev načrtovane stavbe ne bo problematična. Pri podrobnejši analizi in na podlagi dostopnih podatkov o namembnosti prostorov v sosednjih stavbah je bilo ugotovljeno, da bi objekt v maksimalni dopustni dimenziji glede na določila OPN MOL ID prekomerno vplival na osončenje bivalnih prostorov, ki so orientirani na vzhodno fasado bloka med obema stopniščema stavbe.

V sklopu preveritve osončenja je bil največji dopustni volumen načrtovane stavbe, upoštevajoč največjo dopustno višino in zahtevane odmike v skladu z OPN MOL ID, zmanjšan oziroma prilagojen na način, da ne vpliva prekomerno na osončenje bivalnih prostorov v stavbi Scopolijeva 1-3. Prilagojeni volumen je v risbah formata dwg in sketchup prikazan v natečajni prilogi D_5-Osončenje.



Slika 34: Prilagojeni volumen stavbe glede na zahtevane odmike in osončenje sosednjih stavb

5. PROGRAMSKA NALOGA NAROČNIKA

5.1. Opis programa in normativnih zahtev vezanih na program

5.1.1. Splošni opis

Na območju je načrtovana visoka stavba z razširjenim dvoetažnim parternim delom oziroma stavbni kompleks z mešano poslovno stanovanjsko namembnostjo nad terenom in garažo v kletnih etažah.

Širše natečajno območje obsega 4.232 m².

Ožje natečajno območje obsega 2.852 m².

Gradbena parcela obsega 2.852 m².

Glede na dovoljeno stopnjo pozidanosti je zazidljivih maksimalno 1.426 m².

Nad terenom je mogoče načrtovati stavbo z etažnostjo do P+16.

Pričakovana zmogljivost stavbe nad terenom je cca 9.000 m² BTP.

Pod terenom je možno načrtovati do 3 kleti. Ena kletna etaža meri okvirno 1.900 m² BTP.

Tipična stanovanjska etaža bo imela med 400–450 m² BTP.

Pričakuje se cca 6.300 m² BTP stanovanjskih površin.

Parterni del obsega pritličje in 1. nadstropje, eventualno delno tudi 2. nadstropje.

Stanovanjske etaže so od 2. do 16. nadstropja.

Delež stanovanj naj bo čim večji, vendar v skladu z določili OPN MOL ID ne sme presegati 70 % BTP nad terenom.

5.1.2. Izhodišča za stanovanja ter skupne stanovanjske površine in naprave

STANOVANJA

Stanovanja in poslovne površine predstavljajo gradnjo »za trg«. Ciljna skupina potencialnih kupcev stanovanj so zahtevni kupci, ki iščejo visoko kakovost stanovanj, ki jih je mogoče prilagoditi različnim življenjskim slogom oziroma starostnim in socialnim skupinam: od mlajših oseb, ki iščejo prvo stanovanje na dobri lokaciji, do družin, ki jim ustreza dobra opremljenost širšega območja z družbeno infrastrukturo ter povezanost lokacije z mestom in okolico ali starejšim, ki jim lokacija omogoča dobro oskrbo in storitve v lokalnem mestnem središču ter mobilnost in povezanost z mestom tudi brez lastnega avtomobila.

Predvideti je treba stanovanja različnih velikosti, od manjših enot do večjih stanovanj. Stanovanjske etaže so od drugega do vključno šestnajstega nadstropja.

Predvidena razporeditev je naslednja:

- Od drugega do osmega nadstropja so manjša stanovanja, garsonjere in enosobna stanovanja do okoli 40 m² neto, brez zunanjih površin, 7–8 stanovanj na etažo, skupaj min. 50 stanovanj.
- Od devetega do dvanajstega nadstropja so večja, trisobna stanovanja velika okoli 80 m², 4–5 stanovanj na etažo, skupaj min. 16 stanovanj. Ta stanovanja imajo poleg dnevnega dela še dve ločeni sobi. Ena soba je tako velika, da jo je brez problemov mogoče razdeliti v dve mali ločeni sobi.
- Od trinajstega do šestnajstega nadstropja so stanovanja z več sobami velika do cca 120 m², 3 stanovanja na etažo, skupaj min. 12 stanovanj.
V stavbi bo skupaj min. 80 stanovanj.

Kakovost stanovanj se izkazuje z:

- **racionalnimi tlorisi** brez odvečnih hodnikov. Dnevni bivalni prostori so združeni z jedilnico in kuhinjo ter povezani z zunanjim prostorom, balkonom, ložo ali teraso. Ločene so sobe ter sanitarni del. Bivalni del brez zunanjih površin naj meri min 25–30 m², sobe merijo min 10 m². Sanitarije so dostopne iz predprostora. V večjih stanovanjih je treba predvideti dve kopalnici z WC in tušem, druge sanitarije smejo biti dostopne neposredno iz spalnice. V večjih stanovanjih naj bo ločen prostor za utility, v katerem je tudi pralni stroj, zaželeno so garderobe.
- **udobnimi zunanjimi površinami**, vsako stanovanje ima večji balkon, ložo ali teraso, minimalne globine 160 cm, velikosti min. 3 m², pri večjih stanovanjih min 5 m², terase so večje. Na terasah je potrebno predvideti enotno zaščito pred soncem, zaželeno je, da je del terase pokrit.

- **shrambnimi prostori** navezanimi na parkirni prostor ali na stanovanje. Vsakemu stanovanju pripada shramba s površino najmanj 3 m² pri manjših stanovanjih in do 6 m² pri večjih stanovanjih. Shrambe stanovanj naj se praviloma umestijo v kletne etaže.
- **dobro osvetljenostjo in osončenostjo.** Vsa stanovanja, razen do največ 20 % manjših stanovanj, naj bodo osončena vsaj 1h ob zimskem solsticiju pozimi in 3h ob ekvinokcijah, pri čemer je treba glede orientacije stanovanj upoštevati tudi določila Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Zahtevano osvetlitev mora biti dosežena v naslednjih prostorih: dnevna soba, jedilnica, bivalna kuhinja, otroške sobe. Vsa večja stanovanja, nad osmo etažo, naj bodo dvostransko orientirana. Francoska okna so dovoljena, vendar njihova površina glede na posamezen prostor ne sme presegati 40 % tlorisne površine. Okna in zasteklitve smejo segati do višine 2.20 m. Senčenje se integrira v fasadni plašč.
- **ustrezno zaščito pred hrupom**, ki se zagotavlja s stavbnim pohištvo, okni, pa tudi z ustrezno zasnovo fasadnega plašča, predvsem na delih zunanjih bivalnih površin.
- **prijetno svetlo višino stanovanj**, ki je 3.00m. V manjših prostorih in nad kuhinjo je spuščen strop za razvod instalacij.
- **zagotovljeno zasebnostjo pred vhodom v stanovanje.** Vhod v stanovanje je odmaknjen od dvigala ali stopnišča min. 1m. Zaželeno je takšna zasnova skupnih hodnikov in komunikacij, ki omogoča zasebnost pri vstopih ter čim manj prehodov mimo vhodnih vrat.

SKUPNE STANOVANJSKE POVRŠINE

Skupni prostori stanovalcev v stavbi naj bodo v celoti ločeni od poslovnega dela.

Stanovalci imajo ločen vhod, pred njim naj bo varen in prijeten predprostor. Orientiran naj bo tako, da pred njim ni dostavne poti ali motornega prometa. Vhodna vrata morajo biti na koti terena brez poudarjene višinske razlike, zaščiteni pred vremenskimi vplivi. Pritlični hall naj bo tolikšen, da omogoča prijetno srečevanje več ljudi, tudi z vozički ali kolesi.

Vertikalne komunikacije morajo obsegati zaprto stopnišče in dve dvigali, vse skladno s požarnimi predpisi. Zaželeno je naravna osvetlitev skupnih etažnih hodnikov.

Ob etažnih hodnikih in v sklopu vertikalnega komunikacijskega jedra mora biti zagotovljen prostor za jaške po katerih se bo vodilo instalacije, vključno z odvodom umazanega zraka in hlajenja ter po potrebi tudi za rekuperacijo.

Stanovanja morajo biti načrtovana skladno Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (UR. list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22).

5.1.3. Izhodišča za nestanovanjski program

Nestanovanjski del stavbe mora biti zasnovan tako, da omogoča fleksibilno uporabo, spremembe namembnosti skozi daljše časovno obdobje in prilagajanje prostorov potrebam trga. Konstrukcijska zasnova parternega dela naj bo takšna, da je v stavbo mogoče umestiti čim večji nabor centralnih dejavnosti, primernih za obravnavano območje (nabor dopustnih dejavnosti je naštet v poglavju 4.2.1. Dopustni in pogojno dopustni objekti in dejavnosti ter dopustne gradnje in druga dela). Gre za mešane dejavnosti z večjim obiskom strank, kot na primer trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti. Pritlična etaža mora dopuščati tudi umestitev večje samopostrežne trgovine z mešanim blagom s skupno BTP cca 1.200 m² in hkrati delitev na manjše poslovne prostore, če v fazi izvedbe dogovora za umestitev trgovine ne bo.

V 1.nadstropju so predvidene mirnejše nestanovanjske dejavnosti, kot na primer pisarne, zdravstvene ordinacije, neinstitucionalno izobraževanje, ipd. V okviru prostorskih možnosti se lahko predvidi tudi manjša športna dvorana za fitnes ali aerobiko.

V grafičnem delu natečajnih nalog se zasnova nestanovanjskega dela stavbe prikazuje brez konkretnih programov. Za obe parterne etaže, pritličje in nadstropje, se opredeli le pozicijo tehničnega vhoda, dostave in vertikalnih komunikacij z navezavo na 1. kletno etažo. Te morajo omogočati tudi namestitev tovornega dvigala ali dvizne ploščadi. Jasno mora biti pokazano, kje ni mogoče urediti vhoda za obiskovalce v lokale oziroma za nestanovanjski program.

V pritličje in kletne etaže naj se umesti tudi skupna uvozno izvozna rampa. Rampa mora biti pokrita.

Za nestanovanjske dejavnosti je treba upoštevati tehnične zahteve glede višine stropov in ostalih specifičnih zahtev. Etažna višina obeh parternih etaž je min. 4,5 m.

5.1.4. Kletni prostori

V etažah pod terenom je treba predvideti parkirišča za motorna vozila in motorje, kolesarnice, tehnične prostore in shrambe za stanovalce.

1.klet naj bo namenjena parkiranju in za poslovni program in za obiskovalce stanovanj, kolesarnicam ter tehničnim prostorom.

2. in 3. klet naj bosta namenjeni parkiranju za stanovalce.

V kletnih etažah naj bodo smiselno umeščene tudi kolesarnice. Zaželeno je, da kolesarji ne uporabljajo istih dvigal kot stanovalci, zato naj natečajniki predlagajo druge rešitve (npr. uporabo klančine, ki mora biti ustrezno dimenzionirana, ali ločenega dvigala v bližini stanovanjskega vhoda z neposrednim dostopom do kolesarnic).

Pri dimenzioniranju potrebnega števila parkirnih mest za avtomobile in za kolesa je treba upoštevati normative OPN MOL ID. Treba predvideti naslednje minimalno število parkirnih mest:

	PM za osebna vozila	PM za kolesa
stanovanjski del	90	185
nestanovanjski programi	30	25
skupaj	120	210
od tega za invalide	6	
dodatno za enosledna vozila	6	

Nestanovanjski programi v fazi natečaja še niso določeni in se bodo med drugim prilagodili tudi razpoložljivemu številu parkirnih mest.

V okviru prostorskih možnosti naj se v kletnih etažah zagotovijo še dodatna parkirna mesta (okvirno 10 PM), ki bodo namenjena zunanjim uporabnikom, če bo za to izkazan interes, oziroma kot dodatna parkirna mesta za potrebe načrtovane stavbe.

Parkirna mesta naj bodo udobna za parkiranje, pri pravokotnem rastru parkiranja (5/6/5 m) je priporočena svetla širina parkirišč 2,70 m.

Parkirna mesta za kolesa za stanovanjski del morajo biti zagotovljena v kolesarnicah. Parkirna mesta za nestanovanjski del so lahko urejena v sklopu stavbe ali na terenu, omogočati morajo varno priklepanje koles, zaželeno je, da so zaščitena pred vremenskimi vplivi.

5.2. Urbanistična zasnova

5.2.1. Splošne usmeritve za urbanistično zasnovo

V ožjem natečajnem območju, ki predstavlja gradbeno parcelo načrtovane stavbe, je načrtovana stanovanjsko-poslovna stavba z garažnimi kletmi ter ureditev pripadajočih zunanjih površin. V širšem natečajnem območju naj načrtovalci prikažejo ureditve z navezavo na sosednja zemljišča, prometno ureditev Gospodinjske ceste na odseku vzdolž natečajnega območja ter ureditev javnih površin med gradbeno parcelo načrtovane stavbe in hodnikom za pešce ob Celovski cesti.

Meja ožjega natečajnega območja in hkrati meja gradbene parcele stavbe je prikazana v natečajni podlogi C_2_Regulacijska-karta. Površina gradbene parcele znaša 2.852 m².

Zaradi specifične velikosti, oblike in lege parcele je urbanistično zasnovo območja v največji meri določajo številnimi urbanistični pogoji, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju. Upoštevati je treba predvsem:

- faktor zazidanosti (FZ), ki znaša največ 50 %,
- faktor zelenih površin (FZP) za nestanovanjski del stavbe je najmanj 20 %,
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za stanovanjski del stavbe je najmanj 30 %,
- višina objektov do P+16,
- zahteve glede odmikov od sosednjih stavb in sosednjih zemljišč,
- pogoje glede osončenja stanovanj v načrtovani stavbi in v obstoječih sosednjih stanovanjskih stavbah.

Vsi urbanistični parametri, ki določajo izrabo območja, se računajo na površino ožjega natečajnega območja oziroma površino gradbene parcele stavbe, ki znaša 2.852 m²;

V ožje natečajno območje naj se umesti stanovanjsko poslovna stavba, sestavljena iz enega ali več stavbnih volumnov, s parkiranjem v kletnih etažah. Za območje je z OPN MOL ID določena tipologija V, visoka prostostoječa stavba. V prostor ob Celovski cesti je dopustno umestiti paviljonske objekte.

Načrtovana stavba predstavlja enega od pomembnejših višinskih poudarkov ob Celovski cesti. Volumen stavbe je omejen s pogoji glede osončenja sosednjih stavb, kar je podrobneje opisano v prilogi D_5_Osončenje (Preveritev osončenja sosednjih stavb zaradi načrtovane stanovanjsko poslovne stavbe C tower na križišču celovške ceste in gospodinjske ulice, izdelal Urh Vidmar, marec 2023). V preveritvi osončenja je največji dopustni volumen, ki izhaja iz dopustne etažnosti in zahtevanih odmikov v skladu z določili OPN MOL ID, prilagojen (zmanjšan) tako, da ne vpliva prekomerno na osončenje bivalnih prostorov v sosednjih stavbah. Prilagojeni volumen je prikazan v grafični prilogi D_5_2_3D. Prilagojeni volumen morajo natečajniki upoštevati kot največji dopustni volumen, znotraj katerega je mogoče oblikovati novo stavbo. Morebitno preseganje tega volumna je treba v natečajnem elaboratu podrobneje utemeljiti z analizo osončenja, s katero se dokaže, da vpliv na osončenje sosednjih stavb ne bo prekomeren. Pri tem je treba upoštevati določila 91. člena OPN MOL ID.

Dostop z motornimi vozili je preko uvoza z Gospodinjske ceste. Na jugozahodni strani zemljišča je treba upoštevati tudi koridor za služnostno pot oziroma dostop do stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8. Pri načrtovanju dostopa do stavbe naj se smiselno upošteva natečajna priloga D_4_prometni-dostop.

Peš dostopi v natečajno območje naj se načrtujejo s hodnikov za pešce ob Celovski in Gospodinski ulici, dostopi za kolesarje pa z Gospodinjske ulice. Vhodi v nestanovanjski del stavbe naj bodo praviloma orientirani proti Celovski cesti in proti Gospodinski cesti, vhod v stanovanjski del pa naj bo smiselno lociran glede na zasnovo stavbe.

Urbanistična rešitev mora zagotoviti čim večje razmike med fasadami oziroma deli fasad stanovanjskega dela objekta in v največji meri omogočiti odprte poglede na okolico, zagotoviti ustrezno osončenost vsem bivalnim enotam (skladno z normativom iz OPN MOL ID, ki je povzet v točki 3.8.1. te projektne naloge) ter omogočiti bodočim stanovalcem visoko kulturo bivanja in prijetno počutje. Pri stanovanjih v višjih etažah naj se izkoristijo kakovostni pogledi na širšo okolico (vedute v smeri proti Alpam, Rožniku, Ljubljanskemu gradu, Šmarni gori...).

Posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju ulične fasade in prostorske ureditve ob Celovski cesti. Prisoten problem hrupa ob Celovski cesti je treba reševati z razporeditvijo stavbnih mas in pravilno umestitvijo programa znotraj objektov.

5.2.2. Faktor zazidanosti

Z OPN MOL ID je določen največji dopustni faktor zazidanosti, ki znaša 50 %. Iz faktorja zazidanosti izhaja, da je zazidana površina v ožjem natečajnem območju lahko največ 1.426 m² ($2.852 \text{ m}^2 \times 50 \% = 1.426 \text{ m}^2$). Faktor zazidanosti je razmerje med zazidano površino in površino gradbene parcele. V zazidano površino se šteje tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

5.2.3. Odmiki

ODMIKI OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

Pri umeščanju stavbe je treba upoštevati minimalne zahtevane odmike od sosednjih zemljišč in sicer:

- odmik od Celovške ceste je določen z gradbeno mejo (GM). GM je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja;
- odmik od ostalih sosednjih zemljišč nad terenom je najmanj 5,00 m, razen na jugozahodni strani, kjer je treba zagotavljati služnostno pot za dostop do stavb Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8;
- odmik od ostalih sosednjih zemljišč pod terenom je najmanj 3,00 m, razen na jugozahodni strani, kjer mora biti odmik najmanj 4,00 m zaradi zagotavljanja dostopa do stavb Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8 tudi v času gradnje (3,00 m vozišče + zaščita gradbene jame);
- odmik na jugovzhodni strani (od regulacijske linije Gospodinjske ceste), je lahko tudi manjši, če je ustrezno utemeljen, vendar bo treba za manjši odmik pridobiti tudi soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet,
- ob Celovski cesti je izven gradbene meje dopustno umeščati paviljonske objekte. Pri tem je treba upoštevati določila glede odmika od meje gradbene parcele ob Celovski cesti iz 2. in 3. alineje tega odstavka. Odmik za paviljonske objekte je lahko tudi manjši, če je ustrezno utemeljen, vendar bo treba za manjši odmik pridobiti tudi soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet,
- oddaljenost stavbe od parcelne meje oziroma od meje gradbene parcele je najkrajša razdalja med to mejo in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela objekta (na primer napušč, konzolna konstrukcija, balkon in podobno).

Minimalni zahtevani odmiki od sosednjih zemljišč so prikazani tudi v natečajni podlogi C_2_Regulacijska-karta.

ODMIKI OD SOSEDNIJH STAVB

Pri stavbah tipa V z višino nad 14,00 m in do 40,00 m morajo biti odmiki med fasadami stavb in deli stavb:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena.

Pri stavbah tipa V z višino nad 40,00 m na podlagi splošnih določil OPN MOL ID velja, da morajo biti odmiki med fasadami stavb in deli stavb:

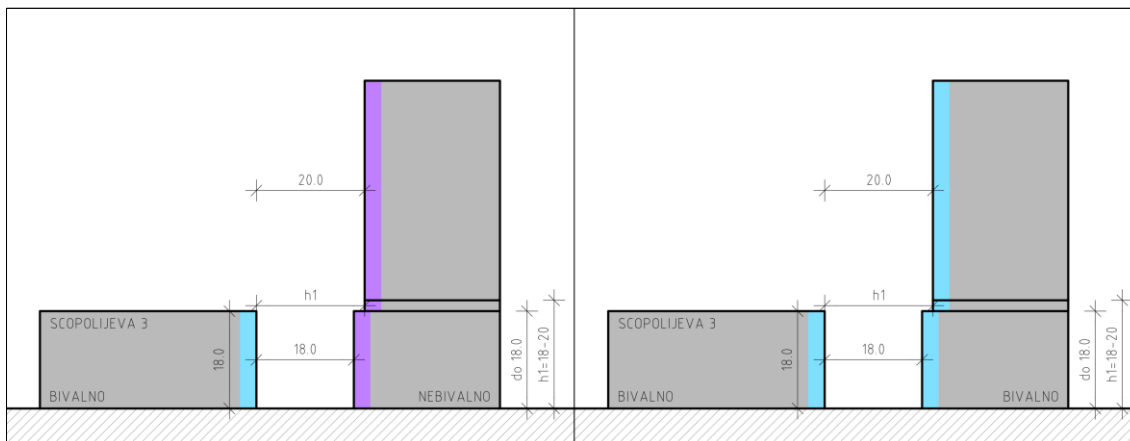
- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj 20 m,
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj 45 m.

Za natečajno območja pa poleg določil glede odmikov od sosednjih stavb iz 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID velja še naslednje posebno določilo: Odmiki med fasadami stavb in delov stavb so v primeru, da bi bilo treba zagotoviti večji odmik od 20,00 m, lahko manjši od predpisanih, vendar ne manjši kot 20,00 m.

Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho (eno- ali večkapnica) ali venca stavbe z ravno streho oziroma v primeru terasne etaže venca terasne etaže. Dopusitno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture.

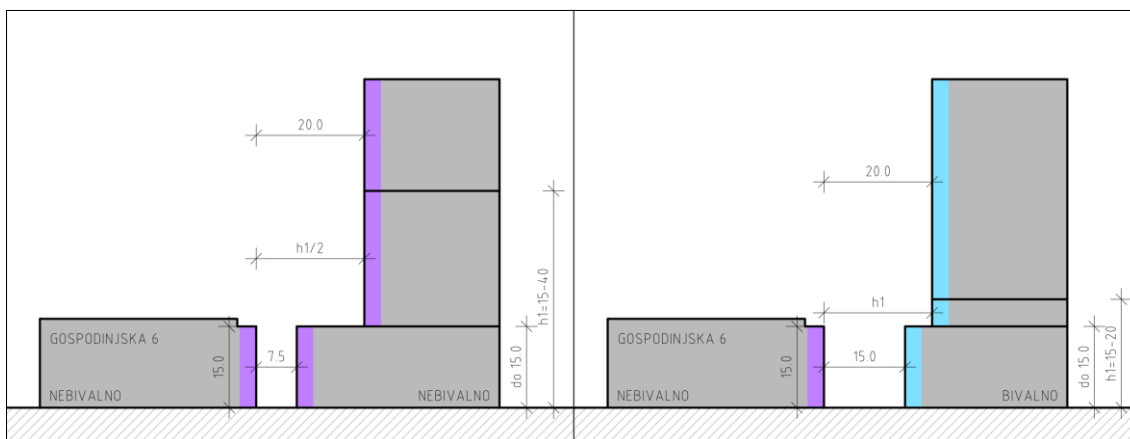
V natečajni podlogi C_2_Regulacijska-karta so prikazani minimalni odmiki od sosednjih zemljišč, poleg tega pa je treba upoštevati še minimalne odmike od sosednjih stavb glede na njihovo višino skladno z OPN MOL ID in pogoje glede osončenja sosednjih stavb.

Za lažje razumevanje so zahtevani minimalni odmiki od sosednjih stavb glede na njihovo višino prikazani na naslednjih skicah:



Slika 35: Odmiki od stavbe Scopoljeva 3:

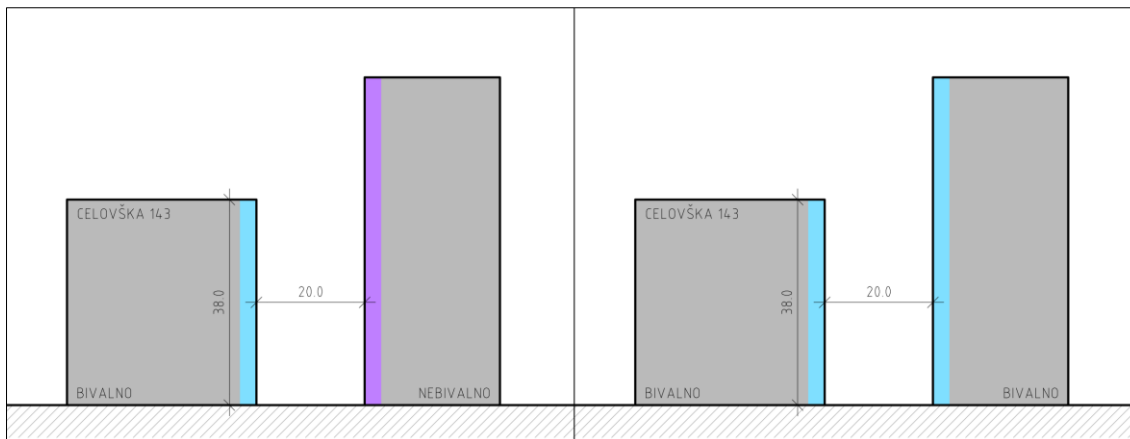
■ Primer levo: odmik za fasado, na katero niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami)
■ Primer desno: odmiki za fasado, na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju



Slika 36: Odmiki od stavbe Gospodinjska 6:

■ Primer levo: odmik za fasado, na katero niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami)
■ Primer desno: odmiki za fasado, na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju

Opomba: Pri minimalnem odmiku od stavbe Gospodinjska 6 je treba upoštevati tudi pas za služnostno dovodno pot do stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8!



Slika 37: Odmiki od stavbe Celovška 143:

■ Primer levo: odmik za fasado, na katero niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami)
■ Primer desno: odmiki za fasado, na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju

5.3. Arhitekturna zasnova in oblikovanje

Stavba mora biti oblikovana kot prepoznaven sodoben poslovno stanovanjski objekt.

Gabariti naj bodo takšni, da bo dosežena kar najbolj optimalna izraba zemljišča ob upoštevanju vseh urbanističnih pogojev. Programsko in funkcionalno naj bo stavba ločena na stanovanjski in nestanovanjski del. Pri umeščanju programov in oblikovanju naj se upoštevajo pogoji glede osvetlitve, osončenja in hrupa, dostopnosti, kakovosti pogledov ipd.

Pri oblikovanju stavbne mase in fasad je treba upoštevati, da bo stavba višinski poudarek ter vizualno izpostavljena pogledom s Celovške ceste. Večji del volumna bo zaradi bližnje parkovne površine posebno izpostavljen tudi dokaj oddaljenim pogledom z jugovzhodne strani.

Fasadni plašč stanovanjskih etaž in parternega dela naj bo iz trajnih in kvalitetnih materialov, ki omogočajo dolgo življenjsko dobo in enostavno vzdrževanje. Mogoča je kombinacija skladnih, različnih materialov in fasadnih sistemov glede na dostopnost - drugačna ob zunanjih bivalnih površinah kot na nedostopnih delih.

Zasteklitve morajo upoštevati zahteve po energetske učinkovitosti in zaščiti pred soncem in ki preprečujejo prekomerno pregrevanje stavbe.

Zaželen je koncept, ki omogoča kontrolirano ozelenitev fasade neodvisno od posameznih etažnih lastnikov.

Pritlična etaža proti Celovski cesti in Gospodinjski ulici naj bo oblikovana tako, da bo omogočala umestitev izložb. V etaži nad pritličjem naj bo predvidena zasteklitev, ki bo omogočala tudi naravno prezračevanje.

Streha nad zadnjo etažo mora biti zelena. V nižjih etažah je treba strehe v čimvečji meri izkoristiti za terase, ki pripadajo stanovanjem.

5.4. Posebne tehnične zahteve in pogoji

Posebnih tehničnih zahtev, ki bi odstopale od sodobnih sistemov gradnje stanovanjsko poslovnih objektov in inštalacijske opreme, ni.

Vsa stanovanja bodo imela talno ogrevanje in urejeno hlajenje.

Pozornost je treba nameniti racionalnemu umeščanju vertikalnih jaškov za razvod instalacij vseh vrst. Preveri naj se smiselnost uporabe prefabriciranih elementov. Klimatske naprave morajo biti izvedene tako, da zunanja enota na fasadah objekta ni vidna.

Zaželeno je takšna konstrukcijska zasnova, ki bo omogočala čim večje razpone med nosilnimi deli, tako da bo mogoče zagotoviti spremembe tlorskih rešitev in njihovo prilagajanje tehničnim in funkcionalnim potrebam na daljši rok.

Z vidika požarne varnosti se predvideva evakuacija po enem zaščitenem stopnišču. V stavbi ne bo sprinkler sistema. Upoštevati je potrebno zahteve požarne varnosti pri izboru fasadnih materialov, oblikovanju napuščev in balkonov ter možnosti preskoka ognja iz etaže v etažo po fasadni površini.

Pri zasnovi naj se upošteva trajnostni vidik gradnje, saj investitor namerava graditi načrtovano stavbo po enem izmed sistemov trajnostnih kriterijev za objekte kot npr. DGNB ali LEED.

5.5. Zasnova zunanje ureditve in krajinskoarhitekturna zasnova

5.5.1. Splošne usmeritve za zasnovo zunanje ureditve in krajinskoarhitekturno zasnovo

Posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju zunanjih površin z oblikovanjem posameznih tematskih sklopov s čim več zelenimi površinami ter oblikovanju površine zazelenjenega javno dostopnega prostora. Zagotoviti je treba otroško igrišče, namenjeno različnim starostnim skupinam otrok, prostor za počitek in druženje stanovalcev s površinami za sedenje ter zunanje površine za potrebe nestanovanjskih programov. Otroška igrišča morajo biti zaščitena pred hrupom. Tudi ostale odprte bivalne površine za potrebe stanovanj naj se umesti na dele območja, ki so čimmanj obremenjeni s hrupom. Zunanjo ureditev je treba smiselno navezati na urejene zunanje površine sosednjih zemljišč.

Pri načrtovanju urbanistične zasnove je treba upoštevati cilje po zmanjšanju rabe energije. Upoštevati je treba tudi podnebne spremembe, predvsem pregrevanje urbanih površin. V območju je treba zagotoviti čim večji delež zelenih površin na raščnem terenu, kjer bodo omogočeni zasaditev visoke vegetacije.

Preko območja je treba zagotoviti pregledne dostopne poti ter intervencijske površine in dostope v skladu s predpisi. Zbirno mesto za komunalne odpadke se predvidi v objektu, na koti pritličja. Zagotoviti je treba dostop iz Scopolijske ali Gospodinjske ulice. Zbirno mesto za odpadke je stalno mesto, ki mora biti na zasebni površini. Določiti ga je treba tako, da bo zagotovljena higiena, in da ne bo imelo negativnih vplivov na javno površino ali sosednje objekte. Prezemno mesto je začasno mesto, praviloma na najbližji javni površini. vendar ne sme ogroziti ali ovirati rabe te površine. Določeno mora biti tako, da izvajalcu omogoča prevzem in odvoz odpadkov.

Gradbeno parcelo načrtovane stavbe oziroma stavb predstavljajo zemljišča ožjega natečajnega območja. Pripadajočo zunanjo ureditev ob načrtovani stavbi je treba načrtovati v okviru gradbene parcele, to je brez poseganja na sosednja zemljišča.

V širšem natečajnem območju je treba prikazati ureditve z navezavo na sosednja zemljišča, prometno ureditev Gospodinjske ceste na odseku vzdolž natečajnega območja ter ureditev javnih površin med gradbeno parcelo načrtovane stavbe in hodnikom za pešce ob Celovski cesti. Ureditve v širšem natečajnem območju ob Celovski cesti naj bo oblikovana kot podaljšek zunanje ureditve znotraj ožjega natečajnega območja, ki se lahko zaradi kasnejšega urejanja ali širitve Celovške ceste tudi spremeni. Ob Celovski cesti je treba načrtovati drevored kot podaljšek obstoječega drevoreda, ki je zasajen severno od natečajnega območja. V območju Gospodinjske ulice naj se načrtujejo ureditve javnih prometnih površin, s katerimi bodo dosežene boljša dostopnost ter večja prometna varnost in pretočnost. Ostale ureditve v širšem natečajnem območju posegajo na zemljišča, ki formalno predstavljajo funkcionalne površine sosednjih stavb, zato jih je treba razumeti kot predlog, ki se lahko izvaja tudi povsem neodvisno od urejanja ožjega natečajnega območja.

5.5.2. Faktor odprtih bivalnih površin (FBP), faktor zelenih površin (FZP) in drevesa

Z OPN sta določena:

- faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za stanovanjski del stavbe je najmanj 30 %,
- faktor zelenih površin (FZP) za nestanovanjski del stavbe je najmanj 20 %,

Zaradi lege v 100 m pasu ob Celovski cesti je dopustno zagotoviti do 35 % FBP v večstanovanjskih stavbah, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine ter FZP v nestanovanjskih stavbah tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe. Umestiti se jih sme na teraso nad parternim delom kot skupen vrt za stanovalce.

V objektu, v katerem so poleg stanovanj tudi nestanovanjske dejavnosti, se pri izračunu zelenih površin upošteva seštevek deležev FBP stanovanjskih in FZP ostalih površin. Računsko določene površine se smiselno glede na zasnovno razporedijo po gradbeni parceli stavbe.

Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjske stavbe.

Najmanjša velikost otroškega igrišča pri večstanovanjskih stavbah (več kot osem stanovanj) je 60,00 m². Če seštevek površin otroškega igrišča glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m², je najmanjša velikost enovitega območja igralnih površin 200,00 m². Če seštevek površin, namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev, glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m², je najmanjša velikost enovitega območja 200,00 m.

Pri zasnovi odprtih bivalnih površin za potrebe stanovanj in zelenih površin na raščenem terenu za nestanovanjski del stavbe je treba upoštevati tudi druga določila iz OPN MOL ID, ki so povzeta v natečajni nalogi v poglavju 4.2.8. Zelene površin.

Ne glede na opisane minimalne zahteve glede zagotavljanja FBP in FZP pa je zaželeno, da se na zemljišču zagotavlja čimveč raščenega terena čimbolj kompaktne oblike, ki zagotavlja rastne pogoje za visoko vegetacijo in omogoča ponikanje terena.

Na ožjem natečajnem območju je treba na raščenem terenu zasaditi:

- za stanovanjski del stavbe: vsaj 25 dreves/ha
- za nestanovanjski del stavbe: vsaj 15 dreves/ha

Dodatno je treba na morebitnih parkiriščih na nivoju terena, ki niso prekrita z nadstrešnico ali pergolo, zasaditi najmanj po 1 drevo na 4 parkirna mesta. Drevesna debela morajo biti najmanj 2,00 m omaknjena od obodnih sten kleti in od podzemnih komunalnih vodov.

Pri načrtovanju FBP je treba upoštevati tudi določilo, da je treba na vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi gradbeni parceli objekta zagotoviti najmanj 15,00 m² odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,50 m² površin, namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Pri tem se predpisane odprte bivalne površine (FBP) in 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje ne seštevajo. Upošteva se tisti od obeh normativov, ki zagotavlja večjo kvadraturu odprtih bivalnih površin.

Podajamo primer izračuna zahtevanih FBP, FZP in števila dreves za stavbo, v kateri je 70 % BTP namenjenih stanovanjem in 30 % BTP namenjenih nestanovanjskim dejavnostim:

	A	B	C
	stanovanjski del	nestanovanjski del	skupaj
delež BTP	70 %	30 %	100 %
Površina gradbene parcele	1.996	856	2.852
Odpрте bivalne površine za stanovanja (30 %) / Zelene površine za nestanovanjski del (20 %)	599	171	770
Od tega:			
max. na strehi stavbe (35 %)	210	60	270
min. na raščnem terenu (50 %)	299	111	411
ostalo (tlakovano na strehi garaže ipd)	90	0	90
Število dreves:			
potrebno število dreves	4,99	1,28	6,27
zaokroženo navzgor			7

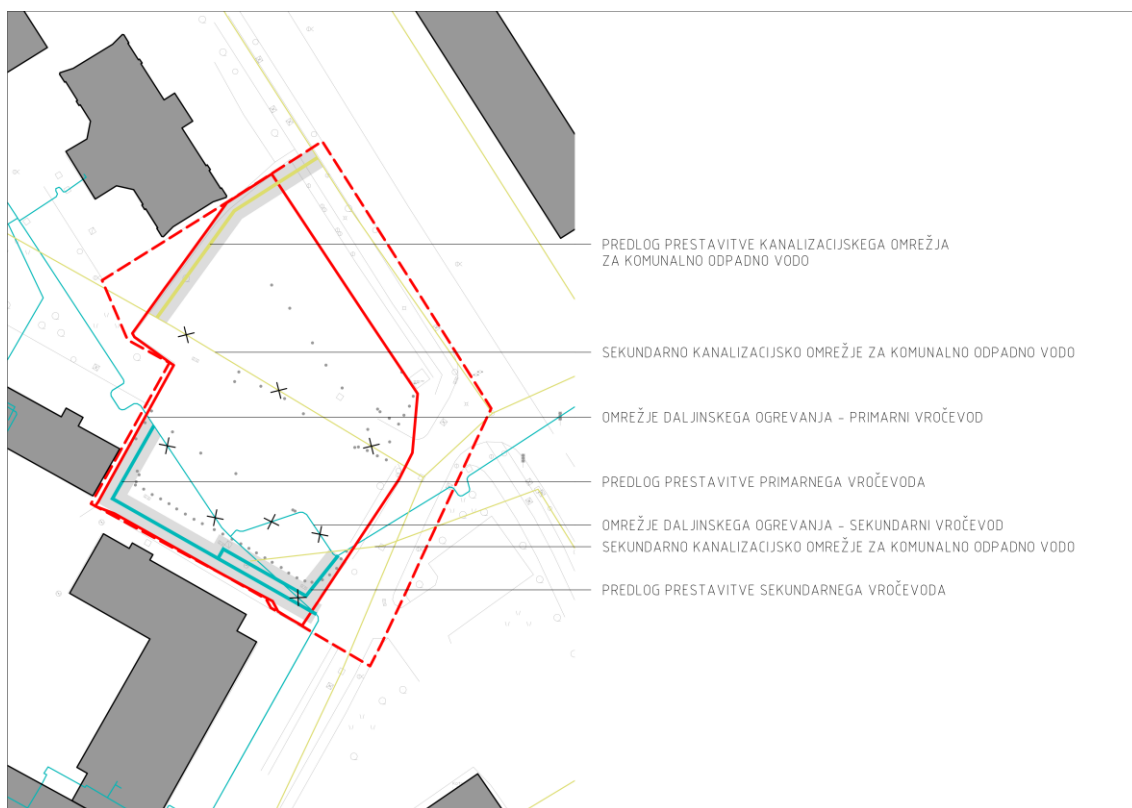
Odpрте bivalne površine iz zgornje preglednice, določene glede na faktor FBP = 30 %, zadoščajo za največ 40 stanovanj ($15 \text{ m}^2 \times 40 = 600 \text{ m}^2$). Za večje število stanovanj se odpрте bivalne površine, prikazane v stolpcu A, ustrezno povečajo po kriteriju 15 m^2 na stanovanje (primer: za 80 stanovanj je potrebnih $15 \text{ m}^2 \times 80 = 1.200 \text{ m}^2$ odpprtih bivalnih površin).

5.5.3. Priključevanje na javno komunalno in energetska omrežje

Pri zasnovi stavbe in njenih tehničnih prostorov je treba upoštevati, da bo priključena na javno vodovodno, vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje skladno s pogoji, določenimi v smernicah upravljavcev. Odpadne komunalne vode se bodo vodile v javno kanalizacijsko omrežje, padavinske vode pa je treba ponikati.

Na gradbeni parceli stavbe je treba predvideti transformatorsko postajo z možnostjo vgradnje transformatorja moči 1000 kVa. Transformatorska postaja je lahko tipska prostostoječa ali umeščena v objektu. Umestitev v kletne etaže stavbe je dopustna le pod pogojem, da je upravljavcu omogočen nemoten dostop za vzdrževanje in servisiranje, upoštevati pa je treba tudi dostop za transport opreme – transformatorja (teža 3,3 tone) in ostalih naprav.

Preko natečajnega območja potekata vročevodno in kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, ki sta prikazana v natečajnih podlogah C_1_Geodetski-nacrt in C_2_Regulacijska-karta. Pri zasnovi kletnih etaž je treba znotraj ožjega natečajnega območja z odmiki od parcelnih mej na severni, zahodni in južni strani zagotoviti koridor za predstavitev omenjenih infrastrukturnih vodov zaradi načrtovane gradnje. Predlagani trasi prestavljenega vročevodnega in kanalizacijskega omrežja ter okvirna koridorja za predstavitev so prikazani v prilogi C_2_regulacijska karta.



Slika 38: Prikaz javnih infrastrukturnih vodov, ki potekajo preko natečajnega območja in koridorjev za njihovo prestavitve

6. ETAPNOST

Gradnja poslovno stanovanjske stavbe z garažo in pripadajoče ureditve v ožjem natečajnem območju bodo izvedene v eni zaključeni etapi. Sočasno z gradnjo stavbe bodo urejene tudi površine v širšem natečajnem območju ob Celovski cesti in ob Gospodinjski cesti. Ostale površine v širšem natečajnem območju naj bodo načrtovane tako, da se lahko izvajajo neodvisno od ureditev v ožjem natečajnem območju.

Rešitev je treba zasnovati tako, da bo ves čas gradnje omogočen dostop do stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in 8.

7. VREDNOST INVESTICIJE, VREDNOST GOI DEL

Ciljna vrednost investicije za gradnjo načrtovane stavbe znaša približno 16.000.000,00 EUR (brez DDV).

Cena zajema stroške:

- gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del,
- zemeljskih in specifičnih del v zvezi z zaščito gradbene jame ter
- zunanje ureditve.

8. SEZNAM NATEČAJNIH PODLOG IN NATEČAJNIH PRILOG

8.1. Seznam natečajnih podlog

C_1_ Geodetski-nacrt

C_1_1_ Geodetski-original

Geodetski načrt št. GEK – 41/2022, izdelal Gekom Plus d.o.o., marec 2023, dwg

C_1_2_ Geodetski-meja-natecaja

Geodetski načrt z vrisano mejo ožjega natečajnega območja in vplivnega območja natečaja, dwg

C_2_ Regulacijska-karta

Regulacijska karta, dwg

C_3_ Aerofoto-posnetek

DOF 2021 v formatu tif in dwg z vrisano mejo natečajnega območja

C_4_ Fotografija-obvezni-pogled

Fotografija za izdelavo fotomontaže

C_5_ Tabela-povrsin

Tabela s prostorom za vpisovanje zahtevanih podatkov, excel

C_6_ Shematski-prikaz-plakati-pogled

C_6_1_ Shematski-prikaz-plakati

Shematski prikazi razporeditve vsebin na plakatih, pdf

C_6_2_ Shematski-prikaz-pogled

Shematski prikaz obveznega pogleda na ortofoto posnetku, pdf, dwg

8.2. Seznam prilog k natečajni nalogi

D_1_ Smernice

D_1_01_ MOP-DPGS

RS, MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35034-63/2022-2550, datum: 20. 7. 2022,

D_1_02_ MK

RS, MINISTRSTVO ZA KULTURO, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, št. 35012-161/2022-3340/3, datum: 8. 8. 2022,

D_1_03_ MI

RS, MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direktorat za trajnostno mobilnost in prometno politiko, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana, št. 350-33/2020/120-02519722, datum: 13. 7. 2022,

D_1_04_ MZ-NIJZ

RS, MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana, št. 350-80/2022-4, datum: 13. 7. 2022,

D_1_05_ Vodovod

JP VOKA SNAGA d.o.o. – Vodovod, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. SM-29/22V, datum: 15. 7. 2022,

D_1_06_ Kanalizacija

JP VOKA SNAGA d.o.o. – Kanalizacija, Vodovodna cesta 90, 1001 Ljubljana, št. SM-29/22K, datum: 19. 7. 2022,

D_1_07_ Odpadki

JP VOKA SNAGA d.o.o. – Odvoz odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1001 Ljubljana, št. VOK-341-058/2023-019, datum: 10. 3. 2023,

D_1_08_ Elektro

ELEKTRO LJUBLJANA d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, št. 3324 (45809/2022-AG), datum: 8. 9. 2022,

- D_1_09_ Energetika**
JP ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o., Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana, št. 3518RD66_ JPE-351-1185/2022-002, datum: 25. 7. 2022,
- D_1_10_ JRL**
JAVNA RAZSVETLJAVA d.d., Litjska cesta 263, 1261 Ljubljana - Dobrunje, št. 531/22, datum: 29. 7. 2022,
- D_1_11_ OGD**
MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, št. 35021-21/2022-35, datum: 8. 3. 2023,
- D_1_12_ ORN**
MOL, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana, št. 3545-14/2022-2, datum: 21. 7. 2022,
- D_1_13_ OZRCO**
MOL, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana, št. 843-26/2022-2, datum: 1. 7. 2022,

D_2_ Geotehnično poročilo

- D_2_1_ Geotehnično-porocilo**
Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja, št. GEO065-01-2022 STOLPNICA C-TOWER ŠIŠKA, izdelal SLP d.o.o., Ljubljana, april 2023

D_3_ Hrup

- D_3_1_ Hrup**
Strokovna ocena obremenitve s hrupom št. 2022-022 SPO HRU, izdelal Epi Spektrum d.o.o., maj 2023, pdf

D_4_ Prometni dostop

- D_4_1_ Porocilo**
Načrt prometne ureditve št.331 / 20, izdelal PRO-INI d.o.o., december 2021, pdf,
- D_4_2_ Grafika**
Prometno tehnična situacija, dwg

D_5_ Osončenje

- D_5_1_ Elaborat**
Elaborat osončenja št., izdelal Urh Vidmar, marec 2023, pdf
- D_5_2_ 3D**
Model največjega dopustnega volumna, dwg, sketchup

D_6_ Fotodokumentacija

Fotografije s terena

9. DOPUSTNA ODPSTOPANJA PRI NATEČAJNIH REŠITVAH

Pri natečajnih elaboratih je treba obvezno upoštevati:

- mejo natečajnega območja: posegi v zvezi z gradnjo načrtovane stavbe ne smejo presegati meje ožjega natečajnega območja,
- vsa relevantna določila OPN MOL ID.

Odstopanja od programskih usmeritev naročnika načeloma niso zaželeni, so pa dopustna, če predstavljajo izboljšanje kakovosti natečajne rešitve in so podrobneje utemeljena.

Preseganje največjega dopustnega volumna, ki izhaja iz priloge D_5_Osončenje (Preveritev osončenja sosednjih stavb zaradi načrtovane stanovanjsko poslovne stavbe C tower na križišču Celovške ceste in Gospodinske ulice, izdelal Urh Vidmar, marec 2023), je dopustno le, če se na podlagi podrobne analize osončenja sosednjih stavb dokaže, da so pri zasnovi v celoti upoštevana določila 91. člena OPN MOL ID glede zagotavljanja osončenja v bivalnih prostorih sosednjih stavb.