

To: ctower@zaps.si

Sent: Tuesday, July 25, 2023 2:09:45 PM

Subject: C-TOWER: Vprašanje glede paviljonskega objekta

Pozdravljeni,

Prosili bi za več informacij glede kategorizacije morebitnih paviljonskih objektov, ki smejo preseči gradbeno mejo.

Natečajna naloga za paviljonski objekt imenuje trgovsko hišo Miloša Bonče z etažnostjo K+P+1. Se dimenzije tega objekta lahko razume kot referenčni primer ali so kakšne drugačne zahteve glede višine in etažnosti? Ali se pri umestitvi paviljonskega objekta sklicuje le na odmike od parcelnih mej ali tudi na odmike od sosednjih objektov (specifično Celovške 143)?

Hvala in lep pozdrav,

ODGOVOR:

OPN MOL ID paviljonskega tipa gradnje posebej ne določa. Ne glede na to pa naj se pri zasnovi paviljona upošteva usmeritev iz 10. odstavka 16. člena OPN MOL ID, kjer je paviljonski objekt opisan kot pritlična, pretežno transparentna stavba s steklenimi površinami.

Določila 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID glede odmkov od stavbe Celovška 143 za paviljon ne veljajo, če gre za paviljon, ki je nižji kot 14,00 m. Prav tako se določila tega člena ne uporabljajo za odmike med vogali stavb (torej če paviljon ne stoji nasproti fasade stavbe Celovška 143).

Upoštevati pa je treba določila glede odmkov od sosednjih zemljišč in sicer:

- če gre za manj zahteven objekt najmanj 5,00 m od parcelne meje in
- če gre za enostaven ali nezahteven objekt najmanj 1,00 m od parcelne meje.

To: ctower@zaps.si

Sent: Thursday, July 27, 2023 11:21:46 AM

Subject: Vprašanje glede dimenzij objekta

Pozdravljeni,

Opažamo, da sketch-up model osončenja, ki naj bi predstavljal največji možen gabarit objekta, ne upošteva odmkov od Scopolijeve 3 kot so prikazani v shemah natečajne naloge, str. 52.

Vprašanje imamo tako glede oblike podplata kot stolpa.

1. Zakaj ni stolp v modelu osončenja odmaknjen 20 metrov od fasadne linije Scopolijeve 3? Ali se kot del fasadne linije upošteva tudi vhodni portal v Scopolijevo 3?

ODGOVOR:

Pravilno ugotavljate, da v 3D modelu za pritlični del stavbe ni upoštevan zadosten odmik od jugovzhodnega dela stavbe Scopolijeve 3. Pojasnujemo, da je bil 3d model izdelan izključno za namen preveritve osončenja kot pripomoček za načrtovanje. Pri načrtovanju pa je treba upoštevati prav vsa določila iz natečajne naloge, torej tudi podrobna določila, ki veljajo glede odmkov od parcelnih mej in od sosednjih stavb na podlagi določil OPN MOL ID.

Pojasnujemo še, da se odmiki med fasadami, določeni na podlagi 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID merijo pravokotno glede na fasado. Določbe tega člena namreč ne veljajo za razdalje med vogali stavb. Stolp v modelu je torej ustrezno odmaknjen od stavbe Scopolijeve 3.

2. Glede podplata: natečajna naloga se sklicuje na pravila za stavbe V, kot so definirana v 21. odstavku 24. člena OPN, ki določa odmike med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS, in C, ki so višje od 14,00m. Zanima nas, kakšni odmiki so potrebni, v kolikor je del objekta NIŽJI od 14ih metrov. Če je podplat objekta (npr. P+1 ali P+2) nižji od 14 metrov, ali se v tem primeru upošteva le odmike od sosednjih zemljišč, se pravi odmik 5 metrov od meje sosednjega zemljišča?

ODGOVOR:

Določila 21. odstavka 24. člena odloka veljajo za celotno stavbo, ki je višja od 14,00 m, torej za vse njene dele, tudi če so ti nižji kot 14,00 m. Za različno visoke dele stavbe pa glede na njihovo višino in vrsto fasade (fasada, na katero so ali niso orientirani bivalni prostori) veljajo različna pravila, kar je nazorno prikazano v natečajni nalogi na slikah št. 35, 36 in 37.

To: ctower@zaps.si

Sent: Friday, July 28, 2023 10:21:42 AM

Subject: Natečaj tower C celovška - vprašanja

Pozdravljeni!

Pošiljam nekaj vprašanj v zvezi z natečajem za Tower C na Celovški v Ljubljani.

1. Omenjena je zaželenja kvadratura stanovanjske etaže 400m² – 450m². Z upoštevanjem vseh odmikov in omejitev volumna, ki je podan z osončenjem, je maksimalna BTP ene etaže v stolpu 425 m². Kako je zamišljeno da se dosega 450m²?

ODGOVOR:

Površine, navedene v natečajni nalogi, so informativne in služijo zgolj kot usmeritev za načrtovanje. Konkretna velikost stavbe bo določena z natečajno rešitvijo, pri kateri je treba upoštevati vse urbanistične omejitve iz natečajne naloge.

2. Odmiki od sosednjih objektov so ilustrirani v skici prereza (v priponki: Tower c celovska – odmiki, v projektni nalogi: Slika 35), ki prikazuje odmik od stavbe na Scopolijevi 3 kot 18m. V 3D modelu, ki je bil podan v sklopu odgovorov na vprašanja 20.7.2023 (v priponki: Tower c celovska - odmiki_3d model), so odmiki manjši tistih na skici. Katere odmike se upošteva?

ODGOVOR:

Pravilno ugotavljate, da v 3D modelu za pritlični del stavbe ni upoštevan zadosten odmik od jugovzhodnega dela stavbe Scopolijeva 3. Pojasnjujemo, da je bil 3d model izdelan izključno za namen preveritve osončenja kot pripomoček za načrtovanje. Pri načrtovanju pa je treba upoštevati prav vsa določila iz natečajne naloge, torej tudi podrobna določila, ki veljajo glede odmikov od parcelnih mej in od sosednjih stavb na podlagi določil OPN MOL ID.

To: ctower@zaps.si

Sent: Saturday, July 29, 2023 2:49:22 PM

Subject: VPRASAANJA

Spoštovani,

1. gradbeno mejo proti Celovški cesti lahko presega paviljonski objekt.

- Ima paviljonski objekt določeno etažnost oz. maksimalno višino?

- Mora biti paviljonski objekt ločen objekt ali je lahko izveden v obliki razširjenega parternega volumna?

ODGOVOR:

OPN MOL ID paviljonskega tipa gradnje posebej ne določa. Ne glede na to pa naj se pri zasnovi paviljona upošteva usmeritev iz 10. odstavka 16. člena OPN MOL ID, kjer je paviljonski objekt opisan kot pritlična, pretežno transparentna stavba s steklenimi površinami.

Skladno z definicijo, ki izhaja iz Slovarja slovenskega knjižnega jezika je paviljon lahko samostojna stavba ali pa del večje celote, kar pa na obravnavani lokaciji ne zdrži. Za natečajno območje namreč veljajo določila OPN MOL ID, ki so različna za glavni objekt (ki ne sme presegati gradbene meje) in za paviljon (ki se lahko gradi tudi v območju med gradbeno mejo in Celovško cesto). Za paviljon, ki bi bil povezan z glavno stavbo, bi na predmetni lokaciji veljala tudi vsa druga določila za glavno stavbo (npr. glede odmikov od sosednjih stavb in zemljišč).

Skladno z navedenim je treba torej na obravnavani lokaciji načrtovati paviljon kot pritlično, pretežno transparentno stavbo s steklenimi površinami. Paviljon mora biti zasnovan kot ločena stavba in ne kot razširjen parterni volume načrtovane stavbe. Lahko pa je paviljon umeščen tik ob glavno stavbo, vendar kot funkcionalno in konstrukcijsko nepovezan objekt.

2. Glede na odmike od sosednjih stavb opisanih na 52. strani natečajne naloge mora biti novogradnja (tudi parterni del) od Scopolijeve 3 odmaknjena 18 m, kar pa ni upoštevano v volumnu osončenosti. V 3D modelu je parterni del od Scopolijeve 3 odmaknjen veliko manj kot 18 m. Prosimo za pojasnitev.

ODGOVOR:

Pravilno ugotavljate, da v 3D modelu za pritlični del stavbe ni upoštevan zadosten odmik od jugovzhodnega dela stavbe Scopolijeve 3. Pojasnjujemo, da je bil 3d model izdelan izključno za namen preveritve osončenja kot pripomoček za načrtovanje. Pri načrtovanju pa je treba upoštevati prav vsa določila iz natečajne naloge, torej tudi podrobna določila, ki veljajo glede odmikov od parcelnih mej in od sosednjih stavb na podlagi določil OPN MOL ID.

To: ctower@zaps.si

Sent: Saturday, July 29, 2023 2:52:42 PM

Subject: VPRAŠANJE

Spoštovani,

53. stran natečajne naloge: "Zaželen je koncept, ki omogoča kontrolirano ozelenitev fasade neodvisno od posameznih etažnih lastnikov."

Lahko bolj natančno opišete zgoraj navedeno zahtevo?

ODGOVOR:

Gre za ozelenitev, ki je zasnovana kot sestavni del zunanega ovoja stavbe. Praviloma take zazelenitve ne vzdržujejo etažni lastniki, ampak vzdrževalec stavbe z namenom, da se ohranja njen osnovni koncept in preprečijo nezaželene (neestetske) intervencije. Pri navedeni usmeritvi ne gre za zahtevo, ampak za priporočilo. Konkretna rešitve v zvezi zazelenitvijo, če bo ta vključena v natečajno rešitev, so prepuščene natečajnikom.

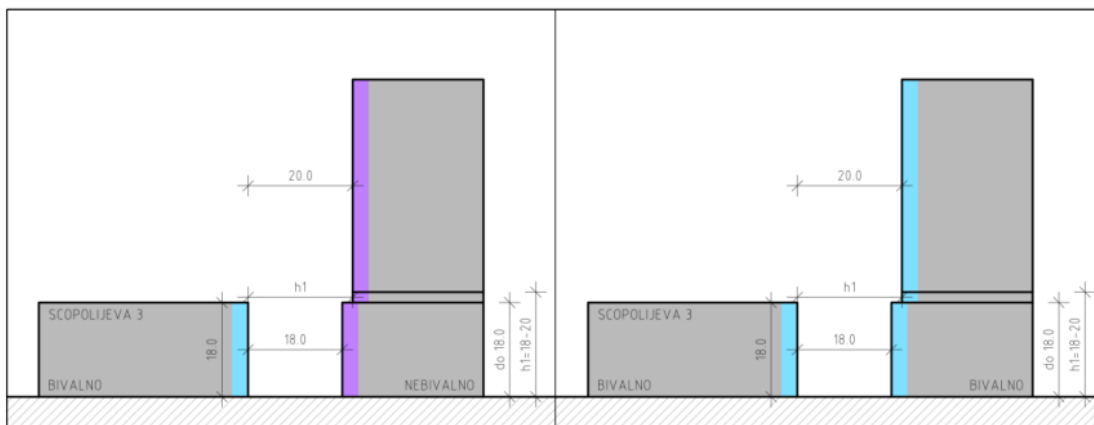
To: ctower@zaps.si

Sent: Monday, July 31, 2023 9:22:22 AM

Subject: Vprašanje

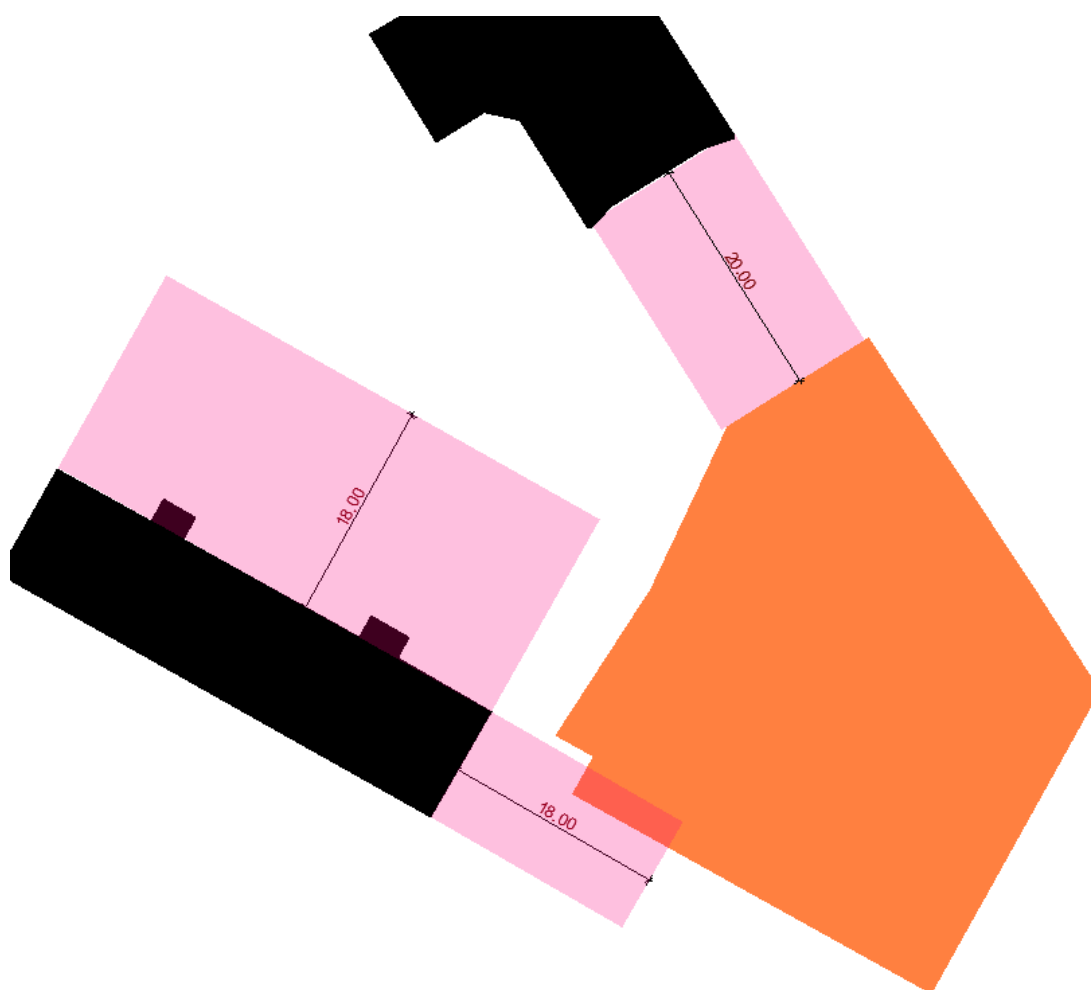
Pozdravljeni,

Zanima nas odmik od obstoječih objektov in oblika priloženega modela. V natečajni nalogi piše da je odmik od stavbe Scopolijeve 3 18m in da priloženi model za študijo osončenja upošteva minimalni odmiki od sosednjih stavb. A v Južni fasadi se odmik tepe z volumnom objekta (kot je videno v prilogi). Je torej odmik na tem mestu lahko manjši od zahtevanega?



Slika 35: Odmiki od stavbe Scopolijeva 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



ODGOVOR:

Pravilno ugotavljate, da v 3D modelu za pritlični del stavbe ni upoštevan zadosten odmik od jugovzhodnega dela stavbe Scopolijeva 3. Pojasnjujemo, da je bil 3d model izdelan izključno za namen preveritve osonečenja kot pripomoček za načrtovanje. Pri načrtovanju pa je treba upoštevati prav vsa določila iz natečajne naloge, torej tudi podrobna določila, ki veljajo glede odmkov od parcelnih mej in od sosednjih stavb na podlagi določil OPN MOL ID.