

To: ctower@zaps.si

Sent: Friday, August 11, 2023 5:04:29 PM

Subject: Natečaj C-Tower Celovška - VPRAŠANJA

Spoštovani,

pri pregledu 3D-modela za analizo osončenosti smo opazili, da največji predviden volumen novogradnje poslabša osončenje objektov na Obirski ulici 4 in 6, kar navaja tudi natečana naloga (str. 46). V objavljenih odgovorih ste se natančneje opredelili glede senčenja stavb na naslovih Scopolijeva 1–3 in v dopolnitvi modela spremenili obliko maksimalnega volumna objekta.

Prosimo vas za pojasnilo glede osončenosti objektov na Obirski ulici in ponovno preveritev največjih dopustnih dimenzij objekta.

Ali naj bo zaradi ugotovljenega poslabšanja osončenja objekt nižji in kaj to pomeni za izpolnjevanje programskih zahtev novogradnje?

Lep pozdrav in hvala za odgovor

ODGOVOR:

Kot je pojasnjeno v natečajni prilogi D_5-Osončenje, je stavba na Obirski ulici 4 poslovna, stavba na Obirski ulici 6 pa na stran, kjer bi novogradnja lahko vplivala na osončenost nima bivalnih prostorov, ki jih opredeljuje občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL – ID), 91. člen.

To: CTower@zaps.si

Sent: Sunday, August 13, 2023 10:51:00 PM

Subject: Vprašanja

Spoštovani,

Pošiljam vprašanja za natečaj C Tower

1. Kako se računa površina BTP stanovanj, kjer je potrebno skladno z OPN MOL zagotoviti največ 70% BTP stanovanj. Ali se v to štejejo tudi hodniki, vhodna avla, morebitna kolesarnica nad terenom, servisni prostori nad terenom ipd, torej vse kar se klasificira v CC-SI pod 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe? Torej tudi deli parterja, ki je nujno potreben za delovanje večstanovanjskega dela objekta.

ODGOVOR:

V BTP stanovanj za izračun deleža stanovanjskih površin se štejejo vsi pripadajoči deli stavbe, ki se klasificira v CC-SI pod 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe. Upoštevajo se prostori nad terenom, torej tudi del parterja, ki je nujno potreben za delovanje večstanovanjskega dela objekta.

2. V natečajni nalogi je v točki 4.2.10 zapisano, da je potrebno dovoz na parcelo (verjetno se smatra v garažo) urediti z Gospodinjske ulice. Zanima nas, ali je možno dovoz urediti z novega predvidenega dostopa, ki je prav tako služnostna pot za objekta Gospodinjska 8 in 6 (slika 18 v natečajni nalogi).

ODGOVOR:

Navedba v natečajni nalogi pomeni, da je treba prometni priključek za predmetno zemljišče urediti z Gospodinjske ulice. Dovoz v garažo naj se umesti smiselno glede na zasnovo, pri priključevanju na javno cesto pa je treba upoštevati načela prometne varnosti in pretočnosti. Dostop do dovozne klančine je vsekakor smiselno voditi preko služnostne poti, sama klančina za dostop v klet pa ne sme ovirati služnostnega dostopa do stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8.

3. Ali za morebitni nadstrešek uvozno-izvozne rampe veljajo manjši odmiki, kot je navedeno pod točko 5.2.3?

ODGOVOR:

Nadstrešek nad uvozno klančino je del stavbe tipa V nad terenom. Zanj veljajo enaka določila glede odmikov od parcelnih mej kot za glavno stavbo.

4. Ali je lahko dovozna rampa umeščena bližje kot 3,0 m od sosednjih parcelnih mej?

ODGOVOR:

Za podzemni del uvozne rampe veljajo enaka določila glede odmikov od sosednjih zemljišč kot za glavno stavbo.

5. V kolikor se mora zagotavljati služnostna pot do objekta Gospodinjska 8 in 6, kako visoko nad potjo ne sme biti predvidenega objekta (morebitna konzola). Zanima nas minimalna zahtevana višina dostopne poti.

ODGOVOR:

Svetla višina nad služnostno potjo, ki mora zagotavljati dostop komunalnim in intervencijskim vozilom, znaša okvirno 4,50 m.

To: CTower@zaps.si

Sent: Monday, August 14, 2023 1:05:30 PM

Subject: Vprašanja

Pozdravljeni,

Pošiljam vprašanje v zvezi z natečajem C Tower na Celovski.

Natečajna naloga navaja v točki 5.1.4, da objekt potrebuje 120 PM v kletni etaži (90 za stanovanjski in 30 za nestanovanjski program), v točki 5.2.9 pa parkirne normative glede na OPN MOL. Glede na hitre izračune pride št. potrebnih parkirnih mest po normativih OPN MOL veliko večje, kot je pričakovanih (ter iskreno tudi glede na razpoložljiv prostor in kompleksnost programa) 120 PM po natečajni nalogi. Ali se bo razlika uredila v sklopu sprejetja OPPN oziroma prosim za razjasnitev.

Hvala in lep pozdrav!

ODGOVOR:

Za natečajno območje veljajo parkirni normativi za parkirno cono 2. V natečajni nalogi je navedeno minimalno število parkirnih mest, ki računsko zadošča za načrtovano namembnost stavbe iz programskih usmeritev naročnika. Za stanovanja je treba zagotoviti minimalno 90 PM, 50 PM za 50 stanovanj pod 70 m² (po 1 PM na stanovanje) in 39 PM za 28 stanovanj nad 70 m² (po 1,4 PM na stanovanje). Dodatnih 30 PM predstavlja variabilni del, ki bo razporejen glede na doseženo strukturo stanovanj in namembnost nestanovanjskega dela stavbe. Programi v nestanovanjskem delu stavbe,

ki v natečajni nalogi še niso opredeljeni, bodo v kasnejši fazi projekta določeni med drugim tudi glede na razpoložljivo število parkirnih mest.

To: CTower@zaps.si

Sent: Monday, August 14, 2023 8:56:31 PM

Subject: Vprašanje odmiki

Pozdravljeni,

Pošiljam vprašanje glede predpisanih odmikov. Sliki 35. in 36. predvidevata umestitev podplata stavbe, ki sega proti obravnavanim sosednjim objektom (Scopolijeva 3, Gospodinjska 6), vendar pri sliki 37. ki prikazuje odmike od objekta Celovška 143 obravnava samo stolpnico in odmik 20,0 m. Ali to pomeni da podstavek objekta (ki je recimo nižji od 14 m) proti Celovski 143 ne sme segati bližje kot 20 m?

Hvala.

ODGOVOR:

Tudi za podstavek, ki je nižji od 14 m, veljajo pravila glede odmikov iz 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID. Ker so na fasadi stavbe Celovška 143 prostori, namenjeni prebivanju, mora biti med fasadama sosednjih stavb zagotovljen odmik za višino višje stavbe oziroma dela stavbe (torej za nižji podstavek nove stavbe najmanj 38,00 m, kot okvirno znaša višina stavbe Celovška 143). S posebnimi določili za natečajno območje pa je določeno, da so odmiki, zahtevani na podlagi 21. odstavka 24. člena, lahko manjši od predpisanih, vendar ne manj kot 20 m. Glede na višino stavbe Celovška 143 morajo biti torej fasade vseh delov načrtovane stavbe odmaknjeni najmanj 20 m od fasade stavbe Celovška 143.

To: ctower@zaps.si

Sent: Wednesday, August 16, 2023 7:27:12 PM

Subject: VPRAŠANJE

Spoštovani,

ima stolpnico določeno maksimalno višino? Če je določena samo etažnost P+16, lahko končne višine različnih projektov bistveno odstopajo ena od druge glede na različne bruto višine etaž...

Lepo pozdravljeni.

ODGOVOR:

Z OPN MOL ID je določena le etažnost stavbe. Višina stavbe je posredno določena v natečajni nalogi s programskimi usmeritvami naročnika (etažna višina za poslovni del min. 4,5 m, svetla višina stanovanj 3 m). Pričakuje se racionalna zasnova glede na podane usmeritve.