CITY STUDIO

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA, KI SE UREJA Z OPPN ZA OBMOČJE BAVARSKEGA DVORA

Ljubljana, maj 2021, dopolnitev julij in november 2022

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA, KI SE UREJA Z OPPN ZA OBMOČJE BAVARSKEGA DVORA

Naloga	**Elaborat lokacijske preveritve**
št. naloge	**CS 1415-21**
identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov	**ID 3105**
naročnik	**Zlatarna Celje d.o.o. Kersnikova 19 3000 CELJE**
izdelovalec	**CITY STUDIO d.o.o. Zemljemerska ul. 12 1000 LJUBLJANA**
direktorica	**Maria Zlobec, univ.dipl.inž.arh.**
vodja projekta:	**Maria Zlobec, univ.dipl.inž.arh.**
pooblaščena prostorska načrtovalka:	**Maria Zlobec, univ.dipl.inž.arh.**
identifikacijska številka	**ZAPS 0167 A**
osebni žig	
predstavnik pripravljavca lokacijske preveritve:	_____

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

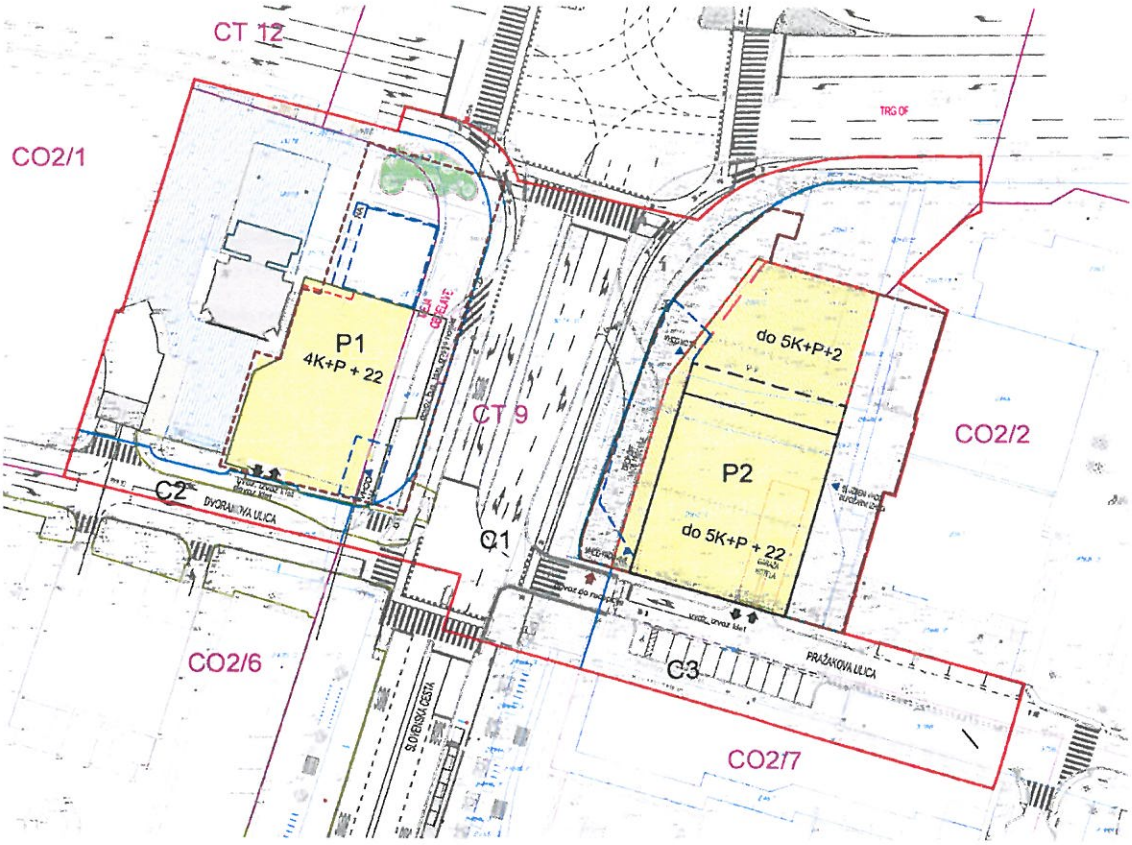
1 UVOD 4
1.1 UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE 4
1.2 OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD OPPN 6
1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA 7
2 PRAVNA PODLAGA 10
2.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI 11
2.2 PREDVIDENI PROSTORSKI AKTI 12
2.3 NAMENSKA RABA PROSTORA 13
2.4 REGULACIJSKI ELEMENTI IN JAVNE POVRŠINE 13
2.5 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA 14
2.6 PROMETNA INFRASTRUKTURA 14
2.7 VODNI VIRI 15
2.8 KULTURNA DEDIŠČINA 16
2.9 OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI 16
2.10 PRILETNO-VZLETNI KORIDOR HELIKOPTERJA 17
3 PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV. 18
3.1 OPIS ODSTOPANJ OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA 18
3.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN, ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKIM IZVEDBENIM POGOJEM VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA 19
4 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUreP2) Z UTEMELJITVIJO PREDLOGA ODSTOPANJ 21
5 ODGOVORI NA PRIPOMBE Z JAVNE RAZGNITVE 24
5.1 PRIPOMBE 24
5.2 ODGOVORI NA PRIPOMBE 24
6 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV 24
7 SEZNAM DODATNE DOKUMENTACIJE, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA 24
8 GRAFIČNE PRILOGE 25
9 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE 26

TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

1.1 UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Zlatarna Celje d.o.o. je zaključila z gradnjo hotela v prostorski enoti P2, ki se ureja na podlagi določil Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS št. 83/08, 78/10, 43/14, 50/16 in 103/20), v nadaljevanju OPPN.



Slika 1: Izsek iz grafične priloge Spremembe in dopolnitve OPPN za območje Bavarskega dvora št. 4.2 – Ureditvena situacija – tipična etaža

Na strehi objekta je izvedena tehnična etaža v sklopu katere so umeščeni tehnični prostori. Dostopna je z dvigalom in preko stopnišča.
Obod tehnične etaže v naravi predstavlja dvostransko zastekljen prostor, ki se vije okoli celotnega objekta in nudi izjemen pogled na mesto in okolico ter s tem enkratno priložnost za ureditev bara z razgledom. Zasnovan je bil s strani avtorja arhitekture prof. Borisa Podrecce in sodelavcev za zastiranje inštalacij na strehi objekta.

Skladno z določili OPPN za območje Bavarskega dvora je nad koto zadnje plošče dopustna le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave. Ureditev bara ni v skladu z določili OPPN.

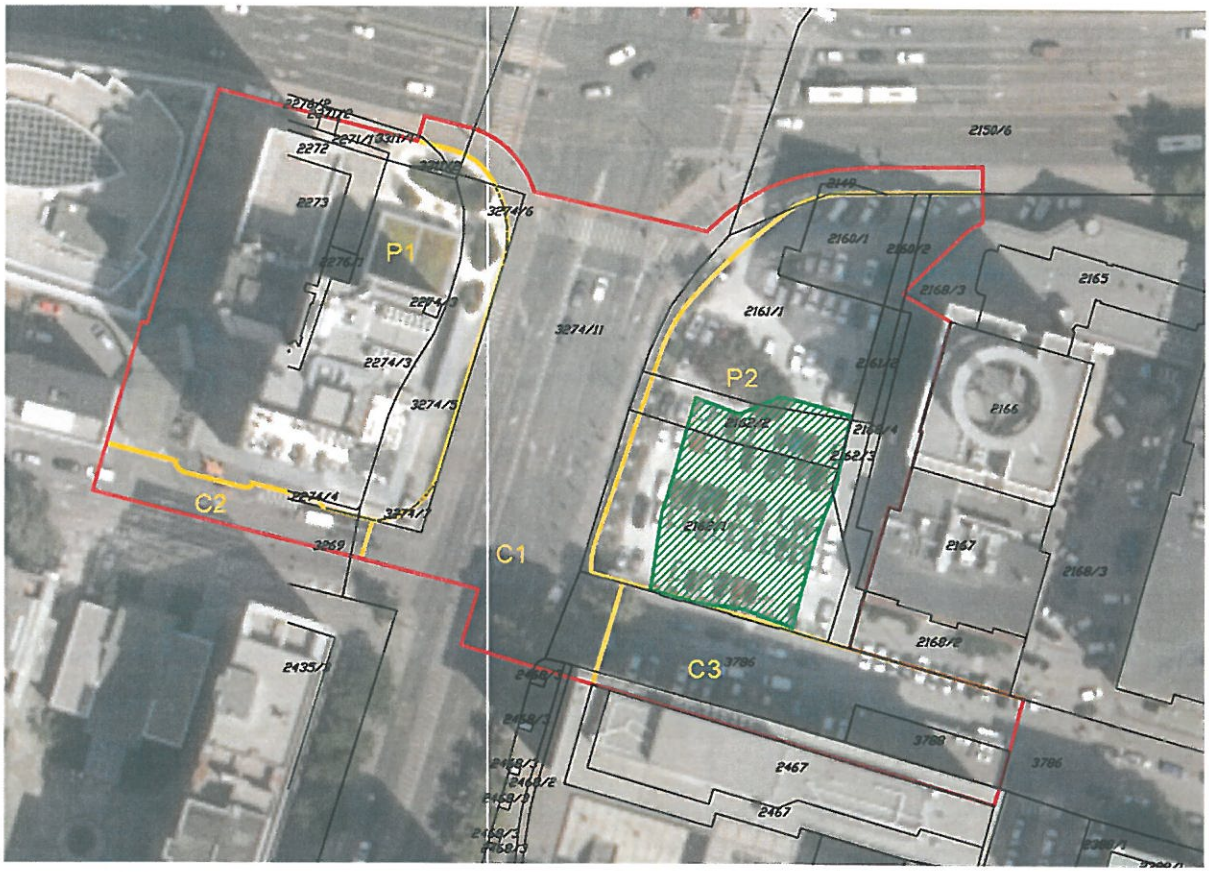
Glede na to, da gre za konkretno investicijsko namero, ki predstavlja manjše odstopanje od določil veljavnega Odloka OPPN, investitor želi, da se z lokacijsko preveritvijo dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Predmet LP je dopustitev individualnega odstopanja od PIP skladno z drugo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 zaradi uporabe gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije, ipd..
Dopusti se individualno odstopanje od PIP, tako da se v odloku OPPN za območje Bavarskega dvora v 9. členu zadnji odstavek spremeni tako, da se glasi: »Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov z izjemo tehnične etaže v stolpnici v prostorski enoti P2, kjer je po obodu objekta dopustna izvedba bara z razgledom.« ter v 14. členu prvi pod naslovom »2. Višinski gabariti« prvi odstavek spremeni tako, da se glasi: »Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave ter bara z razgledom.«

Zaradi objektivnih okoliščin se skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) vodi postopek o lokacijski preveritvi skladno s 131. členom ZUreP-2, s katero se določi individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

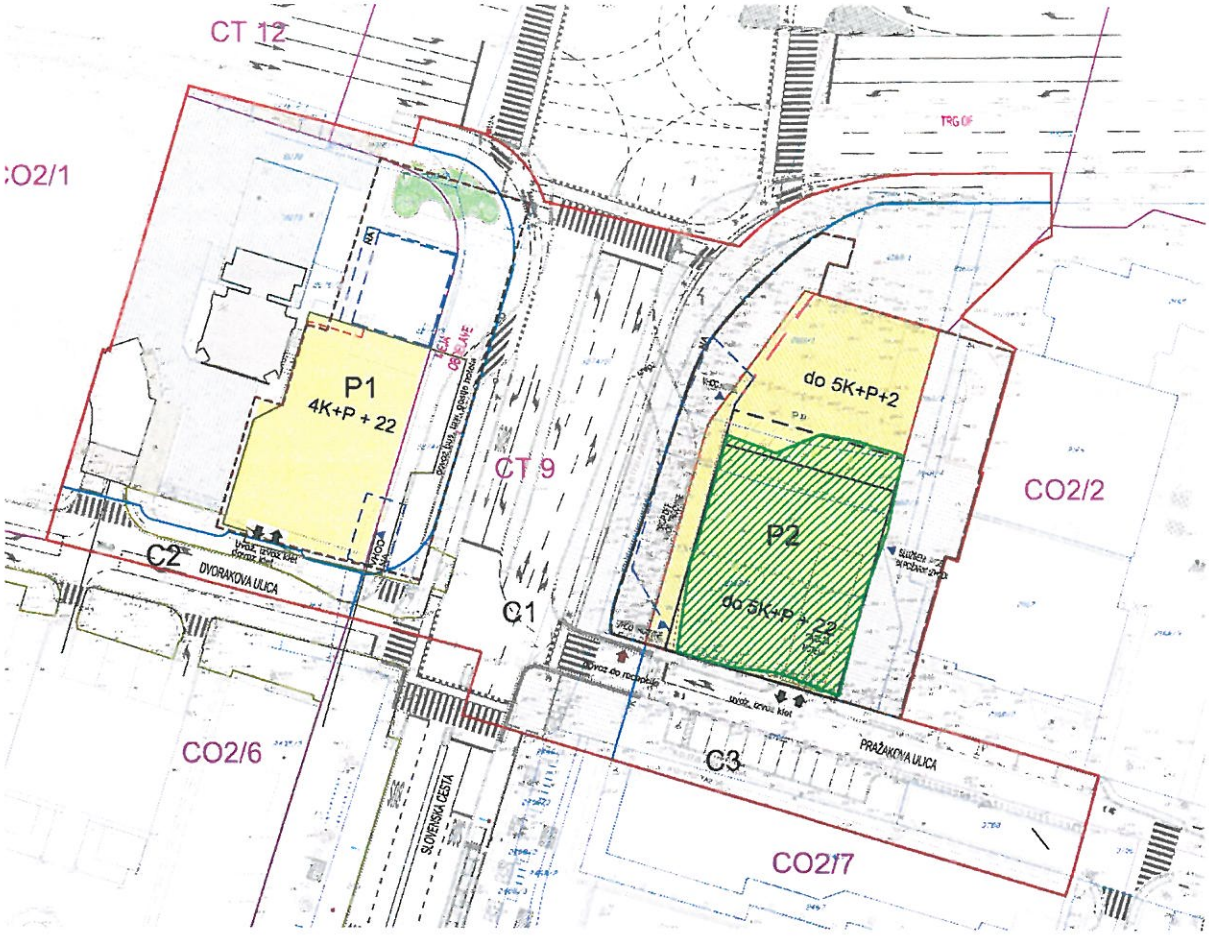
1.2 OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD OPPN

Lokacijska preveritev se nanaša na prostorsko podenoto P2, ki je določena v OPPN za del območja Bavarski dvor in obsega del zemlj. parc. št. 2161/1, 2162/1, 2162/2 in 2162/3, vsa k.o. Tabor.



Območje OPPN za del območja Bavarski dvor
Prostorske podenote v OPPN za del območja Bavarski dvor
Območje lokacijske preveritve

Slika 2: Prikaz širšega območja lokacijske preveritve na digitalnem ortofoto posnetku -DOF



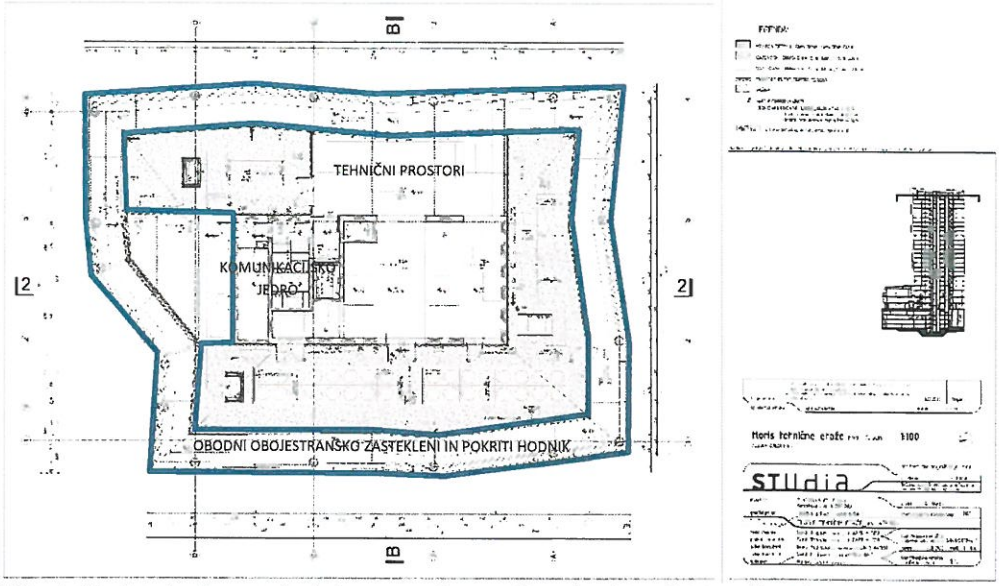
Slika 3: Prikaz lokacijske preveritve na Ureditveni situaciji – pritličje -Spremembe in dopolnitve OPPN, št. CS 1276, marec 2020, CITY STUDIO d.o.o.

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

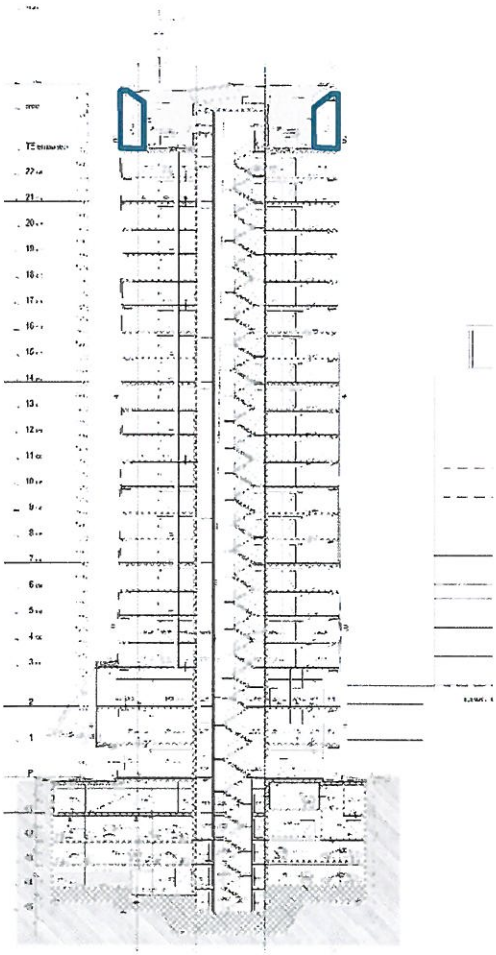
Za zemljišču, ki se nahaja na severovzhodni strani Slovenske ceste, na križišču s Trgom Osvobodilne fronte, se je zaključila gradnja hotela A tower. Gradnja je potekala na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja št. 35105-56/2019/29 z dne 24.10.2019, izdanega s strani RS, Ministrstva za okolje in prostor ter Odločbe št. 35105-99/2020/8 z dne 28.10.2020. Ministrstvo za okolje in prostor je za obravnavani objekt (hotel) dne 7.7.2022 izdalo uporabno dovoljenje, ki se vodi pod št. 35106-12/2022/11.

Na vrhu stavbe se nahaja pokrita tehnična etaža.

Tehnična etaža obsega notranji del namenjen tehničnim prostorom in instalacijam ter obodni del - dvostranski pokrit zastekljen hodnik, katerega namen je zastiranje instalacij nameščenih na strehi objekta.
Dostop v tehnično etažo je urejen preko dvigal in stopnišča.



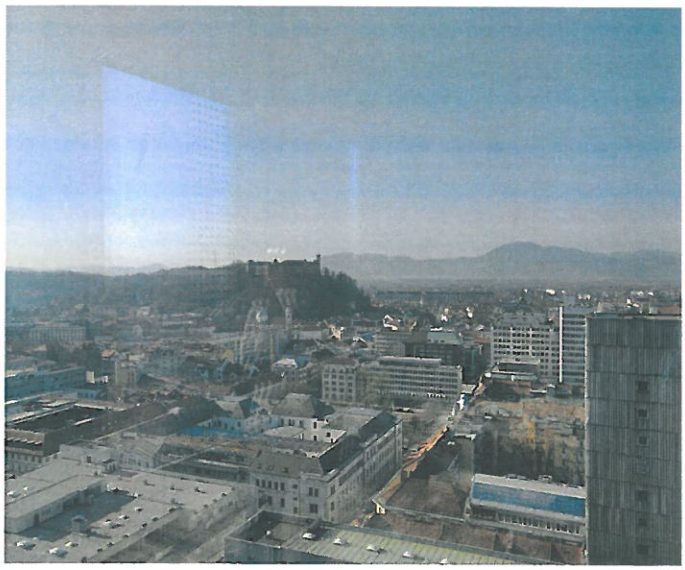
Slika 4: Tloris tehnične etaže, iz katerega je razviden obodni pokriti stekleni hodnik (DGD projektna dokumentacija za objekt A tower, št. ST01/2019-SP1, julij 2020, ki jo je izdelala Studia d.o.o., Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana)



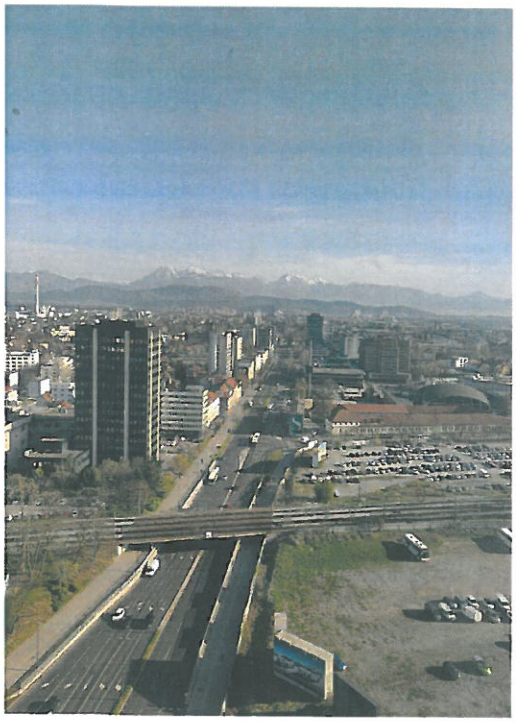
Slika 5: Prerez preko objekta A tower, iz katerega je razviden obodni pokriti stekleni hodnik (DGD projektna dokumentacija za objekt A tower, št. ST01/2019-SP1, julij 2020, ki jo je izdelala Studia d.o.o., Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana)

Ker je obod tehnične etaže steklen, ponuja razgled na celotno mesto in širšo okolico. Glede na to, se je projektantom in investitorju porodila zamisel, da bi ta prostor primernejše izkoristili. Obstoječi obodni hodnik ima tako širino, da dopušča postavitev barskih miz in stolov ter ureditev bara z razgledom. V neizkoriščenem prostoru med komunikacijskim jedrom in obodnim hodnikom je možno izvesti sanitarije za goste bara. Bar z razgledom predstavlja dodatno ponudbo namenjeno gostom hotela in turistom, saj omogoča izjemen pogled na celotno mesto in okolico.

Določila Odloka OPPN te izvedbe ne dopuščajo, saj so tehnične etaže lahko namenjene le ureditvi tehničnih prostorov.



Slika 6: Pogled iz zastekljenega hodnika tehnične etaže proti jugu, na Ljubljanski grad



Slika 7: Pogled iz zastekljenega hodnika tehnične etaže proti severu

Slika 8: Pogled na zastekljen hodnik

Slika 9: Pogled na zastekljen hodnik

2 PRAVNA PODLAGA

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za prostorsko podenoto P2 so sledeče:

- Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3), Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora, ki v 3.odtstavku določa, da se postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUreP-2, končajo po dosedanjih predpisih;
- Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2), Uradni list RS št. 61/17, ki v 127., 129., 131, 132. in 133. členu določa namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijski preveritve;
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. 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 in 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS št. 83/08, 78/10, 43/14, 50/16 in 103/20), v nadaljevanju OPPN.

Skladno z določili 127. člena ZUreP-2 predstavlja lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, ki med drugim za doseganje gradbenega namena prostorskega načrtovanja, dopušča manjša odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev.

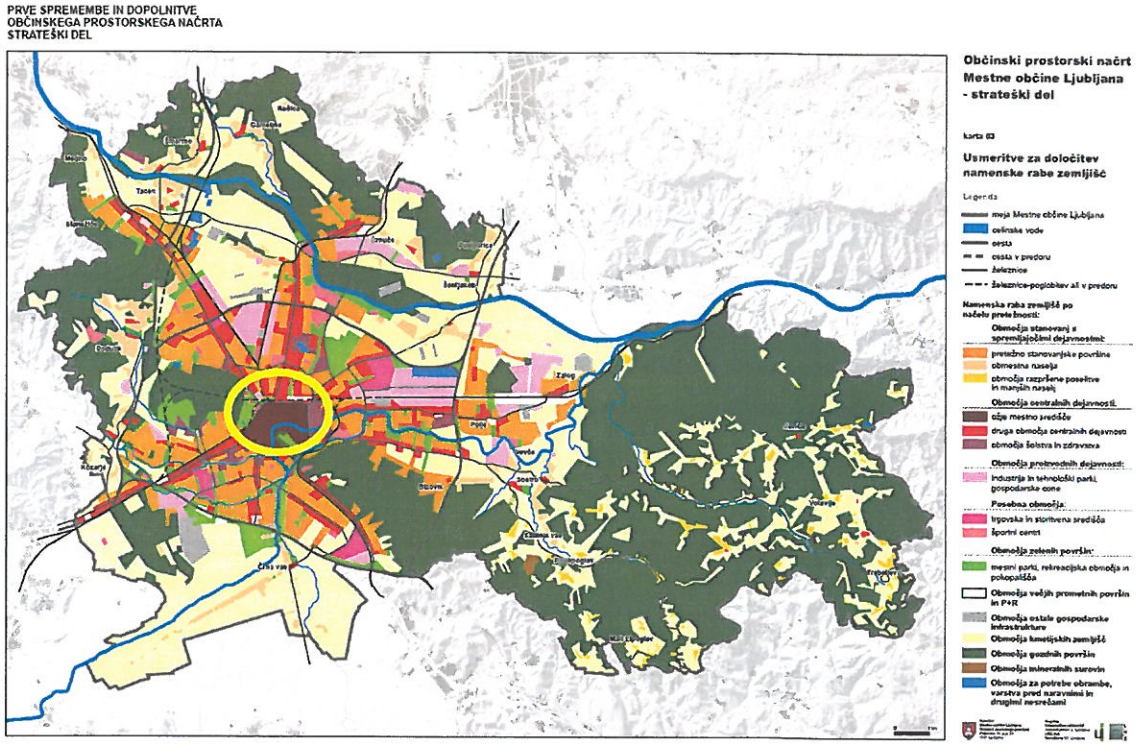
Skladno z določili 129. člena ZUreP-2, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja.

S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo za izvedbo le-te, dovoli individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev za potrebe izvedbe njegove gradbene namere.

2.1 *VELJAVNI PROSTORSKI AKTI*

2.1.1. MOL OPN - Strateški del

V 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, 42/18) se območje, ki je predmet lokacijske preveritve, nahaja v ožjem mestnem središču.



Slika 10: Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – strateški del – Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/OPN-MOL-SD-NPB9-03-nrp.pdf

2.1.2. MOL OPN - Izvedbeni del

Na podlagi Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. 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 in 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 , 78/19-DPN in 59/22) se območje ureja po določilih Odloka občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS št. 83/08, 78/10, 43/14, 50/16 in 103/20), v nadaljevanju OPPN.

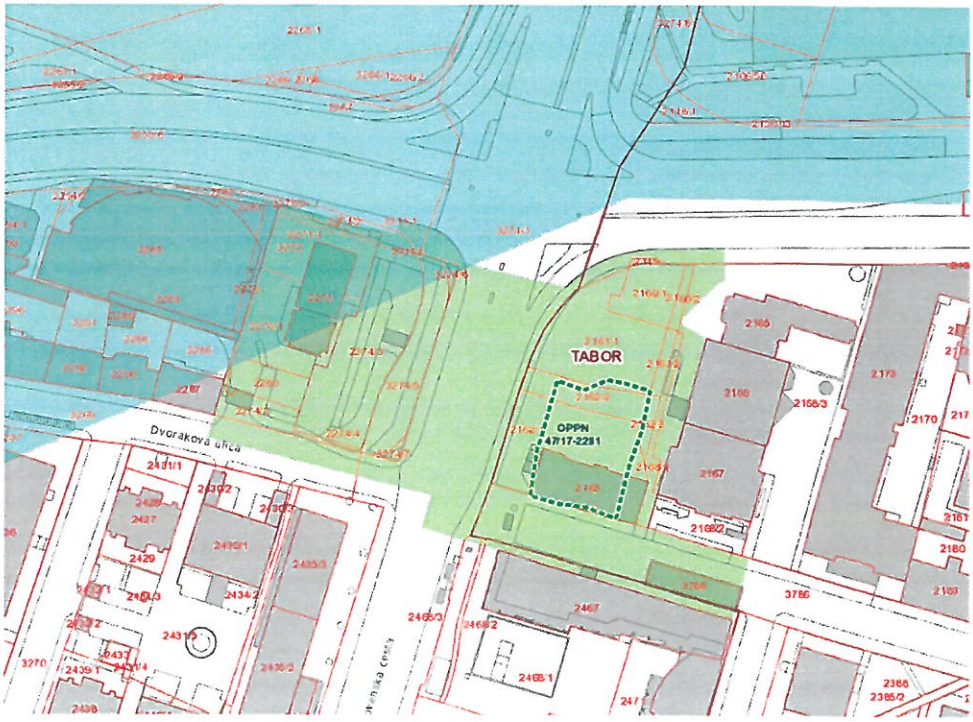
2.1.3. Občinski podrobni prostorski načrt - OPPN

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja na vzhodni strani območja OPPN, natančneje v prostorski enoti P2.

Slika 11: Veljavni prostorski akti - Zazidalna / ureditvena situacija z označenim območjem lokacijske preveritve
https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/profile.aspx?id=Urbinfo2@Ljubljana

2.2 PREDVIDENI PROSTORSKI AKTI

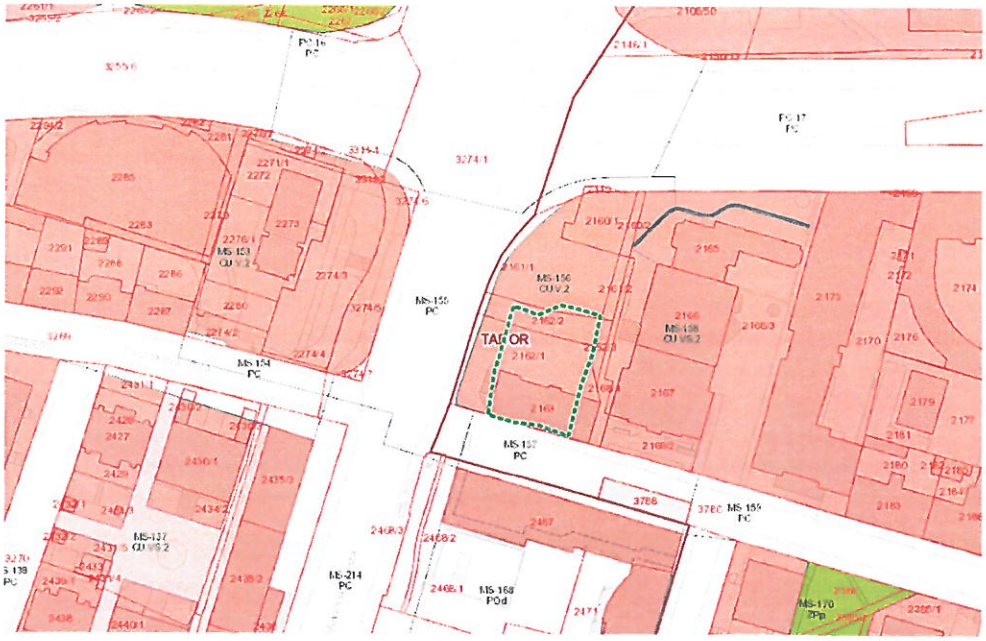
Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, se ne nahaja v območju, kjer je predvidena izdelava novih prostorskih aktov.



Slika 12: Predvideni prostorski akti z označenim območjem lokacijske preveritve
https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/profile.aspx?id=Urbinfo2@Ljubljana

2.3 NAMENSKA RABA PROSTORA

Območje, ki se ureja z OPPN, obsega sledeče enote urejanja prostora: MS-153 MS-156, MS-154, MS-155 in MS-157.
Namenska raba zemljišč v enoti urejanja prostora MS-156, v kateri se nahaja območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je CU - osrednja območja centralnih dejavnosti.



Slika 13: Namenska raba prostora z označenim območjem lokacijske preveritve
https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/profile.aspx?id=Urbinfo2@Ljubljana

2.4 REGULACIJSKI ELEMENTI IN JAVNE POVRŠINE

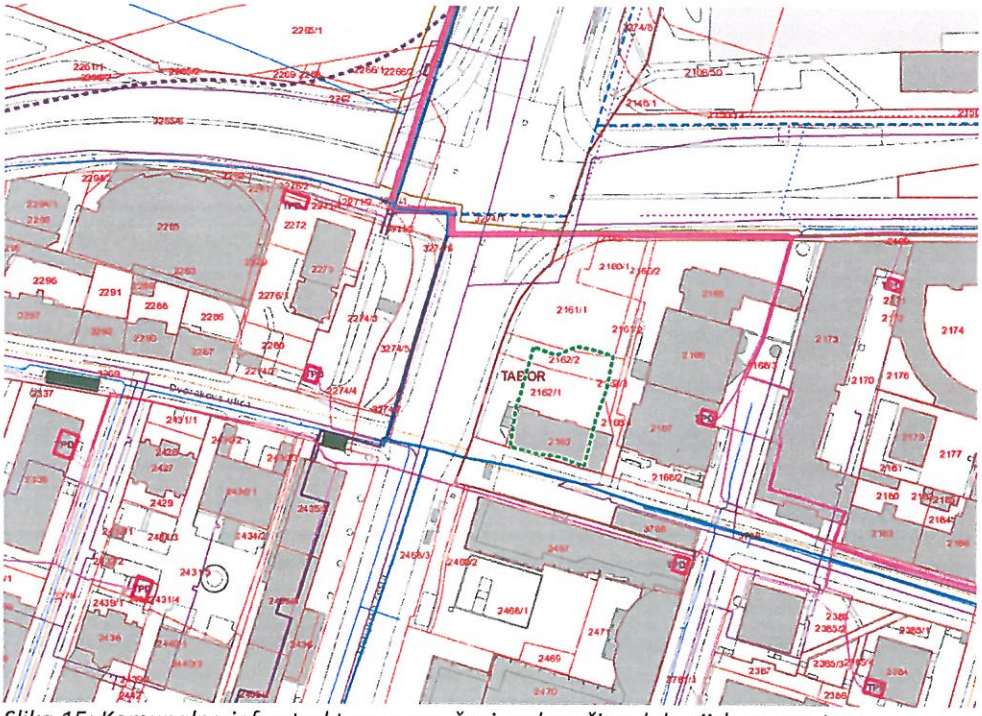
Na obravnavanem območju ni prisotnih regulacijskih elementov in tudi se ne nahaja v območju javnih površin.

Slika 14 Regulacijski elementi in javne površine z označenim območjem lokacijske preveritve
https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/profile.aspx?id=Urbinfo2@Ljubljana

2.5 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Po Slovenski cesti potekajo vodi sledeče komunalne in energetske infrastrukture: primarno vodovodno omrežje, sekundarno kanalizacijo omrežje za komunalno odpadno vodo, distribucijsko omrežje zemeljskega plina – sekundarni plinovod, omrežje daljinskega ogrevanja - primarni vročevod ter distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV.
Po Pražakovi ulici potekajo: primarno vodovodno omrežje, sekundarno vodovodno omrežje, sekundarno kanalizacijo omrežje za komunalno odpadno vodo, distribucijsko omrežje zemeljskega plina – sekundarni plinovod ter distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV.
Po Dvorakovi ulici potekajo: sekundarno vodovodno omrežje, sekundarno kanalizacijo omrežje za komunalno odpadno vodo, distribucijsko omrežje zemeljskega plina - sekundarni plinovod, omrežje daljinskega ogrevanja - primarni vročevod, omrežje daljinskega ogrevanja - sekundarni vročevod ter distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV.
Po severni strani območja OPPN (Trg Osvobodilne fronte) potekata distribucijsko omrežje zemeljskega plina - primarni plinovod in distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV.

Na obravnavanem območju ni prisotnih obstoječih oziroma predvidenih vodov komunalne in energetske infrastrukture.

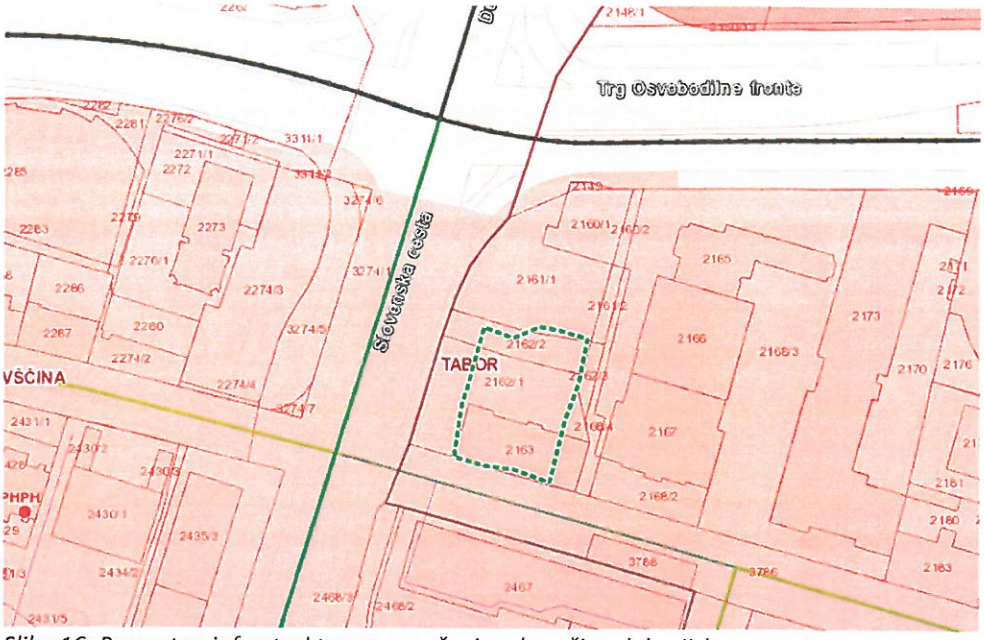


Slika 15: Komunalna infrastruktura z označenim območjem lokacijske preveritve
https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/profile.aspx?id=Urbinfo2@Ljubljana

2.6 PROMETNA INFRASTRUKTURA

Slovenska cesta ima status lokalne zbirne ceste z vzporednim potekom koridorja javnega potniškega prometa in ceste z obojestranskimi površinami za pešce in kolesarje.
Pražakova ulica in Dvorakova ulica sta lokalni krajevni cesti z obojestranskim pločnikom.

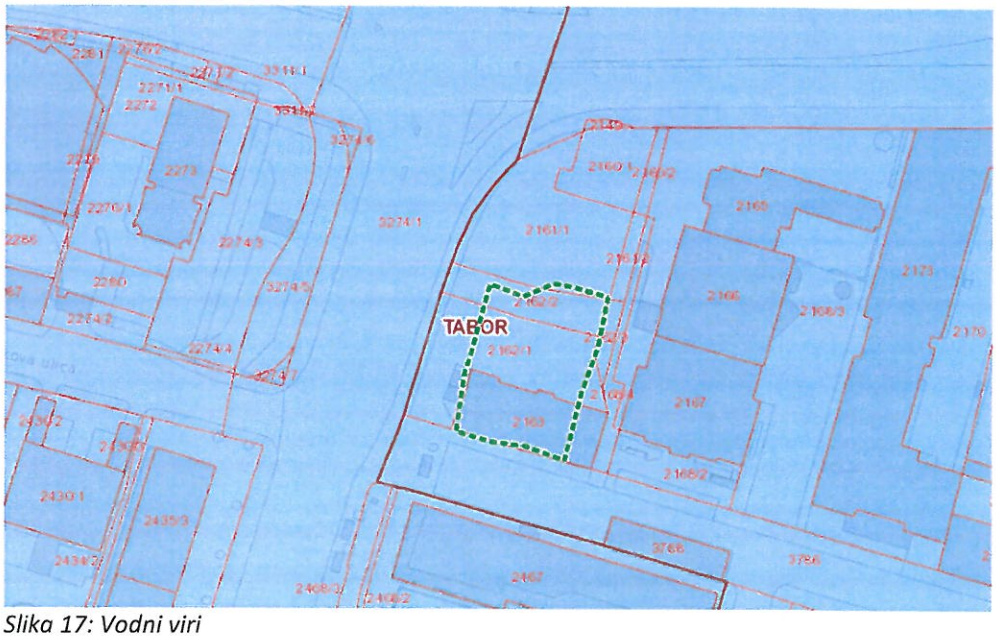
Obravnavano območje ne tangira obodnih cest. Obravnavano območje se nahaja v parkirni coni 1, kjer se parkirni normativi za motorni promet iz preglednice 11 38. člena OPN MOL – ID ne uporabljajo.



Slika 16: Prometna infrastruktura z označenim območjem lokacijske preveritve
https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/profile.aspx?id=Urbinfo2@Ljubljana

2.7 VODNI VIRI

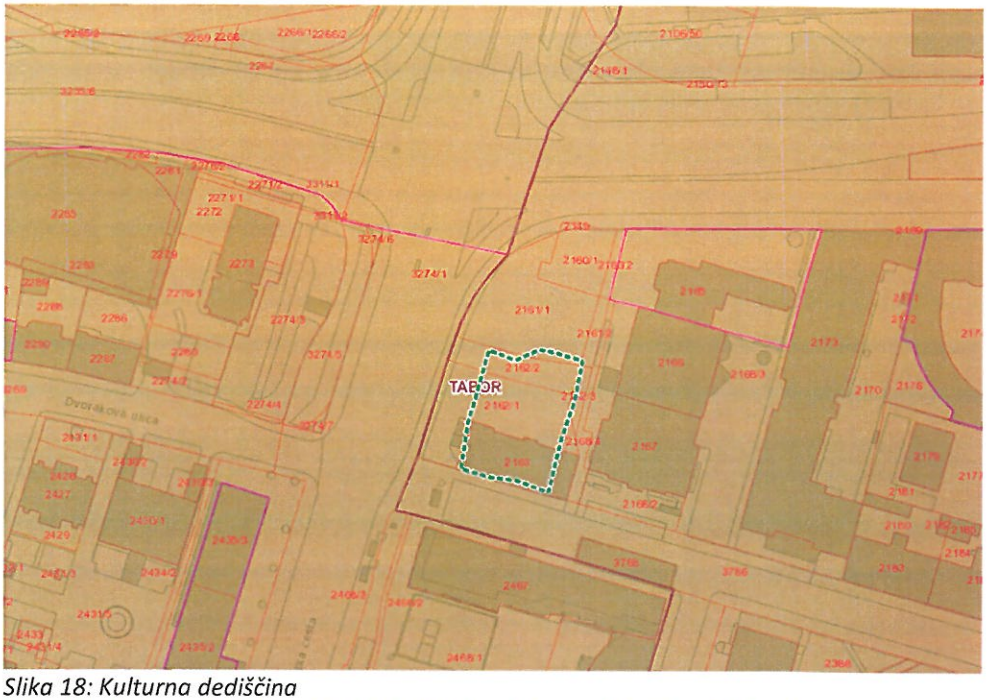
Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja v vodovarstvenem območju Ljubljansko polje in sicer v podobmočju z milejšim vodovarstvenim režimom z oznako 3A.



Slika 17: Vodni viri
https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/profile.aspx?id=Urbinfo2@Ljubljana

2.8 KULTURNA DEDIŠČINA

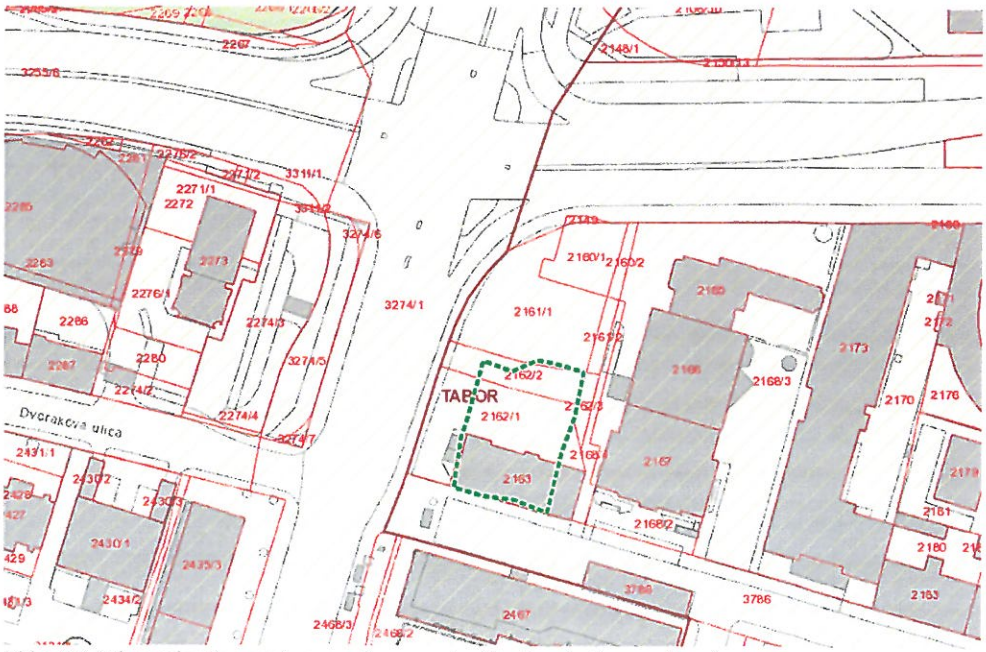
Na območju urejanja, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahajata enoti kulturne dediščine (EŠD 328) Ljubljana – mestno jedro– naselbinska dediščina in (EŠD 329) Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana.



Slika 18: Kulturna dediščina
https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/profile.aspx?id=Urbinfo2@Ljubljana

2.9 OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

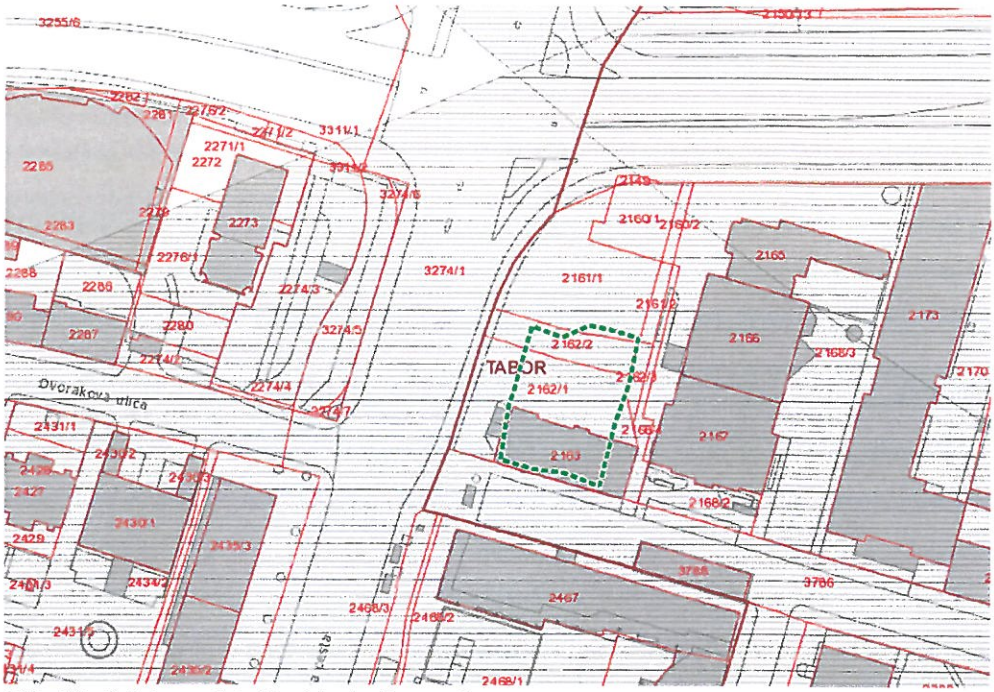
Območje urejanja, ki je predmet lokacijske preveritve, se uvršča v območje za potrebe obrambe z omejeno in nadzorovano rabo prostora. Gre za širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.



Slika 19: Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/profile.aspx?id=Urbinfo2@Ljubljana

2.10 PRILETNO-VZLETNI KORIDOR HELIKOPTERJA

Območje urejanja, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja v območju nadzorovane rabe helioporta UKC Ljubljana, v katerem se smejo objekti približati manevrskim površinam letališča samo na dovoljeno razdaljo. Omejitvene ravnine letališča se nad delom območja urejanja nahajajo na nadmorski višini 365 metrov.
Zaradi spremembe namembnosti dela tehnične etaže, se gabariti objekta ne spremenijo.



Slika 20: Priletno-vzletni koridor helikopterja
https://urbanizem.ljubljana.si/UrbinfoWeb/profile.aspx?id=Urbinfo2@Ljubljana

3 PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

3.1 OPIS ODSTOPANJ OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Veljavni Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS št. 83/08, 78/10, 43/14, 50/16 in 103/20) v zadnjem odstavku 9. člena pod naslovom »*namembnost znotraj območja OPPN*« določa sledeče:

»Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov.«

Poleg tega Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora v 14. členu v prvem odstavku pod naslovom »*2. Višinski gabariti*« določa sledeče:

»Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave.«

Investitor Zlatarna Celje d.o.o. z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njene gradbene namere dovoli individualno odstopanje od zgoraj navedenih izvedbenih pogojev, vezane na pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja.

Zlatarna Celje d.o.o. z lokacijsko preveritvijo predlaga, da Mestna občina Ljubljana sprejme sklep, da se v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora

- v 9. členu se zadnji odstavek spremeni tako, da se glasi: ***»Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov z izjemo tehnične etaže v stolpnici v prostorski enoti P2, kjer je po obodu objekta dopustna izvedba bara z razgledom.«,***

- v 14. členu pod naslovom »2. Višinski gabariti«, se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi: ***»Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave ter bara z razgledom.«***

3.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN, ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKIM IZVEDBENIM POGOJEM VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Skladno s prvo alinejo 129. členom ZUreP-2, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Predmet LP je dopustitev individualnega odstopanja od PIP skladno z drugo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 zaradi uporabe gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije, ipd..

Menimo, da v okvir tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, spadajo tudi arhitekturne rešitve.

V času izdelave OPPN vsekakor ni bila predvidena izvedba dvostranskega zastekljenega prostora na zadnji (tehnični etaži). Po obodu tehnične etaže je bil prvotno predviden le parapet (venec), ki bi preprečeval padec s strehe in bi z bližnje perspektive zastiral pogled na inštalacijske naprave na strehi. Inštalacije bi bile z večje razdalje še vedno vidne. Stekleni parapet tudi ne bi imel nobene funkcije zvočne zaščite in hrup, ki ga proizvajajo tehnične naprave na prostem, bi se širil v okolico. Nova arhitekturna rešitev je tako bolj primerna tudi iz razlogov varstva okolja.

V fazi izdelave projektne dokumentacije za hotel se je porodila zamisel izvedbe zastekljenega hodnika po celotnem obodu zadnje – tehnične etaže stolpnice. Izvirna arhitekturna rešitev avtorja objekta profesorja Borisa Podrecce zagotavlja estetsko zastiranje strojnih instalacij, ki so locirane v osrednjem delu tehnične etaže, in celovitost fasade objekta, ki jo estetsko zaključuje. Nova arhitekturna rešitev pa ni zgolj nova rešitev zasteklitve tehnične etaže, pač pa je tudi izvedba dodatnega vmesnega prostora, ki se nameni baru z razgledom.

Zastekljen hodnik ima funkcijo dvojne fasade in predstavlja predvsem ustreznejšo tehnično in tehnološko rešitev, saj deluje kot protihrupna zaščita in pripomore k temu, da se hrup strojnih naprav ne širi v okolico. Omenjeno dejstvo predstavlja ustreznejšo oz. primernejšo rešitev z vidika varstva okolja, saj ima tudi funkcijo protihrupne zaščite.

Izvedba zastekljenega hodnika je zaradi uporabe kvalitetnih in trajnih materialov (jekla in stekla) povečala strošek gradnje. Izvedba se je vseeno zdela smiselna, saj je nova arhitekturna rešitev pripomogla k estetskemu izgledu stavbe in z zmanjševanjem hrupa, ki ga povzročijo tehnične naprave, tudi k varovanju okolja.

Izvedba bara z razgledom je torej sestavni del te nove arhitekturne rešitve in ne ločena tehnična ali tehnološka rešitev.

Z izvedbo te celovite arhitekturne rešitve je nastal prostor, ki ga je smotrno izkoristiti. Glede na lokacijo, višino in obliko prostora, predstavlja najprimernejšo rešitev ureditev bara z razgledom. Bar z razgledom na vrhu visokega hotela v centru Ljubljane je nedvomno zanimiv in atraktiven za goste in turiste ter prispeva k urbanemu razvoju mesta. Prav tako rešitev predstavlja Nebotičnik na Slovenski cesti, ki pa zaradi nižje višine in visokih objektov v okolici, ne nudi več takega razgleda, kot ga je v času njegove izgradnje.

Menimo, da gre pri izvedbi dvostranskega zastekljenega prostora na vrhu hotela z izvedbo bara z razgledom v vmesnem prostoru za novo arhitekturno, s tem pa tudi tehnično in tehnološko rešitev, ki v celoti (s celotno funkcionalnostjo bara z razgledom) ni bila uporabljena v OPPN, hkrati pa pomembno prispeva k ciljem urejanja prostora in prostorskega razvoja Ljubljane.

S tem je izpolnjena objektivna okoliščina iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Opisana arhitekturna rešitev zaradi svoje estetske vrednosti pomeni prispevek k doseganju ciljev urejanja prostora. Skladno s šesto alinejo prvega odstavka 2. člena ZUreP-2 je omogočanje urbanega razvoja mest eden od ciljev urejanja prostora. Izvedba arhitekturno inovativnega in estetskega zaključka fasade na visoki stavbi v mestnem središču Ljubljane nedvomno prispeva k temu cilju urejanja prostora.

4 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUreP2) Z UTEMELJITVIJO PREDLOGA ODSTOPANJ

129. člen ZUreP2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	**Skladnost z ZUreP2**
(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.	**DA** Investicijska namera ni izvedljiva na podlagi določil OPPN, ki v zadnji – tehnični etaži dopuščajo le izvedbo prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave. Predlog individualnega odstopanja se nanaša samo na spremembo namembnosti dela tehnične etaže obstoječega objekta.
(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:	
- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;	**NI RELEVANTNO** za predmetno lokacijsko preveritev, saj se nanaša le na odstopanja vezana na spremembo namembnosti dela tehnične etaže.
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;	**JE RELEVANTNO** V času izdelave OPPN ni bila predvidena izvedba dvostranskega zastekljenega prostora na zadnji (tehnični etaži). Obodni zastekleni hodnik je bil zasnovan kot tehnična rešitev za zastiranje strojnih instalacij in kot protihrupna zaščita okolice pred hrupom strojnih naprav. Sočasno prispeva k estetski rešitvi, ki pripomore k doseganju ciljev s področja urejanja prostora.
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	**NI RELEVANTNO** za predmetno lokacijsko preveritev, saj se nanaša le na odstopanja vezana na spremembo namembnosti dela tehnične etaže.

129. člen ZUreP2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	Skladnost z ZUreP2
(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če: - gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev; - gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa; - investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	**DA** Na območju lokacijske preveritve se je zaključila gradnja objekta A tower, ki je potekala na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja št. 35105-56/2019/29 z dne 24.10.2019, izdanega s strani RS, Ministrstva za okolje in prostor ter Odločbe št. 35105-99/2020/8 z dne 28.10.2020. Ministrstvo za okolje in prostor je za obravnavani objekt (hotel) dne 7.7.2022 izdalo uporabno dovoljenje, ki se vodi pod št. 35106-12/2022/11. <u>Sprememba namembnosti je predvidena v delu tehnične etaže v obstoječih gabaritih stavbe, kar pomeni, da se velikost, kapaciteta, konstrukcija, oblika ali videz obstoječega objekta ne spremenijo.</u>
(4) Individualno odstopanje je dopustno, če: - <u>ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine</u>,	**DA** Predlagano odstopanje <u>ni v nasprotju z javnim interesom</u>, saj ne spreminja namenske rabe prostora, ne posega v javne površine, niti ne spreminja načina priključevanja predvidenih objektov na javno cestno in komunalno infrastrukturo. <u>Predlagano odstopanje omogoča izvedbo bara z razgledom, ki ne predstavlja nove dejavnosti, ampak le dodatno ponudbo hotelskim gostom in turistično atrakcijo.</u> Prav tako individualno odstopanje <u>ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine</u>. Prostorski razvoj MOL med drugim temelji na smotrni izrabi prostora, krepitvi gospodarskega razvoja ter gradnji in dokončanju že začetih oz. načrtovanih projektov.

129. člen ZUreP2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	Skladnost z ZUreP2
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,	**DA** Individualno odstopanje omogoča izvedbo vseh objektov in ureditev, ki so bile predvidene s prostorskim aktom z upoštevanjem vseh ostalih določil in pogojev. Sprememba namembnosti dela tehnične etaže ne bo vplivala na velikost, obliko, konstrukcijo in zunanji izgled objekta, prav tako ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč	**DA** Predlog individualnega odstopanja se nanaša samo na spremembo namembnosti dela tehnične etaže obstoječega objekta, kar nima vpliva na možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih. Predlagano odstopanje ne posega na sosednja zemljišča in ne spreminja namenske rabe in niti izvedbenih pogojev, zato se možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih ne spreminjajo.

129. člen ZUreP2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	Skladnost z ZUreP2
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	**DA** Predlagano odstopanje ne vpliva na varstvene režime na obravnavanem območju. Na obravnavani lokaciji ni sprejetega oziroma v pripravi državnega prostorskega akta.

5 ODGOVORI NA PRIPOMBE Z JAVNE RAZGNITVE

5.1 PRIPOMBE

5.2 ODGOVORI NA PRIPOMBE

6 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – strateški del;
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del;
- Občinski podrobni prostorski načrt za območje Bavarskega dvora
- Urbinfo.

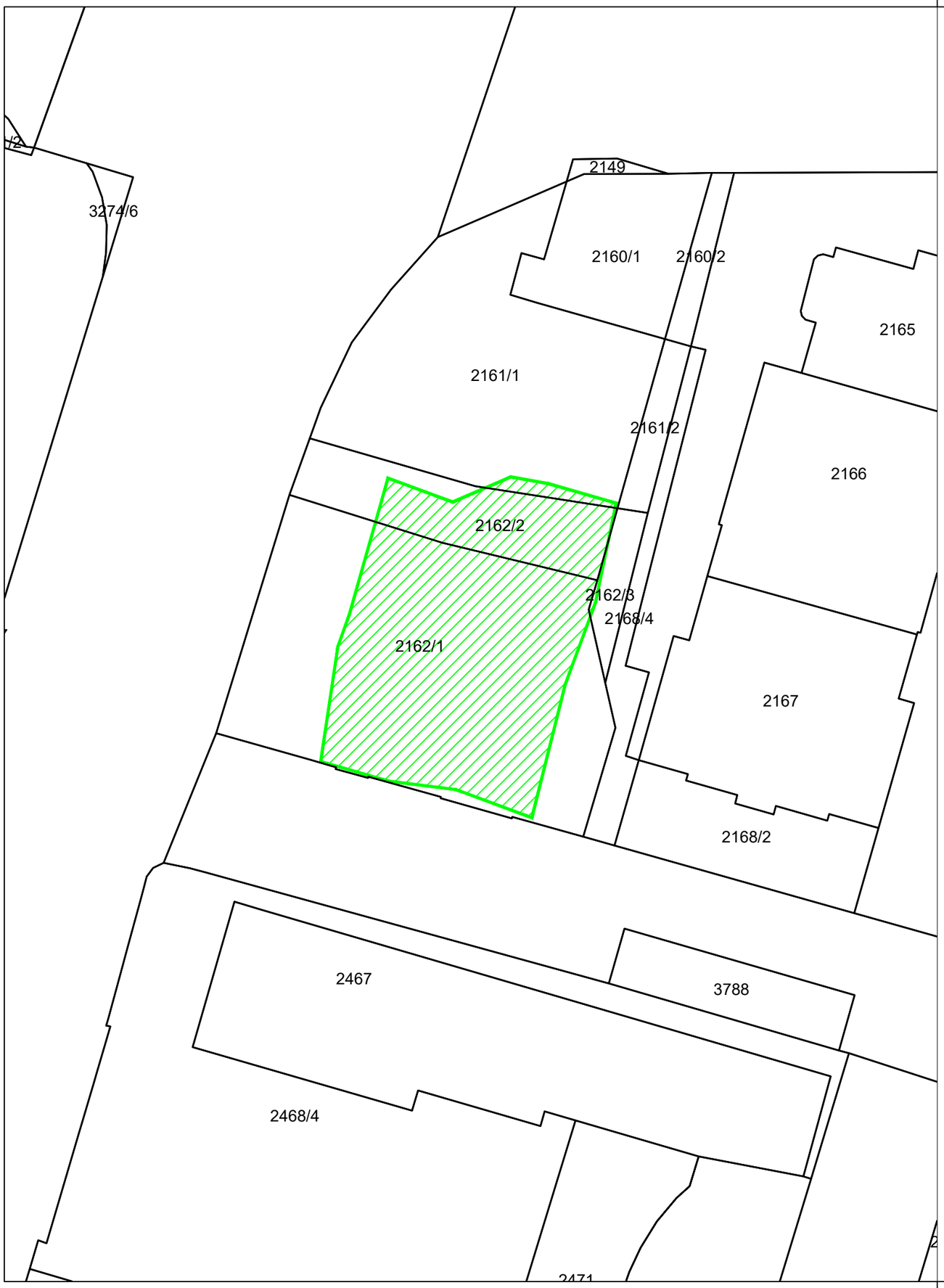
7 SEZNAM DODATNE DOKUMENTACIJE, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA

- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, RS, Ministrstvo za okolje in prostor, 23.11.2018;
- DGD projektna dokumentacija za objekt A tower, št. ST01/2019-SP1, julij 2020, ki jo je izdelala Studia d.o.o., Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana.

GRAFIČNI DEL

8 GRAFIČNE PRILOGE

1. Prikaz območja lokacijske preveritve na katastrskem načrtu M 1:500
2. Prikaz območja na karti namenske rabe iz OPN MOL M 1:500
3. Ureditvena situacija OPPN s prikazom območja lokacijske preveritve M 1:500



LEGENDA

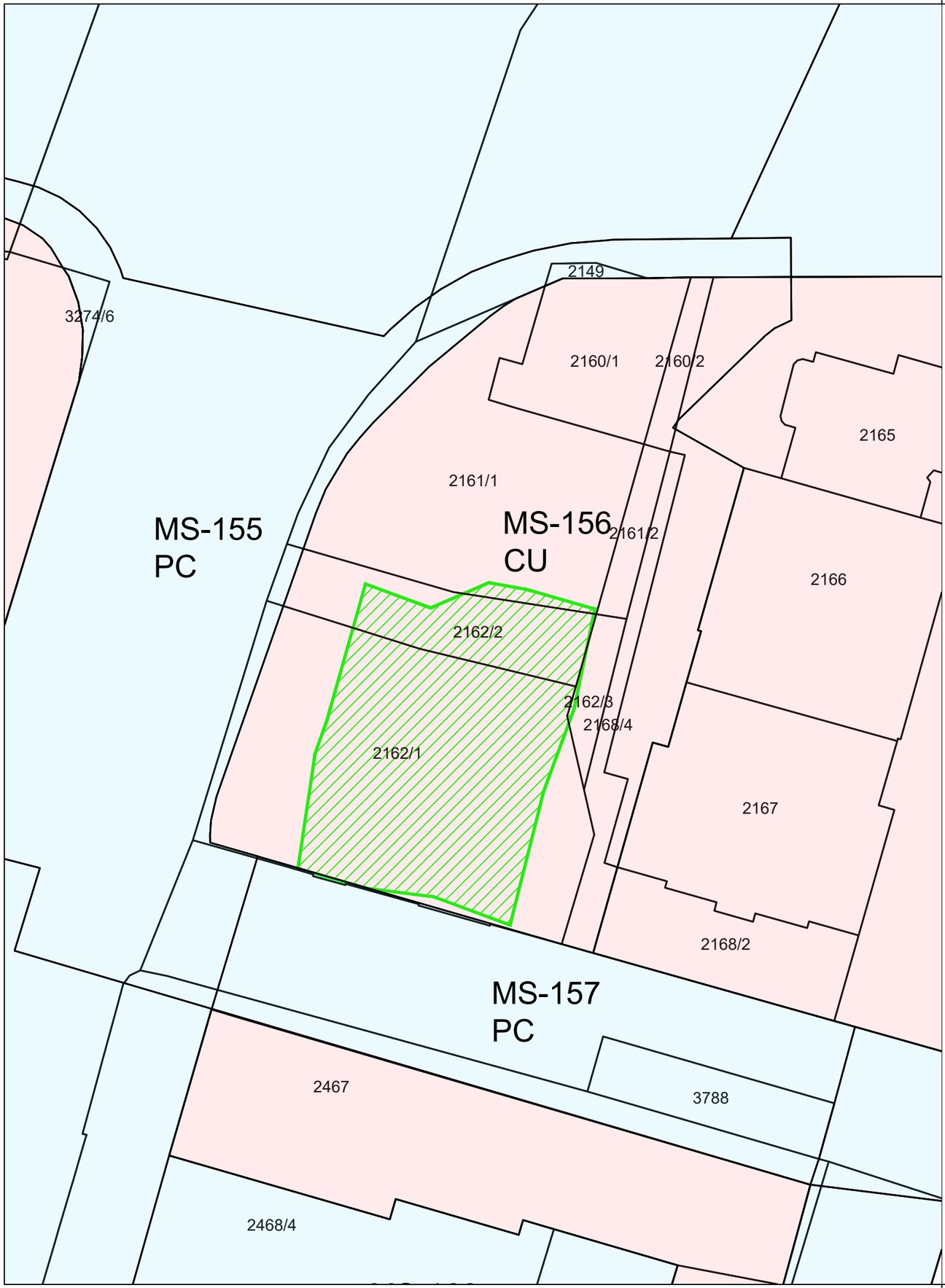
Območje lokacijske preveritve

2166 Katastrski načrt

S
Z V
J

PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA KATASTRSKEM NAČRTU

izdelovalec:	CITY STUDIO d.o.o. prostorsko načrtovanje Zemljemerska 12 1000 Ljubljana	naročnik:	Zlatarna celje d.o.o. Kersnikova 19 3000 Celje
projekt	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE		
načrt	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA KATASTRSKEM NAČRTU	št. projekta	CS 1415-21
odg. vodja proj.	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.	id. št.	ZAPS 0167 A
odg. proj.	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.	id. št.	ZAPS 0167 A
proj.	Alja Oblak, m.i.a.		
direktorica	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.		
datum izdelave	maj 2021, dop. julij 2022 in november 2022	merilo	1:500
		številka lista	1



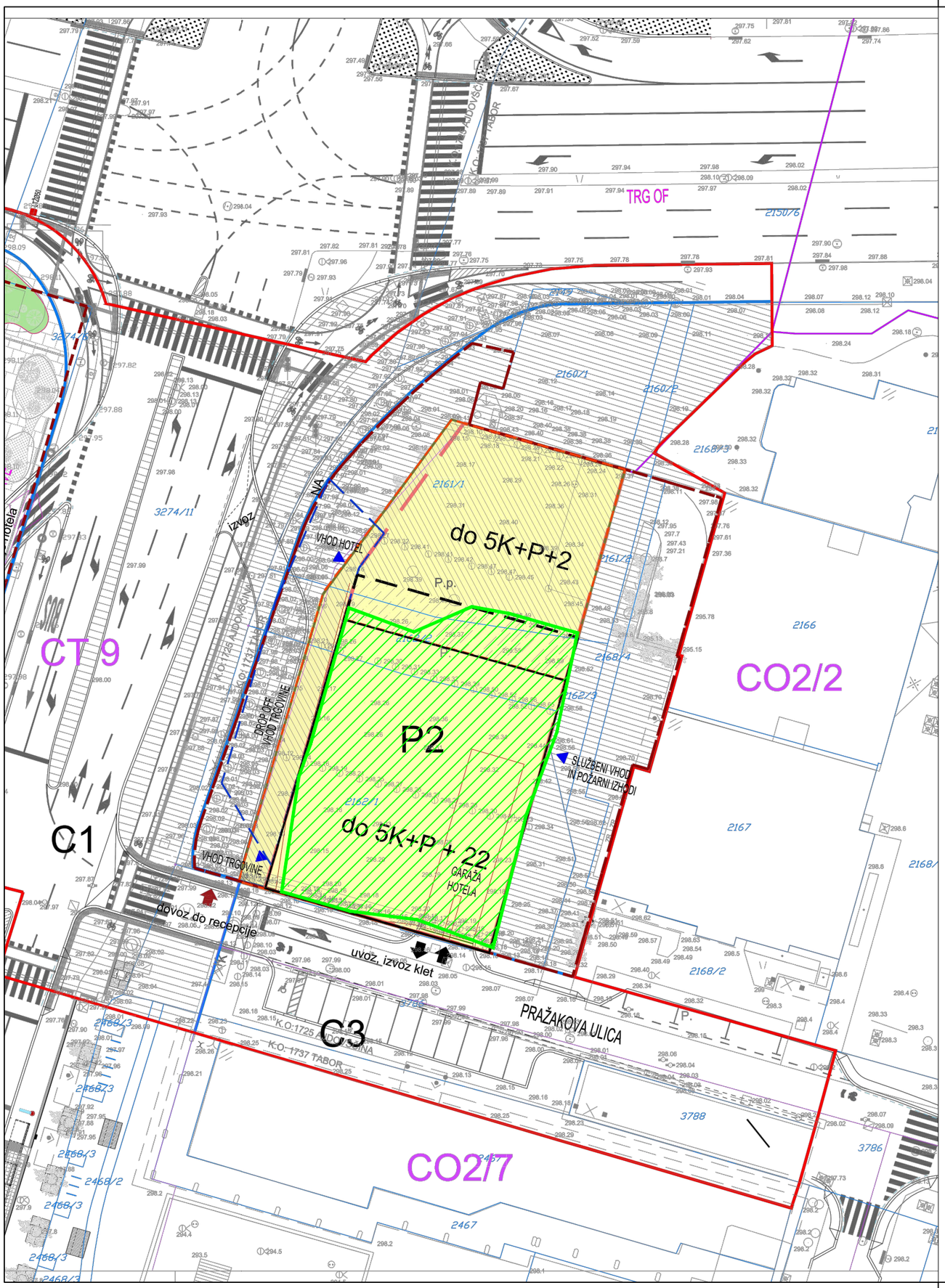
LEGENDA

- OPN - območja stavbnih zemljišč
- OPN - območja centralnih dejavnosti
- OPN - območja proizvodnih dejavnosti
- OPN - posebna območja
- OPN - območja zelenih površin
- OPN - območja in omrežja prometne infrastrukture
- OPN - območja komunikacijske infrastrukture
- OPN - območja za potrebe obrambe v naselju
- OPN - površine razpršene poselitve
- OPN - območja kmetijskih zemljišč
- OPN - območja gozdnih zemljišč
- OPN - območja voda
- OPN - območja drugih zemljišč
- Območje lokacijske preveritve
- 2166 Katastrski načrt

S
Z V
J

PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA KARTI NAMENSKE RABE IZ OPN MOL

izdelovalec:	CITY STUDIO d.o.o. prostorsko načrtovanje Zemljemerska 12 1000 Ljubljana	naročnik:	Zlatarna celje d.o.o. Kersnikova 19 3000 Celje
projekt	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE		
načrt	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA KARTI NAMENSKE RABE IZ OPN MOL	št. projekta	CS 1415-21
odg. vodja proj.	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.	id. št.	ZAPS 0167 A
odg. proj.	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.	id. št.	ZAPS 0167 A
proj.	Alja Oblak, m.i.a.		
direktorica	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.		
datum izdelave	maj 2021, dop. julij 2022 in november 2022	merilo	1:500
		številka lista	2



LEGENDA

Območje lokacijske preveritve

S
Z V
J

UREDITVENA SITUACIJA OPPN S PRIKAZOM OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

izdelovalec:	CITY STUDIO d.o.o. prostorsko načrtovanje Zemljemerska 12 1000 Ljubljana	naročnik:	Zlatarna celje d.o.o. Kersnikova 19 3000 Celje
projekt	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE		
načrt	UREDITVENA SITUACIJA OPPN S PRIKAZOM OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE	št. projekta	CS 1415-21
odg. vodja proj.	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.	id. št.	ZAPS 0167 A
odg. proj.	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.	id. št.	ZAPS 0167 A
proj.	Alja Oblak, m.i.a.		
direktorica	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.		
datum izdelave	maj 2021, dop. julij 2022 in november 2022	merilo	1:500
		številka lista	3

9 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

Seznam nosilcev urejanja prostora, ki so izdali mnenja:

	Državni nosilci urejanja prostora	Datum izdaje mnenja
1.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska 48, 1000 Ljubljana	/
2.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova 52, 1000 Ljubljana	/
3.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	21.9.2022
4.	Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana	/
5.	Ministrstvo za infrastrukturo (letalski promet in pomorski promet), Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana	4.10.2022
6.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za trajnostno mobilnost in prometno politiko, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana	8.9.2022
7.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Trdinova ulica 8, 1000 Ljubljana	12.9.2022
8.	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ul. 10, 1000 Ljubljana	30.9.2022

	Lokalni nosilci urejanja prostora	Datum izdaje mnenja
1.	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, - kanalizacija	20.9.2022
2.	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, 1000 Ljubljana - vodovod	13.9.2022
3.	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana - odpadki	/
4.	Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1000 Ljubljana	20.9.2022
5.	Energetika Ljubljana d.o.o., Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana – oskrba s toploto in oskrba z zemeljskim plinom	8.9.2022
6.	Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana	19.9.2022
8.	MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana	14.9.2022

	Drugi udeleženci	Datum izdaje mnenja
1.	MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana	13.9.2022

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO
UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22
F: 01 431 81 17
E: gp.dgzr@urszr.si
www.sos112.si

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO
UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Podpisnik: Olga Andrejek
Izdajatelj: SIGOV-CA
Številka certifikata: 0CE95BCF0000000056702B10
Potek veljavnosti: 04. 02. 2025
Čas podpisa: 21. 09. 2022 09:55

Prejeto: 21-09-2022 BAJ
Številka zadeve: 35023-11/2021-19

Mestna občina Ljubljana
Poljanska cesta 29
1000 Ljubljana

Številka: 350-210/2022-3 - DGZR
Datum: 21. 09. 2022

Zadeva: **Elaborat lokacijske preveritve**
Zveza: Vaša vloga št. 35023-11/2021-12 z dne 2. 9. 2022

Prejeli smo vašo vlogo za izdajo mnenja k Elaboratu lokacijske preveritve za del območja, ki se ureja z OPPN za območje Bavarskega dvora, ki ga nosilci urejanja prostora izdajo na podlagi 299. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21).

Na območju urejanja velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list, RS, št. 83/08, 78/10, 43/14, 50/16, 103/20). Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v veljavnem prostorskem aktu, in sicer se dovoli sprememba namembnosti tehnične etaže, kjer se dovoli tudi ureditev bara z razgledom.

Po pregledu priloženega gradiva k odstopanju, opredeljenem v Elaboratu lokacijske preveritve za del območja, ki se ureja z OPPN za območje Bavarskega dvora, podajamo pozitivno mnenje.

Pripravila:
Irena Zupančič
višja svetovalka I

Olga Andrejek
direktorica Urada za preventivo,
usposabljanje in mednarodno sodelovanje
po pooblastilu št. 020-3/2022-36- DGZR
z dne 13. 9. 2022

Poslano:
- naslovnik (glavna.pisarna@ljubljana.si).

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T 01 478 80 00
F: 01 478 81 70
E: gp mzi@gov.si
www.mzi.gov.si

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora

Prejeto 12 -10- 2022
Sig. z.: BAJ
Pril.: 2
Vredn.:
Številka zadeve 35023-11/2021-28

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Oddelek za urejanje prostora

Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana

Številka: 350-185/2022/10-02411517
Datum: 4 10. 2022

Zadeva: **Poziv za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora - odgovor**

Zveza: **Vaš dopis št. 35023-11/2021-12 z dne 2.9.2022**

Spoštovani!

Na Ministrstvu za infrastrukturo smo dne 8.9 2022 prejeli vaš dopis, v katerem nas kot nosilca urejanja prostora pozivate, da podamo mnenje s svojega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora.

Sporočamo vam, da so strokovne službe Ministrstva za infrastrukturo, Direktorata za letalski in pomorski promet, prejeto vlogo in gradivo pregledale in nanj podale mnenje, kot je razvidno v nadaljevanju tega dopisa.

Prejeto vlogo in gradivo so pregledale in nanj podale mnenje tudi strokovne službe Ministrstva za infrastrukturo, Direktorata za trajnostno mobilnost in prometno politiko ter Direkcije RS za infrastrukturo (s katerim se strinja tudi strokovna služba Ministrstva za infrastrukturo, Direktorata za kopenski promet) – predmetna mnenja so v prilogi tega dopisa.

<u>Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za letalski in pomorski promet</u>

MNENJE S PODROČJA LETALSKEGA PROMETA
k Elaboratu lokacijske preveritve za območje Bavarskega dvora

Ministrstvo za infrastrukturo je v navezavi na 97 - 99. in 110. člen Zakona o letalstvu (Uradni list RS, št. 81/10 – uradno prečiščeno besedilo, 46/16 in 47/19) preverilo Elaborat lokacijske preveritve za območje Bavarskega dvora (v nadaljevanju: Elaborat LP) in pridobilo mnenje Javne agencije za civilno letalstvo Republike Slovenije (v nadaljevanju. CAA).

Iz mnenja CAA št. 350-1/2022/309/0504 z dne 27. 9. 2022 izhaja, da Elaborat LP določa, da se zaradi spremembe namembnosti dela tehnične etaže gabariti objekta ne bodo spremenili, ob ohranjanju tega dejstva, se k Elaboratu LP izda **pozitivno mnenje.**

MNENJE S PODROČJA POMORSKEGA PROMETA
k Elaboratu lokacijske preveritve za območje Bavarskega dvora

V navezavi na 10. člen Zakona o plovbi po celinskih vodah - ZPCV (Ur L RS, št. 30/02, 29/17 – ZŠpo-1 in 41/17 – PZ-G) smo preverili Elaborat lokacijske preveritve za območje Bavarskega dvora.

V območju LP ni vodnih površin, zato z vidika varnosti plovbe podajamo **pozitivno mnenje.**

S spoštovanjem,

Pripravil.
Rok Jeram
sekretar

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO
1
LJUBLJANA

Mag. BOJAN KUMER
MINISTER

Priloga.
- Mnenje DTMPP z dne 8.9 2022
- Mnenje DRSI_ceste z dne 12.9.2022

Poslati:
- naslovniku po pošti s povratnico
- vsem direktoratom MZI – v vednost

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO
DIREKTORAT ZA TRAJNOSTNO MOBILNOST IN PROMETNO POLITIKO

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T 01 478 80 00
F: 01 478 81 70
E: gp mzi@gov.si
www.mzi gov.si

Ministrstvo za infrastrukturo
Pravna služba
Langusova 4
1535 Ljubljana

Številka: 350-87/2022/54-02519730
Datum: 8. 9. 2022

Zadeva: **Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Bavarskega dvora, Mestna občina Ljubljana**

Zveza: Vloga Mestne občine Ljubljana (35023-11/2021-12)

Mnenje s področja trajnostne mobilnosti vsebuje ugotovitve predvsem glede:

1. zagotavljanja trajnostne mobilnosti z vidika vizije mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja,
2. razvoja učinkovitega sistema javnega potniškega prometa (v nadaljevanju JPP);
3. zagotavljanja fizične integracije prometnih podsistemov za učinkovitejše izvajanje gospodarske javne službe javnega potniškega prometa;
4. potreb po zmanjšanju onesnaževanja iz naslova osebnega prometa

UGOTOVITVE MINISTRSTVA ZA INFRASTRUKTURO, DIREKTORATA ZA TRAJNOSTNO MOBILNOST IN PROMETNO POLITIKO

Mestna občina Ljubljana je pripravila predlog Elaborata lokacijske preveritve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Bavarskega dvora, na podlagi podatkov o stanju prostora, splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora in izkazanih potreb Pri tem je bila dolžna upoštevati usmeritve in določitve veljavnih državnih prostorskih aktov, državne razvojne dokumente ter vse relevantne področne predpise.

Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za trajnostno mobilnost in prometno politiko ugotavlja, da predlog Elaborata lokacijske preveritve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Bavarskega dvora, Mestna občina Ljubljana, ustrezno upošteva vse predpise in smernice s področja trajnostne mobilnosti.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Andraž Podvez
Svetovalec

Pregledal/a:
mag. Milena Černilogar Radež
vodja sektorja

Darko Trajanov
generalni direktor

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA INFRASTRUKTURO

Sektor za upravljanje cest
Območje Ljubljana

Trdinova ulica 8, 1000 Ljubljana

T: 01 478 80 92, 01 478 80 93
F: 01 478 81 02
E: gp.drsi@gov.si
www.di.gov.si

MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO
Direktorat za kopenski promet

Langusova 4

1535 Ljubljana

Številka: 37167-2437/2022/2 (1502)
Datum: 12. 9. 2022

Zadeva: Mnenje o ustreznosti predloga Elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora
Zveza: vloga št. 35023-11/2021-12, z dne 2. 9. 2022, prejeta dne 8. 9. 2022

Dne 8. 9. 2022, je bila s strani Ministrstva za infrastrukturo, Direktorata za kopenski promet prejeta vloga št. 35023-11/2021-12, z dne 2. 9. 2022 za pridobitev mnenja o ustreznosti predloga Elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora.
Pobuda in Elaborat lokacijske preveritve št. CS 1415-21, maj 2021, dopolnitev julij 2022, izdelovalca City studio d.o.o., Ljubljana ter priloge so bili dostopni na spletnem naslovu Mestne občine Ljubljana.

Iz izdelane, zgoraj navedene dokumentacije, za izdajo mnenja o ustreznosti predloga Elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora je razvidno, da načrtovane spremembe predmetnega odloka OPPN za območje Bavarskega dvora, nimajo vpliva na državno cestno omrežje glavnih in regionalnih cest in ne segajo v njihov varovalni pas.

Glede na navedeno nimamo posebnih strokovnih izhodišč.

S spoštovanjem,

Gordana Granek, mag.,
sekretarka
vodja Sektorja za upravljanje cest

REPUBLIKA SLOVENIJA * MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO * DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA INFRASTRUKTURO 1 LJUBLJANA

Bojan Tičar
v.d. direktorja

Po pooblastilu
št. 02006-11/2022/21, z dne 9. 9. 2.
Alojzij Boh, univ. dipl. inž. grad.

Vročiti (elektronsko):
1. mzi.pravna@gov.si
2. rok.jeram@gov.si
3. gp.mzi@gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Špela Spanžel
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00D9024C0A0000000057
Potek veljavnosti: 28. 06. 2026
Čas podpisa: 03. 10. 2022 18:34
Št. dokumenta: 35012-184/2022-3340-4

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00
F: 01 369 59 01
E: gp.mk@gov.si
www.mk.gov.si

Mestna občina Ljubljana
Oddelek za urejanje prostora
glavna.pisarna@ljubljana.si

Številka: 35012-184/2022-3340/4
Datum: 30. 9. 2022

Na podlagi poziva Mestne občine Ljubljana izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (*v nadaljevanju*: Ministrstvo) na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 79. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13 in 32/16; *v nadaljevanju*: ZVKD-1) naslednje

MNENJE O USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE OPPN ZA OBMOČJE BAVARSKEGA DVORA Z VIDIKA VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE

1. Podatki o vlogi

Mestna občina Ljubljana je z vlogo št. 35023-11/2022-12 z dne 2. 9. 2022, prejeto 6. 9. 2022 pozvala Ministrstvo, da izda mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarski dvor.

Vlogi je bil priložen:
Elaborat lokacijske preveritve OPPN za del območja EUP BE-50 (izdelal City studio d.o.o.., št. CS 1415-21, maj 2021, julij 2022).

2. Mnenje k elaboratu

Elaborat smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Ljubljana (dopis 350-0004/2016-9 z dne 26. 9. 2022).

Obravnavano območje lokacijske preveritve se nahaja na območju naslednjih enot registrirane kulturne dediščine:

EŠD	IME	REŽIM	PODREŽIM
329	Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana	Spomenik	
328	Ljubljana – Mestno jedro	Dediščina	Naselbinska dediščina

Razlog za lokacijsko preveritev je, da se dopusti individualno odstopanje od PIP, tako da se v odloku OPPN za območje Bavarskega dvora v 9. členu zadnji odstavek spremeni tako, da se glasi: *»Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov z izjemo tehnične etaže v stolpnici v prostorski enoti P2, kjer je po obodu objekta dopustna izvedba bara z razgledom.«* ter v 14. členu prvi pod naslovom *»2. Višinski gabariti«* prvi odstavek spremeni tako, da se glasi: *»Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave ter bara z razgledom.«*

Na območju predlagane lokacijske preveritve se sicer nahajata dve enoti registrirane kulturne dediščine, vendar menimo, da je predlagana sprememba - izvedba bara z razgledom, brez spremembe končne višine stolpnice, sprejemljiva z vidika varstva kulturne dediščine, zato k elaboratu izdajamo **pozitivno mnenje.**

Podajamo zgolj pripombo, ki se nanaša na poglavje 2.8 KULTURNA DEDIŠČINA: potrebno je dodati, da se na območju urejanja nahaja tudi enota EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana.

Lep pozdrav,

Pripravila:
mag. Barbara Žižič Baumgartner
sekretarka

Špela Spanžel
v. d. generalne direktorice
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati po e- pošti:
- naslovnik glavna.pisarna@ljubljana.si
- ZVKDS OE Ljubljana, tajnistvo.lj@zvkds.si

VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA
skupina Javni holding Ljubljana

JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.
Vodovodna cesta 90, p.p. 3233 | 1001 Ljubljana, Slovenija
T: 080 86 52 (vodovodni in kanalizacijski sistem)
T: 01 58 08 100 (ravnanje z odpadki)
E: vokasnaga@vokasnaga.si
www.vokasnaga.si

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MU, Oddelek za urejanje prostora
POLJANSKA CESTA 28
1000 LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
Prejeto: 27-09-2022
Sig. z: BAJ
Pril.:
Vredn.:
Številka zadeve: 35023-11/2021-21

Ljubljana, 20.9.2022

Št. dopisa: VOK-350-095/2022-004

Št. lokacijske preveritve: LP-44/22K

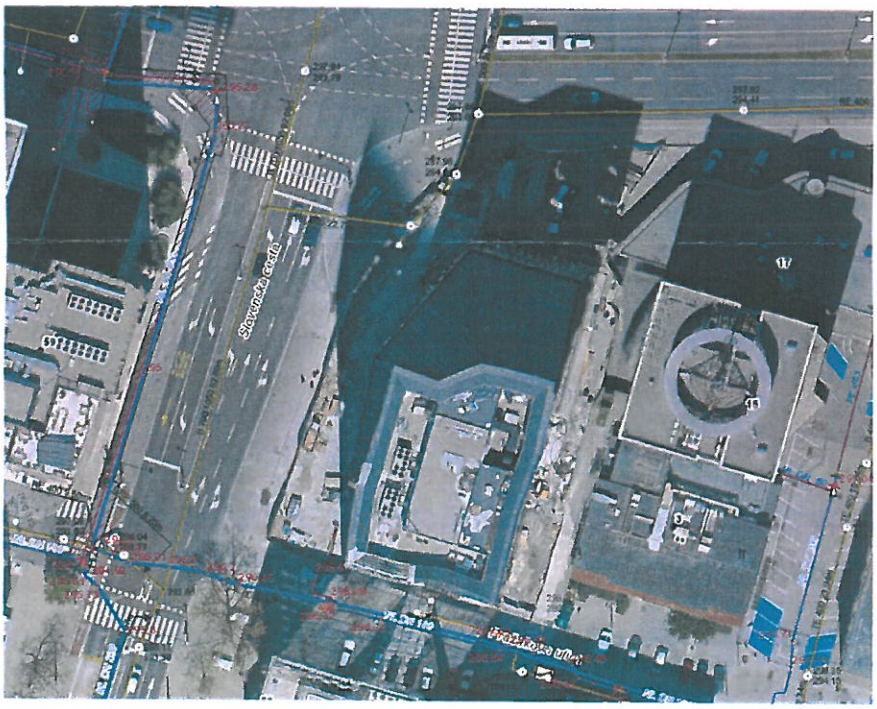
Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora - kanalizacija

Spoštovani!

Skladno z vašim pozivom, dopis št. 35023-11/2021-12 z dne 2.09.2022, vam v skladu s petim odstavkom 131. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l.ist RS št. 61/17, 175/29 – ZIUOPDVE, 199/21 – ZureP-3, 20/22 – odl. US) v zvezi z 299. členom in tretjim odstavkom 338. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. L. RS št. 199/21) podajamo mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za OPPN za območje Bavarskega dvora za področje kanalizacije.

Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve in elaborat lokacijske preveritve sta dostopni na spletnem naslovu

https://mol.sharefile.eu/d-sdd299b66f0ca4504a9490d8ee96ef77c



VODOVOD
KANALIZACIJA
SNAGA
skupina Javni holding Ljubljana

Lokacijska preveritev se nanaša na hotelski objekt A tower ob Pražakovi ulici.

Investitor želi, da se z lokacijsko preveritvijo dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Predmet LP je dopustitev individualnega odstopanja od PIP skladno z drugo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 zaradi uporabe gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije, ipd..

Dopusti se individualno odstopanje od PIP, tako da se v odloku OPPN za območje Bavarskega dvora v 9. členu zadnji odstavek spremeni tako, da se glasi: »Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov z izjemo tehnične etaže v stolpnici v prostorski enoti P2, kjer je po obodu objekta dopustna izvedba bara z razgledom.« ter v 14. členu prvi pod naslovom »2. Višinski gabariti« prvi odstavek spremeni tako, da se glasi: »Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave ter bara z razgledom.«

<u>Predlog sklepa o potrditvi lokacijske preveritve</u>

Zlatarna Celje d.o.o. z lokacijsko preveritvijo predlaga, da Mestna občina Ljubljana sprejme sklep, da se v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora

- v 9. členu zadnji odstavek spremeni tako, da se glasi: »Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov z izjemo tehnične etaže v stolpnici v prostorski enoti P2, kjer je po obodu objekta dopustna izvedba bara z razgledom.«,
- v 14. členu prvi pod naslovom »2. Višinski gabariti« prvi odstavek spremeni tako, da se glasi: »Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave ter bara z razgledom.«

Predlagane spremembe, ki se preverjajo z Elaboratom lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora, ne posegajo na območje javnega kanalizacijskega omrežja.

Glede na navedeno obrazložitev se z Elaboratom lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora strinjamo.

Lep pozdrav.

Pripravila:
Maja Šorli

Vodja razvojne službe:
Nataša Šušteršič

Vodja Tehnično investicijskega sektorja:
Andrej Banko

JAVNO PODJETJE
VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.
Vodovodna cesta 90, p.p. 3233
1001 Ljubljana
08

Dostaviti:

- naslovnik,
- glavni arhiv podjetja

VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA
skupina Javni holding Ljubljana

JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.
Vodovodna cesta 90, p.p. 3233 | 1001 Ljubljana, Slovenija
T: 080 86 52 (vodovodni in kanalizacijski sistem)
T: 01 58 08 100 (ravnanje z odpadki)
E: vokasnaga@vokasnaga.si
www.vokasnaga.si

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MU, Oddelek za urejanje prostora
POLJANSKA CESTA 28
1000 LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
Prejeto: 27 -09- 2022
Sig. z.: BAJ
Pril.:
Vredn.:
Številka zadeve: 35023-11/2021-20

Oddelek za urejanje prostora Ljubljana, 13.9.2022

Št. dopisa: VOK-350-094/2022-004
Št. lokacijske preveritve: LP-44/22V

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora – vodovod

Spoštovani!

Na podlagi vašega poziva, dopis št. 35023-11/2021-12 z dne 2. 9. 2022, vam skladno s petim odstavkom 131 člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US) v zvezi z 299. členom in tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) podajamo mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja, ki se ureja z OPPN za območje Bavarskega dvora s področja vodovoda.

Vsebina Elaborata lokacijske preveritve za predmetno območje, ki ga je pod št. naloge CS 1415-21 v maju 2001, z dopolnitvijo julija 2022, izdelal City studio d.o.o., je dostopna v elektronski obliki na svetovnem spletu na naslovu: https://mol.sharefile.eu/d-sdd299b66f0ca4504a9490d8ee96ef77c .

Lokacijska preveritev se nanaša na prostorsko podenoto P2, ki je določena v OPPN za del območja Bavarski dvor in obsega del zemljišča s parcelnimi št. 2161/1, 2162/1, 2162/2 in 2162/3, vsa k. o. Tabor.

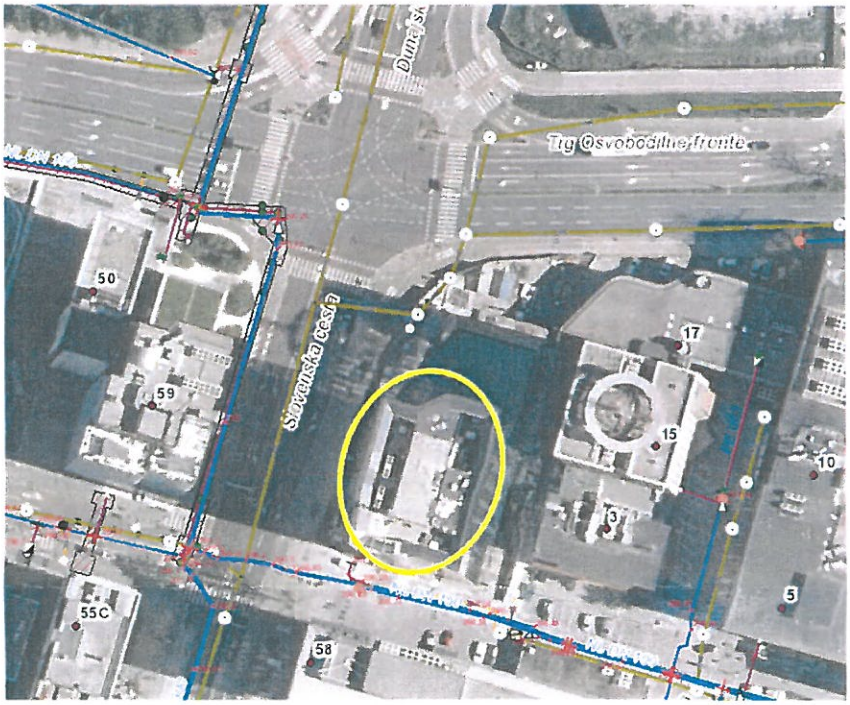
Na obravnavanem zemljišču, ki se nahaja na severovzhodni strani Slovenske ceste, na križišču s Trgom Osvobodilne fronte, se zaključuje oziroma je že končana gradnja objekta - hotela A Tower.
Na strehi objekta je izvedena tehnična etaža v sklopu katere so umeščeni tehnični prostori. Dostopna je z dvigalom in preko stopnišča. Obod tehnične etaže v naravi predstavlja dvostransko zastekljen prostor, ki se vije okoli celotnega objekta in nudi izjemen pogled na mesto in okolico ter s tem enkratno priložnost za ureditev bara z razgledom. Zasnovan je bil s strani avtorja arhitekture prof. Borisa Podrecce in sodelavcev za zastiranje inštalacij na strehi objekta.

Veljavni Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS št. 83/08, 78/10, 43/14, 50/16 in 103/20) v zadnjem odstavku 9. člena pod naslovom »namembnost znotraj območja OPPN« določa sledeče:
»Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov.«
Poleg tega Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora v 14. členu v prvem odstavku pod naslovom »2. Višinski gabariti« določa sledeče:

»Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave.«

Investitor Zlatarna Celje d.o.o. z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njene gradbene namere dovoli individualno odstopanje od zgoraj navedenih izvedbenih pogojev, vezane na pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja ter da se sprejme, da se v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora:

- v 9. členu zadnji odstavek spremeni tako, da se glasi: »Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov z izjemo tehnične etaže v stolpnici v prostorski enoti P2, kjer je po obodu objekta dopustna izvedba bara z razgledom.«,
- v 14. členu prvi odstavek pod naslovom »2. Višinski gabariti« spremeni tako, da se glasi: »Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave ter bara z razgledom«.



Izsek iz GIS-a

Znotraj obravnavanega območja lokacijske preverbe javnega vodovodna omrežja ni zgrajenega, niti predvidenega.
Obravnavanemu objektu najbližji primarni vodovod NL DN 400 potekata na zahodni strani Slovenske ceste v komunalnem kolektorju in v podaljšku Pražakove ulice, koncem kolektorja, zavije v vzhodni smeri, v južno polovico Pražakove ulice. V južni smeri Slovenske ceste je v nadaljevanju zgrajen primarni vodovod NL DN 300.
Za potrebe oskrbe obravnavanega objekta s pitno vodo je bil v Pražakovi ulici ob primarnemu vodovodu zgrajen še sekundarni vodovod NL DN 100/NL DN 150, ki se pred križiščem s Slovensko cesto za izvedenim vodovodnim priključkom za A Tower konča s končnim hidrantom.

VODOVOD
KANALIZACIJA
SNAGA
skupina Javni holding Ljubljana

Predlagana individualna odstopanja od podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora ne posegajo v javno vodovodno omrežje oziroma ne vplivajo na obstoječo oskrbo s pitno vodo.

Elaborata lokacijske preveritve za del območja, ki se ureja z OPPN za območje Bavarskega dvora je z vidika oskrbe s pitno vodo oziroma s področja vodovoda ustrezen.

Lep pozdrav.

Pripravila:
Greta Grabar

Vodja razvojne službe:
Nataša Šušteršič

Vodja Tehnično investicijskega sektorja:
Andrej Banko

JAVNO PODJETJE
VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.
Vodovodna cesta 90, p.p. 3233
1001 Ljubljana

Dostaviti:
- naslovnik,
- glavni arhiv podjetja

Elektro Ljubljana

podjetje za distribucijo električne energije, d. d.
Slovenska cesta 56, SI-1000 Ljubljana

ELEKTRO LJUBLJANA d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15) in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07 in 57/12) ter na podlagi vloge **št. 35023-11/2021-12 z dne 2.9.2022** izdaja

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora

Prejeto 28 -09- 2022	Sig. z: BAJ
Številka zadeve 35023-11/2021-24	Pril:
	Vredn:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
POLJANSKA CESTA 28

1000 LJUBLJANA

POZITIVNO MNENJE ŠT. 3368 (65525/2022-AG)

k Elaboratu lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora- ID št. 3105

Uvodne ugotovitve:

1. Naročnik elaborata lokacijske preveritve Zlatarna Celje d.o.o., Kersnikova 19, 3000 Celje na zemljišču, ki se nahaja na severovzhodni strani Slovenske ceste, na križišču s Trgom Osvobodilne fronte, zaključuje (v času izdelave elaborata) gradnjo objekta - hotela A tower. Za objekt je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 35105-56/2019/29 z dne 24.10.2019, izdanega s strani RS, Ministrstva za okolje in prostor ter Odločba št. 35105-99/2020/8 z dne 28.10.2020.
2. Lokacijska preveritev se nanaša na prostorsko podenoto P2, ki je določena v OPPN za del območja Bavarski dvor in obsega del zemlj. parc. št. 2161/1, 2162/1, 2162/2 in 2162/3, vsa k.o. Tabor.
3. Območje P2 predstavlja stolpnico A tower na vrhu katere se nahaja pokrita tehnična etaža, ki obsega notranji del namenjen tehničnim prostorom in instalacijam ter obodni del - dvostranski pokrit zastekljen hodnik, katerega namen je zastiranje instalacij nameščenih na strehi objekta. Dostop v tehnično etažo je urejen preko dvigal in stopnišča. Ker je obod tehnične etaže steklen, ponuja razgled na celotno mesto in širšo okolico.
4. Veljavni Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS št. 83/08, 78/10, 43/14, 50/16 in 103/20) v zadnjem odstavku 9. člena pod naslovom »namembnost znotraj območja OPPN« določa sledeče: »Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov.«
   Poleg tega Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora v 14. členu v prvem odstavku pod naslovom »2. Višinski gabariti« določa sledeče: »Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave.«
5. Zlatarna Celje d.o.o. želi v vrhnji etaži urediti bar z razgledom zato z lokacijsko preveritvijo predlaga, da Mestna občina Ljubljana sprejme sklep, da se v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora- v 9. členu zadnji odstavek spremeni tako, da se glasi:
   »Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov z izjemo tehnične etaže v stolpnici v prostorski enoti P2, kjer je po obodu objekta dopustna izvedba bara z razgledom.«,
   - v 14. členu prvi pod naslovom »2. Višinski gabariti« prvi odstavek spremeni tako, da se glasi: **»Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave ter bara z razgledom.«**

OSTALE UGOTOVITVE:

6. Prejeto dokumentacijo – Elaborat lokacijske preveritve št. CS 1415-21, izdelovalca CITY STUDIO d.o.o., Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana, **smo pregledali in nanjo nimamo pripomb.**
7. Objekt se z električno energijo napaja preko lastne TP0734-Hotel A-tower. Predvidena-željena gradnja bara z razgledom ne vpliva na stanje elektroenergetskega omrežja.

Ljubljana, 20.9.2022

Pripravil/-a:
Aleš Gruden

Direktor DE LJUBLJANA MESTO:
Roman Jesenko, dipl. inž. el.

ELEKTRO LJUBLJANA D. D. SLOVENSKA CESTA 56, SI-1000 LJUBLJANA 3/2

Poslano:
- MESTNA OBČINA LJUBLJANA, POLJANSKA CESTA 28, 1000 LJUBLJANA
- referat Center-RZ
- arhiv

energetika ljubljana
skupina Javni holding Ljubljana

Verovškova ulica 62, SI-1000 Ljubljana | Oddelek za prostorske
Klicni center: 080 2882 | info@energetika.si

Mestna uprava
Prejeto: 13 -09- 2022
Sig. z.: BAJ
Pril.:
Vredn.:
Številka zadeve: 35023-11/2021-15

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNA UPRAVA
ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
POLJANSKA CESTA 28
1000 LJUBLJANA

naš znak: 3518RD32_JPE-351-1492/2022-002 *datum: 8. 9. 2022*

vaš znak: 35023-11/2021-12

DALJINSKI SISTEM OSKRBE S TOPLOTO
SISTEM OSKRBE Z ZEMELJSKIM PLINOM

ZADEVA: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora

Spoštovani!

Z vlogo številka 35023-11/2021-12 z dne 2. 9. 2022, ki smo jo prejeli dne 6. 9. 2022, ste nas zaprosili za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske OPPN za območje Bavarskega dvora (v nadaljevanju Elaborat).

Območje obravnave se nahaja na severovzhodni strani Slovenske ceste, na križišču s Trgom Osvobodilne fronte in v naravi predstavlja hotel A tower v zaključku gradnje investitorja Zlatarna Celje d.o.o.

Na strehi objekta je izvedena tehnična etaža v sklopu katere so umeščeni tehnični prostori. Z Elaboratom se predlaga, da se v tehnični etaži dopusti ureditev bara z razgledom.

Mnenje izdajamo na osnovi 39. člena ter petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17). Energetika Ljubljana je izvajalec izbirne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina na območju Mestne občine Ljubljana in izvajalec izbirne gospodarske javne službe distribucije toplote na območju Mestne občine Ljubljana (Odlok - Uradni list RS, št. 14-584/2006).

Stavba A tower je za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključena na distribucijski sistem toplote – vročevodno omrežje in za potrebe kuhe na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje.

Dostavljen Elaborat smo pregledali, predlagana odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev ne spreminjajo načina oskrbe s toploto in zemeljskim plinom, zato izdajamo pozitivno mnenje.

Lepo pozdravljeni!

Pripravil: Janez Alič

Javno podjetje Energetika Ljubljana, d.o.o.

Aleš Cjuha

namestnik vodje Sektorja za investicije in razvoj

energetika ljubljana

Energetika Ljubljana, d.o.o.
Verovškova 62, 1001 Ljubljana 1/14

V vednost:
-3519RP18

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora

Prejeto: 28 -09- 2022
Sig z.. BAJ
Pril :
Vredn..
Številka zadeve: 35023-11/2021-23

JRL
Javna razsvetljava d.d.
Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana, Slovenia
Tel +386 1 5863 600
Email info@jr-lj.si
Web www.jrl.si

Mestna občina Ljubljana
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana

Vaš znak:	Naš znak: 774/22	Datum: 19. september 2022

Na podlagi pooblastila Mestne občine Ljubljana in Pogodbe o podelitvi koncesije za opravljanje izbirne gospodarske javne službe – urejanja javne razsvetljave št. 014-13/2006-20 z dne 13.10.2006 in na vlogo:

Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana
Vaš znak: 35023-11/2021-12 z dne 01.09.2022

izdajamo **POZITIVNO STROKOVNO MNENJE** K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA, KI SE UREJA Z OPPN ZA OBMOČJE BAVARSKEGA DVORA;
CITY STUDIO d.o.o.; Št. proj.: CS 1415-21, maj 2021, dopolnitev julij 2022

Pod naslednjimi pogoji:

1. Pri izvedbi komunalnih priključkov je potrebno pri morebitnem križanju z napeljavami javne razsvetljave zagotoviti ustrezne odmike in zaščito.
2. Vse prestavitve in zaščite elementov javne razsvetljave lahko izvaja samo pooblaščeni vzdrževalec javne razsvetljave.
3. Vse novogradnje javne razsvetljave v javni rabi je potrebno reševati projektno v sodelovanju s koncesionarjem.
4. Za vse novogradnje, prestavitve in dopolnitve objektov in naprav javne razsvetljave je potrebno izdelati tehnično dokumentacijo z upoštevanjem pogojev:

- razmejitev javnih in funkcionalnih površin
- stanje naprav javne razsvetljave in navezavo na obstoječe naprave na obravnavanem območju
- izhodišča podana v eventualnih idejnih projektih za obravnavano območje
- tipizacijo opreme za območje MOL vključno z opremo za daljinsko vodenje razsvetljave ter implementacijo prometnih in vremenskih podatkov
- usklajenost tras vodov javne razsvetljave in ostalih komunalnih vodov
- energetsko učinkovitost razsvetljave
- usmeritve glede varstva okolja pred vsiljeno svetlobo

5. Na projekt za izvedbo je potrebno pridobiti pozitivno strokovno mnenje.

Lep pozdrav!

JAVNA RAZSVETLJAVA d.d.
LJUBLJANA
Litijska cesta 263

Pripravila:
Hyrije Prokši dipl.upr.org.

Izvršni direktor:
David Šket

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava

Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet

Odsek za promet

Trg mladinskih delovnih brigad 7
1000 Ljubljana
telefon: *01 306 17 06*
faks: *01 306 17 44*
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 35023-11/2021-16
Datum: 14. 9. 2022

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
Prejeto 16-09-2022
Sig. z BAJ
Pril.
Številka zadeve 35023-11/2021-16
Vrean.

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28

1000 Ljubljana

ZADEVA: **MNENJE o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora**

Zveza: Poziv za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve OPPN za območje Bavarskega dvora, štev. 35023-11/2021-12 z dne 2.9.2022

Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana, je pozvala Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Trg MDB 7, Ljubljana (v nadaljevanju: Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet) k podaji mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja, ki se ureja z OPPN za območje Bavarskega dvora, štev. CS 1415-21, maj 2021, dopolnitev julij 2022, CITY STUDIO, d. o. o., Zemljemerska ulica 12, Ljubljana.

Zlatarna Celje, d. o. o. zaključuje z gradnjo hotela v prostorski enoti P2, ki se ureja na podlagi določil Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS št. 83/08, 78/10, 43/14, 50/16 in 103/20), v nadaljevanju OPPN. Na strehi objekta je izvedena tehnična etaža v sklopu katere so umeščeni tehnični prostori. Dostopna je z dvigalom in preko stopnišča. Obod tehnične etaže v naravi predstavlja dvostransko zastekljen prostor, ki se vije okoli celotnega objekta. Skladno z določili OPPN za območje Bavarskega dvora je nad koto zadnje plošče dopustna le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave. Ureditev bara ni v skladu z določili OPPN.

Investitor daje pobudo, da se z lokacijsko preveritvijo dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Predmet LP je dopustitev individualnega odstopanja od PIP, tako da se v odloku OPPN za območje Bavarskega dvora v 9. členu zadnji odstavek spremeni tako, da se glasi: »Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov z izjemo tehnične etaže v stolpnici v prostorski enoti P2, kjer je po obodu objekta dopustna izvedba bara z razgledom.« ter v 14. členu prvi pod naslovom »2. Višinski gabariti« prvi odstavek spremeni tako, da se glasi: »Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave ter bara z razgledom«.

Zaradi podane pobude se pogoji glede prometne ureditve na predmetnem območju ne spreminjajo.

Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet je pregledal predloženi elaborat, iz katerega izhaja, da predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN ne bo imelo negativnega vpliva na prometno obremenitev območja in podaja na Elaborat lokacijske preveritve za del območja, ki se ureja z OPPN za območje Bavarskega dvora, štev. CS 1415-21, maj 2021, dopolnitev julij 2022, CITY STUDIO, d. o. o., Zemljemerska ulica 12, Ljubljana, pozitivno mnenje o ustreznosti elaborata.

Pripravila:
Andreja Jagodic

Sekretar – Vodja oddelka:
David Polutnik

Vodja odseka za promet:
Uršula Longar, u. d. i. g.

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNA UPRAVA
ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI IN PROMET
3

Vročiti: naslovnik

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava

Oddelek za ravnanje z nepremičninami

Odsek za urbano ekonomiko

Adamič-Lundrovo nabrežje 2
1000 Ljubljana
telefon: *01 306 11 29*
faks: *01 306 12 13*
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 3545-9/2022-4 (35023-11/2021-12)
Datum: 13.9.2022

Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
15 -09- 2022 BAJ
35023-11/2021-18

Mestna občina Ljubljana
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana

ZADEVA: MNENJE O USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OBMOČJE BAVARSKEGA DOVRA

Spoštovani,

Na podlagi vaše informacije, ki smo jo prejeli dne 8.9.2022 vam posredujemo naše mnenje k ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za območje Bavarskega dvora:

- na podlagi posredovanega gradiva, sprememba na območju ne vpliva na novo komunalno opremo in ni potrebno zagotoviti dodatne nove komunalne opreme.

Pripravila:
Simona Cijan, mag.manag.
simona.cijan@ljubljana.si 01 306 11 35

Katja Osolin, univ.dipl.ing.arh.
Vodja Odseka za urbano ekonomiko

MESTNA OBČINA LJUBLJANA MESTNA UPRAVA ODDELEK ZA RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI

Simona Remih
Sekretarka-vodja oddelka

Vročiti:

1. Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, Ljubljana,1000 Ljubljana;
2. Arhiv – tu.

V vednost:

1. MOL OGDP, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 LJUBLJANA.