



Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00
F: 01 478 74 22
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

Številka: 35105-56/2019/29
Datum: 24. 10. 2019
Dato: 56_19 objekt A TOWER GD.docx

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi 38.a člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – ZDU-1-UPB4, 126/07-ZUP-E, 48/09, 8/10-ZUP-G, 8/12-ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16) in drugega odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr., v nadaljevanju GZ) v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta A TOWER, uvedenem na zahtevo investitorja Zlatarna Celje d.o.o., Kersnikova ulica 19, 3000 Celje, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju **Zlatarna Celje d.o.o., Kersnikova ulica 19, 3000 Celje**, se v integralnem postopku izda gradbeno dovoljenje in okoljevarstveno soglasje za gradnjo **objekta A TOWER** na zemljiščih s parc. št. 2161/1, 2161/2, 2162/1, 2162/2, 2162/3, 2168/4, vse k.o. Tabor (1737).

II. Gradnja po tem gradbenem dovoljenju obsega:

1 Splošno

- vrsta gradnje novogradnja
- zahtevnost objekta zahteven objekt
- klasifikacija objekta: 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- klasifikacija posameznih delov: 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (74%)
12301 Trgovske stavbe (1%)
12112 Gostilne, restavracije in točilnice (3%)
12420 Garažne stavbe (22%)
- lokacija: območje na Z strani omejuje Slovenska cesta, na S strani Trg OF, na J strani Pražakova ulica, na V strani poslovni objekt Telekom in Pošta,
- tlorisne dimenzije na stiku z zemljiščem 22,70 m x 53,90 m,
- etažnost: 5K + P + 22 + tehnična etaža,
- kota pritličja ± 0,00 = 298,2 mnv,
- kota najnižje etaže = 282,5 mnv,
- kota tehnične etaže + 73,50 m
- kota strehe 78,30 m,
- max. kota fasade 81,25 m = 379,45 mnv,
- višina (razdalja od kote najnižje etaže do vrha stavbe) = 105,7 m,
- streha ravna, fasada dvignjena nad nivo strehe kot varnostna ograja
- fasada: steklena oz. fasetirana, nagubana steklena opna,

- nosilna konstrukcija: AB konstrukcija z mešanim skeletno stenastim nosilnim sistemom, na sredini tlorisa dve AB jedri za zagotavljanje horizontalne in torzijske stabilnosti, stebri pozicionirani po obodu etaž z neregularno razporeditvijo v kletnih etažah,
- temeljenje: plitko s temeljno ploščo, višine 120, 175 cm oz. 260 cm pod stolpnico,
- število sob: 348,
- število ležišč: 728,
- število parkirnih mest 115 (6 za funkcionalno ovirane osebe) za osebna vozila, 72 parkirnih mest za kolesa, 19 parkirnih mest za enosledna vozila,
- bruto tlorisna površina 29.037,00 m² (pod terenom 7.537,40 m², nad terenom 21.499,70 m²),

2 **Maksimalne tlorisne dimenzije**

- klet: 40.90 m x 55.10 m oz. 61.60 m na Z strani,
- pritličje: 27.70 m (J stranica 25,50 m, S stranica 20,70 m) x 53.90 m,
- streha baze: 30.00 m (J stranica 24,80 m, S stranica 20,90 m) x 56.10 m,
- stolpnica: 26.20 x 35.60 m,
- streha stolpnice: 26.30 x 36.70 m,

3 **Relativne kote etaž**

- klet: -15.70 m, -12.84 m, -9.98 m, -7.12 m, -4.20 m,
- pritličje: 0.00 m,
- nadstropja: +4.15 m, +8.30 m, +12.98 m, +16.01 m, +19.04 m, +22.07 m, +25.10 m, +28.13 m, +31.16 m, +34.19 m, +37.22 m, +40.25 m, +43.28 m, +46.31 m, +49.34 m, +52.37 m, +55.40 m, +58.43 m, +61.46 m, +64.49 m, +67.52 m, +70.55 m, +73.50 m,

4 **Svetle višine etaž:**

- pritličje: 3,10 m (večetažna »plaza« 15,60 m),
- 1. nadstropje: 3,10 m (obodni del in predprostor dvigal 3,40 m)
- 2. nadstropje: 3.10 m (obodni del 3,97m in velika dvorana 5,00 m),
- sobne etaže: soba 2,69 m (kopalnice in predprostor 2,34 m), hodnik 2,34 m, predprostor dvigal 2,55 m, vrhnja etaža tehnike 4,80 m,

5 **Arhitekturna zasnova**

- pod nivojem terena: servisni prostori in garažna hiša, nad nivojem terena: baza: P + 2 in stolpnica: P + 22 + tehnična etaža,
- 5. klet: servis,
- 4. klet: parkiranje, šprinkler rezervoarja, šprinkler strojnica, TK prostor, skladišče,
- 3. klet: parkiranje, TK prostor, skladišča,
- 2. klet: parkiranje, kolesarnica, TK prostor, skladišča, črpališče, diesel agregat, elektro prostor,
- 1. klet za servis hotelske dejavnosti - kuhinja, skladišča, hladilnica, delavnice, likalnica, pralnica, gospodarsko dvorišče, garderobe in sanitarije zaposlenih, čajna kuhinja, toplotna in hladilna podpostaja, toplotna postaja, strojnice, elektro prostor s trafo postajami, prostor za smeti,
- pritličje: osrednji vstop s Slovenske ceste z več etažnim prostorom, lobby in recepcija, vertikalne komunikacije z dvigali in dvema požarnima stopniščema, prostor trgovine na JV strani, prostor »plaze« s pritlično kavarno in notranjim odprtim stopniščem za povezavo s restavracijo in kongresnim centrom, prostori strežbe na SZ strani,
- 1. etaža: jedilnica restavracije, prostori strežbe, sanitarije, fitnes na JV strani, mostovž,
- 2. etaža: kongresni center – velika kongresna dvorana, 5. seminarjskih dvoran, preddverje, prostori strežbe, sanitarije, mostovž,
- 3. etaža: 14 sob, strojnica na SV strani,
- 4. do 22. etaža: 18. sob,
- tehnična etaža: postavitve strojnih naprav kontejnerske izvedbe,

6 Odmiki

6.1 Klet

- od zemljišča parc. št. 3786 k.o. Tabor 0.40 do 0.60 m,
- od zemljišča parc. št. 2168/2 k.o. Tabor min. 4.00 m,
- od zemljišča parc. št. 2168/3 k.o. Tabor min. 2.10,
- od zemljišča parc. št. 2160/2 k.o. Tabor min 0.70 m,
- od zemljišča parc. št. 2160/1 k.o. Tabor min 0.70 m,
- od zemljišča parc. št. 2149 k.o. Tabor min 14.70 m,
- od zemljišča parc. št. 2150/6 k.o. Tabor min 2.30 m,
- od zemljišča parc. št. 3274/11 k. o. Ajdovščina 1.50 do 3.70 m,
- od najbližjega objekta na zemljišču parc. št. 2167 k. o. Tabor od 3.90 do 6.90 m, od objekta na zemljišču parc. št. 2166 k. o. Tabor najmanj 8.00 m, od objekta na zemljišču parc. št. 2168/3 k. o. Tabor najmanj 3.50 m,

6.2 Pritličje

- od zemljišča parc. št. 3786 k.o. Tabor od 0.10 do 0.70 m,
- od zemljišča parc. št. 2168/2 k.o. Tabor min. 9.40 m,
- od zemljišča parc. št. 2168/3 k.o. Tabor min. 3.80,
- od zemljišča parc. št. 2160/2 k.o. Tabor min 2.40 m,
- od zemljišča parc. št. 2160/1 k.o. Tabor min 2.40 m,
- od zemljišča parc. št. 2149 k.o. Tabor min 16.30 m,
- od zemljišča parc. št. 2150/6 k.o. Tabor min 10,00 m,
- od zemljišča parc. št. 3274/11 k. o. Ajdovščina od 8.40 do 10.30 m,

6.3 Nadzemni del

- od najbližjega objekta na zemljišču parc. št. 2167 k. o. Tabor najmanj 9.30 m, od objekta na zemljišču parc. št. 2166 k. o. Tabor 10.20 m, od objekta, na zemljišču parc. št. 2168/3 k. o. Tabor najmanj 5.20 m,

7 Zunanja ureditev

- postavitve talnih krogel oz. stebričkov na SZ strani območja oz. proti križišču Slovenske ceste in Trga osvobodilne fronte,
- postavitve citylight panojev in klopi ob Slovenski cesti in Trgu osvobodilne fronte,
- postavitve zunanjih luči ob Slovenski cesti in Pražakovi ulici,
- postavitve reklamnega panoja ob izteku Pražakove ulice na Slovensko cesto,
- postavitve korit z lučjo in klopjo ob izteku Pražakove ulice na Slovensko cesto,
- ureditev zunanje ploščadi na S strani objekta na zemljiščih parc. št. 2160/1, 2160/2 k.o. Tabor,
- ureditev dela Pražakove ulice na J strani objekta na zemljišču parc. št. 3786 k.o. Tabor,

7.1 Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo

- izvedba priključka na obstoječe vodovodno omrežje NL DN200 v Pražakovi ulici, na zemljišču parc. št. 3786 k.o. Tabor,
- izvedba transformatorske postaje v 1. kleti z razvodom do kabelskega jaška KJ1 ter kabelske kanalizacije od obstoječega kabelskega jaška KJ na zemljišču parc. št. 2168/3, po Pražakovi ulici oz. preko zemljišč parc. št. 2168/2, 3786, vse k.o. Tabor in Slovenski cesti oz. zemljišča parc. št. 3274/11 k.o. Ajdovščina do vstopa v obstoječi kolektor,
- izvedba priključka na obstoječi plinovod N-12380 v Pražakovi ulici,
- izvedba toplovoda po Slovenski cesti oz. zemljišča parc. št. 3274/11 k.o. Ajdovščina do navezave na obstoječe vročevodno omrežje T300 DN250,
- izvedba kanala S1 preko zemljišč parc. št. 2161/2, 2168/4 in kanala S2, oba s priključevanjem na obstoječo kanalizacijo v Pražakovi ulici, na zemljišču parc. št. 3786, vse k.o. Tabor,
- izvedba kanala M1 s priključevanjem na obstoječo meteorno kanalizacijo v Slovenski cesti na zemljišču parc. št. 3274/11 k.o. Ajdovščina, kanala M2 preko zemljišč parc. št. 2160/2, 2160/1, 2161/1 do priključevanja na izteku Slovenske ceste na zemljišču parc. št. 2150/6, vse k.o. Tabor in kanala M2 preko zemljišč parc. št. 2161/2, 2168/4, s priključevanjem na kanal S1 in priključevanjem na kanalizacijo v Pražakovi ulici, na zemljišču parc. št. 3786, vse k.o. Tabor,

- izvedba TK kanalizacije po zemljišču parc. št. 3274/11 k.o. Ajdovščina do obstoječega kabelskega jaška KJ3

7.2 Priključevanje na cestno omrežje

- ureditev priključka iz Pražakove ulice, na zemljišču parc. št. 3786, vse k.o. Tabor, na JV strani v podzemno garažo,

8 Gradbišče in sidranje ter varovanje gradbene jame

- na zemljiščih parc. št. 2161/1, 2161/2, 2162/1, 2162/2, 2162/3, 2168/4, 2160/1, 2160/2, 2168/3, 3786, vse k.o. Tabor (1737) in 3274/11 k.o. Ajdovščina (1725).

III. Investitor (nosilec nameravanega posega) mora z namenom preprečitve, zmanjšanja ali odprave pomembnejših škodljivih vplivov na okolje, pri gradnji, uporabi in odstranitvi objekta, poleg zakonsko predpisanih, upoštevati naslednje ukrepe in pogoje:

1. Varstvo podzemnih voda:

1.1 Čas gradnje:

- pranje transportnih vozil in delovnih strojev na območju gradbišča ni dovoljeno;
- vsa transportna vozila morajo biti tehnično brezhibna in ustrezno vzdrževana;
- večja servisno vzdrževalna dela na gradbenih strojih (menjava olja, zamenjava večjih delov ali druga dela na motorju ali ostalih delih stroja, pri katerih bi lahko prišlo do večjega izlita goriva, olja ali drugih nevarnih tekočin iz stroja) se morajo izvajati izven območja gradbišča, v ustrezno opremljenih servisnih delavnicah;
- na območju gradbišča ni dovoljeno točenje goriva v gradbene stroje;
- po končani gradnji je treba odstraniti vse ostanke gradbenih materialov in začasnih deponij ter vse z gradnjo prizadete površine krajinsko urediti tako, da bo preprečena erozija.

1.2 Čas obratovanja

- padavinske in komunalne odpadne vode se morajo odvajati v javno kanalizacijo, ki je zaključena s komunalno čistilno napravo (CČN Ljubljana). Pred tem se morajo padavinske odpadne vode s povoznih površin očistiti na lovilniku olj, ki je skladen s standardom SIST EN 858;
- kuhinjski odtoki morajo voditi v lovilnik maščob, od tam pa v javno kanalizacijo.

2. Varstvo zraka:

2.1 Čas gradnje:

- uporabljati se morajo tovorna vozila, ki ustrezajo najmanj standardom EURO V;
- v hladnih mesecih, v času od 1. 10. - 31. 3. je treba v dneh, ko so za Ljubljano napovedane ravni delcev PM₁₀ višje od 40 µ/m³, z izvajanjem zemeljskih in gradbenih del, ki povzročajo delce PM₁₀, prekiniti.

2.2 Čas obratovanja:

- odprtine za odvod odpadnega zraka iz prisilnega prezračevanja garaže ne smejo biti v neposredni bližini oken in balkonov hotelskih sob, pločnikov, zunanjih teras gostinskih lokalov ali drugih občutljivih lokacij, kjer so pogosto prisotni ljudje;
- v objektu se sme za potrebe kuhanja v gostinskih delih uporabljati le zemeljski plin.

3. Varstvo pred hrupom v času gradnje:

- predvideti je treba ustrezno organizacijo dela na gradbišču, ki upošteva preprečevanje padcev togih predmetov z višine, udarcev s kladivi pri nameščanju in mehanskem spajanju kovinskih predmetov;
- gradbena dela na odprtih površinah smejo potekati od ponedeljka do petka med 7. in 18. uro in ob sobotah med 7. in 16. uro;
- ves čas gradnje je treba zagotoviti protihrupni zaslon z 2 m visoko polnostensko ograjo

4. Varstvo pred vibracijami v času gradnje:
- med gradnjo objekta je treba nadaljevati z vzpostavljenim geotehničnim monitoringom;
 - morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, je investitor dolžan sanirati na svoje stroške.
5. Ravnanje z odpadki v času obratovanja:
- vsi odpadki se smejo preko tovornega dvigala gospodarskega dvorišča dostavljati v pritličje na vzhodni ploščadi, od koder bo zagotovljen odvoz preko Pražakove ulice.

IV. Investitor mora na gradbišču, ki je vir hrupa, zagotoviti izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa v skladu s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje ter zagotoviti prve meritve elektromagnetnega sevanja za novo predvideno transformatorsko postajo.

V. Podrobnejši mikrolokacijski, ekološki, tehnični, oblikovalski in okoljevarstveni pogoji obravnavanega posega, ki so za investitorja obvezujoči, so določeni v dokumentaciji, ki je sestavni del tega dovoljenja:

A. **Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja**, št. projekta ST01/2019, junij 2019, STUDIA arhitekturno projektiranje d.o.o., Ljubljana (v nadaljevanju DGD);

B. **Poročilo o vplivih na okolje** št. 120/2019, julij, september 2019, GIGA–R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p., Ljubljana (v nadaljevanju PVO);

VI. K predmetni gradnji so podali mnenja pristojni organi in organizacije:

- mnenje št. 35403-14/2019-3 z dne 29. 8. 2019 in št. 35403-14/2019/5 z dne 12. 9. 2019 Agencija Republike Slovenije za okolje, Vojkova 1b, Ljubljana, gp.arso@gov.si
- mnenje št. 35070-622/2019-2 z dne 29. 7. 2019, Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@ljubljanasi.si,
- mnenje št. 3511-1063/2019-3 z dne 29. 7. 2019, Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Odsek za promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@ljubljanasi.si,
- mnenje št. 35508-4177/2019-2 z dne 31. 7. 2019, Direkcija RS za vode, Sektor območja Srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana, gp.drsv-lj@gov.si,
- predhodno soglasje št. 351-281/2019/4-0503 z dne 25. 7. 2019, Javna agencija za civilno letalstvo RS, Kotnikova 19A, 1000 Ljubljana, info@caa.si,
- mnenje št. 35102-1060/2017-10 z dne 25. 7. 2019, Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana,
- mnenje št. S-1428-19V z dne 23. 7. 2019 (vodovod), JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, voka@vo-ka.si,
- mnenje št. S-1428-19K z dne 23. 7. 2019 (kanalizacija), JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, voka@vo-ka.si,
- mnenje št. 1176306 (32252/2019-UM) z dne 24. 7. 2019, Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si,
- mnenje št. JPE-351-1511/2019 (33/C-4446)-5084847 z dne 24. 7. 2019, Energetika Ljubljana d.o.o., Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana, info@energetika-lj.si,
- mnenje št. 76201-LJ/2621-MP z dne 19. 7. 2019, Telekom Slovenije, TKO osrednja Slovenija, Stegne 19, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si,
- mnenje št. SM-47-15-2019 z dne 19. 7. 2019, Gasilska brigada Ljubljana, Vojkova cesta 19, 1000 Ljubljana, gbl@gb.ljubljana.si,
- mnenje št. 31002-604/2019-3 z dne 29. 7. 2019, SŽ – Infrastruktura d.o.o., Kolodvorska ul. 11, 1000 Ljubljana, vposta.infra@slo-zeleznice.si

- mnenje št. 1636/19 z dne 22. 7. 2019, Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana, info@jr-lj.si

VII. Investitor mora pred pričetkom del, med gradnjo, po končani gradnji in pri uporabi objekta upoštevati tudi naslednje pogoje:

- zaznamovati objekt A Tower kot oviro v zračnem prometu z lučmi za ovire nizke jakosti tipa A ali B in sicer na vogalih vrha objekta in na vrhu antenske konstrukcije. Zaznamovanje objekta z lučmi za ovire mora biti vidno iz vseh smeri azimuta. Krmiljenje napajanja luči za ovire mora biti izvedeno na tak način, da se luči, v primeru izpada primarnega vira napajanja, samodejno priključijo na sekundarni (pomožni) napajalni vir. Luči za ovire je potrebno vzdrževati v brezhibnem stanju.

VIII. To dovoljenje preneha veljati, če investitor v roku pet let po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.

IX. Zaradi te gradnje ne smejo biti prizadete pravice in pravne koristi tretjih oseb. Škodo, ki bi nastala zaradi kršitev pravic in pravnih koristi teh oseb, trpi investitor.

X. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso bili zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v :

(1) Investitor Zlatarna Celje d.o.o., Kersnikova ulica 19, 3000 Celje, je dne 19. 7. 2019 na Ministrstvo za okolje in prostor podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta A TOWER na zemljišču parc. št. 2161/1, 2161/2, 2162/1, 2162/2, 2162/3, 2168/4, vse k.o. Tabor (1737).

(2) K vlogi je bila v skladu z 51. členom GZ priložena Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in Poročilo o vplivih na okolje, ki sta navedena v točki V. izreka tega dovoljenja. Investitor je vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja na zahtevo upravnega organa večkrat dopolnil, nazadnje dne 23. 10. 2019.

(3) Upravni organ ugotavlja, da je nameravani poseg objekt z vplivi na okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje. Obveznost presoje se ugotavlja po Uredbi o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17; v nadaljevanju Uredba o posegih v okolje). Presoja vplivov na okolje je v skladu s točko G.II.1 priloge 1 Uredbe o posegih v okolje obvezna kadar gre za stavbo, ki presega bruto tlorisno površino 30.000 m² ali nadzemno višino 70 m ali podzemno globino 30 m ali površino gradbišča 1 ha. Zahtevek investitorja se nanaša na gradnjo stavbe, kjer znaša maksimalna višina 81,25 m, kar presega prag, določen v točki G.II.1 priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, zato je za takšen poseg potrebno izvesti presojo vplivov na okolje. Postopek se vodi kot integralni postopek v skladu s IV. poglavjem četrtega dela GZ, gradbeno dovoljenje pa združuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in okoljevarstvenega soglasja (1. odstavek 50. člena GZ).

(4) Upravni organ ugotavlja, da se zahtevek investitorja nanaša na gradnjo novega hotela višje kategorije na območju, ki ga na Z strani omejuje Slovenska cesta, na S strani Trg osvobodilne fronte, na J strani Pražakova ulica, na V strani pa poslovni objekt Telekom Slovenije s »klavirjem« in Pošta Slovenije. Objekt sestavlja 5 kleti s servisnimi prostori hotela in garažami, osrednja baza objekta z glavnim vhodom v pritličju, recepcijo, kavarno in trgovino, jedilnico v nadstropju in kongresnim centrom v 1. nadstropju ter stolpnico s dvaindvajsetimi etažami s skupno 348 sobami in dodatno tehnično

etažo, vse na zemljiščih parc. št. 2161/1, 2161/2, 2162/1, 2162/2, 2162/3, 2168/4, vse k.o. Tabor (1737). Zahtevek investitorja se nanaša tudi na ureditev priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, električna, plinovod, toplovod, fekalna in meteorna kanalizacija, TK), ureditev dostopa do javne ceste, zunanjo ureditev območja, ureditev gradbišča, sidranje in varovanje gradbene jame, ki poleg zgoraj navedenih zemljišč posega tudi na zemljišča parc. št. 2150/6, 2160/1, 2160/2, 2168/3, 2168/4, 3786, vse k.o. Tabor (1737) in 3274/11, k.o. Ajdovščina (1725).

Upravni organ je dne 21. 10. 2019 opravil ogled lokacije in ugotovil, da je zemljišče že pozidano do nivoja pritličja in da se gradnja trenutno ne izvaja. Iz prostorskega informacijskega sistema (PIS) izhaja, da je na območju predvidene gradnje Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center, izdala gradbeno dovoljenje št. 351-2700/2010-28 z dne 25. 10. 2011, sprememba št. 351-479/2012-7 z dne 6. 6. 2012 (sprememba investitorja) in št. 351-20195/2015-3 z dne 11. 11. 2015 (podaljšanje veljavnosti). Iz spisne dokumentacije izhaja, da je na podlagi navedenega gradbenega dovoljenja investitor pričel z deli dne 14. 6. 2017 ter da sta izkop in gradnja podzemnega dela posega že zaključena. Upravni organ na podlagi vpogleda v PIS tudi ugotavlja, da je Inšpektorat RS za okolje, OE Ljubljana, na gradbišču opravil nadzor in izdal dve odločbi št. 06122-631/2019-21 z dne 1. 7. 2019 in št. 06122-1343/2019-9 z dne 17. 7. 2019. Iz spisne dokumentacije izhaja, da navedeni odločbi še nista pravnomočni.

(5) Upravni organ je v skladu s 57. členom GZ ugotovil, da so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, določeni v 43. členu GZ, in da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje:

1. Gradnja je skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov in z določbami predpisov o urejanju prostora. Predvidena gradnja hotela se nahaja v območju stavbnih zemljišč, znotraj enote urejanja z oznako MS-156, ki je po namenski rabi v občinskem prostorskem načrtu določena kot območje centralnih dejavnosti in MS-157, ki je po namenski rabi v občinskem prostorskem načrtu določena kot območje pomembnejših cest. Območje se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 83/08, 78/10, 43/14 in 50/16 – v nadaljevanju OPPN). Predmetna gradnja objekta se nahaja v prostorski enoti P2, zunanja ureditev in ureditev priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo pa posega tudi v prostorski enoti C3 in C1.

Dopustni posegi znotraj območja OPPN so določeni v 8. členu. Zahtevek investitorja predstavlja gradnjo novega objekta ter gradnjo prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture. Upravni organ ugotavlja, da 8. člen med drugimi posegi omogoča tudi gradnjo novih objektov ter gradnjo prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

Namembnost znotraj območja OPPN je določena v 9. členu. Zahtevek investitorja predstavlja gradnjo hotela, poleg tega pa je v objektu načrtovana tudi gostinska dejavnost, trgovina ter storitvene dejavnosti, načrtovana so parkirišča in tehnični prostori, shrambe in skladišča v kleti, pritličje je namenjeno javnemu programu, tehnični prostori pa so predvideni v tehnični etaži. Upravni organ ugotavlja, da 9. člen med ostalimi namembnostmi predvideva tudi gradnjo poslovnih objektov z javnim programom, vključno s 12111 hotelskimi in podobnimi stavbami za kratkotrajno nastanitev, 12301 trgovskimi stavbami, 12112 gostilnami, restavracijami in točilnicami ter 12420 garažnimi stavbami. Parkirišča so načrtovana v kletnih etažah, prav tako spremljajoči prostori k dejavnostim v etažah nad terenom.

Zazidalna zasnova je določena v 10. členu OPPN, ki območje razdeljuje na pet prostorskih enot: P1, P2, C1, C2 in C3 in v prostorski enoti P2 predvideva gradnjo novih objektov, ureditev parkirnih površin pod objekti ter zunanjo ureditev, v prostorskih celotah C3 (Pražakova ulica) in C1 (Slovenska cesta) pa javne prometne površine. Dopušča se ureditev podzemnih povezav med prostorskima enotama P1 in P2 ter prostorsko enoto P2 in območjem Potniškega centra Ljubljana. V prostorski enoti P2 zahodno od obstoječega objekta Cigaletova ulica 15, ob podaljšku Pražakove ulice, je predvidena gradnja nove stolpnice, za arhitekturno rešitev te pa mora investitor izvesti natečaj. Dovoz oz. klančino je treba izvesti v vzhodnem delu nove stolpnice. V kletnih etažah objekta je predvidena ureditev dostopa do

podzemnih etaž obstoječih objektov Cigaletova ulica 15 in Slovenska cesta 58, z ureditvijo podzemne povezave z objektom na Slovenski cesti 58 pa se mora obstoječi uvoz v podzemne etaže objekta iz Pražakove ulice ukiniti. Prostorska enota C3 (Pražakova ulica) je namenjena dostopu motornih vozil do podzemnih parkirnih površin ter površinam za pešce, ulico pa je dopustno priključiti na Slovensko cesto po sistemu priključevanja desno - desno. Upravni organ ugotavlja, da je bil za predvideni objekt izveden javni natečaj, natečajna rešitev pa upošteva meje, ki jih določa OPPN. Dovoz in klančina v kletne etaže, kjer je predvidena garaža, bosta izvedena v vzhodnem delu nove stolpnice, priključek pa se izvede s Pražakove ulice. Arhitekturna zasnova v kletnih etažah omogoča možnost kasnejše ureditve dostopov do podzemnih etaž obstoječih objektov Cigaletova ulica 15 in Slovenska cesta 58.

Pogoji za oblikovanje objektov so določeni v 12. členu OPPN. Ta določa, da mora biti objekt v prostorski enoti P2 sestavljen iz dveh volumnov: stolpnice in nizkega dela – baze, pri čemer je del severne fasade stolpnice dopustno podaljšati za max. 4,3 m izven linije južne fasade objekta Cigaletova 15, pri čemer pa mora vsaj 30% fasade predvidene stolpnice ostati na tej liniji. Upravni organ ugotavlja, da je bila že pri izboru natečajne rešitve upoštevana skladnost z določbami OPPN pri čemer bo del severne fasade podaljšan za max. 4,10 m v smeri proti severu.

Pogoji za oblikovanje zunanjih površin so določeni v 13. členu. Ta določa, da naj se zunanje površine v nivoju pritličja oblikujejo z elementi javnega trga pri čemer se morajo določiti mikrolokacije klopi, korit za rože, smetnjakov, drogov za zastave, stojal za kolesa ter da je treba južno stran prostorske enote P2 oblikovati kot enotno ploščad skupaj s prostorsko enoto C3 ter da mora biti zaključek prostorske enote C3 (Pražakove ulice) zasajen kot drevored. Upravni organ ugotavlja, da je sestavni del predložene projektne dokumentacije tudi list 1.1 Situacija s pritličjem, ki določa mikrolokacijo elementov zunanje ureditve in zaključeno ureditev priključka Pražakove ulice na Slovensko cesto s postavitvijo obojestranskega drevoreda s koriti, klopni in lučmi.

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo so določeni v 14. členu OPPN. Ta določa da je tlorisna zasnova predvidenega objekta v prostorski enoti nepravilne oblike, da se tlorisne dimenzije objekta spreminjajo po etažah, pri čemer znašajo tlorisne dimenzije pritličja baze 57,0 m x 26,0 m na južni in 18,8 m na severni strani, tlorisne dimenzije nadstropij baze 57,0 m x 29,0 m na južni in 20,5 m na severni strani, tlorisne dimenzije tipične etaže stolpnice 31,5 m x 26,0 m, tlorisne dimenzije kleti pa 66,0 m x 43,0 m. Člen nadalje določa, da je zgornja kota zadnje plošče na višini 72 m, nad to koto pa je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave. Stolpnica je etažnosti do P+22+tehnična etaža, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena max. 21.500 m², v kletnih etažah pa max. 15.000 m². Upravni organ ugotavlja, da so tlorisni in višinski gabariti objekta skladni z določbami OPPN, saj je objekt nepravilne oblike, tlorisni gabariti se spreminjajo po etažah, pri čemer znašajo tlorisne dimenzije pritličja baze 25,50 m na južni in 20,70 m na severni strani x 53,90 m, tlorisne dimenzije nadstropja baze 24,80 m na južni in 20,90 m na severni strani x 56,10 m, maksimalne tlorisne dimenzije tipične etaže stolpnice znašajo 26,30 x 36,70 m, tlorisne dimenzije kleti pa 40,90 x 55,10 - 61,60 m. Višina zadnje plošče je 73,50 m, kar je v skladu z dopustnimi odstopanji v višinskih gabaritih 1,5, kot to določa 26. člen OPPN. Stolpnica je etažnosti 5K+P+22+tehnična etaža, bruto etažna površina nad nivojem terena znaša 21.499,70 m², bruto etažna površina pod nivojem terena pa 7.537,40 m².

Zahtevek investitorja je skladen z določbami 18. člena OPPN glede etapnosti gradnje, saj ta določa, da predstavlja gradnja v prostorski enoti P2 ločeno etapo, pri čemer se ta lahko izvede v dveh podetapah, pri čemer prva podetapa predstavlja podzemni del objekta in pritličje, druga podetapa pa preostale nadzemne etaže.

Nadalje upravni organ ugotavlja, da je zahtevek investitorja skladen tudi z določbami 18. člena OPPN glede razmejitve površin namenjene javnemu dobru in javni rabi, 19. člena OPPN glede rešitev in ukrepov za celostno ohranjanje kulturne dediščine (severni del baze stolpnice je višinsko usklajen z mednarodno avtomatsko telefonsko centralo - »klavirjem« arhitekta Miheliča, pridobljeno ustrezno

soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije), 20. člena glede rešitev in ukrepov za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave (kota zadnje 5. kleti je na globini - 15,70 m, varovanje gradbene jame izvedeno s sidri, ki segajo do maksimalno -19 m pod absolutno koto, to je do kote 279,20 m n.v, medtem ko je srednji nivo podzemne vode na koti 277,1 m n.v., predvideni ustrezni varnostni ukrepi in organizacija gradbišča, pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode, prezračevanje objekta pod nivojem terena speljano na zunanje površine, kjer se ljudje ne zadržujejo, prezračevalne naprave bodo opremljene z dušilci zvoka, odvod zraka nad zemljo speljan tako, da ne ogroža sosednjih objektov, ustrezna izvedba fasade kot protihrupne zaščite, zbiranje odpadkov v 1. kleti), 21. člena OPPN glede rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom (v sklopu izdelave projekta za izvedbo (PZI) bo izdelan načrt gradbenih konstrukcij s statičnim izračunom, prav tako Načrt požarne varnosti, na projektno dokumentacijo je bilo pridobljeno mnenje Gasilske brigade Ljubljana), pa tudi ostali relevantni pogoji glede prometnega, komunalnega in energetskega urejanja. Objekti so zasnovani znotraj dovoljenih toleranc, kot jih določa 26. člen (tlorisni gabariti do +1,00 m razširitve na V in S stran, \pm 1,50 m po višini objekta).

K predmetni gradnji je bilo glede skladnosti s prostorskim aktom pridobljeno tudi pozitivno mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelka za urejanje prostora, št. 35070-622/2019-2 z dne 29. 7. 2019. Upravni organ na podlagi predložene dokumentacije ugotavlja, da so izpolnjene zahteve OPPN.

2. Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice. Sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je podpisana izjava projektanta in vodje projekta, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena GZ.

3. Nameravana gradnja je skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Upravni organ na podlagi vpogleda v DGD, PVO, Prostorski informacijski sistem in pridobljena mnenja v zvezi s tem ugotavlja:

3.1. K predmetni gradnji so bila pridobljena mnenja upravljavcev vodov gospodarske javne infrastrukture, na katere je predvidena priključitev predmetne gradnje ter upravljavcev vodov gospodarske javne infrastrukture, katerih varovalni pasovi se nahajajo v območju predmetne gradnje (Mestna občina Ljubljana - Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. (vodovod in kanalizacija), Elektro Ljubljana d.d., Energetika Ljubljana d.o.o. (vročevod in plin), Slovenske železnice, Telekom Slovenije d.d., Javna razsvetljava d.o.o.). Iz mnenj, ki so navedena v VI. točki izreka tega dovoljenja izhaja, da ni zadržkov za izdajo tega dovoljenja z vidika predpisov mnenjedajalcev, ki so podlaga za njihovo izdajo. Investitor mora pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta upoštevati vse podane pogoje mnenjedajalcev, k čemur je zavezan v VII. točki izreka tega dovoljenja.

3.2. Ugotovitve v zvezi s področji, ki so tudi predmet presoje vplivov na okolje v integralnem postopku, so podane v točki 9.

3.3. Predmetna gradnja se nahaja na robu vplivnega območja priletno odletnega koridorja letališča za helikopterje (heliporta) Univerzitetnega kliničnega centra Ljubljana. Investitor je k predmetni gradnji pridobil predhodno soglasje Javne agencije za civilno letalstvo RS iz katerega izhaja, da je poseg sprejemljiv pod pogojem, da se objekt A Tower zaznamuje kot oviro v zračnem prometu z lučmi za ovire nizke jakosti tipa A ali B (rdeča stalna luč, z minimalno svetilnostjo 10 cd (tip A) ali 32 cd (tip B), ki morajo biti postavljene na vrhu objekta na način, da zaznamujejo razsežnost objekt in so vidne iz vseh smeri azimuta. Krmiljenje napajanja luči mora biti izvedeno na tak način, da se luči, v primeru izpada primarnega vira napajanja, samodejno priključijo na sekundarni (pomožni) napajalni vir. Investitor je navedeni pogoj dolžan upoštevati, kot je določeno tudi v VII. točki izreka tega dovoljenja.

4. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, ki v konkretnem primeru vključuje oskrbo s pitno vodo, toplotno in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.

5. Za predmetno gradnjo ni treba izvesti presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Podrobnejša obrazložitev v zvezi s tem je podana v točki 9.

6. Investitor izkazuje pravico graditi s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, sklenjene z lastnikom zemljišča parc. št. 2161/1, 2161/2, 2162/1, 2162/2, 2162/3 in 2168/4, vse k.o. Tabor, s pogodbami o ustanovitvi služnostnih pravic za gradnjo komunalnih vodov, zunanjo ureditev in zaščito gradbene jame, sklenjenih z lastniki zemljišč parc. št. 2150/6, 2160/1, 2160/2, 2168/2, 2168/3, vse k.o. Tabor, pogodbo o uporabi nepremičnine za čas gradnje, sklenjene z lastnikom zemljišč parc. št. 3786 k.o. Tabor in parc. št. 3274/11 k.o. Ajdovščina, ter soglasjem upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu v skladu s tretjim odstavkom 35. člena GZ, za zemljišči parc. št. 3786 k.o. Tabor in 3274/11 k.o. Ajdovščina. Vse pogodbe so notarsko overjene in razen pogodbe o uporabi nepremičnine za čas gradnje tudi predlagane za vpis v zemljiško knjigo.

7. V 92. členu je določeno, da mora investitor oziroma lastnik nedovoljenega objekta plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora. Stopnja degradacije in uzurpacije prostora se ugotavlja in vrednoti na podlagi značilnosti območja, kjer je nedovoljen objekt, na podlagi značilnosti objekta in vrste nedovoljene gradnje. Nadomestilo se plača na podlagi odločbe, ki jo izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve po uradni dolžnosti, ko ugotovi, da se zahteva za izdajo dovoljenja nanaša na nedovoljen objekt ali ko mu gradbeni ali drug pristojni inšpektor pošlje pravnomočno odločbo, s katero je izrečen ukrep zaradi takšne gradnje. V zvezi s tem je upravni organ, kot podrobneje obrazloženo v točki (4) te obrazložitve, ugotovil, da je na predmetni lokaciji že izvedena gradnja do nivoja pritličja, vendar v zadevi ni mogoče nesporno ugotoviti ali je gradnja nedovoljena – odločitev o tem je predmet inšpekcijskega postopka, vendar zadeva še ni pravnomočno zaključena. Glede na navedeno upravni organ ugotavlja, da plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora v predmetni zadevi ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Pristojni upravni organ bo odločbo o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora lahko izdal šele, ko bo nesporno oziroma pravnomočno ugotovljeno ali je že izvedena gradnja nedovoljena.

V skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, investitor tudi ni zavezanec za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

8. Investitor je plačal komunalni prispevek, ki ga je dne 22. 10. 2019 z odločbo št. 3541-605/2019-2 odmerila Mestna občina Ljubljana, kar izhaja iz predloženega izpisa nalogov z dne 24. 10. 2019.

9. V postopku presoje vplivov na okolje, ki je bil izveden v tem integralnem postopku, je upravni organ ugotavljal in ocenil dolgoročne, kratkoročne, posredne ali neposredne vplive nameravanega posega v okolje na človeka, tla, vodo, zrak, biotsko raznovrstnost in naravne vrednote, podnebje in krajino, pa tudi na človekovo nepremično premoženje, kulturno dediščino, ter njihova medsebojna razmerja.

Upravni organ je z dopisom št. 35105-56/2019/3 z dne 2. 8. 2019 zaprosil Agencijo RS za okolje za mnenje o sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njenih pristojnosti in morebitne pogoje, ki se nanašajo na izvedbo gradnje in uporabo objekta. Na podlagi mnenja Agencije RS za okolje št. 35403-14/2019-3 z dne 29. 8. 2019 je upravni organ pozval investitorja (dopis št. 35105-56/2019/15 z dne 30. 8. 2019) k dopolnitvi PVO. Investitor je upravnemu organu dne 3. 9. 2019 predložil dopolnjen PVO, zato je upravni organ z dopisom št. 35105-56/2019/19 z dne 5. 9. 2019 ponovno zaprosil za mnenje Agencijo RS za okolje in ji posredoval navedeno gradivo. Agencija RS za okolje je dne 12. 9. 2019 podala mnenje št. 35403-14/2019/5. Iz mnenj Agencije RS za okolje izhaja, da je nameravani poseg z vidika emisij v tla, vode, zrak, hrupa, svetlobnega onesnaževanja ter elektromagnetnega sevanja in

ravnanja z odpadki sprejemljiv oziroma sprejemljiv ob upoštevanju pogojev, navedenih v PVO ter dodatnih pogojev, ki izhajajo iz navedenih mnenj.

Upravni organ je na podlagi vpogleda v DGD, PVO, Prostorski informacijski sistem in pridobljena mnenja ugotovil:

- na lokaciji nameravanega posega so evidentirane enote kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine in za njih veljajo naslednji pogoji:
Enota 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana: območje je razglašeno za arheološki spomenik (Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik; Uradni list SRS, št. 46/90),
Enota 328 Ljubljana – Mestno jedro: na vzhodnem delu območja obravnave (OPPN) je dopustno zasnovati objekt, ki bo razmeroma enakega višinskega gabarita kot objekt na zahodni strani (arh. Mihelič) tako, da bo ustvarjen vhod – portal v mesto s poudarki,
Enota 14296 Ljubljana – Mednarodna avtomatska centrala: v stavbno dediščino se lahko posega z vzdrževalnimi deli v skladu s pogoji Zavoda za varovanje kulturne dediščine Slovenije;
Podrobnejša obrazložitev v zvezi z vplivi nameravanega posega na enote kulturne dediščine je podana v točki 9.6;
- na lokaciji nameravanega posega in v njeni neposredni bližini se v naravi ne nahaja gozd niti kmetijska zemljišča;
- lokacija nameravanega posega ne predstavlja pomembnejšega življenjskega prostora za rastline in živali, prav tako se na obravnavanem območju in v območju daljinskega vpliva ne nahajajo območja s posebnim statusom na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave (ekološko pomembna območja, območja naravnih vrednot ali varovana območja), zato v predmetni zadevi ni treba izvesti presoje sprejemljivosti nameravanega posega v naravo;
- vplivov v času gradnje in uporabe objekta na podnebje, krajino, naravne in materialne dobrine, prebivalstvo in zdravje ljudi, biotsko raznovrstnost in naravne vrednote, uporabe nevarnih snovi in s tem povezana tveganja, možnosti nastanka okoljskih in drugih nesreč ter vplivov emisij elektromagnetnega sevanja in svetlobnega onesnaževanja, ni (ocena A) oziroma so ocenjeni kot nebistveni (ocena B);
- vplivi v času gradnje in uporabe objekta na tla in podzemne vode, zrak, hrup, vplivi z vidika nastajanja odpadkov in ravnanja z njimi bodo nebistveni (ocena C), ob upoštevanju dodatnih ukrepov in pogojev, ki jih mora investitor upoštevati, da bi preprečil, zmanjšal ali odstranil škodljive vplive na okolje, in jih je upravni organ določil v III. točki izreka tega dovoljenja in kot je obrazloženo v nadaljevanju:

9.1. Varstvo podzemnih voda

Lokacija posega se nahaja znotraj širšega vodovarstvenega območja VVO III A - podobmočja z milejšim vodovarstvenim režimom, v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15). Ta uredba določa vodovarstveno območje za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, ki se uporablja za oskrbo prebivalcev s pitno vodo za Mestno občino Ljubljana in delno za občini Dol pri Ljubljani in Škofljica, ter vodovarstveni režim. Prav tako določa prepovedi, omejitve in druge pogoje za gradnjo objektov in druge posege na posameznih vodovarstvenih območjih. Tako za nestanovanjske stavbe (kot predstavlja nameravani poseg) veljajo naslednje omejitve:

Objekte ali naprave na podobmočju širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom in podobmočju širšega VVO z milim vodovarstvenim režimom je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je gradnja izjemoma dovoljena tudi globlje. Če je treba med gradnjo ali obratovanjem drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje. Srednja gladina oziroma nivo podzemne vode je srednja vrednost v nizu meritev med najvišjo in najnižjo izmerjeno gladino oziroma nivojem podzemne vode. Kot niz meritev gladine podzemne vode se upoštevajo podatki monitoringa podzemne vode na VVO, ki ga zagotavlja Agencija RS za okolje ali podatki meritev gladine podzemne vode, ki jih izvaja upravljavec

vodnega vira na podlagi zahtev, predpisanih v vodnem dovoljenju za izvajanje monitoringa podzemne vode, ali podatki meritev z avtomatskimi merilniki nivojev podzemne vode ali vsaj dvakrat mesečnih ročnih meritev gladine podzemne vode na VVO v obdobju vsaj dveh hidroloških ciklusov (dve leti opazovanj), ki jih na območju predvidenega posega izvaja investitor.

Lokacija posega se nahaja na območju vodonosnika Ljubljanskega polja (VTPodV_1001). Na območju obravnavanega posega ni virov onesnaževanja podzemnih voda. Po podatkih Agencije RS za okolje je bilo kemijsko stanje vodnega telesa v letu 2017 ocenjeno kot dobro, enako tudi v prejšnjih letih. Ustrezno kakovost izkazujejo tudi meritve v vodarni Hrastje, ki se nahaja v smeri toka podzemne vode z območja predvidenega posega. Vodarna je od predvidenega posega oddaljena cca. 4,5 km. Na celotnem vodnem telesu VTPodV_1001, vključno z merilnim mestom Hrastje (I a) 0344, je v obdobju 1998-2017 opazen statistično značilen trend zniževanja koncentracij nitrata, atrazina, desetil-atrazina in vsote pesticidov.

9.1.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Ker se poseg nahaja na vodovarstvenem območju, je bila zanj izdelana Analiza tveganja za onesnaženje zaradi nove gradnje objekta Severna vrata Ljubljana (Bavarski dvor), št. 90-1160/10, oktober 2010, Geološki zavod Slovenije, v kateri so med drugim opredeljeni številni ukrepi za preprečevanje onesnaženja podzemne vode v času gradnje. Največjo nevarnost za onesnaženje podzemnih voda predstavlja faza izkopa, oziroma izvedbe gradbene jame in gradnje podzemnega dela objekta, kjer bi lahko prišlo do izlitja nevarnih snovi (goriv in maziv) iz strojev, vendar je podzemni del objekta že zgrajen. Investitor ne poroča o izlitju olja ali goriva iz gradbenih strojev ali tovornih vozil, kar je možno razbrati tudi iz gradbenega dnevnika.

Absolutna višinska kota objekta je 298,20 m n.v. Kota zadnje 5. kleti je na globini - 15,70 m. Varovanje gradbene jame je izvedeno s sidri, ki segajo do maksimalno -19 m pod absolutno koto, torej do kote 279,20 m n.v. Srednji nivo podzemne vode je na koti 277,1 m n.v. Iz navedenega sledi, da nameravana gradnja ne posega v srednji nivo podzemne vode.

Na gradbišču se morajo upoštevati splošni ukrepi glede skladiščenja nevarnih snovi na gradbišču, glede oskrbe gradbenih strojev z gorivom ali oljem na gradbišču, in da so za ves gradbeni material narejene ustrezne fizikalno kemijske analize oz. testi, iz katerih je razvidno, da ne vsebuje snovi, ki bi lahko z izluževanjem povzročile onesnaženje tal in podzemne vode.

Vpliv emisije onesnaževal v tla in s tem posredno v podzemno vodo zaradi obratovanja gradbenih strojev in tovornih vozil ter uporabe gradbenih materialov se ocenjuje kot zanemarljiv, začasen in reverzibilen.

Vpliv nameravanega posega na vode v času gradnje se ocenjuje kot nebistven (ocena C), zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov. Upravni organ je v točki III./1.1 izreka tega dovoljenja določil dodatne pogoje za preprečevanje onesnaženja podzemne vode kot je razlitje, izpiranje ali izluževanje goriv, motornih olj ali drugih pri delu potrebnih nevarnih kemikalij v tla in s tem na preprečitev oziroma zmanjšanje tveganja onesnaženja tal in posredno podzemne ter pitne vode. Ob tem upravni organ pojasnjuje, da so vsi omilitveni ukrepi oziroma pogoji povzeti iz PVO in mnenja Agencije RS za okolje št. 35403-14/2019-3 z dne 29. 8. 2019, iz katerega izhaja, da je nameravani poseg z vidika emisij snovi v vode v času gradnje sprejemljiv ob doslednem zagotavljanju omilitvenih ukrepov, ki izhajajo iz navedenega mnenja.

9.1.b Pričakovani vplivi v času obratovanja in pogoji

Načrtovani objekti v času obratovanja ne bodo vir emisij onesnaževal v podzemne vode, saj se bodo vse komunalne in padavinske odpadne vode odvajale v javno kanalizacijo, ki je zaključena s

komunalno čistilno napravo (CČN Ljubljana). Pred tem se bodo padavinske odpadne vode s povoznih površin očistile v lovilniku olj, skladnim s SIST EN 858. Industrijske odpadne vode v objektu ne bodo nastajale. Objekt tudi ne bo vir emisije toplote v površinske in podzemne vode.

Pri hotelski dejavnosti v objektu se nevarne snovi ne bodo uporabljale. Za čiščenje in razkuževanje se bodo uporabljala čistila in dezinfekcijska sredstva, ki se bodo s komunalnimi odpadnimi vodami odvajala v javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi s čistilno napravo. Uporaba teh sredstev v običajnih količinah nima škodljivega vpliva na javni kanalizacijski sistem in delovanje komunalne čistilne naprave.

Transformatorska postaja, ki bo locirana v 1. kleti objekta, bo izdelana in preizkušena v skladu s standardoma SIST EN 60076-1 in SIST EN 50464-1. Korito pod posameznim transformatorjem (dobavljeno s transformatorjem) bo služilo kot zbiralnik eventualno iztočenega olja in bo dimenzionirano za odgovarjajočo količino olja. Glede na namestitev transformatorske postaje v objektu in glede na lovilni sistem eventualno izteklega olja, bo le-temu onemogočen prehod v tla oz. podzemno vodo.

Za rezervno napajanje objekta je v 2. kleti objekta predvidena namestitev dizel agregata. Ob njem bo dvoplaščni rezervoar za gorivo volumna 1150 l. Glede na namestitev dizel agregata v objektu in glede na dvoplaščni rezervoar za gorivo, bo le-temu onemogočen prehod v tla oz. podzemno vodo.

V kleti objekta je predvidena tudi strojnica šprinkler sistema za gašenja. V strojnici bosta med drugim tudi 2 dizel črpalke. Vsaka bo imela rezervoar za dizel gorivo v velikosti 400 l. Rezervoarja bosta nameščena v lovilnih posodah enakega volumna. Glede na namestitev dizel črpalk v objektu in glede na lovilni sistem eventualno izteklega goriva, bo le-temu onemogočen prehod v tla oz. podzemno vodo.

Glede na predvideno letno porabo vode iz javnega vodovoda (45.026 m³) se ocenjuje, da bo hotelska dejavnost v predvidenem objektu imela zanemarljiv vpliv na količinsko stanje vodonosnika Ljubljanskega polja.

Vpliv posega na vode v času obratovanja se ocenjuje kot nebitven (ocena C), zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov, ki jih je upravni organ določil v točki III./1.2 izreka tega dovoljenja in se nanašajo na predčiščenje odpadne vode iz kuhinje pred iztokom v kanalizacijo ter kontrolirano odvajanje odpadnih vod in preprečitev onesnaženja tal in podzemne vode.

9.2 Varstvo zraka

Na območju nameravanega posega v obstoječem stanju ni nepremičnih virov onesnaževanja zraka. Emisije delcev zaradi ogrevanja stavb imajo pomemben delež v emisijah Ljubljane. Na kakovost zraka vpliva tudi lokalni cestni promet po občinskih in državnih cestah na območju posega in v njegovi okolici. Letne emitirane količine snovi v zrak zaradi prometa po ljubljanskem cestnem obroču so bistveno nižje kot emisije zaradi industrijskih virov v MOL.

V Mestni občini Ljubljana (MOL) se v republiški merilni mreži izvajajo meritve kakovosti zunanega zraka za Bežigradom (od območja posega oddaljena okoli 1.000 m severovzhodno in na približno enaki nadmorski višini), Gospodarsko razstavišče (od območja posega oddaljena okoli 300 m severno in na enaki nadmorski višini) in Biotehniška (od območja posega oddaljena okoli 2,9 km jugozahodno in na približno enaki nadmorski višini). V merilni mreži okoljskega merilnega sistema (OMS) MOL je tudi merilno mesto Center, locirano na križišču Tivolske ceste in Vošnjakove ulice (od območja posega oddaljena okoli 250 m zahodno in na približno enaki nadmorski višini). Območje posega, ki leži na območju MOL, se po določilih Uredbe o kakovosti zunanega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15 in 66/18) glede na žveplov dioksid, dušikov dioksid, dušikove okside, delce PM₁₀ in PM_{2,5}, benzen, ogljikov monoksid terbenzo(a)piren,svinec, arzen, kadmij in nikelj uvršča v aglomeracijo SIL (Ljubljana).

9.2.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Gradnja podzemnega dela objekta (do kote 0,00) je zaključena, vsa preostala dela (gradbena dela za konstrukcijo nadzemnega dela objekta, obrtniška dela in fasada ter zunanja ureditev) bodo trajala predvidoma 464 delovnih dni. V času gradnje so predvideni neposredni vplivi na kakovost zunanjega zraka zaradi emisij snovi v zrak z izpušnimi plini iz gradbene mehanizacije in delovnih naprav na lokaciji posega oz. gradbišča, s prašenjem z gradbišča in transportnih vozil ter z izpušnimi plini iz transportnih vozil, ki vozijo do gradbišča. Dovoz na gradbišče za tovorni promet je urejen iz Slovenske ceste na Z strani parcele. Kot gradbiščna pot bo služila Pražakova cesta. Vse ceste na ožjem in širšem območju so asfaltirane. Transport na/z gradbišča bo potekal bolj ali manj stalno, največ tovornega prometa bo v času betoniranja talnih oz. medetažnih plošč. Zaradi uporabe gradbene mehanizacije, delovnih naprav in tovornih vozil se bodo lahko povečale koncentracije dušikovih oksidov in nekaterih drugih plinastih snovi v zunanjem zraku. Glede na poznavanje gradnje in obstoječe stanje kakovosti zunanjega zraka lahko za večino snovi (dušikovi oksidi, benzen, ogljikov monoksid, žveplov dioksid, težke kovine) ugotovimo, da gradnja ne bo povzročala takšnih koncentracij, ki bi skupaj z obstoječim stanjem lahko presegle mejne letne vrednosti. Na kakovost zunanjega zraka v okolici lahko pomembneje vplivajo le prašenje, vendar je faza, kjer je bilo pričakovati najvišje koncentracije delcev (izkopi in gradnja podzemnega dela posega), že zaključena. Vpliv gradnje na kakovost zraka se bo krajevno in časovno spreminjal. Vpliv prašenja in emisij snovi v zrak iz gradbišča bo začasen in prisoten le v času aktivnih gradbenih del na gradbišču, ne pa celoten čas gradnje. Prašenje, ki bo omejeno na gradbišče in njegovo neposredno okolico, bo odvisno tudi od vremenskih razmer. Na kakovost zunanjega zraka v času gradnje vpliva tudi obstoječe stanje, ki je predvsem v zimskem času že čezmerno. Lokacija posega se nahaja na območju, kjer je obstoječa obremenitev z delci PM₁₀ čezmerna, kar dokazuje razvrstitev v I. stopnjo onesnaženosti zraka, za obravnavano območje (MOL) pa je sprejet načrt za kakovost zraka, ki upravljavcem posameznih naprav nalaga obveznosti za zmanjšanje emisij v zrak.

Ker sta izkop in gradnja podzemnega dela posega že zaključena, je bilo izračunano le prašenje z asfaltiranih poti (Pražakova cesta) v času prevozov kamionov za potrebe gradnje. Dejansko bo čas gradnje precej manjši (216 dni) od v izračunu predvidenega, prav tako intenzivni prevozi (50 tovornih vozil) ne bodo potekali vsak delovni dan. Emisija delcev PM₁₀ zaradi gradnje bo 0,07 t/leto ali povprečna letna urna emisija delcev PM₁₀ 0,008 kg/h, iz česar lahko ugotovimo, da ne gre za znatne emisije (npr. precej več kot 0,1 kg/h), ki bi lahko povzročile čezmerno onesnaženost zraka z delci PM₁₀ in ogrožale zdravje ljudi.

Vpliv posega in z njim povezanih aktivnosti na kakovost zunanjega zraka v času gradnje se ocenjuje kot nebitven (ocena C), zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov, ki jih je upravni organ določil v točki III./2.1 izreka tega dovoljenja. Za izvajanje ukrepa iz Odloka o načrtu za kakovost zraka na območju MOL (Uradni list RS, št. 77/17), ki predvideva dodaten in poostren nadzor nad izpusti iz vozil s čezmernimi emisijami, ter z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisije onesnaževal iz transportnih vozil, je upravni organ določil ukrep uporabe tovornih vozil, ki ustrezajo najmanj standardom EURO V. Upravni organ je prav tako določil omilitveni ukrep za preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev PM₁₀ z gradbišča takrat ko je koncentracija delcev PM₁₀ v zraku že povečana in sicer tako, da je časovno omejil izvajanje gradbenih del, ki povzročajo delcev PM₁₀. Ob tem upravni organ pojasnjuje, da so omilitveni ukrepi oziroma pogoji povzeti iz PVO in mnenja Agencije RS za okolje št. 35403-14/2019-3 z dne 29. 8. 2019, iz katerega izhaja, da je nameravani poseg z vidika emisij snovi v zrak v času gradnje sprejemljiv ob doslednem zagotavljanju omilitvenih ukrepov, ki izhajajo iz navedenega mnenja. Iz mnenja izhaja tudi napotilo za preverjanje napovedi ravni delcev, ki so objavljene na spletni strani Agencije RS za okolje:

http://www.arso.gov.si/zrak/kakovost%20zraka/podatki/PM10_napoved.html.

9.2.b Pričakovani vplivi v času obratovanja

V času obratovanja posega niso predvideni nepremični viri onesnaževanja zraka oziroma tehnološke enote, v katerih potekajo eden ali več tehnoloških procesov, ki lahko povzročajo emisijo snovi v zrak.

Urejeno bo splošno prezračevanje hotelskih in pomožnih prostorov preko prezračevalnih in drugih naprav (klimatska naprava). V prostore se bo vpihoval svež zunanji zrak, iz prostorov pa odvajal odpadni zrak, ki ne bo onesnažen, saj v teh prostorih ne bo virov onesnaževanja zraka. Prezračevanje garaže bo urejeno s prisilnim odvodom onesnaženega zraka na prosto – talna rešetka ob SZ vogalu objekta. Kurilne naprave niso predvidene, saj se bodo objekti za potrebe ogrevanja (in hlajenja) ter pripravo tople sanitarne vode priključili na sistem daljinskega ogrevanja Energetike Ljubljana d.o.o. V 1. kleti se izvede strojnica s toplotnimi postajami. V objektu se bo za potrebe kuhanja v gostinskih delih uporabljal zemeljski plin, saj se bo objekt priključil na javno plinovodno omrežje. Plinski štedilniki se v skladu z Uredbo o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ne uvrščajo med naprave z emisijo snovi v zrak.

Dodatni vir emisije snovi v zrak, ki lahko vpliva na kakovost zunanjega zraka, je cestni promet za potrebe obratovanja različnih dejavnosti na območju posega kot tudi promet zaposlenih in gostov predvsem z osebnimi, deloma tudi s kombiniranimi ali manjšimi tovornimi vozili. Promet bo potekal po javnih mestnih cestah in ulicah. Dostop do objekta bo potekal po Pražakovi ulici, kjer bo dovoz v interno podzemno garažo za hotelske goste s 115 parkirnimi mesti za osebne avtomobile, 19 za motorje in 72 za kolesa. Zunanje parkirne površine niso predvidene. Promet zaradi obratovanja hotela bo vplival na prometne obremenitve občinskih in državnih cest na območju posega ter v njegovi neposredni okolici. Ocenjuje se, da se prometna obremenitev Pražakove ulice in predvsem Slovenske ulice zaradi obratovanja hotela ne bo bistveno spremenila glede na obstoječe stanje, ko je bilo na tem območju javno (makadamsko) parkirišče s približno enakim številom parkirnih mest, kot je predvideno v bodoči podzemni garaži hotela.

Vpliv nameravanega posega v času obratovanja na kakovost zunanjega zraka se ocenjuje kot nebitven (ocena C), zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov za zmanjšanje emisije snovi v zrak in njihovega vpliva na kakovost zunanjega zraka, ki jih je upravni organ določil v točki III./2.2 izreka tega dovoljenja.

9.3 Varstvo pred hrupom

Za območje posega je določena III. stopnja varstva pred hrupom, ki meji na IV. stopnjo varstva pred hrupom – območje bližnjih cest. Mejne vrednosti kazalcev hrupa za IV. in III. območje varstva pred hrupom (VPH) so določene v Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (UL RS, št. 43/18, 59/19). Okolica območja nameravanega posega je v III. in IV. stopnji varstva pred hrupom, II. stopnja je zelo oddaljena (okoli 400 m) in za vplive posega nerelevantna. Najbližji stavbi z varovanimi prostori sta v III. območju varstva pred hrupom:

- stavba z več naslovi Slovenska cesta 55, 55a, 55b in 55c - okoli 35 m zahodno do jugozahodno od območja posega (ograje gradbišča),
- stavba Cigaletova ulica 8 - okoli 55 m jugozahodno od območja posega (ograje gradbišča).

Vir hrupa v obstoječem stanju predstavljajo ceste in železnica oz. promet po njih.

Izračunane so bile vrednosti kazalcev hrupa pri dveh najbližjih stavbah z varovanimi prostori. Mesto ocenjevanja IM1 je na severnem delu vzhodne fasade stavbe z naslovi Slovenska cesta 55, 55a, 55b in 55c, koordinate GKY 462096, GKX 101521. Mesto ocenjevanja IM2 je na severnem delu zahodne fasade stavbe na naslovu Cigaletova ulica 8, koordinate GKY 462225, GKX 101487. Iz izračunov je razbrati, da je na mestu ocenjevanja IM1 v obstoječem stanju možna čezmerna obremenitev (L_{dvn} 65-70 dBA), na IM2 pa obremenitev ni čezmerna.

9.3.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Iz predložene Ocene obremenjenosti okolja s hrupom za gradbišče objekta A tower v Ljubljani, št. 2121b-19/65442-19/HRGR z dne 9. 7. 2019, Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano center za okolje in zdravje oddelek za okolje in zdravje Maribor, Prvomajska 1, 2000 Maribor, izhaja, da je vir hrupa za nameravani poseg, gradbišče objekta A tower. Celotna gradnja bo trajala približno 19

mesecev. Izkop, varovanje gradbene jame in gradnja kletnih etaž (do kote 0,00) so bili izvedeni po obstoječem gradbenem dovoljenju, gradnja kletnih etaž med aprilom in julijem 2019. Cestni transport za potrebe gradnje bo potekal s težkimi tovornimi vozili (> 7,5 ton) po obstoječih cestah. Največ z gradbiščem povezanega tovornega prometa je v času betoniranja talnih oz. medetažnih plošč. Izdelava tipske plošče sobne etaže je predvidena na čas enega tedna, skupaj z opaževanjem, polaganjem armature in betoniranjem. Vgradilo se bo 340 m³ betona (ki ga pripelje 48 kamionov-hrušk) in 45 t armature (ki jo pripeljeta 2 tovornjaka). Betoniranje samo bo trajalo cca 5 ur. Takrat se pričakuje največ dovozov s tovornimi vozili – do 10 vozil na uro. Čas praznjenja kamiona-hruške na gradbišču je do 15 min, raven zvočne moči 101 dBA. Pri vgradnji betona bosta v dnevno, ko se betonira posamezna plošča, uporabljena 2 vibratorja zvočne moči 98 dBA. Čas delovanja vibratorjev bo 5 ur na dan, znotraj tega z dodatnimi intervalnimi presledki 10 min delovanja na 20 min pavze. V fazi ostalih gradbenih del je število tovornih prevozov občutno manjše in sicer do 15 prevozov dnevno. Za dvigovanje bremen se uporabljata 2 stolpni gradbeni dvigali zvočne moči 85 dBA, ki ne bosta pogosteje kot 1 x na 30 min uporabljali zvočni signal-pisk (večina komunikacije se odvija po brezžični radijski postaji). Ker je objekt zgrajen do kote terena, je zemeljski izkop in odvoz le-tega že izveden. Izrazitejše usmerjenosti virov hrupa ni pričakovati.

Za oceno obremenjenosti zaradi gradbišča kot vira hrupa so bile uporabljene mejne vrednosti za vir hrupa iz preglednice 6 priloge 1 Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Glede na obratovalni čas sta relevantni Ldvn 65 dBA in Ldan 65 dBA. Gradbišče povzroča naslednje vrednosti kazalcev hrupa: IM1 (4 m): Ldvn 47 dBA, Ldan 50 dBA; IM1 (35 m): Ldvn 48 dBA, Ldan 51 dBA; IM2 (4 m): Ldvn 42 dBA, Ldan 45 dBA; IM2 (35 m): Ldvn 45 dBA, Ldan 48 dBA. Ugotovljeno je bilo, da obremenjenost s hrupom gradbišča ne bo čezmerna, obremenitev bo več kot 10 dBA pod mejnimi vrednostmi. Obstoječa obremenitev, ki je na mestu ocenjevanja IM1 lahko čezmerna, se zaradi gradbišča ne bo povečala; obstoječa obremenitev, ki je na mestu ocenjevanja IM2 ni čezmerna. Zaključimo lahko, da celotna obremenitev s hrupom ne bo čezmerna.

Upravni organ je z namenom zmanjševanja obremenjevanja okolja s hrupom v času gradnje v točki III./3. izreka tega dovoljenja določil dodatne omilitvene ukrepe glede organizacije gradbišča, časovne omejitve gradbenih del ter postavitvijo začasnih protihrupnih zaslonov, pri čemer upravni organ pojasnjuje, da se kot začasni protihrupni zaslon šteje ograja okoli gradbišča, ki je polnostenska, višine 2 m. Iz mnenja Agencije RS za okolje št. 35403-14/2019-5 z dne 12. 9. 2019, iz katerega izhaja, da je nameravani poseg z vidika emisij snovi v zrak v času gradnje sprejemljiv ob doslednem zagotavljanju omilitvenih ukrepov.

Za čas obratovanja hotela so s projektom predvideni taki posegi, ki bodo z vidika prezračevanja garaže in drugih delov objekta ter z ustrezno namestitvijo dizelskega agregata, zagotovili varstvo okolja pred emisijami hrupa.

9.4 Varstvo pred vibracijami

Pred začetkom gradnje je bilo na lokaciji urejeno makadamsko parkirišče za osebna vozila, ki ni vir vibracij. Manjši vir vibracij na širšem območju je cestni promet, saj je območje relativno visoko prometno obremenjeno. Vse obodne ceste so asfaltirane, kar je z vidika omejevanja širjenja vibracij v okolje ugodno.

9.4.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Vibracije, ki se neposredno širijo v okolje v obliki občasnih sunkov ali stalnih nihajev, so lahko posledica cestnega tovornega prometa, uporabe nekaterih strojev in naprav ali nekaterih aktivnosti (kot npr. razstreljevanje, rušenje, vrtnanje, pretovarjanje, ipd.), širjenje vibracij v okolje pa je odvisno od številnih faktorjev (zgradbe tal, namestitve strojev, stanja cest, itd.).

V času gradnje hotela bi lahko bile vibracije posledica izvajanja nekaterih gradbenih del, kot so npr. zemeljska dela, natovarjanje tovornih vozil z zemeljskim izkopom, prevozi težkih tovornih vozil. Ker je podzemni del objekta že zgrajen, je faza gradnje, pri kateri lahko nastajajo pomembnejše vibracije (npr. izkop, varovanje gradbene jame, natovarjanje tovornih vozil z zemeljskim izkopom, varovanje gradbene jame...), že izvedena. Cestni transport za potrebe gradnje izven območja gradbišča poteka po asfaltiranih javnih cestah (brez večjih poškodb, udarnih jam,...), tako vira vibracij ni pričakovati.

V Geotehničnem poročilu o izvedenih raziskavah tal in pogojih temeljenja, št. GEO149-01-2017 STOLPNICA – TABOR, SLP d.o.o. Ljubljana, februar 2008, je poleg pogojev temeljenja predviden tudi geotehnični monitoring, in sicer, da se mora monitoring izvajati med izkopom in med gradnjo objekta; postavljeni morajo biti posredni reperji na vseh obodnih objektih, ki so bližji kot 30 m od oboda objekta; pred začetkom izkopov se vgradi skozi vrtino reper pod dno izkopa gradbene in se geodetsko posname. Po izvedbi izkopa se na ta način (ali ustrezno drugače) kontrolira dvizek temeljnih tal v času izkopa; posredki temeljne plošče se spremlja kontinuirano med celotno gradnjo objekta in še eno najmanj eno leto po izgradnji; vsi obodni objekti morajo biti pred začetkom del komisijsko pregledani; za opazovanje pomikov zemljine izven gradbene jame se na vsako stranico objekta vgradi najmanj eden inklinometer za kontinuirano spremljavo pomikov.

Pred začetkom gradnje je bil opravljen pregled okoliških objektov, na katere so se namestili reperji, ki jih redno spremljajo. Izdelana so bila Poročila o evidentiranju poškodb na objektih Slovenska 58 Cigaletova 15 in 17 ter Pražakova 3. V času izvedbe gradbene jame so skladno z napredovanjem izkopa namestili tarče tudi na objekt v izgradnji, ki jih prav tako redno spremljajo; do sedaj ni bilo zabeleženih nobenih pomikov le-teh. Posedke temeljne plošče bodo merili tekom napredovanja del, po končani izvedbi konstrukcije objekta pa bodo izvedli končni pregled okoliških objektov in pripravili končno poročilo. V času uporabe objekta bodo redno izvajali meritve vgrajenih reperjev na objektu.

Kljub temu, da je najbolj problematična faza za eventualne poškodbe sosednjih objektov pri predvidnem posegu že končana (izkop in zaščita gradbene jame; zgrajen je tudi že podzemni del objekta), je v primeru, da bi pri nadaljevanju gradbenih del kljub vsemu prišlo do poškodb sosednjih objektov, v skladu s 24. členom Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (UL RS, št. št. 83/08, 78/10, 43/14 in 50/16) morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, investitor dolžan sanirati na svoje stroške.

Vpliv posega na obremenjenost okolja z vibracijami v času gradnje se ocenjuje kot nebiten (ocena C), zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov za preprečitev eventualnih poškodb sosednjih objektov in sanacijo le-teh, ki jih je upravni organ določil v točki III./4. izreka tega dovoljenja. Upravni organ pri tem pojasnjuje, da je investitor dolžan izvajati geotehnični monitoring kot ga opredeljuje geotehnično poročilo.

9.5 Ravnanje z odpadki

Območje posega in neposredna okolica nista obremenjena z odpadki. Ker je podzemni del objekta že zgrajen, je tudi zemeljski izkop že izveden. Gre za odpadek s številko 17 05 04 (zemlja in kamenje, ki nista navedena pod 17 05 03). Iz Poročila o nastalih gradbenih odpadkih in ravnanju z njimi, maj 2019, Šuštar Trans d.o.o., Golišče 60, 1281 Kresnice, izhaja, da se je na lokaciji izkopalo 4.500 t (1.875 m³) izkopa, ki se ga je oddalo v predelavo po postopku R5; 13.800 m³ izkopa, ki je bil takšne sestave, da se je kot mineralna surovina ponovno uporabil na gradbišču objekta ter 13.300 m³ izkopa, ki je bil takšne sestave, da je kot mineralna surovina uporaben za druge namene izven območja gradbišča (Odločba o odmeri plačila za pridobljeno mineralno surovino št. 0142-8/2019/2 (00931606) z dne 10. 6. 2019, Ministrstvo za infrastrukturo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana).

Pri nadaljnji gradnji bodo nastajali še nekateri drugi gradbeni odpadki iz skupine 17 (npr. kovine, steklo, aluminij, kabli, beton,...). Pričakovati je še odpadke iz skupine 13 (odpadna olja ...), skupine 15

(odpadna embalaža, absorbenti, čistilne krpe ...) in odpadke iz skupine 20 (mešani komunalni odpadki in ločeno zbrane frakcije), vendar podatkov o predvidenih vrstah in količinah v tej fazi ni na voljo. Vsi navedeni odpadki se bodo na gradbišču ločeno zbirali in oddajali pooblaščenim zbiralcem/obdelovalcem odpadkov.

9.5.a Pričakovani vplivi v času obratovanja in pogoji

Glede na predvideno hotelsko dejavnosti je v fazi obratovanja mogoče pričakovati predvsem odpadke iz skupine 20 - komunalni odpadki, vključno z ločeno zbranimi frakcijami, in odpadke iz skupine 15 - odpadna embalaža. Predvideva se 45 m³/leto mešanih komunalnih odpadkov, 30 t/leto kartonske embalaže, 190 m³/leto ostale embalaže ter 18 t kg/leto biorazgradljivih kuhinjskih odpadkov in odpadkov iz restavracij. Odpadki se bodo zbirali v tipskih zabojnikih za ločeno zbiranje odpadkov, ki bodo locirani na zbirnem mestu v kleti. Organski odpadki se bodo zbirali v ločenem prostoru kuhinje. Vsi odpadki se bodo preko tovrnega dvigala gospodarskega dvorišča dostavljali v pritličje na vzhodni ploščadi, od koder se bo zagotavljal odvoz preko Pražakove ulice. Odpadke se bo predalo javnemu komunalnemu podjetju in pooblaščenim prevzemnikom.

Iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. št. 83/08, 78/10, 43/14 in 50/16) izhaja, da morajo biti zbirna mesta za odpadke locirana v kletni etaži ali v pritličju v sklopu objektov. Odjemna mesta so na nivoju terena.

Vpliv posega na obremenjevanje okolja z odpadki v času obratovanja se ocenjuje kot nebitven (ocena C), zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov za zmanjšanje vplivov nastajanja odpadkov in ravnanja z njimi in sicer v zvezi z načinom ravnanja odpadkov, namenjenih za odvoz, ki jih je upravni organ določil v točki III./5. izreka tega dovoljenja.

9.6 Kulturna dediščina

Nameravana gradnja posega v dve od treh evidentiranih enot kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine. Upravni organ v nadaljevanju pojasnjuje izpolnjevanje kulturnovarstvenih pogojev, ki so bili dani za posamezno enoto kulturne dediščine: Enota 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana.

Investitor je prvo Kulturnovarstveno soglasje št. 35102-1060/2017-5 pridobil dne 21. 5. 2018 (v nadaljevanju KVS). Pred posegom je izvedel predhodne arheološke raziskave in pridobil Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah na območju gradnje poslovne stolpnice na parc. št. 2161/2, 2162/1, 2162/2, 2162/3, 2160/1, 2160/2, 2163, 3786, vse k.o. Tabor, september 2017. V KVS je navedeno, da se pri posegih v zemeljske plasti v delu zemljišča, ki ni bilo zajeto v že izvedene predhodne arheološke raziskave, izvedejo predhodne arheološke raziskave-arheološke raziskave ob gradnji. Če se odkrijejo intaktne arheološke ostaline, raziskave nemudoma preidejo v arheološka izkopavanja, katerih obseg določi pristojni konzervator. Na podlagi kulturnovarstvenih pogojev št. 35102-1060/2017-2, ki jih je izdal ZVKDS OE Ljubljana, je podjetje PJP d.o.o. dne 4. 10. 2018 pričelo z arheološkim nadzorom pri gradnji. V obdobju med 4. 10. 2018 in 18. 12. 2018 je potekal arheološki nadzor nad gradbenimi posegi, med 18. 12. 2018 in 4. 1. 2019 pa arheološki izkop ter raziskava odkritih kontekstov. Arheološka raziskava v obliki arheološkega nadzora ob gradnji, ki se je nato razširila na arheološki izkop, je potekala na realu velikem približno 2500 m², medtem ko je arheološki izkop ter dokumentiranje ostalin potekalo, v ožjem pasu, velikem približno 300 m². Raziskavo so opravili po principu strojno-ročnega čiščenja ostalin, kjer smo razgrnili preteklo dogajanje na območju, ki se je izkazalo za zelo zanimivo. V sektorju 1 in 2 so pri temeljiti arheološki raziskavi med 18. 12. 2018 in 21. 12. 2018 odkrili dvanajst rimskodobnih grobov. Vsi grobovi so bili žarni. Med najdbami je zabeleženih 1183 predmetov, v skupni teži približno 64 kg. Po zagotovitvi podjetja PJP d.o.o., ki je (pod strokovnim nadzorom pristojnega ZVKDS) izvajalo raziskave, bo zakonsko določenem roku dveh let arhiv obdelan in predan pristojnemu muzeju.

Enota 328 Ljubljana – Mestno jedro:

Predvideni objekt je po višini skladen z OPPN in izpolnjuje zahtevo, da je razmeroma enakega višinskega gabarita kot že zgrajeni objekt (hotel Intercontinental) na zahodni strani Slovenske ceste. Glede na izvedene arheološke raziskave in predvideno zasnovo in višino objekta bi lahko vpliv posega na kulturno dediščino v času gradnje ocenili kot nebistven, zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov, vendar naslovni organ pri tem pojasnjuje, da je gradnja podzemnega dela objekta že izvedena, da so bili ob gradnji omilitveni ukrepi, ki se nanašajo na raziskave in izkop arheoloških ostalin že izvedeni. Upravni organ zato ocenjuje, da dodatni omilitveni ukrepi niso več potrebni in je vpliv nameravanega posega ocenjen kot nebistven (ocena B). Iz Kulturnovarstvenega mnenja št. 35102-1060/2017-10 z dne 25. 7. 2019 prav tako izhaja, da nameravani poseg ne bo imel škodljivega vpliva na območje dediščine.

9.7. Spremljanje stanja dejavnikov

Ker bodo v času gradnje novih objektov nastajali vplivi hrupa na okolje, je za obratovanje gradbišča, ki je vir hrupa, na podlagi 6. točke prvega odstavka 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18), med drugim treba zagotoviti izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa v skladu s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje z ocenjevanjem kazalcev hrupa L(dan), L(večer), L(noč), L(dvn) in oceno kazalcev hrupa L(eq), L(1) in L(99). Upravni organ je v točki IV. izreka tega gradbenega dovoljenja določil način spremljanja stanja okolja, ki ga natančneje določa Pravilnik o prvem ocenjevanju in obratovalnem monitoringu za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 105/08).

Skladno z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1) mora investitor pri novem ali rekonstruiranem objektu ali napravi, ki je vir elektromagnetnega sevanja (nova TP v kleti objekta, visokofrekvenčne antene na strehi objekta), zagotoviti prve meritve elektromagnetnega sevanja, je upravni organ je v točki IV. izreka tega gradbenega dovoljenja določil obveznost izvedbe prvih meritev. Te se izvedejo v skladu s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1, 17/11-ZTZPUS-1), poročilo o opravljenih prvih meritvah pa mora zavezanec predložiti pristojnemu ministrstvu v 30 dneh po opravljenih meritvah. Meritve je treba izvesti po vzpostavitvi stabilnih obratovalnih razmer, vendar ne prej kot v 3 in ne kasneje kot v 9 mesecih po zagonu. V skladu s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje jih izvede pooblaščen izvajalec, ki tudi izbere ustrezno metodo in lokacijo meritev.

(6) Upravni organ je v skladu z določbami 55. člena GZ zagotovil javni vpogled v zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacijo, ki se nanaša na predmet izdaje gradbenega dovoljenja ter omogočil dajanje mnenj in pripomb v roku 30 dni od dneva javne objave na spletnih straneh e-uprave. Javno naznanilo št. 35105-56/2019/22 z dne 16. 9. 2019 je bilo objavljeno na spletnih straneh e-uprave od 17. 9. 2019 do 16. 10. 2019, celotna dokumentacija (javno naznanilo, zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, DGD, PVO in mnenja) pa na spletnih straneh MOP od 17. 9. 2019 dalje. Upravni organ ugotavlja, da v času razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb na dokumentacijo, prav tako v tem času ni nihče priglasil svoje udeležbe v postopek.

(7) Glede na zgoraj navedeno je bilo na podlagi predložene dokumentacije in listin dejansko in pravno stanje predmetne zadeve popolno ugotovljeno, zato je bilo v skladu z določili GZ in ZVO-1 ter ob upoštevanju določil Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) odločeno, kot je navedeno v izreku tega dovoljenja.

V skladu s prvim odstavkom 48. člena GZ gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.

V skladu z določbami GZ mora investitor pred izvedbo gradnje imenovati nadzornika (62. člen GZ) in pred začetkom gradnje izvesti zakoličenje objekta v skladu s pogoji določenimi v tem dovoljenju in dokumentaciji za izvedbo gradnje (60. člen GZ).

V skladu s 4. členom GZ je treba za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti imeti pravnoomočno gradbeno dovoljenje in začetek gradnje prijaviti v skladu s 63. členom GZ. Prijava se vloži na obrazcu, ki je določen s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS št. 36/18, v nadaljevanju Pravilnik o dokumentaciji in obrazcih). K prijavi začetka gradnje mora investitor priložiti dokumentacijo za izvedbo gradnje in ostale priloge kot določa 63. člen GZ.

V skladu z 68. členom GZ mora investitor po dokončanju gradnje pri Ministrstvu za okolje in prostor vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja. Zahteva se vloži na obrazcu, ki je določen s Pravilnikom o dokumentaciji in obrazcih.

Upravna taksa, odmerjena s plačilnim nalogom št. 35105-56/2019/16 1093-06 z dne 2. 9. 2019 je plačana.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo ni pritožbe, pač pa je dovoljen upravni spor z vložitvijo tožbe na Upravno sodišče Republike Slovenije v roku 30 dni od vročitve odločbe. Tožbo se vloži neposredno pri pristojnem sodišču ali pošlje po pošti.




Sandi Rutar
vodja Sektorja za dovoljenja

Postopek vodili:



Varja Majcen Ljubič, univ.dipl.prav.
Sekretarka



Nataša Brežnik, univ.dipl.inž.kmet.
Podsekretarka

Vročiti osebno - ZUP:

- Zlatarna Celje d.o.o., Kersnikova ulica 19, 3000 Celje, Slovenija
- BKS-leasing d.o.o., Dunajska cesta 161, 1102 Ljubljana, Slovenija
- Slovenske železnice d.o.o., Kolodvorska ul. 11, 1000 Ljubljana, Slovenija
- Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija
- Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, 2000 Maribor, Slovenija
- Telekom Slovenije d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana, Slovenija

Vročiti elektronsko:

- Inšpektorat RS za okolje in prostor, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, gp.irsop@gov.si
- Agencija Republike Slovenije za okolje, Vojkova 1b, Ljubljana, gp.arso@gov.si
- Mestna občina Ljubljana Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@ljubljanasi.si
- Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Odsek za promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@ljubljanasi.si
- Direkcija RS za vode Sektor območja Srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana, gp.drsv-lj@gov.si
- Javna agencija za civilno letalstvo RS, Kotnikova 19A, 1000 Ljubljana, info@caa.si
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije Služba za kulturno dediščino Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana, tajnistvo.lj@zvks.si
- JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. vodovod, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, voka@vo-ka.si
- JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. kanalizacija, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, voka@vo-ka.si
- Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si,
- Energetika Ljubljana d.o.o., Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana, info@energetika-lj.si
- Telekom Slovenije TKO osrednja Slovenije, Stegne 19, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si
- Gasilska brigada Ljubljana, Vojkova cesta 19, 1000 Ljubljana, gbl@gb.ljubljana.si
- SŽ – Infrastruktura d.o.o., Kolodvorska ul. 11, 1000 Ljubljana, vposta.infra@slo-zeleznice.si
- Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana, info@jr-lj.si