



Številka: 3505-6/2010-31
Datum: 8. 6. 2010

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora in Oddelek za ravnanje z nepremičninami

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue in del območja urejanja ŠR 1/5 Tivoli - Šišenski hrib

POROČEVALCA: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Simona Remih, univ. dipl. inž. kom.

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue in del območja urejanja ŠR 1/5 Tivoli - Šišenski hrib.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B in 108/09) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue in del območja urejanja ŠR 1/5 Tivoli - Šišenski hrib

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue in del območja urejanja ŠR 1/5 Tivoli - Šišenski hrib (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN;
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt parcelacije;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- program opremljanja stavbnih zemljišč;
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN;
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

2. člen (prostorske ureditve, načrtovane z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov in posege na obstoječih objektih, pogoje za ureditev utrjenih površin in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske, komunalne infrastrukture in telekomunikacij.

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1. Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora – širše območje | M 1:2000 |
| 2.2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora – ožje območje | M 1:1000 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |

3.2.	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.3.	Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4.	Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Odstranitev objektov	M 1:1000
4.2	Pregledna ureditvena situacija	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.4.	Ureditvena situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.5	Ureditvena situacija – nivo 2. in 3. kleti	M 1:500
4.6	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.7	Prerezi	M 1:500
4.8	Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo	M 1:500
4.9	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500

4. člen **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

5. člen **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, Ljubljana, pod številko projekta UP 09-012 v maju 2010.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen **(območje OPPN)**

1. Obseg

Obravnavano območje obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1311/1, 1312/1, 1312/2, 1313, 1314, 1315, 1316/1, 1316/2, 1317 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1311/2, 1318, 1319/1, 1322, 1323/1 in 1330, vse v k. o. Spodnja Šiška.

Površina območja OPPN znaša 17.269 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka po severni meji zemljišča s parcelno številko 1315, po severnem robu zemljišča s parcelno številko 1313 ter severnem delu zahodne meje zemljišča s parcelno številko 1316/1, na severni strani prečka zemljišče s parcelno številko 1318, nato poteka po vzhodni meji zemljišča s parcelno številko 1318, prečka zemljišče s parcelno številko 1330, poteka po vzhodni meji zemljišča s parcelno številko 1318, prečka zemljišča 1323/1 in 1322, se zalomi proti vzhodu in poteka po severni meji zemljišča s parcelno številko 1319/1. Nato meja na južni strani prečka

zemljišče s parcelno številko 1319/1 in poteka dalje po južni meji zemljišča s parcelnima številkami 1318 in 1316/2, se zalomi proti severu, prečka zemljišče s parcelno številko 1311/2 in poteka po zahodni meji zemljišč s parcelnimi številkami 1317, 1314 in 1315. Vse parcele so v katastrski občini Spodnja Šiška.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Mejne točke parcel so določene po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D48/GK in so sestavni del obrazložitve OPPN.

Meja območja OPPN je prikazana v grafičnih načrtih št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se navezuje na sosednje enote urejanja prostora po obstoječih cestah in peš komunikacijah. Dovoz do območja OPPN je predviden po obstoječi Cesti na Bellevue na južni strani območja, servisni dovoz pa je predviden s severne strani po prav tako obstoječi ulici Pod gozdom.

Preko vzhodnega dela območja OPPN že poteka peš pot, ki se nadaljuje proti Tivoliju na južni strani, proti gozdu na zahodni strani in proti Stari cerkvi ob Celovski cesti na severni strani. Peš pot bo v območju OPPN ohranjena in urejena. Peš dostop do Celovške ceste je ob robu Ceste na Bellevue. Lokacija je od roba mestnega središča oddaljena približno 800 m.

Kolesarski promet poteka vzdolž vozišča dovoznih cest in se navezuje na kolesarsko stezo ob Celovski cesti.

V oddaljenosti približno 260 m od območja OPPN je postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov.

Po robovih in prek območja potekata obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na kateri bodo priključeni predvideni objekti. Za oskrbo objektov v območju OPPN bo treba preurediti strojno opremo v hidropostaji Bellevue, ki se nahaja zahodno od Stare cerkve. Izven območja OPPN bo treba graditi tudi del kabelske kanalizacije za telekomunikacijsko omrežje.

Predvidena gradnja bo vplivala na podobo krajine, zato so v OPPN natančno določeni pogoji za umestitev stavb v prostor ter za njihove največje gabarite in oblikovanje fasad, da bo obstoječa stavba hotela Bellevue ohranila značaj prostorske dominante.

Območje OPPN se nahaja v zavarovanem območju Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib ter v območju naravne vrednote Tivoli z Rožnikom in Šišenskim hribom. V območju krajinskega parka ne bo posegov v teren, kjer ni že obstoječih grajenih posegov. Gradnje bodo izvedene na način, ki ne bo negativno vplival na zavarovana območja.

Pobočje Rožnika je erozivno, kar je treba upoštevati pri projektiranju in v času gradnje.

Za obravnavano gradnjo so predvideni ukrepi, da ne bo negativnih vplivov na varnost okolice pred požarom ter na higiensko in zdravstveno varstvo okolice. V času gradnje in obratovanja je treba zagotoviti ukrepe, da načrtovani posegi ne bodo vplivali na varnost pri uporabi nepremičnin v okolici.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2.1. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora – širše območje« in 2.2. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora – ožje območje«.

8. člen **(dopustni posegi znotraj območja OPPN)**

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev naprav in objektov,
- gradnja novih objektov in rekonstrukcija obstoječih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin,
- investicijsko-vzdrževalna dela na obstoječih objektih.

9. člen **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

1. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote:

- P1 – gozdne površine,
- P2 – površine, namenjene gradnji hotela,
- P3 – parkovni gozd.

Prostorske enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

2. Namembnost

Dopustna je gradnja stavb z naslednjo namembnostjo:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12420 Garažne stavbe (samo v kletnih etažah).

V kletnih etažah in v pritličju so dopustni še spremljajoči programi, ki dopolnjujejo ponudbo hotela in so lahko namenjeni tudi zunanjim gostom:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice.
- 12301 Trgovske stavbe (samo samostojne prodajalne in butiki ter prodajne galerije s skupno površino največ 200 m² BTP).
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic in stavb za oskrbo in nego hišnih živali).
- 12640 Stavbe za zdravstvo (samo ambulate).
- 12650 Športne dvorane (plavalni bazen in športne dvorane, namenjene pretežno rekreaciji: wellness, fizioterapija, fitnes ipd.).

3. Zazidalna zasnova

Ob obstoječi stavbi hotela Bellevue, ki bo rekonstruirana, je načrtovana novogradnja kot razširitev obstoječega hotela. Novogradnja bo v nivoju pritličja izvedena kot kompakten objekt. Stavbna masa bo višinsko usklajena z obstoječo stavbo hotela z oznako A in bo v nivoju nad pritličjem oblikovana v dva volumna: zahodni trakt z oznako B in južni trakt z oznako C. Zahodni trakt B bo v nivoju nad pritličjem poravnal s severno fasado obstoječega hotela, južni del novogradnje pa z vzhodno fasado obstoječega hotela. Stavba bo na severni in zahodni strani delno vkopana. Streha nad delom pritličja, ki sega izven gabaritov traktov A in B, bo urejena kot zunanja površina ob stavbi in bo navezana na zunanjo ureditev ob njej. Glavni vhod v hotel bo z vzhodne strani v nivoju pritličja.

Kletne etaže bodo vkopane, razen v območju uvoza v garažo, ki je predviden na južni strani stavbe, in v območju servisnega dostopa na severni strani.

Namembnost obstoječe gospodarske stavbe z oznako D, ki je predvidena za rekonstrukcijo, bo spremenjena v depandanso hotela s prenočišči. Obstoječa paviljona z oznakama E in F bosta rekonstruirana. Paviljon z oznako E bo služil kot nadstrešek nad stopnicami do prve kleti. Paviljon z oznako F bo dostopen s ploščadi na vzhodni strani hotela in bo ohranil svojo prvotno namembnost. Mikrolokacijo paviljonov je mogoče prilagoditi zunanji ureditvi ob stavbi hotela.

4. Zasnova zunanje ureditve

Zunanje površine ob objektih morajo biti v čim večji možni meri ozelenjene. V prostorskih enotah P1 in P3 je treba ohranjati raščen teren, ki se spušča proti vzhodu.

V prostorski enoti P2 je na vzhodni strani stavbe v nivoju pritličja predvidena ploščad, na kateri bodo urejeni dostopi do stavb in začasno parkirišče za avtobus. Na severnem delu ploščadi, pred obstoječo stavbo hotela Bellevue, bo urejen gostinski vrt, v katerega bo vključen paviljon z oznako F. Na severnem delu ploščadi je dopustna tudi ureditev manjšega otroškega igrišča. Ob paviljonu z oznako F so načrtovane stopnice do polvkopanega hodnika, s katerega so predvideni dostopi do nekaterih prostorov v prvi kletni etaži hotela. Dvozna pot je obstoječa na južni strani območja.

Na severni in zahodni strani stavbe so znotraj prostorske enote P2 predvidena dvorišča z dostopi do peš poti, ki vodijo v gozd, in stopnišča, ki povezujejo različne nivoje zunanje ureditve ob stavbi med seboj.

V prostorski enoti P1 je treba ohranjati obstoječi gozd. Posegi, ki bi preoblikovali teren, niso dopustni. Ohraniti in vzdrževati je treba obstoječi peš dostop do gozdnih površin (pot p2). V delih, kjer je teren že preoblikovan, je mogoče urediti nujne dostope do objektov.

V prostorski enoti P3 je predviden parkovni gozd. V gozdu je treba odstraniti nekakovostna drevesa, očistiti podrast in predvideti nove zasaditve, ki bodo delno prikrile poglede na novo zgrajeno stavbo.

Višinske razlike bodo premoščene s stopnicami, klančinami in ozelenjenimi brežinami ter le izjemoma z ozelenjenimi opornimi zidovi. Izvedba novih opornih zidov v prostorski enoti P1 ni dopustna, dopustna sta le rekonstrukcija in vzdrževanje obstoječih opornih zidov.

Območje ni ograjeno. Na mestih, kjer je nevarnost padca na nižje ležeče zemljišče, so dopustne transparentne kovinske ograje z višino največ 1,10 m.

V načrtu krajinske arhitekture za prostorski enoti P2 in P3 je treba predvideti lokacije za morebitno naknadno postavitev skulptur, prostorskih instalacij, vodnjakov, okrasnih bazenov in spominskih obeležij.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Pregledna ureditvena situacija«, 4.3. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, 4.4. »Ureditvena situacija – nivo 1. kleti« in 4.5. »Ureditvena situacija – nivo 2. in 3. kleti«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V prostorski enoti P1 je pod pogojem, da ob tem ni preoblikovan naravni relief terena, dovoljena postavitev naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

- gozdna učna pot,
- krmišče,
- sprehajalna pot,
- trimska steza,

- spominska obeležja.

Enostavni in nezahtevni objekti znotraj prostorske enote P1 morajo biti oblikovani skladno z istovrstnimi objekti v območju krajinskega parka.

V prostorskih enotah P2 in P3 je na lokacijah, predvidenih v načrtu krajinske arhitekture za ti dve prostorski enoti, dovoljena postavitev naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

- skulpture in druge prostorske instalacije,
- vodnjaki in okrasni bazeni,
- spominska obeležja.

V prostorski enoti P2 je na ploščadi na vzhodni strani stavbe A dopustna ureditev sezonskega gostinskega vrta.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v 21. in 22. členu tega odloka.

11. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

Celotno območje mora biti oblikovano tako, da bo obstoječa stavba hotela ohranila značaj dominante v prostoru. Nova stavba mora biti v nivoju kleti in na zahodni strani vkopana v nivoju pritličja. Stavba mora biti nad nivojem terena oblikovana tako, da s svojo silhueto ne bo zapirala pogledov na severno in vzhodno fasado obstoječega hotela. Stavbna masa zahodnega trakta B nad nivojem pritličja ne sme segati prek ravnine fasade obstoječega hotela. Na vzhodni strani nova stavbna masa ne sme segati prek ravnine, ki jo določa fasada obstoječega hotela.

Južni trakt sestavljata večji del z nastanitvenimi zmogljivostmi hotela in manjši vhodni del, ki predstavlja jasno navpično razmejitev med novim in starim delom stavbe.

Stavbna masa južnega trakta C mora biti členjena tudi v vodoravni smeri. Venec vzhodne fasade mora biti višinsko usklajen z višino kapi obstoječe stavbe ali nižji. Stavbna masa nad vencem mora biti stopničasto umaknjena nazaj proti notranjosti stavbe pod kotom najmanj 75 stopinj. Neizkoriščeni del etaže nad nivojem venca mora biti urejen kot pohodna delno ozelenjena terasa.

Površina fasad mora biti pretežno steklena. Za južni del novogradnje (trakt C) je obvezna uporaba absorpcijskega oziroma nerefleksnega stekla. Vzhodna fasada trakta C mora biti vsaj delno ozelenjena.

Fasade novogradnje morajo biti zasnovane umirjeno, tako da oblikovno ne preglasijo obstoječe stavbe hotela. Barve ograj, obrob, okvirjev, nadstreškov, konstrukcijskih elementov in podobno morajo biti nevpadljive ali skladne z barvami obstoječih fasad v območju. Barvni kontrasti niso dovoljeni.

Streha nad novim delom stavbe mora biti ravna oziroma izvedena v naklonu do največ 5 stopinj. Strešina mora biti prikrita z vencem stavbe oziroma atiko. Nad delom pritličja, ki sega izven tlorisnega gabarita traktov B in C, mora biti streha ravna, pohodna, deloma ozelenjena.

Kletne etaže morajo biti v celoti vkopane, razen prve kletne etaže na vzhodni strani stavbe in stene ob servisnem uvozu na severni strani, kjer zaradi konfiguracije terena to ni mogoče.

Višina vidnega (nevkopanega) dela obodnih sten kleti na vzhodni strani ne sme presežati 1,00 m. Deli obodnih sten kleti, ki ne bodo vkopani v celoti, morajo biti ozelenjeni ali na drug način prikriti, tako da ne bodo vidni s Celovške ceste.

Na mestih, kjer je v prvi kletni etaži ob zunanji steni stavbe predviden zunanji komunikacijski hodnik ali kletni atrij, veljajo za zunanjo steno hodnika ali atrija enaki pogoji kot za zunanje obodne stene kleti. Zunanja stena hodnika ali atrija mora biti višinsko usklajena z zunanjo steno kleti oziroma je lahko od nje nižja največ 1,0 m.

Vidni del zunanje stene kleti ob servisnem vhodu na severni strani stavbe mora biti ozelenjen. Volumen stavbe A je treba ohraniti v prvotni obliki. Ohraniti je treba prvotno obliko strehe, ki mora biti prekrita z opečno kritino. Vzhodno in severno fasado stavbe ter vidni del južne fasade stavbe A je treba restavrirati z vsemi fasadnimi detajli.

Na strehah novogradnje je dopustna postavitev tehničnih naprav za obratovanje stavbe, vendar ne smejo segati višje od atike oziroma venca fasade.

Na vzhodni fasadi obstoječe stavbe A je treba obnoviti napis z imenom hotela. Izvedba napisa z imenom hotela je dopustna tudi v sklopu vhodnega dela na novem delu stavbe. Drugi svetlobni napisi in oglasna sporočila na fasadah niso dopustni.

Paviljona E in F ter stavbo D je treba ohraniti in obnoviti v obstoječih gabaritih z vsemi historičnimi detajli.

12. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- za zunanjo ureditev prostorskih enot P2 in P3 mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture;
- zelene površine morajo biti zasajene s travo, z drevjem in grmovnicami;
- parkovna ureditev v prostorski enoti P3 in zunanja ureditev ob hotelu morata biti funkcionalno navezani na obstoječo pešpot v prostorski enoti P1;
- ploščadi in pešpoti v prostorski enoti P2 morajo biti tlakovane, opremljene z mikro urbano opremo in primerno osvetljene;
- vse ureditve morajo omogočiti dostop do objektov funkcionalno oviranim ljudem;
- počivališča in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni;
- višina opornih zidov je lahko največ 1,0 m. Izjemoma so oporni zidovi ob uvozu v garažo in ob servisnem uvozu na severni strani stavbe lahko višji;
- oporni zidovi morajo biti ozelenjeni;
- postavitev usmerjevalnih in informacijskih panojev je dopustna ob vstopnih točkah v območje OPPN ter na zelenici ob uvozu v garažo; panoji morajo biti enotno oblikovani in vključeni v načrt krajinske arhitekture.

Za nove nasaditve je obvezno treba uporabiti avtohtone drevesne vrste. Obstoječo peš pot na vzhodni strani območja (pot p1) je treba ohraniti, dopustna je tudi ureditev novih peš poti in dostopov do hotela. Ob poteh je dopustna ureditev počivališč s klopmi.

Zunanjo ureditev v prostorski enoti P2 je treba navezati na ureditve sosednjih prostorskih enot znotraj območja OPPN ter na ureditve v sosednjih enotah urejanja prostora.

13. člen **(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

1. Regulacijski elementi

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente, ki imajo naslednji pomen:

- gradbena meja (GMP) je linija, ki je novo grajene stavbe v nivoju pritličja ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
- gradbena meja (GMN) je linija, ki je novo grajene stavbe v etažah nad pritličjem ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;

- gradbena meja kleti (GMK) je linija, ki je novo grajene stavbe v nivoju kleti ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;

Regulacijski elementi so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Pregledna ureditvena situacija«, 4.3. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, 4.4. »Ureditvena situacija – nivo 1. kleti« in 4.5. »Ureditvena situacija – nivo 2. in 3. kleti«.

2. Tlorisni gabariti

Tlorisni gabariti so:

- največja dopustna dimenzija kleti je določena z gradbeno mejo GMK,
- zunanja tlorisna dimenzija pritličja (brez pokrite terase): 77,60 x 40,55 m,
- zunanja tlorisna dimenzija trakta B nad pritličjem: 21,45 x 24,70 m,
- zunanja tlorisna dimenzija trakta C nad pritličjem: 43,00 x 15,60 m,
- vhodni del trakta C, ki predstavlja vezni člen med starim in novim delom stavbe, mora biti širok 5,50 m.

GMP in GMN na vzhodni strani stavbe lahko odstopata zaradi prilagajanja fasadi obstoječe stavbe A; GMP in GMN morata biti poravnani z vzhodno fasado stavbe A.

GMN na severni strani trakta B lahko odstopa zaradi prilagajanja fasadi obstoječe stavbe A; GMN mora biti poravnana s severno fasado stavbe A.

3. Višinski gabariti

Etažnost stavb bo:

obstoječa stavba A: $P+3N+M$,

trakt B: $P+4N$,

trakt C: $P+4N$,

stavba D: $P+M$,

paviljona E in F: P .

Največja dopustna višina traktov C in B ne sme presegati višine slemena obstoječe stavbe A, ki znaša 18,40 m nad koto pritličja oziroma 347,55 m. n. v.

Pri traktu C višina venca na fasadi, ki je poravnana z ravnino fasade obstoječega hotela, ne sme presegati višinske kote kapi obstoječe stavbe A.

Dopustna je izvedba kleti v treh etažah.

4. Višinske kote terena in pritličja

Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopnih cest in kotam raščenega terena. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

Kota terena:

- kota terena pred vhodom: 329,15 m. n. v.,
- kota terena pred vhodom stavbe D: 328,60 m. n. v.,
- kota terena ob uvozu v garažo: 324,90 m. n. v.,
- kota terena dovozne ceste na severni strani: 326,40 m. n. v.,
- kota terena ob uvozu v kletno etažo na severni strani: 325,55 m. n. v.,
- kota terena med stavbama C in D: 329,80 m. n. v.

Kota pritličja stavb A, B in C: 329,15 m. n. v.

Kota pritličja stavbe D: 328,60 m. n. v.

Kota pritličja stavbe E: 329,00 m.n.v.
 Kota pritličja stavbe F: 328,70 m.n.v.

Idejne višinske kote terena in pritličja so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo pritličja« ter št. 4.6. »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

5. Kapacitete območja

Prostorska enota P1	
Površina prostorske enote:	5.163 m ²
Prostorska enota P2	
Površina prostorske enote:	5.466 m ²
BTP nad kletjo:	največ 8.500 m ²
BTP kletnih etaž:	5.000 m ²
FI znotraj P2	največ 2,5

Prostorska enota P3	
Površina prostorske enote:	6.640 m ²

Faktor izrabe (FI) je razmerje med BTP stavbe in celotno površino prostorske enote P2. V izračunu FI niso upoštevani BTP kleti, namenjenih servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

14. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Stavbe A, D, E in F so zavarovane z odlokom o razglasitvi hotela Bellevue za kulturni spomenik lokalnega pomena. Na teh stavbah so dopustna investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije. Pri stavbi A (hotel) je treba varovati tlorisni obseg in gabarit stavbe, naklone in obliko strešin s strešnimi okni in vrsto kritine. Varovati je treba avtentične arhitekturne prvine stavbe (strukturo ometa zunanosti z vsemi štukaturnimi fasadnimi detajli, dimenzije in obliko okenskih in vratnih odprtín ter členitev zunanjih okenskih polj, zunanje lesene detajle strešne konstrukcije, kovane ograje balkonov, razgledne terase in stebrne svetilke). V notranjosti je treba varovati avtentični potek komunikacij in štukaturni okras stropov notranjih prostorov. Stavbo D je treba varovati v enakem tlorisu in gabaritu. Oba lesena paviljona je treba varovati z vsemi detajli.

Varovane stavbe ali dele stavb, ki jih zaradi dotrajanosti ni mogoče ohraniti, je dopustno odstraniti le na podlagi mnenja strokovnjaka s področja gradbenih konstrukcij in pod pogoji pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine. Odstranjene varovane stavbe ali dele stavb je treba nadomestiti z novimi v avtentični podobi.

15. člen

(objekti, predvideni za odstranitev)

V območju OPPN je treba odstraniti naslednje obstoječe stavbe:

- O1 z BTP 1.101 m² na parceli 1312/2, k. o. Spodnja Šiška,
- O2 z BTP 156 m² na parceli 1313, k.o. Spodnja Šiška.

Objekti, ki so predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1. »Odstranitev objektov«.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

Prostorska enota P1

P1/1: parcela gozdnih površin (GPN), ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1314, 1315 in 1317, k. o. Spodnja Šiška. Površina P1/1 meri 5.163 m².

Prostorska enota P2

P2/1: parcela, namenjena gradnji stavb hotela, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1311/2, 1313, 1316/1 in 1316/2 ter zemljišča s parcelnimi številkami 1311/1, 1312/1 in 1312/2, k. o. Spodnja Šiška. Površina P2/1 meri 4.986 m².

P2/2: parcela Ceste na Bellevue, ki obsega dele zemljišč s parcelnima številkami 1311/2 in 1316/2, k. o. Spodnja Šiška. Površina P2/2 znaša 480 m².

Prostorska enota P3

P3/1: parcela, namenjena zelenim površinam, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1316/1, k. o. Spodnja Šiška. Površina P3/1 znaša 3.285 m².

P3/2: parcela, namenjena zelenim površinam, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1316/2, k. o. Spodnja Šiška. Površina P3/2 znaša 775 m².

P3/3: parcela, namenjena zelenim površinam, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1319/1, k. o. Spodnja Šiška. Površina P3/3 znaša 1.623 m².

P3/4: parcela, namenjena pešpoti p1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1318, 1322, 1323/1 in 1330, k. o. Spodnja Šiška. Površina P3/4 znaša 650 m².

P3/5: parcela, namenjena dovozni cesti, ki obsega dele zemljišč s parcelnima številkami 1316/1 in 1313, k. o. Spodnja Šiška. Površina P3/5 znaša 307 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D48/GK in so sestavni del obrazložitve OPPN.

Površine in podatki za zakoličbo parcel so razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.3. »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«.

17. člen (površine, namenjene javnemu dobru, in površine v javni rabi)

V območju OPPN je kot javno dobro opredeljena površina z oznako P3/4.

V območju OPPN so kot površine v javni rabi opredeljene površine z oznakami P2/2, P3/1, P3/2, P3/3 in P3/5.

Površina, namenjena javnemu dobru, obsega parcelo P3/4 (parcela javne pešpoti p1), ki jo sestavljajo deli zemljišč s parcelnimi številkami 1318, 1322, 1323/1 in 1330, k. o. Spodnja Šiška. Površina, namenjena javnemu dobru, meri 650 m².

Površine v javni rabi obsegajo parcelo Ceste na Bellevue (parcela P2/2), parcele zelenih površin v prostorski enoti P3 (parcele P3/1, P3/2 in P3/3) in parcelo dovozne ceste (parcela P3/5). Površine v javni rabi sestavljajo deli zemljišč s parcelnimi številkami 1311/2, 1313, 1316/2, 1316/1 in 1319/1, vse k. o. Spodnja Šiška. Površine v javni rabi merijo 6.470 m².

Površine, namenjene javnemu dobru, in površine v javni rabi so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.3. »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu« in 3.4. »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

Gradnjo objektov v prostorski enoti P2 je mogoče izvajati v naslednjih zaključenih etapah:

- 1. etapa: nujna vzdrževalna dela in rekonstrukcijski posegi za zaščito stavb, ki jih je treba ohraniti,
- 2. etapa: rekonstrukcija stavb A, E in F ter gradnja kleti s podzemno garažo in pripadajočimi ureditvami,
- 3. etapa: gradnja trakta B s pripadajočim delom pritličja in ureditvami,
- 4. etapa: gradnja trakta C s pripadajočimi ureditvami.

Navedene etape je mogoče izvajati tudi sočasno. Pogoj za dokončanje 2. etape je izvedba dovoznih cest ter komunalne, energetske in TK infrastrukture za potrebe območja OPPN. Ob zaključku 2., 3. in 4. etape je treba nad delom kleti, kjer je v poznejših fazah predvidena stavba, na nivoju terena izvesti zunanjo ureditev z ozelenitvijo, ki bo zagotovila zaščito kletnih etaž, dostope do objektov in prehodnost območja.

Sprememba namembnosti stavbe D je dopustna sočasno ali po izvedbi 3. etape.

Ureditve v prostorskih enotah P1 in P3 so lahko izvedene kot samostojne etape. Pogoj za dokončanje 3. etape sta ureditev poti p1 in ureditev parkovnega gozda med potjo p1 in prostorsko enoto P2.

Nujna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in odstranitve stavb so dopustni pred začetkom 1. etape. Odstranitvi stavb z oznakama O1 in O2 sta pogoj za izvedbo 2. etape.

V prostorski enoti P2 je dopustna postavitev ograje za zaščito obstoječih stavb. Po dokončanju 2. etape je treba to ograjo obvezno odstraniti.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

19. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Na območju OPPN se nahajajo enote kulturne dediščine z naslednjimi varstvenimi režimi:

- dediščina: Ljubljana - Kulturna krajina Rožnik in Šišenski hrib (EŠD 22736),
- arheološko najdišče: Ljubljana - Antični vodovod pod Šišenskim hribom (EŠD 14891),
- spomenik: Ljubljana - Hotel Bellevue (EŠD 16287),
- vplivno območje spomenika: Ljubljana - Hotel Bellevue (EŠD 16287).

Za kakršnekoli posege v enote kulturne dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje pristojne službe.

Pred gradnjo je treba zemljišče predhodno arheološko raziskati za določitev vsebine in sestave najdišča:

- najprej je treba opraviti predhodni terenski pregled v obliki strojnega vrednotenja zemljišča;
- na podlagi rezultatov terenskih pregledov je treba določiti obseg in način nadaljnjih arheoloških raziskav.

Podrobnejši obseg predhodnih arheoloških raziskav opredeli pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Arheološke raziskave mora zagotoviti investitor posega v prostor. Za dejansko izvedbo raziskave na terenu je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev po 31. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08 in 123/08), ki ga izda minister, pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

20. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)

1. Splošno

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

2. Varstvo vode in podzemne vode

Obravnavano območje leži na širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Pri načrtovanju izvedbe posamezne ureditve na območju OPPN je treba upoštevati ukrepe za preprečevanje morebitnega onesnaženja podzemne vode. Upoštevati je treba določila zgornje uredbe in pogoje za gradnjo na VVO.

Pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni.

Pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

Vozne in parkirne površine morajo biti izvedene z vodotesno utrditvijo, ograjene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilniki olj.

Pri odvajanju odpadne vode v javno kanalizacijsko omrežje je treba upoštevati določila Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07 in 79/08) ter uredb za posamezne dejavnosti.

Pri odvajanju padavinske vode z utrjenih površin je treba upoštevati Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode iz javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

3. Varstvo zraka

Prezračevanje prostorov je treba speljati nad strehe stavb. Prezračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote iz izpustom nad teren. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

Med izvajanjem del na območju OPPN je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin v suhem in vetrovnem vremenu,

- preprečevanje nekontroliranega raznašanja materiala z območja urejanja na javne prometne površine,
- upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki bodo uporabljene pri izvajanju del,
- upoštevanje prepovedi sežiganja na območju urejanja odpadnih materialov, ki nastanejo med urejanjem območja.

Za ogrevanje vode ali prostorov je treba uporabljati predvsem energente z visoko stopnjo zgorevanja oziroma zemeljski plin ali toplovod.

Vse naprave, ki so predvidene za uporabo, morajo ustrezati predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

4. Varstvo pred hrupom

Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08 in 109/09) opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Mejne vrednosti kazalcev hrupa na območju so določene skladno z navedeno uredbo.

Vsi prostori, v katerih bodo hrupnejši agregati ali druge naprave, morajo biti protihrupno izolirani.

Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da bo ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

5. Plazljiva in erozijsko nevarna območja

Območje OPPN se nahaja na območju, ki je ogroženo z erozijo.

Na plazljivih in erozijsko nevarnih zemljiščih so prepovedani:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozijsko nevarnih ali plazovitih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje ter večja obnova gozdnih sestojev in grmovne vegetacije, ki pospešujeta erozijo in plazenje zemljišč,
- vsako poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter povečanje erozije zemljišč.

Za načrtovane posege v območju OPPN je treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti geološko poročilo organizacije s področja geomehanike.

6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirno-prevzemna mesta komunalnih odpadkov v prostorski enoti P2 bodo predvidena v sklopu zbiralnice v prvi kleti stavbe, ki bo dostopna za enoosna vozila, ki izvajajo odvoz odpadkov.

Dovoz za komunalna vozila je predviden z dovozne ceste na severni strani.

Zbirna in prevzemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi o ravnanju z odpadki. Morajo biti tlakovana in zaščitena z nadstrešnico, opremljena z električno razsvetljavo, vodo in posebnim odtokom v kanalizacijo, ki je opremljen z lovilnikom olj.

Investitor oziroma izvajalec morata v času gradnje poskrbeti za pravilno zbiranje in odvoz odpadkov na ustrezno deponijo v skladu z veljavnimi predpisi. Odpadkov, ki bodo nastajali v času gradnje, ni dovoljeno odlagati v območju zelenih površin in gozda.

7. Varstvo narave

Območje OPPN se nahaja v zavarovanem območju Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib (id. št. 1742) in naravni vrednoti Tivoli z Rožnikom in Šišenskim hribom (id. št. 317V).

V prostorski enoti P1 je prepovedano:

- spreminjati obstoječo konfiguracijo terena,
- uničevati in poškodovati drevje in grmovje,
- uničevati podrast,
- odlagati odpadke ter
- postavljati reklamna in druga obvestila, ki niso v skladu z namembnostjo naravne znamenitosti.

Na območju naravne vrednote naj bodo upoštevani naslednji ukrepi:

- dela naj potekajo brez poseganja v gozd in brez odstranjevanja dreves,
- dela naj potekajo brez trganja, lomljenja, sekanja, obsekavanja ali drugačnih oblik poškodovanja rastlin, ki so bistveni sestavni del oblikovane naravne vrednote,
- električni ali drugih zračni ali talni vodi naj ne bodo napeljeni prek naravne vrednote, če za to obstajajo druge prostorske možnosti.

Konstrukcija za varovanje gradbene jame ne sme segati preko meje prostorske enote P2. V prostorsko enoto P1 lahko segajo le razgradljiva geotehnična sidra, drenažne cevi ter infrastrukturni vodi, ki jih ni možno speljati drugje. Navedeni posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo preoblikovana konfiguracija naravnega terena in da ne bodo poškodovana drevesa v območju gozda.

K projektnim rešitvam je treba pridobiti naravovarstveno soglasje.

Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo 1. kleti«. Enote naravne in kulturne dediščine so razvidne iz grafičnega načrta »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora – ožje območje«.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

21. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

1. Splošno

Novogradnje morajo biti načrtovane varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Načrtovane stavbe se nahajajo v območju 8. stopnje potresne ogroženosti.

Za novo predvidene pozidave je treba upoštevati veljavne predpise o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Načrtovana gradnja se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (VVO III), zato je treba upoštevati pogoje iz druge točke 19. člena tega odloka.

Območje se nahaja na območju srednje stopnje nevarnosti zaradi zemeljskih plazov, zato je treba pred gradnjo izdelati geološko poročilo, ki bo omogočilo določitev pogojev in omejitev za izvajanje dejavnosti in gradenj na plazljivem območju.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96 in 110/02-ZGO-1) ter 64. in 68. členom Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06).

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

2. Intervencijske poti in površine

Do stavbe hotela bodo predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi.

Vse povozne površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti dimenzionirane na osni pritisk 10 ton. Širine in radiji morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090.

3. Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za posamezno stavbo v območju OPPN v skladu s požarnimi predpisi.

V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe, ki zmanjšajo možnost za nastanek požara in preprečijo širitev na sosednje zemljišče.

4. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih stavb je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti.

Na vzhodni strani stavbe je predvideno novo interno hidrantno omrežje. Obstoječe vodovodno omrežje zagotavlja pretok približno 15 l vode na sekundo. Če se v fazi projektiranja izkaže, da javno hidrantno omrežje ne zadošča za potrebe gašenja, mora investitor na lastni gradbeni parceli zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.9. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

VIII. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

22. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Glavni dostopi do objektov, primarne peš površine, parkirni prostori v kletnih etažah ter druge površine in objekti morajo biti urejeni tako, da jih lahko uporabljajo tudi funkcionalno ovirani ljudje.

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska.

Površine vozišč morajo biti asfaltirane in omejene z betonskim ali kamnitim robnikom. Najmanjši notranji radij robnika dovoznih cest je 5,0 m, najmanjši notranji radij robnika na uvozih je 2,0 m.

2. Motorni promet

V območju OPPN sta predvideni ureditev dela Ceste na Bellevue na parceli P2/1 in ureditev dovozne ceste na severni strani. S Ceste na Bellevue je treba urediti uvoz v podzemno garažo. Za uvozom v garažo je treba predvideti omejitev motornega prometa. Na ploščad pred hotelom, ki bo skupna prometna površina, primarno namenjena pešcem, je dovoljen dostop z avtobusi in osebnimi vozili le za dostavo gostov.

Profil Ceste na Bellevue ima naslednje elemente:

- vozišče 2 x 2,75 m
- hodnik za pešce 1,60 m
- skupaj 7,10 m

Profil dovozne ceste na severni strani ima naslednje elemente:

- vozišče 3,50 m

3. Mirujoči promet

Površine, potrebne za mirujoči promet, so predvidene v kletnih etažah. Na terenu je dopustno le začasno parkirno mesto za avtobus, ki je prikazano v grafičnem načrtu št. 4.6. »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

Za potrebe hotela je treba zagotoviti po najmanj 1 parkirno mesto na tri sobe, od tega 75 % za goste.

Za spremljajoče programe hotela je treba zagotoviti najmanj 70 % parkirnih mest od potrebnega števila, določenega po naslednjem normativu:

Namembnost stavb	Število PM (na BTP stavbe ali dela stavbe glede na namembnost oziroma za EUP)
12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste
12301 Trgovske stavbe (samostojne prodajalne in butiki ter prodajne galerije)	1 PM/40,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti	1 PM/25,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal
12650 Športne dvorane (pretežno namenjene razvedrilu, wellnessu, fizioterapiji, fitnesu, kopališču ipd.)	1 PM/25,00 m ² , od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce
12650 Športne dvorane (plavalni bazeni in pokrita kopališča) (brez gledalcev)	1 PM/3 omarice, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce in dodatno najmanj 1 PM za avtobus
12640 Stavbe za zdravstvo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate)	1 PM/20,00 m ² in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce

Za tiste spremljajoče programe, ki bodo namenjeni le gostom hotela, ni treba predvideti parkirnih mest za obiskovalce.

Parkirna mesta z dvižno ploščadjo ali parkirna mesta z zaparkiranjem ne smejo biti namenjena zunanjim obiskovalcem spremljajočih programov hotela.

Najmanjša dimenzija parkirnega mesta za pravokotno parkiranje znaša 2,50 m x 5,00 m. Najmanj 5 % parkirnih mest v območju OPPN mora biti namenjenih vozilom funkcionalno oviranih ljudi.

Pred vhodom v hotel je treba urediti prostor za kratkotrajno ustavljanje avtobusa za dovoz gostov.

4. Peš promet

Pešcem so namenjene vse površine ob novo predvidenih stavbah. Ploščadi in peš poti v prostorski enoti P2 morajo biti tlakovane, opremljene z mikro urbano opremo in primerno osvetljene. Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem. Urediti je treba obstoječo peš pot ob vzhodni strani območja z navezavo v smeri proti zahodu prek območja hotela Bellevue.

5. Kolesarski promet

V območju OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze.

Ob uvozu v garažo ali na drugi vizualno manj izpostavljeni lokaciji je treba predvideti prostor za kolesa po normativu najmanj 3 PM za kolesa in druga enosledna vozila na 10 parkirnih mest za osebna vozila. Parkirna mesta za kolesa morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.

6. Dvoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov in dostava bosta urejena z dovozne ceste na severni strani. V stavbi je treba predvideti vrtljivo ploščad oziroma na drug način zagotoviti prostor za obračanje enoosnih komunalnih vozil.

7. Intervencijske poti

Intervencijska pot bo potekala po Cesti na Bellevue in po povoznih površinah v območju OPPN.

Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3,00 m. Najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,50 m.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.6. »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

23. člen

(pogoji za komunalno in energetsko urejanje)

1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetsko infrastrukturo omrežje. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah ali po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov. Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- v primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja naprav, objektov in vodov mora potekati usklajeno;
- dopustne so spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi

- ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustna je uporaba alternativnih virov za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

Obravnavano območje je z vodo oskrbovano iz javnega vodovodnega sistema, ki poteka po cesti Pod gozdom na severni strani območja OPPN.

Za oskrbo načrtovanih stavb v območju bo treba preurediti strojno opremo v hidropostaji Bellevue, ki je zahodno od Stare cerkve. Voda za gašenje bo v primeru požara zagotovljena iz obstoječega in novo predvidenega javnega vodovodnega omrežja. Obstoječe omrežje zagotavlja pretok približno 15 l/s. Za večjo porabo bo treba zagotoviti vodo iz lastnega požarnega bazena.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo z vodo.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

Pri projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo št. 2575 V, ki jo je izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija v maju 2010.

3. Kanalizacija

Javno kanalizacijsko omrežje, ki je zgrajeno v mešanem sistemu, poteka prek južnega dela območja OPPN. Pri projektiranju priključka je treba upoštevati projektno nalogo št. 3024K, Obnova kanalizacije po Cesti na Bellevue, ki jo je izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija v februarju 2006.

Predvidena je obnova obstoječega javnega kanala, ki poteka po Cesti na Bellevue. Del obstoječega javnega kanala, ki poteka prek območja OPPN, bo ukinjen. Novo predvidene stavbe bodo priključene na kanalizacijsko omrežje prek novega priključka.

Priključevanje objektov je mogoče z neposrednim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je mogoč le preko črpalšč.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in kanalizacijo ter o odvajanju komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih voda.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

4. Plinovod

Stavbe na območju OPPN bodo za potrebe ogrevanja, priprave sanitarne tople vode in kuhe priključene na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Glavni distribucijski plinovod N10270 poteka po ulici Pod gozdom severno od območja OPPN. Glavni plinovod je izveden v dimenziji DN100 in po zmogljivosti zadošča za priključitev in oskrbo stavb novega hotelskega kompleksa Bellevue z zemeljskim plinom z vršno porabo do 160 m³.

Za priključitev stavb na sistem zemeljskega plina bo treba od glavnega plinovoda N10270 izvesti nov priključni plinovod. Priključni plinovod bo zaključen z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi novega hotelskega kompleksa.

Do prizidka na zahodni strani obstoječega hotela je izveden priključni plinovod dimenzije DN50. Prizidek je predviden za odstranitev. Pred odstranitvijo prizidka je treba odstraniti obstoječ priključni plinovod do glavnega plinovoda N10270 po ulici Pod gozdom. Priključni plinovod za stavbi Celovška cesta 53 in 55 je treba ohraniti.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave je treba izvesti v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav; Energetika Ljubljana, d.o.o.

5. Elektroenergetsko omrežje

Transformatorska postaja v obstoječi stavbi hotela Bellevue je bila ukinjena. Za oskrbo objektov v območju OPPN je predvidena gradnja nove transformatorske postaje z nazivno močjo 1000 kVa, ki je predvidena v prvi kleti stavbe. Nova transformatorska postaja bo zazankana v isto vejo obstoječega srednjenapetostnega omrežja, v katero je bila vključena nekdanja transformatorska postaja.

Meritve porabe električne energije so predvidene na srednjenapetostni strani.

Pri projektiranju in izvedbi elektroenergetskega omrežja je treba upoštevati idejno zasnovo EE napajanje za območje ŠR/2 Bellevue in ŠR 1/5 Šišenski hrib, ki jo je pod številko projekta 06-10 izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., v maju 2010.

6. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Na obravnavanem območju potekata obstoječi omrežji operaterjev Gratel in Telekom v kabelski izvedbi. Obstoječe omrežje UPC Telemach poteka po pločniku ob Celovški cesti.

Priključitev na omrežje operaterja Gratel je mogoča z navezavo na obstoječi kabel na vzhodni strani območja.

Na vzhodni strani območja OPPN je predvidena gradnja TK kabelske kanalizacije z navezavo na kabelski jašek na pločniku ob Celovški cesti. Kabelska kanalizacija mora biti izvedena tako, da bo omogočala priključitev na omrežja različnih operaterjev.

7. Javna razsvetljava

Vse javne površine v območju OPPN je treba ustrezno osvetliti. Obstoječa javna razsvetljava poteka ob Cesti na Bellevue in ob pešpoti p1.

Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energetske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev javnih površin na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Komunalna in energetska ureditev sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.8. »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

8. Učinkovita raba energije v stavbah

V stavbah v območju OPPN je treba najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije. Za zalivanje zelenic in

uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, zbrane v ustreznem zadrževalniku.

IX. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

24. člen

(program opremljanja stavbnih zemljišč)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠR 1/2 – Bellevue in del območja urejanja ŠR 1/5 – Tivoli – Šišenski hrib (osnutek), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7037 v maju 2010.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 100.693,72 EUR;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so 100.693,72 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 558.389,31 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so 659.083,03 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so 132,19 EUR/m² (od tega 20,20 EUR/m² za novo komunalno opremo in 111,99 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 61,39 EUR/m² (od tega 9,07 EUR/m² za novo komunalno opremo in 52,32 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunsko območje za vso novo komunalno opremo je enako parceli P2/1;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti za objekt je 1,3 in za klet 0,7, pri čemer je za površine kleti določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upoštevajo v OPPN določene površine parcel objektov in kleti;
- če bodo neto tlorisne površine objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja.

25. člen

(pogodba o opremljanju)

Investitor in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri določita obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora skladno s pogodbo urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter jih neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni poslabšana in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav. Infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom;
- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. V fazi PGD geomehanik za vsako posamezno etapo določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela.

27. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Parcele, namenjene gradnji

Pri parcelaciji površin, namenjenih javnemu dobru, so dopustna manjša odstopanja zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu.

2. Površine stavb

Površina kleti lahko ob upoštevanju FI odstopa znotraj gradbene meje kleti.

3. Tlorisni gabariti stavb

Pri dimenzijah obstoječih stavb so dopustna le odstopanja zaradi prilagoditve dejanskim izmeram stavb na terenu in zaradi potrebnih sanacijskih posegov (npr. izolacija fasad).

Pri tlorisnih gabaritih novogradnje so dopustna naslednja odstopanja:

- v nivoju kleti so dovoljena odstopanja znotraj gradbene meje kleti;
- v pritličju so dovoljena odstopanja znotraj gradbene meje pritličja;
- v nadstropjih so dovoljena odstopanja:
 - trakt B:
 - v smeri sever-jug so dopustna odstopanja navzgor zaradi prilagoditve širini stavbe A po končani rekonstrukciji. Dopustna so tudi odstopanja navzdol;
 - v smeri proti zahodu so dopustna odstopanja do meje prostorske enote P2;
 - trakt C: proti južni in vzhodni strani odstopanja navzgor niso dopustna, linija fasade mora biti poravnana s fasado obstoječe stavbe. Na zahodni strani lahko prek meje stavbe sega stopniščno jedro. Dopustna so odstopanja navzdol;
 - širina vhodnega dela lahko odstopa navzdol za največ –0,5 m;
 - na dvorišču na zahodni strani stavbe hotela je izven dopustnih tlorisnih dimenzij, vendar znotraj gradbene meje GMN in znotraj meje prostorske enote P2, dopustna izvedba

stopniščnih jeder, požarnih stopnic in podobnih elementov, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis stavbne mase.

4. Višinski gabariti stavb

Pri višinah obstoječih stavb so dopustna le odstopanja zaradi prilagoditve dejanskim izmeram stavb na terenu in zaradi potrebnih sanacijskih posegov (npr. izolacija strehe).

Višinski gabariti traktov B in C lahko odstopajo navzdol. Odstopanje navzgor je dopustno le zaradi prilagoditve dejansko izmerjeni višini slemena stavbe A.

Število etaž lahko znotraj dopustnih višinskih gabaritov odstopa navzdol.

Število kletnih etaž je lahko tudi manjše, če je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest v skladu z določili 21. člena tega odloka.

Prek višine atike lahko v soglasju s pristojno službo za varovanje kulturne dediščine segajo le tehnične naprave, ki jih ni mogoče umestiti drugam in brez katerih obratovanje stavbe ni mogoče.

5. Višinske kote terena in pritličij stavb

Dopustna so odstopanja višinskih kot terena in višinskih kot pritličij stavb do $\pm 0,50$ m.

6. Prometne, komunalne in energetske ureditve

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če bodo pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljalci posameznega voda.

XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

28. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko-vzdrževalna dela objektov in rekonstrukcije, ki ne spreminjajo zunanjega gabarita in konstrukcijske zasnove stavb;
- obnove fasadnega plašča stavb pod pogojem, da so pri oblikovanju fasad ohranjene njihove oblikovne lastnosti;
- postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
- spremembe namembnosti pritličja in kletnih etaž v okviru dopustnih spremljajočih dejavnosti hotela ob pogoju, da je na parceli, namenjeni gradnji stavb, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

XII. KONČNE DOLOČBE

29. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila naslednjih odlokov, v delih, ki se nanašajo na območje OPPN:

- Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območji urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue – del in ŠR 1/2-2 Tivoli (Uradni list RS, št. 76/00),
- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 Šiška (Uradni list SRS, št. 28/89, in Uradni list RS, št. 24/91-II, 58/92, 5/94, 24/96, 40/97, 43/00, 18/02, 55/04 in 28/05).

30. člen (vpogled OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, oddelku, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Šiška,
- Četrtni skupnosti Šiška.

31. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-6/2010-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

dopolnjenega osnutka odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue in del območja urejanja ŠR 1/5 Tivoli – Šišenski hrib

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B in 108/09), ki določa, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04, 5/06 in 81/09);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske akte sprejema Mestni svet;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja ŠR 1/2 - Bellevue in del območja urejanja ŠR 1/5 – Tivoli-Šišenski hrib (Uradni list RS, št. 10/10).

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Območje OPPN je prostor v Ljubljani, v Četrtni skupnosti Šiška, v katastrski občini Spodnja Šiška. Nahaja se na zahodni strani Celovške ceste in na vzhodni strani Šišenskega hriba, med gozdom in mestnim središčem. Na obravnavani lokaciji je obstoječ kompleks nekdanjega hotela Bellevue, ki je razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena. Območje se hkrati nahaja tudi na območju kulturne dediščine – Antičnega vodovoda pod Šišenskim hribom in kulturne krajine Rožnik in Šišenski hrib.

Površina območja OPPN znaša 17.269 m².

Na zemljišču je obstoječi hotel s prizidkom na zahodni strani, dva paviljona, gospodarski objekt. Južno od obravnavanega območja je locirana Športno rekreacijska hala Tivoli.

Večji del obravnavane lokacije leži v ureditvenem območju ŠR 1/2-1 Bellevue, v morfološki enoti 3C/1, ki je namenjeno osrednjim dejavnostim in se ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 - Spodnja Šiška, ki tu dopušča naslednje posege: adaptacija obstoječega hotela, pristave, glasbenega paviljona in teras; prizidava hotelskega objekta na mestu predhodno porušenega prizidka kuhinje in dveh dotrajanih gospodarskih objektov; gradnja podzemnih garaž; gradnja opornih zidov; ureditev odprtih površin in peš poti. Na vzhodni strani del lokacije leži v ureditvenem območju ŠR 1/5 – Tivoli – Šišenski hrib, ki je namenjeno parkovnim, športnim in rekreacijskim površinam in se ureja s prostorsko ureditvenimi pogoji (PUP).

Namen OPPN je omogočiti kvalitetno obnovo hotela Bellevue in urediti celotno območje okoli hotelskega kompleksa z dostopi, zunanji ureditvami in komunalno opremljenostjo. S sprejetjem OPPN bo saniran zapuščen hotel in revitalizirano celotno območje.

3. Poglavitne rešitve

Namembnost

Območje bo namenjeno hotelski dejavnosti s spremljajočimi dejavnostmi (zdravstvo, šport, manjši trgovski lokali), ki bodo namenjene tudi zunanjim obiskovalcem.

Zasnova prostorske ureditve

Ob obstoječi stavbi hotela Bellevue, ki bo rekonstruirana, je načrtovana novogradnja kot razširitev obstoječega hotela. Novogradnja bo v nivoju pritličja izvedena kot kompakten objekt. Stavbna masa bo višinsko usklajena z obstoječo stavbo hotela in bo v nivoju nad pritličjem oblikovana v dva volumna. Zahodni trakt bo v nivoju nad pritličjem poravnán s severno fasado obstoječega hotela, južni del novogradnje pa z vzhodno fasado obstoječega hotela. Stavba bo na severni in zahodni strani delno vkopana. Glavni vhod v hotel bo z vzhodne strani v nivoju pritličja.

Kletne etaže bodo vkopane, razen v območju uvoza v garažo, ki je predviden na južni strani stavbe in v območju servisnega dostopa na severni strani.

Ob osrednjem stavbnem kompleksu bodo v območju še dva pavilijona ter dosedanji gospodarski objekt, ki bo urejen v dependanso hotela.

Oblikovanje objektov

Oblikovanje objektov sledi zahtevam, da se obstoječi objekt hotela v najustreznejši možni meri rekonstruira, novogradnja pa se mu v vseh ozirih podreja na način, da stari hotel ohrani svojo izstopajočo, dominantno vlogo v območju in širše.

Regulacija, gabariti, kapacitete**Regulacija**

Posegi bodo morali upoštevati regulacijske elemente (gradbena meja) – razvidni so iz grafike.

Tlorisni gabariti:

- največja dopustna dimenzija kleti je določena z gradbeno mejo GMK,
- zunanja tlorisna dimenzija pritličja (brez pokrite terase): 77,60 x 40,55 m,
- zunanja tlorisna dimenzija trakta B nad pritličjem: 21,45 x 24,70 m,
- zunanja tlorisna dimenzija trakta C nad pritličjem: 43,00 x 15,60 m,
- vhodni del trakta C, ki predstavlja vezni člen med starim in novim delom stavbe, mora biti širok 5,50 m.

Višinski gabariti:

Etažnost stavb bo

obstoječa stavba A: P+3N+M

trakt B: P+4N

trakt C: P+4N.

stavba D: P+M

paviljona E in F: P

Dopustna je izvedba kleti v treh etažah.

Kapacitete območja:**Prostorska enota P1**

Površina prostorske enote: 5.163 m²

Prostorska enota P2

Površina prostorske enote: 5.466 m²
 BTP nad kletjo: največ 8.500 m²
 BTP kletnih etaž: 5.000 m²
 FI znotraj P2: največ 2,5

Prostorska enota P3

Površina prostorske enote: 6.640 m²

Ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN se nahajajo enote kulturne dediščine z naslednjimi varstvenimi režimi:

- Dediščina: Ljubljana - Kulturna krajina Rožnik in Šišenski hrib (EŠD 22736)

- Arheološko najdišče: Ljubljana - Antični vodovod pod Šišenskim hribom (EŠD 14891)
- Spomenik: Ljubljana - Hotel Bellevue (EŠD 16287)
- Vplivno območje spomenika: Ljubljana - Hotel Bellevue (EŠD 16287)

Ob pripravi OPPN so bile pridobljene smernice v zvezi z varovanjem kulturne dediščine in opravljeno tudi usklajevanje z ZVKD OE Ljubljana. Akt sledi njihovim zahtevam v zvezi z odnosom do obstoječega objekta, možnosti novogradenj, arheoloških raziskav, pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja ipd.

Javno dobro, javne površine

Za javno dobro se opredeli peš pot, ki povezuje Cesto na Bellevue ter cesto Pod gozdom in poteka skozi parkovni gozd na vzhodnem delu območja urejanja.

Za javne površine pa se opredeli del Ceste na Bellevue, dovoz s ceste Pod gozdom na severnem delu kompleksa ter parkovni gozd na vzhodnem delu območja.

Prometna ureditev

Kompleks se na cestno omrežje priključuje na južni strani preko Ceste na Bellevue, na severni strani pa je predvidena ureditev servisnega dovoza preko ceste Pod gozdom.

V kompleksu se skladno z normativi, ki so predvideni tudi z dopolnjenim osnutkom OPN-ID, zagotavlja ustrezno število parkirnih mest za hotelske goste ter uporabnike spremljajočih storitev. Predvidena je tudi ureditev začasnega parkirnega mesta za avtobus, parkirnih mest za kolesa ter za invalide na vozičkih. Parkiranje je v večini urejeno v podzemni etaži, v katero uvoz je predviden ob vstopu v območje s Ceste na Bellevue, s čimer se skuša na predprostoru ob hotelu zagotoviti čim manj obremenitev s prometom – le začasni dostop za avtobus.

Skozi parkovni gozd na vzhodnem delu območja urejanja bo potekala javna peš pot – med Cesto na Bellevue in cesto Pod gozdom.

Komunalna ureditev

Zemljišče je komunalno opremljeno. Zbirno-prevzemno mesto za komunalne odpadke je predvideno v prvi kleti na severnem delu kompleksa.

4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠR 1/2 – Bellevue in del območja urejanja ŠR 1/5 – Tivoli – Šišenski hrib (osnutek), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7037 v maju 2010.

Program opremljanja

Za potrebe novih ureditev, predvidenih z OPPN, so potrebne investicije v cestno in vodovodno omrežje ter javne površine.

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	50.145,72
Vodovodno omrežje	22.480,00
Kanalizacijsko omrežje	0,00
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	28.068,00
Skupaj	100.693,72

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **100.693,72 EUR**.

Na širšem območju OPPN je zgrajena obstoječa komunalna oprema in sicer cestno, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje ter javne površine. Objekti se priključujejo na obstoječo komunalno opremo direktno oziroma preko nove komunalne opreme, zato so jim določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vsa našeta omrežja komunalne opreme. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površine gradbenih parcel in neto tlorisnih površin v posameznem obračunskem območju.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	251.640,39
Vodovodno omrežje	74.951,50
Kanalizacijsko omrežje	108.692,32
Plinovodno omrežje	45.128,74
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	77.976,36
Skupaj	558.389,31

Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Obračunski stroški komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	301.786,11
Vodovodno omrežje	97.431,50
Kanalizacijsko omrežje	108.692,32
Plinovodno omrežje	45.128,74
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	106.044,36
Skupaj	659.083,03

Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, so:

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	10,06	4,15	50,47	20,84	60,53	24,99
Vodovodno omrežje	4,51	1,86	15,03	6,21	19,54	8,07
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	21,80	11,85	21,80	11,85
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	9,05	4,92	9,05	4,92
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Javne površine	5,63	3,06	15,64	8,50	21,27	11,56
Skupaj	20,20	9,07	111,99	52,32	132,19	61,39

Vsi stroški so v EUR/m²!

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, in bremenijo določljive zavezance.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Skupaj	100.693,72	558.389,31	659.083,03

5. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **100.693,72 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **558.389,31 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

V primeru, da bo na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 78. člena ZPNačrt, investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme štejejo skladno s četrnim odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor brezplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)	
Komunalni prispevek		659.083,03
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		100.693,72
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	+	558.389,31

Pripravila:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.

Višji svetovalec

Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Načelnik Oddelka za urejanje prostora

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.

Simona Remih, univ. dipl. inž. kom..

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami

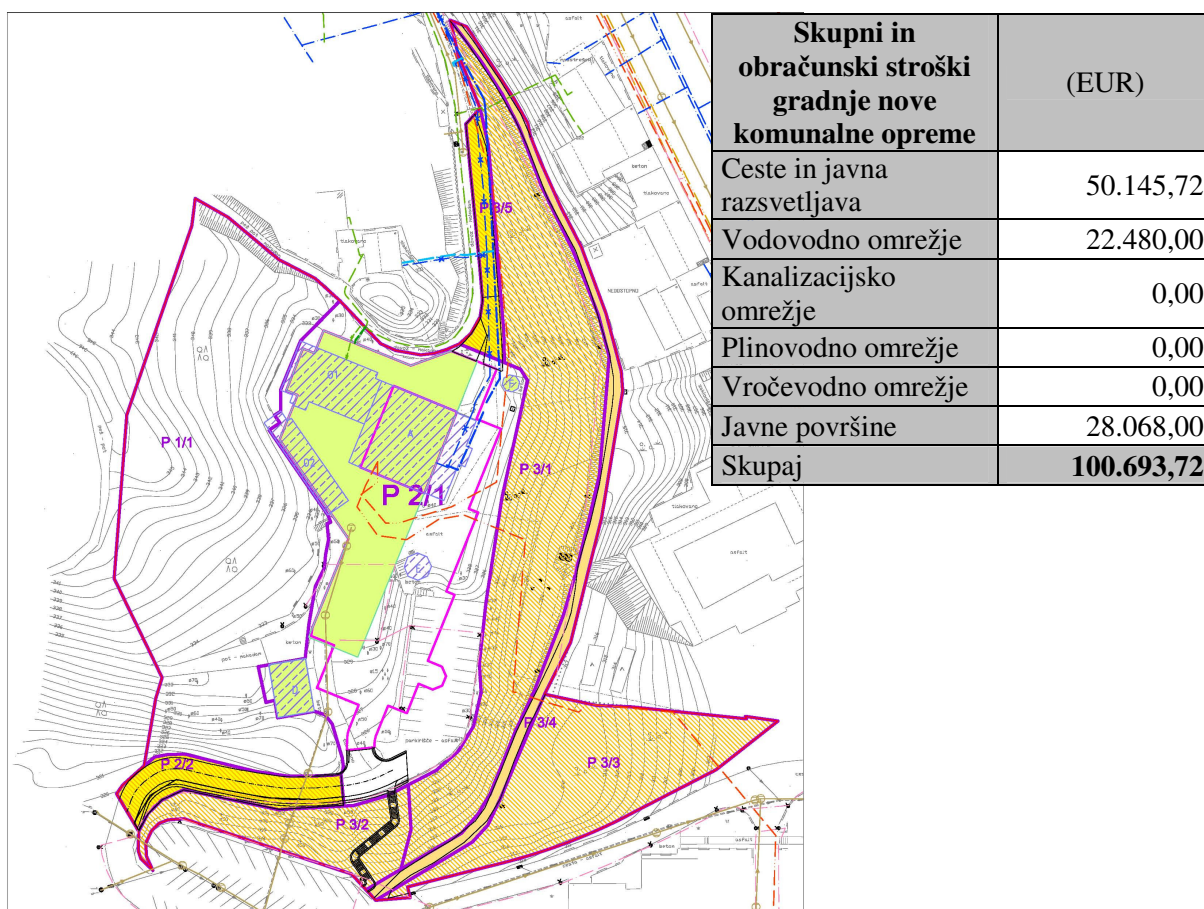
**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
ŠR 1/2 – BELLEVUE IN DEL OBMOČJA UREJANJA ŠR 1/5 – TIVOLI – ŠIŠENSKI HRIB
(OSNUTEK)**

Podlage za izdelavo programa opremljanja:**Prostorski akt:**

- Občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja ŠR 1/2 – Bellevue in del območja urejanja ŠR 1/5 – Tivoli – Šišenski hrib (dopolnjeni osnutek), Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s.p., Ljubljana pod št. proj. UP 09-012 v maju 2010.

Projektna dokumentacija:

/

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Skupaj	100.693,72	558.389,31	659.083,03

Finančne posledice sprejema odloka:		(EUR)
Komunalni prispevek		659.083,03
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		100.693,72
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	558.389,31



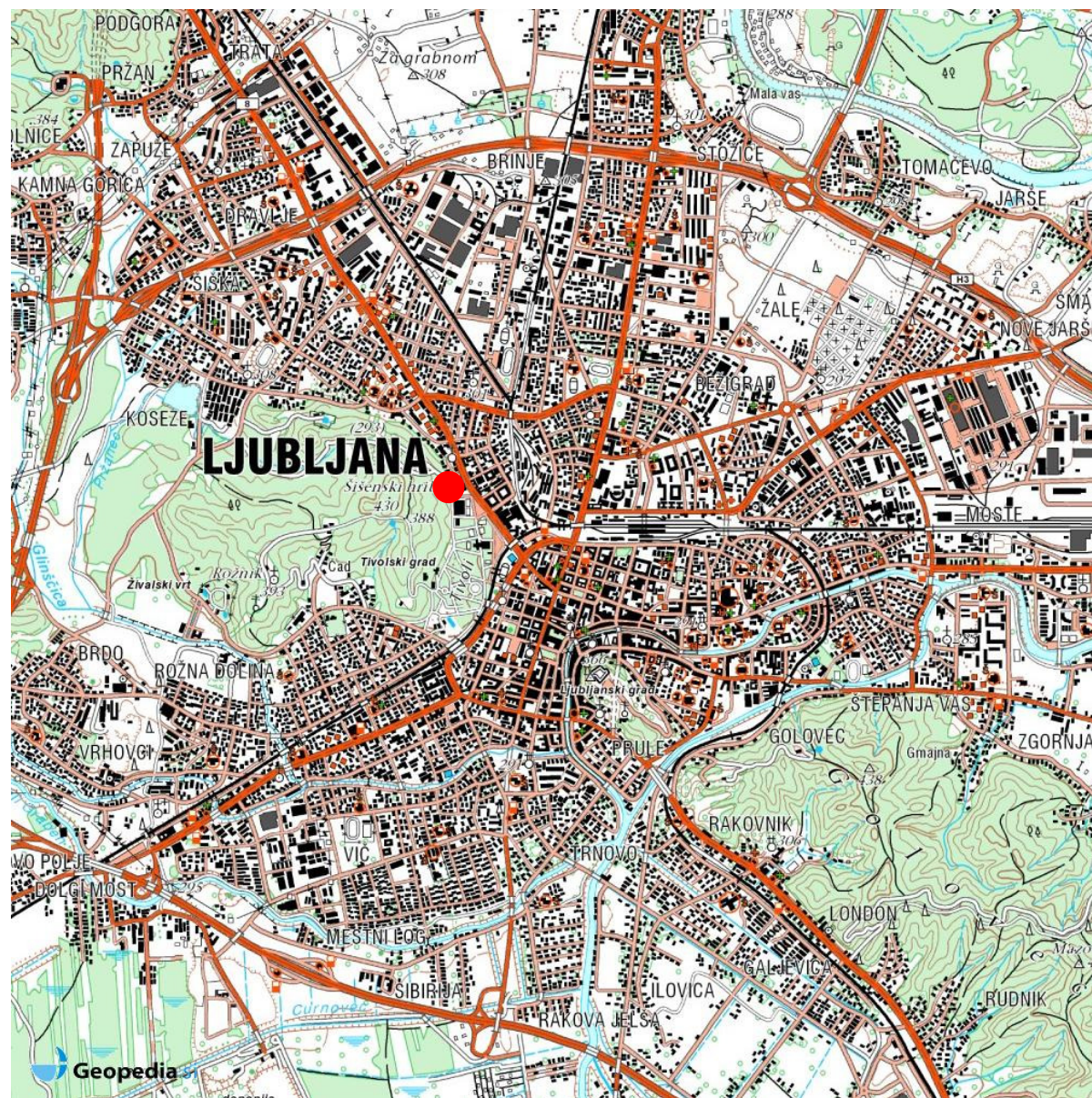
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠR 1/2 - BELLEVUE IN DEL OBMOČJA UREJANJA ŠR 1/5 - TIVOLI - ŠIŠENSKI HRIB

Investitor: MAWARED LJUBLJANA d.o.o.
Slovenska cesta 34, 1000 Ljubljana

Pripravljalec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA,
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

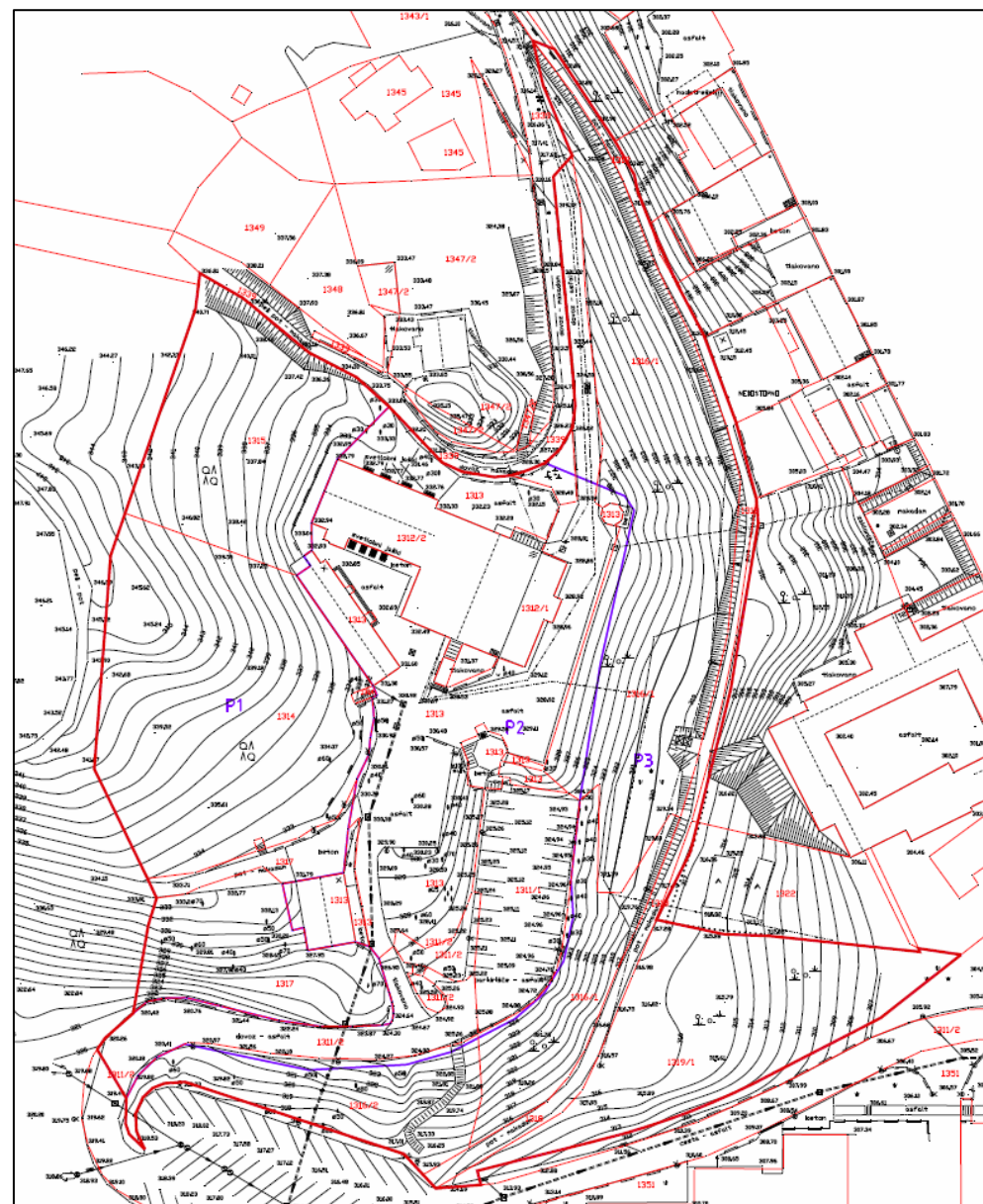
Izdelovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p.,
Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
ŠR 1/2 - BELLEVUE IN DEL OBMOČJA
UREJANJA ŠR 1/5 - TIVOLI - ŠIŠENSKI HRIB
(dopolnjen osnutek)



PRIKAZ LOKACIJE V MESTU

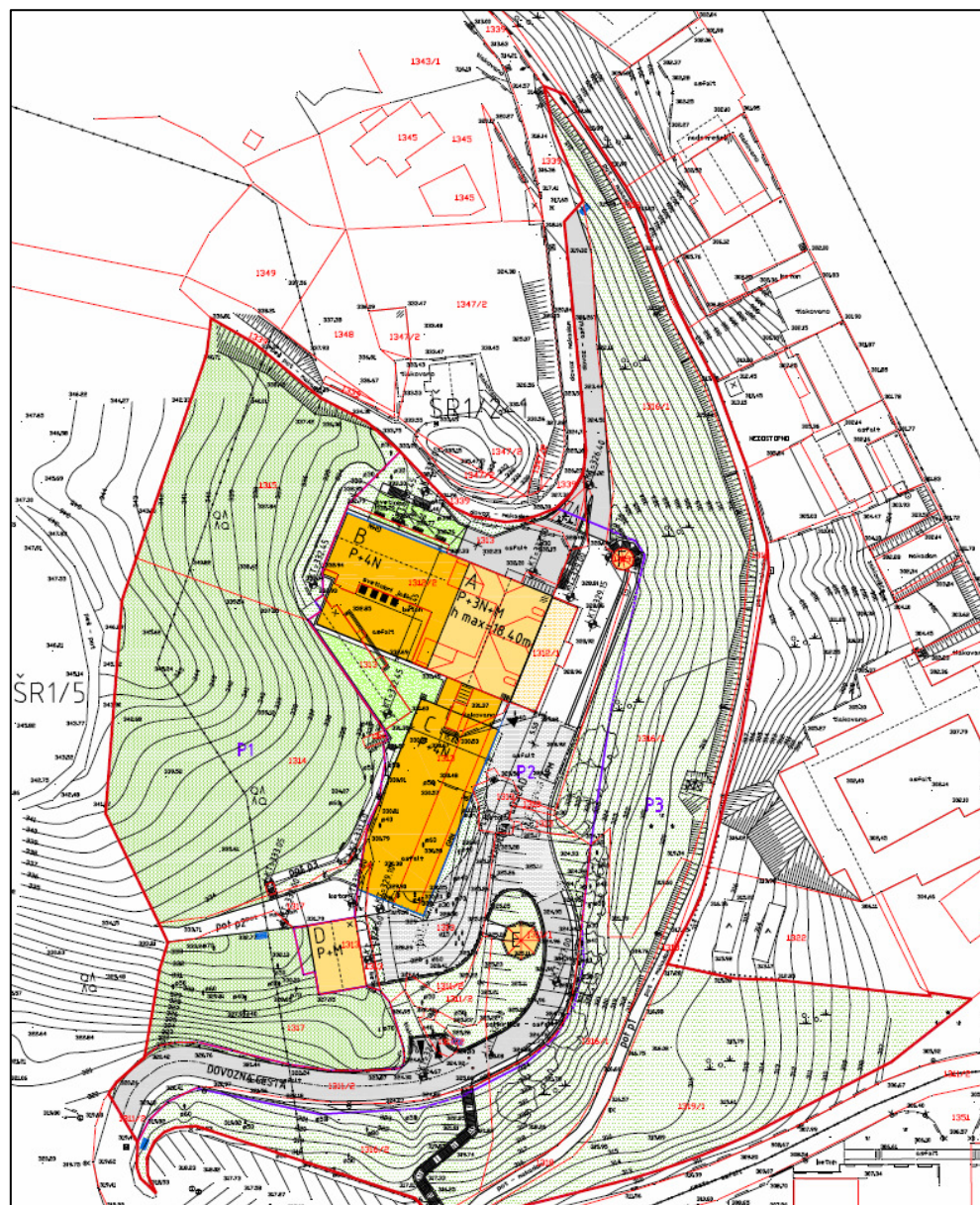
ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKTI



PRIKAZ ŠIRŠEGA OBMOČJA Z OBMOČJEM OPPN

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
ŠR 1/2 - BELLEVUE IN DEL OBMOČJA
UREJANJA ŠR 1/5 – TIVOLI - ŠIŠENSKI HRIB
(dopolnjen osnutek)

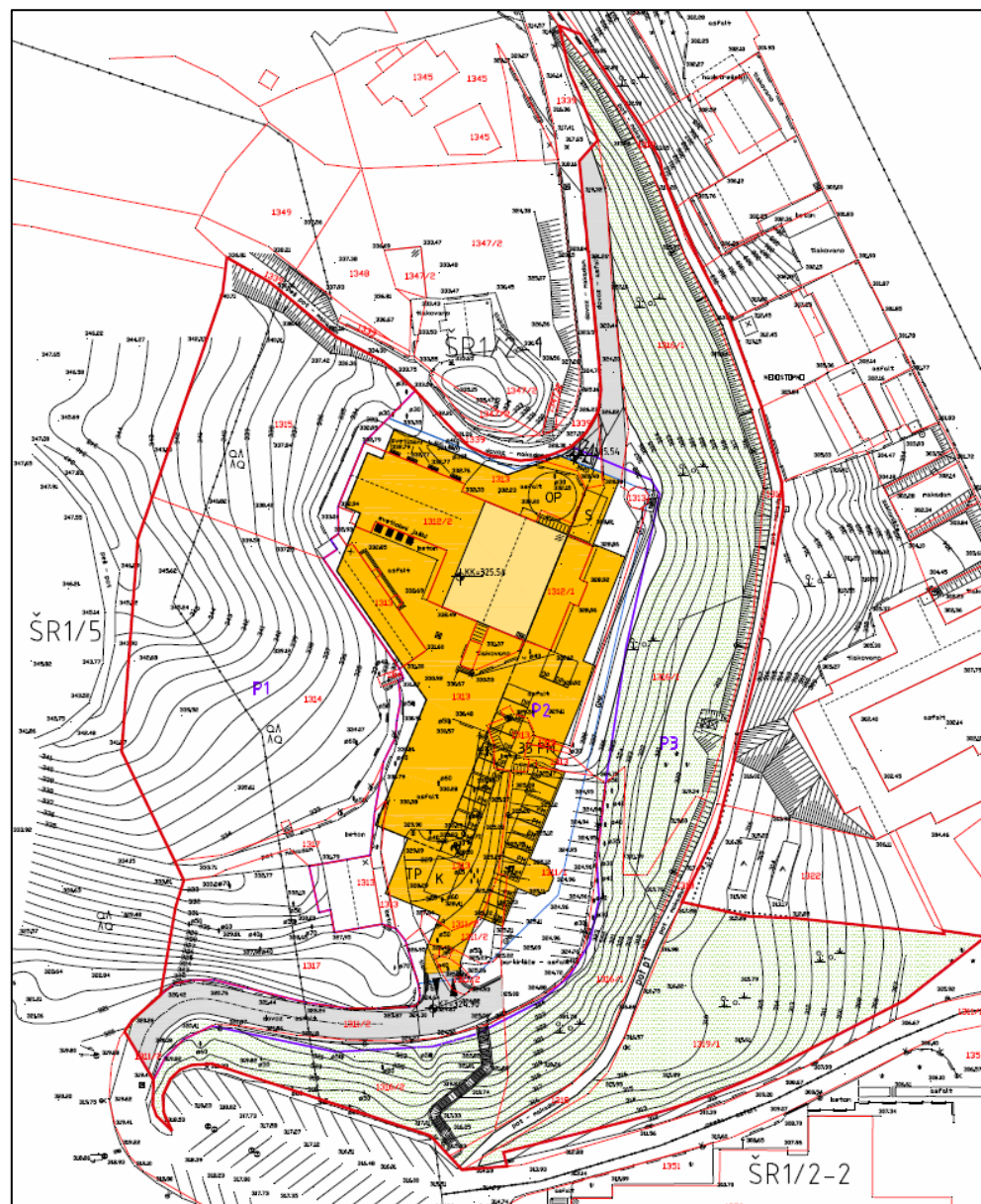
—	MEJA OBMOČJA OPPN	—	DOPUSTNA POSTAVITEV USMERJEVALNIH INFORMACIJSKIH PANOLJEV
—	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA		SKUPNE POVRŠINE
	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA		
	NOVA STAVBA - NIVO STREHE		
	OBSTOJEČA STAVBA - NIVO STREHE		
	TORASA V NIVOU NADSTROPJA		
▲	GLAVNI VHOD		
▲	MESTO UVOZA/IZVOZA IZ PODEZEMNE GARAŽE		
P	PARKIRNO MESTO		
APM	ZAČASNO PARKIRNO MESTO ZA AVTOBUS		
K	KOTA UTRJENEGA TERENA		
D	DREVO		
	VOZNE POVRŠINE		
	POKODNA STREHA		
	SERVISNI UVOZ/IZVOZ		
	ZELENE POVRŠINE		
	GAZDNE POVRŠINE		
	ZELENA STREHA		
P 1,2...	MEJA PROSTORSKE ENOTE		
P 1,2...	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE		
P 1,2...	GRADBENA MEJA V NIVOU NADSTROPJA		
P 1,2...	OZNAKA VERTikalNEGA GABARITA STAVBE NAD TEREKOM		



PREGLEDNA ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA

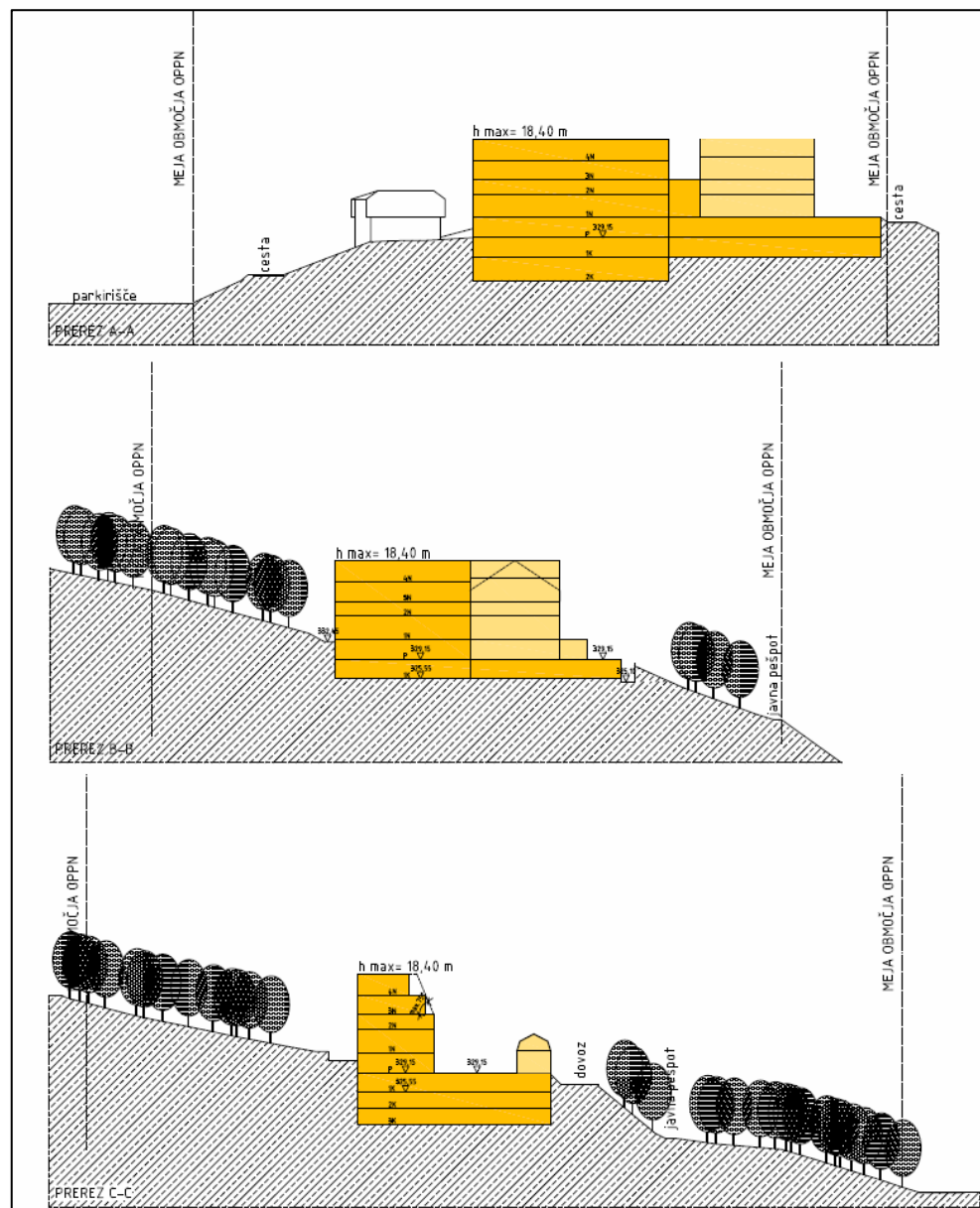
OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
ŠR 1/2 - BELLEVUE IN DEL OBMOČJA
UREJANJA ŠR 1/5 – TIVOLI - ŠIŠENSKI HRIB
(dopolnjen osnutek)

	MEJA OBMOČJA OPPN	OP	OBRAČALNA PLOŠČAD ZA SMETARSKA VOZILA
	MEJE ZEMLJIŠKIH PARCEL	S	PROSTOR ZA ZBIRANJE ODPADKOV
	NOVA STAVBA - NIVO KLETI		
	KLET POD OBSTOJEČO STAVBO		
	MESTO UVOZA/IZVOZA IZ PODZEMNE GARAŽE		
	KOTA FINALNEGA TLAKA V NIVOU KLETI		
	KOTA UTRIEBENGA TERENA		
	GRADBENA MEJA V NIVOU KLETI		
	ZELENE POVRŠINE		
	VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE		
	LINJA PRITUČIA		
	SERVISNI UVOZ/IZVOZ		
	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA		
	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA		
	PARKIRNO MESTO Z DVINJO PLOŠČADJO		
	PARKIRNO MESTO		
	PARKIRNO MESTO ZA FUNKCIONALNO OVRIBANE		
	TP		TRANSFORMATORSKA POSTAJA
	K		KOLESARINICA
	MEJA PROSTORSKE ENOTE		
	P 1,2...		OZNAKA PROSTORSKE ENOTE



ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO 1.KLETI

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
ŠR 1/2 - BELLEVUE IN DEL OBMOČJA
UREJANJA ŠR 1/5 - TIVOLI - ŠIŠENSKI HRIB
(dopolnjen osnutek)



OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
ŠR 1/2 - BELLEVUE IN DEL OBMOČJA
UREJANJA ŠR 1/5 - TIVOLI - ŠIŠENSKI HRIB
(dopolnjen osnutek)



OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
ŠR 1/2 - BELLEVUE IN DEL OBMOČJA
UREJANJA ŠR 1/5 - TIVOLI - ŠIŠENSKI HRIB
(dopolnjen osnutek)

