

Mestna občina Ljubljana
Zoran Jankovič, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 35040-3/2018-63
Datum: 23. 4. 2019

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja
prostora SL-236, za stavbo Dvorni trg 1

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, vodja Oddelka za urejanje prostora
dr. Liljana Jankovič Grobelšek, vodja Odseka za prostorske
planske akte

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora SL-236, za stavbo Dvorni trg 1.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Priloge:
– predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji ... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora SL-236, za stavbo Dvorni trg 1

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na stavbo št. 568, ki leži na parceli št. 3227, katastrska občina 1725 Ajdovščina, in se po določitih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN in 42/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja v delu enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SL-236 z namensko rabo CDk (Območja centralnih dejavnosti za kulturo).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se za obstoječo stavbo št. 568, ki leži na parceli št. 3227, katastrska občina 1725 Ajdovščina, in z njo povezano gradnjo ter prizidavo obstoječe stavbe dopusti individualno odstopanje od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN MOL ID za del EUP SL-236, in sicer:

– dopusti se individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja glede dopustnih in pogojno dopustnih objektov in dejavnosti na območju namenske rabe za CDk – Območja centralnih dejavnosti za kulturo, ki so določeni v 12. točki Preglednice 4 iz drugega odstavka 11. člena OPN MOL ID, in sicer tako, da so poleg objektov in dejavnosti 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo in 12620 Muzeji in knjižnice dopustni tudi 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev in 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;

– dopusti se individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v dvanajstem odstavku 13. člena OPN MOL ID, tako da je na zakonito zgrajenih objektih, ki po namembnosti niso skladni z namensko rabo v EUP, poleg rekonstrukcije in izrabe izkoriščenega podstrešja (Po) ter vzdrževanja in odstranitve objektov dopustna tudi prizidava objekta.

3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1138

Številka:

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora SL-236,
za stavbo Dvorni trg 1

I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SL-236 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v 129. členu, da lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjskega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
 - v 131. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana.

ZUreP-2 je uredil lokacijsko preveritev kot nov instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča manjša odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v tretjem odstavku 129. člena določa, da lahko občina z lokacijsko preveritvijo dopusti spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjskega videza zakonito zgrajenega obstoječega objekta v primeru rekonstrukcije ali prizidave tega objekta, vendar je to dopustno le, če je to potrebno zaradi uskladitve tega objekta z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. Prav tako 129. člen ZUreP-2 v prvem in drugem odstavku določa, da je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev mogoče, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, pri čemer so objektivne okoliščine med drugim omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške (npr. fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč).

Pri tem gre za odstopanja, ki ne povzročajo konfliktov v prostoru.

S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe občinskega prostorskega načrta, pri čemer se skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 5. 2018 v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov po 129. členu ZUreP-2, sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v občinski prostorski načrt in ga tudi ne spreminja.

Na podlagi 133. člena ZUreP-2 sklep o lokacijski preveritvi predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Mestna občina Ljubljana je dne 11. 2. 2019 s strani investitorja Ivana Kapetanovića, Torovo 9, 1217 Vodice (v nadaljnjem besedilu: investitor) prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP) v zvezi s stavbo št. 568, ki leži na parceli št. 3227, katastrska občina 1725 Ajdovščina, na naslovu Dvorni trg 1.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja urejanja prostora SL-236, za stavbo Dvorni trg 1, ki ga je izdelal Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve). Elaboratu lokacijske preveritve je bilo priloženo tudi Geološko – geomehansko poročilo št. P 763/17-710-2 z dne 25. 8. 2017, ki ga je izdelal Zavod za Gradbeništvo Slovenije.

Na podlagi popolne vloge in s plačilom stroškov lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana začela s postopkom lokacijske preveritve. Mestna občina Ljubljana je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti. Mestna občina Ljubljana je investitorja pozvala k dopolnitvi Elaborata lokacijske preveritve, ki ga je investitor ustrezno dopolnil.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana dne 13. 2. 2019 pozvala nosilce urejanja prostora, da predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Mestna občina Ljubljana je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 29. 3. 2019 do 12. 4. 2019, na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, na sedežu Četrtno skupnosti Center, in na spletnem naslovu:

<https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>. O javni razgrnitvi je skladno z ZUreP-2 obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

Mestna občina Ljubljana je proučila prejete pripombe in predloge javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve in je zavzela stališča, ki so sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

Postopek lokacijske preveritve vodita dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh., in mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobuda se nanaša na območje, ki skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18) in Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN in 42/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) obsega del EUP SL-236 z namensko rabo CDK (Območja centralnih dejavnosti za kulturo). Predmet lokacijske preveritve predstavlja obstoječo stavbo št. 568, ki leži v območju stare Ljubljane, na parceli št. 3227, katastrska občina 1725 Ajdovščina, na naslovu Dvorni trg 1.

Obstoječa stavba trenutno ne izpolnjuje bistvenih zahtev za objekte, kot jih določa 15. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.; v nadaljnjem besedilu: GZ), in sicer obstoječa stavba z vidika mehanske odpornosti in stabilnost ter varnosti pred požarom ni ustrezna. Geodetske izmere so namreč pokazale, da se je stavba v smeri proti Ljubljani povescila za 13-15 cm, geomehansko poročilo pa je ugotovilo, da je na južnem delu stavbe spremenjena nosilna struktura tal zaradi očitno spremenjenih podzemeljskih vodnih tokov. Zaradi izrednega stanja, ki ogroža obstoj stavbe, kot tudi varnost ljudi, je

potrebna nujna interventna sanacija celotne stavbe. Nepredvidljive okoliščine, na katere investitor ne more vplivati, terjajo izredno hitro sanacijo, ta pa je ekonomsko mogoča le s celovito prenovo stavbe in prizidavo nove kletne etaže.

Lokacijska preveritev predstavlja možnost in podlago za izvedbo gradbenih posegov v obstoječo stavbo in prizidavo kleti, zaradi zagotovitve mehanske odpornosti in stabilnosti ter varnosti pred požarom, kar bi pomenilo uskladitev obstoječe stavbe z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določa GZ. Takojšnji posegi so potrebni zaradi slabega stanja konstrukcije in gradbeno tehničnih elementov stavbe. Posegi se bodo izvajali za namen, ki je skladen z gradbenotehničnimi karakteristikami stavbe ter njeno sedanjo, zgodovinsko utemeljeno namembnostjo in namembnostjo širšega območja.

Investitor želi izvesti gradbene posege in stavbo v celoti rekonstruirati tako, da se ohrani obstoječa gostinska namembnost, v višjih nadstropjih želi obstoječa prazna stanovanja preurediti v hotelske sobe ter prizidati drugo klet.

Namen lokacijske preveritve je omogočiti investitorju, da ob gradbenih posegih, s katerimi bo zagotovljena ustreznost stavbe in skladnost z določili GZ, v objektu prizida drugo klet in v objekt umesti dodatno hotelsko dejavnost, ki bo dopolnjevala in bo skladna z obstoječo gostinsko namembnostjo stavbe in pretežno namembnostjo širšega območja, pri čemer je obstoječa gostinska dejavnost že pogojno dopustna skladno z veljavnimi PIP OPN MOL ID.

Odstopanje od določb veljavnega prostorskega izvedbenega akta je potrebno v kontekstu določil za namembnost, ki je določena za EUP, katere del je stavba, in določil glede vrste gradenj, ki so dopustne za obstoječo stavbo. Tako individualno odstopanje od PIP, določenih v OPN MOL ID za del EUP SL-236, je torej potrebno, ker je zaradi slabega stanja stavbe na stavbi nujno potrebno izvesti gradbeno tehnične posege za namene zagotovitve mehanske stabilnosti in požarne varnosti, pri čemer pa stavbe ni mogoče prenoviti za namen izvajanja kulturnih dejavnosti (npr. stavbe za kulturo, muzeje, knjižnice), saj bi prenova stavbe za namene opravljanja kulturne dejavnosti terjala velike posege v stavbno tkivo in bi spremenila videz obstoječe stavbe iz 17. stoletja, in s tem tudi videz območja stare Ljubljane. Zaradi ohranitve videza arhitekturnega spomenika se z lokacijsko preveritvijo predlaga dodatna namembnost ob hkratni ohranitvi obstoječe namembnosti. Prav tako se z lokacijsko preveritvijo predlaga dopustitev prizidave dodatne kleti zaradi zagotovitve mehanske stabilnosti stavbe. V zvezi s stanjem stavbe gre za nepredvidljive okoliščine v zvezi z geološkim in hidromehanskim stanjem lokacije, na katere investitor ne more vplivati in ki so tako omejujoče, da onemogočajo izvedbo investicije v stavbo skladno s prostorskimi izvedbenimi pogoji, tj. da se stavba nameni za izvajanje kulturne dejavnosti.

C. OPIS PREDLAGANEGA INDIVIDUALNEGA Odstopanja

Obstoječa stavba se nahaja v delu EUP SL-236 z namensko rabo CDk (Območja centralnih dejavnosti za kulturo). Skladno s Preglednico 4 iz drugega odstavka 11. člena OPN MOL ID so za območja centralnih dejavnosti za kulturo dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice.

Pogojno dopustni objekti in dejavnosti so:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe, pri čemer so te dejavnosti dopustne le, če dopolnjujejo osnovno namembnost območja.

Prav tako OPN MOL ID v dvanajstem odstavku 13. člena določa, da so na zakonito zgrajenih objektih, ki po namembnosti niso skladni s predpisano namensko rabo v EUP, dopustni samo rekonstrukcija in izraba izkoriščenega podstrešja (Po) ter vzdrževanje in odstranitev objektov. Zaradi navedene določbe je investitorju onemogočena izvedba prizidave kleti, ki je nujno potrebna za statično učvrstitev temeljev, hidroizolacijsko zaščito zgornjega dela stavbe in podbetoniranje temeljev. Z dopustitvijo dodatnih objektov in dodatne dejavnosti po območju namenske rabe bi se omogočilo, da zakonito zgrajen objekt

postane skladen s predpisano namensko rabo znotraj EUP. Posledično se za dosego gradbene namere investitorja, poleg v dvanajstem odstavku 13. člena OPN MOL ID dopustnih rekonstrukcije, izrabe izkoriščenega podstrešja (Po), vzdrževanja in odstranitve objektov, dopusti tudi prizidava objekta, s čimer bo omogočena tudi gradnja dodatne kletne etaže.

Navedena ureditev ne odstopa od ureditve gradenj v ožjem in historičnem mestnem središču, ki jih sicer določa šestnajsti odstavek 13. člena OPN MOL ID, po katerem so v ožjem in historičnem mestnem središču dopustni:

- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- na mestu poprej odstranjenega objekta postavitev novega objekta,
- dozidava in nadzidava objekta,
- vzdrževalna dela,
- gradnja objektov v skladu z določili 12. člena OPN MOL ID in
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s Prilogo 4, pri čemer so navedeni posegi dopustni pod pogojem, da se višina venca novega, rekonstruiranega ali nadzidanega objekta v uličnem nizu poveča le do višine venca sosednje višje stavbe, če taka stavba ne predstavlja obstoječega višinskega poudarka v uličnem nizu.

Namesto termina »dozidava«, ki je uporabljen in pojasnjen v OPN MOL ID, se v predlaganem sklepu o lokacijski preveritvi uporablja termin »prizidava«, ki je pojasnjen v 33. točki prvega odstavka 3. člena GZ in je uporabljen tudi v 129. členu ZUreP-2, ki je pravna podlaga predlaganega sklepa.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za obstoječo stavbo št. 568, ki leži na parceli št. 3227, katastrska občina 1725 Ajdovščina, in z njo povezano gradnjo ter prizidavo obstoječe stavbe dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja glede dopustnih in pogojno dopustnih objektov in dejavnosti po območju namenske rabe za CDk (Območja centralnih dejavnosti za kulturo), ki je določen v 12. točki Preglednice 4 iz drugega odstavka 11. člena OPN MOL ID, in sicer tako, da se dopustijo dodatni objekti in dodatni dejavnosti po območju namenske rabe 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev in 12112 Gostilne, restavracije in točilnice.

Predlagana lokacijska preveritev bi omogočila, da se zaradi zagotovitve mehanske stabilnosti in požarne varnosti obstoječe stavbe izvede gradnja (rekonstrukcija celotne stavbe) ter prizidava (nove kleti).

D. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja okoliščin, zajetih s tretjim odstavkom 129. člena ZUreP-2. Tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 določa, da lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Predlagano individualno odstopanje mora izpolnjevati še vse naslednje pogoje, ki jih določa četrti odstavek 129. člena ZUreP-2:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Mestna občina Ljubljana je v postopku lokacijske preveritve preverila, ali so izpolnjeni pogoji iz tretjega odstavka 129. člena in pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 ter ugotavlja, da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

D.1 Izpolnjevanje pogoja iz tretjega odstavka 129. člena Zakona o urejanju prostora

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Obstoječa stavba predstavlja zakonito zgrajen objekt (gre za stavbo iz 17. stoletja) in leži na stavbnem zemljišču.

Obstoječo stavbo Dvorni trg 1 je potrebno v celoti gradbeno tehnično sanirati, ker ne izpolnjuje bistvenih zahtev, kot jih za objekte določa GZ. Obstoječa stavba je namreč z vidika potresne, mehanske odpornosti in stabilnosti ter požarne varnosti neustrezna, nastale so izredne razmere. Od leta 2017 so na objektu vidne gradbeno tehnične poškodbe. Stavba se poveša, tako stropne plošče kot fasadne stene. Odstopanja konstrukcij od varnostnih standardov so zabeležena z geodetskimi izmerami in z geomehanskimi pregledi.

Geodetske izmere kažejo, da se je stavba v smeri proti Ljubljani povesila za 13-15 cm, geomehansko poročilo pa ugotavlja, da je na južnem delu stavbe spremenjena nosilna struktura tal zaradi očitno spremenjenih podzemeljskih vodnih tokov. Zaradi spremenjenih podzemnih tokov in posedanje stavbe so nastale izredne razmere, na katere investitor ne more vplivati in ki terjajo zelo hitre gradbene posege.

Glede na zgoraj opisano stanje je bilo ugotovljeno, da obstoječa stavba trenutno ne izpolnjuje bistvenih zahtev glede mehanske odpornosti in stabilnosti ter varnosti pred požarom, kot jih za objekte določa 15. člen GZ. Zaradi izrednega stanja, ki ogroža tako obstoj stavbe kot tudi varnost ljudi, so potrebni nujni gradbeni posegi na obstoječi stavbi in prizidava kleti zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami GZ glede mehanske odpornosti in stabilnosti ter varnosti pred požarom.

Obstoječa stavba ni bila zgrajena za kulturno prireditvene dejavnosti, ki bi omogočale večje število obiskovalcev. Prenova stavbe za kulturno prireditvene dejavnosti bi terjala večje posege in spremembe stavbe ter obsežno odstranjevanje stavbnega tkiva. Stavba je že sedaj namenjena za gostinsko dejavnost, višja nadstropja pa so bila prvotno zgrajena za stanovanja, zaradi česar bi prenova etaž za namen kulturno prireditvene dejavnosti terjala radikalne odstranitve nosilnih sten. Stavba je v kontekstu urbanega razvoja Ljubljane od nekdaj predstavljala samo stavbo za bivanje, smiselno tudi za bivanje obiskovalcev, v obliki hotela. Zaradi vsega navedenega gradbeno tehnična zasnova obstoječe stavbe ni primerna za javne prostore namenjene kulturi. Stavbe tako ni mogoče prenoviti za namen izvajanja kulturnih dejavnosti (npr. stavbe za kulturo, muzeje, knjižnice), saj bi prenova stavbe za namene opravljanja kulturne dejavnosti spremenila videz obstoječe stavbe iz 17. stoletja, in posledično tudi videz območja stare Ljubljane. Zaradi ohranitve videza arhitekturnega spomenika se z lokacijsko preveritvijo predlaga dodatna namembnost ob hkratni ohranitvi obstoječe namembnosti.

Ker obstoječa stavba s svojo gradbeno tehnično zasnovo ni primerna za javne prostore namenjene kulturi, je namen lokacijske preveritve omogočiti investitorju, da ob gradbenih posegih, s katerimi bo zagotovljena ustreznost stavbe in skladnost z določili GZ, v objekt umesti dodatno dejavnost, ki bo skladna z obstoječo gostinsko namembnostjo, to je za hotel.

Prav tako je potrebno zaradi statične učvrstitve temeljev, hidroizolacijske zaščite zgornjega dela stavbe, in podbetoniranja temeljev izgraditi drugo klet. Namen lokacijske preveritve je tako omogočiti investitorju prizidavo druge kleti za namene zagotovitve mehanske stabilnosti stavbe.

D.2 Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 129. člena Zakona o urejanju prostora

a) Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.

Individualno odstopanje namreč zagotavlja ohranitev stavbe iz 17. stoletja. Gradbeni poseg v obstoječo stavbo ob hkratni ohranitvi gostinske dejavnosti in vključitvijo hotela je pomemben za razvoj turizma v Ljubljani. Nameravani gradbeni poseg v obstoječo stavbo bo pozitivno vplival na videz in razvoj stare Ljubljane in prepoznavnost Mestne občine Ljubljana, saj bo investitor ob trženju hotela pripomogel k večji prepoznavnosti Mestne občine Ljubljana. Investitor bo prav tako omogočil nova delovna mesta.

S predlaganim odstopanjem se omogoči zagotavljanje smotrne rabe prostora in pogojev za krepitev gospodarskega razvoja ter se poveča izkoriščenost območja. Mestna občina Ljubljana ugotavlja, da je predlagano odstopanje v javnem interesu, saj bo omogočilo ohranitev stavbe iz 17. stoletja, razvoj starega mestnega jedra, razvoj turizma in prepoznavnost Ljubljane.

b) Doseganje gradbenega namena, vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja in na podobo naselja ali krajin in vplivi na bivalne in delovne razmere in drugi vplivi

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz druge alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Doseganje gradbenega namena

Ker gradbeno tehnična zasnova obstoječe stavbe ne omogoča preureditve in uporabe obstoječe stavbe za namen kulturne dejavnosti, je namen investitorja izvesti takšne gradbene posege v obstoječo stavbo, da vanjo umesti dodatno hotelsko dejavnost, ki bo dopolnjevala in bo skladna z obstoječo gostinsko namembnostjo in pretežno namembnostjo širšega območja. Investitor bi lahko na podlagi predlaganega individualnega odstopanja preuredil obstoječi objekt v hotel ter ohranil obstoječo gostinsko dejavnost. Gradbeni posegi v obstoječo stavbo in prizidava kleti bodo zagotovili mehansko odpornost in stabilnost stavbe ter zagotovili varnost pred požarom. Glede na ugotovljeno posedanje stavbe zaradi spremenjenih podzemnih tokov bi lokacijska preveritev omogočila takojšni pričetek gradbenih del in ohranitev stavbe, ki pomembno soustvarja ambient stare Ljubljane. Celovita preureditev stavbe v kulturno dejavnost ni mogoča, saj bi pomenila radikalne posege v stavbo in bi posledično spremenila videz obstoječe stavbe iz 17. stoletja.

Vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja in na podobo naselja ali krajin

Mestna občina Ljubljana ugotavlja, da se s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo prostorski izvedbeni pogoji za stavbo Slovenske filharmonije, ki leži znotraj iste EUP, ali sosednjih enot urejanja prostora. Predlagana lokacijska preveritev prav tako ne pomeni spremembe OPN MOL ID, saj se nanaša zgolj na individualnega investitorja.

Nameravani gradbeni poseg v obstoječo stavbo ne bo spremenil načrtovanega videza območja, saj se videz fasade in gabariti objekta ne bodo bistveno spremenili. Lokacijska preveritev bo omogočila ohranitev stavbe iz 17. stoletja in ohranitev videza starega mestnega jedra. Glede na navedeno predlagano individualno odstopanje ne bo vplivalo na načrtovan videz območja in na podobo naselja ali krajin.

Vplivi na bivalne in delovne razmere in drugi vplivi

Stavba, ki je predmet lokacijske preveritve, leži v stari Ljubljani in je bila zgrajena za poslovno stanovanjske namene. Stavba se je do pred kratkim uporabljala za poslovno stanovanjske namene, saj so v etažah urejena stanovanja, medtem ko so pritličje in kleti namenjeni poslovnim dejavnostim, saj so tam restavracija, picerija in delikatesa. Po gradbenem posegu bo stavba še naprej namenjena poslovnim dejavnostim, saj bodo restavracija, picerija in delikatesa ostali, medtem ko se bodo stanovanjske površine v etažah preuredile v hotelske sobe, ki bodo namenjene začasnemu bivanju turistov.

Obstoječa stavba, ki je predmet lokacijske preveritve, je obdana z drugimi restavracijami oziroma gostinskimi lokali (kot npr. Solist, Dvorni bar), poslovnimi stavbami (npr. Sberbank) in stavbami namenjenimi za šolstvo (npr. Univerza v Ljubljani) in kulturi (npr. Filharmonija). Glede na to, da stavba leži v strogem centru stare Ljubljane, hotel kot spremljajoča dejavnost obstoječi gostinski dejavnosti in dopolnilna dejavnost obstoječim dejavnostim širšega območja, glede na svoje značilnosti ne bo povzročal dodatnega hrupa, niti ne bo vplival na bivalne in delovne razmere okolice. Predlagano individualno odstopanje tako ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer v bližnji okolici, saj hotel ne bo povzročil dodatne obremenitve s hrupom, kot ga povzročajo gostinski lokali, poslovne stavbe in Filharmonija.

V času gradnje oziroma izvajanja gradbenih del ne bo motilnih vplivov na sosednje stavbe. Gradbeni posegi za konsolidacijo stavbne konstrukcije se bodo izvajali znotraj stavbe in ne bodo posegali na sosednje parcele, tako da do sprememb v konstrukciji sosednjih stavb ne bo prišlo. Hrup v času gradnje bo v okviru dovoljenih vrednosti, čez dan do 65 dBA, konično do 85 dBA, v večernih in nočnih urah

gradbišče ne bo delovalo. Dostop do gradbišča za izvajanje gradbenih posegov bo zagotovljen s Kongresnega trga, skladno z določili prometne ureditve na območju MOL.

c) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2. S predlaganim individualnim odstopanjem se ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Z individualnim odstopanjem se OPN MOL ID ne spreminja. Navedeno pomeni, da se izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo ne spremenijo niti za lastnike sosednjih stavb in zemljišč, znotraj iste EUP SL-236, niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj drugih enot urejanja prostora. Ker predlagano odstopanje ne posega in ne spreminja namenske rabe in izvedbenih pogojev za stavbo Slovenske filharmonije, ki leži znotraj iste EUP SL-236, niti glede drugih enot urejanja prostora, se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo, niti ne zmanjšujejo.

d) Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom – s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 76/04 (v nadaljnjem besedilu: SPRS), ki je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru in podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države, postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru ter določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. SPRS je vodilo za vse druge ravni načrtovanja prostorskega razvoja.

Poselitveni razvoj se v skladu s SPRS načrtuje tako, da med drugim ustvarja možnosti za gospodarski razvoj in poudarja notranji razvoj naselij, ki ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prednostna razvojna usmeritev je prenova, ki vključuje poleg prostorskih ciljev tudi možnosti za gospodarski razvoj ter vzpostavlja ponovno rabo spomeniško varstveno kvalitetnega stavbnega fonda.

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (državni prostorski načrt, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi.

Skladnost s pravnimi režimi

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnim režimom, saj so za individualno odstopanje izpolnjeni vsi pogoji iz 129. člena Zakona o urejanju prostora. Interventni gradbeni posegi v obstoječo stavbo bodo zagotovili skladnost stavbe z bistvenimi zahtevami (mehanska odpornost, stabilnost in požarna varnost), ki jih za objekte določa GZ.

E. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Ljubljana je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora, ki bi glede na svoje delovno področje lahko imeli nanj pripombe, in sicer:

- Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-7/2018/3-10922-02 z dne 25. 2. 2019,
- Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, št. 35021-12/2019-2 z dne 8. 3. 2019,
- Mnenje Ministrstva za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-27/2019-3-DGZR z dne 25. 2. 2019,
- Mnenje Ministrstva za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, št. 350-13/2019-2 z dne 13. 3. 2019,
- Mnenje Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, št. 3501-22/2019/3 z dne 25. 3. 2019,

- Mnenje Zavoda RS za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, št. 3-III-161/2-O-19/HT z dne 18. 2. 2019,
- Mnenje Mestne občina Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35040-3/2018-61 z dne 8. 4. 2019,
- Mnenje Javne razsvetljave d.d., št. 410/19 z dne 18. 2. 2019,
- Mnenje Snage, d.o.o., št. SNG-341-018/2019-034 z dne 14. 3. 2019,
- Mnenje Vodovod-Kanalizacija d.o.o., Področje oskrbe z vodo, št. VOK-351-717/2019-002 z dne 26. 2. 2019,
- Mnenje Vodovod-Kanalizacija d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, št. VOK-351-719/2019-003 z dne 26. 2. 2019,
- Mnenje Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, št. 30-1/2019-9680 (6732-TŠ) z dne 5. 3. 2019,
- Mnenje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, št. 3519RP98_JPE-302-004/2019-002 z dne 6. 3. 2019,
- Mnenje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo, št. 3518RD20_JPE-201-004/2019-002 z dne 6. 3. 2019,
- Mnenje Telekom Slovenije, d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, št. 17610201-00111201902210018 z dne 28. 2. 2019.

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj so mnenje že podali v fazi priprave OPN MOL ID in jih spremembe oz. območja lokacijske preveritve niti ne tangirajo.

III. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del EUP SL-236, tako, da se za obstoječo stavbo št. 568, ki leži na parceli št. 3227, katastrska občina 1725 Ajdovščina, in z njo povezano gradnjo (rekonstrukcijo) ter prizidavo (za klet) dopustijo dodatni objekti in dodatni dejavnosti 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev in 12112 Gostilne, restavracije in točilnice in prizidava objekta.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI

A. JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČE DO PRIPOMBE

Mestna občina Ljubljana je v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude v času od 29. 3. 2019 do 12. 4. 2019 po elektronski pošti prejela pripombo, glede katere je podala v nadaljevanju navedeno stališče.

B. STALIŠČE DO PRIPOMBE

Pripomba M. K., prejeta po elektronski pošti 12. 4. 2019, in dopolnitev pripombe, prejeta po elektronski pošti 15. 4. 2019

Stranka na gradiva lokacijske preveritve nima pripomb, prav tako ne nasprotuje vsebini lokacijske preveritve. Pripomba se nanaša na etažiranje obstoječe stavbe Dvorni trg 1, ki v zemljiški knjigi še ni urejeno, ter na načrte prenove oziroma projektne rešitve, za katere meni, da so tehnično in finančno zahtevni. Poleg tega pove, da je treba za posege pridobiti soglasje ostalih etažnih lastnikov. V pripombi navede, da ima registrirano galerijsko dejavnost znotraj obstoječe stavbe, ki ne bo v nasprotju s hotelsko dejavnostjo.

Stališče do pripombe

Pripomba se neposredno ne nanaša na postopek in vsebino lokacijske preveritve.

Etažno lastnino urejata Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13) in Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Uradni list RS, št. 34/17), tako da vzpostavitev etažne lastnine ni predmet prostorskih izvedbenih aktov in prostorskega načrtovanja po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2). Lokacijska preveritev je skladno z ZUreP-2 instrument prostorskega načrtovanja.

Preverjanje skladnosti projektnih rešitev je predmet postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Skladno z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.; v nadaljnjem besedilu: GZ) je stranski udeleženelec v postopku izdaje gradbenega dovoljenja tudi lastnik nepremičnine, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve o začetku postopka seznaniti etažne lastnike, ki so razvidni iz uradnih evidenc, ter jih povabi k udeležbi. Oseba, ki pripravi udeležbo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, mora ob priglasi pojasniti razloge za udeležbo, lahko pa navede tudi razloge, zaradi katerih nasprotuje nameravani gradnji, ali pa navede, da se strinja z nameravano gradnjo. Glede na določbe GZ bo lahko etažni lastnik varoval svoje pravice in pravne koristi kot stranski udeleženelec v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in bo imel možnost seznaniti se z dokumentacijo za izdajo gradbenega dovoljenja ter nanjo podajati pripombe.

Ker gre za območje, ki je varovano tudi kot kulturna dediščina, morajo biti vsi posegi usklajeni z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine. GZ določa tudi, da mora investitor pred izvedbo gradnje objekta imenovati nadzornika, ki mora nadzor izvajati tako, da se zagotovi izpolnjevanje zahtev iz GZ, preventivno delovanje in pravočasno preprečevanje napak. V času gradnje bo torej za izpolnjevanje bistvenih zahtev, ki so pomembne za zagotavljanje varne in učinkovite rabe stavb, skrbel pooblaščen nadzornik.

Namen lokacijske preveritve je dopustiti dodatne dejavnosti ob hkratni ohranitvi obstoječih dejavnosti v stavbi zaradi uskladitve stavbe z bistvenimi zahtevami, ki jih določa GZ. Skladno s tehničnimi smernicami št. 007-58/2018 z dne 1. junij 2018, ki jih je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor skladno s 26. členom GZ, je galerijsko dejavnost dopustno izvajati v okviru objektov in dejavnosti 12620 Muzeji in knjižnice, če gre za galerije, namenjene izključno za razstave umetniških del ali v okviru 12301 Trgovske stavbe, če gre za prodajno galerijo. Obe dejavnosti sta za obstoječo stavbo dopustni oziroma pogojno dopustni skladno z 11. členom OPN MOL ID.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme se s Sklepom o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora SL-236, za stavbo Dvorni trg 1 ne spreminjajo. Neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Ljubljana ni.

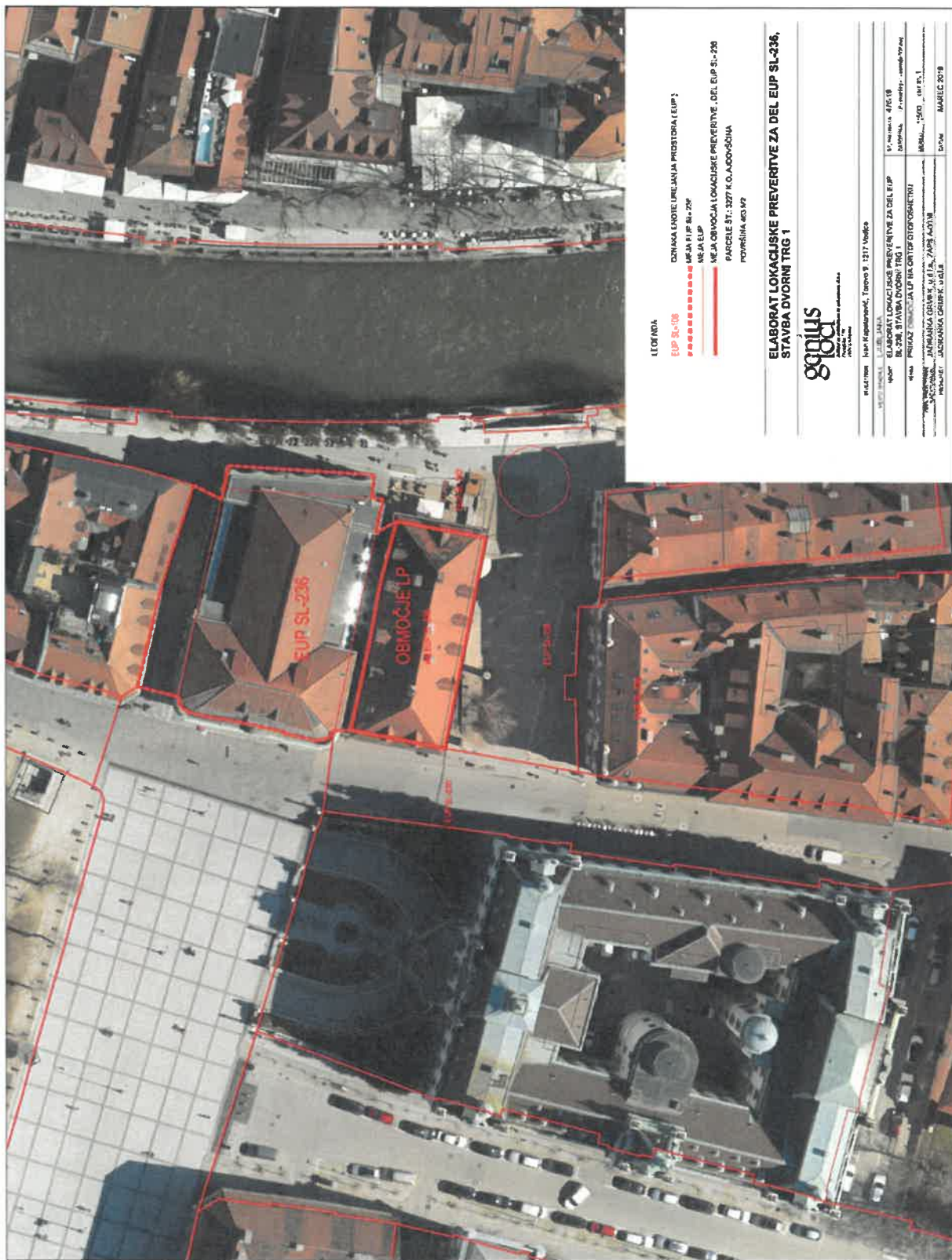
Ljubljana, april 2019

Pripravila:

dr. Liljana Jankovič Grobelšek
Vodja Odseka za prostorske planske akte



mag. Miran Gajšek
Vodja oddelka



LEGENDA

ORISNA LOKALNA UREJENJA PROSTORA (OLUP)

EUP SL-108

MEJA EUP SL-236

MEJA EUP

MEJA OBMOČJA LOKALISKE PREVENTIVE DEL EUP SL-238

POVRŠINA 403 M²

**ELABORAT LOKALISKE PREVENTIVE ZA DEL EUP SL-236,
STAVBA DVORNI TRG 1**



avtor projekta	Ignis Projektiranje, Trnovo 9, 1217, Novo mesto
avtor projekta	ELABORAT LOKALISKE PREVENTIVE ZA DEL EUP SL-236, STAVBA DVORNI TRG 1
vrsta projekta	PRILAZ OBMOČJA LP NA OBJEKTIFOTOGRAFIJI
lokacija	JURIDIČNA OSOBA, UJLA, ZABIV, AOS18
datum projekta	MAREC 2018



ZAHODNA FASADA STAVBE DVORNI TRG 1, KONGRESNI TRG 11



JUŽNA FASADA STAVBE DVORNI TRG 1, KONGRESNI TRG 11