



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

Številka: 35023-15/2021-81

Datum: 21. 2. 2023

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 enoto urejanja prostora RŽ-155**

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 enoto urejanja prostora RŽ-155.



**Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič**

Priloga:
– Predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) v zvezi z 299. členom in tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora RŽ-155

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parcele št. 1312/1, 1312/2 in 1311/1 ter dele parcel št. 1311/4, 1313 in 1316/1, vse k. o. 1740 Spodnja Šiška, ki se po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahajajo v enoti urejanja prostora RŽ-155 s podrobnejšo namensko rabo BT – površine za turizem (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

2. člen

(1) Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih 24. členu OPN MOL ID in v grafičnem delu OPN MOL ID (karta 3.1) ter od urbanističnih pogojev, določenih za EUP RŽ-155 v Prilogi 1: »Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora« OPN MOL ID, in sicer tako, da se dopusti:

- rušitev severne, južne in vzhodne fasade obstoječe hotelske stavbe in izgradnja novega objekta, pri čemer je treba upoštevati smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine,
- da na severni strani pritlična etaža glavnega objekta hotela, ki je zaradi nagiba terena delno nad in delno pod terenom, sega čez gradbeno mejo (GM),
- na zahodni strani gradnja glavnega objekta hotela do meje med EUP RŽ-155 in RŽ-138 ter
- na parceli št. 1313 k. o. 1740 Spodnja Šiška gradnja kletne etaže v okviru tlorisnih gabaritov obstoječega objekta.

(2) Območje lokacijske preveritve je treba urejati celovito. Ob izgradnji hotelskega kompleksa je treba med Cesto na Bellevue in cesto Pod gozdom zagotoviti javni prehod za pešce in kolesarje.

3. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 3152

Številka: 35023-15/2021-80

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora RŽ-155

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelji za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora RŽ-155 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) so:

– Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O), ki v 299. členu določa, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih, ter v tretjem odstavku 338. člena, da se ne glede na prvi odstavek tega člena ZUreP-2, ZPNačrt in ZUPUDPP uporabljajo za dokončanje postopkov v skladu z 298. in 299. členom tega zakona;

– Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; 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 če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;

- 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 (Uradni list RS, št. 31/21 – 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 instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 129. členu določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja.

Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja 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 02. 09. 2021 po pooblastilu družbe Bellevue Investicije, podjetje za razvoj in upravljanje d.o.o., Dvorakova ulica 0003, Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: investitor) s strani podjetja API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana, prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih za enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) RŽ-155, ki se nanašajo na dopustnost gradnje čez gradbeno mejo za dele objekta pod ali delno pod terenom, dopustnost rušitve obstoječe hotelske stavbe, dopustnost gradnje do meje te EUP v zahodnem delu območja in dopustnost gradnje kletne etaže v primeru nadomestne gradnje na parcelni številki 1313, k.o. Spodnja Šiška (1740).

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za EUP RŽ - 155, ki ga je izdelalo podjetje API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve).

Na podlagi popolne vloge, izdanega Sklepa o določitvi stroškov lokacijske preveritve dne 12.7.2022 in plačila stroškov lokacijske preveritve dne 15.7.2022 je Mestna občina Ljubljana začela s postopkom lokacijske preveritve in v skladu s četrtrim odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana 22.07.2022 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji 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 29.12. do 16.1 2022 v prostorih Oddelka za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Poljanska 28, Ljubljana, na sedežu Četrtna skupnosti Šiška, Kobetova 1, 1000 Ljubljana 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 s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike in upravljavce sosednjih zemljišč.

Mestna občina Ljubljana je proučila prejete pripombe in predloge javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve in 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 s ZUreP-2 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. PREDMET IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnih odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo in ureditev območja v EUP RŽ-155.

Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na območje zemljišč s parc št. 1312/1, 1312/2, 1311/1, 1311/4 – del, 1313 – del, 1316/1 – del, vse k.o. 1740 Spodnja Šiška, ki je skladno z določili 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, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) del EUP RŽ-155 z namensko rabo BT - površine za turizem.

Ob ugotavljanju skladnosti nameravane gradnje z določili OPN MOL ID so bile ugotovljene omejujoče okoliščine in drugi omejujoči prostorski izvedbeni pogoji na obstoječih zakonito zgrajenih objektih, ki onemogočajo izvedbo investicije.

Investicijska namera zajema preureditev sedaj degradiranega območja nekdanjega Hotela Bellevue, ki zajema odstranitev stare dotrajane stavbe obstoječega hotela Bellevue, ki je danes v stanju, ki ne zadošča več bistvenim zahtevam, določenim z gradbenim zakonom, in nadomestno gradnjo na njegovem mestu. Predvidi se nov hotel, ki se s stavbo Hotela Bellevue programsko poveže. Predvidi se tudi prenova dveh lesenih paviljonov ter manjšega gospodarskega objekta, vse v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Za izvedbo predvidenega projekta so potrebna odstopanja od OPN MOL ID. Investitor želi prenoviti sedaj degradirano območje in dokončati gradnjo v skladu s investicijsko namero in projekti stavb, zato predlaga, da se z uporabo instrumenta lokacijske preveritve:

- dopusti, da deli objekta pod okoliškim terenom ali delno pod terenom segajo čez gradbeno mejo. Obodne stene etaž delno pod terenom bodo v celoti zakrite ali ozelenjene tako, da s Celovške ceste ne bodo vidne,
- dopusti porušitev severne, južne in vzhodne fasade obstoječe hotelske stavbe in izgradnjo novega objekta na njihovem mestu v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine,
- predvidi potek gradbene meje v ravnini obodnih fasad obstoječih objektov orientiranih proti zahodu in liniji opornega zidu ter
- predvidi dopustitev dodatne etaže pod terenom v okviru tlorisnih gabaritov obstoječe zgradbe na par. št. 1313, k.o. Spodnja Šiška (1740) v primeru nadomestne gradnje v skladu z geomehanskimi razmerami, hidrološkimi razmerami, potekom komunalnih vodov ter zagotovitvijo zaščite podtalnice in stabilnosti sosednjih objektov.

Predlagane odstopanja za EUP RŽ-155 od OPN MOL ID omogočajo izvedbo predvidene gradnje in predstavljajo optimalno rešitev, ki je skladna z javnim interesom in gradbenim namenom prostorskega akta, to je izgradnja hotelskega kompleksa..

C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

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

Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- 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,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Mestna občina Ljubljana je v postopku lokacijske preveritve preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotavlja, da so podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

C1. Izpolnjevanje pogoja iz prvega in drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 – obstoj objektivnih okoliščin

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določata prva alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja.

a) Porušitve severne, južne in vzhodne fasade obstoječe hotelske stavbe in izgradnjo novega objekta na njenem mestu

Predlaga se, da se z odstopanjem od zahteve po ohranitvi severne, južne in vzhodne fasade obstoječe glavne hotelske stavbe, ki je zahtevano s PPIP za EUP RŽ-155, dopusti porušenje in nadomestna gradnja glavne hotelske stavbe, tako da se zagotovi bistvenim zahtevam in ostalim sodobnim standardom ob upoštevanju pogojev Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Objektivna okoliščina, ki utemeljuje to odstopanje, je stanje dotrajanosti obstoječe hotelske stavbe, ki ne omogoča, da bi se navedene tri fasade obnovile tako, da bi ustrezale ustrezali bistvenim zahtevam za graditev objektov, zlasti mehanski odpornosti in stabilnosti, požarni varnosti in varnosti pri uporabi. Gre za omejujočo okoliščino, ki je povezana z lokacijo in nanjo investitor ne more vplivati – nastala je še preden je postal investitor lastnik zemljišč na območju lokacijske preveritve. Ker glavna hotelska stavba predstavlja jedro celotne investicije na območju, njeno stanje predstavlja okoliščino, ki v bistvu onemogoča celotno investicijo.

Stanje dotrajanosti obstoječe stavbe hotela Bellevue je objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki utemeljuje predlagano odstopanje (odstopanje od zahteve po ohranitvi severne, južne in vzhodne fasade obstoječe glavne hotelske stavbe).

b) Potek gradbene meje ob zahodnem robu območja

Predlaga se, da se na zahodnem robu območja lokacijske preveritve določi gradbena meja (GM), ki omogoča gradnjo objekta A do te gradbene meje. Predlagana GM poteka vzporedno z ravninami zahodnih in jugozahodnih fasad obstoječih objektov in po liniji obstoječega opornega zidu na parcelni ob meji med parcelama št. 1314 in 1313 k.o. Spodnja Šiška.

Objektivno okoliščino predstavlja majhnost območja pozidave z objekti, namenjenimi hotelski dejavnosti, ki je tudi območje lokacijske preveritve. To območje ima z OPN MOL ID določeno namensko rabo BT – površine za turizem, pri čemer je investitorjeva namera, da jo zlasti nameni za hotelsko dejavnost. Za izvajanje dejavnosti ima lokacija precejšnje omejitve v njeni majhnosti. Za racionalno delovanje hotela je treba zagotoviti ustrezen obseg hotelskih površin. Zato mora investitor izkoristiti vse možnosti pozidave lokacije, saj mu bo šele to omogočilo racionalno izvedbo investicije v nove in nadomestne objekte.

Drugo objektivno okoliščino predstavljajo fizične lastnosti zemljišča na mestu predlagane gradbene meje. Ta meja predstavlja rob varovalnega gozda na parcelah št. 1314 in 1315 k.o. Spodnja Šiška, pri čemer tako varovalni gozd kot območje lokacijske preveritve ležijo na precej strmem zemljišču. Rob varovalnega gozda na strmini je slabo utrjen, deloma z obstoječima objektoma, deloma pa z obstoječim opornim zidom na meji med parcelama št. 1313 in 1314 k.o. Spodnja Šiška. Z določitvijo gradbene meje in gradnjo nadomestnih objektov B in C ter novega objekta A (glej sliko 4) do te gradbene meje bo utrjena in varovana meja varovalnega gozda na parcelah št. 1314 in 1315 k.o. Spodnja Šiška.

Navedeni okoliščini investitorja omejujeta glede možnosti izrabe zemljišča in se nanašata na lokacijo. Investitor naju ne more vplivati, ob enem pa onemogočata investicijo zaradi nesorazmernih stroškov na strani investitorja, če ne bi imel možnosti gradnje objekta A, B in C.

Za dopustnost predlaganega odstopanja (odstopanje glede poteka gradbene meje na zahodnem delu območja lokacijske preveritve) obstojita objektivni okoliščini majhnosti lokacije in fizičnih lastnosti zemljišča iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 v povezavi s prvim odstavkom tega člena.

C2. Izpolnjevanje pogoja iz tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2 – kriteriji potrebnosti individualnih odstopanj

Lokacijska preveritev se prav tako predlaga za odstopanje od izvedbenih pogojev za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih v skladu z drugo alinejo tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa.

a) Gradnja dodatne etaže pod terenom pri nadomestni gradnji na parceli št. 1313 k.o. Spodnja Šiška

Predlaga se, da se v okviru nadomestne gradnje na mestu obstoječega objekta na parceli št. 1313, k.o. Spodnja Šiška dopusti dodatna kletna etaža, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnosti sosednjih objektov. Predvidena lega, tlorisni gabariti, oblika in zunanji videz objekta je enak prvotnemu objektu.

Obravnavana stavba se nahaja v vplivnem območju kulturnega spomenika – hotela Bellevue. Dodatni programi, ki jih bo omogočilo predlagano odstopanje, se vsebinsko in funkcionalno povezujejo z ostalimi deli in so del celotnega kompleksa, katerega del je tudi kulturni spomenik.

Za dopustnost predlaganega odstopanja (dopustitev gradnje dodatne etaže pod terenom pri nadomestni gradnji gospodarskega poslopja) je pravni temelj v drugi alineji tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer gre za manjše odstopanje pri nadomestni gradnji glede gabaritov objekta, ki ga nadomešča, to pa je potrebno zaradi varovanja javnega interesa – varstva kulturnega spomenika.

b) Preseganje gradbene meje z deli objekta, ki so delno tudi nad terenom

Z odstopanjem se predvidi dopustitev gradnje severnega dela pritlične etaže objekta H in B (glej sliko 4), ki predstavljata nadomestno gradnjo, čez gradbeno mejo, v kolikor je ta delno vkopana, ozelenjena ali zakrita na drug način, in sicer tako, da s Celovške ceste ni vidna. Vkopani del obstoječega objekta že sedaj presega določeno gradbeno mejo (GM), s predlaganim odstopanjem pa se predlaga dopustitev preseganja gradbene meje tudi za dele kletne etaže in pritlične etaže objekta H, ki je nadomestna gradnja.

S preseganjem gradbene meje gre za manjše odstopanje od gabaritov sedanjega hotelskega kompleksa, ki poenoti funkcionalno celovitost celotnega kompleksa, s tem da se zagotovi nivojska enotnost. Ob enem se zagotovijo zadostne površine za izvajanje potrebnih hotelskih dejavnosti. Brez zagotovitve skupne funkcionalnosti, ki jo predlagano odstopanje omogoča, učinkovito delovanje kompleksa ni mogoče, kar bi onemogočilo prenavo kulturnega spomenika. Slednje je v nasprotju z javnim interesom, ki pomeni obnovo in vzdrževanje spomenika in njegovega vplivnega območja.

Za dopustnost predlaganega odstopanja (odstopanje glede preseganja gradbene meje z deli objekta, ki so delno tudi nad terenom) je pravni temelj v drugi alineji tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer gre

za manjše odstopanje pri nadomestni gradnji glede lege in gabaritov objekta, ki ga nadomešča, kar je potrebno zaradi varstva kulturnega spomenika.

C3. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2

a) Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člena ZUrcP-2. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana. Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora enoti urejanja prostora RŽ-155, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Odstopanje sledi namembnosti te EUP kot izhaja iz OPN MOL ID in dovoljuje gradnjo objektov za turizem, kar je izrecno v skladu z OPN MOL ID in torej tudi s cilji prostorskega razvoja, kot izhajajo iz 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).

b) Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoje iz druge alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

Doseganje gradbenega namena

Z lokacijsko preveritvijo bo dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, saj bodo upoštevani vsi pogoji iz OPN MOL ID (namen objekta, faktor zazidanosti, ustrezne parkirne cone, faktor zelenih površin), pri tem pa se upoštevajo tudi drugi prostorski izvedbeni pogoji.

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

Nameravana gradnja ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Podoba območja se z individualnim odstopanjem spremeni minimalno in je skladna s programi, predvidenimi z namensko rabo in podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

Vplivi na bivalne in delovne razmere in drugi vplivi

Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer. S predvidenimi odstopanji ne prihaja do posegov, ki bi spreminjali z OPN predvidene bivalne kapacitete ali bi vplivali na bivalne ali delovne razmere v neposredni okolici.

c) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2. Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na območje parcel v EUP RŽ-155. S predlogom odstopanja prihaja do sprememb, ki ne bodo povzročile vplivov na možnost zazidave sosednjih parcel. Zagotovljeni bodo zadostni odmiki novih objektov od mej, prav tako bo dostop in zunanja ureditev urejena tako, da ne bo vplivov na sosednja zemljišča.

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

Predlagana lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Predlagano odstopanje nima vpliva na vsebine, določene s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2).

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov, zato predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Skladnost s pravnimi režimi

Objekt Hotel Bellevue je kulturni spomenik lokalnega pomena, pridobljeno je pozitivno mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora, ki soglaša z predlaganimi odstopanji od prostorskega akta v tem sklepu.

III. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Ljubljana je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja vseh zaprošenih nosilcev urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35038-207/2022-2550-14 z 22. 11. 2022,
2. Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana, št. 35028-113/2022-4 z 12. 10. 2022,
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-182/2022-3-DGZR s 11.08.2022,
4. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-129/2022-2 z 27. 07. 2022,
5. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, št. 35012-168/2022-3340/4 s 1. 9. 2022,
6. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, št. 35102-0869/2018-13 z dne 05.03.2022
7. Zavod RS za varstvo narave, območna enota Ljubljana, Cankarjeva cesta 10, 1000 Ljubljana, št. 3563-0066/2022-5 z 24. 10. 2022
8. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, št. 35023-15/2021-33 z 9. 8. 2022,
9. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za zaščito in reševanje, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana, št. 843-36/2022-2 z 22.8.2022
10. Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana, št. 612/22 s 16.8.2022,
11. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana, št. VOK-350-073/2022-003 s 22.8.2022,
12. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana, št. VOK-350-072/2022-003 s 23.8.2022,
13. Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, št. 3337 (52588/2022-AG) z 17. 8. 2022,
14. Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., oskrba s plinom in daljinski sistem oskrbe s toploto, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana, št. 3519RP81_JPE-351-1313/2022-001 z 3.8.2022,
15. Plinovodi d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana, št. S22-417/P-MP/RKP z 31.8.2022
16. Telekom Slovenije, d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Stegne 19, 1000 Ljubljana, št. 111671-LJ/4552-BS z 21.9.2022
17. Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče, št. mol10/22-SO s 24. 8. 2022

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

IV. POGLAVITNA REŠITEV

Na območju lokacijske preveritve se dopusti naslednja individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN MOL ID za EUP RŽ-155:

- rušitev severne, južne in vzhodne fasade obstoječe hotelske stavbe in izgradnja novega objekta, pri čemer je treba upoštevati smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine;
- na severni strani lahko pritlična etaža glavnega objekta hotela, ki je zaradi nagiba terena delno nad in delno pod terenom, sega čez gradbeno mejo (GM);
- na zahodni strani gradnja glavnega objekta hotela do meje med EUP RŽ-155 in RŽ-138;
- na parceli št. 1313 k.o. 1740 Spodnja Šiška gradnja kletne etaže v okviru tlorisnih gabaritov obstoječega objekta.

Doda se pogoj, da je območje treba urejati celovito. Ob izgradnji hotelskega kompleksa je treba med Cesto na Bellevue in cesto Pod gozdom zagotoviti javni prehod za pešce in kolesarje.

V. SODELOVANJE JAVNOSTI

A. Javna razgrnitev in stališča do pripomb

Mestna občina Ljubljana je v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude v času od 29.12. do 16.1.2022, prejela pripombe, glede katerih je podala v nadaljevanju navedeni stališči.

B. Stališča do pripomb

1. Pripombe S. K. in D. K., prejete dne 09.01.2023:

Pripomba 1

Primerjava med obema določiloma pokaže, da se poskuša zahtevo po popolni vkopanosti nadomestiti s pojmom »delno nad terenom«, ki pa ni skladen z nobeno definicijo v razlagi pojmov (OPN MOL, člen 3, razlaga pojmov) in dopušča široko interpretacijo ter možno zlorabo v fazi projekta za gradbeno dovoljenje.

Stališče do pripombe:

Opis »delno nad terenom« je bil uporabljen v idejni zasnovi predvidenih ureditev v EUP RŽ-155, ki je podlaga za izdelavo elaborata lokacijske preveritve za EUP RŽ-155, zato je bil v nespremenjeni obliki prenesen tudi v elaborat lokacijske preveritve oziroma v predlog podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev. Predlog sklepa o lokacijski preveritvi bo pripravljen v pravno formalnem jeziku z uporabo izrazov in definicij, ki se uporabljajo v Odloku OPN MOL ID. Gre za pritlično etažo objekta, ki je zaradi nagiba terena delno nad in delno pod terenom. Višinske razlike terena ureditev premošča tudi s travnatimi brežinami / nasipi, podpornimi zidovi ali škarpami.

Pripomba 2

Vzpostavitev gradbene meje pod zemljo je možna, vendar z upoštevanjem vseh relevantnih kriterijev, in sicer:

OPN MOL ID, 23. člen, citat: »gradbena meja pod zemljo je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati v etažah pod pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele.«

OPN MOL ID, 24. člen (alineja 11), citat: »Odmik stavb (pod terenom) od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00m; odmik je lahko tudi manjši, če s term pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel (v term primeru MOL), vendar ne manj kot 1,50m.«

OPN MOL ID, člen 3. (pomen izrazov), citat: »odstavek 77. Pritličje (P) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 m nad njo.«

Stališče do pripombe:

Za posamezne EUP ali posamezne parcele so odstopanja od splošnih določil OPN MOL ID že dopuščena v Prilogi 1, ki je sestavni del OPN MOL ID. Z uvedbo lokacijske preveritve kot prostorskega akta pa je dopuščena tudi možnost individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za konkretne primere oziroma posamezne parcele. V tej lokacijski preveritvi gre za odstopanje od gradbene meje v pritlični etaži.

Pripomba 3

Iz praktično operativnih razlogov je gradnja do parcelne meje, zaradi problematičnosti zaščite gradbene jame, praktično nemogoča brez poseganja v prostor javne dovozne poti, s čimer bi bila onemogočena prehodnost in posledično dovoz do naše parcele.

Stališče do pripombe:

Poseganje z gradnjo v sosednje enote urejanja prostora ni dopustno brez soglasja lastnikov zemljišč, v tem primeru občine in lastnikov sosednjih zemljišč, ki javno cesto uporabljajo. Uskladitev dostopa v času gradnje se bo urejala v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja, ko bodo za vse previdene ureditve pridobljena potrebna soglasja. Predvidena novogradnja bo odmaknjena najmanj 1,5 m od parcele javne dovozne poti v lasti MOL.

VI. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme se s sprejetjem predloga sklepa ne spreminjajo. Neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Ljubljana ni.

Pripravila:

dr. Liljana Jankovič Grobelšek

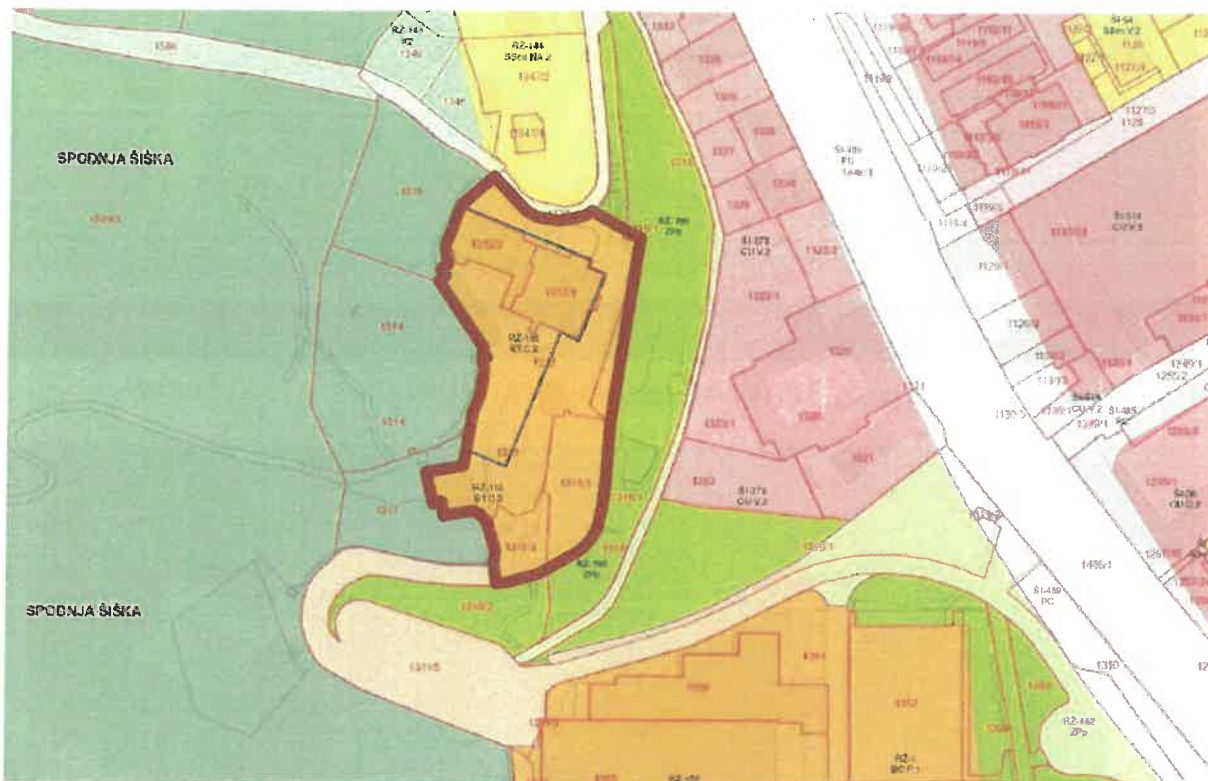


Sekretar - vodja oddelka
mag. Miran Gajšek



Priloge:

- Slika 1: Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, območje očrtano z rdečo. Vir: Urbinfo.
- Slika 2: Pogled na načrtovani kompleks z jugovzhoda. Vir: API arhitekti.
- Slika 3: Pogled s severovzhoda. Vir: API arhitekti.
- Slika 4: Informativni prikaz postavitve objektov kompleksa po Idejni zasnova prenove hotela Bellevue v Ljubljani z novogradnjo, API arhitekti d.o.o, maj 2021.



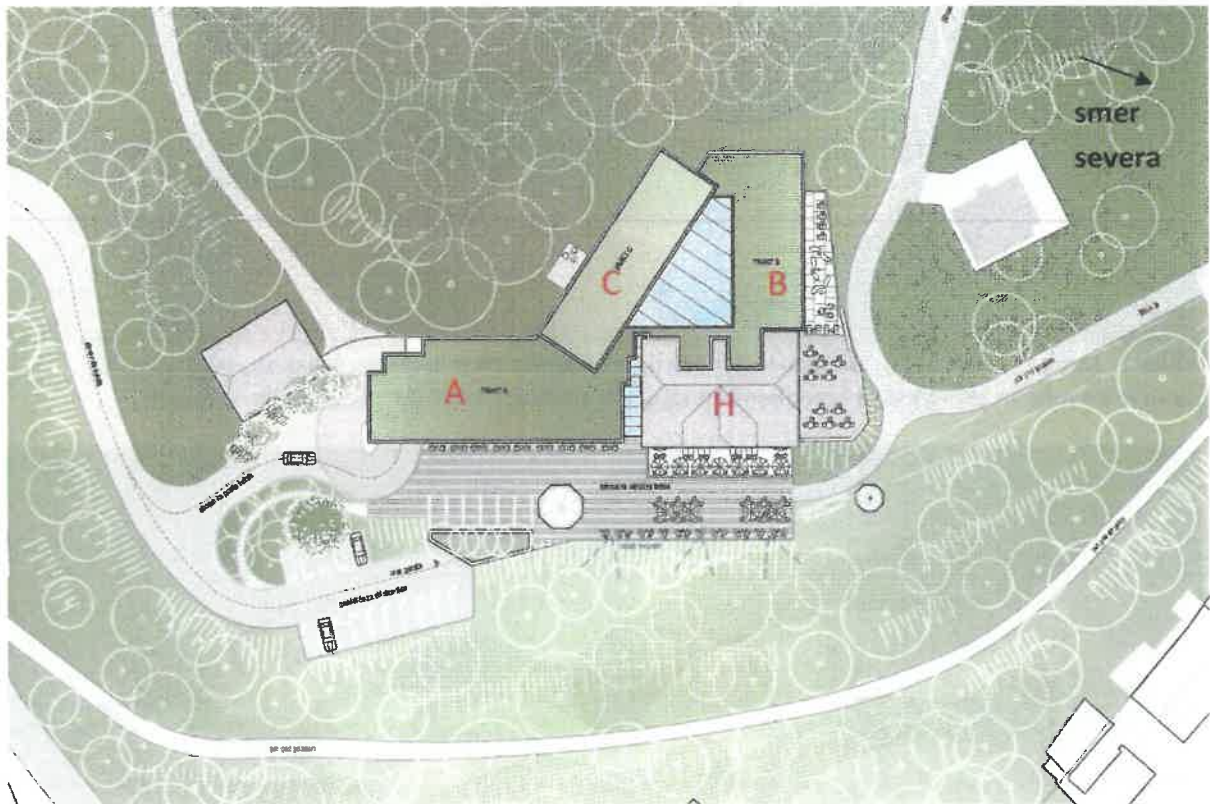
Slika 1: Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, območje očrtano z rdečo. Vir: Urbinfo.



Slika 2: Pogled na načrtovani kompleks z jugovzhoda. Vir: API arhitekti.



Slika 3: Pogled s severovzhoda. Vir: API arhitekti.



Slika 4: Informativni prikaz postavitve objektov po Idejni zasnovi prenove hotela Bellevue v Ljubljani z novogradnjo, API arhitekti d.o.o, maj 2021:

H – stavba starega hotela Bellevue (predvidena nadomestna gradnja)

B in C – zahodni in jugozahodni trakt kompleksa (predvidena nadomestna gradnja)

A – južni trakt kompleksa (predvidena novogradnja)