

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

**za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev
za EUP RŽ - 155**

Ljubljana, maj 2022 – dopolnitev oktober 2022

Naslovni list

Naziv elaborata **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA NAMEN INDIVIDUALNEGA
ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ZA EUP EUP RŽ - 155**

Naročnik
Zasebni investitor

Izvajalec

A P I A R H I T E K T I

**API ARHITEKTI d.o.o.,
Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana
Direktor: Damjan Burcar, univ.dipl.inž.arh.**

Pooblaščen prostorski
načrtovalec (PPN) **Damjan Burcar, univ.dipl.inž.arh.
Id. št. pri ZAPS: A – 1276**

Sodelavci
Filip Jakob Fras, mag. inž. arh. urb.

Številka elaborata
API – 889/1404

Kraj in datum izdelave
Ljubljana, maj 2022 – dopolnitev oktober 2022

Identifikacijska številka
prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov **3152**

KAZALO VSEBINE

Naslovni list	2
Kazalo vsebine	3
Obrazložitev	5
1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve	
1.2 Območje lokacijske preveritve	
1.3 Opis obstoječega stanja	
1.4 Predstavitev idejne zasnove	
Utemeljitev	15
2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.	
2.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	
2.3 Seznam podatkovnih virov	
2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	
2.5 Navedba namena v skladu s 127. Členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve	
Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve	17
3.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obarvanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN	
3.2 Pregled določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL – strateški del del	
3.3 Pregled določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček	

	iz OPN MOL - Izvedbeni del
3.4	Navedba individualnih odstopanj od PIP
3.5	Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora
3.6	Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj
3.7	Kriterij objektivnih okoliščin
3.8	Kriteriji potrebnosti individualnih odstopanj
3.9	Obrazložitev odstopanj
3.10	Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Naročnik elaborata lokacijske preveritve načrtuje gradnjo objektov na zemljiških parcelah št. 1312/1, 1312/2, 1311/1, 1311/4, 1313, 1316/1, SPODNJA ŠIŠKA (1740). Območje lokacijske preveritve leži na severnem delu mestnega parka Tivoli zahodno od Celovške ceste.

V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot enota urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) RŽ – 155.

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 več ne zadošča bistvenim zahtevam in nadomestno gradnjo na mestu na njegovem mestu. Ob njem se predvidi nov hotel, ki se s stavbo Hotela Bellevue programsko poveže. Predvidi se tudi prenova dveh lesenih paviljonov ter manjšega gospodarskega objekta v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Za izvedbo predvidenega projekta so potrebna odstopanja od prostorskega izvedbenega akta (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:

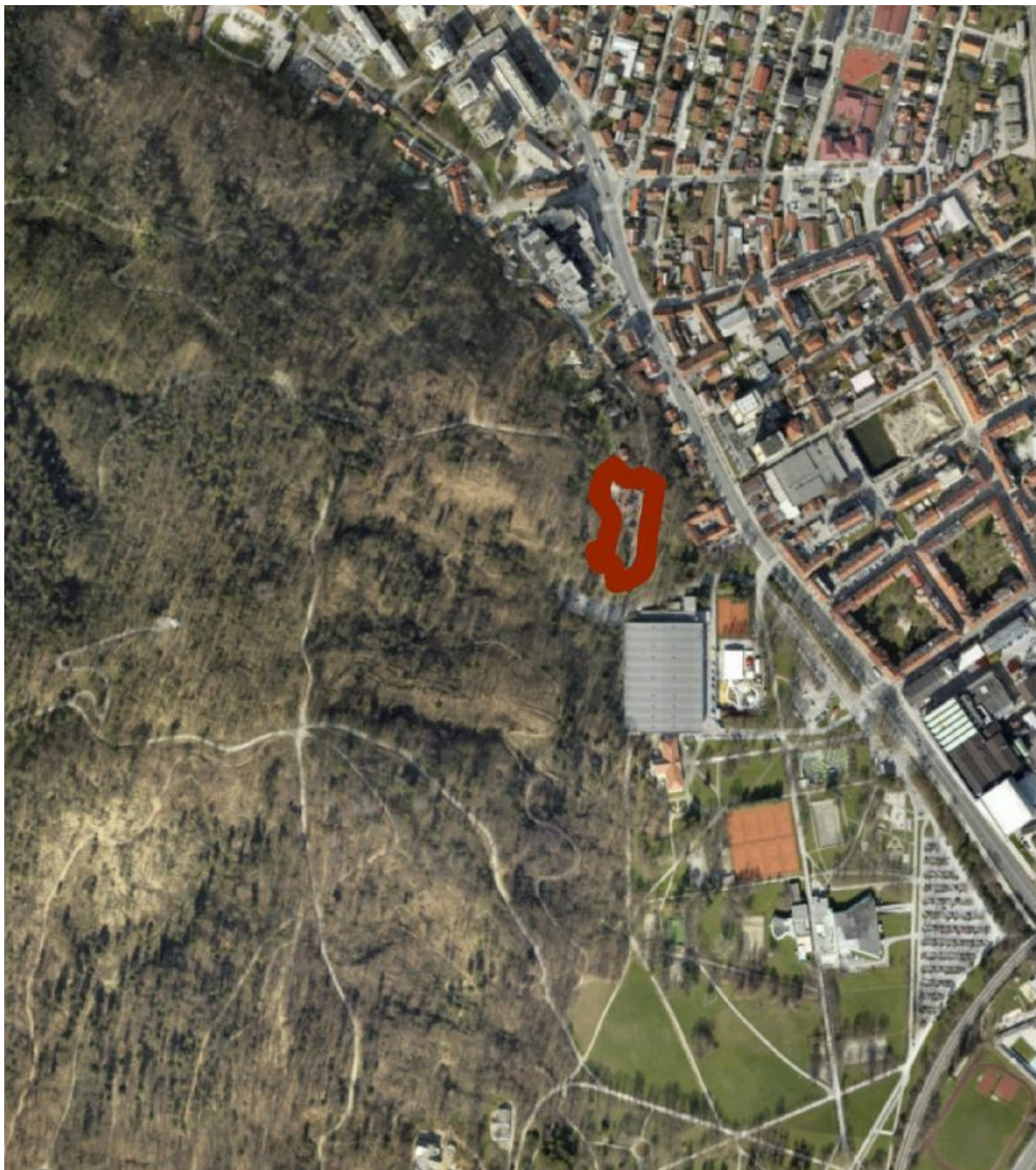
- a. Dopusti, da deli objekta pod okoliškim terenom ali delno pod terenom segajo čez gradbeno mejo. Obodne stene etaž delno pod terenom morajo biti v celoti zakrite ali ozelenjene tako, da s Celovške ceste ne bodo vidne.
- b. Dopusti porušitev severne, južne in vzhodne fasade obstoječe hotelske stavbe in izgradnjo novega objekta na njihovem mestu v skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine.
- c. Predvidi potek gradbene meje v ravnini obodnih fasad obstoječih objektov orientiranih proti zahodu in liniji opornega zidu.
- d. 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, zaščite podtalnice in stabilnosti sosednjih objektov.

Predlagane spremembe omogočajo izvedbo predvidene gradnje in predstavljajo optimalno rešitev, ki je skladna z javnim interesom in gradbenim namenom prostorskega akta, to je izgradnja hotelskega kompleksa, zato investitor predlaga dopustitev odstopanja od določil OPN MOL ID v prostorski enoti RŽ – 155.

1.2 Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve predstavljajo zemljišča v lasti Bellevue Investicije, podjetje za razvoj in upravljanje d.o.o., Dvorakova ulica 003, 1000 Ljubljana.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na vzhodnem obrobju ljubljanskega Šišenskega hriba. Lokacija, v neposredni bližini Hale Tivoli, predstavlja stičišče hribovitega, gozdnega sveta ter urbanega okolja Spodnje Šiške in urejene parkovne krajine parka Tivoli.



Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve (očrtan z odebeljeno rdečo črto) s okolico; Vir: Urbinfo, 2021.



Slika 2: Območje lokacijske preveritve (očrtano rdeče); Vir: Urbinfo, 2021.

1.3 Opis obstoječega stanja

Območje lokacijske preveritve se nahaja v bližini vpadnice Celovške ceste. Območje meji na zahodu na Šišenski gozd na vzhodu pa na zelene površine, ki so del parka Tivoli. Zazidljive površine so le na samem obravnavanem območju in na zemljiščih severno ob njega. Ostala sosednja mejna zemljišča so nezazidljiva.



Slika 3: Razglednica Zajčeve restavracije in kavarne Bellevue. Vir: Wikipedia, 2021.

Zgodovina hotela sega v leto 1909, ko je danes obstoječo stavbo na odkupljenem zemljišču zgradil šišenski vinski trgovec. Skozi zgodovino se je lastništvo stavbe menjavalo, vendar vzdrževanje stavb in okolice ni bilo konsistentno.

Danes je celotno obravnavano območje je v degradiranem stanju. Na njem se nahaja več objektov z glavno stavbo nekdanjega hotela Bellevue, ki je zaščiten spomenik lokalnega pomena. Vsi obstoječi so v razpadajočem stanju.



Slika 4: Pogled na glavno pročelje hotela Bellevue. Lastni vir.



Slika 5: Pogled iz severa ob prihodu po Poti pod gozdom. Lastni viri.



Slika 6: Pogled proti razpadajočem gospodarskem objektu. Lastni vir.



Slika 7: Pogled proti osrednjemu paviljonu. Lastni vir.



Slika 8: Pogled proti pomožnemu objektu južno ob glavne hotelske stavbe. Lastni vir.

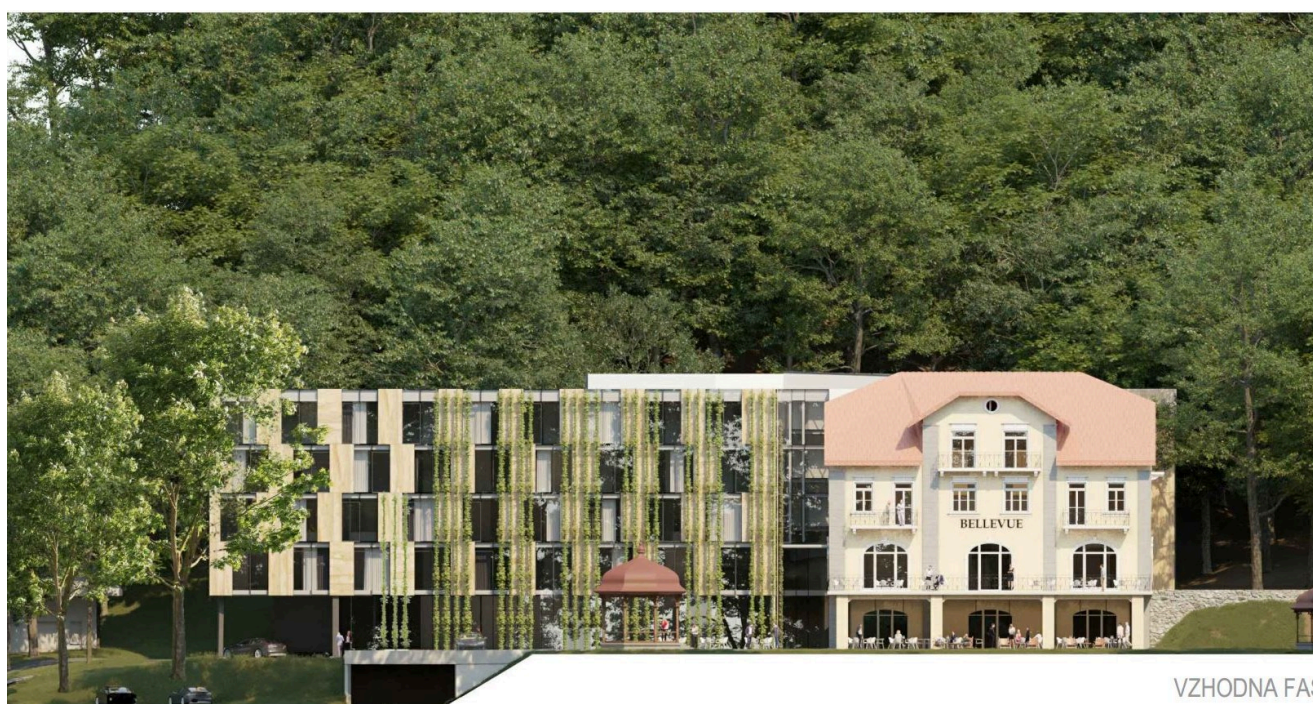


Slika 9: Pogled na severozahodni krak glavne hotelske stavbe. Lastni vir.

1.4 Predstavitev idejne zasnove

Elaborat Lokacijska preveritev je izdelan na podlagi nove Idejne zasnove, ki so jo izdelali API arhitekti d.o.o. (2021). Odstopanja se nanašajo na določitev poteka dodatne gradbene meje (GM), ki jo v naravi predstavljajo zunanje obodne fasade obstoječih dotrajanih objektov, potek obstoječe gradbene meje (GM), določene z OPN MOL ID, ki jo predviden objekt na nekaterih mestih pod terenom preseže, na dopustitev odstranitve obstoječe hotelske stavbe, vključno s fasadami in nadomestne gradnje skladne z usmeritvami ZVKDS na njenem mestu, ter dopustne etažnosti pomožnih objektov. Ostalih sprememb, ki bi predstavljale odstopanje od OPN ID MOL ni predvidenih.

V nadaljevanju je predstavljena IDEJNA ZASNOVA PRENOVE HOTELA BELLEVUE V LJUBLJANI Z NOVOGRADNJO, API ARHITEKTI d.o.o, maj 2021 (v nadaljevanju Idejna zasnova).



Slika 10: Prikaz vzhodne fasade novega kompleksa. Lastni vir.



POGLED JUGOVZHOD

Slika 11: Pogled iz juga proti novemu kompleksu. Lastni vir.



POGLED SEVEROVZHOD

Slika 12: Pogled iz vzhoda proti novemu kompleksu. Lastni vir.



Slika 13: Vzdolžni prerez BB. Nova stavba (trakt A) in ob stavbi nadomestni stavbi starega hotela Bellevue. Lastni vir.

2.

UTEMELJITEV

2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.

Na območju lokacijske preveritve so v veljavi:

- Odlok 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

- Odlok 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 in 78/19 – DPN)

2.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Številka k. o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1312/1
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1312/2
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1311/1
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1311/4 – del
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1313 - del
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1316/1 - del

2.2.1 Sosednja zemljišča

Skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve.

Številka k. o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1311/5
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1314

1740	SPODNJA ŠIŠKA	1315
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1316/2
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1317
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1318
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1339

2.3 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- Prostorsko informacijski sistem mestne občine Ljubljana: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- e-geodetski podatkov, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata;

- IDEJNA ZASNOVA PRENOVE HOTELA BELLEVUE V LJUBLJANI Z NOVOGRADNJO, API ARHITEKTI d.o.o, maj 2021.

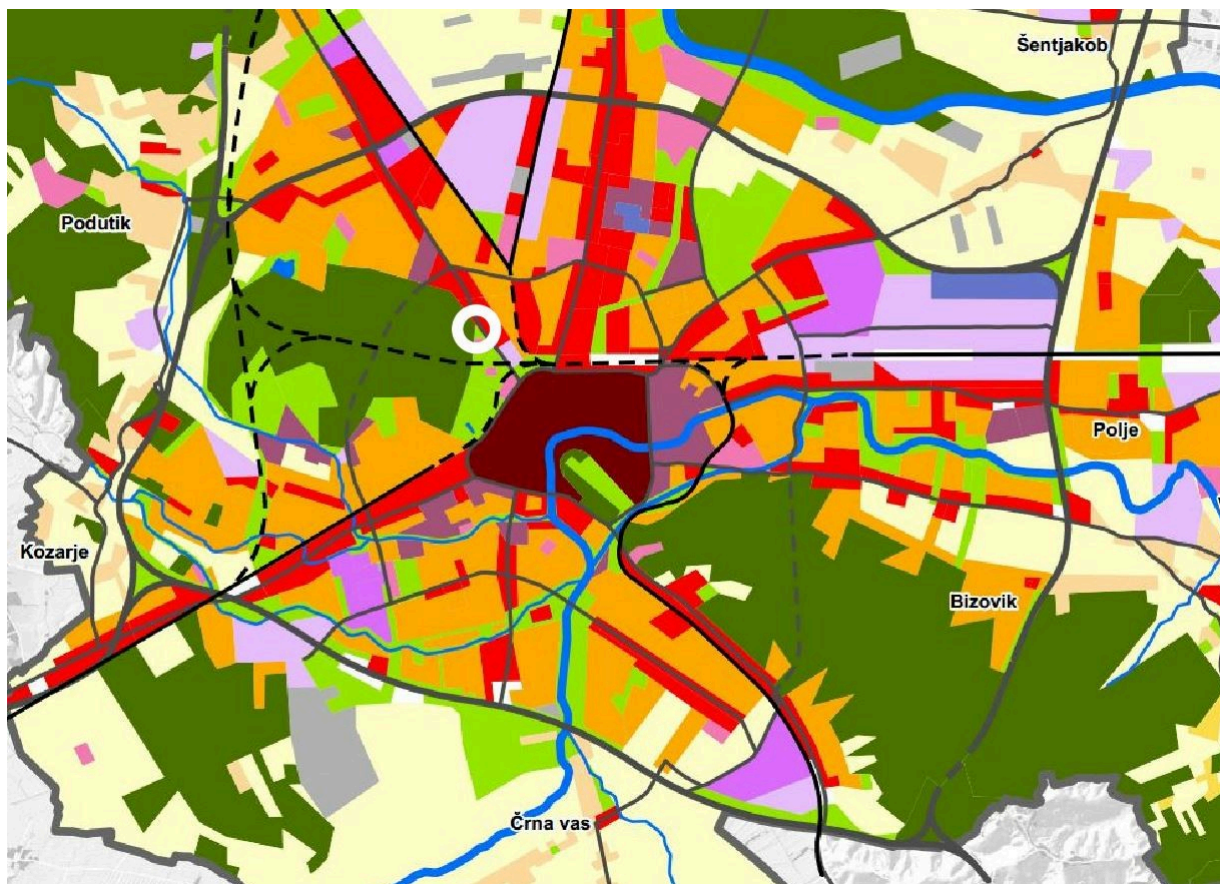
2.5 Navedba namena v skladu s 127. Členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je opredeliti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev za obravnavano območje, ki jih določa prostorsko izvedbeni akt (OPN).

3.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obarvanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

3.2 Pregled določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL – strateški del del



Legenda:

- meja Mestne občine Ljubljana
- celinske vode
- cesta
- - - cesta v predoru
- železnice
- - - železnice-poglobitev ali v predoru

Namenska raba zemljišč po načelu pretežnosti:

- Območja stanovanj s spremljajočimi dejavnostmi:**
 - pretežno stanovanjske površine
 - obmestna naselja
 - območja razpršene poselitve in manjših naselij
- Območja centralnih dejavnosti:**
 - ožje mestno središče
 - druga območja centralnih dejavnosti
 - območja šolstva in zdravstva

Območja proizvodnih dejavnosti:

- industrija in tehnološki parki, gospodarske cone
- Posebna območja:**
 - trgovska in storitvena središča
 - športni centri
- Območja zelenih površin:**
 - mestni parki, rekreacijska območja in pokopališča
 - Območja večjih prometnih površin in P+R
 - Območja ostale gospodarske infrastrukture
 - Območja kmetijskih zemljišč
 - Območja gozdnih površin
 - Območja mineralnih surovin
 - Območja za potrebe obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

Slika 6: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč – karta 03 (veljavni OPN MOL SD); Vir: LUZ

Območje lokacijske preveritve v OPN MOL SD (Karta 03: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč) leži na stičnem območju med območjem centralnih dejavnosti (Celovška cesta), območjem gozdnih površin (Šišenski hrib) in mestnega parka (Tivoli).

» Ljubljana ima izrazito fizično identiteto, h kateri prispevata kakovost urbane strukture in bogastvo kulturne dediščine. Cilji prostorskega razvoja mesta so celovito ohranjati, varovati in prenavljati zgodovinsko mesto, predvsem območja kulturnih spomenikov in druge kulturne dediščine, ter kulturne in duhovne vrednote mesta in njegovo vitalnost. Pomembna je tudi krepitev razpoznavnih značilnosti mesta s prenovo in ustvarjanjem novih urbanih prostorov z vrhunsko arhitekturo. Stik med mestom in zelenim zaledjem bo ohranjen z zelenimi klini.«

3.3 Pregled določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL - Izvedbeni del

Izvleček iz določil odloka OPN MOL ID vsebuje splošne in podrobne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Območje lokacijske preveritve po določilih odloka OPN MOL ID leži v EUP RŽ-155.

Splošni prostorski izvedbeni pogoji

S splošnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji se določijo pogoji glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja ter druga merila in pogoji za umeščanje posegov v prostor.

Dopustni objekti in dejavnosti

Po določilih OPN MOL ID ima EUP RŽ-155 namensko rabo BT – površine za turizem. V območjih z namensko rabo BT so po določilih OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 18):

BT – POVRŠINE ZA TURIZEM

Elaborat lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za EUP RŽ - 155

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12301 Trgovske stavbe (do 500,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12650 Stavbe za šport,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) 12303 Bencinski servisi (površina parcele, namenjene gradnji, do 1000,00 m²) in oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon so dopustni:

- v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah,
- izven ožjega mestnega središča ob lokalnih krajevnih cestah (LK) ali cestah višje kategorije.

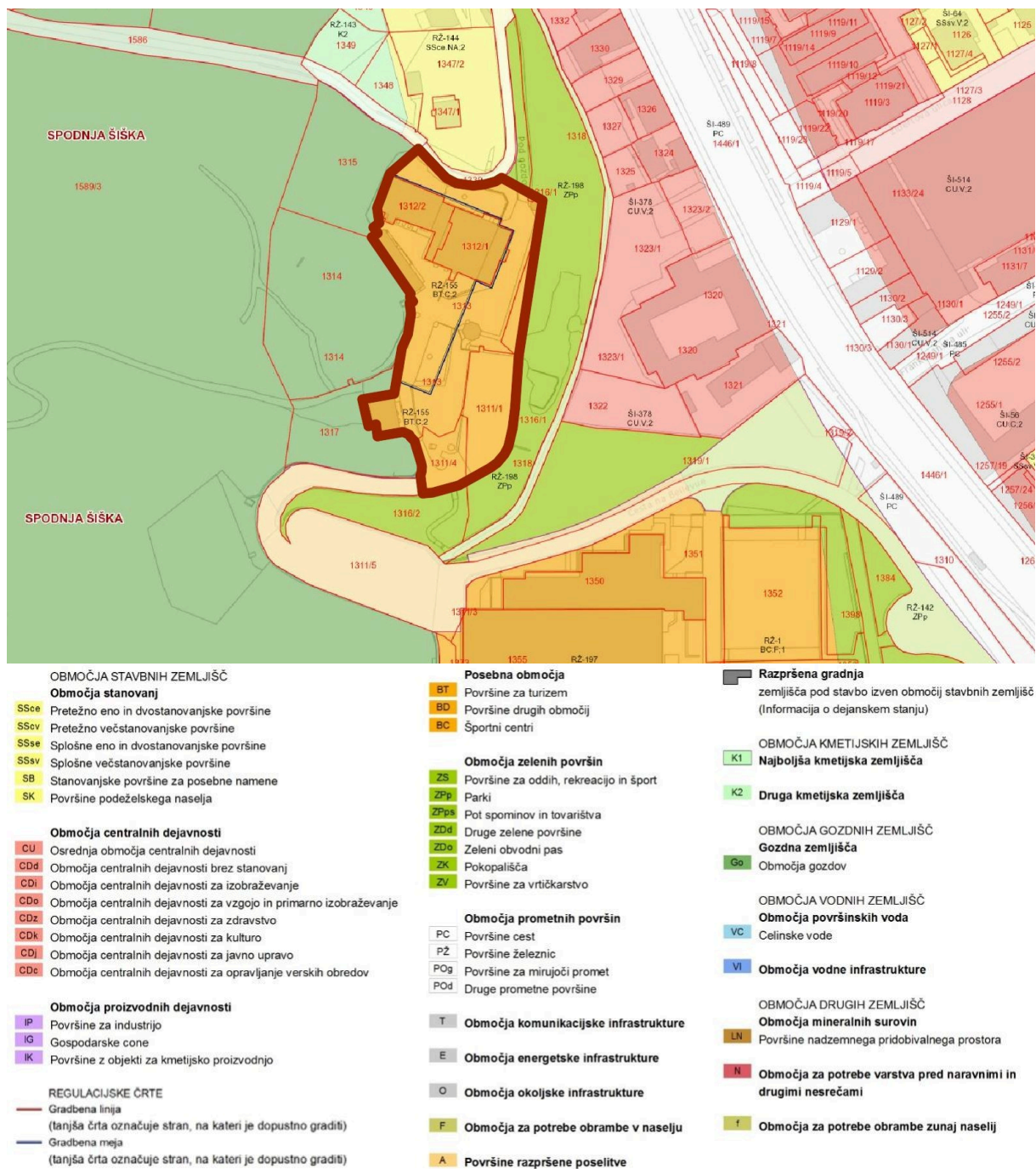
b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

c) 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča.

PC –POVRŠINE CEST

Dopustni objekti in dejavnosti:

- državne ceste: 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- občinske ceste: 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti,
- drugi prometni infrastrukturni objekti: 21410 Mostovi in viadukti,
- 21220 Mestne železniške proge (mestne železniške proge in podobno, tramvajske proge),
- 2142 Predori in podhodi.



Slika 7: Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, območje očitano z rdečo. Vir: Urbinfo

Tipi objektov

V območju EUP RŽ 155 je dopustna gradnja objektov tipa C – svojstvena stavba.

C	Svojstvena stavba	Stavba s svojvrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (kot na primer) cerkev, stavbe za izobraževanje, znanstvenoraziskovalno delo in zdravstvo, poslovne stavbe in druge stavbe, ki jih zaradi svojstvenega
---	-------------------	---

		oblikovanja ni mogoče umestiti med druge tipe stavb)
--	--	--

Oblikovanje objektov in fasad

(16. člen – izvleček)

Če s tem odlokom ni določeno drugače, je oblikovanje objektov določeno s tipom objekta, velikostjo in zmogljivostjo objekta, namembnostjo objekta in z regulacijskimi elementi, prikazanimi na karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«.

Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti, da je dozidani oziroma nadzidani objekt oblikovno usklajen z objektom, ob katerem ali na katerem se gradi.

Na objektih, ki mejijo na javne površine (trgi ali pločniki), je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi napušče, nadstreške in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože) tako, da segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom. Konzolni previsi stavbnih delov so lahko široki do 2,50 m, dvignjeni najmanj 5,00 m nad koto pritličja in ne smejo presegati 50 % površine fasade. Previsi objektov nad javnimi površinami morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin (dež, sneg, ledene sveče) in da ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

Frčade ne smejo biti višje od višine slemena strehe. Frčade na strehi stavbe, pri dvojčkih in pri hišah v nizu morajo biti oblikovno usklajene. Višina posamezne frčade ne sme presegati 1/2 višine strehe. Višina frčade je projekcija celotne višine frčade (od najnižje točke odprtine v strehi, potrebne za izvedbo frčade, do najvišje točke strehe frčade) na vertikalno ravnino. Skupna dolžina frčad ne sme presegati 1/3 dolžine strešine. Na območjih, varovanih s predpisi s področja kulturne dediščine, lahko organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine, določi tudi drugačne pogoje.

Barva fasad objektov se določi v OPPN oziroma v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Fasade objektov, v katerih so stanovanja, ne smejo biti signalnih ali fluorescentnih barv, to je barv, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne (na primer citronsko rumena, živo zelena, intenzivno vijolična, živo roza, turkizno modra). Prav tako ni dopustna kombinacija signalnih ali fluorescentnih barv med seboj.

Stopnja izkoriščenosti parcele

(20. člen – izvleček)

BT – površine za turizem:

Tip objekta	Vrsta tipa objekta	FZ (največ)	FZB (najmanj)	FZP (največ)	FI (največ)
		/	Ø	25%	1,6

ZPp- parki: Raščen teren (s travo, grmovnicami, drevjem in drugimi zasaditvami) mora pokrivati najmanj 70 % površine parka.

Višina objektov

(21. člen – izvleček)

C	Se prilagaja namembnosti objekta v skladu z 22. členom tega odloka
---	--

Kadar sta določeni višina in etažnost objekta, se višina objekta prilagaja dopustni etažnosti objekta.

Če s tem odlokom ni določeno drugače, je treba objekte tipa C ali F, ki se gradijo v EUP z drugačnim tipom objektov, po višini prilagoditi tipu objektov, določenemu za EUP, v kateri se gradijo. V EUP, kjer je določen tip objektov NV, V in VS, so objekti tipa C in F lahko tudi nižji od 11,00 m.

(22. člen)

Če ni s PPIP določeno drugače, veljajo za posamezne vrste območij namenske rabe, navedene v spodnji preglednici, naslednje omejitve glede višine oziroma velikosti objektov (preglednica 8):

Komentar: višina stavb je določena s PPIP

Regulacijske črte

(23. člen - izvleček)

Regulacijske črte določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Delijo se na naslednje kategorije:

- a) regulacijska linija (RL) je črta, ki obstoječe in predvidene javne površine ločuje od površin v zasebni lasti,
- b) regulacijska linija industrijskega tira (RLit) je črta, ki ločuje površine industrijskega tira od drugih površin,
- c) regulacijska linija vodotokov in vodne infrastrukture (RV) je črta, ki ločuje območje vodotoka in vodne infrastrukture pod mostovi, nadvozi in podobno od drugih površin,
- č) regulacijska linija trgov (RT) je črta, ki označuje površine, namenjene ureditvi trgov, ploščadi in peš površin,
- d) regulacijska linija objektov okoljske in energetske infrastrukture (ROE) je črta, ki ločuje površine, namenjene podzemnim in nadzemnim objektom okoljske in energetske gospodarske javne infrastrukture, od drugih površin,
- e) gradbene črte, ki se delijo na podkategorije:
 - gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Odstopanja od gradbene linije so dopustna za največ 1,20 m v notranjost parcele, namenjene gradnji, vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta. Gradbeno linijo lahko presegajo balkoni, napušči in nadstreški nad vhodi, komunalni priključki, parkirišča in ograja k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,
 - gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji. Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,
 - gradbena meja v nadstropjih (GMn) je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati v nadstropjih nad pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji; kadar je določena GMn, v nadstropjih nad pritličjem GM ne velja,

- gradbena meja pod zemljo (GMz) 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 parcele, namenjene gradnji; kadar je določena GMz, v etažah pod pritličjem GM ne velja.

Odmiki od stavb in sosednjih zemljišč

(24. člen - izvleček)

Če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov NA, NB (niz), ND in NV (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m. Ta določba velja tudi za stavbe tipov C in F, če se gradijo v EUP s tipi stavb NA, NB, ND in NV.

Gradnja stavb na parcelno mejo je dopustna:

1. brez pisnega soglasja lastnikov sosednjih parcel, če gre za gradnjo:

- na skupni parcelni meji (dvojček),
- na skupnih parcelnih mejah v strnjenem nizu (NB, VS),
- če je taka gradnja določena z regulacijskimi črtami,
- na skupni parcelni meji, na kateri je slepa fasada objekta,

2. s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, kadar je način gradnje na parcelni meji značilen za EUP, kar je treba utemeljiti v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če ni z gradbeno črto oziroma z drugimi določili tega odloka določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov V in stavbnega bloka VS (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m.

Če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov C in F (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m. Kadar se stavbe tipov C in F gradijo v EUP s tipoma stavb V in VS, mora biti odmik od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m ne glede na višino stavbe.

Odmik stavb (nad terenom) iz prvega, tretjega, četrtega, petega in osemnajstega odstavka tega člena od meje sosednjih parcel je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot:

- 1,50 m od parcelne meje za stavbe iz prvega odstavka tega člena in stavbe iz četrtega odstavka tega člena, ki so nižje od 14,00 m, ter
- 3,00 m od parcelne meje za stavbe iz tretjega odstavka tega člena in stavbe iz četrtega odstavka tega člena, ki so višje od 14,00 m.

Manjši odmik stavbe od parcelne meje, kot je določen v prvem, tretjem, četrtem, devetem, enajstem, osemnajstem in devetnajstem odstavku tega člena, je brez soglasja lastnikov sosednjih parcel dopusten takrat, kadar se na mestu poprej odstranjene zakonito zgrajene stavbe postavi nadomestna stavba oziroma se zakonito zgrajena stavba rekonstruira ali se ji spreminja namembnost. Za nadomestno gradnjo velja izjema le, kadar parcela, namenjena gradnji, ali drugi predpisi ne omogočajo odmikov, ki jih določa ta odlok.

Kadar stavba iz prvega, tretjega ali četrtega odstavka tega člena meji na EUP z namensko rabo K1, K2 ali Go, je treba zagotoviti enak odmik, kot je določen v prvem, tretjem, četrtem ali šestem odstavku tega člena ali v 74. členu tega odloka. Pisna soglasja iz šestega odstavka tega člena je treba pridobiti od lastnikov sosednjih parcel v EUP, na katere meji poseg.

Zeleni klin

(24. člen - izvleček)

Obravnane parcele se nahajajo na območju zelenega klina.

V območjih zelenih klinov veljajo naslednje določbe:

- s FBP predpisane odprte bivalne površine se povečajo za 10 % in vključujejo največ 20 % tlakovanih površin; tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga ali večnamenske ploščadi, vendar največ 40 % FBP,
- s FZP predpisane zelene površine na raščenem terenu se povečajo za 5 %,
- število s tem odlokom zahtevanih dreves na parceli, namenjeni gradnji, se poveča za 30 % oziroma najmanj za eno drevo; v območjih, kjer je število dreves predpisano na hektar, pa za 20 % oziroma najmanj za eno drevo,
- če ni z drugim predpisom določeno drugače, je na vseh objektih, ki imajo ravno streho, večjo od 400,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi), treba urediti zeleno streho. Izjema so strehe, ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da ureditev zelene strehe ni mogoča.

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji

V območju EUP RŽ 155 veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

FI - FAKTOR IZRABE (največ)	2,5
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	/
VIŠINA STAVB	Novogradnja ne sme presegati višine slemena obstoječe stavbe hotela Bellevue.
URBANISTIČNI POGOJI	Posegi v gozdni rob niso dopustni. Pri urejanju je treba paziti na oblikovanje gozdnega robu, ki mora biti strukturno pester (prisotne morajo biti bogata podrast, grmičevje in stara drevesa). Območje je namenjeno gradnji hotelskega kompleksa. Celotno območje je treba urediti in oblikovati tako, da obstoječa stavba hotela Bellevue ohrani značaj glavne dominante v prostoru. Obvezna je členitev med obstoječo stavbo in novim delom. Obvezno je treba ohraniti severno, južno in vzhodno fasado obstoječe stavbe. Obstoječo stavbo je treba obnoviti v prvotnih proporcijah in gabaritih. Novogradnja je dopustna znotraj GM. Preko GM lahko sega le klet objekta. Obodne stene kletnih etaž morajo biti v celoti vkopane oziroma ozelenjene ali na drug način prikriti, in sicer tako, da s Celovške ceste ne bodo vidne.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti s Ceste na Bellevue, ki se navezuje na Celovško

	cesto. Servisni uvoz se lahko uredi tudi z ulice Pod gozdom.
OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJSKA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA	Pred gradnjo je treba preveriti tlačne razmere v vodovodnem omrežju za ustrezno varstvo pred požarom.

3.4 Navedba individualnih odstopanj od PIP (OPN)

V nadaljevanju predlaga individualna odstopanja se konkretno nanašajo sledeča določila OPN:

Priloga 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora za enoto urejanja prostora EUP RŽ- 155 in sicer razdelek URBANISTIČNI POGOJI.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve njegove gradbene namere izgradnje kompleksa stavb dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPN MOL ID, in sicer;

- a. Dopusti se, da deli objekta pod okoliškim terenom ali delno pod terenom segajo čez gradbeno mejo. Obodne stene etaž, ki delno segajo čez teren, morajo biti v celoti zakrite ali ozelenjene tako, da s Celovške ceste ne bodo vidne.
- b. Dopusti se 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.
- c. Predvidi potek gradbene meje v ravnini obodnih fasad obstoječih objektov orientiranih proti zahodu in liniji opornega zidu.
- d. Predvidi se 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, zaščite podtalnice in stabilnosti sosednjih objektov.

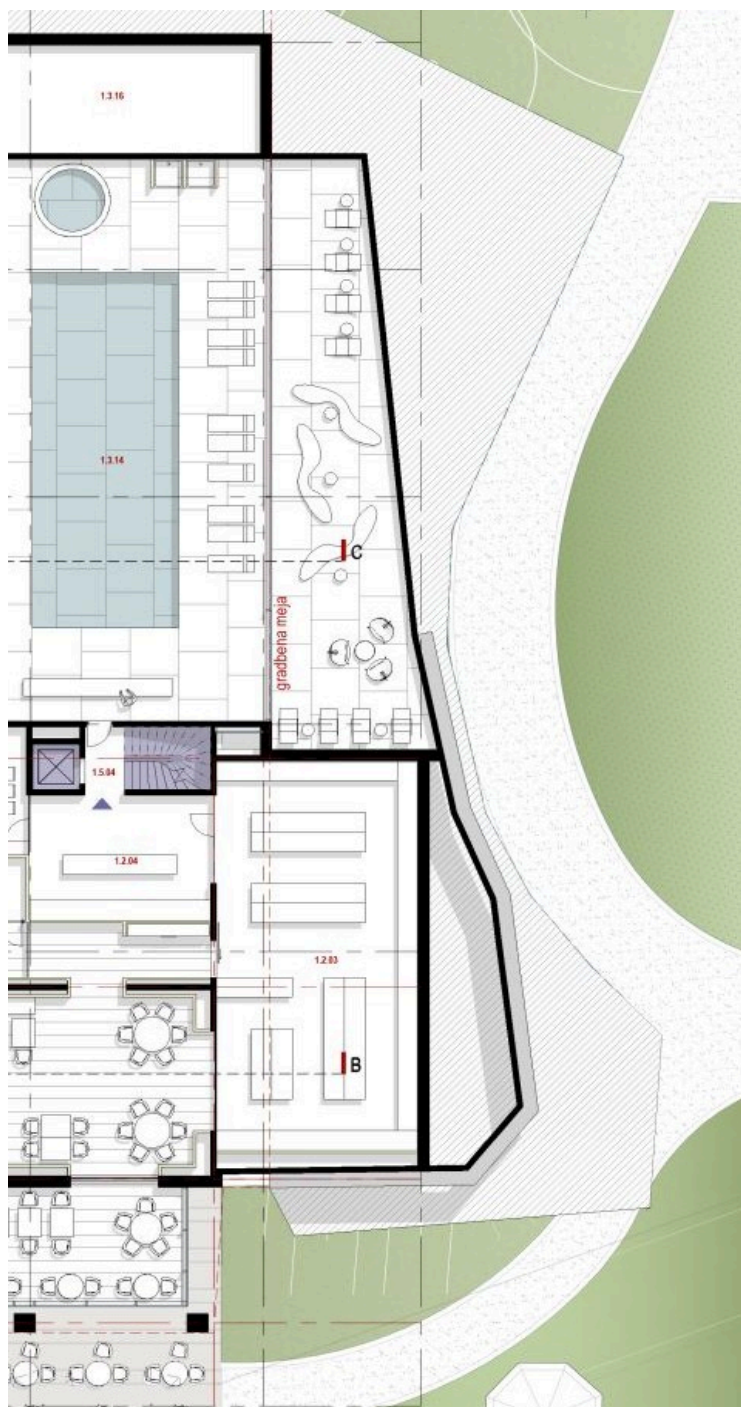
Informativni grafični prikaz predvidenih odstopanj:

Ad a. – deli objekta čez gradbeno linijo

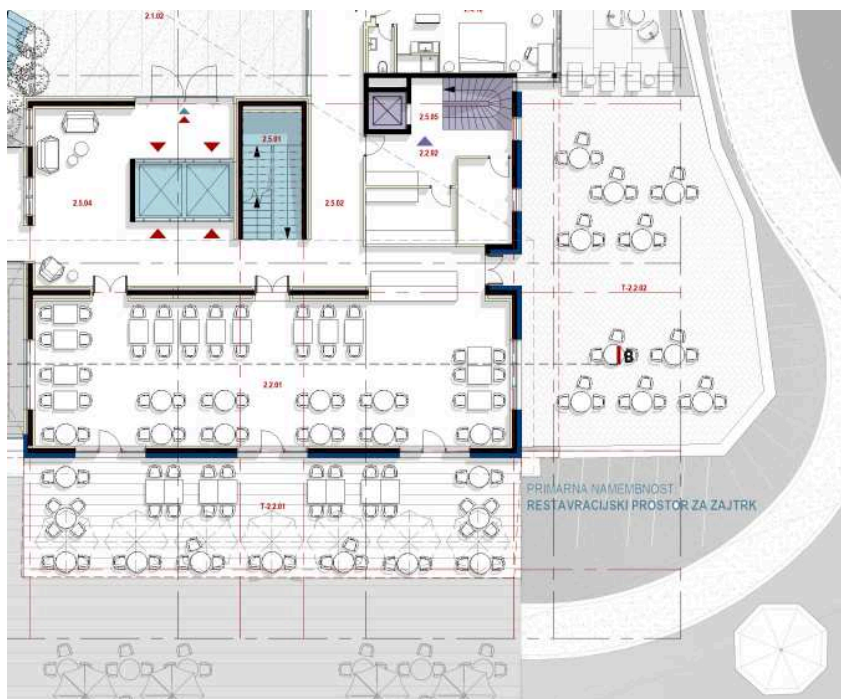


- REGULACIJSKE ČRTE
- Gradbena linija
(tanjša črta označuje stran, na kateri je dopustno graditi)
 - Gradbena meja
(tanjša črta označuje stran, na kateri je dopustno graditi)
 - Gradbena meja v nadstropjih
 - Gradbena meja pod zemljo
 - a Oznaka objekta
 - Regulacijska linija
 - Regulacijska linija - predor, podvoz, nadvoz,
podhod, nadhod, pasaža, arkade
 - Regulacijska linija trgov
 - Regulacijska linija industrijskega tira
 - Regulacijska linija vodotokov in vodne infrastrukture
 - Regulacijska linija objektov okoljske in energetske infrastrukture

Slika 8: Informativni prikaz izseka iz OPN MOL ID, Karta 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«. Z odebeljeno rdečo črto je označen del gradbene meje (GM), ki je predmet odstopanja. Vir: Urbinfo.

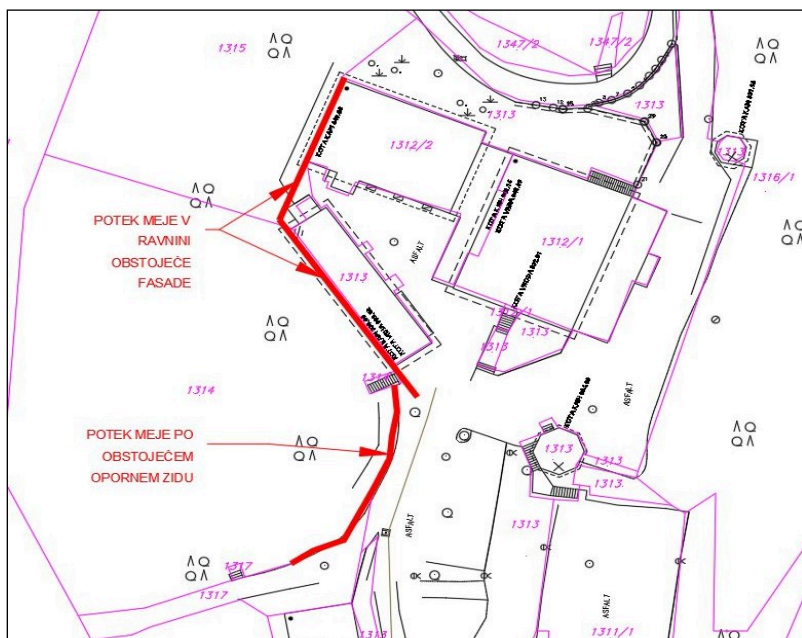


Slika 9: Informativni prikaz izseka iz načrta pritličja iz Idejne zasnove (API). Z rdečo črtkano črto je prikazan potek gradbene meje (GM) določene z OPN MOL ID. Prikazan je severni del objekta, ki presega gradbeno mejo (desno do črte gradbene meje). Lastni vir.



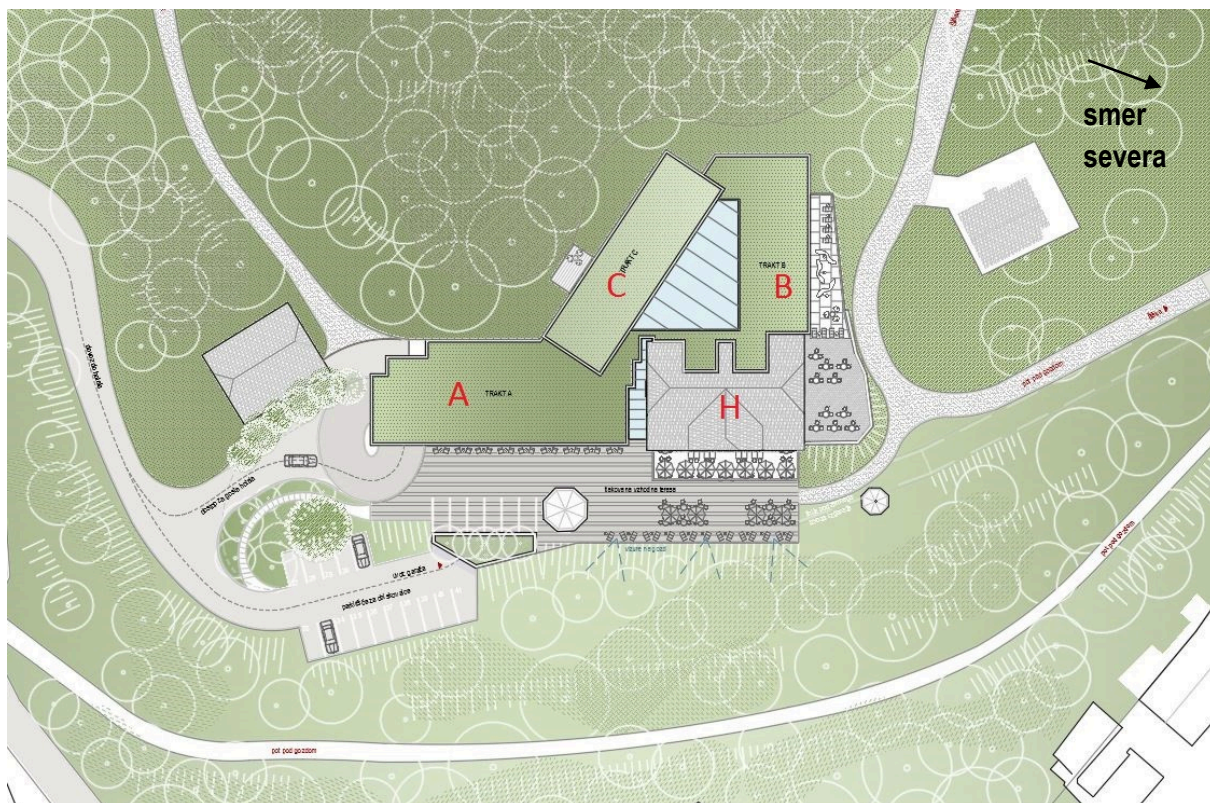
Slika 10: Informativni prikaz izseka iz načrta 1. nadstropja Idejne zasnove (API). Prikazan je severni del objekta, ki presega gradbeno mejo (desno do črte gradbene meje). Z rdečo črtkano črto je prikazan potek gradbene meje (GM) določene z OPN MOL ID. S predvidenim odstopanjem se poenoti višinska kota obeh zunanjih teras. Lastni vir.

Ad c. – Potek gradbene meje na zahodu območja



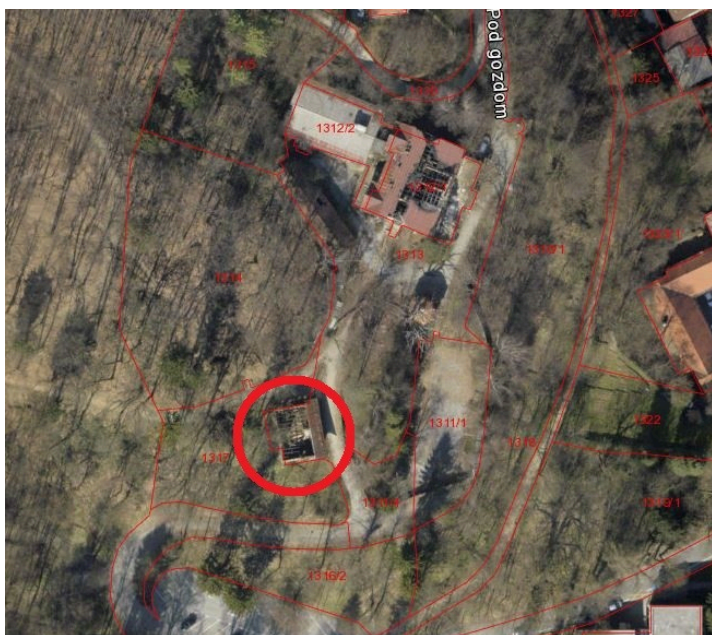
Slika 11: Informativni prikaz izseka iz geodetskega posnetka, izdelal GEKOM podjetje za geodezijo d.o.o., št. GEK – 78/2018, datum 10.5.2018. Z rdečo črto je označen potek predlagane gradbene meje (GM) na zahodu

območja. V severnem in sredinskem kraku gradbena meja sledi ravlini fasade, v južnem kraku pa poteka v liniji obstoječega opornega zidu.

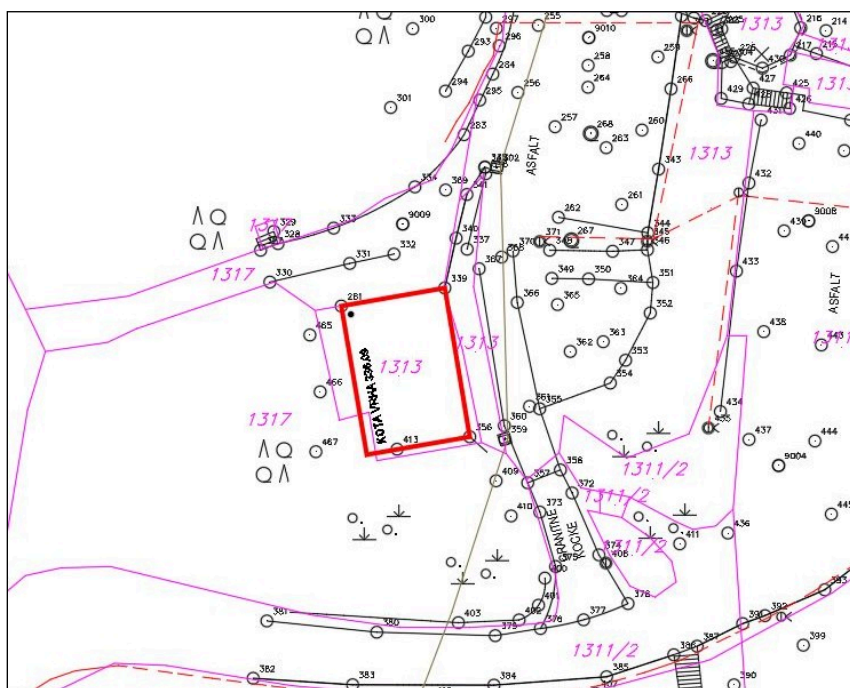


Slika 12: Informativni prikaz postavitve objektov kompleksa po Idejni zasnovi. H – stavba starega hotela Bellevue (predvidena nadomestna gradnja), B in C – zahodni in jugozahodni trakt kompleksa (predvidena nadomestna gradnja), A – južni trakt kompleksa (predvidena novogradnja).

Ad d. – Etaža pod terenom predvidenega pomožnega objekta



Slika 13: Informativni prikaz lokacije pomožnega objekta. Objekt je očrtan z rdečim krogom. Vir: Urbinfo.



Slika 14: Informativni izsek iz geodetskega posnetka, izdelal GEKOM podjetje za geodezijo d.o.o., št. GEK – 78/2018, datum 10.5.2018. Z rdečo konturo je označen obstoječ objekt, predviden za porušitev, na mestu katerega se predvidi nadomestna gradnja in dodatna etaža pod terenom.

3.5 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	✓		
Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana ter ne spreminja namenske rabe prostora. Po določilih OPN MOL ID ima pretežni del območja lokacijske preveritve namensko rabo BT – površine za turizem. Predvideni objekti in dejavnosti na območju so skladni z namensko rabo.			

3.6 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva

Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✓		
Predlagano individualno odstopanje je v skladu z javnim interesom, ki se izraža skozi cilj prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana, podane v OPN MOL SD in OPN MOL ID. Predlagano individualno odstopanje je skladno z javnim interesom, ki se izraža skozi cilje prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana, podane v OPN MOL SD in OPN MOL ID. V konkretnem primeru gre za območje, ki je ključno za ustvarjanje identitete mesta, saj je hotelska stavba uvrščena med spomenike lokalnega pomena. Z ohranjanjem in nadgradnjo območja se skrbi za kakovosten razvoj prostorski in kulturni razvoj, kar je v javnem interesu. Z Idejno zasnovo načrtovan kompleks sledi ključnim pogojem potrebnim za ohranjanje kulturne dediščine. Z nadomestno gradnjo predviden nov objekt ohranja vse ključne značilnosti, kot so fasada s secesijskimi elementi, zunanja terasa in paviljon. S predlaganimi odstopanji se ohranijo vse ključne značilnosti območja ter hkrati nadgradijo z dodatno novogradnjo, ki je se podreja stari hotelski stavbi.			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✓		
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.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	✓		
Predvidena gradnja pomeni izpolnjevanje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta. S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. Nameravana gradnja bo upoštevala pogoje soglasodajalcev. Ohranili, oziroma nadomestili se bodo ključni elementi obstoječega hotela, po napotkih ZVKDS. Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo na negativni način spremenila načrtovanega videza območja, ampak ga bo izboljšala. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja.			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	✓		
Razen naštetih odstopanj so upoštevani drugi prostorsko izvedbeni pogoji.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✓		
Podoba območja se z individualnim odstopanjem spremeni minimalno in je skladna s programi			

predvidenimi z namensko rabo. Hotel Bellevue je zaščiten spomenik kulturne dediščine. Večji del območja je v vplivnem območju spomenika in potencialnem arheološkem najdišču. Z idejno zasnovo predvidena rešitev ob novogradnji ohranitev objektov v največji možni meri oziroma njihovo nadomestitev, v prvotni obliki. Videz območja je skladen z namensko rabo, ki na območju predvideva turistični program. Novi hotelski trakti so oblikovani na vizualno neinvaziven način, ki izpostavi stavbo obstoječega hotela.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	✓		
Bivalne in delovne razmere na območju ostajajo nespremenjene. 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.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
Z gradnjo novega kompleksa se podoba območja izboljšuje. V obstoječem stanju je območje degradirano. Večina objektov na območju je v pol porušenem stanju, potencialno nevarnem za obiskovalce območja. Ureditev območja je zato nujna. Z predvideno novo ureditvijo se podoba izboljšuje, hkrati pa se na smotrni način ohrani oziroma nadomesti ključne oblikovne elemente.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	✓		
<u>Skladnost s pravnimi režimi:</u> Na območju lokacijske preveritve je opredeljenih več varstvenih režimov in omejitev, in sicer na področjih varstva kulturne dediščine, varovanja narave, vodovarstvenih območij, varstva pred hrupom ter obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Predlagana odstopanja niso v nasprotju z splošnimi smernicami, s splošnimi smernicami soglasodajalcev iz teh področij. V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja bodo upoštevani projektni pogoji. <u>Skladnost s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti:</u> Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih aktov. <u>- Varstvo kulturne dediščine:</u> Območje lokacijske preveritve delno ali v celoti sega v naslednje registrirane enote kulturne dediščine: - EŠD 16287 Ljubljana - Hotel Bellevue, vplivno območje spomenika - EŠD 16287 Ljubljana - Hotel Bellevue - spomenik - EŠD 14891 Ljubljana - Antični vodovod pod Šišenskim hribom - arheološko najdišče <u>- Varovana območja narave:</u>			

Območje lokacijske preveritve se delno nahaja na območju naravne vrednote lokalnega pomena Rožnik - Šišenski hrib - Koseški boršt (ID 317). Območje na zahodu in jugu neposredno meji na zavarovano območje lokalnega pomena Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib (oznaka 1742).

- Vodovarstvena območja:

Območje lokacijske preveritve se v celoti nahaja na vodovarstvenem območju 3B, Podobmočje z milim vodovarstvenim režimom po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15).

- Potresno nevarna območja:

Skladno s pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov je treba pri načrtovanju objektov na območju upoštevati pospešek tal (g) 0,285 s povratno dobo 475 let.

- Plazljiva in erozijsko nevarna območja:

Območje se nahaja na območje srednje ogroženosti. Skladno z 85. členom OPN MOL ID je potrebno pridobiti mnenje organizacije s področja geomehanike.

- Varstvo pred hrupom:

Območje lokacijske preveritve se uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom. Glavni vir hrupa prihaja iz smeri Celovške ceste, ki se uvršča v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

- Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Območje se nahaja na območju za potrebe obrambe z omejeno in nadzorovano rabo prostora. Prav tako se območje nahaja na Kritičnem območju z vidika zagotavljanja požarne varnosti iz vodovodnega omrežja. V nadaljevanju postopka je potrebno pridobiti soglasje organa, pristojnega za obrambo.

- Gozdovi:

Obravnavano območje meji na območje gozda s posebnim namenom Rožnik in Šišenski hrib določenim s Odlokom o razglasitvi gozdov s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 60/10, 64/10, 48/15).

Obrazložitev upoštevanja varstvenih režimov:

Na območju lokacijske preveritve je opredeljenih več varstvenih režimov in omejitev, in sicer na področjih varstva kulturne dediščine, varovanja narave, vodovarstvenih območij, plazovitih in erozijsko nevarnih območij, varstva pred hrupom ter obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Za potrebe načrtovanja so na območju že bili pridobljeni projektni pogoji in sicer za Idejno zasnovo št. 325-15, Novogradnja, rekonstrukcija, odstranitev – Hotel Bellevue Ljubljana, izdelal Enota d.o.o., Ljubljana, julij 2018.

Z Idejno zasnovo prenove hotela Bellevue v Ljubljani z novogradnjo, API arhitekti d.o.o, maj 2021, so bili že pridobljeni projektni pogoji upoštevani v največji možni meri. S predlaganim individualnim odstopanjem ni predvidenih nasprotij s temi režimi. Vsi projektni pogoji s področij bodo od pristojnih mnenjedajalcev za aktualno idejno zasnovo ponovno pridobljeni in upoštevani.

3.7 Kriteriji objektivnih okoliščin

	DA	NE	Nima vpliva
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	✓		
<i>Podrobna obrazložitev v poglavju 3.9.</i>			

3.8 Kriteriji potrebnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa. <i>(obstoječi objekti)</i>	✓		
<i>Podrobna obrazložitev v poglavju 3.9.</i>			

3.9 Obrazložitev odstopanj

NADOMESTNA GRADNJA OSNOVNE HOTELSKE STAVBE

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za enoto urejanja RŽ 155 zahtevajo, da je potrebno obvezno ohraniti severno, južno in vzhodno fasado obstoječe stavbe. Glavna hotelska stavba je zaščitena kot spomenik (EŠD 16287).

Na mestu obstoječe osnovne stavbe hotela Bellevue je z individualnim odstopanjem predvidena nadomestna gradnja, s katero je predvidena rušitev osnovne hotelske stavbe in izgradnja novega objekta na njenem mestu, ki ohrani gabarite, obliko, namembnost in zunanji videz prvotnega objekta. Predvidi se tudi rušitev ostalih objektov v okolici in nadomestna gradnja na njihovem mestu.

Obstoječa glavna hotelska stavba je dotrajana in ne vzdrževana že več desetletij. V tem času je stavba tudi večkrat zagorela, kar je povzročilo še dodatno nepopravljivo škodo na že dotrajani konstrukciji. Zaradi kombinacije obojega je objekt hotela Bellevue v stanju, ki ga ni več možno povrniti v tako, ki bi izpolnjevalo bistvene zahteve določene z gradbenim zakonom.

Med požari je bila uničena streha hotelske stavbe. Konstrukcija je bila posledično več let izpostavljena vremenskim vplivom. Zunanji zidovi objekta niso dovolj mehansko odporni in ne zagotavljajo zadostne stabilnosti. Obstoječi materiali in konstrukcija ne zadostuje standardom požarne varnosti, prav tako ne dosegajo standarda glede prehoda vlage in toplote. Zaradi visokega nivoja degradiranosti sanacija zunanjih fasad ni možna.

Z odstopanjem se predvidi porušenje objekta in nadomestna gradnja glavne hotelske stavbe, tako da se zagotovi bistvenim zahtevam in ostalim sodobnim standardom ob upoštevanju pogojev ZVKDS. Ker gre za spomeniško zaščiteno stavbo je v javnem interesu, da se prepreči nadaljnja degradacija in stavbi povrne prvoten izgled.

Opisano stanje predstavlja omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije oziroma terja nesorazmerne stroške na njegovi strani, s čimer je odstopanje utemeljeno (1. alineja, 2. odst. 129. člena ZUreP-2).

POTEK GRADBENE MEJE OB ZAHODNEM ROBU OBMOČJA

Z OPN MOL ID je že določena gradbena meja, ki določa območja dopustne gradnje v severnem, vzhodnem in južnem delu. S potekom gradbene meje proti jugu je jasno nakazan predviden potek gradnje oziroma širitev hotelskega kompleksa v južni smeri.

Del predvidenega novega kompleksa (stavba B in C) sega zahodno in jugozahodno od glavne hotelske stavbe in predstavlja nadomestno gradnjo na mestnih obstoječih objektov. Predvidena nadomestna gradnja odstopa od gabaritov, oblike in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, vendar ga ne presega v ključnih zunanjih gabaritih, tako da fasade nadomestne gradnje orientirane proti zahodu in jugozahodu ne presegajo ravnin fasad obstoječih objektov, južni trakt hotela (objekt A), ki predstavlja novogradnjo, pa ne presega linije opornega zidu.

Z individualnim odstopanjem se predvidi potek nove gradbene meje (GM) ob zahodnem robu območja (*glej sliko 11*), ki poteka vzporedno z ravninami zahodnih in jugozahodnih fasad obstoječih objektov in po liniji obstoječega opornega zidu na parcelni po meji med zemljišči 1314 in 1313 k.o. SPODNA ŠIŠKA (1740) ter 1315 in 1312/2 k.o. SPODNJA ŠIŠKA (1740). Vse omenjene parcele so v lasti investitorja.

Dopustnost odstopanja je smiselna zaradi značilnosti obravnavanega zemljišča, na katere investitor ne more vplivati, oziroma povzročajo nesorazmerne stroške na njegovi strani. Potrebno je namreč upoštevati, da je majhnost območja dopustne pozidave za izvajanje hotelske dejavnosti omejujoča, investitor pa mora zagotoviti ustrezne hotelske površine in funkcionalno programsko razporeditev kompleksa, za njegovo učinkovito delovanje.

Nadalje je potrebno upoštevati tudi omejujoče fizične lastnosti zemljišča, ki jih predstavlja neposredna meja gozdnega roba na slabo utrjeni strmini, ki pada v smeri proti hotelskemu kompleksu, in ki jo omejujeta obstoječi stavbi (ki ju s predvideno idejno zasnovo nadomeščata objekta B in C) ter obstoječ oporni zid. Z gradnjo nadomestnih objektov B in C ter novega objekta A, ki sledijo predvideni novi gradbeni meji se zagotovi utrditev in varovanje meje gozda na parcelah št. 1314 in 1315. k.o. Spodnja Šiška.

Pri določitvi gradbene meje na zahodnem delu območja gre torej za določitev dodatnega pogoja, ki ga utemeljujejo okoliščine povezane z lastnostmi zemljišča, na katere investitor ne more vplivati oziroma zanj predstavljajo nesorazmerne stroške (1. alineja, 2. odst. 129. člena ZUreP-2).

GRADNJA DELA OBJEKTA POD TERENOM IN DELNO NAD TERENOM NA SEVERNEM DELU KOMPLEKSA

Vkopani severni del obstoječega objekta poteka čez gradbeno mejo (GM) določeno v OPN MOL ID (*glej sliko 9*). S podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji je določeno, da je gradbena meja črta, ki je objekt ne sme presegati na terenu ali v nadstropjih, lahko pa jo presega v kletnih etažah. Obodne stene kletnih etaž morajo biti v celoti v kopane oziroma ozelenjene ali na drug način prikrite, in sicer tako, da s Celovške ceste ne bodo vidne.

Z odstopanjem se predvidi dopustitev gradnje severnega dela pritlične etaže objekta H in B (*glej sliko 12*), 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 vidno.

Z novo zasnovo je predvidena preureditev obstoječega severnega vkopanega dela objekta, ki je že delno vkopan. Zaradi stanja terena in uskladitve nivojev etaž celotnega kompleksa, je omenjeni del objekta glede na ostale dele dejansko del pritlične etaže, kljub temu, da je v večini vkopan ali prikrit na drug način. Višinski gabariti se z Idejno zasnovo povečajo minimalno in sicer tako, da se zagotovi, da je terasa nad omenjenim delom v isti tlorisni ravnini, kot glavna terasa pred zahodnim pročeljem. Zagotovi se, da bo del pritličja severno od gradbene meje iz Celovške ceste kar se da zakrit, oziroma bo izpostavljena severna fasada stavbe nad terenom.

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, je učinkovito delovanje kompleksa onemogočeno, kar bi onemogočilo prenovu kulturnega spomenika. Slednje je v nasprotju z javnim interesom, ki pomeni obnovo in vzdrževanje spomenika in njegovega vplivnega območja.

V konkretnem primeru gre torej za nadomestno gradnjo objekta, ki v manjšem obsegu odstopa od gabaritov in lege obstoječega objekta, ki ga nadomešča, saj je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa, ki je varovanje kulturnega spomenika, tako da se ta obnovi (2. alineja, 3. odst. 129. člena ZUreP-2).

GRADNJA DODATNE ETAŽE POD TERENOM NA PAR. ŠT. 1313, K.O. SPODNJA ŠIŠKA (1740)

Na mestu obstoječega objekta predvidenega za odstranitev na par. št. 1313, k.o. spodnja šiška (1740) (*glej sliko 13 in 14*) je predvidena nadomestna gradnja gospodarskega objekta, ki funkcijsko dopolnjuje hotelski kompleks. Predvidena lega, tlorisni gabariti, oblika in zunanji videz objekta je enak prvotnemu. Predvidi se dodatna kletna etaža kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potekom komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnosti sosednjih objektov.

Predviden pomožen gospodarski objekt se nahaja v vplivnem območju spomenika (Hotela Bellevue) in ga programsko dopolnjuje, kot tudi prispeva k podobi območja. S predvidenim odstopanjem se pridobi dodatne

potrebne uporabne površine za dopolnjujoče programe, ki doprinesejo k delovanju celotnega novega kompleksa, brez vidnih sprememb v zunanosti objekta. 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 spomenik. Programska in funkcionalna smiselnost je ključna za optimalno obnovo in kasnejše delovanje hotelskega kompleksa, katerega del je spomenik, kar posledično predstavlja varovanje javnega interesa.

Odstopanje izpolnjuje pogoj 2. alineja, 3. odst. 129. člena ZUreP-2, saj gre za manjše odstopanje pri predvideni nadomestni gradnji objekta, ki odstopa od obstoječih gabaritov, saj je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa, ki je varovanje kulturnega spomenika, tako da se ta obnovi.

VAROVANJE JAVNEGA INTERESA IZPOLNJEVANJE NAMENA PROSTORSKEGA AKTA

2. člen ZUreP-2 (namen, cilji in instrumenti urejanja prostora) določa:

(1) Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se kot cilj urejanja prostora:

- *varuje prostor kot omejeno naravno dobrino;*
- *zagotavlja priprava in izvajanje prostorskih aktov;*
- *omogočajo kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje;*
- *omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske javne infrastrukture;*
- *omogoča policentrični sistem razvoja naselij;*
- *omogoča urbani razvoj mest in širših mestnih območij;*
- *ustvarjajo in ohranjajo prepoznavne značilnosti v prostoru;*
- *ustvarja in varuje pestrost, prepoznavnost in kakovost krajine;*
- *dosegajo prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;*
- *zagotavlja racionalna raba prostora in ohranjajo prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;*
- *prispeva k krepitvi in varovanju zdravja ljudi;*
- *prispeva k varstvu okolja, ohranjanju narave, **varovanju kulturne dediščine**, varovanju kmetijskih zemljišč ter drugih kakovosti prostora;*
- *prispeva k prilagajanju na podnebne spremembe;*
- *ustvarjajo razmere za zmanjševanje in preprečevanje naravnih ali drugih nesreč;*
- *prispeva k obrambi države.*

(2) Odločitve glede prostorskega razvoja je treba na vseh ravneh oblikovati glede na cilje urejanja prostora, izhajajoč iz spremljanja in analize podatkov iz prikaza stanja prostora ter ob poznavanju sedanjih in strokovno utemeljeni oceni prihodnjih varstvenih in razvojnih potreb v prostoru.

(3) Urejanje prostora po tem zakonu je kontinuiran proces, ki obsega prostorsko načrtovanje, združen postopek načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena, izvajanje ukrepov zemljiške politike, spremljanje stanja v prostoru in zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev.

(4) Doseganje ciljev urejanja prostora iz prvega odstavka tega člena je v javnem interesu.

43. točka 3. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg) določa:

»varovanje« je takšno ravnanje z dediščino, ki z rednim vzdrževanje in obnovo omogoča obstoj vrednot dediščine in njeno uporabo vsaj v najmanjšem obsegu;

S predvideno idejno zasnovo se prenavlja območje spomenika in njegovo vplivno območje in omogoča njegova uporaba. Z obnovo se torej izvaja varovanje dediščine. Zakon o urejanju prostora (ZUreP -2) opredeljuje varovanje kulturne dediščine kot eden izmed ciljev urejanja prostora. Uveljavljanje ciljev urejanja prostora je v javnem interesu.

Z Idejno zasnovo se izpolnjuje namen prostorskega akta, ki za območje predvideva izgradnjo hotelskega kompleksa. Z idejno zasnovo so upoštevani ključni urbanistični pogoji. Glavna hotelska stavba ohranja značaj dominante v prostoru. Z nadomestno gradnjo se ohranijo njena zunanja podoba, prvotni propoci in gabariti. Novo zgrajeni objekti ne presegajo višine slemena obstoječe hotelske stavbe.

Prenova območja predstavlja varovanje javnega interesa, saj se z njo prekine nadaljnja degradacija spomenika in njegovega vplivnega območja. Idejna zasnova predstavlja celostno ureditev območja, ki vključuje vse njegove dele, jih med seboj povezuje in nadgrajuje, kar je ključno za doseganje kvalitetne rešitve, ki deluje v prostorskem in funkcionalnem smislu.

SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

Varstvo kulturne dediščine:

Območje lokacijske preveritve delno ali v celoti sega v naslednje registrirane enote kulturne dediščine:

- EŠD 16287 Ljubljana - Hotel Bellevue, vplivno območje spomenika
- EŠD 16287 Ljubljana - Hotel Bellevue - spomenik
- EŠD 14891 Ljubljana - Antični vodovod pod Šišenskim hribom - arheološko najdišče

Na elaborat lokacijske preveritve je bilo pridobljeno Mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za del območja RŽ-155 (hotel Bellevue) z vidika varstva kulturne dediščine, št. 35012-168/2022-3340/4 iz dne 1. 9. 2022. Dodatni pogoji niso bili določeni.

ZVKDS OE Ljubljana je izdal Gradivo za predhodno mnenje št. 35102-0869/2018-13 iz dne 05.03.2022 na podlagi prejete idejne zasnove hotela.

Za hotel Bellevue je izdelan Konservatorski načrt (izdelovalec ZVKDS, Restavratorski center, Poljanska 40, 1000 Ljubljana, št. Kons. Načrta in izvoda: 002/11 KN LJ, Ljubljana, januar 2011), v katerem so po sklopih natančno obdelane vse arhitekturne in materialne sestavine objekta in usmeritve za rekonstrukcijo posameznih konstrukcijskih elementov, izmere in izrisi gradbenih elementov in detajlov, materialov, stavbnega pohištva, lesenih konstrukcijskih elementov in kovinskih elementov, obeh paviljonov, ter ostale vrtno arhitekturne opreme.

Konservatorski načrt se mora upoštevati v projektih rešitvah, na katere se mora pridobiti soglasje pristojnega mnenjedajalca.

Elaborat lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za EUP RŽ - 155

Varovana območja narave:

Na Elaborat lokacijske preveritve je bilo pridobljeno mnenje s strani Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, št. 3562-0961/2021-2 iz dne 2. 12. 2021.

Iz mnenja izhaja, da je so predlagane rešitve ustrezne ob upoštevanju sledečega:

Umestitev objektov nad ali pod terenom v območje parcele 1315 in 1314 z vidika varovanja zavarovanega območja in varovanja gozdnega ekosistema ni dopustna. Gradbena meja naj bo na zahodni strani predvidenih gradenj omejena s stikom parcel 1312/2 in 1313 z 1315 in 1314.

Rušenje hotelske stavbe ni v nasprotju s cilji varstva narave na obravnavanem območju.

Izgradnja dodatne etaže pod terenom na območju obstoječega hotela na parceli 1313 je dopustna.

Vsa predvidena dela naj se izvedejo brez poseganja v gozd in brez odstranjevanja dreves. Možna je odstranitev nevarnih dreves ter obnova podpornega zidu brez dodatnega poseganja v zavarovano območje.

Obrazložitev upoštevanja pogojev iz mnenja ZRSVN:

Za vse predvidene posege se mora v fazi projektiranja določiti varovalne ukrepe tako, da ne pride do poseganja v gozd oziroma odstranjevanja drevja.

Nova predlagana gradbena meja (GM) poteka po obstoječi parcelni meji parcel 1312/2 in 1313 z 1315 in 1314 K.O. SPODNJA ŠIŠKA (1740).

Območje lokacijske preveritve se delno nahaja na območju naravne vrednote lokalnega pomena Rožnik - Šišenski hrib - Koseški boršt (ID 317).

Obravnavano območje se nahaja na območju ekosistemskih naravnih vrednot.

Vsi predvideni posegi se morajo izvajati skladno s Podrobnejšimi varstvenimi in razvojnimi usmeritvami določenimi s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19).

Utemeljitev skladnosti z Podrobnejšimi varstvenimi in razvojnimi usmeritvami:

Tekom gradnje in po končani gradnji se bo z uporabo vseh možnih tehničnih rešitev zagotovilo, da bodo vsi posegi izvedeni na način, da se rastlinske in živalske vrste pretežno ohranijo. Na način, ki teži k čim večjemu ohranjanju oziroma čim manjšim poškodbam naravne vrednote se bo izvajalo odstranjevanje ali spreminjanje vegetacije, spreminjanje vodnih razmer (npr. osuševanje, dviganje ali spuščanje gladine podtalnice, poplavitve, zamenjava sladke vode s slano in obratno), spreminjanje kislosti oziroma alkalnosti tal, odstranjevanje zemlje, ruše ali kamninske podlage, zasipavanje, nasipavanje, vključno z odlaganjem odpadnih materialov.

Med in po gradnji se bo uporabilo vse možne ukrepe, ki preprečujejo onesnaževanje površinske, podzemne vode, onesnaževanje zraka s prahom in aerosoli ali strupenimi plini, tako da se ne slabšajo življenjske razmere za rastline in živali.

Na območje se ne bo vnašalo živali tujerodnih vrst, prav tako se ne bo vnašalo gensko spremenjenih organizmov.

Vse rekreacijske ali športne aktivnosti bodo urejene na način, ki ne bodo spreminjale lastnosti ekosistema.

Območje na zahodu in jugu neposredno meji na zavarovano območje lokalnega pomena Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib (oznaka 1742).

Skladnost s splošnimi naravovarstvenimi smernicami za urejanje prostora:

Gradnja vseh objektov se bo izvajala tako, da se bodo uporabile vse možne tehnične in druge rešitve, na način, da se lastnosti krajinskih elementov ne bodo bistveno spremenile ter tako, da se bo upoštevala njihova razporeditev v prostoru oziroma tako, da se bodo objekti čim bolj skladno z lastnostmi obstoječih krajinskih elementov vključili v krajino.

Vodovarstvena območja:

Območje lokacijske preveritve se v celoti nahaja na vodovarstvenem območju Ljubljansko polje, režimom 3B, Podobmočje z milim vodovarstvenim režimom po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15).

Na Elaborat lokacijske preveritve je bilo pridobljeno Mnenje s področja upravljanja z vodami, št. 35028-113/2022-4 iz dne 12.10.2022.

Iz mnenja izhaja, da je so predlagane rešitve ustrezne ob upoštevanju sledečega:

Pri vseh nadaljnjih korakih priprave projektne dokumentacije bo upoštevan Pravilnik o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09). V sklopu projektne dokumentacije se bo izdelano geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti terena, s katerim se bo ugotovilo stopnjo tveganja za načrtovane posege in projektne rešitve omilitvenih ukrepov.

Z gradnjo stavb se ne bo posegalo v območje nihanja podzemne vode v vodonosniku. Objekte na območju širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom se bo gradilo nad srednjo gladino podzemne vode.

Za vse posege bo v fazi projektiranja pridobljeno vodno soglasje pristojnega organa skladno z ZV-1.

Upoštevanje splošnih smernic s področja upravljanja z vodami:

Vodovarstveno območje.

Skladno s Splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami se bo upoštevalo sledeče:

Za vsa območja, ki se nahajajo na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati mejo vodovarstvenega območja in njegovih notranjih območij (zajetje, VVO I, VVO II in VVO HI ter vodovarstveni režim iz veljavnega predpisa, ki ureja posamezno vodovarstveno območje, t.j. predpis vlade, sprejet na podlagi 74. člena ZV-1, oz. občinski odlok, sprejet na podlagi 60. člena Zakona o vodah (Uradni list SRS, št. 38/81 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 15/91 in 52/00), za katerega velja podaljšanje njegove uporabe do sprejetja predpisa vlade.

Plazljiva in erozijsko nevarna območja:

Območje se nahaja na območje srednje ogroženosti. Skladno z 85. členom OPN MOL ID je potrebno pridobiti mnenje organizacije s področja geomehanike.

Na Elaborat lokacijske preveritve je bilo pridobljeno Mnenje s področja upravljanja z vodami, št. 35028-113/2022-4 iz dne 12.10.2022.

Iz mnenja izhaja, da je so predlagane rešitve ustrezne ob upoštevanju sledečega:

Za posege za katere iz opozorilne karte verjetnosti pojava erozije izhaja, da na širšem območju posega obstaja nevarnost pojava erozije se bo izdelalo geološko poročilo s poudarkom na erodibilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in na podlagi katerega se bo določilo potrebne projektne rešitve omilitvenih ukrepov.

Skladno s Splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami se bo upoštevalo sledeče:

Erozijsko območje:

Na erozijskem območju je v skladu z 87. členom ZV-1 prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

Plazljivo območje:

Za plazljivo območje se v skladu z 88. členom ZV-1 določijo zemljišča, kjer je zaradi pojava vode in geološke Sestave tal ogrožena stabilnost zemeljskih ali hribinskih sestojev. Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče, tako da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Na

tem območju je prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
- izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

- Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Območje se nahaja na območju za potrebe obrambe z omejeno in nadzorovano rabo prostora. Prav tako se območje nahaja na Kritičnem območju z vidika zagotavljanja požarne varnosti iz vodovodnega omrežja.

Na Elaborat lokacijske preveritve je bilo pridobljeno:

- Mnenje Ministrstva za obrambo Republike Slovenije, Uprave za zaščito in reševanje, št. 350-182/2022-3-DGZR iz dne 11.08.2022;

Iz mnenja izhaja, da je so predlagane rešitve ustrezne.

- Mnenje Ministrstva za obrambo Republike Slovenije, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, št. 350-129/2022-2 iz dne 27.07.2022.

Iz mnenja izhaja, da predlagana odstopanja ne vplivajo na področje obrambe oz. na zagotavljanje obrabnih potreb v prostoru. Ministrstvo zato podaja pozitivno mnenje.

- Varstvo pred hrupom:

Območje lokacijske preveritve se uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom. Glavni vir hrupa prihaja iz smeri Celovške ceste, ki se uvršča v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

Z gradnjo in po njej morajo biti upoštevani ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa v okolje skladno s veljavno zakonodajo iz področja.

V času gradnje se mora zagotavljati ukrepe skladno s 11. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2).

Predvidene stavbe bodo zvočno zaščitene v skladu z veljavno zakonodajo.

- Gozdovi:

Obravnavano območje meji na območje gozda s posebnim namenom Rožnik in Šišenski hrib določenim s Odlokom o razglasitvi gozdov s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 60/10, 64/10, 48/15).

Območje se nahaja v varovalnem pasu gozdnega roba. V fazi projektiranja mora biti pridobljeno soglasje pristojnega mnenjedajalca.

Odstopanje skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2, in sicer *(kot obrazloženo v poglavju 3.5 in 3.6):*

- 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.

3.10 Predlog sklepa o potrditvi lokacijske preveritve

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za EUP RŽ - 155, na zemljiščih s številko 1312/1, 1312/2, 1311/1, 1311/4 – del, 1313 – del, 1316/1 – del k.o. Spodnja Šiška (1740), ki ga je izdelal API arhitekti d.o.o., v maju 2022.

2. člen

Dovoli se individualno odstopanje od določil prostorskega akta - Odlok 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), tako da se:

- v Prilogi 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora za enoto urejanja prostora EUP RŽ- 155 v razdelku URBANISTIČNI POGOJI zapis glasi: »Posegi v gozdni rob niso dopustni. Pri urejanju je treba paziti na oblikovanje gozdnega robu, ki mora biti strukturno pester (prisotne morajo biti bogata podrast, grmičevje in stara drevesa). Območje je namenjeno gradnji hotelskega kompleksa. Celotno območje je treba urediti in oblikovati tako, da obstoječa stavba hotela Bellevue ohrani značaj glavne dominante v prostoru. Obvezna je členitev med obstoječo stavbo in novim delom. Obvezno je treba ohraniti severno, južno in vzhodno fasado obstoječe stavbe. **Omenjene fasade je mogoče nadomestiti z novimi, v primeru prevelike dotrajanosti obstoječe konstrukcije.** Obstoječo stavbo je treba obnoviti v prvotnih proporcijah in gabaritih. Novogradnja je dopustna znotraj GM. Preko GM lahko sega le klet objekta in **deli objekta, ki so v celoti ali delno pod terenom, vključno s terenom na severnem delu objekta.** Obodne stene kletnih etaž in etaž delno ali v celoti **pod terenom**, morajo biti v celoti **ali delno** vkopane oziroma ozelenjene ali na drug način prikrite, in sicer tako, da s Celovške ceste ne bodo vidne. **V primeru nadomestne gradnje objekta na parc. št. 1313, k.o. SPODNJA ŠIŠKA (1740), je dopustna dodatna kletna etaža, v skladu z geomehanskimi razmerami, hidrološkimi razmerami, potekom komunalnih vodov, zaščite podtalnice in stabilnosti sosednjih objektov, ki ne presega tlorisnih gabaritov obstoječega objekta. Pred posegom je potrebno pridobiti geološko – geomehanski elaborat in upoštevati zahteve, pogoje in omejitve Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21, 60/22). Na zahodnem delu območja je gradnja dopustna do meje EUP. Območje 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 velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Sklep preneha veljati tudi, če preneha veljati na njegovi podlagi izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba.

4. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v uradnem glasilu.