

Elaborat lokacijske preveritve za del EUP ŠI-390 (PIP, M hotel)

Naročnik:
SOFINA naložbe in razvoj d.o.o.
Derčeva ulica 004, 1000 Ljubljana

Pripravljaivec:
MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestna uprava
ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Poljanska cesta 28, p.p. 25
1001 Ljubljana



Izdelovalec elaborata:
M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Kraj in datum:
Artiče, marec 2019

Številka projekta: **1901**

Št. izvodov: **1 (+CD)**



Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za del EUP ŠI-390 (PIP, M hotel)

Številka projekta: **1901**

Kraj in datum: **Artiče, marec 2019**

Naročnik:

SOFINA naložbe in razvoj d.o.o., Derčeva ulica 004, 1000 Ljubljana

Predstavnik naročnika:

Bojan Velkavrh

Pripravljalavec:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestna uprava, ODDELEK ZA UREJANJE

PROSTORA, Poljanska cesta 28, p.p. 25, 1001 Ljubljana

Predstavnik pripravljavca:

Mag. Nika Rovšek

Izdelovalec:

M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,

Mateja Sušin Brence s.p.

Artiče 54i, 8253 Artiče

št. mobilnega tel.: 041/ 386 572

e-mail: mateja@mmundus.si

www.mmundus.si

Odgovorni predstavnik podjetja:

Mateja Sušin Brence

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh.

ZAPS A - 0928

Sodelavci:

- za usklajevanje s projektantom in investitorjem, za pridobivanje podatkov ipd.

Ane ra poslovne storitve, Nataša Samsa Peternel s.p.,

Barletova 11, 1215 Medvode

Nataša Samsa Peternel

št. tel 040-857-820

e-mail: anerasp@gmail.com

Organ, ki je sprejel sklep:

Občinski svet Mestne občine Ljubljana

(žig)

Župan Mestne občine Ljubljana:

Zoran Jankovič

Datum sprejema sklepa:

Podatki o objavi sklepa

v uradnem glasilu:

.....

.....

VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1	UVOD	6
1.1	NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	6
1.2	PРАВNA PODLAGA	6
1.3	IZHODIŠČA ZA IZDELAVO ELABORATA	7
1.4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	9
1.5	PRIKAZ STANJA PROSTORA	10
1.5.1	Infrastruktura opremljenost območja	10
1.5.2	Varstveni režimi	10
	➤ Kulturna dediščina:	12
	➤ Ohranjanje narave:	12
	➤ Varstvo voda	13
	➤ Ogroženost območja	14
	➤ Varstvo pred hrupom	14
	➤ Obramba in varstvo pred naravnimi nesrečami	15
	➤ Viri:	17
1.5.3	Ugotovitve	17
2	IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	18
2.1	VELJAVNI PROSTORSKI AKT	18
2.2	IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA DELA OPN	18
2.3	IZVLEČEK IZ IZVEDBENEGA DELA OPN	20
2.4	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	22
3	UTEMELJITEV NAMERAVANEGA POSEGA	23
3.1	POGLEDI OBMOČJA	23
3.2	OBSTOJEČI OBJEKTI IN UREDITVE	27
3.2.1	M hotel	29
3.3	PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA	32
3.4	VPLIV NAMERAVANEGA POSEGA	32
4	INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PIP	33
4.1	ODSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	33
4.2	UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	34
5	UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE	35
5.1	JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	35
5.2	GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA	35
5.3	MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ	35
5.4	PРАВNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI	35
6	POVZETEK IN ZAKLJUČEK	37
6.1	PREDLOG SKLEPA	37

• Kazalo slik

Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve, vir: Atlas okolja	7
Slika 2: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve na DOF, vir: Atlas okolja	8
Slika 3: Parcele na območju LP	9
Slika 4: Infrastrukturalna opremljenost območja, vir: Urbinfo	10
Slika 5: Zbirni prikaz varovanj in omejitev s prikazom območja lokacijske preveritve, vir: Urbinfo	11
Slika 6: Kulturna dediščina, vir: Urbinfo	12
Slika 7: Vodni viri, vir Urbinfo	13
Slika 8: Varstvo pred hrupom, vir Urbinfo	14
Slika 9: Obramba/varstvo pred naravnimi nesrečami, vir Urbinfo	15
Slika 10: Zasnova prostorskega razvoja – karta 01 (veljavni OPN MOL SD); vir: spletna stran MOL	18
Slika 11: Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo – karta 04 (veljavni OPN MOL SD), vir spletna stran MOL	19
Slika 12: Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje - karta 05 (veljavni OPN MOL SD),	20
Slika 13: Prikaz območja LP na izseku iz OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora in cestnega omrežja, vir: Urbinfo	20
Slika 14: Prikaz območja LP na izseku iz OPN MOL ID, prikaz regulacijskih elementov in javnih površin, vir: Urbinfo	21
Slika 15: Situacija pogledov na območje LP	23
Slika 16: Pogled 1	24
Slika 17: Pogled 2	24
Slika 18: Pogled 3	25
Slika 19: Pogled 4	25
Slika 20: Pogled 5	26
Slika 21: Pogled 6	26
Slika 22: Pogled 7	27
Slika 23: Pogled 8	27
Slika 24: Središče četrtne skupnosti in vrste objektov	28
Slika 25: 3D pogled na širše območje	29
Slika 26: Pregledna situacija etažnosti objektov širšega območja LP	29
Slika 27: Fasada, izvleček iz projektne dokumentacije obstoječega objekta	31
Slika 28: Etažnost obstoječega objekta	31

• PRILOGE

EP1 Prikaz parcele, GURS, št. potrdila 357-01/2019-15425 z dne 20.02.2019

in v digitalni obliki

EP2 Območje LP v vektorski obliki – digitalna priloga

EP3 Lokacijska informacija št. 3501-329/2018-2(2018-1081)JV2 z dne 5.3.2018



TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

1.1 NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Naročnik elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) je lastnik M hotela na Derčevi ulici 4 v Šiški v Ljubljani. Lastnik izkazuje investicijski interes po dodatnih nastanitvenih kapacitetah obstoječe hotelske dejavnosti. Zaradi ohranjanja odprtih površin parternih ureditev, je najbolj smiselna nadzidava obstoječe nastanitvene lamele, ki je etažnosti P+4. Način urejanja prostora določajo prostorsko izvedbeni pogoji (v nadaljevanju PIP) Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana, ki pa v navedenih pogojih dopustne etažnosti za predmetno enoto urejanja prostora z oznako ŠI-390 izhaja iz napačne etažnosti legalno zgrajenega obstoječega objekta. Dopustna je nadzidava nižjega dela hotelskega objekta za 2 etaži, kar bi pomenilo do P+6 in ne P+5, kot tudi navaja PIP.

Zaradi navedene objektivne okoliščine se izvede postopek lokacijske preveritve, s katerim se dopušča individualno odstopanje od PIP.

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od PIP pri nadzidavi nižjega dela hotelskega kompleksa, kjer se odpravi neskladnost določil PIP o maksimalni etažnosti z legalno izvedenim dejanskim stanjem. Dopusti se nadzidava nižjega dela hotelskega kompleksa za 2 etaži, kar pomeni do P+6.

1.2 PRAVNA PODLAGA

- Vrste in postopek LP določa **Zakon o urejanju prostora, ZUreP-2**, Uradni list RS, št. 61/17.
- Predmetna LP se obravnava na podlagi 129. člena ZUreP-2, in sicer po postopku, ki ga določa 131. člen istega zakona. 132. in 133. člen določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdela skladno z Obvestilom o objavi **Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev**, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2018.
- Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana; 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**, (v nadaljevanju OPN MOL ID), (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18).

1.3 IZHODIŠČA ZA IZDELAVO ELABORATA

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize določil Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana, ugotovitev legalnega stanja obstoječega objekta in analize stanja v prostoru.

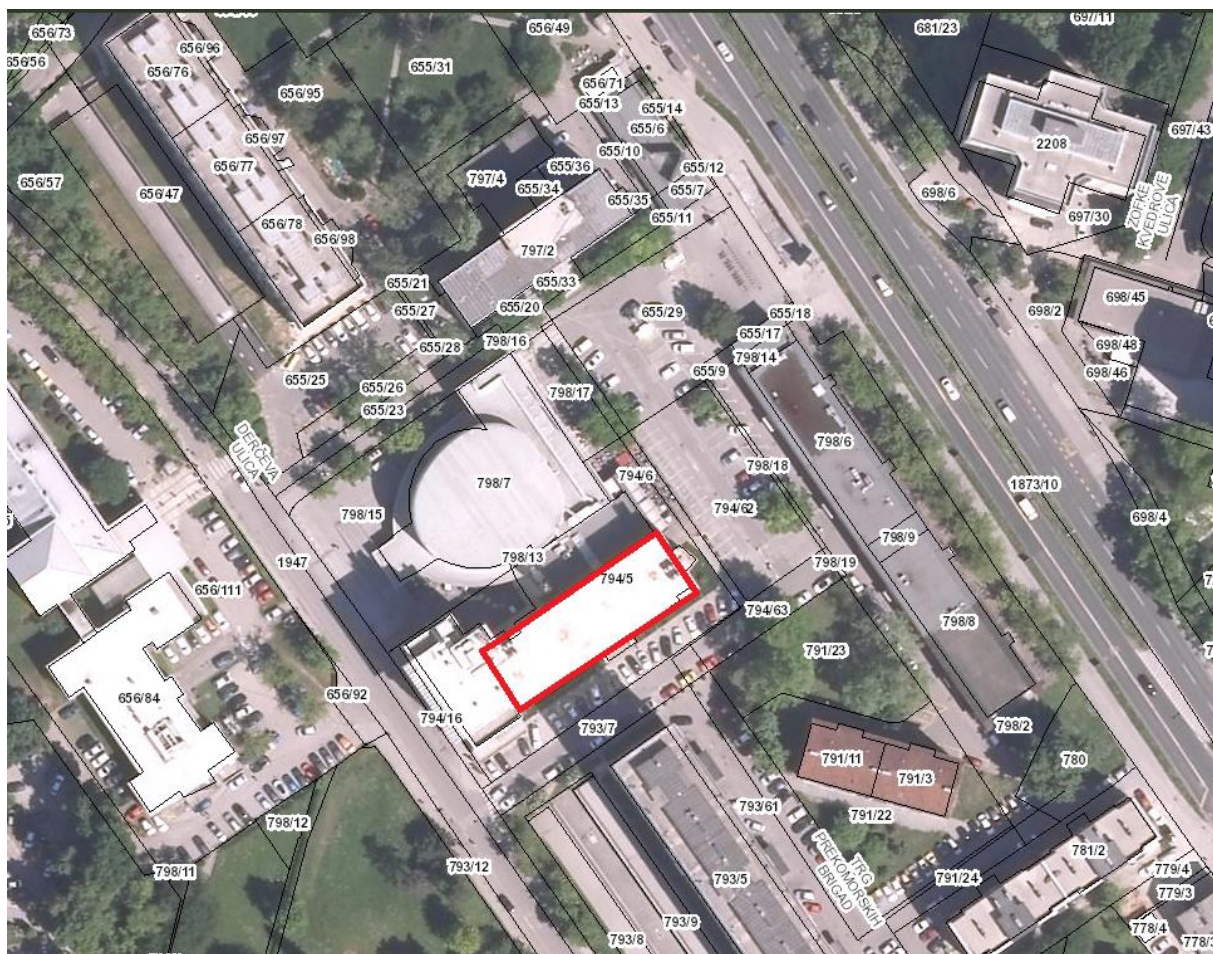
1.4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP leži v severnem delu Ljubljane, na območju centra Šiške, zahodno od Celovške ceste.

Hotel leži na vzhodni strani Derčeve ulice in ga z ostalih strani obkroža Trg prekomosrkih brigad.



Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve, vir: Atlas okolja



Slika 2: Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve na DOF, vir: Atlas okolja



Slika 3: Parcele na območju LP

- območje označeno z rdečo črto je izvorno območje LP
- območje označeno z zeleno črto je območje LP

Prikaz območja LP je izdelan na načrtu parcel, pridobljenem iz GURS, št. potrdila 357-01/2019-15425 z dne 20.02.2019, ki je priloga EP1 k elaboratu.

Območje LP v vektorski obliki je prilogi EP2 k elaboratu - digitalna priloga.

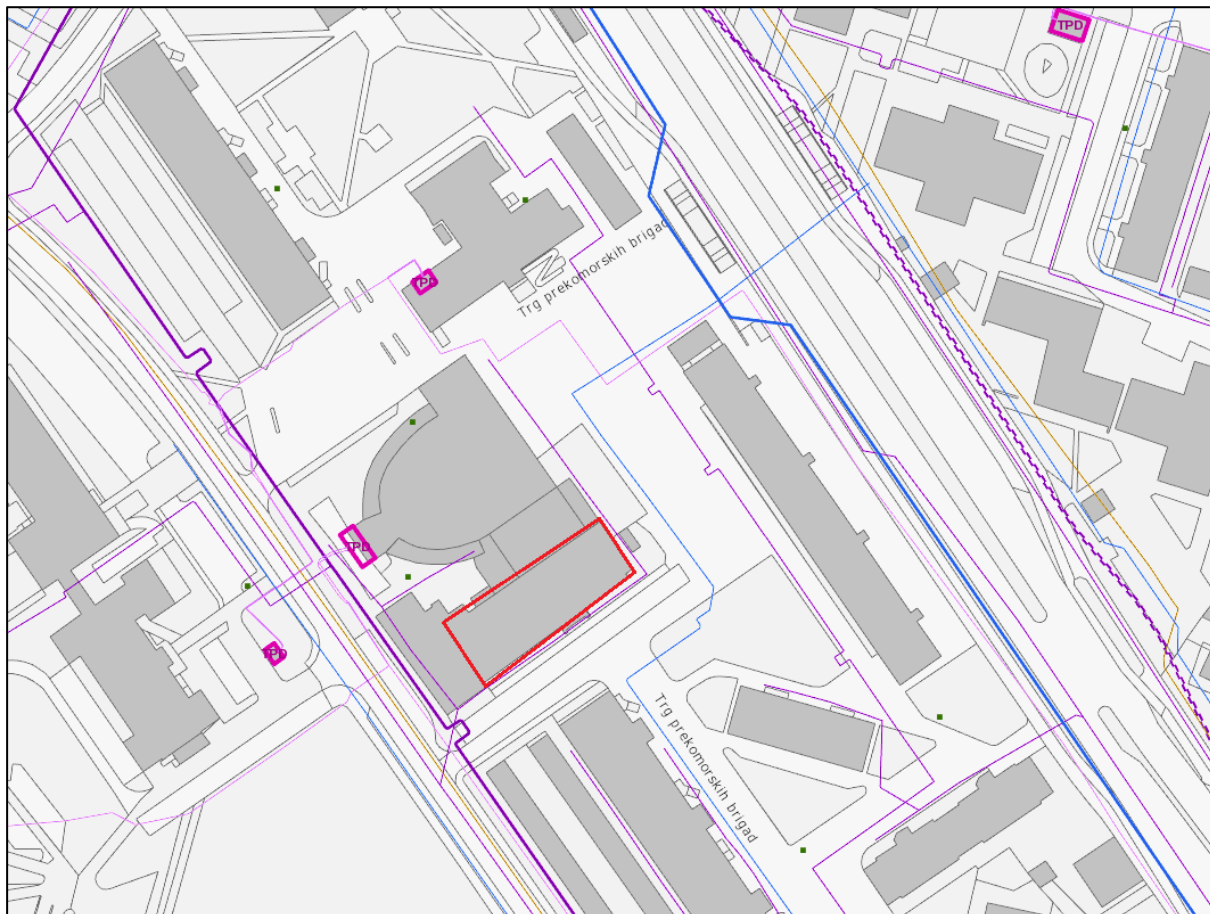
Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

k.o.	parc.št.	lastništvo
Izvirno območje LP		
1739 Zgornja Šiška	del 794/5, del 794/6	pobudnik
Območje LP		
1739 Zgornja Šiška	794/5, 794/6, 794/16	pobudnik

Pobudnik LP je lastnik zemljišč območja LP.

1.5 PRIKAZ STANJA PROSTORA

1.5.1 Infrastrukturna opremljenost območja



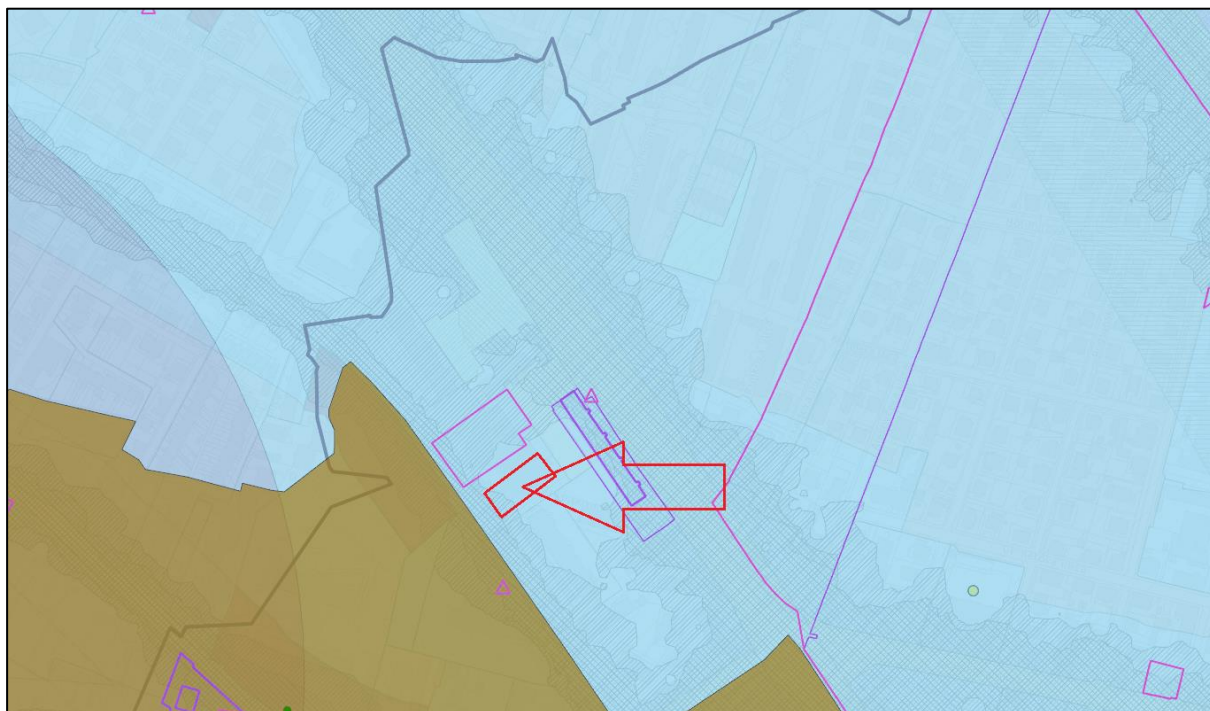
Slika 4: Infrastrukturna opremljenost območja, vir: Urbinfo

Območje je infrastrukturno opremljeno.

**LP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za infrastrukturo.
Predmetno individualno odstopanje od PIP nima vpliva na infrastrukturno opremljanje.**

1.5.2 Varstveni režimi

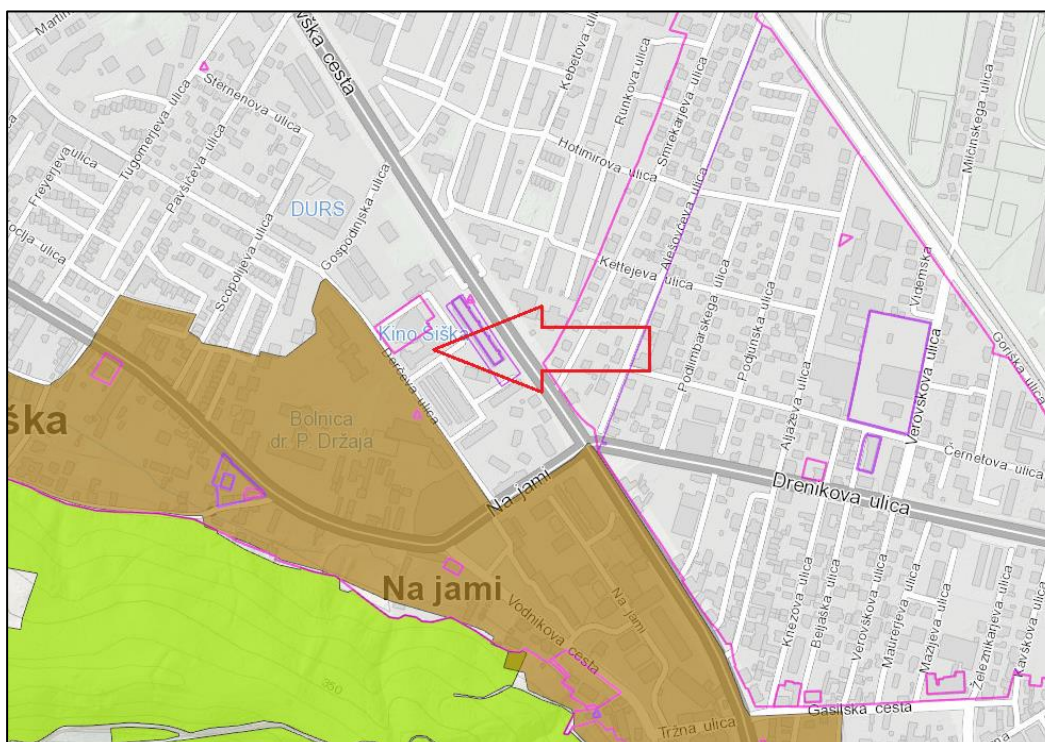
Izdelan je prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN MOL ID in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju (del EUP ŠI-390).



Slika 5: Zbirni prikaz varovanj in omejitev s prikazom območja lokacijske preveritve, vir: Urbinfo

Zbirni prikaz varovanih območij in omejitev zajema varstvo kulturne dediščine, varovana območja narave, gozdove, vodovarstvena območja, varstvo pred poplavami, plazljiva in erozijsko nevarna območja, potresno nevarna območja, območja varstva pred hrupom in možne prekomerne obremenitve s hrupom, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, priletno-vzletni koridor helikopterja in prostorske ukrepe.

➤ **Kulturna dediščina:**



Slika 6: Kulturna dediščina, vir: Urbiinfo

Območje LP se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine.

- NI *razglašen nepremični spomenik*
- NI *registrirana nepremična kulturna dediščina*
- NI *izdana odločba o arheološkem najdišču*
- NI *vplivnega območja spomenika*
- NI *varstveno območje dediščine*

vir: <http://giskds.situla.org/giskd/>

V neposredni bližini je evidentirana kulturna dediščina in sicer:

- Antični vodovod pod Šišenskim hribom, EŠD 14891, arheološko najdišče (zahodno od Derčeve ulice)
- Kino Šiška, EŠD 22772, stavbna dediščina (Severno do območja LP),
- Trgovski paviljon v Šiški, EŠD 14293, spomenik in vplivno območje spomenika, Odlok o razglasitvi Trgovskega paviljona v Šiški za kulturni spomenik lokalnega pomena (na vzhodni strani trga).

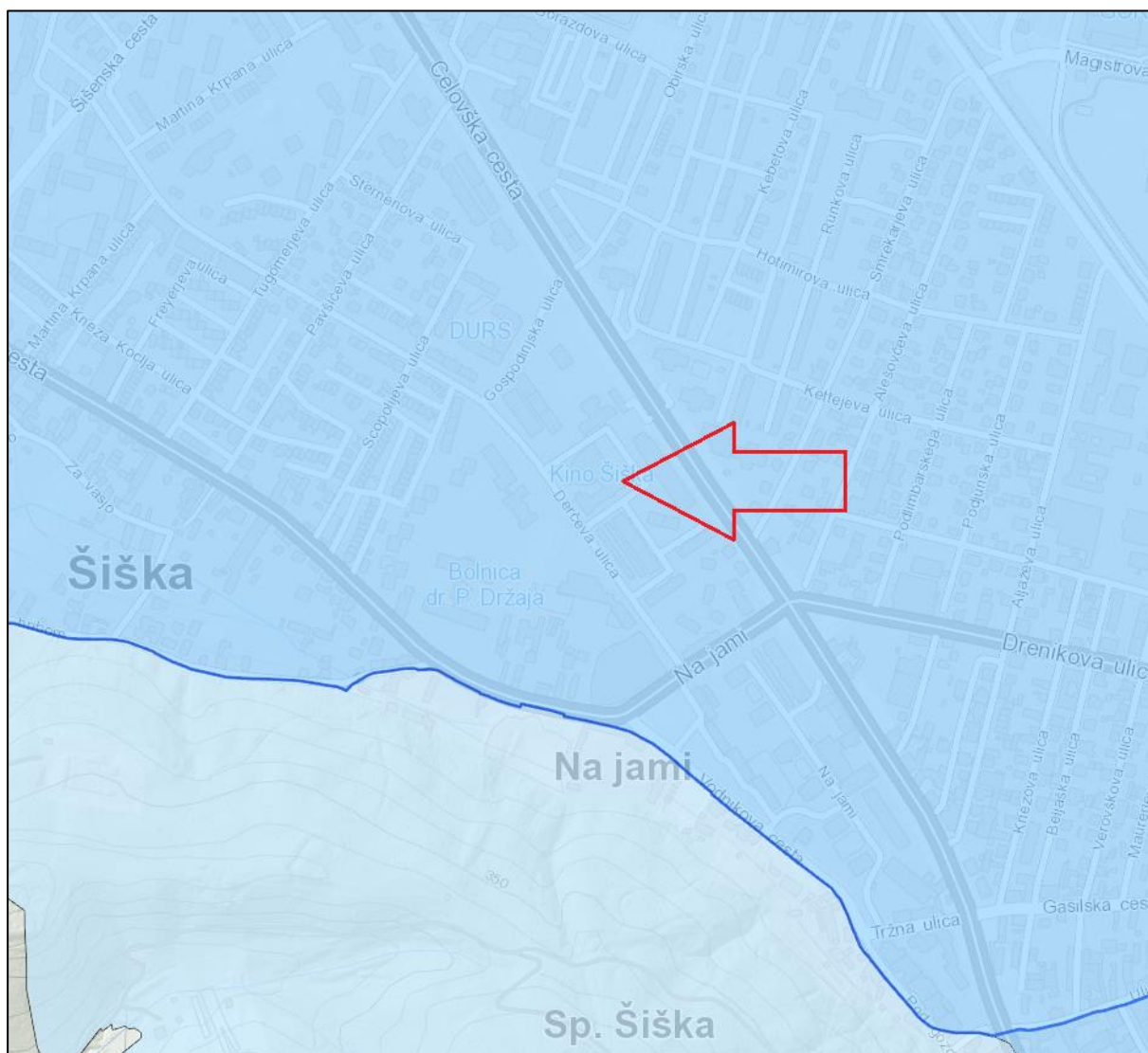
➤ **Ohranjanje narave:**

Območje LP se ne nahaja na območju ohranjanja narave.

- NE *naravna vrednota*
- NE *Ekološko pomembna območja (EPO)*
- NE *Natura 2000*
- NE *Zavarovana območja*

Vir: Naravovarstveni atlas

➤ **Varstvo voda**



Slika 7: Vodni viri, vir Urbinfo

Območje LP se nahaja na vodovarstvenem območju, ne sega pa na območje poplav, priobalnega pasu površinskih voda ipd.

Območje vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmacevtskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov

Režim: Ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja

Predpis: Uredba o območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkoahlapnih kloriranih ogljikovodikov, Ur.l. RS, št. 102/03, 41/04 - ZVO-1, 120/04, 7/06

Vodovarstveno območje: Ljubljansko polje

Režim: 3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom

*Predpis: Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika
Ljubljanskega polja, Ur.l. RS, št. 43/15*

Vir: Urbinfo

2. člen Uredbe in priloga 1: Območje LP se nahaja na širšem vodovarstvenem območju – z ukrepi za varovanje vodonosnika VVO III A.

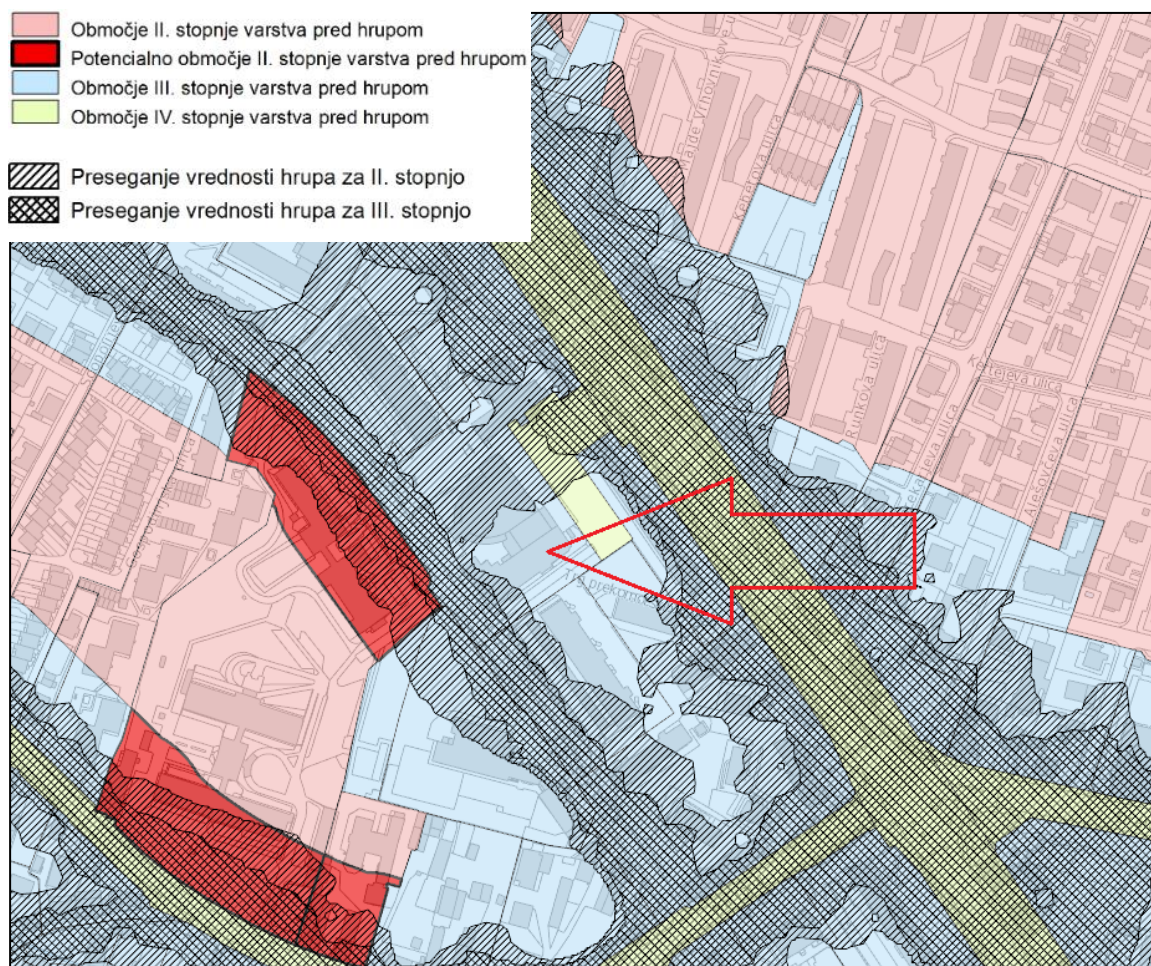
6. člen Uredbe in priloga 3: Poseg, ki je premet LP je dovoljen na območjih VVO III A.

Posegi na vodovarstvenih območjih so dopustni le v skladu s pogoji in omejitvami veljavnih državnih uredb in občinskih odlokov o zavarovanju vodnih virov ter s soglasjem organa, pristojnega za vodo.

➤ **Ogroženost območja**

Območje LP se (po javno dostopnih podatkih) ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju in ne za plazljivem ali plazovitem območju.

➤ **Varstvo pred hrupom**



Slika 8: Varstvo pred hrupom, vir Urbinfo

Območje LP se nahaja na območju III. stopnje varstva pred hrupom.

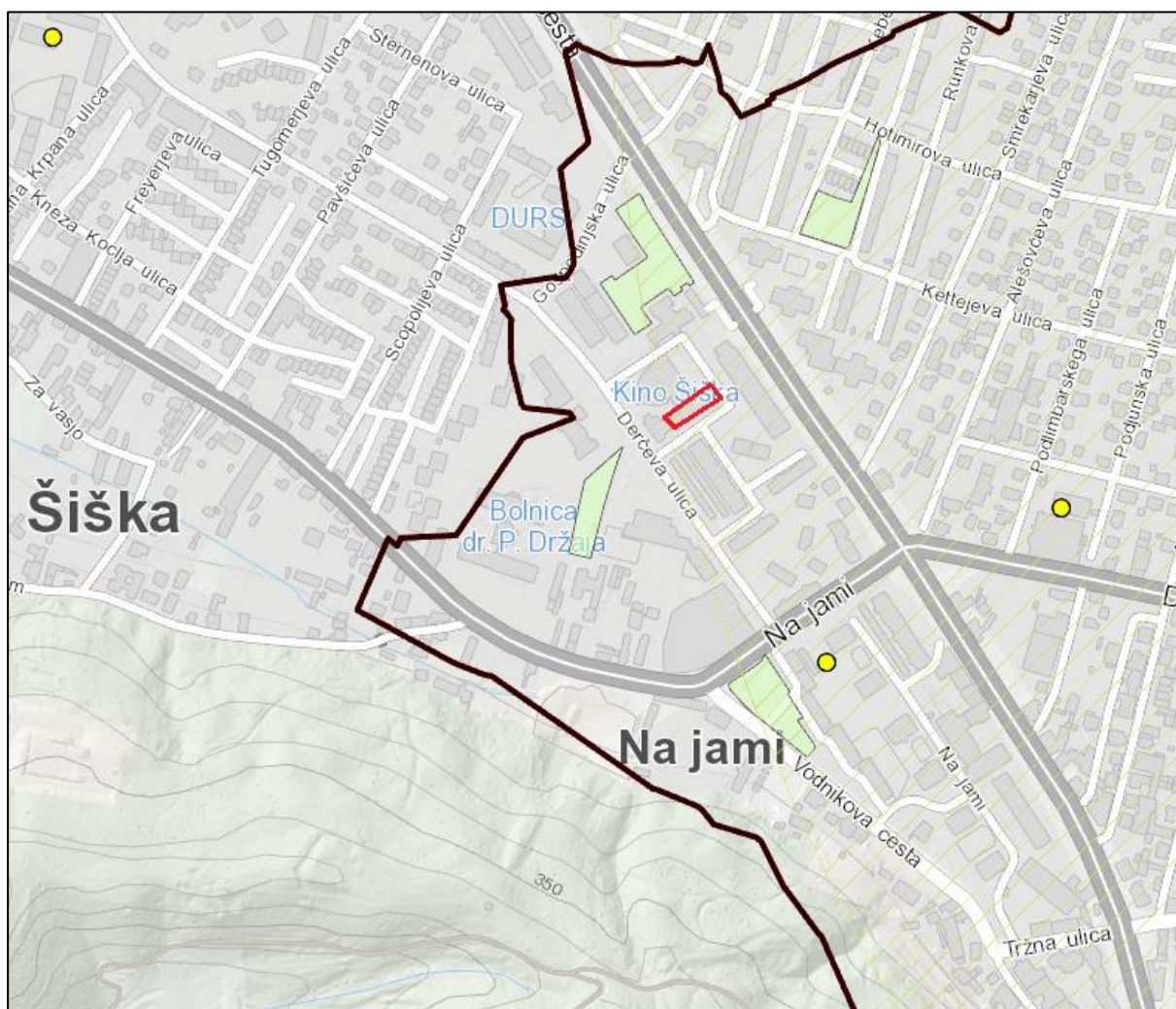
Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na predpisane stopnje varstva pred hrupom.

Varovanje pred hrupom določa 89. člen OPN MOL ID.

(3) Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa ta odlok.

(8) Varovane prostore je treba pri načrtovanju oziroma gradnji praviloma razporediti v objektu tako, da bo njihova morebitna obremenjenost s hrupom čim manjša.

➤ Obramba in varstvo pred naravnimi nesrečami



Slika 9: Obramba/varstvo pred naravnimi nesrečami, vir Urbinfo

Območje LP sega v območje omejene in nadzorovane rabe prostora - območje za potrebe obrambe / širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.

Območje LP se nahaja v območju intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL z dostopnim časom 10 minut.

OPN MOL ID v 88. členu določa pogoje za območja za potrebe obrambe.

(3) Območja omejene in nadzorovane rabe prostora so varnostna in vplivna območja objektov za potrebe obrambe, za katera so potrebne omejitve iz varnostnih in tehničnih razlogov in vplivov na delovanje območij za potrebe obrambe.

(5) Za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 25,00 m, je treba v širšem okolišu območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo. Za širši okoliš šteje oddaljenost do 2000,00 m od navedenih območij.

➤ **Viri:**

- URBINFO: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- Atlas okolja: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Naravovarstveni atlas: <https://www.naravovarstveni-atlas.si/web/>
- Register nepremične kulturne dediščine: <http://giskds.situla.org/giskd/>

Pregled podatkov po virih: februar 2019.

1.5.3 Ugotovitve

LP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za posege v območja varstvenih režimov.

Območje LP se NE nahaja območju varstvenega režima, ki bi vplival na predmetno individualno odstopanje od PIP.

Območje LP ne sega na območje:

- varstva kulturne dediščine,
- varovanih območij narave,
- gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom,
- poplavno ogroženih območij,
- plazljivo in erozijsko nevarnih območij,
- preletno – vzletnega koridorja helikopterja in
- prostorskih ukrepov.

Območje LP se nahaja:

- na vodovarstvenem območju,
- območju III. stopnje varstva pred hrupom in
- na območju omejene in nadzorovane rabe prostora za potrebe obrambe.

2 IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

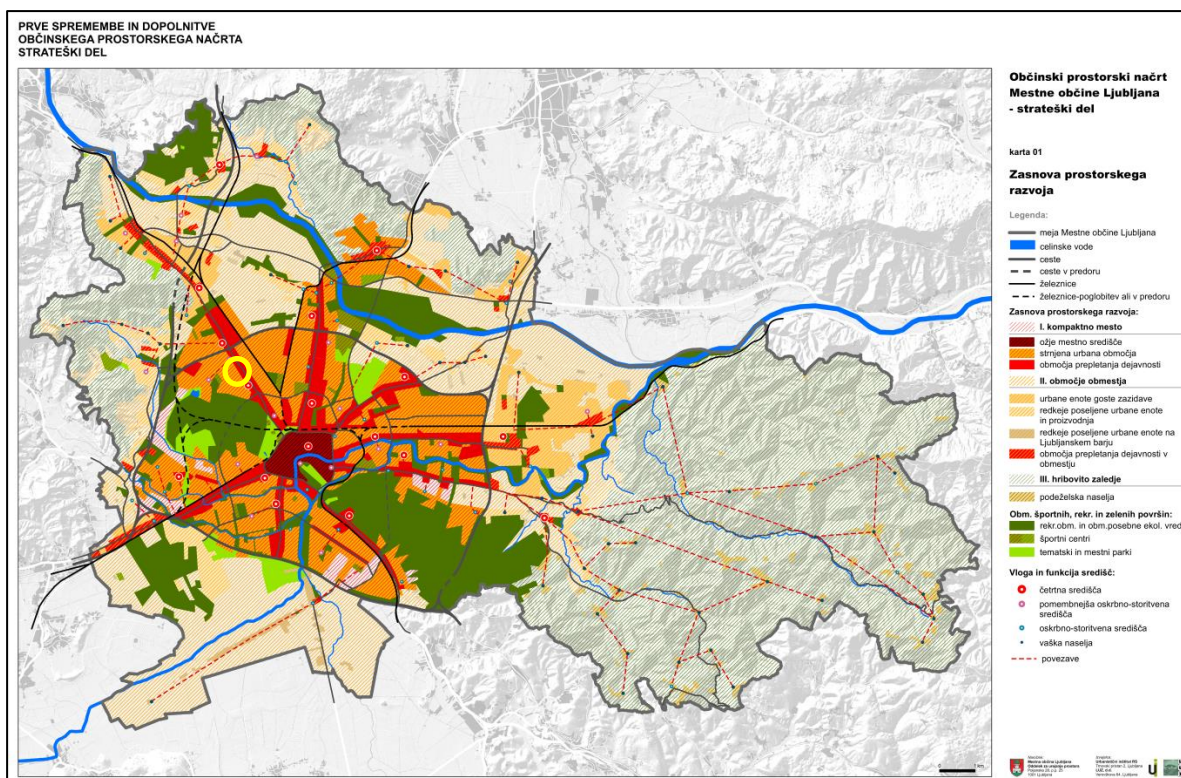
2.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKT

Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana;

- 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)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, v nadaljevanju OPN MOL ID, (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obj. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18).

2.2 IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA DELA OPN

Dopustno individualno odstopanje od PIP po tej lokacijski preveritvi nima vpliva na strateški del OPN in sledi strateških umeritvam OPN.



Slika 10: Zasnova prostorskega razvoja – karta 01 (veljavni OPN MOL SD); vir: spletna stran MOL

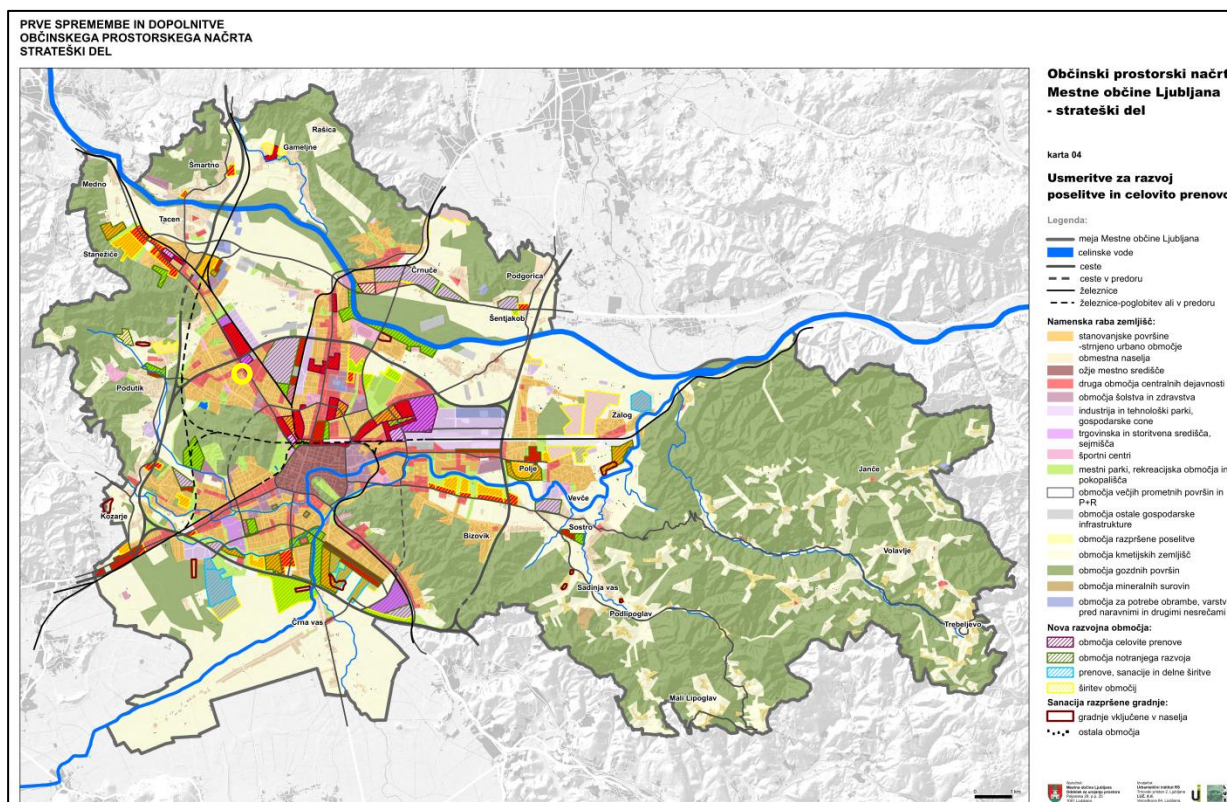
Širše območje LP ima vlogo četrtnega središča, kjer je opredeljen kompakten razvoj mesta.

OPN MOL SD, poglavje 4.1.2:

Kompaktno mesto je treba razvijati predvsem s prenovo, revitalizacijo in transformacijo mestnih površin s poudarkom na izboljšavah urbanega tkiva znotraj obstoječih urbanih površin. V kompaktnem mestu se spodbuja notranji razvoj z zgoščevanjem in dopolnjevanjem pozidave ter z izvajanjem celovite prenove.

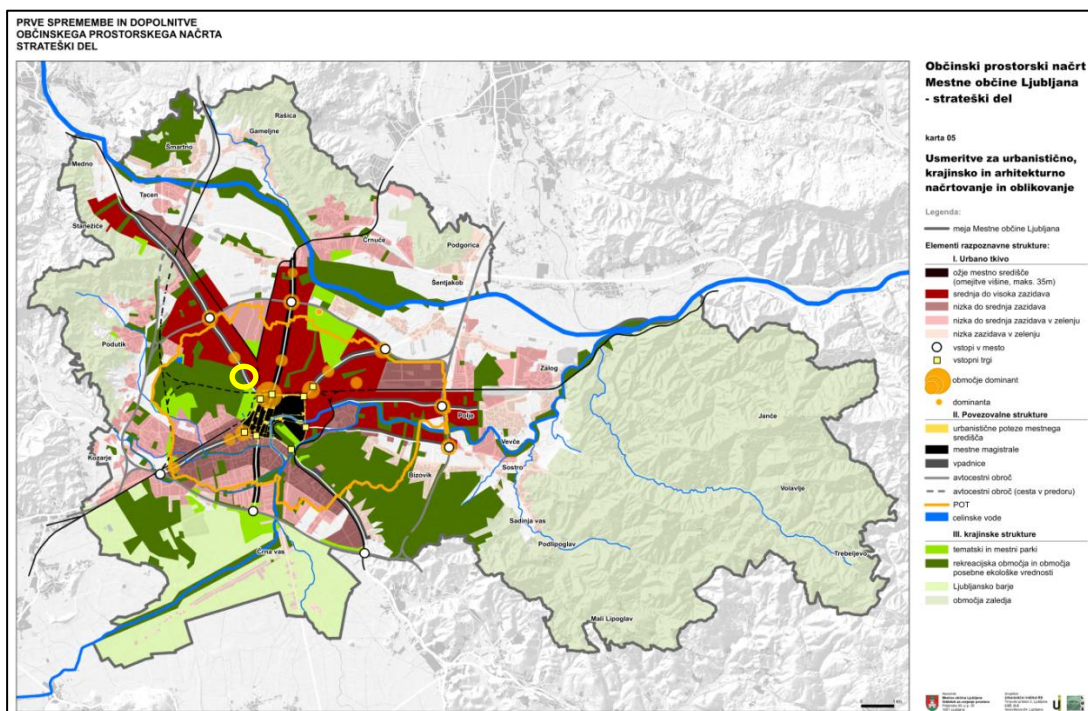
OPN MOL SD, poglavje 4.2.1:

Območja, primerna za gradnjo višjih objektov, so v severnem in severovzhodnem delu kompaktnega mesta.



Slika 11: Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo – karta 04 (veljavni OPN MOL SD), vir spletna stran MOL

Območje LP je opredeljeno kot trgovinsko in storitveno središče.



Slika 12: Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje - karta 05 (veljavni OPN MOL SD), vir spletna stran MOL

Širše območje LP je opredeljeno kot urbano tkivo, območje dominant z območjem srednje do visoke pozidave v zaledju.

2.3 IZVLEČEK IZ IZVEDBENEGA DELA OPN



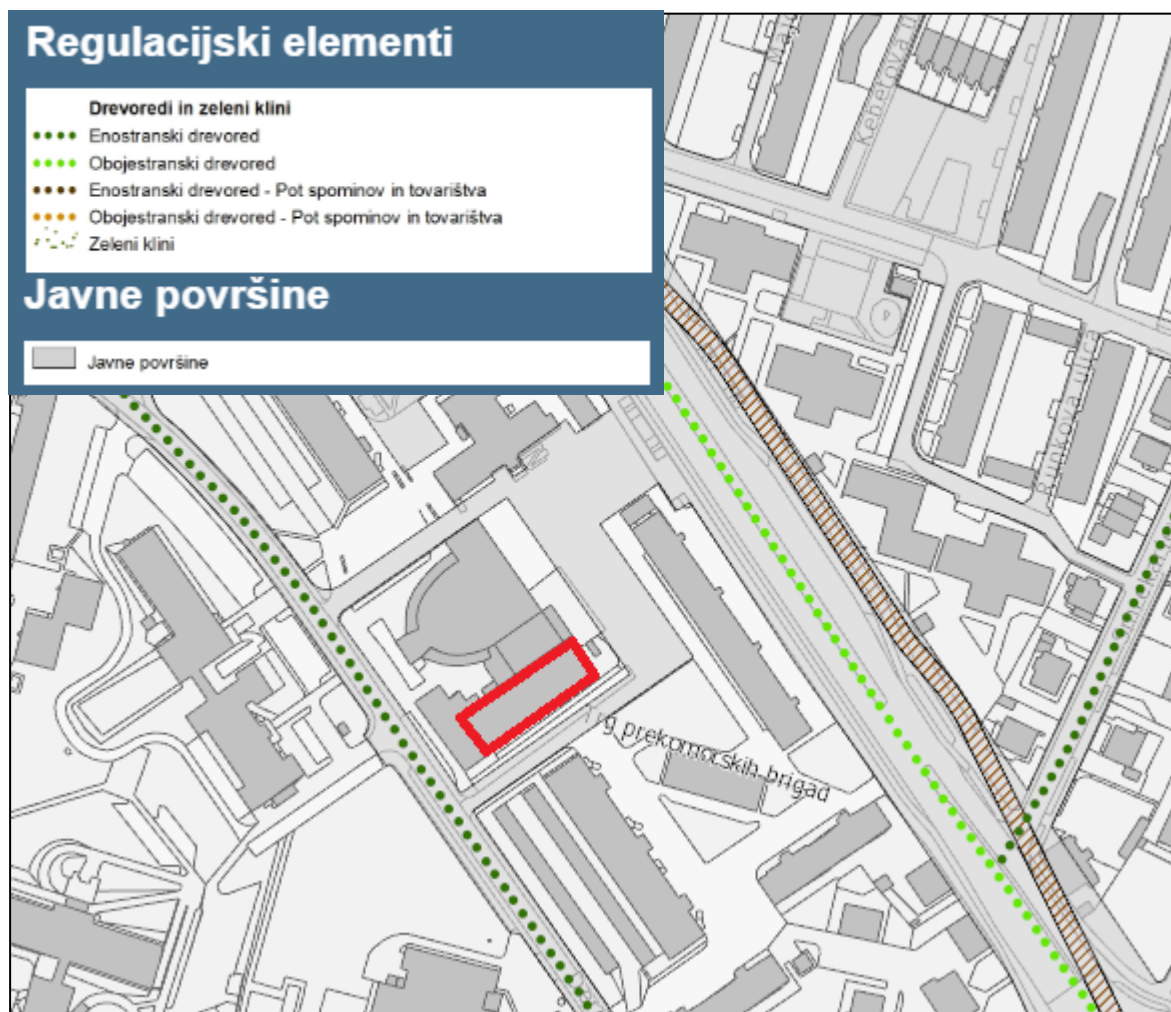
Slika 13: Prikaz območja LP na izseku iz OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora in cestnega omrežja, vir: Urbinfo

V OPN MOL ID je območje zajeto v enoto urejanja prostora z oznako ŠI-390.

Enota urejanja prostora:
Namenska raba:

ŠI-390

CDd- območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
Območja, namenjena trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim ter tehnološkim parkom (9. člen OPN MOL ID)



Slika 14: Prikaz območja LP na izseku iz OPN MOL ID, prikaz regulacijskih elementov in javnih površin, vir: Urbinfo

Splošni in podobni PIP-i za predmetno lokacijo so razvidni in lokacijske informacije št. 3501-329/2018-2(2018-1081)JV2 z dne 5.3.2018, ki je priložena k elaboratu –priloga EP3.

V izvlečku v nadaljevanju je navedenih le tisti del PIP, ki je predmet te LP in dopustnih individualnih odstopanj na predmetni lokaciji.

Priloga 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora (str.195)

Za predmetni EUP veljajo naslednji podrobni PIP:



Urbanistični pogoji:

Od nadzidav objektov v območju je dopustna samo nadzidava nižjega dela hotelskega objekta za 2 etaži (do P+5), največja višina objekta je P+7.

Višina objektov:

do P+7

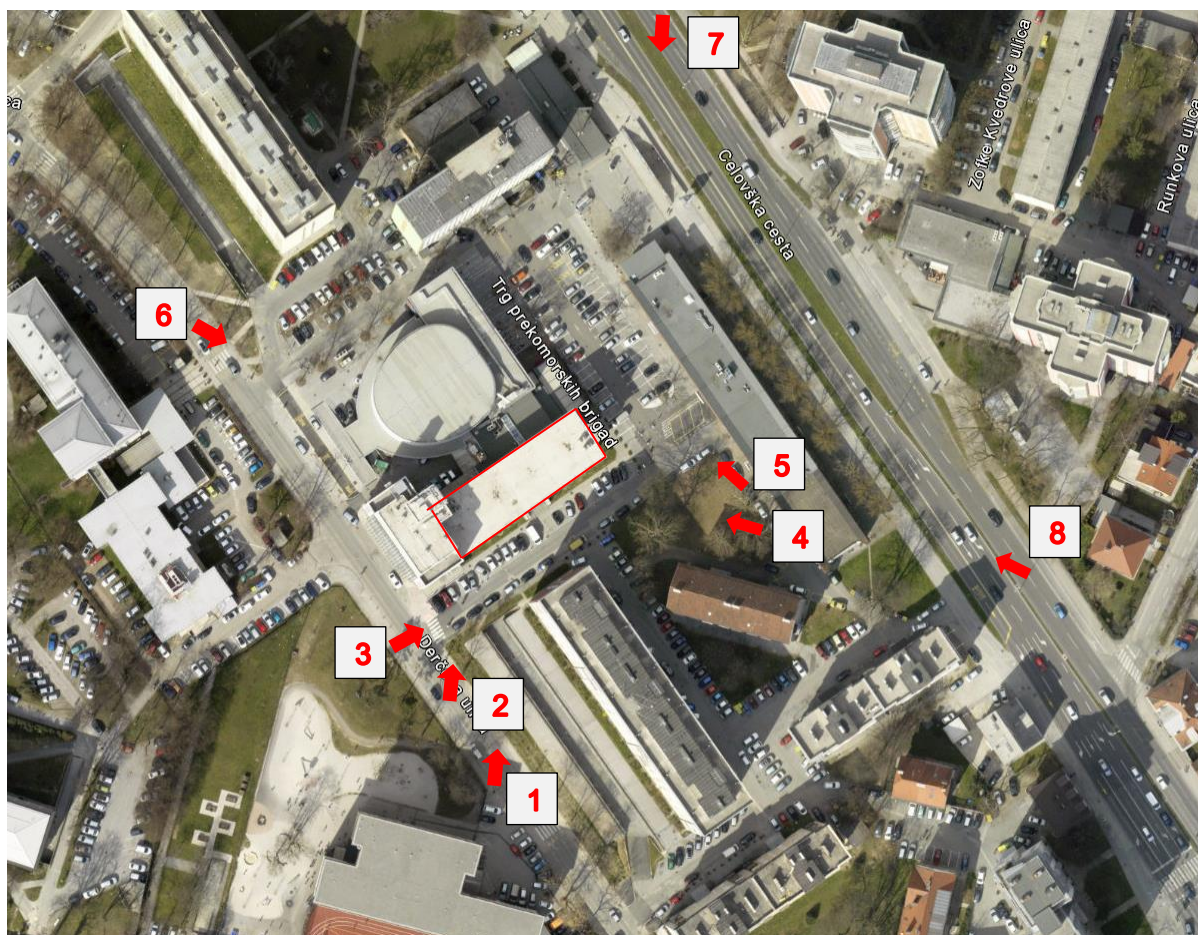
Dopustno individualno odstopanje od PIP po tej lokacijski preveritvi se nanaša na neskladnost navedene maksimalno dopustne etažnosti z izhodiščem etažnosti obstoječega legalno zgrajenega objekta.

2.4 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na obravnavanem območju ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

3 UTEMELJITEV NAMERAVANEGA POSEGA

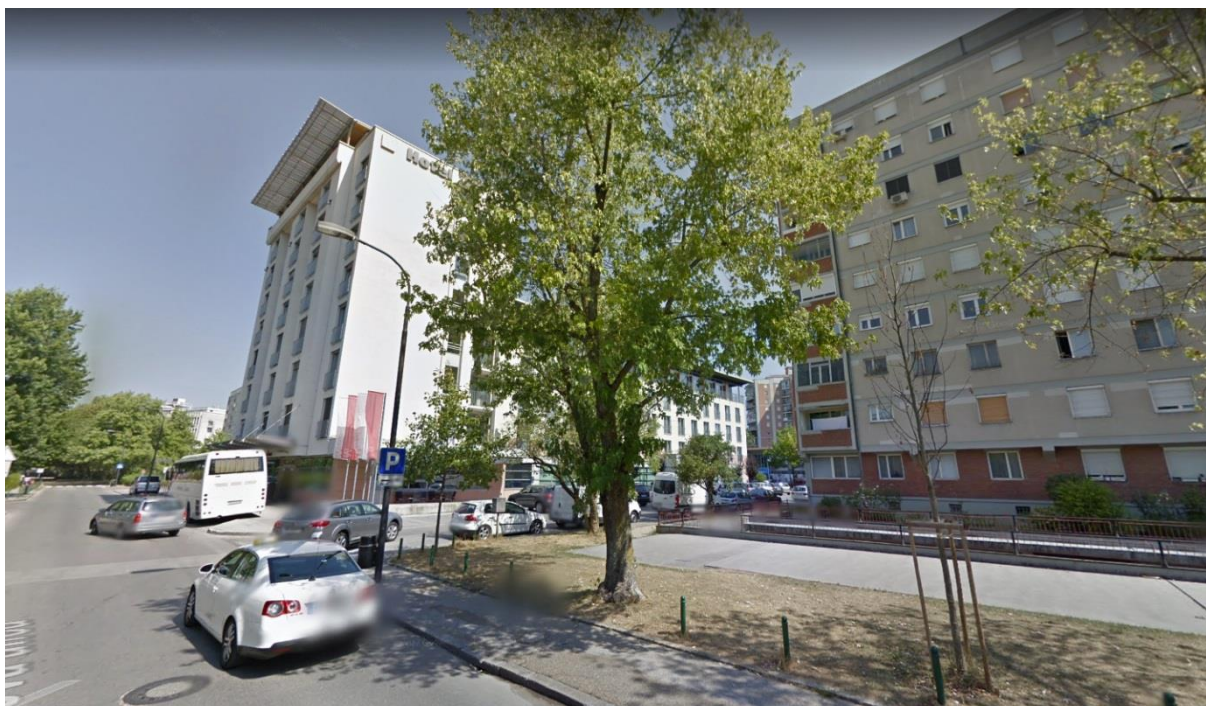
3.1 POGLEDI OBMOČJA



Slika 15: Situacija pogledov na območje LP



Slika 16: Pogled 1



Slika 17: Pogled 2



Slika 18: Pogled 3



Slika 19: Pogled 4



Slika 20: Pogled 5



Slika 21: Pogled 6



Slika 22: Pogled 7

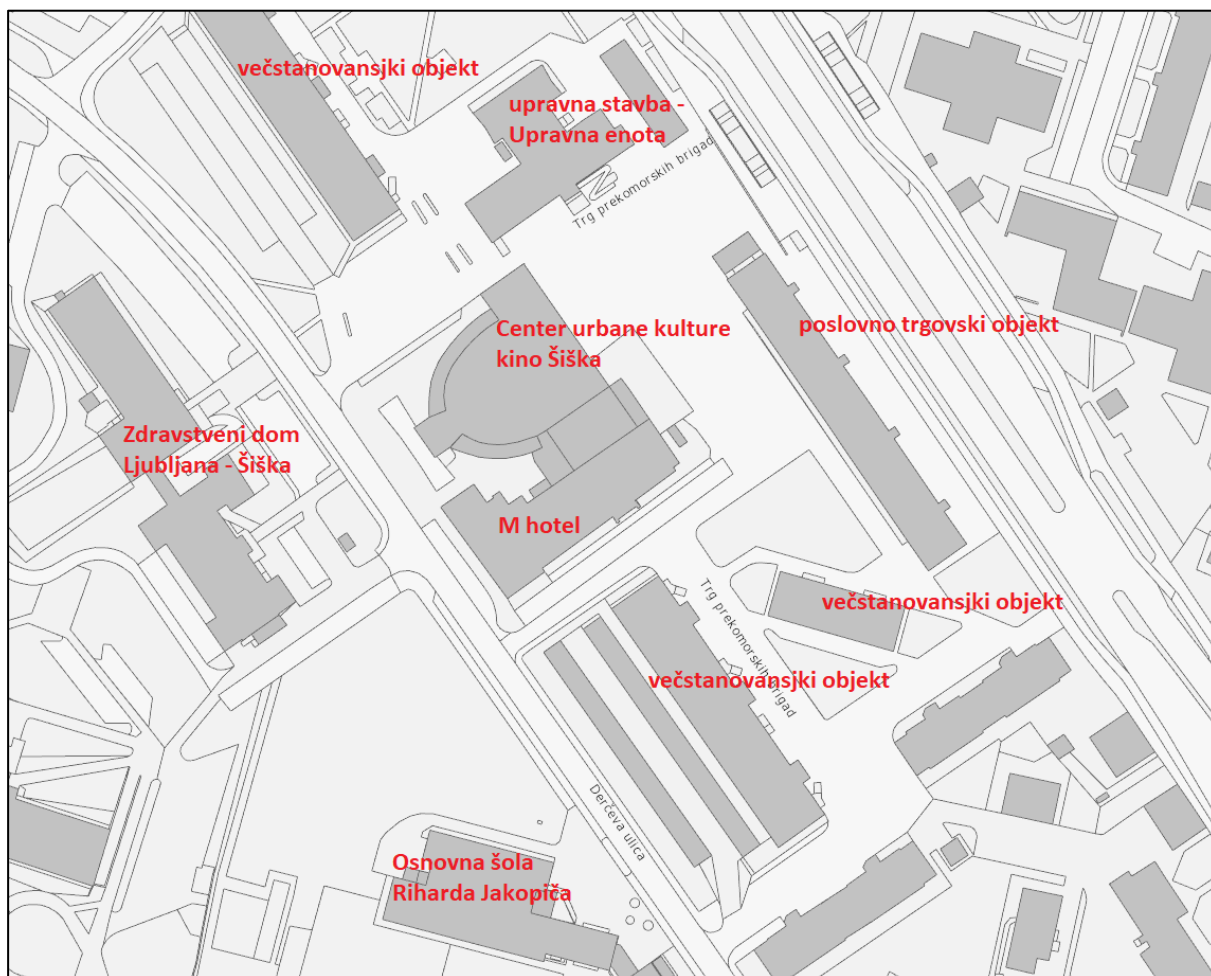


Slika 23: Pogled 8

3.2 OBSTOJEČI OBJEKTI IN UREDITVE

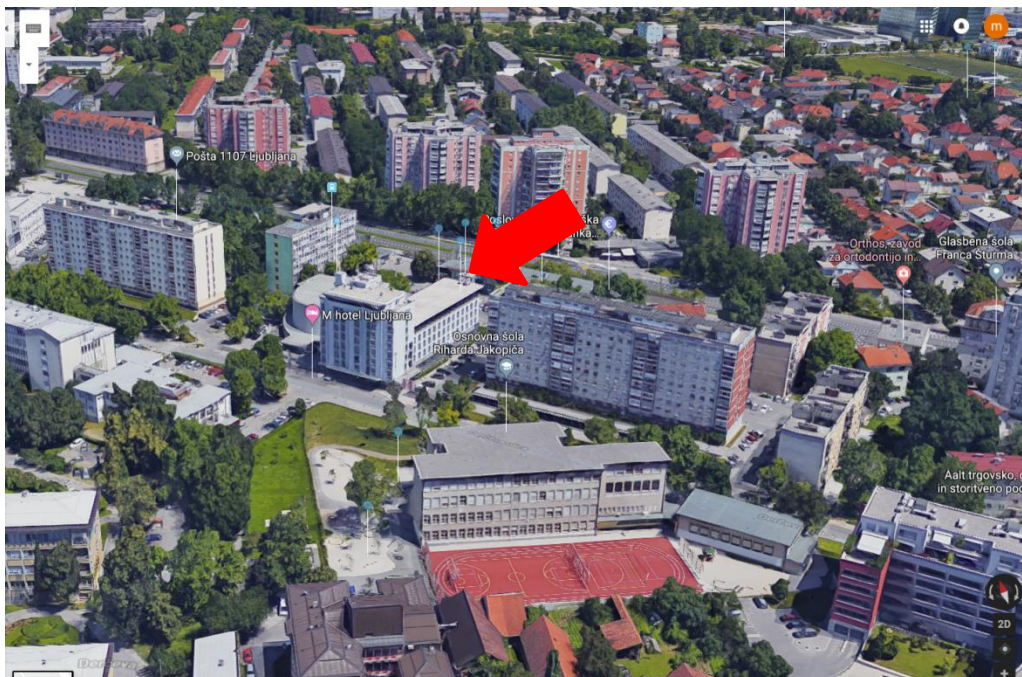
M hotel leži na Trgu prekomorskih brigad, ki ga obdajajo še Center urbane kulture kino Šiška, večnamenski objekti s poslovnimi, trgovskimi in storitvenimi dejavnostmi. Večjem objektu na severni strani trga je sedež Upravne enote Šiška, številnih društev in drugih organizacij. Trg je javna površina, ki je namenjena parkiranju.

Območje ima funkcijo četrtnega središča.



Slika 24: Središče četrtne skupnosti in vrste objektov

Program M hotela, ki je predmet LP funkcijo območja samo še dopolnjuje in še bolj poudarja središčno funkcijo območja.



Slika 25: 3D pogled na širše območje



Slika 26: Pregledna situacija etažnosti objektov širšega območja LP

Pomen in funkcijo območja poudarjajo objekti višjega gabarita na območju

3.2.1 M hotel

➤ Dejavnost in razvojne potrebe:

Družba Sofina d.o.o. Ljubljana se ukvarja s hotelsko dejavnostjo in ima v lasti M Hotel v Ljubljani. Ponudba storitev obsega storitve povezane z nočitvami, najem konferenčnih dvoran in gostinske ponudbe v restavraciji s pripadajočo teraso.

Je poslovni, konferenčni in turistični hotel s štirimi zvezdicami, namenjen je predvsem podjetjem, športnim prirediteljem ter organizatorjem dogodkov.

Mesto Ljubljana postaja iz leta v leto bolj privlačna turistična destinacija s kvalitetno ponudbo hotelskih in gostinskih storitev. V prihodnjih letih se predvideva še nadaljnji stalni porast obiska gostov. Ljubljana se vedno bolj razvija v smeri celoletnega poslovnega turizma, kar pomeni v prihodnosti višjo zasedenost hotelov v Ljubljani tudi v mrtvi sezoni. Prav tako postaja mesto Ljubljana močna centralna nastanitvena točka, iz katere se izvajajo dnevni obiski turističnih znamenitosti v Sloveniji, gostje pa prenočujejo v Ljubljani. Festivalsko in prireditveno dogajanje je izredno zanimivo in privablja množico turistov, ki na krajšem oddihu v Ljubljani združijo obisk mesta in kulturnih prireditev. V letu 2021 bo Slovenija predsedovala Evropski skupnosti, tako da v tem letu pričakujemo še dodaten porast nočitev in zasedenosti.

Novembra 2016 so začeli s prenovo celotnega hotela, ki je potekala v več fazah. Pred obnovo je imel hotel 155 sob in 224 ležišč in je bil kategoriziran kot hotel s tremi zvezdicami. Po končani drugi fazi prenove, v marcu 2017 je hotel prešel v novo kategorizacijo in sicer iz hotela s tremi zvezdicami v hotel s štirimi zvezdicami.

Celotna prenova hotela je bila zaključena februarja 2018. Trenutno ima hotel 240 ležišč v 137 sobah, od tega je 15 apartmajev.

Z nadgradnjo nižjega dela za dve etaži bi izboljšali ponudbo predvsem za zahtevnejše goste, saj bi tako pridobili 20 apartmajev, število ležišč pa bi povečali za 40.

Hotel zagotavlja 26 parkirnih mest (PM), od tega 6 s polnilnimi postajami za električne avtomobile in 20 klasičnih. Odkar so opremljena s stebrički, so polno zasedena zgolj nekajkrat letno. Gostje v glavnem prihajajo z letalskim prevozom ali pa organizirano v skupinah z avtobusom.

➤ **Obstoječ objekt:**

M hotel sestavljata 2 dela, v obeh je pritličje namenjeno širši uporabi, osrednji del je stolpičaste oblike, etažnosti P+8, preostali nastanitveni del je v obliki lamele etažnosti P+4.

Za preureditev hotela je bilo izdano gradbeno dovoljenje (Enotno gradbeno dovoljenje za gradnjo, št. 04/03-14-35102-3/99 z dne 28.7.1999), ki je priloženo k pobudi za lokacijsko preveritev.



Slika 27: Fasada, izvelek iz projektne dokumentacije obstoječega objekta



Slika 28: Etažnost obstoječega objekta

Iz projektne dokumentacije je razvidna etažnost, kot je danes stanje na objektu – nižji del P+4.

3.3 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

Investitor želi obstoječo nižjo lamelo etažnosti P+4 nadgraditi še za 2 etaži (do P+6). Iz navedenega izhaja, da gre za manjše povečanje št. sob glede na obstoječe stanje na račun višjega nivoja nastanitvev.

3.4 VPLIV NAMERAVANEGA POSEGA

Iz navedenega izhaja, da predmetno individualno odstopanje od PIP sledi usmeritvam OPN MOL SD – kompaktno mesto, četrtno središče, dominantnost prostora.

Iz analize etažnosti širšega prostora izhaja, da predmetno individualno odstopanje etažnosti od določenih v PPIP ne presega etažnosti obstoječih objektov, zato ne izstopa iz silhete grajene strukture ožjega dela prostora, in ne bo imelo negativnega vpliva na širšem območju - ne na bivalne in delovne razmere, ne na kvaliteto javnega prostora, ne na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Povečanje nastanitvenih kapacitet nima vpliva na druge PIPE. Indirektno je povezano z zagotavljanjem zadostnih parkirnih površin. Parkirne normative določa 38. člen OPN MOL ID in sicer kot sledi iz preglednice, določa za hotele 1 PM / 5 sob, kar bi pomenilo ob 137 obstoječih in 20 novih sobah, potrebnih 32 PM. Območje LP sodi v parkirno cono 2.

(4) V parkirni coni 2 je treba na parceli, namenjeni gradnji, zgraditi najmanj 50 % s tem odlokom predpisanih PM za motorni promet, razen za objekte iz točke 1 preglednice 11 tega člena, za katere je treba zgraditi najmanj 70 % predpisanih PM za motorni promet, vendar za 11100 Enostanovanjske stavbe, 11210 Dvostanovanjske stavbe in 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe ne manj kot 1 PM/stanovanje.

Od tod sledi, da bo moral hotel zagotoviti 16PM, kar jih ima že danes.

Najbližji objekt objektu, na katerega se nanaša LP, je večstanovanjski objekt, ki leži južno od M hotela in sicer v odmiku cca.19 m, kar je malo manj, kot bo končna višina nižjega dela objekta. Na območju večstanovanjskega objekta je po OPN MOL ID predvidena gradnja objektov tipa V – visoka prostostoječa stavba. 24. člen OPN MOL ID določa odmike od stavb sosednjih zemljišč.

(21) Če ta odlok ne določa drugače, so odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m:

1. pri stavbah z višino do 40,00 m:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,*
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,*

Glede na to, da M hotel leži S od večstanovanjskega objekta, na tega ne meče sence, poleg tega pa je na S fasadi večstanovanjskega objekta le malo oken in je skoraj slepa fasada, tako da nadzidava M hotela ne bo poslabšala bivalnih razmer v večstanovanjskem objektu.

4 INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PIP

4.1 ODPSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

PPIP za EUP ŠI-390 dopušča nadzidavo nižjega dela hotelskega objekta za 2 etaži (do P+5) – glej točko 2.3. tega elaborata.

Legalno zgrajen, obstoječ nižji del hotelskega objekta je etažnosti P+4 (glej točko 3.2.1).

Od tod izhaja, da določilo OPN-ja (ki je bil sprejet 2010, torej po izdaji gradbenega dovoljenja za predmeten objekt), ni ustrezno povzelo obstoječega stanja, saj nadzidava za 2 etaži pomeni dopustno etažnost P+6 in ne P+5, kot določa PPIP.

Z lokacijsko preveritvijo za namero izpolnitve navedene gradbene namere – nadzidava M hotela – se dovoli individualno odstopanje od navedenega izvedbenega pogoja v EUP ŠI-390, ki ga določa OPN MOL ID v Prilogi 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora:

»Urbanistični pogoji:

Od nadzidav objektov v območju je dopustna samo nadzidava nižjega dela hotelskega objekta za 2 etaži (do P+5), največja višina objekta je P+7«

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da MOL sprejme sklep o lokacijski preveritvi, s katerim odloči sledeče:

1. Za namen nadgradnje in obratovanja M hotela se dopusti individualno odstopanje od izvedbenega pogoja, ki določa maksimalno višino nadzidave nižjega dela objekta in sicer na način, da se prostorsko izvedbeni pogoj glasi: :

»Urbanistični pogoji:

Od nadzidav objektov v območju je dopustna samo nadzidava nižjega dela hotelskega objekta za 2 etaži (do P+56), največja višina objekta je P+7«

Predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja je označeno kot besedilo v modri barvi.

2. Nadgradnja M hotela se dopusti pod naslednjimi pogoji:

Predlog čistopisa prostorskih izvedbenih pogojev po dopuščenem individualnem odstopanju:

ŠI-390

FI - FAKTOR IZRABE (največ) /

VIŠINA OBJEKTOV do P+7

URBANISTIČNI POGOJI Od nadzidav objektov v območju je dopustna samo nadzidava nižjega dela hotelskega objekta za 2 etaži (do P+6), največja višina objekta je P+7.

4.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Omejujoč pogoj maksimalne etažnosti ni skladen z dopustno velikostjo nadzidave. Iz navedenega v prejšnji točki izhaja, da gre v konkretnem primeru za neskladnost navedenega izvedbenega pogoja v EUP PI-390, ki ga določa OPN MOL ID, saj je določitev maksimalne etažnosti izhajala iz napačne obstoječe etažnosti legalno izgrajenega objekta.

Gre za objektivno okoliščino, zaradi katere skladno s tretjo alinejo drugega odstavka 129.člena ZUreP-2 investicijska namera ne zadosti predmetnemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, zato lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od predmetnega izvedbenega pogoja.

5 UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Kot izhaja iz točke 2.2. tega elaborata IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA DELA OPN, individualno odstopanje sledi usmeritvam OPN MOL SD.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

5.2 GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

Razvojne potrebe dejavnosti so navedene v točki 3.3. tega elaborata. Omejujoč pogoj maksimalne etažnosti ni skladen z dopustno velikostjo nadzidave. Navedeno pomeni, da investitor zaradi neskladnih prostorskih pogojev v prostorskem aktu svoje investicijske gradbene namere ne more realizirati v potrebnem obsegu.

Z odpravo neskladnosti PPIP se omogoči nadzidava za 2 etaži, kar je tudi naveden gradbeni namen PPIP. Pri tem se upoštevajo drugi prostorski izvedbeni pogoji. Pri tem nameravana gradnja:

- ne bo spremenila načrtovanega videza območja – spremeni se zgolj etažnost dela stavbe, kar nima bistvenega vpliva na podobo območja - glej tudi točko 3.4. tega elaborata;
- ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer – zaradi same pozicije nadzidave v odnosu do drugih objektov, odmikov od drugih objektov in vmesnega javnega prostora - glej tudi točko 3.4. tega elaborata;
- ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja – glej točko 3 tega elaborata.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

5.3 MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Ker gre zgolj za odpravo neskladnosti dopustne velikosti nadzidave, kar pomeni, da dopustno odstopanje ne posega na nepozidana stavbna zemljišča in ker v PPIP za EUP nimajo določenih dodatnih faktorjev izkoriščenosti, dopustna nadzidava nima vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Območje predmetne EUP meji južno na EUP ŠI-117, SScv.V;2 - pretežno večstanovanjske površine. Dopustni posegi so na tej namenski rabi skladno z 13. členom OPN MOL ID zelo omejeni. Nadzidava ali dozidava nista možni že po OPN, tako da je možnost pozidave zemljišča omejena že z OPN MOL ID.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

5.4 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

LP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za posege v območje varstvenih režimov. Kot izhaja iz točke 1.5 tega elaborata se območje LP ne nahaja območju varstvenega režima, ki



bi vplival na predmetno individualno odstopanje od PIP. Na območju LP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

Individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

6 POVZETEK IN ZAKLJUČEK

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev skladno s 129. členom ZUreP-2.

Lokacijska preveritev se nanaša na objekt M hotela na Derčevi ulici 4 v Šiški v Ljubljani (parc.št. del 794/5, del 794/6, k.o. 1739 Zgornja Šiška).

V OPN MOL ID je območje zajeto v enoto urejanja prostora z oznako ŠI-390, kjer je določen način urejanja z prostorsko izvedbenimi pogoji. Dopusča se nadzidava nižjega dela hotelskega objekta za 2 etaži (do P+5). Legalno zgrajen, obstoječ nižji del hotelskega objekta je etažnosti P+4, kar bi ob dopustni nadzidavi za 2 etaži pomenilo dopustno maksimalno etažnost P+6 in ne P+5, kot je navedeno v PPIP. Od tod izhaja, da gre za neskladnost določb PPIP med dopustno velikostjo nadzidave in dopustno maksimalno etažnostjo nižjega dela objekta.

Investitor predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo odpravi navedena neskladnost prostorskega akta in predlaga MOL, da sprejme ustrezen sklep o lokacijski preveritvi.

6.1 PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu MOL se predlaga v sprejem naslednji sklep:

1. Za namero izpolnitve gradbene namere (nadzidava M hotela) se z lokacijsko preveritvijo dovoli individualno odstopanje od izvedbenega pogoja v EUP ŠI-390, ki ga določa OPN MOL ID v Prilogi 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora. Odpravi se neskladnost določb PPIP med dopustno velikostjo nadzidave (2 etaži) in dopustno maksimalno etažnostjo nižjega dela objekta, in sicer na način, da se dopusti nadzidava nižjega dela do P+6.

Prostorsko izvedbeni pogoj glasi :

»Urbanistični pogoji: ***Od nadzidav objektov v območju je dopustna samo nadzidava nižjega dela hotelskega objekta za 2 etaži (do P+56), največja višina objekta je P+7«***

Predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja je označeno kot besedilo v modri barvi.

2. Nadgradnja M hotela se dopusti pod naslednjimi pogoji:

Predlog čistopisa prostorskih izvedbenih pogojev po dopuščenem individualnem odstopanju:

ŠI-390

FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
VIŠINA OBJEKTOV	do P+7
URBANISTIČNI POGOJI	Od nadzidav objektov v območju je dopustna samo nadzidava nižjega dela hotelskega objekta za 2 etaži (do P+6), največja višina objekta je P+7.



PRILOGE

EP1 Prikaz parcele, GURS, št. potrdila 357-01/2019-15425 z dne 20.02.2019
in v digitalni obliki

EP2 Območje LP v vektorski obliki – digitalna priloga

EP3 Lokacijska informacija št. 3501-329/2018-2(2018-1081)JV2 z dne 5.3.2018



Številka potrdila: 357-01/2019-15425
Datum izdelave potrdila: 20.02.2019

Transakcijska številka: 1100965334359



GEOTOČKA, geodetsko svetovanje in storitve, d.o.o. izdaja na podlagi 4. odstavka 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012) naslednje potrdilo

PRIKAZ PARCELE

KATASTRSKA OBČINA 1739 ZGORNJA ŠIŠKA, PARCELA/E: 794/16, 794/5, 794/6



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Urejena parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Prikaz parcele je slika oblike in medsebojne lege parcel. Prikaz mej parcel je informativen. Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega prikaza se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra. Uporaba podatkov za druge namene je dovoljena le z opozorilom, da je prikaz mej informativen.

Potrdilo izdal/-a:
Miha Ovea

geotočka
geodetsko svetovanje in storitve

Za pojasnila o podatkih na potrdilu za katastrsko/-e občino/-e 1739 ZGORNJA ŠIŠKA je pristojna OGU LJUBLJANA, CANKARJEVA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA, tel: (01) 241 78 01

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava RS

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije

Evidenca: Zemljiški kataster