

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) Bellevue Investicije, podjetje za razvoj in upravljanje d.o.o.

Naslov / sedež / pošta Dvorakova ulica 003, 1000 Ljubljana

Telefon / e - pošta

Datum september 2021

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

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora

sprejemni žig MOL

2

Prejeto: 02-09-2021

Sig. z.: MBH

Številka zadeve: 35023-15/2021-2

Pri.: 1 x CD

Urejanje: AKHAPA

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2)
- B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2)
- C. Omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2)

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna	Ime katastrske	Lastnik zemljišča
1312/1	SPODNJA ŠIŠKA	Bellevue Investicije, podjetje za razvoj in upravljanje d.o.o., Dvorakova ulica 003, 1000 Ljubljana
1312/2	SPODNJA ŠIŠKA	Bellevue Investicije, podjetje za razvoj in upravljanje d.o.o., Dvorakova ulica 003, 1000 Ljubljana
1311/1	SPODNJA ŠIŠKA	Bellevue Investicije, podjetje za razvoj in upravljanje d.o.o., Dvorakova ulica 003, 1000 Ljubljana
1311/4 - del	SPODNJA ŠIŠKA	Bellevue Investicije, podjetje za razvoj in upravljanje d.o.o., Dvorakova ulica 003, 1000 Ljubljana
1313 - del	SPODNJA ŠIŠKA	Bellevue Investicije, podjetje za razvoj in upravljanje d.o.o., Dvorakova ulica 003, 1000 Ljubljana
1316/1 - del	SPODNJA ŠIŠKA	Bellevue Investicije, podjetje za razvoj in upravljanje d.o.o., Dvorakova ulica 003, 1000 Ljubljana

3.1 Kratak opis zelenega posega

Naročnik/investitor Bellevue Investicije, podjetje za razvoj in upravljanje d.o.o., Dvorakova ulica 003, 1000 Ljubljana, načrtuje gradnjo kompleksa hotelskega kompleksa na lokaciji obravnavanih parcel.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve njegove gradbene namere izgradnje hotelskega kompleksa Bellevue dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPPN, in sicer:

- a. Dopusti se, 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 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 se 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.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

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 in 78/19 – DPN), 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 proporcih 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. 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, ki ne presega tlorisnih gabaritov obstoječega objekta. Na zahodnem delu območja je gradnja dopustna znotraj GM, ki poteka v ravnini zunanjih fasad obstoječih objektov in do linije podpornega zidu ob meji parcel št. 1314 in 1313 k.o. SPODNJA ŠIŠKA (1740).

3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 127. – 133. člen ZUrep-2

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za EUP RŽ – 155 so:

- 117., 129., 131., 132 in 133. člen Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUrep-2), Uradni list RS, št. 61/2017, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 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)

V nadaljevanju iz priloženega elaborata Lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za EUP RŽ - 155:

NADOMESTNA GRADNJA OSNOVNE HOTELSKE STAVBE

V času nastanka OPN MOL ID je bilo stanje stavbe drugačno, saj so požari v kasnejših letih in izpostavljenost konstrukcije vremenskim vplivom povzročili ključno škodo na objektu, kar utemeljuje smiselnost želenega odstopanja. Z odstopanjem predlagana rešitev pomeni primernejšo rešitev z vidika doseganja cilje urejanja prostora, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega akta ni bila uporabljena.

POTEK GRADBENE MEJE OB ZAHODNEM ROBU OBMOČJA

Del predvidenega novega kompleksa sega zahodno in jugozahodno od glavne hotelske stavbe in predstavlja nadomestno gradnjo na mestnih obstoječih objektov. Predvidena nadomestna gradnja odstopa od gabaritov, oblike in zunanega 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 pa ne presega linije opornega zidu.

GRADNJA DELA OBJEKTA POD TERENOM

Z dopustitvijo odstopanj se omogoči nivojska poenotenost etaž oziroma programov v celotnem kompleksu. Gre za nadomestno gradnjo objekta, ki presega obstoječe gabarite, sprememba pa pomeni tudi manjše odstopanje, ki bistveno ne vpliva na načrtovano podobo, hkrati pa predstavlja ustrežnejšo rešitev, ki ni bil predvidena s prostorskim aktom in je skladna s stališča doseganja ciljev urejanja prostora. Glavno hotelska stavba je zaščitena kot spomenik, zato se z njeno prenovo in ureditvijo območja uveljavlja javni interes.

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

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.

4. Priloge

X	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: Elaborat Lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za EUP RŽ - 155 Datum izdelave elaborata: junij 2021 Izdelaovalec elaborata: API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana ZAPS ident. št. izdelovalca: Damjan Burcar, univ.dipl.inž.arh. Id. št. pri ZAPS: A – 1276
<input type="checkbox"/>	II.	Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec

<input type="checkbox"/>	III.	Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)
<input type="checkbox"/>	IV.	Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča

1. Pogoji za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi je plačilo nadomestila za stroške postopka, za kar bo pobudniku/investitorju izdan Sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/18). Plačilo nadomestila ne zagotavlja potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.

2. MOL OUP lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev MOL ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata.

Izjavljam, da sem sočasno s pobudo oddal označene priloge, in s podpisom potrjujem, da so navedeni podatki ažurni in resnični.

Podpis vlagatelja pobude:

JANJAN BURČAK

Ime in priimek



Lastnoročni podpis

Žig

(za pravne osebe)

BELLEVUE INVESTICIJE d.o.o.

Dvorakova ulica 3,
1000 Ljubljana

SPLOŠNO POBLASTILO

BELLEVUE INVESTICIJE d.o.o., Dvorakova ulica 3, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktorica Anđela Nikolić, pooblašča podjetje API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Damjan Burcar,

da v imenu in na račun pooblastitelja opravi vse posle v zvezi s postopkom Lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za EUP RŽ - 155 v Ljubljani na zemljiških parcelah št. 1312/1, 1312/2, 1311/1, 1311/4, 1313, 1316/1, SPODNJA ŠIŠKA (1740).

Pooblaščeni osebi se dovoli prenos pooblastila po lastni presoji na primerno osebo, pooblastitelja pa pisno obvesti o spremembi.

Ljubljana, dne 28.06.2021

Pooblastitelj:

BELLEVUE INVESTICIJE d.o.o.



Anđela Nikolić
Direktorica