



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava

Oddelek za urejanje prostora

Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

t: 01 306 15 00

glavna.pisarna@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 35023-15/2021-94

Datum: 9. 3. 2023

Mestna občina Ljubljana, Mestni svet
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Zadeva: Opredelitev do pripomb Četrtna skupnosti Šiška do Lokacijske preveritve za območje enote urejanja RŽ-155, Hotel Bellevue

Pripombe je podal svet četrtna skupnosti Šiška 17.2.2023 in se nanašajo na predvidene spremembe opredeljene z Elaboratom lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za EUP RŽ-155:

PRIPOMBA 1:

Pomisleki, ki se porajajo ob tem so vezani na vse točke, torej pri a, b in d gre za uporabo prostora, ki za to ni predviden, nekaj predvidenega prostora naj po koncu gradbenih del tudi hotelski kompleks ne bi uporabljal (potrebovali naj bi več prostora za vse gradbene stroje ipd.)

Vse to predstavlja precejšen poseg v prostor, govorimo o kopanju hriba in uničenju flore v okolici, čemur moramo odločno nasprotovati.

Območje lokacijske preveritve se delno nahaja na območju naravne vrednote lokalnega pomena Rožnik - Šišenski hrib - Koseški boršt, na zahodu in jugu neposredno meji na zavarovano območje lokalnega pomena Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib. Investitor pa namerava skopati "pol hriba" in posekati drevesa. Po koncu gradnje naj bi "namesto posekanih dreves posadil mlada drevesa, hrib pa zasul nazaj, da se ne bo nič videlo", kar predstavlja veliko nevarnost saj je območje zelo erozivno (plazovito), poseg v gozdni rob, pa tudi po mnenju Zavoda za varovanje narave, ni dopustno.

V skladu s 23. členom OPN ID je potrebno varovati gradbeno mejo pod zemljo, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati v etažah pod pritličjem. Gradnja pod zemljo preko gradbene meje ni v skladu z odmiki, ki so predpisani v izvedbenem delu prostorskega načrta.

OPREDELITEV:

Lokacijska preveritev ne spreminja območja stavbnih zemljišč, kot jih regulira veljaven občinski prostorski načrt. Izkop zemljine in s tem morebitna odstranitev dreves so dopustni le na stavbnih zemljiščih. V zaščiten gozd novogradnja in zaščita gradbene jame ne posegajo. Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za okolje, ki je pristojen za varovanje narave in gozda, je podalo pozitivno mnenje (št. 35600-237/2022-2550-11) na elaborat lokacijske preveritve za EUP RŽ-155. Pozitivno mnenje je podal tudi Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (št. 3563-0066/2022-5).

Preko gradbene meje se z lokacijsko preveritvijo dopusti le gradnja pritličja, ki je zaradi naklona terena v naravi v enem delu vkopano. Gradnja kleti preko gradbene meje je po OPN MOL ID v Podrobnih prostorskih urbanističnih pogojih za EUP RŽ-155 že dopustna.

PRIPOMBA 2:

Od ZVKDS je investitor dobil dovoljenje za prenovo pod pogojem, da se ohrani vse originalne stranice hotela Bellevue. Po mnenju investitorja naj bi bile stranice hotela preveč uničene in naj se jih ne bi dalo ohraniti, zato predlagajo, da bi originalno ohranili le stranico z glavnim vhodom. Ostale tri stranice naj bi podrli in zgradili na novo. Nove stranice naj bi bile po izgledu enake originalnim. Iz priloženega gradiva sicer ni videti kakšne posebne podobnosti nove fasade s staro, posebno pa ne v njenem steklenem delu. Vse to je v nasprotju z zavezo, ki jo je investitor dal ZVKDS. Mnenje investitorja "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.", ter "Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo na negativni način spremenila načrtovanega videza območja, ampak ga bo izboljšala." (Elaborat, str. 32) je v nasprotju s soglasjem ZVKDS.

Soglasje ZVKDS elaboratu, sicer ni priloženo, piše pa, da so pridobili mnenje na elaborat, kjer dodatnih zahtev s strani ZVKDS naj ne bi bilo. Ostaja nejasno, ali ZVKDS vztraja na prejšnjih določilih, ki jih je izdal pred elaboratom. V tem primeru bi investitor kršil določila soglasja. 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.

V bližini, pod zemljo, se sicer nahaja tudi antični vodovod!

Poseg ni v skladu z varstveni režimi registrirane kulturne dediščine. Elaboratu mnenje ZVKDS ni priloženo, zato je potrebno ta dokument zahtevati od OUP. (1) Za vse vrste registrirane kulturne dediščine so prepovedani posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote in prepoznavne značilnosti registrirane kulturne dediščine. (2) Za posamezne vrste registrirane kulturne dediščine veljajo naslednji varstveni režimi: a) Pri stavbni registrirani kulturni dediščini se ohranjajo varovane vrednote, kot so: - tlorisna in višinska zasnova (gabariti), - gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova, - oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli). Te smernice mora MOL v zaščito javne koristi kulturne dediščine spoštovati, ne pa da se za namen komercialne gradnje dopuščajo odstopanja.

OPREDELITEV:

Obstoječ hotel je prizadel požar, ki je popolnoma uničil tudi konstrukcijo. Februarja 2018 je bil opravljen pregled pooblaščenega inženirja gradbene stroke podjetja Project PA, ki je ugotovil, da po požaru konstrukcija ni več varna in je ni mogoče obnoviti. Posledično je potrebna nadomestna gradnja. Obstoječe spomeniško varovane stene se skladno z usmeritvami službe za varstvo kulturne dediščine nadomestijo z novimi, ki pa morajo ohranjati prvotni videz. Predvidena je tudi dozidava hotela, kar OPN MOL ID že dopušča in se z elaboratom lokacijske preveritve ne spreminja. Ta dovoljena dozidava ni nadomestna gradnja, pač pa gradnja novega dela hotela, z ustreznim odmikom od nadomestnega objekta starega hotela, ki pa bo ohranil vse ključne varovane značilnosti. Ministrstvo za kulturo je na podlagi mnenja Zavoda za varstvo kulturne dediščine podalo pozitivno mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve (št. 35012-168/2022-3340/4).

PRIPOMBA 3:

Podobno velja za mnenje pridobljeno s strani Zavoda za varstvo 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).

OPREDELITEV:

Navedeni so pogoji predhodnega strokovnega mnenja Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, ki je bilo strokovna podlaga za pripravo elaborata lokacijske preveritve. Po preveritvi upoštevanja strokovnega mnenja je Zavod Republike Slovenije za varstvo narave Ministrstvu za okolje in prostor podal mnenje št. 3563-0066/2022-5 z dne 24.10.2022 z ugotovitvijo, da je elaborat lokacijske preveritve s stališča varstva narave ustrezen. Navedene pogoje bo moral projektant upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije.

Lepo pozdravljeni.

Pripravil:

Jošt Berčič, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Svetovalec

Mateja Doležal, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Višja svetovalka

dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske planske akte



mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja oddelka
Po pooblastilu:

dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh.

Poslano:

- naslovník;
- MOL OUP: zdg.