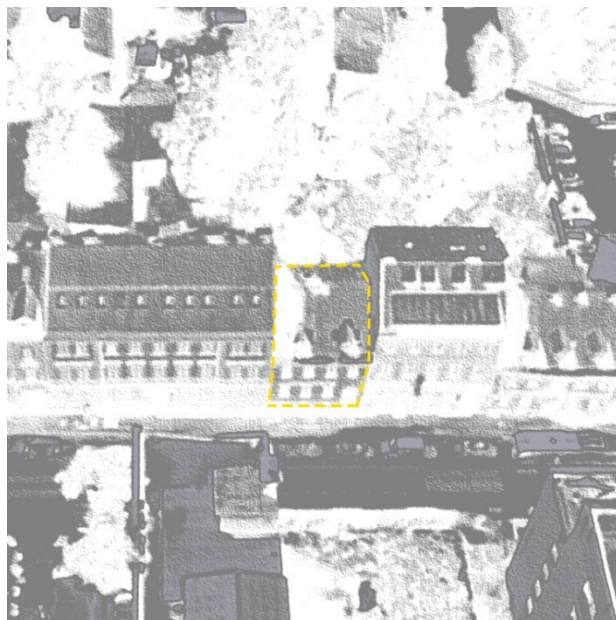
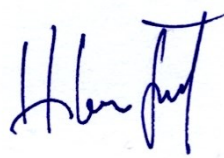
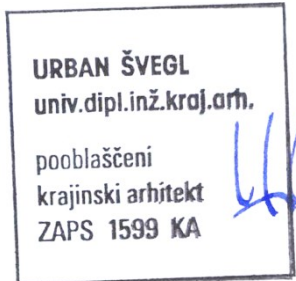
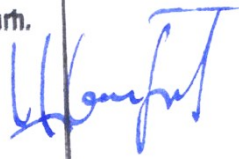


**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**  
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA SL-269



## PODATKI O NALOGI

---

<b>Naloga:</b>	Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora SL-269
<b>Naročnik:</b>	Ana Hostel, Zoran Petrovič s.p. Komenskega ulica 10, 1000 Ljubljana
<b>Pripravljalec prostorskega akta:</b>	Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava Oddelek za urejanje prostora Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana
<b>Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve:</b>	ŠVEGL URBAN – ARHITEKT samostojni ustvarjalec na področju kulture Lepodvorska 20, 1000 Ljubljana  Podpis: 
<b>Pooblaščen prostorski načrtovalec: ZAPS ident. št.:</b>	Urban Švegl, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1599 KA  Žig:  Podpis: 
<b>Številka elaborata:</b>	2019-03
<b>Kraj in datum izdelave:</b>	Ljubljana, junij 2019

## KAZALO VSEBINE

---

### I. TEKSTUALNI DEL

#### 1. UVOD

- 1.1. Namen in cilj lokacijske preveritve
- 1.2. Pravna podlaga
- 1.3. Seznam zemljišč, na katere se nanaša lokacijska preveritev
- 1.4. Območje obravnave
- 1.5. Opis obstoječega stanja
  - 1.5.1. Obstoječa namembnost
  - 1.5.2. Foto analiza
  - 1.5.3. Lastništvo zemljišč
  - 1.5.4. Sosednja zemljišča
- 1.6. Varovana območja in omejitve

#### 2. PREDSTAVITEV IDEJNE REŠITVE IN STROKOVNIH PODLAG

- 2.1. Predstavitve idejne rešitve nadzidave objekta Ana Hostel
- 2.2. Ekspertno mnenje s področja varstva kulturne dediščine

#### 3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

- 3.1. Utemeljitev nameravanega posega in izvedbe postopka lokacijske preveritve
- 3.2. Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve
  - 3.2.1. Splošni prostorski izvedbeni pogoji
  - 3.2.2. Podrobni prostorski izvedbeni pogoji
- 3.3. Navedba individualnih odstopanj od PIP
- 3.4. Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora
- 3.5. Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

### II. GRAFIČNI DEL

1. Območje LP v vektorski obliki
2. Izvorno območje LP
3. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

### III. PRILOGE IN VIRI

#### LEGENDA KRATIC:

- LP: lokacijska preveritev  
OPN: občinski prostorski načrt  
PIP: prostorski izvedbeni pogoji  
PNRP: podrobna namenska raba prostora  
EUP: enota urejanja prostora

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1. UVOD

#### 1.1. Namen in cilj lokacijske preveritve

Naročnik, Ana Hostel – Zoran Petrovič s.p., Komenskega ulica 10, 1000 Ljubljana, načrtuje nadzidavo Ana Hostla z obnovo obstoječega objekta. Obravnavana lokacija je ob Komenski ulici v Ljubljani, na območju Tabora. Skladno z Občinskim prostorskim načrtom – izvedbeni del spada obravnavana lokacija v enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) SL-269.

V skladu s 127. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) je namen lokacijske preveritve opredeliti **individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev** za del EUP SL-269, znotraj katerega se nahaja stavba Ana Hostla.

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju: PPIP) za EUP SL-269 ne dopuščajo gradnje novih objektov, razen objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID, vzdrževalnih del, rekonstrukcij in nadomestnih gradenj v enakih gabaritih na mestu odstranjenih objektov.

**Predmet lokacijske preveritve je dopustitev odstopanja od PPIP pri izvedbi izgradnje nadzidave Ana Hostla na način, da se predvidi izjema urbanističnemu pogoju, ki prepoveduje gradnjo izven gabaritov obstoječega objekta, kamor sodi nadzidava obstoječega objekta.**

#### 1.2. Pravna podlaga

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za del EUP SL-269 so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen Zakona o urejanju prostora, (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2), 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 (v nadaljevanju: OPN MOL SD),
- 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 in 42/18 (v nadaljevanju: OPN MOL ID),
- 1027. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da splošne in posamične akte sprejema Mestni svet po enostopenjskem postopku.

Skladno s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Lokacijska preveritev je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja in izvajanje posegov v prostor.

Skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 5. 2018 se v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov po 129. členu ZUreP-2, sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v OPN in ga tudi ne spreminja. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe OPN.

13. člen OPN MOL ID dopušča nadzidavo, če se višina venca novega, rekonstruiranega ali nadzidanega objekta v uličnem nizu poveča le do višine venca sosednje višje stavbe, če taka stavba ne predstavlja obstoječega višinskega poudarka v uličnem nizu.

Vendar nadzidava objekta Ana Hostel zaradi urbanističnih pogojev, ki jih v Prilogi 1 določa OPN MOL ID za EUP SL-269 ni mogoča.

129. člen ZUreP-2 predvideva izvedbo lokacijske preveritve in dopustitev individualnega odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Kriterij objektivnih okoliščin je naveden v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2.

Omejitve v obstoječih urbanističnih pogojih (PPIP) so vezane na prizadevanja za varstvo naselbinske dediščine pristojnega nosilca urejanja prostora in **v skladu s 1. alinejo drugega odstavka 129. člena ZureP-2 predstavljajo druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati**, saj so ta določila povezana s pravnim režimom varovanja kulturne dediščine. Ker je pristojni Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije k projektni rešitvi podal pozitivno mnenje, so izpolnjeni pogoji, da se lahko dopusti individualno odstopanje odobreno z lokacijsko preveritvijo, pri čemer pa morajo biti izpolnjeni tudi vsi naslednji pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2:

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

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan skladno z Obvestilom o objavi Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2018.

### 1.3. Seznam zemljišč, na katere se nanaša lokacijska preveritev:

Št. k.o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
1737	Tabor	2494

#### 1.4. Območje obravnave

Območje obravnave predstavlja zemljišče, kjer se nahaja Ana Hostel, ki je predmet nadzidave in po OPN MOL ID predstavlja del EUP SL-269. Objekt Ana Hostla se na severnem delu priključuje na Komenskega cesto in je del stavbnega niza, ki poteka ob njej v smeri zahod - vzhod.



Slika 1: Območje obravnave (rumeno); Vir: Atlas okolja

#### 1.5. Opis obstoječega stanja

Objekt nameravane nadzidave je del uličnega stavbnega niza višin, ki niso poenotene. Proti vzhodu in zahodu meji na stavbi, katerih sleme je na višini 18,6 m, medtem ko je sleme objekta Ana Hostla na višini 13,7 m.

Tlorisne dimenzije stavbe so 10,25 m x 12,75 m, ima klet, pritličje, nadstropje in mansardo. Kota pritličja je +1,35 m nad koto ulice. Stavba ima dvoramno stopnišče vezano na vstop iz Komenskega ulice.

##### 1.5.1. Obstoječa namembnost

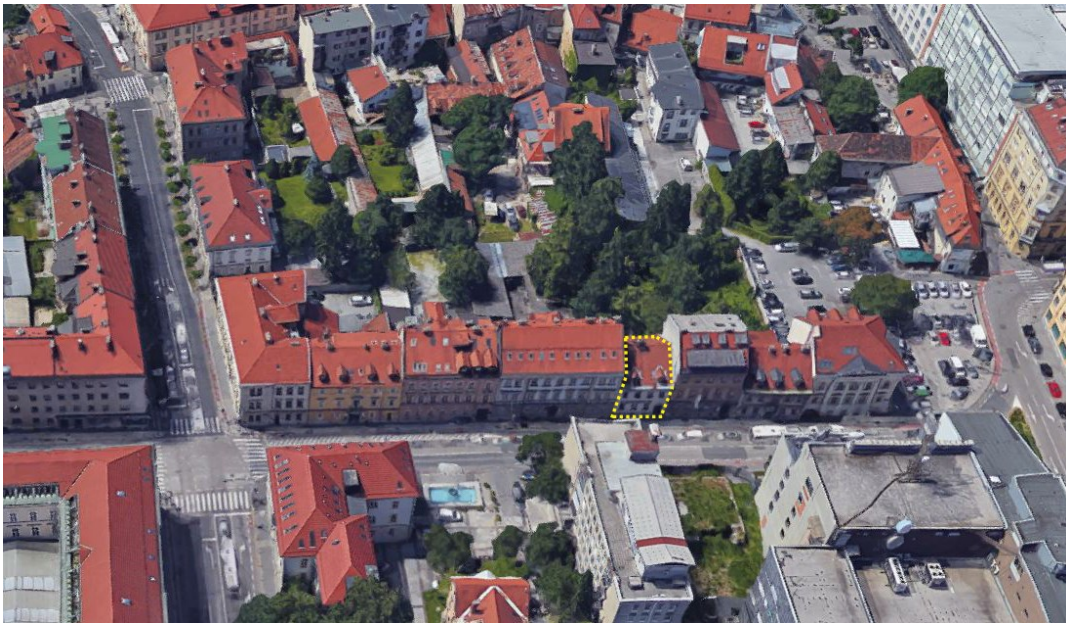
Dejanska raba stavbe je stavba za kratkotrajno nastanitev, ki obsega 12 sob s skupno 25 ležišči ter 5 sanitarij. V polvkopani kleti je manjša kuhinja z zajtrkovalnico in pralnica.



### 1.5.2. Foto analiza



Slika 2: Območje obravnave (rumeno); Vir: Google Maps

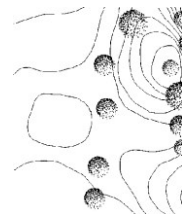


Slika 3: Območje obravnave (rumeno); Vir: Google Maps





# ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ANA HOSTEL



Slika 4: Ana Hostel (rumeno); Vir: <http://ana-hostel.com>



Slika 5: Območje obravnave (rumeno); Vir: Google Maps





### 1.5.3. Lastništvo zemljišč

Obravnavano območje zajema stavbo Ana Hostla s številko 554 in pripadajočim zemljiščem s parcelno številko 2494, katastrska občina 1737 Tabor. Na južni strani neposredno meji na zemljišče s parcelno št. 2493, k.o. 1737 Tabor, ki je prav tako v njihovi lasti in v naravi predstavlja vrt na južni strani objekta.

### 1.5.4. 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.

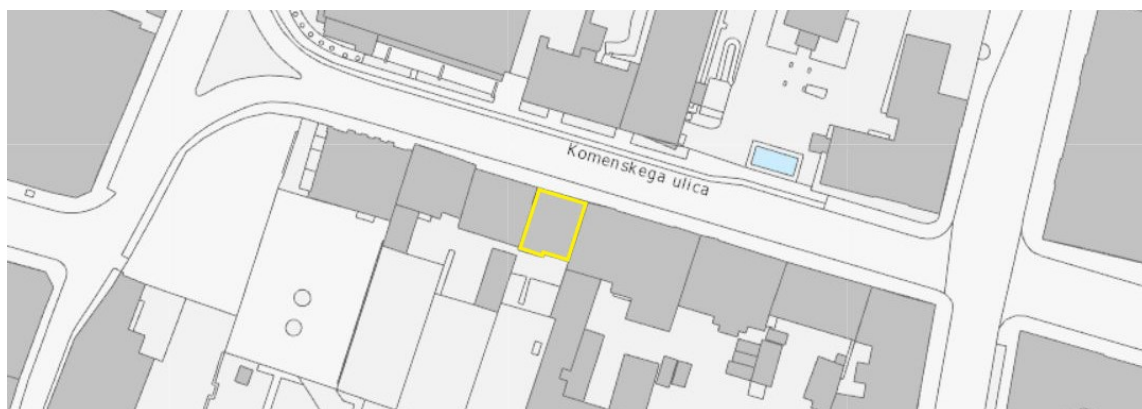
Obravnavano območje na vzhodu meji na parcelo št. 2496 s pripadajočo stavbo 560, na zahodu na parcelo št. 2491 s pripadajočo stavbo 549 ter parcelo št. 2490, vse k.o. 1737 Tabor. Proti severu območje lokacijske preveritve meji na parcelo št. 3796, k.o. 1737 Tabor, ki ima namensko rabo površine cest.

#### Seznam sosednjih zemljišč:

<i>Parcelna številka</i>	<i>Ime katastrske občine</i>
2496	1737 - Tabor
2491 in 2490	1737 - Tabor
3796	1737 - Tabor

## 1.6. Varovana območja in omejitve

Izdelana je analiza stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Analiza stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN MOL ID. V nadaljevanju je izdelan povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju (del EUP SL-269).

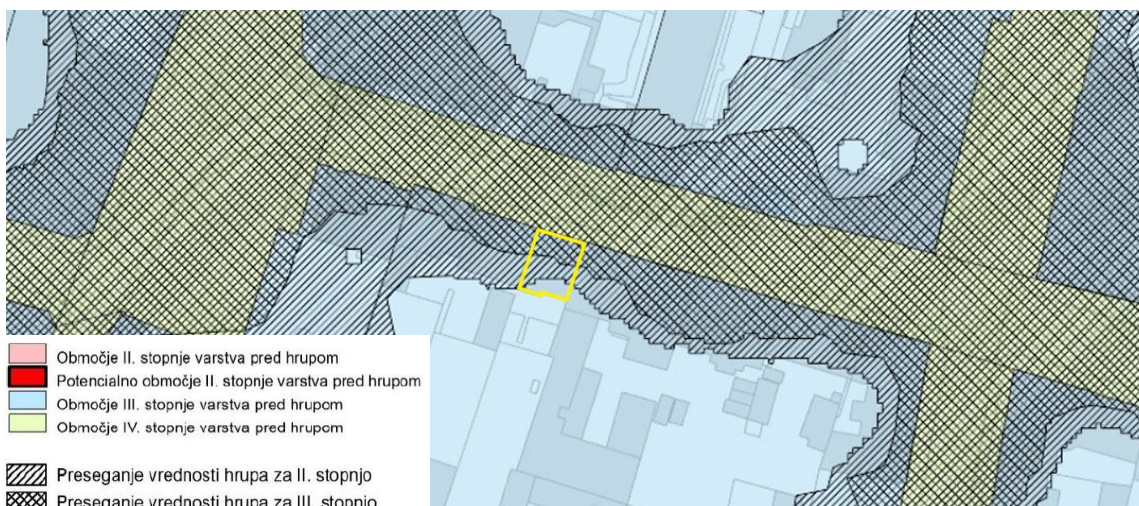


Slika 6: Prikaz območja lokacijske preveritve (v rumeni barvi) in zbirni prikaz varovanih območij in omejitev (varovana območja narave, gozdovi, varstvo pred poplavami, plazljiva in erozijsko nevarna območja, priletno-vzletni koridor helikopterja, prostorski ukrepi); Vir: Urbinfo

Na obravnavanem območju in v njegovi neposredni bližini ni varovanih območij narave, gozdnih rezervatov, varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom, poplavno ogroženih območij niti plazljivih in erozijsko nevarnih območij, priletno-vzletnega koridorja helikopterja in prostorskih ukrepov.

Obravnavano območje ni znotraj območja za potrebe obrambe. Nahaja se v območjih intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL z dostopnim časom 10 min.

Potresna mikrorajonizacija uvršča obravnavano območje v razred s pospeškom tal (g) s povratno dobo 475 let 0,285.



Slika 7: Prikaz območja lokacijske preveritve (v rumeni barvi) prikaz varovanih območij in omejitev (območja varstva pred hrupom in območja možne prekomerne obremenitve s hrupom); Vir: Urbinfo

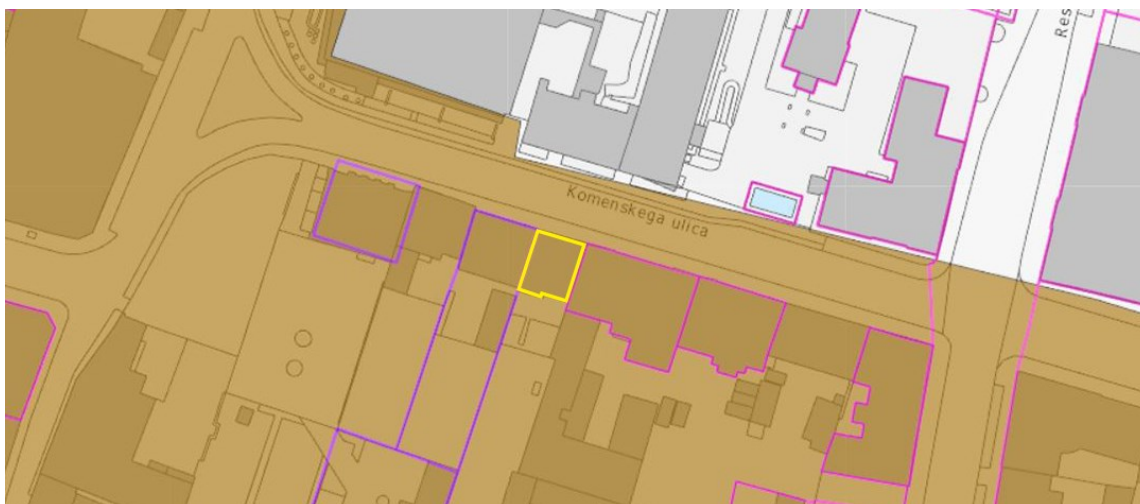
Območje obravnave se uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom. Na severnem delu je zaradi vpliva prometnice delno uvrščeno v območje preseganja vrednosti hrupa za II. ter v ožjem delu preseganja vrednosti za III. stopnjo.



Slika 8: Prikaz območja lokacijske preveritve (v rumeni barvi) prikaz varovanih območij in omejitev (vodovarstvena območja); Vir: Urbinfo

Območje lokacijske preveritve se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja v podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom z oznako VVO IIIA, ki ga določa Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št.43/2015).

Iz Priloge 3 uredbe je razvidno, da je poseg gradnje objekta hostla, ki po klasifikaciji sodi med 121 Gostinske stavbe, dovoljen. Prav tako so dovoljena vzdrževalna dela v objektu in na njegovem ovojju, zasteklitev objekta in dela v zvezi z zunanjo ureditvijo objekta.



Slika 9: Prikaz območja lokacijske preveritve (v rumeni barvi) prikaz varovanih območij in omejitev (kulturalna dediščina); Vir: Urbinfo

Območje lokacijske preveritve sodi v območje Arheološkega najdišča Ljubljana, kulturni in zgodovinski spomenik z evidenčno številko 329. Poleg tega je znotraj mestnega jedra Ljubljane, naselbinsko dediščino pod evidenčno številko 328.

Zavod za varstvo kulturne dediščine je podal Predhodno strokovno mnenje za nadzidavo stavbe Ljubljana – Komenskega 10 (stavbe Ana Hostla) v katerem navaja, da bi se nadzidava lahko izvedla tako, da se venec nadzidanega dela lahko poravna z vencem sosednjega objekta ter da nadzidani del ne sme preseči višine sosednjih objektov.

V register kulturne dediščine je kot kulturni spomenik lokalnega pomena pod evidenčno številko 30087 vpisana hiša Komenskega 8. Spomenik obsega parcele št. 2490, 2491 (številka stavbe 549), 2492 (številka stavbe 566) in 2516. Hiša





## ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ANA HOSTEL



je dvonadstropna, zgrajena 1899 v neohistoričnem slogu, nadzidana v šestdesetih letih 20. stoletja. Dom zbiralca slovensko kulturno-zgodovinskega gradiva, fotografa in ustanovitelja Kluba slovenskih amater-fotografov, Frana Vesela (1884-1944).

V register kulturne dediščine je kot stavbna dediščina pod evidenčno številko 13977 vpisana stavba na naslovu Komenskega 12. Hiša zgrajena leta 1887 je dvonadstropna s plitvima stranskima rizalitoma. Rusticirano pritličje, v nadstropjih stroga historična fasada. V prvem nadstropju se nahaja gledališka dvorana s freskami.

Vir: Register nepremične kulturne dediščine, <http://giskd2s.situla.org/rkd>

## 2. PREDSTAVITEV IDEJNE REŠITVE IN STROKOVNIH PODLAG

### 2.1. Predstavitev idejne rešitve nadzidave objekta Ana Hostel

Projekt: Ana Hostel, št. projekta P-05/19, RAP-ING d.o.o., Dunajska cesta 51, 1000 Ljubljana, januar 2019

Predvidena je nadzidava Ana Hostla na naslovu Komenskega 10. Obstoječi objekt se po projektu poviša za dve nadstropji, do višine slemena sosednjih objektov. Na lokaciji in v sami stavbi je zagotovljena vsa potrebna infrastruktura.

Objekt se nahaja v območju arheološke dediščine, kjer velja Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik (Ur. l. RS, št. 46/90). Pri predvideni nadzidavi objekta na Komenskega ulici 10 ne bo dodatnih posegov v temelje, niti izven obstoječe zazidave, zato ne bo posegov v arheološke plasti in ne bo potrebno opravljati arheoloških raziskav.

Klasifikacija objekta po CC-Si:	<b>12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev</b>
Razvrstitev objekta:	<b>Manj zahteven objekt</b>
Bruto tlorisna površina objekta:	<b>700,40 m<sup>2</sup></b>
Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem:	<b>12,75 m x 10,25 m = 130,7 m<sup>2</sup></b>
Število etaž:	<b>K + P + 2 + 2M</b> (obstoječi objekt: K + P + 1 + M)
Najvišja višina objekta:	<b>18,60 m nad koto urejenega terena</b>

Kapaciteta stavbe se poveča za 7 sob s skupno 12 ležišči. Vsaka soba ima predvideno manjšo kopalnico. Hostel bi tako obsegal 19 sob s 37 ležišči. V drugem nadstropju je načrtovana kuhinja z jedilnico ter skupne sanitarije.

Lega hostla v središču mesta in pretekle izkušnje narekujejo, da gostje na lokacijo prihajajo z uporabo javnega prometa (bližina avtobusne in železniške postaje) in peš, zato na lokaciji ni predvidenih dodatnih parkirnih mest, ki v območju parkirne cone 1 po OPN MOL ID niso zahtevana.



Slika 10: Obstoječa severna fasada;  
Vir: RAP-ING d.o.o.



Slika 11: Predlog nadzidave severne fasade;  
Vir: RAP-ING d.o.o.



Slika 12: Kontura nadzidave; Vir: RAP-ING d.o.o.



Slika 13: Kontura nadzidave; Vir: RAP-ING d.o.o.

## 2.2. Ekspertno mnenje s področja varstva kulturne dediščine

Predhodno strokovno mnenje za nadzidavo stavbe Ljubljana – Komenskega 10

Številka mnenja: 35120-089/2018-2

Datum: 13.9.2018

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, območna enota Ljubljana, je izdal predhodno mnenje, v katerem navaja, da je nadzidava objekta Komenskega 10 možna. Izvedla bi se lahko tako, da se venec nadzidanega dela objekta poravna z vencem sosednjih objektov. Prav tako nadzidani del ne sme preseči višine sosednjih dveh objektov. Ostale zahteve bodo opredeljene v kulturnovarstvenih pogojih.



### 3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

#### 3.1. Utemeljitev nameravanega posega in izvedbe postopka lokacijske preveritve

Z razvojem turizma v Ljubljani je naraslo povpraševanje po hotelskih nastanitvah in drugih oblikah kratkotrajnih nastanitvev. Ljubljana postaja centralna nastanitvena točka, iz katere gosti dnevno obiskujejo turistične znamenitosti po Sloveniji s prenočevanjem v Ljubljani.

Investitor zaradi povečanega povpraševanja izkazuje investicijski interes po širitvi obstoječe dejavnosti. Trenutna ponudba obsega sobe za tri do štiri osebe, ki bi jih nadgradili z nastanitvenimi kapacitetami za dve osebi. Prav tako je predlagan poseg v skladu z javnim interesom harmoniziranja uličnega niza v skladno celoto, od katere stavba v obstoječem stanju odstopa. Poenotenje višinskih gabaritov (nadzidava obstoječega objekta za 2 etaži) posledično pomeni regularen in urejen vtis prostora.

**S predlagano lokacijsko preveritvijo se omogoči investicijska namera investitorja, uredi se stavbni niz ob Komenskega ulici in omogoči poenoten videz prostora.**

#### 3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve ( OPN MOL (Ur.l. RS, št. 78/10 in spremembe))

Izdelan je izvleček iz odloka OPN MOL ID, ki povzema splošne in podrobne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za obravnavano območje. V odloku so poleg splošnih prostorskih izvedbenih pogojev določeni tudi podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP), ki so predpisani v Prilogi 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora. Kadar so za EUP določeni PIIP je treba upoštevati določila PIIP in tiste splošne prostorske izvedbene pogoje, ki jih PIIP ne spreminjajo.

##### 3.2.1. Splošni prostorski izvedbeni pogoji

S splošnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, so določeni 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

Območje obravnave obsega del EUP SL-269 in je v celoti opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Med dopustne objekte in dejavnosti sodijo tudi hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev ter druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev.

##### 3.2.2. Podrobni prostorski izvedbeni pogoji

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora so navedeni v Prilogi 1 Odloka o občinskem prostorskem načrtu MOL ID:

##### SL-269

FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	80
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	/
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	/

VIŠINA OBJEKTOV /

URBANISTIČNI POGOJI

Gradnje novih objektov niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID, vzdrževalnih del, rekonstrukcij in nadomestnih gradenj v enakih gabaritih na mestu odstranjenih objektov.

OKOLJEVARSTVENI POGOJI

Pri urejanju je treba upoštevati profano stavbno dediščino. Morebitno novo arhitekturo je treba prilagoditi značilnostim naselbinske kulturne dediščine.

### 3.3. Navedba individualnih odstopanj od PIP

Odstopanje se nanaša na PPIP, ki ga določa OPN MOL ID v Prilogi 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora, za EUP SL-269. Nadzidava objekta Ana Hostla zaradi urbanističnih pogojev ni mogoča.

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

1. Za namen nadgradnje in obratovanja Ana Hostla se dopusti individualno odstopanje od izvedbenega pogoja, ki določa dopustne posege v prostor in sicer na način, da se prostorsko izvedbeni pogoj glasi:

**»Dopustna je prizidava obstoječe stavbe i.d. št. 554 GURS, na zemljišču parc.št. 2494, k.o. 1737-Tabor, pod pogojem, da se venec nadzidanega dela poravna z vencem sosednjih dveh objektov in nadzidani del ne preseže višine sosednjih dveh objektov.«**

### 3.4. Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

- *Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.*  
Podrobnejša namenska raba je CU - Osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer so dopustne hotelske in gostinske stavbe, zato veljavna namenska raba ne omejuje obstoječe dejavnosti in predlagano odstopanje ne zahteva drugačne rabe prostora.

### 3.5. Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

ZUrep-2 v 4. odstavku 129. člena navaja pogoje, pod katerimi je individualno odstopanje od PIP dopustno. Podajamo utemeljitve dopustnosti individualnega odstopanja po posameznih pogojih:

- *Poseg je skladen z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine*  
Skladno s strateškim delom OPN MOL, točka 2.2. Cilji prostorskega razvoja MOL, ima Ljubljana 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. Prenova z ureditvijo enotnega uličnega venca je skladna s strateškim ciljem OPN MOL.  
V točki 3.1.2. Temeljna načela poselitve strateški del poudarja prenovo urbanistične in arhitekturne dediščine, prenovo degradiranih območij. Mestno središče je treba urejati v skladu z obstoječimi tipološkimi in morfološkimi vzorci. Zato je predlagana rekonstrukcija in prizidava ukrep, ki skladno z javnim interesom harmonizira ulični niz v skladno celoto, da se prostorsko kvalitetno naveže na sosednji stavbi, ki sta prepoznani kot kulturna

dediščina. S predvidenim ukrepom se konkretna arhitektura prilagodi značilnostim naselbinske kulturne dediščine, kar je v javnem interesu.

- *Poseg ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč*  
Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na višinsko regulacijo obravnavane stavbe, pri čemer ne vpliva na zazidanost okoliškega prostora. Sosednji zemljišči v uličnem nizu sta že pozidani, dostopi z javne ulice urejeni.
- *Poseg je skladen z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta*  
Šele z individualnim odstopanjem se omogoči gradbeni namen prostorskega akta, ki sicer na tej stavbi ne omogoča prizidave, ki bi poenotila ulični niz. Območje predstavlja posebno pomembno kulturno in zgodovinsko mestno območje z izjemno gostoto kulturnih spomenikov in kvalitetnih urbanističnih ansamblov iz različnih zgodovinskih obdobj, ki jih urbanistični pogoji želijo višinsko varovati, vendar PPIP pri tem spregledajo, da obravnavani objekt ne dosega višine uličnega niza. Zato je v tem primeru potrebno dopustiti individualno odstopanje, če se želi prilagoditi višino obstoječe stavbe, da se doseže enoten ulični niz.  
Strateški del izvedbenega akta kot splošno usmeritev, točka 8.2.1., predvideva prenovno zgodovinskega mestnega jedra in varovanje in dograditev vodilnih urbanističnih potez, kar določa tudi izvedbeni del prostorskega akta, ki dovoljuje dozidavo do višinske uravnave z okoliškimi stavbami. Na konkretni lokaciji se šele s sprejetjem individualnega odstopanja omogoči celoviti gradbeni namen predmetnih stavbnih zemljišč.
- *Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji*  
Upoštevani so vsi ostali prostorski izvedbeni pogoji, ki se jih ne spreminja.  
Predmet obravnavane lokacijske preveritve je zgolj dopustitev nadzidave, da se višina venca nadzidanega objekta v uličnem nizu poveča le do višine venca sosednje višje stavbe, ker ta stavba ne predstavlja obstoječega višinskega poudarka v uličnem nizu, kar je skladno s 13. členom OPN MOL ID. Skladno z 62. in 63. členom OPN MOL ID je nadzidava (prizidava) dopustna, če je v skladu z varstvenim režimom, ki velja za območje, in s soglasjem organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.
- *Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja*  
Gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja, ki je definirano kot strnjen ulični niz. Še več, s predlaganim individualnim odstopanjem se doseže poenotenje višinskega gabarita stavb in s tem enoten videz v uličnem nizu in harmonična podoba naselja.
- *Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju*  
Gradnja predstavlja rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega hostla, ki že deluje na tej lokaciji in ne bo imel bistveno večjih vplivov na okolico, kot jih ima sedaj (kapaciteta se poveča le za 7 sob oz. 12 postelji) in kot jih imajo ostali dopustni objekti v tej namenski rabi. Prometna in ostala gospodarska javna infrastruktura je na območju že dostopna (parkirna mesta niso zahtevana). Sama dejavnost ne ustvarja motečih emisij. Odmiki med stavbami na obstoječi lokaciji se s posegom ne spreminjajo. V fazi projektive se predvidi ustrezne požarne ločitve.
- *Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine*  
Individualno odstopanje ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, temveč prav nasprotno, saj se s poenotenjem višine stavb doseže harmonična podoba naselja.
- *Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti*  
Na območju posega ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja.  
ZVKDS je k projektni rešitvi podal predhodno pozitivno mnenje. Prav tako na tem območju ni bil sprejet noben državni prostorski izvedbeni akt.



## II. GRAFIČNI DEL

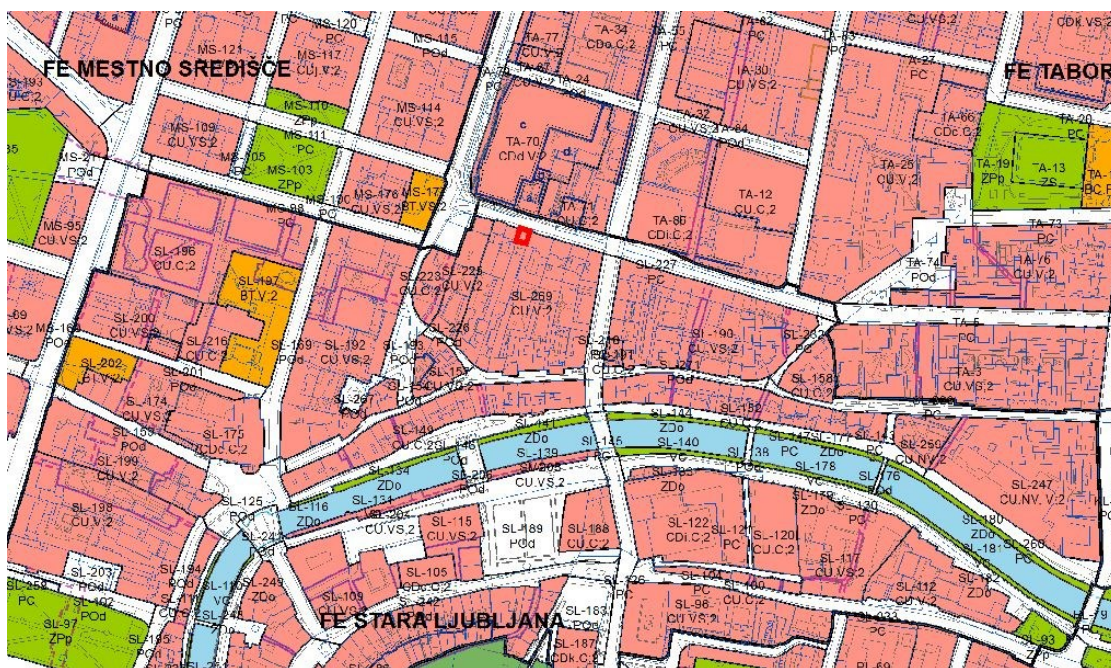
VSEBINA GRAFIČNEGA DELA LP PRI INDIVIDUALNIH Odstopanjih od PIP

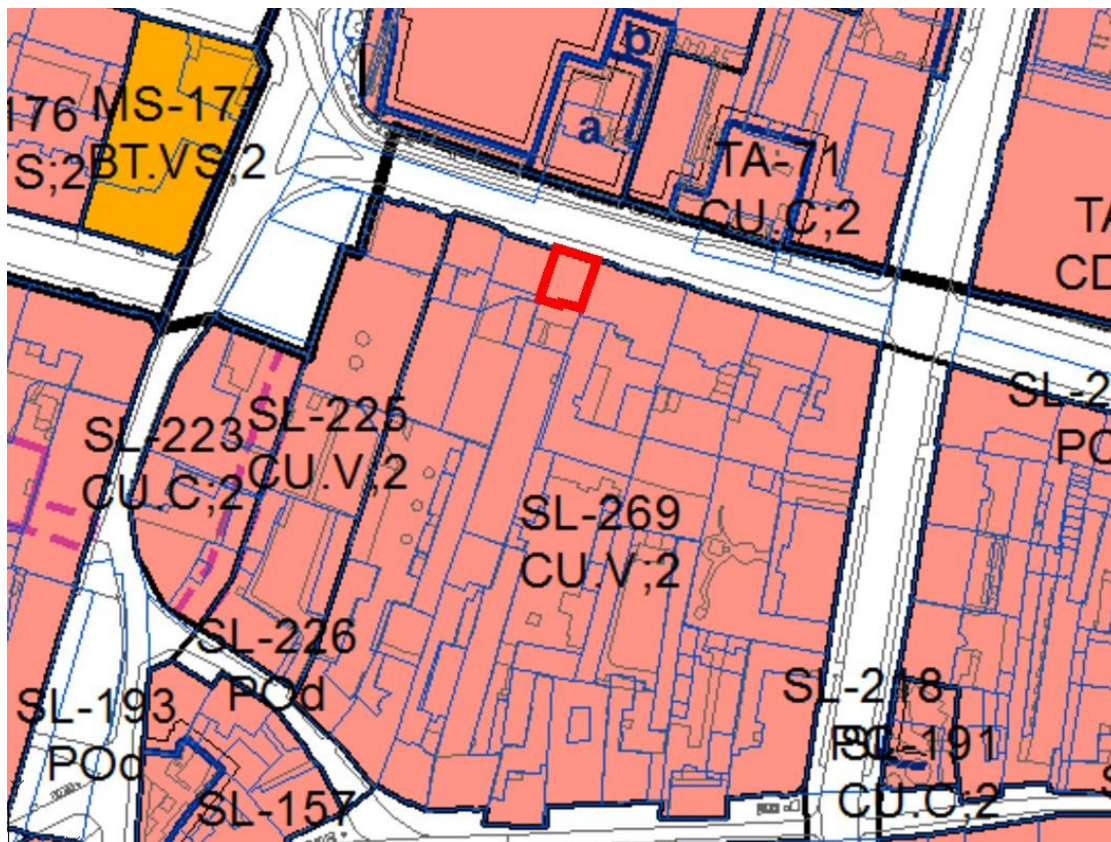
Individualno odstopanje ne spreminja grafičnega dela OPN.

### 1. Območje LP v vektorski obliki

Podatek v D48/GK in D96/TM. Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	130,84	Površina območja v m <sup>2</sup>





Slika15: območje LP (očrtano rdeče) ožji izsek na karti 223\_eup\_pnrp\_pip OPN MOLI.

## 2. Izvorno območje LP

Podatek je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN in transformiran (3TRA – Trikotniška transformacija za Slovenijo, različica 4.0) iz D48/GK v D96/TM (priložen v obeh koordinatnih sistemih).

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1021	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	SL-269	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora (NI določena!)
POV	15180	Površina območja v m <sup>2</sup>

## 3. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani Geodetske uprave Republike Slovenije, (koordinatni sistem: D48/GK in D96/TM), zemljiški kataster, ZKP, 7.4.2019, in se ga ni spreminjalo.



### III. PRILOGE IN VIRI

#### Priloge

- ZVKDS - Predhodno strokovno mnenje za nadzidavo stavbe Ljubljana – Komenskega 10

#### 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/>
- S strani MOL posredovani podatki (tiff, shp) PNRP
- Prostorsko informacijski sistem Urbinfo
- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- Ortofoto, Atlas okolja: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>
- Fotografije lokacije: <http://ana-hostel.com>, <https://www.google.com/maps>
- Register nepremične kulturne dediščine: <http://giskd2s.situla.org/rkd/>

#### Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi idejne rešitve za nadzidavo Ana Hostla, ki ga je izdelalo podjetje RAP-ING d.o.o., analize stanja v prostoru in analize določil Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana.

Poleg projektne dokumentacije je bilo za namen lokacijske preveritve pridobljeno strokovno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine (št. mnenja: 3502-147/2018-2, datum: 21.8.2018).





Naša številka: 35102-089/2018-2  
Datum: 13.9.2018

**Zadeva: Predhodno strokovno mnenje za nadzidavo stavbe Ljubljana – Komenskega 10**

Spoštovani!

Na podlagi vašega dopisa št. 35102-089/2018-2 z dne 6.9.2018 podajamo strokovno mnenje glede nadzidave objekta Komenskega 10 v Ljubljani.

Stavba Komenskega 10 stoji znotraj širšega območja naselbinske dediščine Ljubljana Mestno jedro EŠD 328 in na območju arheološkega spomenika Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana EŠD 329.

Na podlagi presoje lokacije v prostoru in obstoječih posegov na mikrolokaciji, smo na internem kolegiju sklenili, da je nadzidava objekta Komenskega 10 možna.

- Nadzidava bi se lahko izvedla tako, da se venec nadzidanega dela lahko poravna z vencem sosednjih dveh objektov. Nadzidani del ne sme preseči višine sosednjih dveh objektov.
- Ostale zahteve bodo opredeljene v kulturnovarstvenih pogojih, ki si jih mora investitor pridobiti. Zahtevku za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev mora biti predložena idejna zasnova predvidenega posega in statično poročilo.

Pripravila:

Sabina Ravnikar  
univ. dipl. um. zgodovinarica  
konservatorska svetovalka



Vodja območne enote:

Boris Vičič  
univ. dipl. arheol.  
konservatorski svetovalec

Prejme: ANA HOSTEL, Komenskega 10, Ljubljana