

10. Sprejem Sklepa o lokacijski preveritvi za zagotovitev priključka novogradnji na parceli 517/5 k.o. Bled

PREDLAGATELJ: župan Janez Fajfar
PREDSTAVNIK: občinski urbanist Peter Lovšin s.a.u., u.d.i.a.

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Bled sprejme Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora z oznako JR-1 za zagotovitev priključka novogradnji na parceli 517/5 k.o. Bled.

Na podlagi 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 16. člena statuta Občine Bled (Uradni list RS, št. 119/03) je Občinski svet Občine Bled na seji dne sprejel

SKLEP

o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora z oznako JR-1

1. člen

(1) S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za zagotovitev priključka novogradnji na parceli 517/5 k.o. Bled, DN 18067, januar 2019, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, Maribor.

(2) Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskih aktov na zemljišču s parc. št. 517/5 k.o. Bled v Občini Bled. Odstopanje je potrebno za zagotovitev priključka na gospodarsko javno infrastrukturo načrtovani gradnji enostanovanjske hiše z dodatno dejavnostjo oddajanja apartmajev.

2. člen

Za potrebe zagotovitve priključka novogradnji na parceli 517/5 k.o. Bled se dovoli individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta – Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 34/14, 40/14, 14/15, 48/16, 60/17, 7/18, 29/18) v:

– 153. členu: dovoli se odstopanje, da na zemljišču s parc. števil. 517/5 k.o. stanovanjskega objekta ni potrebno priključiti na načrtovano povezovalno javno pot na parc. št. 517/11, pač pa se lahko priključi neposredno na obstoječo javno pot na parc. št. 892 (vse k.o. Bled);

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 slovenskih občin.

Datum:

Številka:

Župan
Občine Bled
Janez Fajfar

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za zagotovitev priključka novogradnji na parceli št.: 517/5 k.o. Bled

Izdellovalec elaborata: ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Odgovorni prostorski načrtovalec: Aleš Koprivšek u.d.i.k.a., ZAPS 1206 KA

Zadeva: **Stališče do pripomb.**

Uvod:

Določila sedmega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list št. 66/2017) določa:

»(7) Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo iz prvega odstavka tega člena javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.«

V predpisanem roku je Občina Bled prejela naslednje pripombe:

1. Opr. št.: **3505-7/2018-30**

Pripombo dajalec nasprotuje povezovalni poti med Sebenjsko cesto in Hrastovo ulico.

Spuštovani.

14. 06. 2019	57
2015-7/2018-30	/

Podpisani

izražam pripombe na elaborat Lokacijske preveritve za zagotovitev priključka na novo gradnji 517/5 k.o. Bled. Nasprotujem načrtovani povezovalni poti med Sebenjsko c. in Hrastovo ulico (elaborat sl.5), kar je bilo podpisano tudi s strani lastnikov mejnih zemljišč in oddano na občino. Prosim, da se povezovalna pot na tej lokaciji izbriše iz OPN, hkrati pa prosim, da se upošteva izjava, ki je bila napisana na občini 25.3.2019 z g. Sašo Repe. Predlagam tudi pregled katasterskih števil in stanje zemljišč zaradi sprememb.

Stališče:

Postopek lokacijske preveritve ni postopek sprememb in dopolnitev odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled. Prav tako postopek lokacijske preveritve, ter elaborat lokacijske preveritve ni prostorski akt. Postopek lokacijske preveritve je zakonodajalec predvideval v primeru, kot so določeni v drugem odstavku 127. člena Zakona o urejanju prostora in sicer na podlagi odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi kriterijev objektivnih okoliščin. Povezovalno cesto pa je mogoče odstraniti iz določil OPN Bled le na podlagi sprememb in dopolnitev prostorskega akta.

2. Opr.št.: **3505-7/2018-14**

Pripombo dajalec je podal pripombo ustno na zapisnik v smislu, da se ne strinja z rešitvijo v lokacijski preveritvi in da naj ostane dostop iz Sebenjske ceste.

Številka: 3505-7/2018-14
Datum: 25. 3. 2019

Zadeva: izjava na zapisnik v postopku lokacijske preveritve na parc. št. 517/5 k.o. Bled

Repe Saša

kot lastnik zemljišča 517/11 k.o. Bled, ki je vključeno v postopek lokacijske preveritve pobudnika Andreya Dyachenka, na podlagi dopisa Občine Bled št. 3505-7/2018-13 z dne 15. 3. 2019, ki mu je bil vročen 21. 3. 2019, poda na zapisnik:

»Želim, da ostane zahodni dostop do parc. št. 517/8 k.o. Bled (s Hrastove ceste) in da se ukine dostop s Sebenjske ceste. Ne strinjam se z rešitvijo v lokacijski preveritvi.«

Zapisnik je bil prebran in nanj ni bilo pripomb. Zapisnik je izdan v dveh izvodih, od katerih vsaka stranka prejme enega.

Zapisala:

Saša Repe

Stališče:

Zahodni dostop še vedno ostaja iz Sebenjske ceste, saj bodo še vedno veljali kriteriji določil izvedbenega dela OPN Bled. Kriteriji določil prostorsko izvedbenih pogojev tako ne bodo veljali le za pobudnika izdelave lokacijske preveritve, saj je izdelovalec upošteval kriterije objektivnih okoliščin in jih ustrezno opredelil v samem elaboratu.

3. Opr.št.: 3505-7/2018-31

Pripombo dajalec je taksativno naštel več pripomb.

Občina Bled
Cesta svobode 13
4260 Bled

PRIPOMBE NA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA ZAGOTOVITEV PRIKLJUČKA NOVOGRADNJI NA PARCELI 517/5 k.o.-BLED

V skladu s sklepom o javni razgrnitvi podajava na Elaborat lokacijske preveritve za zagotovitev priključka novogradnji na parceli 517/5 k.o. Bled sledeče pripombe in predloge:

1. Veljavni OPN Bled predvideva za EUP JR-1 obvezno izvedbo variantnih strokovnih prostorskih preveritev. Iz dokumentacije predlagatelja je prikazana le ena varianta, ki pa ne vključuje niti prometne niti komunalne infrastrukture (slika 5). Glede na to, da je v točki 3 navedeno, da je parcela 517/13 v zasebni lasti, bi pričakovali, da predlagatelj predvidi tudi druge variante, ki ne potekajo po tem zemljišču, npr. potek po parcelah 517/5 in 517/12.
2. Predlagatelj ni upošteval ustreznega odmika cestnega priključka skladno s pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste.
3. Ugotavljava neskladnost med prikazano umestitvijo cestnega priključka (sliki 2) in 3. členom točke 5.1.
3. Preveri naj se, ali gre res za enostanovanjski objekt.
4. Od predlagatelja bi pričakovali, da uporabi veljavne katastrske podatke.
5. Točka 4.7: Z nameravano gradnjo in predvideno turistično dejavnostjo se bo povečal nivo hrupa, kar bo poslabšalo bivalne in varnostne razmere na območju.
6. Točka 4.7: Predvidena gradnja je popolnoma drugačna od objektov v okolici, zato bo spremenila videz okolja.
7. Predlagava, da se sklep o potrditvi navedenega elaborata v taki obliki zavrne in se pozove predlagatelja k spremembi in dopolnitvi.

Stališče:

Ad. 1 - Postopek lokacijske preveritve ni postopek sprememb in dopolnitev odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled. Prav tako postopek lokacijske preveritve, ter elaborat lokacijske preveritve ni prostorski akt. Postopek lokacijske preveritve je zakonodajalec predvideval v primeru, kot so določeni v drugem odstavku 127. člena Zakona o urejanju prostora in sicer na podlagi odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi kriterijev objektivnih okoliščin. V primeru spremembe prostorskega akta je mogoče pričakovati več variantnih rešitev, ter seveda tudi obveznost financiranja povezovalne ceste.

Ad. 2 - Projektne rešitve se bodo morale obdelati v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, oziroma izdelave dokumentacije za gradbeno dovoljenje. Zakonodajalec ni predvidel kriterije, da bi moral elaborat lokacijske preveritve vsebovati tudi podrobne tehnične rešitve. Elaborat lokacijske preveritve pregledajo le nosilci urejanja prostora in nanj podajo ustrezno mnenje.

15. 08. 2019	31
3505-7	2018-31

Bled, 15.8.2019

Ad. 3a – Povezovalna cesta ostaja tako kot je predvidena v OPN Bled, le omogoči se za predmetno gradnjo individualno odstopanje. Iz predlaganega sklepa se briše drugi odstavek 2. člena.

Ad. 3b – Omenjeno območje je glede na podrobno namensko rabo opredeljeno kot območje SSe – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjsko gradnjo (63. člen).

Ad. 4 – Uporabljeni so bili podatki iz uradne evidence Geodetske uprave Republike Slovenije. Takšna je zahteva Ministrstva za okolje in prostor in objavljena na spletni strani:

http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf

Ad. 5 – Projektne rešitve – elaborat hrupa se bo moral obdelati v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, oziroma izdelave dokumentacije za gradbeno dovoljenje. V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je določeno tudi kdo nastopa kot stranski udeleženec.

Ad. 6 – Skladnost predvidene gradnje ugotavlja pristojna Upravna enota.

Ad. 7 – Ker je elaborat pridobil vsa pozitivna mnenja, tudi Ministrstva za okolje in prostor se elaborat lahko potrdi s Sklepom na Občinskem svetu Občine Bled.

4. Opr.št.: 3505-7/2018-32

Pripombo dajalec je podal pripombo, da se briše 3. člen predlaganega sklepa saj le vsebuje splošna določila prostorsko izvedbenih pogojev, ter povzema tudi druge relevantne predpise s področja prometnega urejanja.

Spoštovani!

V času javne razgrnitve ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA ZAGOTOVITEV PRIKLJUČKA NOVOGRADNJI NA PARC. ŠT. 517/5, K.O. BLED posredujem v smislu pripomb na elaborat predlog spremembe oz. dopolnitve predloga Sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve, tako, da se besedilo 2.člena Sklepa glasi:

» Za potrebe zagotovitve cestnega priključka novogradnji na zemljišču parc. št. 517/5, k.o. Bled se skladno s 127.členom ZUreP-2 dopušča individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev kot so določeni v izvedbenem delu Odloka o OPN Bled.

V 153.členu Odloka o OPN Bled se v podrobnih PIP za EUP JR-1 zemljišče parc. 517/5, k.o. Bled izloči iz parcel, za katere je treba pred gradnjo stavb za celotno zaključeno območje pridobiti gradbeno dovoljenje za prometno in komunalno infrastrukturo. Na njem se dopusti gradnja po zasnovi v Elaboratu LP predstavljene umestitve stanovanjskega objekta z apartmaji v prostor in priključitev na javno cesto parc. št. 892, k.o. Bled na SZ strani zemljišča.«

3.člen Sklepa se črta.

Obrazložitev:

1. Glede na v Elaboratu lokacijske preveritve izpostavljeno problematiko načrtovane povezovalne javne poti , katere zemljišče je v zasebni lasti, lastnik pa gradnji nasprotuje, smatram, da je korektno, da se objektu na zemljišču parc. št. 517/5, k.o. Bled dopusti izvedba priključka na javno pot parc. št. 892, k.o. Bled (Hrastova cesta) kot je predvideno z načrtom PGD za objekt »Hiša s tremi pogledi« , ki je predstavljen v Elaboratu LP. Zemljišče parc. št. 517/5, k.o. Bled na zahodni strani meji z javno potjo, tako da je priključek z zahodne strani logičen.

Taka možnost je bila v OPN namreč dana tudi že izvedeni gradnji na parc. št. 517/9, k.o. Bled (v Odloku imenovana še p.št. 517/1, k.o.Bled.)

Umestitev načrtovanega objekta na zemljišče parc. št. 517/5, k.o. Bled, kot ga predstavi LP, upošteva oblikovanost parcele in tudi splošne pogoje OPN Bled: vrsta objekta in dejavnosti, etažnost s podzemno garažo, dopustna izraba prostora na parceli, odmiki od sosednjih zemljišč, pogoji oblikovanja objekta. Vsi posegi so v okviru samega zemljišča in ne bodo onemogočali načrtovanih kasnejših ureditev, ki bodo namenjene pozidavi na preostalih nezazidanih zemljiščih v tem območju.

Za laika je sicer mogoče, da so v 153. členu Odloka o OPN Bled, v podrobnih PIP za območje EUP JR-1 navedene številke parcel, ki ne obstajajo v uradnih evidencah oz. na GIS Občine Bled.

Očitno je bila naknadno izvedena parcelacija zemljišč parc. št. 517/1, 517/4, 517/6, 517/7 in parc. št. 517/3, vse k.o. Bled v parc. št. 517/9, 517/10, 517/12 in 517/13, vse k.o. Bled. Prav tako tudi ne obstaja zemljišče parc. št. 517/11, k.o. Bled, ki naj bi bila načrtovana povezovalna javna pot, s katere je po PPIP OPN treba zagotavljati dostop na predmetno parcelo in sosednja stavbna zemljišča.

Le predmetno zemljišče parc. št. 517/5, k.o. Bled je zemljišče, ki je navedeno med še nepozidanimi stavbnimi zemljišči v območju med Hrastovo in Sebenjsko cesto in katere parc. št. je skladna v obeh – v tekstualnem delu in kartografskem delu veljavnega odloka, kar je v tem postopku lokacijske preveritve izredna prednost.

2. Črtanje 3.člena Predloga Sklepa :

Smatram, da je besedilo 3.člena Predloga Sklepa v smislu predlaganih dodatnih PIP, ki jih je treba upoštevati v zvezi z dopustnim odstopanjem te lokacijske preveritve **nepotrebno**, saj so v njem navedeni splošni prostorsko izvedbeni pogoji, ki izhajajo že iz 93.člena odloka o OPN BLED, prav tako pa je treba pri načrtovanju in izvedbi vsakokrat upoštevati druge veljavne predpise o cestah.

Tudi dodani pogoj o » potrebnosti umestitve cestnega priključka na JZ del parcele, da so cestni priključki sosednjih objektov na razdalji min. 25m« nima pravne podlage in ni v skladu z navedenimi kriteriji objektivnih okoliščin, ki jih na podlagi 129. člena ZUreP-2 navaja Elaborat LP. Konkretno je parcela na JZ vogalu najozja in za dostop najmanj ugodna. Predstavljena zasnova objekta z zunanjo ureditvijo »Hiša s tremi pogledi« kot izhodišče Elaborata LP s cestnim priključkom na JZ strani parcele ni izvedljiva. Morebitna drugačna rešitev v Elaboratu LP ni predstavljena in o njej zato ni mogoče odločati.

V upanju, da bo predlog upoštevan, vas lepo pozdravljam!

Stališče:

Na elaborat je bilo pridobljeno tudi mnenje upravljavca občinske cest Občine Bled. Priključek se lahko izvede pod naslednjimi pogoji:

- Cestni priključek mora biti projektiran skladno z Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št.: 86/09) in ostalimi veljavnimi tehničnimi smernicami za ceste. V projektni dokumentaciji morajo biti prikazani elementi cestnega priključka skladno z veljavnimi pravilniki in zakoni.

- Potrebno je določiti preglednostni trikotnik na območju katerega ne sme biti predvidenih objektov ali morebitnih ureditev, ki bi ovirale vključevanje na občinsko cesto;
- Vključevanje na občinsko cesto more biti čelno;
- Cestni priključek je potrebno umestiti na jugozahodni del parcele, da so cestni priključki sosednjih objektov na razdalji 25 metrov.

Številka: 3505-7/2018-17

Datum: 26. 8. 2019

Peter Lovšin s.a.u., u.d.i.a.
OBČINSKI URBANIST