



Občina Bled
OBČINSKI SVET

10)

V skladu s 30. členom Statuta Občine Bled (Ur. list RS, št. 119/03 - UPB, 84/06), Vam v prilogi pošiljam v obravnavo in sprejem:

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za središče Bleda – H1 – Astoria.

Kot predstavnica predlagatelja bo na seji sodelovala Saša Repe, vodja odd. za varstvo okolja in urejanje prostora ter Polona Čeh, ING-ARH Radovljica.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Bled sprejme Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za središče Bleda – H1 – Astoria.

Janez Fajfar,
univ.dipl.etnolog,prof.geografije
župan Občine Bled

Na podlagi četrtega odstavka 96. člena ZPNačrt (Ur. L. RS št. 33/07) ter na podlagi 30. člena Statuta Občine Bled (Ur.l. RS, št. 119/03 – UPB, 84/06) je Občinski svet Občine Bled na svoji ____ redni seji dne _____ 2008 sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih
za središče Bleda

UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za središče Bleda (v nadaljnjem besedilu PUP) – Uradni list RS, št. 90/98, 04/02, 39/02, 99/02, 120/05, 121/05) Spremembe in dopolnitve je izdelalo projektivno podjetje ING – ARH, Polona Čeh s.p., Kranjska cesta 4, 4240 Radovljica.

2. člen

Spremembe in dopolnitve vsebujejo:
1. Besedilo odloka

3. člen

Spremembe in dopolnitve PUP določajo:

- uvodne določbe
- spremembe in dopolnitve odloka:
 - pogoji za urejanje ureditvene enote H1 (hotel Astoria)
- prehodne in končne določbe

4. člen

S temi spremembami in dopolnitvami PUP se dopolnijo pogoji za urejanje ureditvene enote za gostinstvo (H) - Hotela Astoria (H1).

5. člen

V 21. členu se odlok spremeni in dopolni tako, da se črta drugi odstavek ter nadomesti z novim besedilom:

Dodatno so dopustne tudi naslednje spremljajoče dejavnosti:

- trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah kot spremljajoča dejavnost osnovne namembnosti objekta (alkoholne in brezalkoholne pijače, tobačni izdelki, medicinski in ortopedski izdelki, kozmetični izdelki, specializiran izbor obutve in oblačil, usnjeni izdelki, časopisi, revije, knjige, športna oprema, cvetličarna, prodaja

ur, nakita in spominkov, umetniški izdelki in drugi sorodni proizvodi),

- storitve za potrebe turizma (potovalne agencije, organizacija potovanj, dajanje avtomobilov v najem, menjalnice, spremljajoče rekreacijske dejavnosti, frizerski, kozmetični in podobni saloni, ter druge storitve za nego telesa, druge storitve za potrebe turizma),
 - zdravstvo (specialistične ambulantne dejavnosti in druge zdravstvene dejavnosti, vezane na preventivo in turizem),
 - izobraževanje študentov in odraslih.
- Spremljajoče dejavnosti so dopustne v kleti, pritličju in 1. nadstropju objekta."

Četrti odstavek 21. člena se črta ter nadomesti z novim besedilom:

»Dopustne so naslednje vrste posegov:

- vzdrževalna dela,
- rekonstrukcije,
- nadomestne gradnje,
- novogradnje,
- dozidave,
- odstranitve objektov,
- spremembe namembnosti v dejavnosti, ki so določene za ureditveno enoto H1,
- postavitve enostavnih objektov,
- postavitve začasnih objektov za prireditve,
- ograjevanje na S, V in Z delu ureditvene enote H1,
- povečanje nastanitvenih kapacitet objekta ni dopustno."

V petem odstavku 21. člena se črta besedilo:

- "v primeru novogradnje (nadomestitve obstoječega) hotela, ta ne sme preseči obstoječega volumna in vertikalnega gabarita hotela,"
- in doda besedilo:

- "dozidava ne sme preseči vertikalnega gabarita južne fasade osnovnega objekta, na S strani pa višina dozidanega objekta ne sme preseči najvišje točke brežine (dopustno odstopanje višinskega gabarita + 1,00 m),"
- "v primeru novogradnje in/ali dozidave je dopustno povečanje obstoječega tlorisnega gabarita za 20%,
- kritina: svetlo sive barve ali zatravljena streha"
- zagotoviti je potrebno izločitev čistih izvirskih in meteornih voda iz fekalnega kanalizacijskega sistema
- ter zadnji alineji doda besedilo: "ter na javnih mestnih parkirnih površinah s soglasjem upravljalca."

PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

6. člen

Te spremembe in dopolnitve so na vpogled vsem zainteresiranim na Občini Bled, Oddelek za okolje in prostor, Cesta Svobode 13, 4260 Bled in na Upravni enoti Radovljica, Oddelek za okolje in prostor, Gorenjska cesta 18, 4240 Radovljica.

7. člen

Te spremembe in dopolnitve odloka pričnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka:

Datum:

Župan Občine Bled
Janez Fajfar

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za središče Bleda

1. ZAKONSKA PODLAGA - UTEMELJITEV

Prostorske sestavine dolgoročnega in družbenega plana za območje občine Bled predmetna zemljišče (parcelna števil. 298/6, 300/4, 300/5, 300/6, 301 k.o. Bled) razvršča v območje z oznako H. Območje je namenjeno gradnji objektov za turizem in gostinstvo. Za podrobnejše načrtovanje prostorskih ureditev oziroma gradnjo objektov na območju morfološke enote H1 (hotel Astoria) velja Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za središče Bleda (v nadaljnjem besedilu PUP) – Uradni list RS, št. 90/98, 04/02, 39/02, 99/02, 120/05, 121/05).

2. POSTOPEK

Pobuda za pripravo odloka o spremembah in dopolnitvah PUP za središče Bleda za območje morfološke enote H1 (hotel Astoria) je bila dana s strani uporabnika objekta Višje strokovne šole za gostinstvo in turizem Bled po pooblastilu lastnika zemljišč (Republika Slovenija). Za načrtovalca je bilo izbrano projektantsko podjetje ING –ARH, Polona Čeh s.p., Kranjska cesta 4, 4240 Radovljica.

Postopek priprave in sprejemanja sprememb in dopolnitev odloka se je pričel po določbah Zakona o urejanju prostora. Začetek postopka sega v avgust 2004. Dne 03.04.2006 je bila sklicana 1. prostorska konferenca, katere namen je bil pridobiti in uskladiti priporočila, usmeritve in legitimne interese lokalne skupnosti, gospodarstva in interesnih združenj ter organizirane javnosti glede priprave sprememb in dopolnitev odloka.

Občina Bled oziroma izbrano projektivno podjetje je od pristojnih nosilcev urejanja prostora pridobila smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve. Le ti so bili po sprejetju programa priprave sledeči:

1. RS, Ministrstvo za zdravje, Zdravstveni inšpektorat RS, OE Kranj
2. RS, Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Kranj,
3. RS, Ministrstvo za okolje prostor in prostor, Agencija RS za okolje, območna pisarna Kranj
4. WTE d.o.o., Bled,
5. RS, Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, izpostava Kranj
6. Zavod RS za varstvo narave, OE Ljubljana,
7. Zavod za varstvo kulturne dediščine RS, OE Kranj,
8. Telekom Slovenije, Regionalna enota TK omrežja Zahod, Ljubljana,
9. Elektro Gorenjska, OE distribucija električne energije, Kranj,
10. Občina Bled, Oddelek za gospodarske javne službe,
11. Infrastruktura Bled d.o.o.,
12. Telemach, d.o.o., Podružnica Gorenjska, Jesenice,
13. Adria plin d.o.o., Ljubljana
14. Krajevna skupnost Bled

V zakonitem roku smernic niso podali:

- Adria plin d.o.o., Ljubljana
- WTE d.o.o. Bled,
- Občina Bled, Oddelek za gospodarske javne službe,

Zahtevo za dopolnitev oziroma obrazložitev so podali:

- RS, Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, izpostava Kranj

Ostali upravljavci prostora so svoje smernice podali.

Osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za središče Bleda je bil izdelan v juliju in avgustu 2006. Na osnovi predstavitve je naročnik potrdil izdelano rešitev, ki je bila obravnavana in dodelana v postopku priprave predloga.

2. prostorska konferenca, z namenom predstavitve predloga lokacijskega načrta, je bila izvedena dne 01.09.2006.

Sprememba odloka o PUP je bila na podlagi sklepa o javni razgrnitvi javno razgrnjena v

prostorih občine Bled in v prostorih Krajevne skupnosti Bled. Javna razgrnitev je trajala od 27.2.2007 do 30.3.2007.

Z uveljavitvijo ZPNačrt (Ur. l. RS št. 33/07) 28.4.2007 se šteje, da razgrnjeno gradivo sprememb in dopolnitev odloka o PUP ustreza fazi dopolnjenega osnutka odloka, zato se je postopek nadaljeval od faze dopolnjenega osnutka dalje v skladu z ZPNačrt.

Strokovna stališča do pripomb je občinski svet Občine Bled obravnaval na 9. seji Občinskega sveta dne 08.04.2008. Sprejet je bil sklep, da se sprejme Stališča do pripomb in predlogov na predlog odloka s pripombami:

- pri izvedbi projekta mora investitor zagotoviti izločitev čistih izvirskih in meteornih voda iz fekalnega kanalizacijskega sistema
- pri izvedbi projekta je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest.

Pripombe so bile upoštevane pri pripravi predloga odloka.

Občina Bled oziroma izbrano projektivno podjetje je od pristojnih nosilcev urejanja prostora pridobila mnenja k spremenjenem odloku.

V zakonitem roku mnenja niso podali:

- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Kranj
- RS, Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Kranj,
- Krajevna skupnost Bled.

Zahtevo za dopolnitev oziroma obrazložitev so podali:

- RS, Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, izpostava Kranj
- RS, Ministrstvo za okolje prostor in prostor, Agencija RS za okolje, območna pisarna Kranj

Ostali upravljavci prostora so svoja mnenja posredovali.

3. OBRAZLOŽITEV

Območje

Znotraj ureditvene enote H1 tik ob Prešernovi cesti stoji hotel Astoria.

Objekt je star cca. 30 let in v času SFRJ deloval kot vojaški hotel, po letu 1992 je bil nekaj let oddan v najem, danes pa obratuje kot šolski hotel pod okriljem Višje strokovne šole za gostinstvo in turizem Bled.

Načrtovano prostorsko ureditev s S in Z obdaja obstoječa stanovanjska stavbna struktura, na J in V pa površine, namenjene gostinstvu in turizmu.

Večina javne gospodarske infrastrukture je že izvedena in je ni potrebno izvajati, z izjemo priklopa na mestni plinovod ter izvedbe parkirnih mest pred objektom (le-ta bodo izvedena skladno s strokovno podlago, ki jo je izdelalo CP Kranj, ter v skladu z izdanim soglasjem upravljalca ceste – DRSC, v fazi PGD).

Območje spremembe PUP v sklopu ureditvene enote H1, ki je predmet odloka, obsega zemljišča s parcelno številko 298/6, 300/4, 300/5, 300/6, 301 k.o. Bled, na katerih že stoji oziroma se bo še dogradil hotel Astoria, vključno s površinami potrebnimi za njegovo nemoteno delovanje.

Površina območja obsega 5.749,00 m².

Zasnova prometne ureditve

Območje se komunikacijsko napaja z regionalne ceste s parc. št. 871, k.o. Bled, ki je v upravljanju države, preko zemljišča s parc. št. 298/6, k.o. Bled, ki v naravi predstavlja dovozno pot ter parkirne površine.

Obstoječi objekt ima urejenih 20 parkirnih mest za osebna vozila ter 2 parkirni mesti za avtobuse na zemljišču s parc. št. 298/6, k.o. Bled. Glede na to, da ta parkirna mesta ležijo ob državni cesti, tehnična rešitev le teh ni ustrezna in jih je potrebno preprojektirati. S tem posegom pa objekt izgubi večino parkirnih mest pred objektom.

Parkirne površine bodo po izvedenem posegu v prostor urejene pred objektom (cca. 10 parkirnih mest), v garaži pritličnega dela objekta (cca. 14 parkirnih mest) ter na javnih mestnih površinah, v skladu z idejno ureditvijo prometa na Bledu (izvedba garažne hiše na zemljišču obstoječe glavne avtobusne postaje), ki jo je izdelalo projektivno podjetje URBI d.o.o. Ljubljana.

Zasnova objekta:

Preureditev in dozidava hotela Astoria obsega 2 fazi. Prva faza je bila izvedena v terminu od

meseca novembra 2005 do marca 2006 in je obsegala izvedbo investicijsko vzdrževalnih del na delu objekta. V tej fazi je bila prenovljena recepcija hotela, kavarna, seminarski prostori ter cca 2/3 sob v I., II. in III. nadstropju.

Druga faza predvideva po zadnji potrjeni idejni zasnovi obnovo preostalega dela hotela ter rušenje upravnih prostorov hotela in dozidavo novega trakta hotela, ki bo obsegal shrambene in garderobne prostore v kletni etaži, garažne prostore (cca 14 parkirnih mest) v pritličju, bazenski kompleks s spremljajočimi prostori za športno storitvene dejavnosti v I. nadstropju.

Kapaciteta objekta: Pred izvedeno drugo fazo ima hotel 72 sob, po zaključeni drugi fazi pa ne predvidevamo povečanja kapacitet hotela.

Ogrevanje objekta

Objekt so trenutno ogreva centralno, kot energent pa uporablja lahko kurilno olje.

V zaključni fazi bo objekt kot energent uporabljal mestni plin, mogoča pa je tudi uporaba drugih energentov.

Ureditev okolice

Dostopna pot in parkirišče predstavlja asfaltne površine. Notranji atriji bodo tlakovani, ostale površine pa zatravljene.

Dovoljeno pa je tudi ograditi celotno območje na S, Z in V delu morfološke enote s transparentno ograjo.

Komunala:

Gospodarska infrastruktura obsega: obstoječo dostopno pot, parkirišče in druge prometne površine, javni vodovod za sanitarno in požarno vodo, fekalno kanalizacijo, ponikovalnice in drenaže za meteorno vodo, elektriko, javno razsvetljavo, telefon in kabelsko kanalizacijo, zbiranje odpadkov.

Objekt je že priključen na javno gospodarsko infrastrukturo. S spremembo odloka o PUP bo zahtevana tudi izločitev čistih izvirskih in meteornih voda iz fekalnega kanalizacijskega sistema.

UTEMELJITEV PREDLAGANIH REŠITEV

Pri načrtovanju ureditev znotraj območja ureditvene enote H1 so bile upoštevane usmeritve iz planskih aktov občine Bled, prejetih smernic za načrtovanje in mnenj nosilcev urejanja prostora in potrjena strokovna podlaga (idejna zasnova).

Strokovne podlage

- prostorske sestavine dolgoročnega in družbenega plana občine Bled,
- idejna zasnova bodočega objekta
- naravovarstvene smernice,
- strokovne zasnove za varstvo kulturne dediščine,
- odlok o občinskih cestah,
- gradiva sodelujočih nosilcev urejanja prostora,
- druga relevantna strokovna gradiva.

Variante

V postopku pred pripravo predloga odloka je naročnik (Višja strokovna šola za gostinstvo in turizem) že potrdil izbrano varianto idejne zasnove, ki določa maksimalni poseg v prostor ter s tem maksimalne tlorisne in vertikalne gabarite objekta ter s tem maksimalno kapaciteto objekta (do max. 100 sob), katera je bila osnova za izdelavo sprememb in dopolnitev odloka. Po uskladitvi z vsemi smernicami ter pripombami z javne razgrnitve ter predstavitvi idejnih zasnov sosedom, je bila izdelana popravljena idejna zasnova, ki je bila predstavljena sosedom. Zadnja idejna zasnova je bila tudi osnova za dopolnitev osnutka odloka.

Obveznosti v času gradnje:

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami in mnenji za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SPREMEMB ODLOKA

Spremembe in dopolnitev odloka ne bodo povzročile nikakršnih stroškov v občinskem proračunu, ker je naročnik sprememb Višja strokovna šola za gostinstvo in turizem Bled po poblastilu lastnika zemljišč (Republika Slovenija), ki krije vse stroške postopka.