

Naloga: **Elaborat lokacijske preveritve za zagotovitev priključka novogradnji na parceli 517/5 k.o. Bled**

Identifikacijska št. v
zbirki prostorskih
aktov:

1205

Naročnik:

Izvajalec:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:

ALEŠ KOPRIVŠEK
univ.dipl.inž.kraj.arh.

Aleš KOPRIVŠEK, univ.dipl.inž.kraj.arh.

pooblaščen krajinski
arhitekt
ZAPS 1206 KA

Sodelavci:

Zunanji sodelavci:

Številka naloge:

18067

Številka pogodbe:

Datum izdelave:

januar 2019, dop. junij 2019

Direktor:
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.

ZUM urbanizem, planiranje,
projektiranje d.o.o.
2000 MARIBOR, Grajska ul. 7

Vsebina

1	Uvodni podatki	1
1.1	Prostorski akt in območje LP	1
1.1.1	Veljavni prostorski akt	1
1.1.2	Izvirno območje	1
1.1.3	Območje LP	1
1.2	Zemljišča LP	1
1.3	Podatkovni viri in dodatna dokumentacija	1
1.4	Namen LP	2
2	Opredelitev odstopanj	3
2.1	Pregled določil veljavnega akta	3
2.2	Opis nameravanega posega	3
2.3	Predlog individualnega odstopanja od PIP	6
2.4	Dodatni PIP	6
3	Navedba objektivnih okoliščin	7
4	Utemeljitev dopustnosti odstopanj	8
4.1	Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	8
4.2	Ohranitev načrtovanega videza območja	9
4.3	Ohranitev kvalitete bivalnih in delovnih razmer	9
4.4	Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	9
4.5	Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč	9
4.6	Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	10
4.7	Povzetek ugotovitev poglavja	11
5	Zaključni povzetek	12
5.1	Predlog Sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za zagotovitev priključka novogradnji na parceli 517/5 k.o. Bled	12

Grafične priloge

št.	naslov karte	merilo
1	Prikaz izvirnega območja za LP – podrobna namenska raba prostora	1 : 2.500
2	Prikaz izvirnega območja za LP – GJI	1 : 2.500
3	Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP	1 : 500
4	Prikaz območja LP na DOF	1 : 1.500

Seznam kratic

DOF – digitalni ortofoto načrt,

ELP – elaborat lokacijske preveritve,

EUP – enota urejanja prostora,

GJI – gospodarska javna infrastruktura,

LP – lokacijska preveritev,

OPN – občinski prostorski načrt,

PD – projektna dokumentacija,

PIP – prostorski izvedbeni pogoji,

ZUreP-2 – Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS, št. 61/17).

1 UVODNI PODATKI

1.1 Prostorski akt in območje LP

1.1.1 Veljavni prostorski akt

Občinski prostorski načrt Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 34/14, 40/14, 14/15, 48/16, 60/17, 7/18, 29/18).

1.1.2 Izvorno območje

ID	251
ime EUP	Jermanka
oznaka EUP	JR-1
velikost EUP	126.475 m ²
podrobna namenska raba prostora	SSe – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske stavbe

1.1.3 Območje LP

ID	-
velikost območja LP	819 m ²

1.2 Zemljišča LP

Območje LP obsega zemljišče s parcelno številko: 517/5 (k.o. 2190 – Bled).

1.3 Podatkovni viri in dodatna dokumentacija

Pri izdelavi ELP je bila uporabljena naslednja dokumentacija in viri:

- Projekt za gradbeno dovoljenje (PGD) za objekt Hiša s tremi pogledi, Styria arhitektura d.o.o., št. proj.: 07/18, Maribor, julij 2018.
- Prostorski informacijski sistem: Dostop do podatkov o prostorskih aktih; Ministrstvo za okolje in prostor RS, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- Spletni GIS portal Občine Bled, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Bled>
- E-Geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://egp.gu.gov.si/egp/>

1.4 Namen LP

Namen LP je opredeliti **odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev** za EUP JR-1 (153. člen Odloka o OPN).

2 OPREDELITEV ODSTOPANJ

2.1 Pregled določil veljavnega akta

Poleg splošnih PIP za eno in dvostanovanjske stavbe (SSe) so za EUP JR-1 opredeljeni tudi podrobni PIP v 153. členu Odloka.

Za obravnavano območje so relevantni naslednji podrobni PIP¹:

»Na parc. 517/1, 517/4, 517/5, 517/6, 517/7 in 517/3, vse k.o. Bled, je treba pred gradnjo stavb za celotno zaključeno območje pridobiti gradbeno dovoljenje za prometno in komunalno infrastrukturo. Gradnja objektov se sme izvajati vzporedno z ali po izgradnji prometne in komunalne infrastrukture. Objekte je treba priključiti na načrtovano povezovalno javno pot, katere os je določena v karti 4. »Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture«. Obvezna je izvedba variantnih strokovnih prostorskih preveritev. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za prometno in komunalno infrastrukturo je dopustna gradnja enega stanovanjskega objekta na zahodnem delu parc. št. 517/1 k.o. Bled. Objekt se lahko na javno pot na parc. št. 892 k.o. Bled priključi neposredno, pri čemer je treba zagotoviti zadostno razdaljo priključka do načrtovane povezovalne javne poti, katere os je določena v karti 4. »Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture«. Obračanje vozil je treba zagotoviti na gradbeni parceli objekta, da se prepreči vzvratna vožnja na javno pot.«

2.2 Opis nameravanega posega

Na zahodnem robu območja Jermanka – dela mesta Bled, je na zemljišču s parc. št. 517/5 k.o. Bled velikosti 819 m², načrtovana gradnja enostanovanjske hiše.

¹ Aktualna parcelacija (karta 3) je drugačna kot v času sprejetja OPN: izmed navedenih parcel danes obstaja le še 517/5. Parcela 517/1 je bila razdeljena na 517/8 in 517/9, novonastale so parcele 517/10, 517/11 in 517/12.



Slika 1: Lokacija načrtovanega posega – zahodni rob območja Jermanka

Načrtovana je – skladno z določili OPN - stanovanjska hiša namenjena bivanju štiri članske družine, z dodatno dejavnostjo oddajanja apartmajev. Objekt je podkleten, pritlična zasnova pa je sestavljena iz treh delno samostojnih enot, ki jih povezuje prav kletna etaža. Objekt je etažnosti K+P+M, faktor zazidanosti zemljišča je 31 % (max. dopusten z OPN 35 %).

Enota na severu predstavlja glavno hišo investitorja, medtem ko enoti na jugu parcele predstavljata apartmaje za najem, ali občasne nastanitve za goste, sorodnike. Delitev pritličnih enot izhaja iz pogledov, ki jih lokacija nudi, obenem pa z zunanjimi linijami sledi kletni etaži in posledično linijam parcelnih mej. Dovoz in dostop do objekta je zagotovljen iz zahodne strani iz javne poti – Hrastove ulice. Dovoz je zagotovljen s klančino v severozahodnem dela zemljiške parcele. Dostop je možen iz zahodnega dela parcele neposredno v kletno etažo. Od tam se lahko vstopa v pritlične etaže objekta. V kletnem prostoru se nahaja pokrita garaža.

Priključek je načrtovan v niveleti vozišča ceste in pravokoten. Priključek in njegova neposredna okolica ob cesti sta načrtovana tako, da zagotavljata zadostno preglednost na cesti in na priključku v obeh smereh na cesto in obratno. Širina cestnega priključka je cca. 6 m, razširitev v območju bankine pod kotom 45° oziroma v zavijalnem radiju $r=2$ m.

5

2.3 Predlog individualnega odstopanja od PIP

Odstopanje se nanaša na 153. člen Odloka o OPN, EUP JR-1 in je naslednje:

»Na zemljišču s parc. števil 517/5 k.o. Bled stanovanjskega objekta ni potrebno priključiti na načrtovano povezovalno pot, pač pa se lahko priključi neposredno na javno pot na parc. št. 892 k.o. Bled.«

Gre za identično rešitev, kot je bila opredeljena za zahodni del parcele št. 517/1 (aktualna parcela 517/9) v navedenem členu OPN.

2.4 Dodatni PIP

Odstopanje je dopustno ob upoštevanju naslednjih PIP:

- Cestni priključek mora biti projektiran skladno s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Ur. l. RS št. št. 86/09 in 109/10 – ZCes-1) 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 javno cesto.
- Vključevanje na občinsko javno cesto mora biti čelno.
- Cestni priključek je potrebno umestiti na JZ del parcele, da so cestni priključki sosednjih objektov na razdalji min. 25 m.

3 NAVEDBA OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Zemljišče s parc. št. 517/5 je oblike kvadrata, v severozahodnem delu razširjenega v vogal trikotne oblike. Severozahodni trikotni del parcele je za načrtovanje stavbe manj primeren, je pa vanj racionalno umestiti npr. dovoz k stavbi. Projektanti so pri snovanju stavbe želeli izkoristiti čim več površine parcele v namen bivanja, zato so prostore za parkiranje in promet predvideli v kletni etaži. S tem so se znebili večjih površin za parkirne prostore in prostora za obračališče na parceli. Dovoz v kletne prostore so zagotovili preko klančine, ki iz prometno tehničnih razlogov potrebuje dovolj velik zavijalni radij in prostor, da se z ustreznim naklonom avtomobile dovede v kletne prostore. Za pravilno umeščanje klančine je potrebne približno 100 m² površine. Prav tako klančina sega 15 m v globino parcele, kar onemogoča uporabo tega dela v druge namene kot prometne. Glede na obliko parcele so uvoz in klančino umestili v severozahodni vogal parcele, na preostalem delu parcele ugodne oblike pa tako lahko zasnovali bivalno, tehnično in funkcijsko bolj ugoden objekt.

Druga okoliščina v obravnavanem primeru je lastništvo zemljišča s parc. št. 517/11, kjer bi po določenih OPN bilo potrebno zagotavljati dostop. Parcela 517/11 je v zasebni lasti, lastnik pa nasprotuje izgradnji povezovalne javne poti (glej poglavje 4.5). Za izgradnjo odseka povezovalne javne poti bi zemljišče morala zagotoviti občina, predvidoma s postopkom razlastitve, ki ga v 3. oddelku predvideva ZUreP-2. ZUreP-2 določa tudi razlastitveni postopek, ki je večfazen in posledično lahko dolgotrajen. Posledično bi se investicija časovno zamaknila.

Glede na drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 v prvem odstavku navedeno okoliščino opredeljujemo kot **neprimerno parcelno strukturo**, v drugem odstavku navedeno pa kot **drugo omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo**. Na obe investitor ne more vplivati in onemogočata izvedbo investicije ali terjata nesorazmerne stroške na strani investitorja.

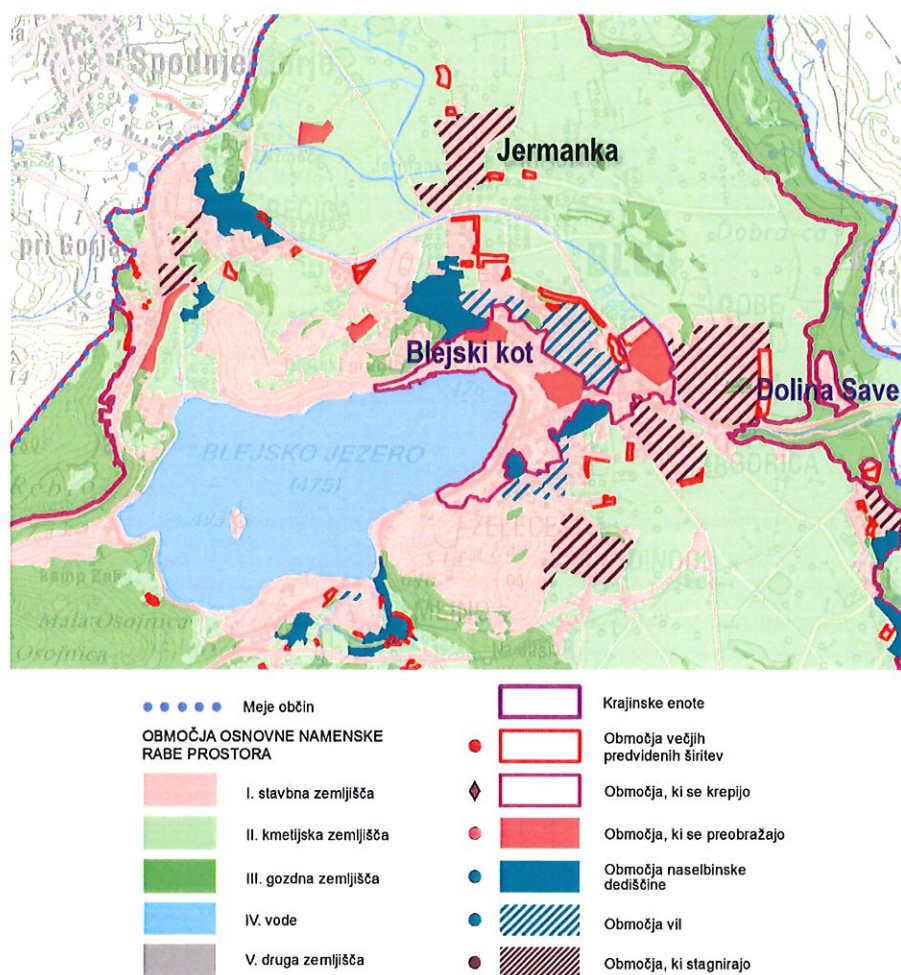
Kriteriji objektivnih okoliščin (129. člen ZUreP-2)		
Kriterij	DA	NE
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.	●	
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.		●
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.		●

4 UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI Odstopanj

Skladnost pobude z določbami ZUreP-2 (4. odstavek 129. člena) je pojasnjena v spodnjih poglavjih.

4.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Območje Jermanke je del mesta Bled in je v OPN Občine Bled opredeljeno kot območje stagnacije (Slika 4:). Za tovrstna območja je kot cilj prostorskega razvoja opredeljen notranji razvoj (15. in 32. člen Odloka o OPN). Z odstopanjem predlagana drugačna prometna ureditev (namesto priključka s severne priključek iz zahodne strani) bo omogočila pozidavo nezazidanega stavbnega zemljišča (parcele 517/5) in v ničemer ne bo onemogočala pozidave sosednjih nezazidanih zemljišč (parcel 517/8 in 517/12).



Slika 4: Izsek iz OPN – Usmeritve za razvoj poselitve

4.2 Ohranitev načrtovanega videza območja

Podoba načrtovanega območja je načrtovana z izvedbenim delom OPN v obliki splošnih PIP. Z odstopanjem predlagana drugačna prometna ureditev (namesto priključka s severne priključek iz zahodne strani) nima vpliva na načrtovani videz območja.

4.3 Ohranitev kvalitete bivalnih in delovnih razmer

Z odstopanjem predlagana drugačna prometna ureditev (namesto priključka s severne priključek iz zahodne strani) bo imela minimalen vpliv na odvijanje prometa na obravnavanem območju. Posledična sprememba bivalnih in delovnih razmer bo zanemarljiva.

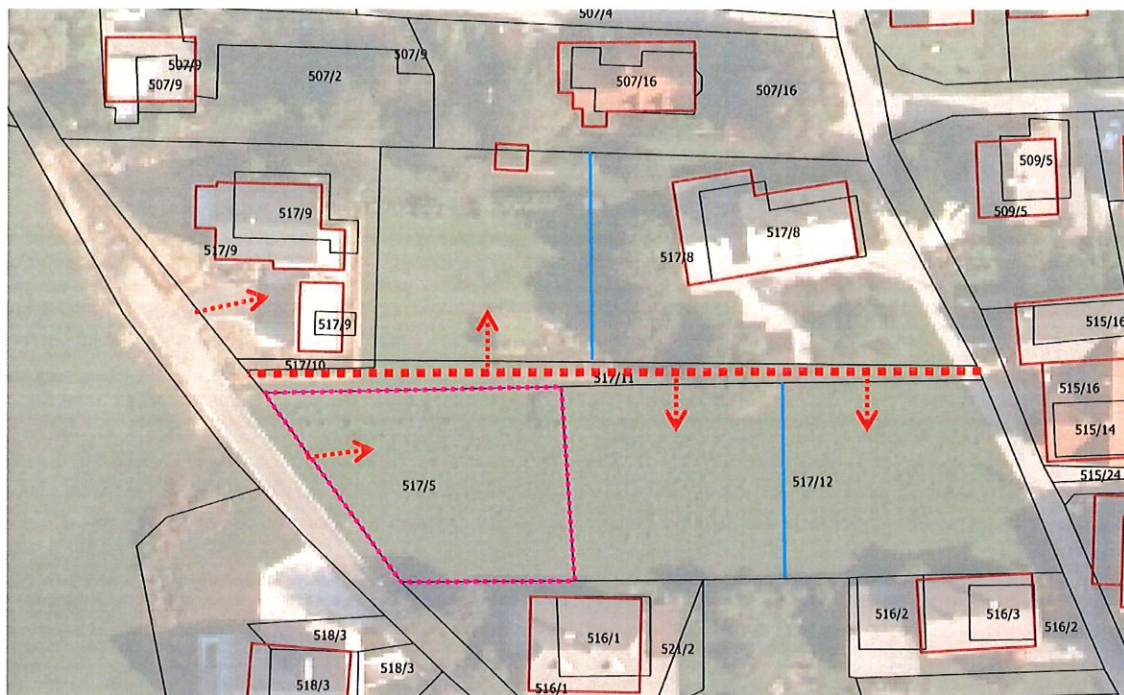
4.4 Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Sprememba smeri priključevanja na posamični parceli predstavlja v merilu naselja in krajine neznatno spremembo.

4.5 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Za ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč (parc. št. 517/8 in 517/12) je potrebno zagotavljati njuno dostopnost. Z vidika racionalne rabe prostora je potrebno težiti k delitvi parcel 517/12 in 517/8, saj sta zelo obsežni (517/12 meri 1.602 m²). OPN Občine Bled sicer ne opredeljuje največje velikosti gradbenih parcel. Prav tako tudi aktualni lastniki ne načrtujejo delitve teh parcel, kar je razvidno iz dopisa – Predloga za spremembo OPN z dne 12. 10. 2018 posredovanega na občinski naslov.

Predlagano odstopanje ne bo imelo vpliva na dostopnost sosednjih zemljišč, saj z OPN načrtovana povezovalna javna pot ostaja v veljavi, kot prikazuje Slika 5:



legenda:

----- - načrtovana javna lokalna cesta

Slika 5: Načrtovana povezovalna javna pot zagotavlja dostopnost sosednjih zemljišč

4.6 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju LP so od varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij s posebnim pravnim režimom, vzpostavljenim na podlagi predpisov, prisotna:

- erozijska območja:
 - opozorilna območja – zahtevni zaščitni ukrepi.

Odstopanje ne tangira ukrepov navedenega območja.

Na območju LP ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.

4.7 Povzetek ugotovitev poglavja

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (129. člen ZUreP-2)		
Kriterij	DA	NE
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	●	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	●	
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	●	
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	●	
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	●	
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	●	
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	●	
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	●	

5 ZAKLJUČNI POVZETEK

Investitor načrtuje izgradnjo stanovanjske hiše na zemljišču s parcelno številko 517/5 k.o. Bled. Glede na določila OPN bi moral investitor priključek na GJI zagotoviti iz severne strani – iz načrtovane povezovalne javne poti. Namesto tega namerava investitor priključek zagotoviti iz zahodne smeri – iz obstoječe Hrastove ulice.

Tovrstna rešitev predstavlja odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za EUP JR-1 (153. člen Odloka o OPN) in s tem povezanega grafičnega dela OPN (karta 4 »Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture«).

Objektivni okoliščini, ki terjata odstopanje, sta neprimerna parcelna struktura in lastniški interesi na sosednjih zemljiščih.

Obravnavano odstopanje je skladno z določili ZUreP-2, saj, kot je pojasnjeno v predhodnem poglavju:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim 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,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj ohranja njihovo dostopnost,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, hkrati pa na območju LP ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.

Predlagani so dodatni PIP:

- Cestni priključek mora biti projektiran skladno s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Ur. l. RS št. št. 86/09 in 109/10 – ZCes-1) 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 javno cesto.
- Vključevanje na občinsko javno cesto mora biti čelno.
- Cestni priključek je potrebno umestiti na JZ del parcele, da so cestni priključki sosednjih objektov na razdalji min. 25 m.

5.1 Predlog Sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za zagotovitev priključka novogradnji na parceli 517/5 k.o. Bled

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

Odstopanje je dopustno ob upoštevanju naslednjih PIP:

- Cestni priključek mora biti projektiran skladno s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Ur. l. RS št. št. 86/09 in 109/10 – ZCes-1) 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 javno cesto.
- Vključevanje na občinsko javno cesto mora biti čelno.
- Cestni priključek je potrebno umestiti na JZ del parcele, da so cestni priključki sosednjih objektov na razdalji min. 25 m.

4. 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.

5. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.