



ŽUPAN OBČINE BLEĐ
MAYOR OF BLEĐ



Pobudnik Zasebni investitor

Pripravljačec Občina Bled
Cesta Svobode 13, 4260 Bled

Naslov **PETE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE BLEĐ (SD5 OPN)**

Faza Stališča do pripomb

Izdelovalec Ljubljanski urbanistični zavod
Verovškova 64, 1000 Ljubljana

Odgovorni predstavnik Direktor: Tadej Pfajfar, univ.dipl.inž.geod.

Odgovorni projektant Karolina Jankovič, univ.dipl.inž.kraj.arh
ZAPS 0865 PKA PPN

Občinski urbanist mag. Petra KRAJNER, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 1464 PKA PPN



Številka 3505-0001/2020 - 100

ID PIS **2265**

Kraj in datum Bled, maj 2022



1 UVODNO POJASNILO

V gradivu so podana stališča do pripomb in predlogov na dopolnjeni osnutek Odloka o petih spremembah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Bled (v nadaljnjem besedilu: 5SD OPN), podanih v času javne razgrnitve, ki je potekala od petka 7.5.2021 do vključno sobote 5.6.2021, na spletni strani Občine Bled (<https://www.e-bled.si>).

V sklopu javne razgrnitve je bila organizirana javna obravnava, dne 19. 5. 2021, ob 17:00 uri, v obliki video konference preko povezave, ki je bila objavljena na spletni strani Občine Bled (<https://www.e-bled.si>). Pripombe je bilo možno podati do vključno 5. 6. 2021.

Na javno razgrnjeni dopolnjeni osnutek 5SD OPN je bila prejeta ena pripomba. V nadaljevanju sta kratek povzetek pripombe in stališče do pripombe.

Ime in priimek oz. naziv pripombodajalca niso vidni zaradi upoštevanja predpisov s področja varstva osebnih podatkov. Informacije o pripombodajalcih hrani Občina Bled.

V stališčih do pripomb je za vsako pripombo najprej podana opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča, če je potrebna. Stališča do pripomb in predlogov so izkazana glede na njihovo upoštevanje in sicer na načine, ki so opisani v nadaljevanju:

Pripomba se upošteva	Pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
Pripomba se delno upošteva	Če je v eni pripombi podanih več različnih pripomb in so le-te različno upoštrevane
Pripomba se ne upošteva	Pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
Pripomba je že upoštevana	Rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v aktu, podana je obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.
Na pripombo se poda pojasnilo	Kadar pripombodajalec ni podal konkretne pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.
Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN	Pripomba se ne nanaša na vsebine, ki so predmet priprave prostorskega akta.

1.1 Povzetek pripombe in stališče

1

Povzetek
pripombe

Pripomba se nanaša na parcelo 297 k.o. Rečica. Pripombodajalec se z obsegom predlagane spremembe namenske rabe zemljišča iz kmetijskega v stavbno in z dodeljeno vrsto namenske rabe (»Stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske stavbe (SSe)«, strinja.

Prav tako se strinja s predvidenim faktorjem izrabe in faktorjem zazidljivosti, saj ta bistveno ne odstopa od predhodnih urbanističnih pogojev, ki so izhajali iz akta, ki je veljal pred spremembo.

Pripombodajalec pa se ne strinja z zapisom 2. člena razgrnjenega odloka, ki se nanaša na določitev višinskega gabarita bodočega eno ali dvostanovanjskega objekta.

Etažnost objekta ga ne moti, saj z etažnostjo se ne odstopa bistveno od okoliških objektov.

Z določilom 2. člena, ki določa višinsko koto slemena objekta največ 542 m NM, z dodatnim pogojem, da je kota slemen lahko do 7 m nad koto pritličja, pa se pripombodajalec ne strinja in pripombo utemeljuje s sledečim:

- določba ne dosega kriterijev oz. kriterije, ki jih je pogojevalo Ministrstvo za kulturo, celo zmanjšuje in je v nasprotju z zahtevami mnenjedajalca, podanimi v mnenju z dne 15.12.2020. Pripombodajalec citira »S_PPIP naj se določijo omejitve v višini morebitnega novega objekta tako, da sleme novega objekta ne bo višje od obstoječih objektov ob Triglavski cesti, pri čemer se objekt Triglavska 47, ne šteje za referenčni objekt ob Triglavski cesti.«.
- nadalje navaja, da zgoraj navedeno zahtevo iz mnenja v načelu sprejema, vendar izpostavlja, da predlagano besedilo 2. člena Odloka zahtevo, ki je bila edina izpostavljena s strani vseh mnenjedajalcev daleč odstopa od zahtev mnenja;
- utemeljuje, da je višina objekta Triglavska cesta 49 a (po podatkih GURS) od kote pritličja do slemena 9,1 m, višina Triglavska cesta 51 je 10,9 m in višina objekta Triglavska cesta 52 je 10,1 m in predlaga, da se kot referenčne višine bodočega objekta uporabijo višine referenčnih objektov ter se s tem prilagodi tudi določba 2. člena predlaganega Odloka;
- navaja, da je pripravljavec glede na kriterije, ki jih je postavilo Ministrstvo, bodoči poseg zmanjšal za 2 m ter s tem onemogočil realno graditev objekta na predmetni parceli; s tem je tudi grobo posegel v faktor izrabe, faktor zazidljivosti, saj odlok določa tudi kot poševnih streh v določenih procentih, določa oblike in glede na to medsebojno kolizijo objekta, ki bi opravičeval arhitekturni izgled in strokovno tehnično zasnovo enostavno ni mogoče zgraditi.

Glede na navedeno pripombodajalec predlaga, da se glede na referenčne objekte namesto 7 m, v kolikor bi se Občina odločila za slemensko višino nad koto pritličja, nadomesti z višino 10,90 m, kolikor znaša kota referenčnega objekta na Triglavski 51 in s tem Občina ne bi preseгла zahtev Ministrstva, ki izhajajo iz smernic z dne 15. 12. 2020, zainteresirani stranki pa bi omogočila pravilno in korektno gradnjo.

Prav tako bi bilo v tem smislu potrebno korigorati višinsko koto ali pa jo glede na zapis višine slemena od kote pritličja celo iz odloka črtati.

Pripombodajalec tudi predlaga, da se v odlok zapiše, da ima predmetni stavbni del parcele dostop po obstoječi dostopni poti, ker ima dostop na predmetno parcelo zagotovljen z vpisano služnostjo.

Predlog je podan glede na konfiguracijo terena, kar mora urbanist upoštevati (kota bodoče dostopne poti je na višini 539,59 m, kar pomeni, da bi bila dostopna cesta situirana nekje pri strehi. Poleg tega Odlok v drugih določbah določa, da se oporni zidovi za zagotavljanje dostopa enostavno ne smejo postavljati. Zato je predlog pripombodajalca takšen, kot izhaja iz predloga pripomb.

Stališče do
pripombe

Stališče je pripravljeno na osnovi sodelovanja pripravljavca, nosilca urejanja prostora s področja varstva kulturne dediščine in prostorskega načrtovalca. Dodatno so bile izvedene naslednje aktivnosti oz. pripravljena gradiva, s katerimi je bil seznanjen tudi pripombodajalec:

- Izdelava urbanistične preverbe oz. prostorske preveritve umeščanja stanovanjskega objekta na zemljišče s parc. št. 297 k.o. Rečica, z namenom preveritve izvedljivosti gradnje stanovanjske hiše pod pogoji, ki so bili določeni v 2. členu javno razgrnjenega odloka (Egon Murič s.p., univ. dipl. inž. arh, september 2021; naročnik Občina Bled). Iz preveritve izhaja, da je gradnja stanovanjskega objekta pod pogoji 2. člena in ob upoštevanju drugih določil odloka o OPN občine Bled, izvedljiva. V preveritvi

umestitve stavbe na parcelo je upoštevana tudi možnost dostopa do zemljišča po poti, ki jo navaja pripombodajalec.

- Stališče Ministrstva za kulturo (št. 3501-13/2021/13 z dne 9.11.2021) glede preseganja oz določil bolj strogih pogojev, določenih v 2. členu javno razgrnjenega odloka, kot jih je v smernicah navedlo Ministrstvo. Iz obrazložitve Ministrstva izhaja, da pripravljavec odloka s predlaganimi podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji (PPIP) ni določil bolj strogih pogojev kot jih je navedlo Ministrstvo v smernicah, temveč jih je le bolj konkretiziral glede na poznana dejstva in okoliščine, ki jih Ministrstvo ob izdaji smernic ni poznalo (smernice so bile podane na Izhodišča, Pripravljena v skladu z določili ZUreP-2). Za izdelavo Osnutka SD OPN 5 in posledično za pridobitev 1. mnenj nosilcev urejanja je bil namreč izdelan geodetski posnetek z nadmorskimi višinami obstoječih objektov in terena.

Izdelava prostorske preveritve umeščanja stanovanjskega objekta na parc. št. 297 k.o. Rečica, z maksimalno višino objekta na višini 542 m NMV, z namenom preveritve variantne rešitve glede na vizualno veduto v okviru zaščitenega območja kulturna krajina Ambient Bleda eš.: 13232 v okviru katerega se vzpetine in osamelci v okolici Blejskega jezera praviloma ohranjajo nepozidani (Egon Murič s.p., univ. dipl. inž. arh, februar 2022; naročnik Občina Bled). Iz preveritve izhaja, da se z navedeno maksimalno višino 542 m NMV, glede na obstoječe stanje pozidave, zagotavlja zadovoljivo varstvo Ambiena Bleda z vidika vpliva na varovane vrednote (naravne danosti in kulturne plasti ter parki in zelene površine).

Pripombe
se deloma
upoštevajo:

- Glede na to, da pripombodajalec nasprotuje določitvi najvišje kote slemena novega objekta z absolutno koto nadmorske višine 542 m NMV in da je hkrati treba upoštevati varstveni režim, se omejitve pri višini določijo kriterialno, z besedilom PPIP: »Novi objekt mora biti čim manj vidno izpostavljen in ne sme predstavljati nove višinske dominante.« .
- PPIP za višine med koto pritličja in najvišjo koto slemena se ne določa. Glede te višine in drugih prostorskih izvedbenih pogojev veljajo določila osnovnega odloka, ki veljajo za enoto urejanja prostora RE-10.
- Določila o služnosti dostopa niso predmet prostorskega akta niti ni bila dostopnost do parcele po predlaganem zemljišču določena v predhodnem prostorskem aktu.



Janez Fajfar
Župan

Dokument je digitalno podpisan v sistemu ODOS.
Podpis lahko preverite z odčitanjem QR kode.



Objava in hramba:

- Spletna stran občine Bled,
- Arhiv.

Priloge:

- /