

AD 11

GRADIVO ZA 3. REDNO SEJO SVETA OBČINE BREZOVICA
(21. 2. 2019)



Datum: 14.02.2019

ZADEVA:	Preveritev možnosti umestitve stanovanjskega objekta v prostor
PRIPRAVIL:	Odbor za komunalo in splošno preventivo, Odbor za okolje, prostor, gospodarstvo in kmetijstvo
POROČEVALEC:	Miran Repar, predsednik Odbora za komunalo in splošno preventivo Primož Rihtar, predsednik Odbora za okolje, prostor, gospodarstvo in kmetijstvo Peter Lovšin, urbanist
PRISTOJNO DELOVNO TELO:	Odbor za komunalo in splošno preventivo, Odbor za okolje, prostor, gospodarstvo in kmetijstvo
PRAVNA PODLAGA:	Gradbeni zakon, Zakon o cestah, Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brezovica ter vsi podzakonski akti, področni občinski odloki Statut Občine Brezovica

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet sprejme sklep, ki se glasi:

Predvidene rešitve v projektni dokumentaciji glede odmikov od občinske ceste niso dopustne. Potrebno je zagotoviti odmik najmanj 4m od urejene katastrske meje. Občinski svet ravno tako ne soglaša z manjšim odmikom od ceste, kot so predpisani v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Brezovica (Ur.l. RS, št. 23/2016, 48/2016, 63/2016, 41/2017).

PRILOGA:

- Obrazložitev
- Grafični prikaz parcele

OBRAZLOŽITEV

Odbor za komunalno in splošno preventivo je dne 12.2.2019 na 1. redni seji obravnaval vlogo za pridobitev mnenja za odmik v zadevi gradnje hiše, Odbor za okolje, prostor, gospodarstvo in kmetijstvo pa je dne 13.2.2019 na 1. redni seji obravnaval vlogo z vidika skladnosti s prostorskimi akti Občine.

Na sejah sta bila sprejeta sklepa, ki sta v potrditev predlagana Občinskem svetu.

Strokovne podlage:

- OPN (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica) v 61. členu predpisuje lego objekta na zemljišču;

(1) Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih stavb nad in pod terenom mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 4 m. Izjemoma je dopustno graditi nad in pod terenom tudi bližje parcelni meji, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt in če so zagotovljeni požarno varstveni predpisi.

- OPN (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica) v 74. členu predpisuje varovalne pasove prometnih omrežij;

- ZC (Zakon o cestah) v 97. 98. in 99. členu predpisuje varovalni pas (5m), preglednost in cestni priključek;

- Odlok o občinskih javnih cestah ter urejanje in čiščenje javnih površin na območju Občine Brezovica, predvsem v 33. in 34. členu varuje občinske ceste;

- Pravilnik o cestnih priključkih predpisuje, kako morajo biti cestni priključki urejeni

Obrazložitev:

Investitorica, ki namerava graditi objekt hiša Nogica, je z vlogo zaprosila za manjši odmik od občinske ceste, ki je kategorizirana javna pot.

Glede na 61. člen OPN je odmik ob soglasju mejaša lahko manjši, vendar gre tu za javno cesto in ne za odmik med privatnimi parcelami.

Večina kupcev predhodno preveri možnosti gradnje. Kar nekaj je takih, ki nakup opustijo zaradi tovrstnih težav. Investitorica se žal predhodno ni pozanimala o tem.

Investitorica, ki namerava graditi objekt, se je na Občino obrnila tudi za mnenje o skladnosti projekta s prostorskim aktom (OPN). Skladno z določili 31. člena Gradbenega zakona posamezna lokalna skupnost izda tudi mnenje skladnosti projekta s prostorskimi akti, ki veljajo na območju posamezne Občine.

Na zemljišču, kjer je gradnja stavbe nameravana tako veljata dva prostorska akta:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica (Uradni list RS, št. 23/2016, 48/2016, 63/2016), ter
- Uredba o državnem prostorskem načrtu za priključek Brezovica na avtocestnem odseku Ljubljana–Vrhnika (Uradni list RS, št. 102/10 in 12/13)

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št.: 61/2017) ponovno uvaja termin gradbena parcela, ki pomeni zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi stavbe. Gradbena parcela ne more posegati v območje državnega prostorskega načrta. Pooblaščenec investitorke je bil tako opozorjen, da je potrebno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja bodisi popraviti ali pa skladno z določili 82. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št.: 61/2017) pridobiti soglasje Vlade Republike Slovenije.

Prav tako so bile podane zahteve po upoštevanju določil prvega odstavka 61. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica (Uradni list RS, št. 23/2016, 48/2016, 63/2016), ki določa;

(1) »Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih stavb nad in pod terenom mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 4 m. Izjemoma je dopustno graditi nad in pod terenom tudi bližje parcelni meji, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt in če so zagotovljeni požarno varstveni predpisi.«

Ali so upoštevani požarno varstveni predpisi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja ni moč zaslediti.

Prav tako ni bilo priloženega soglasja lastnika zemljišča parc. št.: 3551 k.o. Brezovica. Prostorski akt tako postavlja zahtevo od katerikoli investitorja, da spoštuje lastninsko pravico sosednjih zemljišč v kolikor se približuje sosednjemu zemljišču.

Ker v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja ni bilo ne izkazov, ne obrazložitvev ali utemeljitev ali so in kako so zagotovljeni požarno varstveni predpisi, bo o tem odločalo pristojno delovno telo Občinskega sveta Občine Brezovica, ki bo o tem izdalo tudi ustrezen sklep, ki bo zavezujoč pri izdajanju mnenja skladnosti s prostorskim aktom Občine Brezovica.

V 1. odstavku 74. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica (Uradni list RS, št. 23/2016, 48/2016, 63/2016, 41/2017), ki se nanaša na varovalne pasove prometnih omrežij, je določeno:

»(1) V varovalnih pasovih prometnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav v skladu z določbami tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi pogojev in soglasja pristojnega upravljavca ceste. Posegi (gradnja objektov in naprav) v varovalni pas prometnega omrežja ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja prometnega omrežja.«

V 74. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica (Uradni list RS, št. 23/2016, 48/2016, 63/2016, 41/2017) je v Preglednici 6 določena širina varovalnega pasu za Javno pot, ki znaša 5 m.

Zakaj odmik objektov 4m?

Obstoječa kategorizirana javna pot je trenutno preozka, priključek na Podpeško cesto ne ustreza, ne botruje času, nima pločnika in ne ustreza zahtevam za intervencijska vozila ter druga vozila (vozila Snage, vozila zimske službe). V prihodnosti bo potrebno cesto – cestno telo in cestni priključek razširiti, dograditi pločnik. Koridor te ceste predstavlja tudi varno pot do OŠ Brezovica.

Po cesti se bo gradila še vsa preostala GJI, najgloblja bo verjetno kanalizacija. Pri izkopih se zelo hitro pokaže upravičenost predpisanih odmikov. Odmik 4 m od ceste se včasih izkaže za nezadosten, kaj šele odmik 1,5 m.

Gradnja na tej ozki parceli je praktično nemogoča že zaradi zahtev ARSO (odmik 5m od vodotoka). Občina v škodo javnega dobra odmika manjšega od 4m ne more niti ne sme dopustiti. Predvidene rešitve v projektni dokumentaciji glede odmikov od občinske ceste torej niso dopustne.



osa arhitekti <small>odbor, arh. št. št. 144/2008-01/001</small>		arhitekt Aleksandra Vujisič Tržaška 82c 1000 Ljubljana
DVP Boštjan Debelak udia A-0577	DP mag. Špela Lesnik udia 1426 A	objekt Stanovanjska hiša
<small>velikost: 0,5:3 nagajatični elementi vsiljenega prostora sta 0,5:3:3 in 0,5:3:3</small>		
0 mapo 18-269 dan oktober 2018 čas P(0) 1:200 0,5:3,4		