



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

Elaborat lokacijske preveritve na območju :

**Zazidalni načrt za območje urejanja
BL S -24 Mlino**

Naročnik :

**EPOS S.E.V.E.N. nepremičnine d.o.o.,
Svetčeva ulica 4, 1 000 LJUBLJANA**

pripravljalec:

Občina Bled

izdelovalec :

**RcR projekt d.o.o., Jelovška 18
biro Cankarjeva 1
Radovljica**



RcR projekt d.o.o.
Radovljica, gsm 041 662 691

**Odgovorni vodja projekta :
Borut ULČAR u.d.i.a., ZAPS A - 0415**

**Direktor :
Andrej GOLČMAN**

številka projekta in izvoda, kraj in datum izdelave projekta:

**Proj. št. 6/2019, Radovljica, februar 2019, dop. junij 2019, dop. januar 2021, dop.
junij 2021**



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

KAZALO ELABORATA :

VSEBINA BESEDILA:

I.	Namen lokacijske preveritve
II.	Območje lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
III.	Obstoječa prostorska dokumentacija
IV.	Način pridobitve strokovnih rešitev
V.	Skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta
VI.	Določbe veljavnega prostorskega akta , ki zahtevajo odstopanje :
VII.	Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev v veljavnem prostorskem aktu
VIII.	Utemeljitev skladnosti predloga z določbami Zakona o urejanju prostora



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI

	Risbe:
list 1	Kopija veljavnega ZN , M 1: 1000
list 2	Ureditvena situacija - Novo, M 1: 1000
list 3	Situacija komunalnih vodov in prometa - Novo , M 1: 1000

SEZNAM PRILOG

	Tekstualne priloge :
1.0.	Sklep o lokacijski preveritvi za območje Zazidalenga načrta za območje urejanja BL S-24 Mlino - osnutek
2.0	Mnenja
3.0	Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S24 Mlino

	Grafične priloge
1.	Lega v prostoru, M 1:2000
2..	Izrez iz kartografskega dela OPN Občine Bled, M 1:2000
3.	Ureditvena situacija – Prikaz veljavno : sprememba, M 1:1000
4.	Situacija komunalnih vodov in prometa - veljavno, M 1:1000



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI

	Risbe:
list 1	Kopija veljavnega ZN , M 1: 1000
list 2	Ureditvena situacija - Novo, M 1: 1000
list 3	Situacija komunalnih vodov in prometa - Novo , M 1: 1000

SEZNAM PRILOG

	Tekstualne priloge :
1.0.	Sklep o lokacijski preveritvi za območje Zazidalenga načrta za območje urejanja BL S-24 Mlino - osnutek
2.0	Mnenja
3.0	Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S24 Mlino

	Grafične priloge
1.	Lega v prostoru, M 1:2000
2..	Izrez iz kartografskega dela OPN Občine Bled, M 1:2000
3.	Ureditvena situacija – Prikaz veljavno : sprememba, M 1:1000
4.	Situacija komunalnih vodov in prometa - veljavno, M 1:1000



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

I. Namen lokacijske preveritve:

V skladu z določbami 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP – 2) je dana pobuda za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v veljavnem ZN za območje urejanja BL-S24 Mlino, skladno s 127. in 129. členom ZUreP – 2.

Investitor želi na območju, kjer je dovoljena gradnja 5 vil z oznakami "a", "b", "d", "e" in "g", spremeniti pogoje za oblikovanje objektov določene v veljavnem Odloku o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S-24 Mlino.

II. Območje lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev :

Obravnavano območje ZN, predstavlja teraso nad južno obalo Blejskega jezera in zahodno od starega vaškega jedra Mlino. Območje, ki je predmet obravnave lokacijske preveritve, obsega jugozahodni in južni del območja urejanja z ZN za območje urejanja BL – S-24 Mlino in vključuje zemljišča parcelne številke 910/21 k.o. Želeče po stanju katastra junij 2021, v površini cca 9334 m².



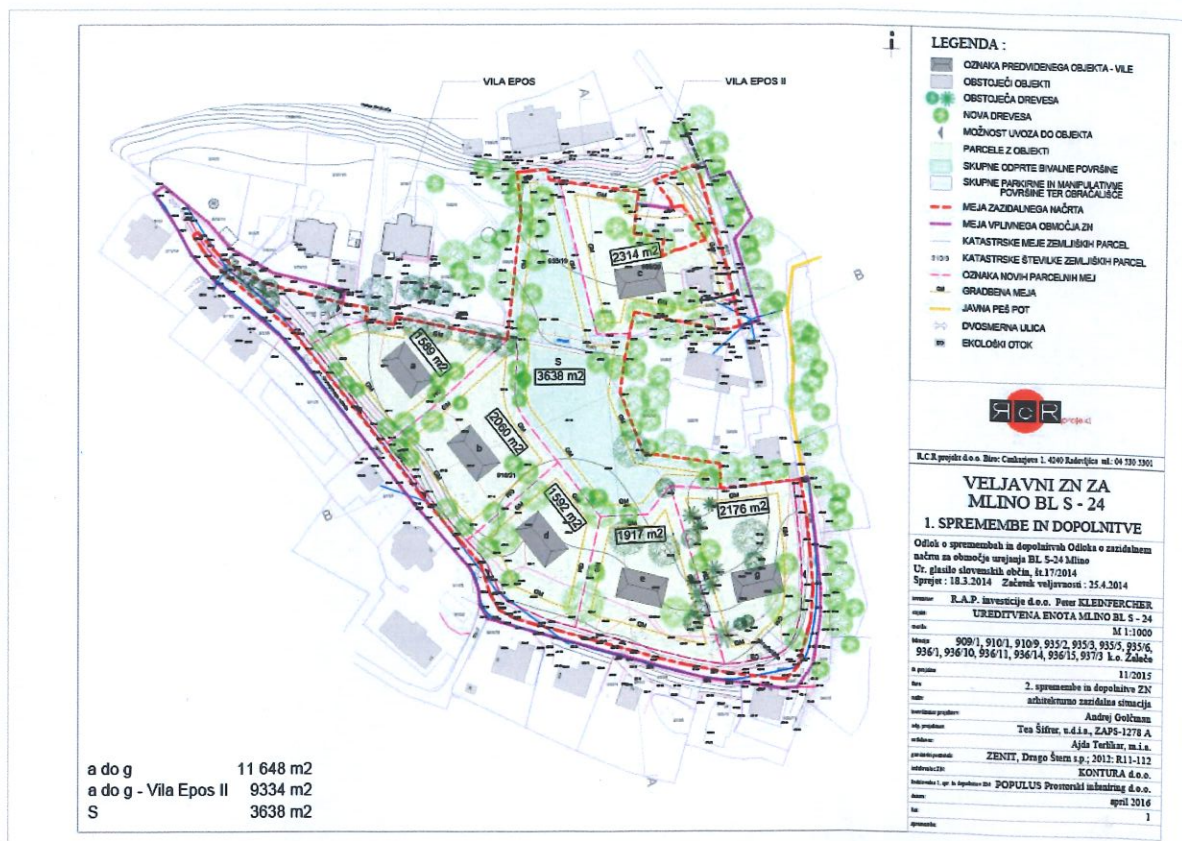


RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

III. Obstoječa prostorska dokumentacija:

Obravnavano območje se ureja na osnovi določb Zazidalnega načrta za območje urejanja BL – S24 Mlino, katerega je sprejel Občinski svet Občine Bled na svoji 19. redni seji dne 20. 04. 2005 (Uradni list RS št. 66/2005) in njegovih dopolnitev v letu 2014 (Uradno glasilo Slovenskih občin št. 17/2014). Od sprejetja dalje se stanje v naravi ni spremenilo, veljavni ZN še ni bil realiziran.

Območje je v Občinskem prostorskem načrtu označeno enota urejanja prostora z oznako ML – 4 ZN Mlino. Občinski prostorski načrt Občine Bled sprejet na 20. seji dne 31. 07. 2014 (Uradni list RS št. 119/03) v svojem 153. členu določa, da Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S24 Mlino ostane v veljavi do preklica.



IV. Način pridobitve strokovnih rešitev :

Strokovno podlago poleg izdelane dokumentacije v fazi priprave zazidalnega načrta in njegovih sprememb predstavlja Idejna zasnova ureditve območja Mlino katero je v sodelovanju s »Starck design« studiom in Riko d.o.o. dne 19. 12. 2018 izdelal REAL ENGINEERING d.o.o.. Primorska 27, 1 000 Ljubljana z odgovornim vodjem projekta Rokom Klanjščkom u.d.i.a..



Prikazana grafika prikazuje prvotni interes investitorja, kot osnove za pričetek postopka.

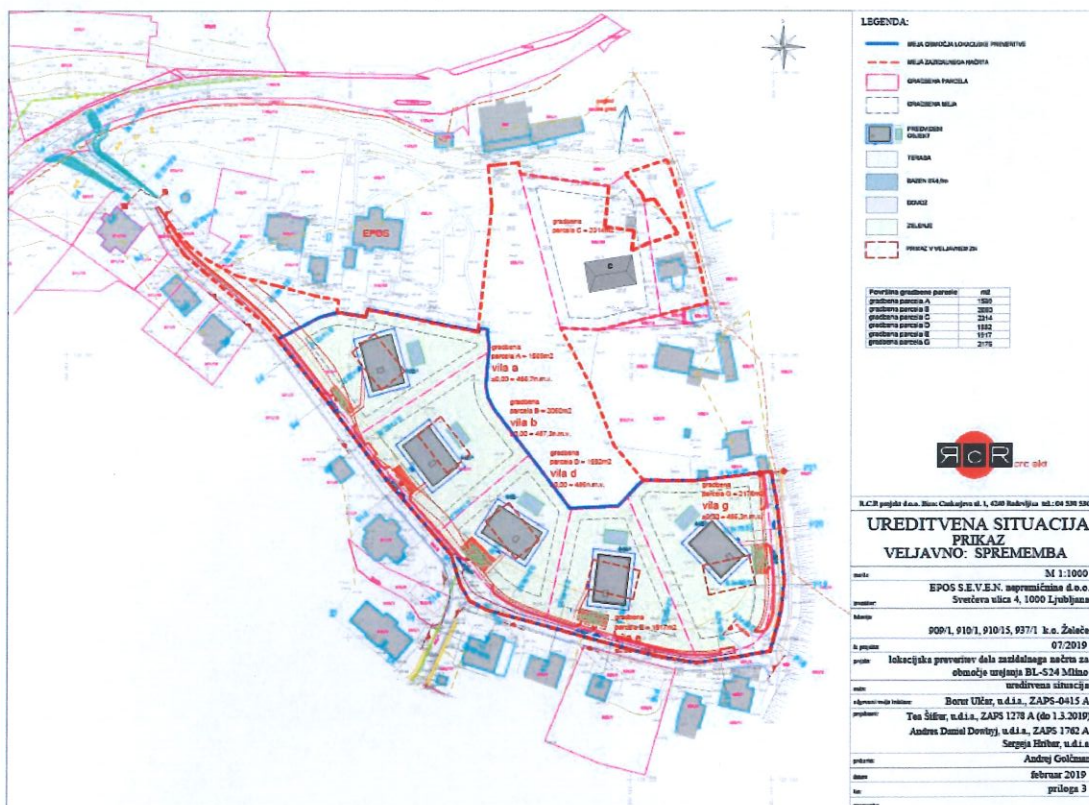
V skladu s pogoji Ministrstva za kulturo z dne 15.04. 2020 in dopolnitvijo 25.11. 2020 je v postopku izdelave projektne dokumentacije in pridobivanja kulturno varstvenih pogojev, za objekte z ravno streho potrebno izdelati variantne rešitve zasnove objektov, ki bodo osnova za preverjanje najustreznejše sodobne interpretacije klasičnih Blejskih vil.

RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

V. Skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta

Načrtovan poseg na osnovi izdelane Idejne zasnove v urbanističnem delu v celoti upošteva določbe veljavnega ZN tako z vidika namembnosti in lokacije posameznega objekta kot tudi prometnih navezav na cesto Gorenjskega odreda, komunalne ureditve ter ohranjanja skupne osrednje parkovne površine.

Odstopanje od določb veljavnega ZN se nanaša na pogoje za oblikovanje objektov .





RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

Prikaz skladnosti z določbami veljavnega ZN :

Skladnost s » funkcijo » območja :

» 4. člen

Območje urejanja BL – S-24 Mlino je namenjeno gradnji enodružinskih nadstandardnih stanovanjskih hiš s posebnim poudarkom na ohranjanju krajinskih kvalitete območja ter gradnji prometnih, komunalnih in energetskih objektov in naprav za potrebe območja ZN ter posegom za izboljšanje obstoječega bivalnega okolja.

V stanovanjskih objektih se lahko opravlja dejavnost oddajanja objekta za komercialni turizem. »

Načrtovana gradnja stanovanjskih vil je v celoti skladna z določbo 4. člena , prav tako možnost oddajanja objekta za komercialni turizem.

Skladnost glede dovoljenih vrst objektov :

» 6. člen

V območju je povsod, razen na osrednji zeleni površini, dopustna gradnja manj zahtevnih objektov, ki so po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur. l. RS, št. 109/11) razvrščeni med:

- 11100: vile,
- 12420: garaže za lastne potrebe,
- 12620: galerije,
- 24110: igrišča za lastne potrebe, odprti bazen za lastne potrebe.

Na gradbeni parceli objekta je dopustna gradnja objektov za lastne potrebe, in sicer nadstrešek, paviljon, vrtna uta, bazen in rezervoar za kapnico. »

Načrtovana namenska raba osnovnih objektov in pomožnih objektov je v celoti skladna z veljavnim ZN.

Skladnost glede lege objektov na zemljišču , tlorisnega in višinskega gabarita objektov:

» 7. člen

1) Lega objektov na gradbeni parceli je določena z gradbeno mejo. Gradbena meja velja za vse objekte, tudi pomožne.

Gradbena meja je črta, ki je objekt na nivoju kleti, pritličja ali nadstropja ne sme preseči, lahko je z eno stranjo postavljen na gradbeno mejo ali pa je od nje odmaknjen v notranjost gradbene parcele, razen v primeru podzemnih uvozov k posameznim objektom.

V območju ZN so gradbene meje oddaljene 4 m od meja zemljiških parcel, razen proti cesti po južnem obodu območja, kjer je gradbena meja 6 m oddaljena od zunanjega roba pločnika.

2) Pogoji za tlorisne in višinske gabarite objektov in njihovo oblikovanje:

Velikost objektov je omejena s faktorjem zazidanosti (FZ), faktorjem zelenih površin (FZP) in višino objektov (V).

Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. Upoštevajo se tudi površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh pomožnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti (klančine).

Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino parcele, namenjene gradnji stanovanjskih stavb.

Višina objektov (V) je določena z etažnostjo objektov.

Za gradbene parcele namenjene gradnji stanovanjskih vil (a, b, c, d, e, g) v območju ZN je določen:

- faktor zazidanosti (FZ) je največ 22 %, v primeru združevanja parcel 16,5 %;
- faktor zelenih površin (FZP) je najmanj 65 %;





RcR projekt d.o.o.

Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

· največja višina stanovanjskih vil (V) je lahko P+1+M. Dopustna je gradnja ene ali dveh kletnih etaž. Višina novih objektov P+1+M ne sme preseči najvišjega slemena Vile Epos (n.m.v.= 500,1 m);
· največja višina pomožnega za lastne potrebe je P (ravna streha) ali P+M (streha z naklonom 38-42 stopinj);
· višina enoetažnega pritličnega objekta v območju osrednje zelene površina je lahko največ 3,50 m, dopustna je ravna nepohodna streha »

3) Oblikovanje objektov – določbe glede oblikovanja objektov so predmet odstopanj in so opredeljene v točki VI.

Skladnost glede krajinsko arhitekturnega oblikovanja in urejanja zelenih in ostalih zunanjih površin :

» 8. člen

Krajinsko arhitekturno oblikovanje in urejanje zelenih in ostalih zunanjih površin

Relief gradbenih parcel, katerih konfiguracija zahteva višinske prilagoditve v zvezi z navezovanjem na dostopno cesto ali ustrežnejšim pozicioniranjem objektov, je dovoljeno preoblikovati. Brežine nad podzemnimi uvozi k posameznim objektom se po končani izvedbi prilagodi raščnemu terenu na obeh straneh uvoza. Teren parcel je dopustno preoblikovati na nivoletno zgornje terase, na kateri stoji vila Epos (n.m.v.= 487,1 m).

Višina zidov je omejena z višino premoščanja gabaritnih razlik etažnosti in pozicioniranja tlorisne nivoete objekta. Oporni zid se, v kolikor ni možna druga rešitev, prilagodi posegu razširitve ceste ali ureditve vrta ter postavitvi objekta. Oporni zidovi vzdolž razširjene južne ceste, ki se izvedejo zaradi ohranjanja obstoječe drevesne in grmovne zelene bariere, se obvezno izvedejo v naklonu, s kamnito oblogo (polobdelan kamen premera do 30 cm) ter zasaditvijo popenjavih rastlin tako ob vznožju, kot tudi na zgornjem robu. Na mestu uvozov na posamezno gradbeno parcelo se oporni zid ob južni cesti polkrožno zaključi 2 m od zunanjega roba zidu, višinsko pa se prilagodi reliefu. Obvezna je enotna izvedba izgleda opornih zidov v celotnem območju ZN. »

Načrtovano krajinsko arhitekturno oblikovanje in urejanje zelenih in ostalih zunanjih površin je skladno z določbami 8. člena Odloka, ki se ne spreminja .

Skladnost s pogoji varstva kulturne dediščine :

» 22. člen

Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

V območju Zazidalnega načrta in tik ob njem se nahajajo naslednji objekti in območja dediščine:

EŠD IME PRAVNI REŽIM VARSTVA

24 Bled-Blejski grad Vplivno območje spomenika

906 Bled – Vila Epos spomenik

5287 Bled - Blejski otok Vplivno območje spomenika

13232 Bled – Ambient Bleda Dediščina – kulturna krajina

13268 Bled –Vaško jedro Mlino Dediščina – naselbinska dediščina

13631 Bled – Vila Cesta Gorenjskega odreda 1 Dediščina – Stavbna dediščina

Varstveni režimi so opredeljeni v Strokovnih podlagah za varstvo kulturne dediščine občine Bled, februar 2008 in v razglasitvenih aktih spomenikov.

Ob načrtovanju PGD posamezne vile, je treba predvideti lokacije pomožnih objektov. PGD mora vsebovati načrt krajinske arhitekture.

Pred načrtovanjem je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in k PGD načrtu kulturnovarstveno soglasje.

Območje še ni bilo arheološko pregledano, zato je nad zemeljskimi deli obvezen arheološki nadzor. Izvajalec zemeljskih del mora 5 delovnih dni pred pričetkom del o tem obvestiti ZVKDS OE Kranj.«



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

Izdelana IDZ upošteva varstvene režime navedenih enot EŠD, prav tako pogoje za celovito projektno obdelavo vključno z načrti krajinske arhitekture. Prav tako se ohranja pogoje glede obveznega arheološkega nadzora.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte bodo v fazi pridobivanja kulturno varstvenih pogojev izdelane tri variantne rešitve zasnove objektov, na osnovi katerih bo izbrana varianta služila kot podlaga za izdajo kulturno varstvenih pogojev.

VI . Določbe veljavnega prostorskega akta , ki zahtevajo odstopanje :

V postopku Lokacijske preveritve je na osnovi interesa investitorja po gradnji oblikovno medsebojno oblikovno usklajenih sodobnih stanovanjskih vil predlagano individualno odstopanje od naslednjih določb veljavnega ZN :

» 7. člen

3) Oblikovanje objektov

Kletna etaža s svojo višino lahko premošča niveleto uvoza in niveleto pritličja. Streha je dvokapnica ali štirikapnica v naklonu 38-42 stopinj s sivo kritino[SR1]. Dovoljene so terase na objektu, ki so ravne pohodne ali nepohodne površine.

Oblikovanje in izvedba: masiven objekt z možnostjo vključitve dela objekta v montažni izvedbi.

Potrebno je zasledovati nadstandard izvedbe in izgleda objekta in prilagoditi izbor glavnih materialov značilnosti blejskih vil, ter sekundarnih materialov, ki se uporabijo tudi za glavne materiale sekundarnih in nebivalnih objektov, kot so: les v naravnih tonih, svetli ometi drobne strukture, steklene površine itd.«

Obrazložitev: Potrebno je individualno odstopanje določb glede oblikovanja objekta v delu, ki se nanaša na oblikovanje strehe, možnost montažne konstrukcije in definiciji, ki povezuje oblikovanje objekta na značilnosti »blejskih vil.«

VII . Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev v veljavnem prostorskem aktu – za objekte : »a» , »b«, »d«, »e« in »g«

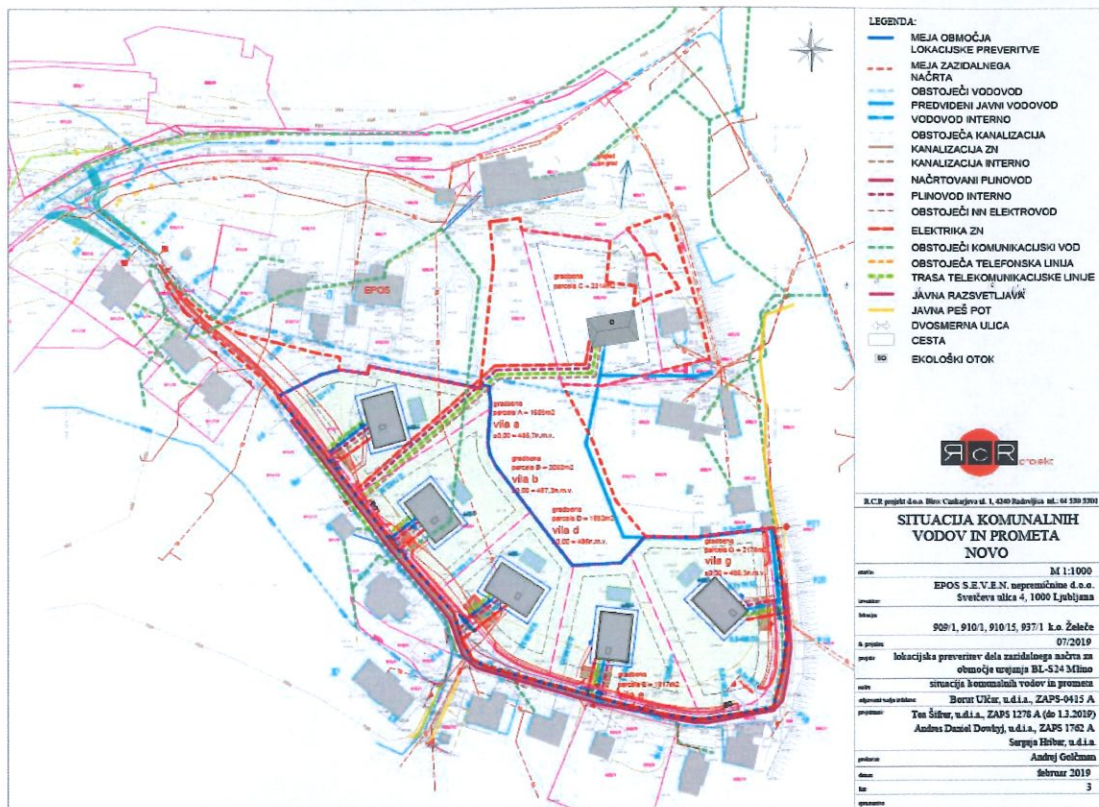
7. člen :

V 3) odstavku se :

besedilo: »Streha je dvokapnica ali štirikapnica v naklonu 38 – 42 stopinj s sivo kritino« se dopolni z besedilom : **» Streha je lahko tudi ravna, pri čemer mora biti višina objektov nižja od kapu strehe Vile Epos in ne presegati P+1. Kot značilen element oblikovanja objektov naj se uporabi členitev volumnov ali materialno heterogenost fasade tako, da bo dosežena členjenost posameznega volumna.**



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301



VIII. Utemeljitev skladnosti predloga z določbami Zakona o urejanju prostora

Lokacijska preveritev je v celoti skladna z določbami druge alineje 127. člena Zakona o urejanju prostora saj gre za doseganje gradbenega namena osnovnega akta z individualnim odstopanjem namenjenim izboljšanju kvalitete oblikovanja načrtovane grajene strukture z uporabo sodobnih tehnologij in oblikovnih načel ter elementov arhitekturnega oblikovanja.

Upoštewane so določbe 4. točke 129. člena saj predlagana sprememba :

- Ni v nasprotju z javnim interesom
- Se bo z njo dosegel namen osnovnega prostorskega akta, bo dosežena večja skladnost videza območja, ne bo poslabševala bivalnih in delovnih razmer in ne bo povzročala motečega vpliva na podobo naselja in krajine
- Ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč
- Ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi akti





RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	✓		
opombe: » 4. člen veljavnega Odloka s sprejemu Zazidalnega načrta za območje urejanja BL – S24 Mlino, določa : »Območje urejanja BL – S-24 Mlino je namenjeno gradnji enodružinskih nadstandardnih stanovanjskih hiš s posebnim poudarkom na ohranjanju krajinskih kvalitete območja ter gradnji prometnih, komunalnih in energetskih objektov in naprav za potrebe območja ZN ter posegom za izboljšanje obstoječega bivalnega okolja. V stanovanjskih objektih se lahko opravlja dejavnost oddajanja objekta za komercialni turizem.« Iz česar je razvidno, da gre za v celoti usklajeno rabo prostora .			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✓		
opombe: Ker se v celoti ohrani načrtovano število objektov, gradbena meja in obseg prometne in komunalne ureditve, se odnos do javnega interesa v ničemer ne spreminja.			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✓		
opombe: zaradi ohranitve števila možnih objektov, ohranitev regulacijskih elementov, se možnost pozidave sosednjih zemljišč ne spreminja.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	✓		
opombe: Število načrtovanih objektov – vil, se ne spreminja, prav tako se ohrani sistem garažiranja v kleti ter dopustne gradnje pomožnih objektov.			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	✓		
opombe: V celoti so ohranjeni vsi prostorsko izvedbeni pogoji, razen pogojev za oblikovanje objektov.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.		✓	
opombe: Z Lokacijsko preveritvijo, se spremenijo pogoji za oblikovanje objektov, namesto vil, z elementi tradicionalne »blejske vile« so dopustne enotno sodobno oblikovane vile, z možnostjo ravnih streh in ozelenjenih strešnih vencev. Z načelom sodobnega oblikovanja vil se uskladijo tudi pogoji za oblikovanje pomožnih objektov in opornih zidov ob vstopih v garaže. Dopustne je montažna gradnja poudarjeno je načelo enotnega nadstandardnega oblikovanja objektov in pomožnih objektov ter ozelenitev objektov.			



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	✓		
opombe: Zahtevano je enotno oblikovanje objektov, pri čemer je načrtovana uporaba ozelenjenih delov fasade oz. strešnega venca. Vse navedeno ter ohranitev števila objektov in faktorja izrabe zemljišča, ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
opombe: Načrtovana gradnja, se nahaja na zaokroženem območju na terasi nad Blejskim jezerom. Lokacije objektov so na zunanem robu območja v odnosu do jezera in vizualno niso izpostavljene, poleg tega pa značaj območja ohranja ohranjeno drevje ter dodatne parkovne zasaditve, kar vse vpliva nato, da gre za novo kvaliteto v prostoru brez motečega temveč s pozitivnim vplivom na okolje.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.			✓
opombe:			
KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN – če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)			
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.			✓
opombe:			
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.	✓		
opombe: Načrtovana je uporaba sodobnih materialov, deloma v prefabricirani izvedbi s kombinacijo ozelenjene fasade in izrazito poudarjenim strešnim vencem. Zasnova objektov predvideva namestitve fotovoltaičnih panelov ter kolektorjev za toplo vodo na strehi za fasadnim vencem.			





RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.			✓
opombe:			
KRITERIJI POTREBNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)			
Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.			✓
opombe:			
Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa.			✓
opombe:			
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.			✓
opombe:			



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI	
--	--

	Risbe:
list 1	Kopija veljavnega ZN , M 1: 1000
list 2	Izsek iz zemljiško katastrskega prikaza za parcele na območju urejanja ZN , M 1 : 1000
list 3	Ureditvena situacija - Novo, M 1: 1000
list 4	Situacija komunalnih vodov in prometa - Novo , M 1: 1000





LEGENDA :

-  OZNAKA PREDVIDENEGA OBJEKTA - VILE
-  OBSTOJEČI OBJEKTI
-  OBSTOJEČA DREVESA
-  NOVA DREVESA
-  MOŽNOST UVOZA DO OBJEKTA
-  PARCELE Z OBJEKTI
-  SKUPNE ODPRTE BIVALNE POVRŠINE
-  SKUPNE PARKIRNE IN MANIPULATIVNE POVRŠINE TER OBRACALIŠČE
-  MEJA ZAZIDALNEGA NAČRTA
-  MEJA VPLIVNEGA OBMOČJA ZN
-  KATASTRSKE MEJE ZEMLJIŠKIH PARCEL
-  KATASTRSKE ŠTEVILKE ZEMLJIŠKIH PARCEL
-  OZNAKA NOVIH PARCELNIH MEJ
-  GRADBENA MEJA
-  JAVNA PEŠ POT
-  DVOSMERNI ULICA
-  EKOLOŠKI OTOK



R.C.R. projekt d.o.o. Biro: Cankarjeva 1, 4240 Radovljica tel.: 04 530 5301

VELJAVNI ZN ZA MLINO BL S - 24

1. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL S-24 Mlino
Ur. glasilo slovenskih občin, št.17/2014
Sprejet : 18.3.2014 Začetek veljavnosti : 25.4.2014

investitor: R.A.P. investicije d.o.o. Peter KLEINFERCHER

objekt: UREDITVENA ENOTA MLINO BL S - 24

merilo: M 1:1000

lokacija: 909/1, 910/1, 910/9, 935/2, 935/3, 935/5, 935/6, 936/1, 936/10, 936/11, 936/14, 936/15, 937/3 k.o. Želeče

št. projekta: 11/2015

faza: 2. spremembe in dopolnitve ZN

načrt: arhitekturno zazidalna situacija

koordinator projektov: Andrej Golčman

odg. projektant: Tea Šifrer, u.d.i.a., ZAPS-1278 A

sodelavec: Ajda Terlikar, m.i.a.

geodetski posnetek: ZENIT, Drago Štern s.p.; 2012: R11-112

izdelovalec ZN: KONTURA d.o.o.

Izdelovalec 1. spr. in dopolnitev ZN: POPULUS Prostorski inženiring d.o.o.

datum: april 2016

list: 1

spremenbe:

a do g 11 648 m²
a do g - Vila Epos II 9334 m²
S 3638 m²





LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE		TERASA
	MEJA ZAZIDALNEGA NAČRTA		BAZEN 8X4,5m
	GRADBENA PARCELA		DOVOZ
	GRADBENA MEJA		ZELENJE
	PREDVIDENI OBJEKT		

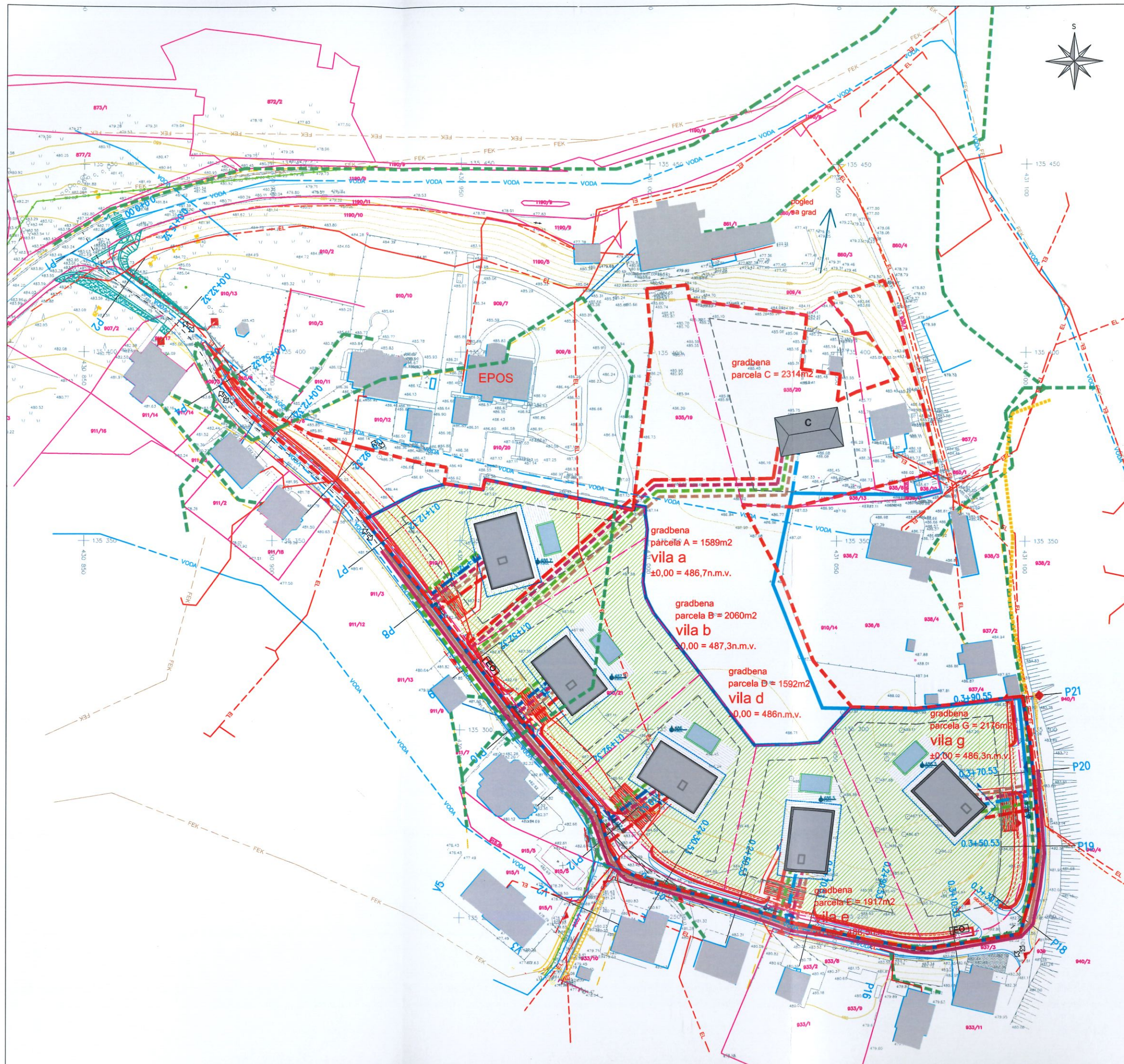
Površina gradbene parcele	m2
gradbena parcela A	1589
gradbena parcela B	2060
gradbena parcela C	2314
gradbena parcela D	1592
gradbena parcela E	1917
gradbena parcela G	2176



R.C.R. projekt d.o.o. Biro: Cankarjeva ul. 1, 4240 Radovljica tel.: 04 530 5301

UREDITVENA SITUACIJA NOVO območje lokacijske preveritve

merilo:	M 1:1000
investitor:	EPOS S.E.V.E.N. nepremičnine d.o.o. Svetčeva ulica 4, 1000 Ljubljana
lokacija:	910/21 k.o. Želeče
št. projekta:	06/2019
projekt:	lokacijska preveritev dela zazidalnega načrta za območje urejanja BL-S24 Mlino
načrt:	situacija komunalnih vodov in prometa
odgovorni vodja izdelave:	Borut Ulčar, u.d.i.a., ZAPS-0415 A
projektanti:	Tea Šifer, u.d.i.a., ZAPS 1278 A (do 1.3.2019) Andres Daniel Dowhyj, u.d.i.a., ZAPS 1762 A Sergeja Hribar, u.d.i.a.
prokurist:	Andrej Golčman
datum:	februar 2019, dopolnitev junij 2021
list:	3
spremembe:	dopolnjeno junij 2021



- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA
 - LOKACIJSKE PREVERITVE
 - - - MEJA ZAZIDALNEGA NAČRTA
 - - - OBSTOJEČI VODOVOD
 - PREDVIDENI JAVNI VODOVOD
 - VODOVOD INTERNO
 - OBSTOJEČA KANALIZACIJA
 - KANALIZACIJA ZN
 - KANALIZACIJA INTERNO
 - NAČRTOVANI PLINOVOD
 - PLINOVOD INTERNO
 - - - OBSTOJEČI NN ELEKTROVOD
 - ELEKTRIKA ZN
 - OBSTOJEČI KOMUNIKACIJSKI VOD
 - OBSTOJEČA TELEFONSKA LINIJA
 - TRASA TELEKOMUNIKACIJSKE LINIJE
 - JAVNA RAZSVETLJAVA
 - JAVNA PEŠ POT
 - ↔ DVOSEMERNA ULICA
 - CESTA
 - EO EKOLOŠKI OTOK



R.C.R. projekt d.o.o. Biro: Cankarjeva ul. 1, 4240 Radovljica tel.: 04 530 5301

SITUACIJA KOMUNALNIH VODOV IN PROMETA NOVO

merilo:	M 1:1000
investitor:	EPOS S.E.V.E.N. nepremičnine d.o.o. Svetčeva ulica 4, 1000 Ljubljana
lokacija:	910/21 k.o. Želeče
št. projekta:	06/2019
projekt:	lokacijska preveritev dela zazidalnega načrta za območje urejanja BL-S24 Mlino
načrt:	situacija komunalnih vodov in prometa
odgovorni vodja izdelave:	Borut Ulčar, u.d.i.a., ZAPS-0415 A
projektanti:	Tea Šifrer, u.d.i.a., ZAPS 1278 A (do 1.3.2019) Andres Daniel Dowhyj, u.d.i.a., ZAPS 1762 A Sergeja Hribar, u.d.i.a.
prokurist:	Andrej Golčman
datum:	februar 2019, dopolnitev junij 2021
list:	4
spremembe:	dopolnjeno junij 2021



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

SEZNAM PRILOG	
	Tekstualne priloge :
1.0.	Sklep o lokacijski preveritvi za območje Zazidalenga načrta za območje urejanja BL S-24 Mlino - osnutek
2.0	Mnenja
3.0	Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S24 Mlino

	Tekstualne priloge :
1.0.	Sklep o lokacijski preveritvi za območje Zazidalenga načrta za območje urejanja BL S-24 Mlino - osnutek
2.0	Mnenja
3.0	Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S24 Mlino

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in v skladu s 131. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17) in 16. členom Statuta Občine Bled – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS št. 110/03 in 8/03 – popravek) je Občinski svet Občine Bled na ____ redni seji, dne _____ sprejel:

S K L E P

o lokacijski preveritvi za območje Zazidalnega načrta za območje urejanja

BL S – 24 Mlino

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za območje Zazidalnega načrta za območje urejanja BL S – 24 Mlino, katerega je pod št. 6/2019 izdelalo podjetje RcR projekt d.o.o. ki se nanaša na zemljišča naslednjih parcelnih števil 910/21 k.o. Želeče po stanju zemljiškega katastra junij 2021, v površini cca 9334 m².

2. člen

Obravnavano območje ZN, predstavlja teraso nad južno obalo Blejskega jezera in zahodno od starega vaškega jedra Mlino. Območje, ki je predmet obravnave lokacijske preveritve, obsega jugozahodni in južni del območja urejanja z ZN za območje urejanja BL – S-24 Mlino.

Zazidalni načrt za območje urejanja BL – S24 Mlino, je sprejel Občinski svet Občine Bled na svoji 19. redni seji dne 20. 04. 2005 (Uradni list RS št. 66/2005) in njegove dopolnitve v letu 2014 (Uradno glasilo Slovenskih občin št. 17/2014). Od sprejetja dalje se stanje v naravi ni spremenilo, veljavni ZN še ni bil realiziran.

Območje je v Občinskem prostorskem načrtu označeno enota urejanja prostora z oznako ML – 4 ZN Mlino. Občinski prostorski načrt Občine Bled sprejet na 20. seji dne 31. 07. 2014 (Uradni list RS št. 119/03) v svojem 153. členu določa, da Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S24 Mlino ostane v veljavi do preklica.

3. člen

Na območju lokacijske preveritve iz 1. člena se dovoli naslednja individualna odstopanja od določil veljavnega besedila Odloka o zazidalnem načrtu:

(1) V 6. členu se besedilo »Predviden tip stanovanjskih objektov je sodobna interpretacija klasičnih blejskih vil (stanovanjska vila)«, dopolni z naslednjim besedilom:

»Dopustno je tudi sodobno arhitekturno oblikovanje pod pogojem, da so uporabljeni enotni arhitekturni elementi pri skupini objektov, ki jo tvorijo objekti z oznakami "a", "b", "d", "e" in "g".»

(2) v 7. členu se v (3) odstavku se dovoli individualno odstopanje od opredeljenih pogojev za oblikovanja objektov tako, da se besedilo :

»Streha je dvokapnica ali štirikapnica v naklonu 38 – 42 stopinj s sivo kritino« dopolni z besedilom : **» Streha je lahko tudi ravna, pri čemer mora biti višina objektov nižja od kapu strehe Vile Epos in ne presegati P+1. Kot značilen element oblikovanja objektov naj se uporabi členitev volumnov ali materialno heterogenost fasade tako, da bo dosežena členjenost posameznega volumna.**

Pohodna terasa je dopustna nad pritlično etažo, ravna streha nad nadstropjem mora biti brez infrastrukturnih naprav ali drugih elementov, lahko je izvedena kot siva ne pohodna površina ali zelena streha.

V primeru ravnih streh se v postopku priprave idejnih zasnov objektov, ob upoštevanju sodobne interpretacije klasičnih blejskih vil (stanovanjska vila) , izdelajo tri variantne zasnove objektov, od katerih bo ena izmed njih v sodelovanju s pristojnim zavodom za varstvo kulturne dediščine, izbrana kot osnova za nadaljnje načrtovanje posameznih med seboj neenakih vil .

Vsi objekti v območju, razen objekta » c », morajo biti zasnovani po istem principu ali z dvo in štirikapnimi strehami ali z ravnimi strehami.

- besedilo : »Oblikovanje in izvedba: masiven objekt z možnostjo vključitve dela objekta v montažni izvedbi »

se nadomesti z besedilom : **» Objekt je lahko v celoti montažen, pri čemer je na fasadnem plašču treba ohraniti preplet lokalno značilnih materialov – ometa, lesa in stekla. »**

4. člen

Ta Sklep velja dve leti od uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljena 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 listu Republike Slovenije .

Ident. Št.

Bled

Janez FAJFAR

Župan



OBČINA
BLED

OBČINSKA UPRAVA

Cesta svobode 13, 4260 Bled, Slovenija
T: +386 (0)4 575 01 00, F: +386 (0)4 574 12 43
E: obcina@bled.si, <http://obcina.bled.si>
ID za DDV: SI 75845687

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE: Zazidalni načrt za območje urejanja BL S -24 Mlino

Izdelovalec elaborata: RcR projekt d.o.o., Jelovška 18, biro Cankarjeva 1 Radovljica

Pooblaščen prostorski načrtovalec: Borut Ulčar, u.d.i.a., ZAPS 0415 A

B. KRITERIJ ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

kriteriji	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	☒	☐	☐

opombe: Poseg v prostor ne predvideva drugačne rabe prostora. Vezano na določila OPN Bled podrobna namenska raba ostaja enaka - SSe

KRITERIJ DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ

Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	☒	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:

OPN Bled v 10. členu določa: Bled je alpsko mesto ob Blejskem jezeru, sestavljeno iz starih vaških jeder (Grad, Rečica, Zagorice, Mlino, Želeče, Zazer), vilskih četrti, hotelsko turističnih območij in obsežnih parkovnih površin. Na robovih mesta so pretežno stanovanjske soseske enodružinskih hiš in manjša upravna, poslovna in proizvodna območja. Značilnost mesta Bled so številne naravne prvine znotraj urbaniziranega območja.

Poseg se nahaja v vilski četrti Mlino

Možnost pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane	☒	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe: Poseg se ne izvaja na sosednjih zemljiščih. Zaradi ohranitve števila možnih objektov, ohranitev regulacijskih elementov, se možnost pozidave sosednjih zemljišč ne spreminja.

Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta	☒	☐	☐
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:

Število načrtovanih objektov – vil, se ne spreminja, prav tako se ohrani sistem garažiranja v kleti ter dopustne gradnje pomožnih objektov.



OBČINA
BLED

OBČINSKA UPRAVA

Cesta svobode 13, 4260 Bled, Slovenija
T: +386 (0)4 575 01 00, F: +386 (0)4 574 12 43
E: obcina@bled.si, http://obcina.bled.si
ID za DDV: SI 75845687

Upoštevani so drugi prostorsko izvedbeni pogoji	☒	☐	☐
opombe: V celoti so ohranjeni vsi prostorsko izvedbeni pogoji, razen pogojev za oblikovanje objektov.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja	☐ ☒	☐ ☐	☐ ☐
opombe: Z Lokacijsko preveritvijo, se spremenijo pogoji za oblikovanje objektov, namesto vil, z elementi tradicionalne »blejske vile« so dopustne enotno sodobno oblikovane vile, z možnostjo ravnih streh in ozelenjenih strešnih vencev. Z načelom sodobnega oblikovanja vil se uskladijo tudi pogoji za oblikovanje pomožnih objektov in opornih zidov ob vstopih v garaže. Dopustne je montažna gradnja poudarjeno je načelo enotnega nadstandardnega oblikovanja objektov in pomožnih objektov ter ozelenitev objektov.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	☐ ☒	☐ ☐	☐ ☐
opombe: Zahtevano je enotno oblikovanje objektov, pri čemer je načrtovana uporaba ozelenjenih delov fasade oz. strešnega venca. Vse navedeno ter ohranitev števila objektov in faktorja izrabe zemljišča, ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	☐ ☒	☐ ☐	☐ ☐
opombe: Načrtovana gradnja, se nahaja na zaokroženem območju na terasi nad Blejskim jezerom. Lokacije objektov so na zunanjem robu območja v odnosu do jezera in vizualno niso izpostavljene, poleg tega pa značaj območja ohranja ohranjeno drevje ter dodatne parkovne zasaditve, kar vse vpliva nato, da gre za novo kvaliteto v prostoru brez motečega temveč s pozitivnim vplivom na okolje.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	☒	☐	☐
Opombe: Poseg se ne izvaja v območju državnega prostorskega načrta.			
KRITERIJ OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN – če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih.			
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba	☐	☐	☐



OBČINA
BLED

OBČINSKA UPRAVA

Cesta svobode 13, 4260 Bled, Slovenija
T: +386 (0)4 575 01 00, F: +386 (0)4 574 12 43
E: obcina@bled.si, <http://obcina.bled.si>
ID za DDV: SI 75845687

сосednjih zemljišč in druge omejujoče okolice v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja	☐	☐	☒	
--	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

kriterij	Ocena skladnosti			
	DA	NE	NIMA VPLIVA	
Investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine	☐	☐	☒	

opombe: upoštevana prva alineja drugega odstavka 129. člena Zakona o urejanju prostora

Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorsko 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.	☐	☐	☒	
--	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--

opombe: /

Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih, določenih v prostorsko izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	☐	☐	☒	
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--

opombe: /

**KRITERIJI POTREBNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ – če gre za obstoječe zakonito zgrajene
objekte na stavbnih zemljiščih (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)**



OBČINA
BLED

OBČINSKA UPRAVA

Cesta svobode 13, 4260 Bled, Slovenija
T: +386 (0)4 575 01 00, F: +386 (0)4 574 12 43
E: obcina@bled.si, http://obcina.bled.si
ID za DDV: SI 75845687

Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike namembnosti ali zunanega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.	☐	☐	☒	
opombe: /				
Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa.	☐	☒	☐	
opombe: /				
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorsko izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	☐	☒	☐	

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

opombe:

Elaborat je izdelan in pregledan skladno z četrtnim odstavkom 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZURP-2).
Elaborat je skladen z določbami Zakona o urejanju prostora (ZURP-2).

Številka: 3505-7/2019-3

Datum: 16. 9. 2019

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

PETER LOVŠIN
univ.dipl.inž.arh.

pooblaščen arhitekt
ZAPS 1871 A



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00
F: 01 369 59 01
E: gp.mk@gov.si
www.mk.gov.si

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Podpisnik: Maja Bahar Didović
Izdajatelj: Republika Slovenija
Številka certifikata: 66 b2 06 9e 00 00
Potek veljavnosti: 18.12.2023
Čas podpisa: 11:53, 14.01.2020
Ref. št. dokumenta: 3501-48/2019/14

OBČINA BLEĐ
obcina@bled.si

Številka: 3501-48/2019/14
Datum: 14. 1. 2020

Na podlagi poziva Občine Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled (v nadaljevanju: Občina Bled), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 79. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg; v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

MNENJE O USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

V ENOTI UREJANJA PROSTORA BL – 24 MLINO

Z VIDIKA VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE

1. Podatki o vlogi

Občina Bled je z vlogo št. 3505-7/2019-17 z dne 1. 10. 2019, prejeta dne 8. 10. 2019, pozvala Ministrstvo, da izda mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za območje enote urejanja prostora BL- 24 Mlino (v nadaljevanju: elaborat).

Preko wettransferja je bilo dne 9. 10. 2019 posredovano naslednje gradivo:

- Elaborat lokacijske preveritve na območju: Zazidalni načrt za območje urejanja BL S- 24 Mlino (izdelal RcR projekt d.o.o., št. projekta 6/2019, Radovljica, februar 2019, dopolnitev junij 2019)
- Mnenje občinskega urbanista št. 3505-7/2019-3 z dne 16. 9. 2019

Dne 14. 11. 2019 je potekal sestanek s projektantom, ki je izdelal idejno zasnovo, ki je bila strokovna podlaga za izdelavo elaborata.

Dne 17. 12. 2019 je projektant po elektronski pošti posredoval dodatno gradivo: 2 fotomontaži s prikazom načrtovanih novih objektov

2. Mnenje k elaboratu

Elaborat smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Kranj. Menimo, da predlagane rešitve z vidika varstva kulturne dediščine niso v celoti sprejemljive in na elaborat izdajamo **negativno mnenje**.

Obrazložitev:

Upoštevali varovane vrednote na območju obravnave niso sprejemljiva naslednja predlagana individualna odstopanja:

- odstopanje glede dovoljenega tipa objektov (6. člen)
- odstopanje glede strehe (7. člen)
- sprememba glede izbora materialov gradnje (7. člen)
- odstopanje glede opornih zidov (8. člen)

Odstopanje, da se dopušča tudi v celoti montažen objekt z masivno kletno etažo (7. člen) je z vidika varstva kulturne dediščine sprejemljivo.

Da bodo predlagane rešitve usklajene z zahtevami varstva kulturne dediščine bi bila dopustna naslednja odstopanja:

- 6. člen

Besedilo, ki se nanaša na dovoljen tip objektov se dopolni, tako da se glasi:

*Predviden tip stanovanjskih objektov je sodobna interpretacija klasičnih blejskih vil (stanovanjska vila). **Za objekte »a«, »b«, »d«, »e« in »g« je dopustno tudi sodobno arhitekturno oblikovanje pod pogojem, da se celovite krajinsko – arhitekturne rešitve pridobi s projektnim natečajem v skladu s predpisi o natečajih.***

- 7. člen

Besedilo, ki se nanaša na oblikovanje strehe se dopolni, tako, da se glasi:

*Streha je dvokapnica ali štirikapnica v naklonu 38-42 stopinj s sivo kritino. **Objekti »a«, »b«, »d«, »e« in »g« imajo lahko dvokapnice ali štirikapnice, ki sledijo tlorisu objekta, ali ravne strehe, pri čemer dvokapnice in štirikapnice ne smejo presegati slemena Vile Epos, ravna streha pa ne sme presegati kapu strehe Vile Epos,***

- 7. člen

Sprememba glede izbora materialov gradnje ni sprejemljiva. Regulacija kot je napisana v veljavnem zazidalnem načrtu (*»Potrebno je zasledovati nadstandard izvedbe in izgleda objekta in prilagoditi izbor glavnih materialov značilnosti blejskih vil, ter sekundarnih materialov, ki se uporabljajo tudi za glavne materiale sekundarnih in nebivalnih objektov, kot so: les v naravnih tonih, svetli ometi drobne strukture, steklene površine itd.«*) je ustrezna. Pri izboru materialov za glavni objekt je treba izhajati iz materialov značilnih za klasične blejske vile.

- 8. člen

Individualno odstopanje na način, da so oporni zidovi lahko tudi betonski, ni sprejemljiva, tudi če je postavljen pogoj, da morajo biti intenzivno ozelenjeni.

3. Zaključek

Občini Bled predlagamo, da elaborat lokacijske preveritve popravi in dopolni, ter ponovno zaprosi Ministrstvo za izdajo mnenja o ustreznosti na podlagi 131. člena ZUreP-2. Ministrstvo bo po prejetju "novega" elaborata lokacijske preveritve v čim krajšem možnem času izdalo novo mnenje.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Maja Jeglič
sekretarka

Maja Bahar Didović
generalna direktorica
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- ZVKDS OE Kranj, tajnistvo.kr@zvkd.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00
F: 01 369 59 01
E: gp.mk@gov.si
www.mk.gov.si

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Podpisnik: Jelka Pirkovič
Izdajatelj: Republika Slovenija
Številka certifikata: 53 05 da 9a 00 00
Potek veljavnosti: 27.03.2025
Čas podpisa: 16:15, 15.04.2020
Ref. št. dokumenta: 3501-48/2019/29

OBČINA BLED
obcina@bled.si

Številka: 3501-48/2019/26
Datum: 15. 4. 2020

Zadeva: **Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora BL – 24 Mlino – odgovor na dopis občine**

Zveza: vaš dopis št.3505-7/2019-33 z dne 10. 2. 2020

Spoštovani,

V zvezi z elaboratom lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora BL – 24 Mlino (v nadaljevanju: ELP) na katerega smo izdali negativno mnenje (dopis MK št. 3501-48/2019/14 z dne 14. 1. 2020) ter predlagali popravke in dopolnitve, da bi bila individualna odstopanja od določil veljavnega Zazidalnega načrta za območje urejanja BL-S-24 Mlino (v nadaljevanju: ZN Mlino) sprejemljiva z vidika varstva kulturne dediščine, ste nam dne 12. 2. 2020 poslali dopis z dodatnimi pojasnili in obrazložitvami ter prošnjo za usklajevalni sestanek.

Glede na situacijo v državi (pojav novega koronavirusa) je bil dogovorjen sestanek odpovedan in vam naš odgovor na prejeti dopis, ki smo ga pripravili v sodelovanju z ZVKDS OE Kranj, posredujemo v nadaljevanju.

Kot ugotavljamo iz dopisa, je vaša želja, da se zahteva po javnem natečaju ukine. Predlagani objekti naj bi bili ustrezni za Bled iz več vidikov, poleg oblikovnega tudi s programskega vidika. Navajate tudi, da bo končna oblika objektov še spremenjena.

Ponovno smo pregledali obstoječ odlok tudi iz vidika razvojnih interesov investitorja.

Z ELP naj se ne odstopa od prostorsko izvedbenih pogojev, ki so bili določeni zaradi posebne narave prostora Ambianta Bleda v vplivnem območju dveh spomenikov državnega pomena. Zazidalni načrt ne pokriva območja, kjer bi bila kulturna dediščina obrobni element. Vse načrtovanje Zazidalnega načrta v preteklosti je potekalo v duhu strogega podrejanja kulturni dediščini. **Bistvena izhodišča za načrtovanje novih objektov na območju ZN Mlino, to je za oblikovanje prostorsko izvedbenih pogojev glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, so bila s sodelovanjem pristojnih organov za varstvo kulturne dediščine zapisana v ZN Mlino in so (citirano iz odloka):**

- Zaradi izredne kvalitete vedut z območja zazidalnega načrta proti Blejskemu jezeru z otokom in gradom, proti vaškemu jedru Mlino proti Jelovici z Babjim zobom in v dolino Save Bohinjke so načrtovani objekti locirani s posebnim preudarkom (5. člen).
- Pozidava je zasnovana v obliki enega niza stanovanjskih objektov na zunanjem robu območja pozidave, ki se navezuje na obstoječe občinske ceste (5. člen).
- Predviden tip stanovanjskih objektov je sodobna interpretacija klasičnih blejskih vil (stanovanjska vila) (6. člen).
- Potrebno je zasledovati nadstandard izvedbe in izgleda objekta in prilagoditi izbor glavnih materialov značilnosti blejskih vil, ter sekundarnih materialov, ki se uporabijo tudi za glavne materiale sekundarnih in nebivalnih objektov, kot so: les v naravnih tonih, svetli ometi drobne strukture, steklene površine itd (7. člen).
- Pred načrtovanjem je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in k PGD načrtu kulturnovarstveno soglasje (22. člen).

Vsi prostorsko izvedbeni pogoji odloka izhajajo iz teh temeljev, v katera se tudi ob preteklih spremembah ni posegalo.

Glede na vaša dodatna pojasnila in obrazložitve je novo stališče do predlaganih individualnih odstopanj naslednje:

Načeloma se strinjamo, da se opusti zahteva po izvedbi natečaja.

Strinjamo se tudi s predlogom, da se v celotnem območju (obvezno na celotnem območju, ne samo za izbranih 5 objektov, ker morajo biti vsi objekti ZN Mlino zasnovani na podlagi enotnih izhodišč) dopusti načrtovanje objektov z ravno streho in gradnja v montažni izvedbi, pri čemer pa bi bilo treba z vidika preveritev novih rešitev v luči varstvenih režimov, na podlagi 129. člena ZUreP-2 določiti dodatne prostorsko izvedbene pogoje, kot jih prelagamo v nadaljevanju.

Pod pogojem, da se k odstopanjem v ELP določi dodatne prostorsko izvedbene pogoje, se lahko z ELP predvidi sledeča odstopanja in dodatne pogoje (navedeno po VII. točki ELP):

6. člen

Odstopanje od dikcije »sodobna interpretacija klasičnih blejskih vil« ni dovoljeno. Menimo, da je z njo sodobna arhitektura že dovoljena.

7. člen

V 3) odstavku se dovoli individualno odstopanje tako, da se besedilo: *»Streha je dvokapnica ali štirikapnica v naklonu 38 – 42 stopinj s sivo kritino Dovoljene so terase na objektu, ki so ravne pohodne ali nepohodne površine«* dopolni z besedilom:

Streha je lahko tudi ravna, pri čemer mora biti višina objektov nižja od kapu strehe Vile Epos in ne presegati P+1. Volumen objektov mora biti členjen, pohodna terasa je dopustna nad pritlično etažo, ravna streha nad nadstropjem mora biti brez infrastrukturnih naprav ali drugih elementov, lahko je izvedena kot siva nepohodna površina ali zelena streha. V primeru ravnih streh je na podlagi pridobljenih kulturnovarstvenih pogojev treba pripraviti tri različne idejne rešitve sodobne interpretacije klasičnih blejskih vil (stanovanjska vila), od katerih bo ena od njih v sodelovanju s pristojnim zavodom za varstvo kulturne dediščine izbrana kot osnova za načrtovanje posameznih med seboj neenakih vil. Vsi objekti v območju morajo biti zasnovani po istem principu ali z dvo in štirikapnimi strehami ali z ravnimi strehami.

Dovoli se individualno odstopanje tako, da se besedilo : »Oblikovanje in izvedba: masiven objekt z možnostjo vključitve dela objekta v montažni izvedbi » se dopolni z besedilom:

Objekti je lahko tudi v celoti montažen, pri čemer je na fasadnem plašču treba ohraniti preplet lokalno značilnih materialov ometa, lesa in stekla.

S predlaganim odstopanjem glede materialov se še vedno ne strinjamo. Kot je zapisano v veljavnem ZN Mlino je ustrezno.

8. člen:

Individualno odstopanje na način, da so oporni zidovi lahko tudi betonski, še vedno ni sprejemljivo.

Občini Bled predlagamo, da ELP popravi in dopolni skladno z utemeljitvami in navedbami v svojem dopisu št. 3505-7/2019-33 z dne 10. 2. 2020 (v ELP februar 2019, dopolnitev 2019 še niso vključena vsa odstopanja, ki jih občina navaja v dopisu iz februarja 2020) ter pripombami, ki smo jih podali s tem dopisom in nas ponovno zaprosi za izdajo mnenja o ustreznosti na podlagi 131. člena ZUreP-2.

Zaradi lažje razumljivosti določb prostorskega akta, ki se mu bodo z instrumentom lokacijske preveritve določeni prostorski izvedbeni pogoji spremenili, priporočamo, da se izdela tudi neformalen čistopis veljavnega ZN Mlino z označenimi individualnimi odstopanji..

Lep pozdrav,

Pripravila:
Maja Jeglič
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič
v.d. generalne direktorice
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti)
- naslovnik
- ZVKDS OE Kranj
- Saša Repe, Občina Bled



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00

F: 01 369 59 01

E: gp.mk@gov.si

www.mk.gov.si

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Podpisnik: Jelka Pirkovič
Izdajatelj: Republika Slovenija
Številka certifikata: 53 05 da 9a 00 00
Potek veljavnosti: 27.03.2025
Čas podpisa: 08:57, 25.11.2020
Ref. št. dokumenta: 3501-48/2019/33

OBČINA BLED
obcina@bled.si

Številka: 3501-48/2019/33
Datum: 25. 11. 2020

Zadeva: Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora BL – 24 Mlino –
odgovor na dopis občine

Zveza: vaš dopis št. 3505-7/2019-37 z dne 9. 9. 2020

Spoštovani,

V zvezi s pripravo Elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora BL-24 Mlino (v nadaljnjem besedilu: elaborat) ste nam dne 10. 9. 2020 posredovali dopis glede rešitev. Predlagate, da ponovno proučimo naslednje:

1. da naj določbe novega oblikovanja ne veljajo za objekt C, ker je prostorsko ločeno od ostalih objektov.
2. da se besedilo, ki ga je predlagalo ministrstvo korigira tako, da se tri variante dela samo za fasade.

Glede vaših predlogov smo pridobili strokovno stališče ZVKDS OE Kranj (dopis ZVKDS OE Kranj št. 3501-0027/2019-41 z dne 13. 10. 2020), ki ga v nadaljevanju v celoti povzemamo:

Add 1

Objekt C je eden od objektov Zazidalnega načrta, ki ga je v skladu določbami Zazidalnega načrta dovoljeno graditi, če se odstrani objekt na parceli 936/4 k.o. Želeče. 6. člen namreč določa:

»Predvidena je gradnja petih (5) stanovanjskih objektov (vil) oziroma šestih (6) stanovanjskih objektov (vil), če se obstoječi stanovanjski objekt na zemljišču s parc št. 936/4, k.o. Želeče odstrani...«

Vsi objekti predstavljajo gradnje okrog skupne zelene površine, ob kateri leži tudi parcela objekta C, ki mora biti usklajena z obstoječim Zazidalnim načrtom. Načrtovanje samostojnega šestega objekta se naj izvede v skladu z Zazidalnim načrt.

Add 2.

Besedilo, kot je usklajeno sedaj, ne prepoveduje tudi različnih variant fasad. V vsakem primeru je v primeru načrtovanja objektov z ravnimi strehami treba na podlagi kulturnovarstvenih pogojev izdelati variantne zasnove objektov, ki bodo osnova za preverjanje najustrežnejše sodobne interpretacije klasičnih blejskih vil.

Različno oblikovane fasade, ki morajo biti členjene in med seboj različne v materialih, tako da bo dosežena členjenost posameznega volumna objekta.

Kot smo vas neformalno že obvestili, je zaradi drugih nujnih delovnih obveznosti prišlo pri pripravi odgovora do zamude, za kar se vam opravičujemo.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Maja Jeglič
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič
v.d. generalne direktorice

Poslati (po e-pošti)

- naslovnik
- ZVKDS OE Kranj, tajnistvo.kr@zvks.si
- Saša Repe, Občina Bled, sasa.repe@bled.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00

F: 01 369 59 01

E: gp.mk@gov.si

www.mk.gov.si

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Podpisnik: Jelka Pirkovič
Izdajatelj: Republika Slovenija
Številka certifikata: 53 05 da 9a 00 00
Potek veljavnosti: 27.03.2025
Čas podpisa: 11:42, 14.07.2021
Ref. št. dokumenta: 3501-48/2019/41

OBČINA BLED
obcina@bled.si

Številka: 3501-48/20109/41
Datum: 14. 7. 2021

Na podlagi poziva Občine Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled (v nadaljevanju: Občina Bled), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 79. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg; v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

(NOVO) MNENJE O USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

NA OBMOČJU ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJE UREJANJA BL S-24 MLINO

Z VIDIKA VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE

1. Podatki o vlogi

Občina Bled je z vlogo št. 3505-7/2019-17 z dne 1.10.2019, prejeta dne 8. 10. 2019 pozvala Ministrstvo, da izda mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve na območju zazidalnega načrta za območje urejanja BL S-24 Mlino (v nadaljevanju: elaborat).

Preko wettransferja je bilo dne 9. 10. 2019 posredovano naslednje gradivo:

- Elaborat lokacijske preveritve na območju: Zazidalni načrt za območje urejanja BL S-24 Mlino (izdelal RcR projekt d.o.o., št. projekta 6/2019, Radovljica, februar 2019, dopolnitev junij 2019)
- Mnenje občinskega urbanista št. 3505-7/2019-3 z dne 16. 9. 2019

Ministrstvo je z dopisom št. 3501-48/2019/14 z dne 14. 1. 2020 izdalo na elaborat negativno mnenje in predlagalo popravke in dopolnitve.

Na podlagi usklajevanj je Občina Bled dne 16. 6. 2021 (dopis št. 3505-7/2019-48 z dne 15. 6. 2021) posredovala novo vlogo za izdajo mnenja na elaborat.

Vlogi je bilo priloženo:

- Elaborat lokacijske preveritve na območju: Zazidalni načrt za območje urejanja BL S-24 Mlino (izdelal RcR projekt d.o.o., projekt št. 6/2019, Radovljica, februar 2019, dop. junij 2019, dop. januar 2021, dop. junij 2021)
- osnutek čistopisa tekstualnega dela odloka z označenimi odstopanji na podlagi elaborata (junij 2021)

2. Novo mnenje k elaboratu

Popravljen in dopolnjen elaborat smo pregledali. Menimo, da so predlagane rešitve z vidika varstva kulturne dediščine sprejemljive in na elaborat izdajamo **pozitivno mnenje**.

Obrazložitev:

Ministrstvo je na elaborat najprej izdalo negativno mnenje (dopis št. 3501-48/2019/14 z dne 14. 1. 2020). Posamezna predlagana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v veljavnem Zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S-24 Mlino (Uradni list RS, št. 66/05, Uradno glasilo slovenskih občin 17/14) z vidika varstva kulturne dediščine niso bila ustrezna. Ministrstvo je v mnenju predlagalo popravke in dopolnitve odstopanj od pogojev oblikovanja objektov na način, da bi ta odstopanja lahko bila z vidika varstva kulturne dediščine sprejemljiva.

Na podlagi dodatnih usklajevanj, je bil elaborat popravljen in dopolnjen. Predlagana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje objektov »a«, »b«, »d«, »e« in »g« so z vidika varstva kulturne dediščine sprejemljiva. Prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje objekta »c« niso bili predmet elaborata.

Novo mnenje Ministrstva se nanaša na elaborat, ki ga je Občina Bled posredovala z vlogo št. 3505-7/2019-48 z dne 15. 6. 2021.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Maja Jeglič
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič
v. d. generalne direktorice
Direktorat za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- ZVKDS OE Kranj, tajnistvo.kr@zvks.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 22

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Podpisnik: Barbara Radovan

Izdajatelj: sigov-ca

Serijska številka: ac 97 f1 4a

Datum in čas podpisa: 14:22, 29.10.2019

Ref. št. dokumenta: 35038-126/2019/4

Občina Bled

obcina@bled.si

Številka: 35038-126/2019/4 – 1091-19

Datum: 29. 10. 2019

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve na območju Zazidalnega načrta za območje urejanja BL S– 24 Mlino (ID: 1407)

Zveza: Vloga Občine Bled št. 3505-7/2019-10 z dne 1. 10. 2019 (prejeto: 8. 10. 2019)

Na podlagi petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve na območju Zazidalnega načrta za območje urejanja BL S– 24 Mlino (ID: 1407). Po pregledu ministrstvo ugotavlja,

- da je občina **ustrezno** opredelila vsebine, ki jih določa zakon;
- da je **digitalno gradivo pripravljeno v skladu s** Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev.

Obrazložitev:

1. Vloga

Ministrstvo je dne 8. 10. 2019 prejelo vlogo (št. 3505-7/2019-10 z dne 1. 10. 2019) Občine Bled (v nadaljnjem besedilu: občina) za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve na območju Zazidalnega načrta za območje urejanja BL S– 24 Mlino.

Gradivo Elaborata lokacijske preveritve na območju Zazidalnega načrta za območje urejanja BL S– 24 Mlino (št. projekta: 6/2019, februar 2019, dopolnjeno junij 2019) (v nadaljnjem besedilu: elaborat) je pripravilo podjetje RcR projekt d. o. o., Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica. Pooblaščen prostorski načrtovalec je Borut Ulčar, univ. dipl. inž. arh., id. št. ZAPS 145 A.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborat lokacijske preveritve na območju Zazidalnega načrta za območje urejanja BL S– 24 Mlino
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	1407

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu: LP).

2. Postopek ugotavljanja usklajenosti

V skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf

Vsebinsko priporočil je potrebno smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1 Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet LP dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na jugozahodnem in južnem delu območja Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL- S 24 Mlino (Uradni list RS, št. 66/05, Uradno glasilo slovenskih občin št. 17/2014; v nadaljnjem besedilu: OPPN). Z LP se želi spremeniti pogoje za oblikovanje stanovanjskih vil, kot so določeni v OPPN in sicer za objekte a, b, d, e in g. V prostor se namesto sodobne interpretacije klasičnih blejskih vil dopušča umestitev sodobno oblikovanih vil z uporabo sodobnih materialov in tehnologij in odpiranjem v naravo. Obravnavane vile so lahko montažni objekt, imajo lahko ravne strehe s poudarjenim strešnim vencem. Dopusti se tudi odstopanje glede uporabe materialov za izvedbo opornih zidov.

A)

Namenska raba se ne spreminja, ostaja kot je predvidena v občinskem prostorskem načrtu t.j. območje stanovanjskih površin za eno in dvostanovanjske stavbe – SSe.

Ministrstvo po pregledu elaborata ugotavlja, da predvideno individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

B)

Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. V skladu z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2 so objektivne okoliščine:

- 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.

Utemeljitev kriterija objektivnih okoliščin je v elaboratu podana v poglavju "VIII. Utemeljitev skladnosti predloga z določbami Zakona o urejanju prostora" in se nanaša na drugo alinejo drugega odstavka 129. člena. Izdelovalec elaborata utemeljuje obstoj objektivne okoliščine v smislu načrtovane uporabe sodobnih materialov, deloma v prefabricirani izvedbi s kombinacijo

ozelenjene fasade in izrazito poudarjenim strešnim vencem. Zasnova objektov predvideva namestitev fotovoltaičnih panelov ter kolektorjev za toplo vodo na strehi za fasadnim vencem. Z uporabo sodobnih tehnologij in oblikovnih načel ter elementov arhitekturnega oblikovanja se bo izboljšala kvaliteta oblikovanja načrtovane grajene strukture.

Ministrstvo po pregledu elaborata ugotavlja, da obravnavana lokacijska preveritev zadošča kriteriju objektivnih okoliščin.

C)

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je v skladu s četrnim odstavkom 129. člena ZUreP-2 dopustno, če:

- 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 in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Utemeljitev kriterija dopustnosti individualnih odstopanj je v elaboratu podana v poglavju "VIII. Utemeljitev skladnosti predloga z določbami Zakona o urejanju prostora".

Ministrstvo po pregledu elaborata ugotavlja, da obravnavana lokacijska preveritev zadošča kriteriju dopustnosti individualnih odstopanj.

2.2 Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem.

Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je **gradivo ustrezno pripravljeno**. Ministrstvo občino poziva, da pred sprejetjem odpravi naslednjo pomanjkljivost:

Drugo:

Podatki vsebine tekstualnega dela elaborata niso v formatu PDF/A-2b (odprto za branje, kopiranje, tiskanje).

3. Zaključek

Ministrstvo ugotavlja, da je občina v elaboratu ustrezno opredelila vsebine, ki jih določa zakon. Kljub navedenemu pa ministrstvo občino poziva, da pred sprejetjem sklepa o lokacijski preveritvi odpravi nepravilnosti, navedene v točki 2.2 tega mnenja.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 44. členom ZUreP-2 izvaja naloge v postopkih lokacijske preveritve.

Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom in njegovimi veljavnimi spremembami in dopolnitvami.

V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 se sprejet sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Podatke o lokacijski preveritvi je do vzpostavitve storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko

poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, treba poslati na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor.

V skladu s četrtem odstavkom 133. člena ZUreP-2 evidenco lokacijskih preveritev vodi občina.

Pripravil:
Tomaž Grilj
Višji svetovalec

Barbara RADOVAN
GENERALNA DIREKTORICA
DIREKTORATA ZA PROSTOR,
GRADITEV IN STANOVANJA

Poslati elektronsko:
- Občina Bled, obcina@bled.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE
Sektor območja zgornje Save
Mirka Vadnova 5, 4000 Kranj

OBČINA BLED
Cesta svobode 13

4260 Bled



OBČINA BLED

Prejeto	- 7. 11. 2019	Sig. znak	51
Številka zadeve	3505-7/2019-27	Priloge	-
Vrednost			-

T: 04 201 86 00
F: 04 201 86 05
E: gp.drsv-kr@gov.si
www.dv.gov.si

Številka: 35024-151/2019-2
Datum: 29. 10. 2019
Zveza: 3505-7/2019

Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, izdaja na podlagi petega odstavka 131. Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15; v nadaljevanju: ZV-1), na vlogo pripravljavke prostorskega akta, OBČINE BLED, Cesta svobode 13, Bled, naslednje

MNENJE

o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve dela zazidalnega načrta za območje urejanja BL-S24 Mlino

Predložen elaborat lokacijske preveritve dela zazidalnega načrta za območje urejanja BL-S24 Mlino v občini Bled, je **skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami.

Obrazložitev:

Pripravljalavka prostorskega akta, OBČINA BLED, Cesta svobode 13, Bled, je po pooblaščenki, s pozivom št. 3505-7/2019-11 z dne 1. 10. 2019, prejeto dne 8. 10. 2019, pozvala naslovni organ za izdajo mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve dela zazidalnega načrta za območje urejanja BL-S24 Mlino.

Pozivu je bila priložena naslednja dokumentacija dostopna na spletni povezavi <https://www.e-bled.si/za-obcane/prostorski-dokumenti/>:

- projekt št. 06/2019, Elaborat lokacijske preveritve na območju: Zazidalni načrt za območje urejanja BL S-24 Mlino, RcR Projekt d.o.o., Jelovška 158, Radovljica, februar 2019, dop. junij 2019.

Elaborata je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve/druga/tretje alineje 127. člena ZUreP-2.

Za ureditveno območje je sprejet Zazidalni načrt za območje urejanja BL – S24 Mlino Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje RE-6 (LIP Bled), (Uradni list RS št. 66/05, dopolnitev Uradno glasilo Slovenskih občin št. 17/14). Območje zazidalnega načrta, predstavlja teraso nad južno obalo Blejskega jezera, zahodno od vaškega jedra naselja Mlino. Območje, ki je predmet obravnave lokacijske preveritve, obsega jugozahodni in južni del območja urejanja in obsega zemljišča parc. št. 909/1, 910/1, 910/15, 937/15 vse k.o. 2191-Želeče v površini pribl. 9334 m². Odstopanje od določb veljavnega zazidalnega načrta se nanaša na pogoje za oblikovanje objektov.

ZUreP-2 v 5. odstavku, 131. člena določa, da za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

ZV-1 v 1. in 2. odstavku 61. člena določa, da mora pripravljalec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih po določbah tega zakona.

Po določilih 2. odstavka 14. člena Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 35/15, 62/15, 84/16, 41/17, 53/17, 52/18 in 84/18) izda mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve s področja upravljanja z vodami Direkcija RS za vode.

S tem je izdaja mnenja k elaboratu lokacijske preveritve utemeljena.

Pripravil:



Urban ILC
vodja sektorja

Vročiti:

- OBČINA BLED, Cesta svobode 13, 4260 Bled, priporočeno (s povratnico)

27. 11. 2019	51
351-7/2019-29	1



OBČINA
BLED

OBČINSKA UPRAVA

Cesta svobode 13, 4260 Bled, Slovenija

T: +386 (0)4 575 01 00

E: obcina@bled.si, www.e-bled.si

ID za DDV: SI 75845687

Številka: 351-248/2019-5

Datum: 22. 11. 2019

Občinska uprava Občine Bled, na podlagi 31. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17), 97. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 17/14 - ZUOPŽ, 36/14 - odl. US, 46/15, 10/18, 14/18 - ZUOPŠP), 12. člena Odloka o urejanju cestnega prometa v občini Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/15, 31/15, 13/16, 56/17, 29/18), Odloka o oskrbi s pitno vodo v občini Bled (Uradni list RS, št. 16/09), Odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v občini Bled (Uradni list RS, št. 27/12), Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v občini Bled (Uradno glasilo slovenskih občin št. 1/13, 42/13) in vloge investitorja družbe EPOS S.E.V.E.N. nepremičnine d.o.o., Svetčeva ulica 4, 1000 Ljubljana ter poziva nosilcem urejanja prostora za predložitev mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve Občine Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled, izdaja

M N E N J E:

Občina Bled potrjuje ustreznost Elaborata lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora BL - 24 Mlino, za namen individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev določenih z veljavnim Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL - S24 Mlino, na zemljiščih s parc. št. 909/1, 910/1, 910/15, 937/15 in 937/1, vse k. o. Želeče oziroma na območju, kjer je dovoljena gradnja petih (5) vil z oznakami »a«, »b«, »d«, »e« in »g«, na podlagi projektne dokumentacije, št. projekta 6/2019, Radovljica, februar 2019, dopolnitev junij 2019, ki jo je izdelal projektant RcR projekt d.o.o., Jelovška cesta 18, biro Cankarjeva 1, 4240 Radovljica, odgovorni vodja projekta, Borut Ulčar, u.d.i.a., ZAPS A-0415.

O b r a z l o ž i t e v:

Na podlagi poziva nosilcem urejanja prostora za predložitev mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve Občine Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled z dne 7. 10. 2019, investitorja družbe EPOS S.E.V.E.N. nepremičnine d.o.o., Svetčeva ulica 4, 1000 Ljubljana, Občina Bled, kot mnenjedajalec na podlagi projektne dokumentacije, št. projekta 6/2019, Radovljica, februar 2019, dopolnitev junij 2019, ki jo je izdelal projektant RcR projekt d.o.o., Jelovška cesta 18, biro Cankarjeva 1, 4240 Radovljica, odgovorni vodja projekta, Borut Ulčar, u.d.i.a., ZAPS A-0415, izdaja mnenje s področja predpisov občine glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne občinske gospodarske javne službe.

Na podlagi določil Gradbenega zakona, Zakona o cestah, Odloka o oskrbi s pitno vodo v občini Bled, Odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v občini Bled, Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v občini Bled in Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Bled so posamezni upravljavci lokalnih gospodarskih javnih služb podali mnenja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, in sicer:

- Občina Bled, Cesta svobode 13, Bled, kot upravljavec občinskih cest,
- Infrastruktura Bled d.o.o., Rečiška cesta 2, Bled, kot upravljavec javnega vodovoda, zbiranja, prevoza ter odlaganja komunalnih odpadkov,
- WTE projektna družba Bled d.o.o., Savska cesta 23, Bled, kot upravljavec javne kanalizacije.

OBČINSKE CESTE

S strani upravljavca občinskih javnih cest je izdano pozitivno mnenje v postopku lokacijske preveritve, na podlagi projektne dokumentacije, št. projekta 6/2019, Radovljica, februar 2019, dopolnitev junij 2019, ki jo je izdelal projektant RcR projekt d.o.o., Jelovška cesta 18, biro Cankarjeva 1, 4240 Radovljica, odgovorni vodja projekta, Borut Ulčar, u.d.i.a., ZAPS A-0415.

KANALIZACIJA

- Na območju Ceste Gorenjskega odreda I, JP 512501 od stacionaže 55 m do 217 m in Ceste Gorenjskega odreda III, JP 512053, od stacionaže 0 m do 180 m, še ni zgrajena javna fekalna kanalizacija.
- Po izgradnji novega javnega fekalnega kanalizacijskega sistema na območju Ceste Gorenjskega odreda, se predvideni novozgrajeni objekti priključijo na predmetni kanal.
- Potreben je **predhodni ogled in ob gradnji kanalizacije prisotnost upravljalca odvajanja in čiščenje odpadnih voda WTE.**
- Pred začetkom gradbenih del je investitor dolžan naročiti zakoličbo križanj z javno kanalizacijo. Vsako najmanjšo poškodbo na komunalnih objektih je potrebno takoj javiti upravljavcu komunalnih naprav. Investitor je odgovoren za vso škodo povzročeno na kanalizaciji, ki bi nastala zaradi gradnje objekta. Vse potrebne prestavitve obstoječega omrežja zaradi gradnje objekta bremenijo investitorja.
- Meteorne vode je prepovedano voditi v javno fekalno kanalizacijo.

Izvajalec javne službe: WTE projektna družba Bled d.o.o., Savska cesta 23, Bled

Odvajanje odpadne vode: Cesta Gorenjskega odreda

Številka sistema javne kanalizacije: 10151

Ime območja poselitve: Bled - Mlino

Investitor je dolžan 7 dni pred začetkom del oziroma priključitvijo o tem obvestiti družbo WTE, projektna družba Bled d.o.o., Savska cesta 23, Bled, tel. 04 576 76 13, kamor lahko pokliče tudi za vsa dodatna pojasnila v zvezi z izvedbo priključka.

VODOVODNI PRIKLJUČEK IN RAVNANJE Z ODPADKI

- Izdano je pozitivno mnenje k Elaboratu lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora BL - 24 Mlino, za namen individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev določenih z veljavnim Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL - S24 Mlino.
- Izdano je mnenje za posege na vodovodnem priključku in za zbiranje, prevoz ter odlaganje komunalnih odpadkov.
- Glede izvajanja zbiranja komunalnih odpadkov in oskrbe s pitno vodo so bili v fazi sprememb odloka o zazidalnem načrtu izdani pogoji št. 96.12/1951 z dne 6. 12. 2012, ki jih je potrebno v celoti upoštevati in so priloga tega mnenja.

OSTALI POGOJI

Upoštevati je potrebno naslednje predpise: Odlok o oskrbi s pitno vodo v občini Bled in Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnega vodovodnega sistema.

- Pred pričetkom gradbenih del je naročnik dolžan naročiti zakoličbo obstoječe napeljave. Vsako poškodbo na komunalnih objektih in napeljavah ali poseg v bližino napeljave je potrebno javiti upravljavcu komunalnih naprav.
- Naročnik je odgovoren za vso povzročeno škodo na komunalni infrastrukturi in na javni cesti, ki bi nastala zaradi gradnje objekta. Vse prestavitve ali povečave obstoječega omrežja, ki jih povzroči gradnja objekta bremenijo investitorja.
- Soglasja za prekope tujih zemljišč in morebitnih solastnikov obravnavanega zemljišča je dolžan priskrbeti investitor sam pri lastnikih zemljišč.

Za podrobnejše informacije je upravljavec javnega vodovoda oziroma izvajalec javne službe oskrbe s pitno vodo in izvajalec ravnanja s komunalnimi odpadki na voljo na naslovu Infrastruktura Bled d.o.o., Rečiška cesta 2, 4260 Bled, tel. 04 578 05 37.

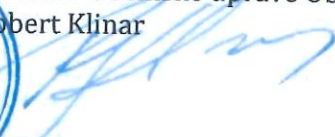
Za izgradnjo celotne komunalne infrastrukture za potrebe območja ZN Mlino, se skladno z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL S24 Mlino, med investitorjem in Občino Bled sklene pogodba o opremljanju, skladno s Programom o opremljanju stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje zazidalnega načrta BL S24 Mlino.

Pri pripravi mnenja ugotavljamo, da je predmet lokacijske preveritve tudi zemljišče s parc. št. 937/1, k. o. Želeče, ki v tekstualnem delu dokumentacije ni navedeno.

Pripravila:
Alenka Dolinar



Direktor Občinske uprave Občine Bled:
Robert Klinar



Priloga:

- Pogoji Infrastrukture Bled, št. 96.12/1951 z dne 6. 12. 2012.

Vročiti:

- Občina Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled.

V vednost:

- Občina Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled - po e-pošti: sasa.repe@bled.si, promet@bled.si,
- MIR občin Bled, Bohinj in Železniki, Cesta svobode 13, 4260 Bled - po e-pošti: mir@bled.si,
- Infrastruktura Bled d.o.o., Rečiška cesta 2, 4260 Bled - po e-pošti: katjusa.torkar@ibled.si,
- WTE Projektna družba Bled d.o.o., Savska cesta 23, 4260 Bled - po e-pošti: bojan.homec@wte.si.

Številka: 96.12/1951

Datum: 06.12.2012

Infrastruktura Bled d.o.o., Rečiška cesta 2, Bled, kot upravljavec javnega vodovoda in izvajalec ravnanja s komunalnimi odpadki, izdaja na podlagi Odloka o oskrbi s pitno vodo v občini Bled (Ur.l. RS št. 16/09), Odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v Občini Bled (Ur.l. RS, št. 27/12) in vloge št. 1951 z dne 20.11.2012 vlagateljice Občine Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled, naslednje

M N E N J E **(smernice)**

Sprememba odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL S24 – ZN Mlino, pripravljalca Občine Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled, na zemljiščih parc. št. 910/1, 910/9, 909/1, 937/3, 936/1, 935/5, 935/2, 936/10, 936/11, 936/12, 935/6, 936/14 in 936/15, vse k.o. Želeče v občini Bled, je možna ob upoštevanju naslednjih pogojev:

Upoštevati je potrebno naslednje predpise: Odlok o oskrbi s pitno vodo v občini Bled (Ur.l. RS št. 16/09) in Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnega vodovodnega sistema.

POSEBNI POGOJI

- 1. Vodovod, ki poteka na območju predvidene gradnje, ne zagotavlja zadostnih količin pitne vode, in nanj ni možno priključiti načrtovane gradnje, saj zadošča samo za oskrbo obstoječih objektov.**
- 2. Obstoječi javni vodovod je potrebno obnoviti. Po obnovi vodovodnega cevovoda se objekti lahko priključijo na javni vodovod, do takrat priključitev ni možna.**

VODOVODNI PRIKLJUČEK za posamezni objekt

- Objekti se priključijo na javni vodovod, ko bo na območju gradnje zgrajeno novo vodovodno omrežje, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo s pitno vodo.
- Vodovodni priključek za posamezni objekt naj bo projektno obdelan (potek od priključnega mesta na javni vodovod do vodomernega jaška, dimenzija priključka in vodomera, shema vodomernega jaška, ...). V zunanji vodomerni jašek je potrebno vgraditi vodomere za odčitavanje porabe vode v objektu. Velikost vodomernega jaška mora biti 120x100x140 cm. Jašek mora imeti vgrajena vstopna železa ali lestev z LTŽ pokrovom. Uporabi se lahko tudi tipski zunanji montažni termo jašek. Primerno lokacijo, tip in optimalne dimenzije jaška določi upravljavec pred gradnjo jaška. Obvezno je hišni vodovodni priključek od priklopnega mesta na javnem vodovodu do vodomernega jaška vgraditi v zaščitne cevi profila do DN 75. (Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnega vodovodnega sistema)
- V kolikor tlak v javnem vodovodnem sistemu na priključnem mestu ne zadostuje za nemoteno oskrbo objekta s pitno vodo, mora investitor vgraditi napravo za povišanje oziroma znižanje tlaka. Napravo za povišanje oz. znižanje tlaka vgradi in vzdržuje investitor na lastne stroške. (Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnega vodovodnega sistema)
- V primeru, da naročnik zagotavlja požarno varnost iz obstoječega vodovodnega omrežja mora zgraditi interno ali zunanjo hidrantno mrežo z obvezno vgradnjo kombiniranega vodomera min. DN50. Požarno varstvo se lahko zagotavlja tudi z gasilnimi aparati za suho gašenje.

RAVNANJE Z ODPADKI

Upoštevati je potrebno določila Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih (Ur.l.RS, št. 34/08), Uredbe o odpadkih (Ur.l.RS, št. 103/11), Uredbe o odlaganju odpadkov na odlagališčih (Ur.l.RS, št. 61/11) in Odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v Občini Bled (Ur.l.RS, št. 27/12).

- Predlagana prevzemna mesta za komunalne odpadke za objekte so ob uvozu na posamezno dvorišče objekta.
- Posamezni objekt mora imeti dva zabojnika (mešani komunalni odpadki in plastična embalaža).
- Za čas gradnje se je potrebno z izvajalcem javne službe dogovoriti o zbiranju (tip, velikost in število zabojnikov) in odvozu vseh vrst komunalnih odpadkov. Lastniki, uporabniki ali upravljalci nove ali obnovljene stavbe morajo prijaviti izvajalcu javne službe začetek uporabe stavbe najkasneje 15 dni pred začetkom uporabe zato, da se dogovorijo o številu potrebnih zabojnikov ter o drugih pogojih za začetek izvajanja in uporabe storitev javne službe. (Odlok o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v Občini Bled (Ur.l.RS, št. 27/12))
- Povzročitelji komunalnih odpadkov ravnaajo s komunalnimi odpadki tako, da ločeno zbirajo in prepuščajo čim več ločenih frakcij, kosovnih odpadkov in nevarnih frakcij na prevzemnih mestih, v zbiralnicah ločenih frakcij, v premični zbiralnici in zbiralnici nevarnih frakcij ter zbirnem centru. Odpadke iz objekta je potrebno zbirati na zbirnem mestu komunalnih odpadkov, ki je običajno na zasebni površini, v predpisanem zabojniku. Na dan odvoza se zabojnik iz zbirnega mesta prestavi na prevzemno mesto. Prevzemno mesto za mešane komunalne odpadke, ločene frakcije in kosovne odpadke mora biti dostopno vozilom za odvoz teh odpadkov, urejeno na prostem in je lahko istočasno tudi mesto praznjenja zabojnikov v vozilo oziroma sme biti oddaljeno od mesta praznjenja zabojnikov največ 5 m. Med prevzemnim mestom in mestom praznjenja zabojnikov ne sme biti stopnic, robnikov ali drugih ovir. Prevzemno mesto komunalnih odpadkov se za posamezno stavbo določi v postopku izdaje dovoljenja za poseg v prostor ali najkasneje ob začetku uporabe storitev javne službe z vpisom v register prevzemnih mest. Tip in velikost zabojnikov za prevzemanje mešanih komunalnih odpadkov in ločenih frakcij na prevzemnih mestih se določi po predhodnem dogovoru z izvajalcem javne službe. V primeru povečanja odpadkov se uporabijo predpisane vrečke. (Odlok o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v Občini Bled (Ur.l.RS, št. 27/12))

OSTALI POGOJI

Upoštevati je potrebno naslednje predpise: Odlok o oskrbi s pitno vodo v občini Bled (Ur.l. RS št. 16/2009) in Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnega vodovodnega sistema.

- Pred pričetkom gradbenih del je investitor dolžan naročiti zakoličbo obstoječe napeljave. Vsako poškodbo na komunalnih objektih in napeljavah ali poseg v bližino napeljave je potrebno javiti upravljavcu komunalnih naprav. V kolikor investitor ne zagotovi predpisanega odmika od komunalnih vodov je potrebna prestavitev obstoječega omrežja. Investitor je odgovoren za vso povzročeno škodo na komunalni infrastrukturi in na javni cesti, ki bi nastala zaradi gradnje objekta. Vse prestavitve ali povečave obstoječega omrežja, ki jih povzroči gradnja objekta bremenijo investitorja. Vsa dela na vodovodnem priključku in vodomernu mora opraviti upravljavec vodovoda po naročilu in na stroške investitorja. (Odlok o oskrbi s pitno vodo v občini Bled (Ur.l. RS št. 16/09))
- Po izgradnji hišnega vodovodnega priključka je potrebno narediti geodetski posnetek le-tega in ga v digitalni obliki (format *.dwg) posredovati upravljavcu javnega vodovoda Infrastruktura Bled d.o.o. (Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnega vodovodnega sistema)
- Soglasja za prekope tujih zemljišč za izvedbo, obnovo in vzdrževanje komunalnih priključkov je dolžan priskrbeti investitor sam pri lastnikih zemljišč.

Infrastruktura Bled d.o.o.
- Mnenje -

Za podrobnejše informacije smo vam na voljo na naslovu: Infrastruktura Bled d.o.o., Rečiška cesta 2, 4260 Bled, tel.: 04/57-80-537.

Pripravila:

Katjuša Torkar, inž.grad.

Vodja programa KI:

Anton Potočnik, kom.inž.

Direktor:

Mirko Ulčar, univ. dipl. inž.

INFRASTRUKTURA
BLED d.o.o.

Priloga:

- situacija

Poslati:

- Občina Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled
- Spis, tu

Infrastruktura Bled d.o.o.
- Mnenje -

Za podrobnejše informacije smo vam na voljo na naslovu: Infrastruktura Bled d.o.o., Rečiška cesta
2, 4260 Bled, tel.: 04/57-80-537.

Pripravila:
Katjuša Torkar, inž.grad.

Vodja programa KI:
Anton Potočnik, kom.inž.

Direktor:
Mirko Ulčar, univ. dipl. inž.

Priloga:
- situacija

Poslati:
- Občina Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled
- Spis, tu

Oznaka dokumenta : **10-1190494/2019/1**

ELEKTRO GORENJSKA, d. d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur. l. RS, št. 17/14 in 81/15) in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS 61/17) ter na podlagi vloge št. **3505-7/2019-16, EAD-2163347** z dne **8.10.2019** izdaja

OBČINA BLED
CESTA SVOBODE 013
4260 BLED**OBČINA BLED**

Prejeto:	22. 10. 2019	Sig. znak:	51
Številka zadeve:	3505-7/2019-16	Priloge:	1
Vrednost:			

MNENJE ŠT. 630518

Naročnik: **OBČINA BLED, CESTA SVOBODE 013, 4260 BLED**
K dokumentaciji: Elaborata lokacijske preveritve za območje BL-24 Mlino

Vložnik je dne **8.10.2019** zaprosil za izdajo mnenja k dokumentaciji **Poziv nosilec urejanja prostora za predložitev mnenja z vašega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve**. Za obravnavano območje BL-24 Mlino so bile dne 22.11.2012 izdane smernice št. **EAD-686827**.

Ugotovili smo da, v gradivu niso upoštevane tehnične zahteve podane v smernicah, zato vas pozivamo, da vse gradivo dopolnite skladno s smernicami.

Pripravljenec obravnavanega območja mora pred nadaljnjimi postopki uskladiti načrte območja z razvojnimi načrti razvoja elektrodistribucijskega omrežja Elektro Gorenjska d.d. Kontaktna oseba: Marko Vilfan, tel.: 042083683, e-naslov: marko.vilfan@elektro-gorenjska.si.

Kranj, 18.10.2019Pripravil:
Marko Vilfan

Priloge:

1. EAD-686827_Smernice na spremembe in dopolnitve odloka o ZN za območje urejanja BL-S-24 Mlino,
2. Mlino spremembe komunal situacija (manjkajoča povezava do TP)

Predsednik uprave:
dr. Ivan Šmon, MBAPO POOBLAST
BOŠTJAN TIŠL**elektro
gorenjska**Elektro Gorenjska,
podjetje za distribucijo
električne energije, d. d., Kranj

št. 686827

ELEKTRO GORENJSKA, d.d. za SODO - sistemski operater distribucijskega omrežja z električno energijo in na osnovi 48. člena Energetskega zakona EZ UPB2 (Ur.l.RS št. 27/07 in 70/08) in Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt - (Ur.l.RS št. 33/07) na podlagi vloge št. **3500-1/2012, EAD 685065** z dne **19.11.2012** izdaja

OBČINA BLED
CESTA SVOBODE 13

4260 BLED

SMERNICE št. 882

I. UVODNE UGOTOVITVE

Naročnik: **OBČINA BLED, CESTA SVOBODE 13, 4260 BLED**

K dokumentaciji: Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S24 Mlino, št. EAD 685065

Kraj in občina posega v prostor: Bled, območje BL - S24

Predvideni objekti:

- stanovanjske hiše

Ostale uvodne ugotovitve:

Območje predstavlja nepozidano ravno površino, ki se dviguje nad obstoječo pozidavo s pretežno stanovanjskimi objekti na jugu in na zahodu. Na severni strani meji območje ZN na tri vile ter na območje gostišča Mlino. Območje se nahaja v območju 150 m pasu Blejskega jezera.

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA EL. ENERGETSKEGA OMREŽJA

1. Zahteve prestavitve obstoječih EE naprav:

Pred pričetkom gradbenih del se mora izvajalec seznaniti z natančno lokacijo elektroenergetskih vodov in naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov. Kjer se bodo gradbeni posegi izvajali v območju tras obstoječih elektroenergetskih vodov, je potrebno predvideti njihovo prestavitev izven območja gradbenih posegov, oziroma predvideti njihovo zaščito v skladu z veljavnimi predpisi. Pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov mora biti zagotovljen nadzor s strani distribucijskega podjetja Elektro Gorenjska.

2. Preko območja obravnavanega ZN potekajo trase SN in NN kablovodov namenjenih oskrbi obstoječih in predvidenih novih odjemalcev z električno energijo na širšem območju Bleda.

3. Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.

III. TEHNIČNI POGOJI

1. Za napajanje novih odjemalcev električno energijo se predvidi izgradnja novega NN kabelskega omrežja iz obstoječe TP 072 Mlino do priključno merilnih omarič lociranih na parcelnih mejah posameznih objektov. Priključno merilne omariče morajo biti dostopne z javnih površin.

IV. OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur. l. RS št. 70/96).
3. Naročnik si bo moral k predmetnemu prostorskemu aktu pridobiti naše mnenje.
4. Pred izdelavo predloga k OPPN je potrebno naročiti strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave, katere je potrebno tudi upoštevati pri izdelavi OPPN.
5. Ostalo:
Na celotnem območju, ki se ureja z zazidalnim načrtom za območje BL – S24 Mlino so dovoljene gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve elektro energetske infrastrukture v javni rabi, za katere ni predvidena izdelava izvedbenega prostorskega akta.
Investitor je dolžan kriti vse stroške predstavitve in zaščite obstoječih elektroenergetskih naprav ter izdelave pripadajoče projektne dokumentacije. Vsa dela v zvezi s predstavitvijo in zaščito obstoječih elektroenergetskih naprav ter izdelavo pripadajoče projektne dokumentacije je dolžan investitor naročiti pri izvajalcu Elektro Gorenjska d.d.
Pred pričetkom del v zvezi s širitvijo elektroenergetskega omrežja in izdelave pripadajoče projektne dokumentacije mora investitor od Elektro Gorenjska d.d. pridobiti projektne pogoje oziroma soglasje za priključitev.

Kranj, 22.11.2012

Pripravil:
MARKO VILFAN



V vednost: - OBČINA BLEĐ

Priloge:

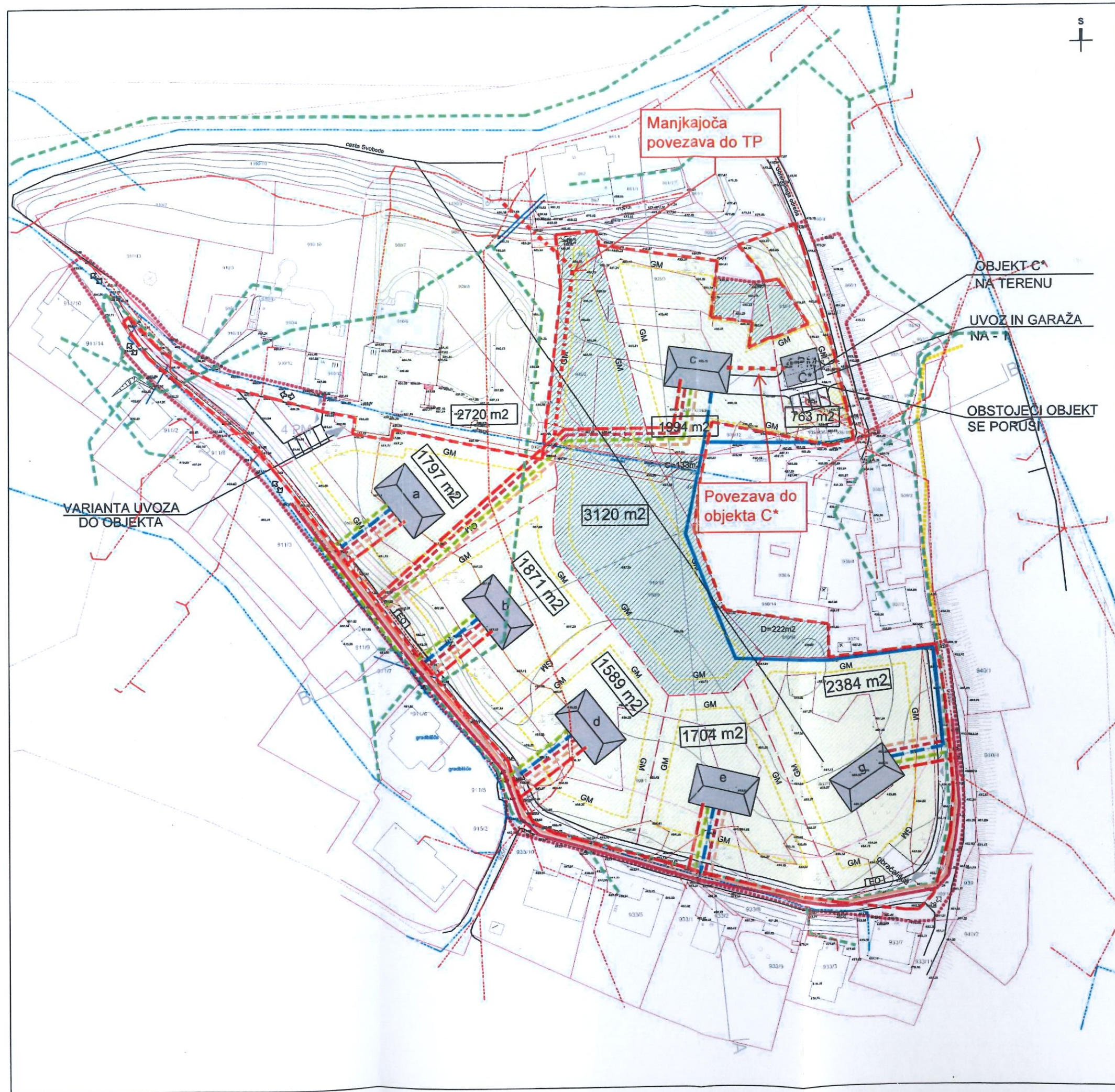
- 1. Shema EEO na območju ZN za BL - S24 Mlino + kataster
- 2. Shema EEO na območju ZN za BL - S24 Mlino
- 3. CD: Smernice, Sheme EEO, digitalne podloge

Odgovorna oseba:
mag. Edvard Kočnjek, univ. dipl. inž. el.



25
elektro
gorenjska

Elektro Gorenjska,
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d., Kranj



LEGENDA :

- OBSTOJEČI VODOVOD
- PREDVIDENI JAVNI VODOVOD
- VODOVOD INTERNO
- OBSTOJEČA KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA ZN
- KANALIZACIJA INTERNO
- NAČRTOVANI PLINOVOD
- PLINOVOD INTERNO
- OBSTOJEČI NN ELEKTROVOD
- ELEKTRIKA ZN
- TRAFI POSTAJA
- JAVNA RAZSVETLJAVA
- OBSTOJEČI KOMUNIKACIJSKI VOD
- OBSTOJEČA TELEFONSKA LINIJA
- TRASA TELEKOMUNIKACIJSKE LINIJE
- MEJA ZAZIDALNEGA NAČRTA
- MEJA VPLIVNEGA OBMOČJA ZN
- OZNAKA NOVIH PARCELNIH MEJ
- KATASTRSKE MEJE ZEMLJIŠKIH PARCEL
- KATASTRSKE ŠTEVILKE ZEMLJIŠKIH PARCEL
- JAVNA PEŠ POT
- DVOSMERNI ULICA
- CESTA
- GRADBENA MEJA
- EKOLOŠKI OTOK



R.C.R projekt d.o.o. Biro: Cankarjeva 1, 4240 Radovljica tel.: 04 530 5301

ZN ZA MLINO BL S - 24 2. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE osnutek za smernice

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL S-24 Mlino

Ur. glasilo slovenskih občin, št.17/2014

Sprejet : 18.3.2014 Začetek veljavnosti : 25.4.2014

investitor: R.A.P. investicije d.o.o. Peter KLEINFERCHER

objekt: UREDITVENA ENOTA MLINO BL S - 24

merilo: M 1:1000

lokacija: 909/1, 910/1, 910/9, 935/2, 935/3, 935/5, 935/6, 936/1, 936/10, 936/11, 936/14, 936/15, 937/3 k.o. Želeče

št. projekta: 11/2015

faza: 2. spremembe in dopolnitve ZN
situacija komunalnih vodov

načrt: Andrej Golčman

odg. projektant: Tea Šifrer, u.d.i.a., ZAPS-1278 A

sodelavec: Ajda Terlikar, m.i.a.

geodetski posnetek: ZENIT, Drago Štern s.p.; 2012: R11-112

izdelovalec ZN: KONTURA d.o.o.

izdelovalec 2. sprememb in dopolnitev ZN: RCR d.o.o.

datum: april 2016

list: 2

spremenbe:



PROINŽENIRING

Proinženiring d.o.o.
Mednarodni prehod 2B, Vrtojba
SI- 5290 Šempeter pri Gorici
☎ +386 (0)5 330 23 80
✉ info@proinzeniring.si

Šempeter pri Gorici, 21.10.2019
Štev.: BL-19-40
Predmet: Mnenje

ADRIAPLIN d.o.o., kot sistemski operater distribucijskega omrežja zemeljskega plina v občini Bled (v nadaljevanju: ODS) oziroma po pogodbi o pooblastitvi št. POGN19-0044 z dne 1.10.2018 njegov pooblaščenec Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2b, Šempeter pri Gorici, na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 –ZUreP-2) ter na osnovi vloge z dne 01.10.2019, prejete dne 08.10.2019, investitorja Občina Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled, v upravni zadevi izdaje mnenja k Elobaratu lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora BL-S-24 Mlino

izdaja naslednje

POZITIVNO MNENJE **št. BL-19-40**

Po pregledu vloge in katastra obstoječega plinovodnega omrežja na obravnavanem območju ugotavljamo, da se nahaja v bližnji okolici že zgrajeno plinovodno omrežje delovnega tlaka 4 bar, in sicer na Savski cesti, na cesti svobode, na Mlinski cesti ter na Prežihovi cesti.

Za odseke M14-PE1235, M22-PE125 in M22a-PE125 (vsi na Cesti Gorenjskega odreda) je že pridobljeno gradbeno odvoljenje.

Rešitve v elaboratu lokacijske preveritve za pridobitev mnenja so skladne s predpisi iz pristojnosti operaterja distribucijskega sistema zemeljskega plina ADRIAPLIN d.o.o., zato izdajamo pozitivno mnenje.

Po pooblastilu ADRIAPLIN d.o.o.:

Igor Vuga, univ.dipl.inž.str.
direktor Proinženiring d.o.o.



PROINŽENIRING
d.o.o.

V vednost: ADRIAPLIN d.o.o.

Dostopovna omrežja, Operativa
TKO osrednja Slovenija
Stegne 19, 1000 Ljubljana



09292019100801072

OBČINA BLED
CESTA SVOBODE 13

4260 BLED

Številka: 17610201-00111201910080006

Vaš znak: vloga

Datum: 14.10.2019

Vlagatelj: OBČINA BLED, CESTA SVOBODE 13, 4260 BLED
Investitor: LIP BLED D.O.O., REČIŠKA CESTA 61, 4260 BLED
Objekt: SKLADIŠČNA STAVBA ZA ODPREMNO LOGISTIKO (PROIZVOD-OBJEKT)
Lokacija objekta: BLED, Občina: BLED
KO: REČICA Parc. št.: 102/9, 322/6, 475/3

Na podlagi 30., 31., 40., 41., 42., 43., 45., 49. in 52. člena Gradbenega zakona – GZ (Uradni list RS št. 61/2017); 9., 10., 12., 13. in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah – ZEKom – 1 (Uradni list RS št. 109/2012 s spremembami) in Pravilnika o delu komisije za pregled projektne dokumentacije (Uradno glasilo Telekoma Slovenije d.d. št 3/04) vam izdajamo:

MNENJE št.: 78424 - LJ/3651-MP

o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve BL - 24 MLINO

Izdajamo vam pozitivno mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve BL- 24 MLINO.
Točka priključitve na optično tk omrežje ni pravilno določena, zato jo je potrebno pravilno vrisati. Podatke dobite na e-naslovu: dko.kr@telekom.si.

Mnenje velja eno leto od dneva izdaje.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:

- Benjamin Udir, tel.: 04 260 4313

Postopek vodil:

Matevž Perko

 **Telekom Slovenija**
157
Matevž Perko

Vodja TKO osrednja
Slovenija:

Igor Kern

V vednost: naslov, arhiv

Občina Bled
Cesta svobode 13

4260 Bled

OBCINA BLED	
24. 10. 2019	Sig. znak 51
3505-7/2019-25	Priloge

Naš znak: ob_bled04/19-DK

Datum: 23.10.2019

Zadeva: Elaborat lokacijske preveritve na območju BL S – 24 Mlino
Objekt: Zazidalni načrt za območje urejanja BL S -24 Mlino
Naročnik: EPOS S.E.V.E.N. nepremičnine d.o.o., Svetčeva ulica 4, 1 000 Ljubljana
Kraj posega: parc. št. 909/1, 910/1, 910/15, 937/15
K.O.: 2191 – Želeče
Izdovalec: RcR projekt d.o.o., Jelovška 18, biro Cankarjeva 1, 4240 Radovljica
Pripravljaec: Občina Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled
Datum vloge: 01.10.2019
Priloga: Poziv za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve na območju BL S – 24 Mlino, št. projekta 6/2019 (dop. junij 2019)

Na podlagi: 39. in 131 člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS št. 61/17) in 9., 10., 12., 13., in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15 in 40/17), vam podajamo:

MNENJE O USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Na osnovi prejetega poziva vlagatelja Občina Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled za Elaborat lokacijske preveritve na območju BL S – 24 Mlino (št. projekta 6/2019), vam z našega področja telekomunikacij izdajamo:

»POZITIVNO MNENJE«

Podano **mnenje** velja eno leto od dneva izdaje.

Pripravil:
Dejan Klavs, mag. prost. načrt.



telemach
Telemach d.o.o.

TELEMACH d.o.o.

Vodja projektive:
Uroš Jagodic, d.i.e.



Junij 2021

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S-24 Mlino;

- Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S-24 Mlino, Uradni list RS, št. 66/2005 z dne 13. 7. 2005
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL-S24 Mlino, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/2014
Datum sprejema: 18.3.2014
Datum objave: 10.4.2014
Datum začetka veljavnosti: 25.4.2014

Na podlagi 12., 23. in 175. ter 190. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, 110/03, 8/03 – popr.) in 16. člena Statuta Občine Bled – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 119/03) je Občinski svet občine Bled na 19. redni seji dne 20. 4. 2005 sprejel

ODLOK **o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S-24 Mlino;**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje urejanja BL – S-24 ZN Mlino ZN, ki ga je izdelalo projektivno podjetje Kontura, d.o.o. Bled s sodelavci pod št. projekta 2413 in je izdelan na podlagi izhodišč in usmeritev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o dolgoročnem in družbenem planu Občine Bled.

2. člen

Obravnavano območje je v prostorskih sestavinah družbenega plana opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju z oznako BL – S-24, Mlino, ki je razvrščeno v območja za stanovanja (S) in spremljajoče dejavnosti za potrebe stanovanjskih območij kot so: trgovina, gostinstvo, storitvene in poslovne dejavnosti, ki ne motijo oziroma prekomerno ne vplivajo na okolico, kvartarne dejavnosti, od katerih se dovoljuje le dejavnost oddajanja za komercialni turizem.

Območje predstavlja nepozidano ravno površino, ki se dviguje nad obstoječo pozidavo s pretežno stanovanjskimi objekti na jugu in zahodu ter nad varovanim vaškim jedrom Mlino ob Jezernici na vzhodu. Na severni strani meji območje ZN na tri vile, ki so evidentirane kot nepremična kulturna dediščina ter na območje gostišča Mlino. Območje se nahaja v območju 150 m pasu Blejskega jezera.

III. MEJE OBMOČJA

3. člen

Meja ZN poteka po zunanjem obodu parcelnih mej zemljišč naslednjih parcelnih števil: 910/21, 935/19 in 935/20. Znotraj pozidave sta še objekti s stavbiščem na parc. št. 936/4, k. o. Želeče. Velikost območja ZN je 16.485 m². Meja vplivnega območja ZN poteka po zunanjem obodu parcelnih mej zemljišč s parcelnimi št. 910/8 in 935/4. Znotraj vplivnega območja so še deli zemljišč s parcelnimi št. 860/1, 909/5 in 938/1. Del celovite ureditve območja je rekonstrukcija Ceste gorenjskega odreda, ki poteka po južnem obodu območja, z razširitvijo in izvedbo opornih zidov. Določila, ki se nanašajo na rekonstrukcijo ceste in oblikovanje obcestnega prostora, se smiselno vključijo v nadaljevanje odloka.

IV. FUNKCIJA OBMOČJA UREJANJA S POGOJI ZA IZRABO PROSTORA, KVALITETO GRADITVE IN DRUGE POSEGE V PROSTOR

4. člen

Območje urejanja BL – S-24 Mlino je namenjeno gradnji enodružinskih nadstandardnih stanovanjskih hiš s posebnim poudarkom na ohranjanju krajinskih kvalitet območja ter gradnji prometnih, komunalnih in energetskih objektov in naprav za potrebe območja ZN ter posegom za izboljšanje obstoječega bivalnega okolja.

V stanovanjskih objektih se lahko opravlja dejavnost oddajanja objekta za komercialni turizem.

V. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE PROSTORA IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

5. člen

Na območju predvidenem za pozidavo ni objektov. Na istem nivoju, vendar izven meje ZN je lociranih pet obstoječih objektov. Teren, predviden za pozidavo, je naravna ravna polica, po robu porasla z visokodebelno vegetacijo, v osrednjem delu pa dominira travnata jasa. Zaradi izredne kvalitete vedut z območja zazidalnega načrta proti Blejskemu jezeru z otokom in gradom, proti vaškemu jedru Mlino proti Jelovici z Babjim zobom in v dolino Save Bohinjke so načrtovani objekti locirani s posebnim preudarkom. Pozidava je zasnovana v obliki enega niza stanovanjskih objektov na zunanjem robu območja pozidave, ki se navezuje na obstoječe občinske ceste. Za potrebe izvedbe dostopov do novih stanovanjskih objektov se teren ustrezno preoblikuje, objekti se umeščajo med obstoječo vegetacijo. Novi objekti se umestijo v sklop obstoječih s tem, da se objekt predviden na SV delu območja izvede kot objekt, ki nadomesti obstoječi objekt parc. št. 936/4, k.o. Želeče lociran na meji z ZN. Na tem mestu se v okviru istega gradbenega dovoljenja izvede tudi nov cestni priključek na občinsko cesto parc. št. 938/1, k.o. Želeče. Notranji del območja zazidalnega načrta se ohranja kot posebna krajinska kvaliteta. Posebna pozornost velja ohranjanju visokodebelne vegetacije, ki obkroža osrednjo jaso, ki služi vsem objektom in po obodu katere se načrtuje pešpot z navezavo na severno oziroma južno stran območja.

6. člen

V območju je povsod, razen na osrednji zeleni površini, dopustna gradnja manj zahtevnih objektov, ki so po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur. l. RS, št. 109/11) razvrščeni med:

- 11100: vile,
- 12420: garaže za lastne potrebe,
- 12620: galerije,
- 24110: igrišča za lastne potrebe, odprti bazen za lastne potrebe.

Na gradbeni parceli objekta je dopustna gradnja objektov za lastne potrebe, in sicer nadstrešek, paviljon, vrtna uta, bazen in rezervoar za kapnico.

Predvidena je gradnja petih (5) stanovanjskih objektov (vil) oziroma šestih (6) stanovanjskih objektov (vil), če se obstoječi stanovanjski objekt na zemljišču s parc. št. 936/4, k. o. Želeče odstrani, ki so po površini, oblikovanju in izboru gradiv nadstandardni. Dodatna kvaliteta pozidave je tudi velikost k objektom pripadajočih gradbenih parcel. Predviden tip stanovanjskih objektov je sodobna interpretacija klasičnih blejskih vil (stanovanjska vila).

V območju je na gradbeni parceli k vilam dopustna gradnja naslednjih objektov za lastne potrebe: večjega odprtega bazena in teniškega igrišča z nezahtevnim objektom (majhna stavba). Na osrednji skupni zeleni površini je dovoljeno urejanje parkovnih površin, urejanje peščenih poti, travnih površin, zasaditev z avtohtono vegetacijo in postavitve klopi in igral za otroke. Dovoljena je tudi postavitve ene vrtno ute – paviljona, pokritega zračnega prostora kot senčnica ali zaščita pred dežjem na podlagi predhodno izdelanega načrta celostne ureditve parka.

Skupna zazidana površina stanovanjskih in nestanovanjskih stavb ne sme preseči določil 7. člena tega odloka.

Na obstoječem stanovanjskem objektu na zemljišču s parc. št. 936/4, k. o. Želeče so dopustna samo vzdrževalna dela, odstranitev objekta ali rekonstrukcija objekta v skladu z oblikovalskimi merili, ki veljajo v območju urejanja.

Izvedba objektov je v celoti masivna ali v kombinaciji z montažno gradnjo. Gradnja lesenih stanovanjskih objektov v obliki brunaric se ne dopušča. Gradnja objektov v lastni režiji ni dovoljena.

7. člen

POGOJI ZA LEGO OBJEKTOV NA ZEMLJIŠČU, TLORISNE IN VIŠINSKE GABARITE OBJEKTOV TER NJIHOVO OBLIKOVANJE

1) Lega objektov na gradbeni parceli je določena z gradbeno mejo. Gradbena meja velja za vse objekte, tudi pomožne.

Gradbena meja je črta, ki je objekt na nivoju kleti, pritličja ali nadstropja ne sme preseči, lahko je z eno stranjo postavljen na gradbeno mejo ali pa je od nje odmaknjen v notranjost gradbene parcele, razen v primeru podzemnih uvozov k posameznim objektom.

V območju ZN so gradbene meje oddaljene 4 m od meja zemljiških parcel, razen proti cesti po južnem obodu območja, kjer je gradbena meja 6 m oddaljena od zunanjega roba pločnika.

2) Pogoji za tlorisne in višinske gabarite objektov in njihovo oblikovanje:

Velikost objektov je omejena s faktorjem zazidanosti (FZ), faktorjem zelenih površin (FZP) in višino objektov (V).

Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. Upoštevajo se tudi površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh pomožnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti (klančine).

Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino parcele, namenjene gradnji stanovanjskih stavb.

Višina objektov (V) je določena z etažnostjo objektov.

Za gradbene parcele namenjene gradnji stanovanjskih vil (a, b, c, d, e, g) v območju ZN je določen:

- faktor zazidanosti (FZ) je največ 22 %, v primeru združevanja parcel 16,5 %;
- faktor zelenih površin (FZP) je najmanj 65 %;
- največja višina stanovanjskih vil (V) je lahko P+1+M. Dopustna je gradnja ene ali dveh kletnih etaž. Višina novih objektov P+1+M ne sme preseči najvišjega slemena Vile Epos (n.m.v.= 500,1 m);
- največja višina manj pomožnega za lastne potrebe je P (ravna streha) ali P+M (streha z naklonom 38-42 stopinj);
- višina enoetažnega pritličnega objekta v območju osrednje zelene površine je lahko največ 3,50 m, dopustna je ravna nepohodna streha.

3) Oblikovanje objektov

Kletna etaža s svojo višino lahko premošča niveleto uvoza in niveleto pritličja. Streha je dvokapnica ali štirikapnica v naklonu 38-42 stopinj s sivo kritino. Dovoljene so terase na objektu, ki so ravne pohodne ali nepohodne površine.

» Streha je lahko tudi ravna, pri čemer mora biti višina objektov nižja od kapu strehe Vile Epos in ne presegati P+1. Kot značilen element oblikovanja objektov naj se uporabi členitev volumnov ali materialno heterogenost fasade tako, da bo dosežena členjenost posameznega volumna.

Pohodna terasa je dopustna nad pritlično etažo, ravna streha nad nadstropjem mora biti brez infrastrukturnih naprav ali drugih elementov, lahko je izvedena kot siva ne pohodna površina ali zelena streha.

V primeru ravnih streh se v postopku priprave idejnih zasnov objektov, ob upoštevanju sodobne interpretacije klasičnih blejskih vil (stanovanjska vila), izdelajo tri variantne zasnove objektov, od katerih bo ena izmed njih v sodelovanju s pristojnim zavodom za varstvo kulturne dediščine, izbrana kot osnova za nadaljnje načrtovanje posameznih med seboj neenakih vil.

Vsi objekti v območju, razen objekta »c«, morajo biti zasnovani po istem principu ali z dvo in štirikapnimi strehami ali z ravnimi strehami.

besedilo : »Oblikovanje in izvedba: masiven objekt z možnostjo vključitve dela objekta v montažni izvedbi« se nadomesti z besedilom : »Objekt je lahko v celoti montažen, pri čemer je na fasadnem plašču treba ohraniti preplet lokalno značilnih materialov – ometa, lesa in stekla.«

Potrebno je zasledovati nadstandard izvedbe in izgleda objekta in prilagoditi izbor glavnih materialov značilnosti blejskih vil, ter sekundarnih materialov, ki se uporabijo tudi za glavne materiale sekundarnih in nebivalnih objektov, kot so: les v naravnih tonih, svetli ometi drobne strukture, steklene površine itd.

8. člen

Krajinsko arhitekturno oblikovanje in urejanje zelenih in ostalih zunanjih površin

1. ZUNANJA UREDITEV OB OBJEKTIH IN UREDITEV SKUPNIH ZELENIH POVRŠIN

Potrebno je zagotoviti oziroma ohraniti čimveč zelenih površin. Zaradi lokacije zazidalnega območja na platoju ob objektih nepremične kulturne dediščine je potrebno v največji možni meri ohraniti obstoječo visokodebelno vegetacijo, posebno pa drevored ob poti mimo Vile Epos. Nove zasaditve z avtohtono vegetacijo ne smejo segati v območje obstoječih ali načrtovanih podzemnih infrastrukturnih vodov, ki bi jih lahko poškodovale drevesne korenine. Drevesne krošnje in grmovnice ne smejo segati v profil ulice oziroma ceste ali drugače ovirati prometa, zato je potrebno redno vzdrževanje rastlin.

Za vsak individualen objekt je potrebno v okviru projektne dokumentacije izdelati poseben krajinski načrt. Pohodne in dovozne površine se tlakujejo z naravnimi materiali. Pri izvedbi opornih zidov na uvozi in v garaže je potrebno zagotoviti intenzivno zimzeleno zazelenitev. Monolitni betonski oporni zidovi niso dovoljeni. Zelene površine ob objektih na vstopih na parcelo morajo biti parkovno oblikovane, v notranjosti pa ostanejo naravne. Vzdrževalec skupnih zelenih površin območja jase in paviljonskega objekta so lastniki objektov, ki za ta dela pooblastijo ustrezno usposobljenega izvajalca.

Za skupne zelene površine je potrebno izdelati načrt ureditve istočasno z načrti za infrastrukturno ureditev območja. Dovoljena, vendar neobvezna je ureditev povezovalne poti s stopnicami s ceste Gorenjskega odreda in poti ob jasi, ki se uredi kot peščena pot v širini 1,5 m in se v delu, kjer so stopnice, intenzivno dodatno zazeleni. Pot se opremi s talno razsvetljavo, ki ne vpliva na pretirano osvetljenost okolice objektov in drugo urbano opremo (koši za smeti, klopi), ki mora biti poenotena.

2. UREDITVE NIVOJSKIH RAZLIK IN OPORNI ZIDOVI

Relief gradbenih parcel, katerih konfiguracija zahteva višinske prilagoditve v zvezi z navezovanjem na dostopno cesto ali ustrežnejšim pozicioniranjem objektov, je dovoljeno preoblikovati. Brežine nad podzemnimi uvozi k posameznim objektom se po končani izvedbi prilagodi raščnemu terenu na obeh straneh uvoza. Teren parcel je dopustno preoblikovati na nivoletno zgornje terase, na kateri stoji vila Epos (n.m.v.= 487,1 m). Preoblikovanje se izvede z zazelenjenimi brežinami ustrežnih naklonov, ki morajo biti izvedene in ozelenjene tako, da se prepreči erozija zemljine. V primeru potrebe po izgradnji opornih zidov, morajo biti ti izvedeni tako, da ni vidnih betonskih površin (obloga z naravnim kamnom lomljencem, obložni elementi iz lesa, intenzivna zimzelena ozelenitev). Višina zidov je omejena z višino premoščanja gabaritnih razlik etažnosti in pozicioniranja tlorisne nivoete objekta. Oporni zid se, v kolikor ni možna druga rešitev, prilagodi posegu razširitve ceste ali ureditve vrta ter postavitvi objekta. Oporni zidovi vzdolž razširjene južne ceste, ki se izvedejo zaradi ohranjanja obstoječe drevesne in grmovne zelene bariere, se obvezno izvedejo v naklonu, s kamnito oblogo (polobdelan kamen premera do 30 cm) ter zasaditvijo popenjavih rastlin tako ob vznožju, kot tudi na zgornjem robu. Na mestu uvozov na posamezno gradbeno parcelo se oporni zid ob južni cesti polkrožno zaključi 2 m od zunanega roba zidu, višinsko pa se prilagodi reliefu. Obvezna je enotna izvedba izgleda opornih zidov v celotnem območju ZN. V okviru dostopov k objektu je potrebno posebno pozorno oblikovati prostor za postavitve posod za komunalne odpadke.

3. OGRAJE

Med posameznimi gradbenimi parcelami je dovoljena postavitve medposestnih ograd. Te so lahko izvedene v obliki zimzelenih živih mej, v kovinski ali leseni izvedbi, v skladu s krajinskim načrtom objekta. Če so medposestne ograje v kovinski izvedbi morajo biti ozelenjene z zimzelenimi popenjavkami ali grmovnicami. Lesene ograje so lahko po vzoru ograje ob vili Epos.

Medposestne ograje so lahko znotraj obravnavanega območja visoke le 1,2 m, na obrobju območja v vzhodnem delu (do objektov Ceste Gorenjskega odreda 7, 9, 11) pa so lahko visoke do 1,8 m in postavljene ob parcelno mejo. S soglasjem sosedov so ograje lahko postavljene tudi na parcelno mejo.

Proti javni cesti se lahko izvedejo ograje v oddaljenosti minimalno 2 metra od pločnika, razen v primeru, če gre za varnostno ograjo, ki je lahko locirana na sam oporni zid. Višina ograd proti javni cesti je lahko največ 1,2 m. Obvezna je enotna izvedba ograd med parcelo in cesto v celotnem območju ZN.

9. člen

DRUGE UREDITVE IN POMOŽNI OBJEKTI

Ob varovalnem pasu prometnic razen prometne signalizacije ni dovoljeno postavljati drugih tabel ali reklamnih panojev. Smerokazi in prometni znaki ne smejo ovirati preglednosti na prometnicah ali oteževati dostope za interventna vozila, vozila vzdrževalcev komunalne infrastrukture ali gibanja funkcionalno oviranih oseb.

Postavitve pomožnih objektov iz 6. člena tega odloka je pogojena tudi s tem odlokom določenimi odmiki od mej, potekov vodov podzemne komunalne infrastrukture in varovalnimi pasovi prometnic. Oblikovanje enostavnih objektov mora biti prilagojeno objektu, ob katerem se enostavni objekt načrtuje. Načrt za enostavni objekt potrdi ali izdela projektant stanovanjskega objekta.

10. člen

Parcelacija

Na območju ZN se izvede komasacija in novo parceliranje zemljišč, ki obsega površine razširjenih prometnic, s katerih se uredijo priključki na gradbene parcele in ki se opredelijo kot javno dobro, površine gradbenih parcel posameznih objektov in površine skupnih zelenih površin kot solastnini vseh lastnikov stanovanjskih objektov. Za vsako stanovanjsko vilo je obvezno zakoličiti samostojno parcelo v skladu z načrtom parcelacije. Takih gradbenih parcel je lahko največ šest (5 novih vil in obstoječi objekt na parc. št. 936/4, k. o. Želeče). V primeru odstranitve obstoječega objekta na parc. št. 936/4, k. o. Želeče, je obvezna priključitev zemljišča k parceli objekta C. Če se ne izvede katerega od objektov B, D ali E, je dovoljena parcelacija nepozidanih parcel in obvezna priključitev te parcele ali njenega dela k sosednji pozidani parceli. Če se ne izvede katerega od objektov A ali G, je dovoljena priključitev te parcele kot celote k sosednji pozidani parceli. Medsebojne obveznosti in pravice na skupnih površinah se opredelijo s posebno pogodbo, katere opredelitve se vpišejo v zemljiško knjigo in veljajo za vsakokratnega lastnika objekta oziroma zemljišča.

11. člen

Pogoji za posege na objektih po izgradnji ZN

Po realizaciji ZN se dopuščajo na stanovanjskih objektih gradnje in posegi, ki jih za morfološke enote Se-vile opredeljujejo prostorsko ureditveni pogoji za plansko celoto Bled.

12. člen

Pogoji za prometno, komunalno in energetska urejanje prostora

Realizacija gradnje objektov je pogojena s predhodno izgradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih zelenih površin. Pred izdajo gradbenega dovoljenja za posamezne objekte je potrebno pridobiti ločeno gradbeno dovoljenje za prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

13. člen

Zasnova cestnega omrežja

Dostop do novo predvidenih objektov bo urejen z rekonstruirane občinske Ceste Gorenjskega odreda, ki se razširi za pločnik in ceste za gostiščem Mlino, ki se odcepita od državne ceste. Vsi cestni priključki k objektom na lokalno cesto so oblikovani kot »T« križišče z ustreznimi uvozno-izvoznimi radiji in lijakasto razširitvijo v priključku. Širina rekonstruirane ceste je 4,25 m, zato se za srečevanje uporabljajo razširitve na uvozih k objektom. Za komunalno vozilo sta predvideni obračališči. Uvozi k objektom se tlakujejo z granitnimi kockami, vozišče ceste se izvede v asfaltu. Niveletno je cesta prilagojena obstoječi, kar zagotavlja ustrezno oblikovanje uvozov do obstoječih stanovanjskih objektov.

14. člen

Mirujoči promet

Parkirne površine, ki so potrebne za posamezen objekt so izvedene na gradbenih parcelah objektov. Potrebno število parkirnih mest se določi s projektno dokumentacijo in prikaže v načrtu zunanje ureditve. Parkirne površine morajo biti izvedene skladno s predpisi. V času gradnje so parkirne površine za vsa vozila na zemljišču investitorja.

Pri projektiranju prometne ureditve je potrebno upoštevati zaključke predhodnega geološko geotehničnega poročila.

15. člen

Zasnova vodovodnega omrežja

Pitna voda bo zagotovljena iz javnega vodovodnega omrežja s priključkom na javni vodovod na lokaciji Mala Zaka-rondo (Bled). Potrebno je obnoviti obstoječi vodovod do obravnavanega območja.

Zasnova vodovoda na območju ZN:

Predvideti je krožno napajanje območja ZN iz javnega vodnega sistema. Ob vsakem novozgrajenem objektu se na priključnem mestu zgradi zunanji vodomerni jašek. Mikrolokacijo določi upravljavec javnega vodovoda. Priključne cevi morajo biti položene v zaščitnih ceveh. Požarna voda: Požarno varstvo se zagotavlja lokalno z gasilnimi aparati za suho gašenje, ter iz novozgrajenega vodovodnega omrežja.

16. člen

Zasnova odvajanja odpadnih vod

Odpadne vode se bodo z območja ZN odvajale v ločenem sistemu.

Fekalna kanalizacija:

Na območju se predvideva gradnja javne kanalizacije v letu 2004–2005. Predvidena trasa javne kanalizacije bo potekala po obeh Cestah Gorenjskega odreda. Zagotovljen bo priključek stanovanjskega objekta preko revizijskega jaška s cevni premera 160mm na globini 130cm pod koto vozišča.

Meteorna kanalizacija:

Poteka vzporedno s cevjo fekalne kanalizacije. Cestne meteorne vode se zbirajo in speljejo po ceveh meteorne cestne kanalizacije Meteorne vode z dvorišč in s streh objektov se ponikajo individualno na izvoru. Ureditev mora biti taka, da se vode z zasebnih površin ne zlivajo na javne površine. Meteorne vode s povoznih površin morajo biti speljane v ponikanje preko lovilcev olj in maščob.

17. člen

Elektroenergetsko omrežje

Območje in stanovanjski objekti bodo priključeni na električno omrežje iz obstoječe TP Mlino, 20/0,4kV, 250kVA. Posamezni odcepi razvodnega omrežja bodo priključeni v eno od dveh razdelilnih omaric, ki se bosta v ta namen zgradili na območju stanovanjskega naselja. Priključne omarice bodo v prostostoječi izvedbi na robovih parcel posameznih objektov skladno s krajinskim načrtom.

Javna razsvetljava obsega razsvetljavo voznih poti in pločnika ter parkiršč. Lokacije svetil in njihovo višino pogojuje ureditev in značaj območja, čemur se prilagodi tudi izbor konkretnih svetilk. Prižigališče bo v prostostoječi omarici v bližini TP.

Vse izvedbe elektrifikacije morajo biti izvedene v skladu s predpisi za take gradnje.

18. člen

Telekomunikacije in kabelski komunikacijski sistem

Izvedba telekomunikacijskega omrežja območja ZN je prilagojena TK in kabelskemu omrežju tega območja. Inštalacija za priključitev stanovanjskih objektov na omrežje naj bo predvidena v skladu s standardi. Na vsakem objektu se vgradi kombinirana podometna zidna omarica za zaključitev hišnih TK in KDS priključkov.

19. člen

Ogrevanje in plinovod

Predvideva se individualna oskrba z zemeljskim plinom iz javnega distribucijskega omrežja. Ob opremljanju zemljišč je potrebno izvesti vse priključne plinovode do objektov. Delovni tlak javnega plinovodnega omrežja bo 3 bar do max. 4 bar.

Za vse objekte oziroma stanovanjske enote je potrebno do izgradnje plinovoda zagotoviti tudi možnost alternativnega ogrevanja in delnega klasičnega ogrevanja na drva.

20. člen

Rešitve in ukrepi za varovanje okolja

Za stanovanjske objekte ni potrebno izdelovati posebnih strokovnih ocen obremenitve okolja ali presoj o vplivih na okolje niti drugih ocen oziroma poročil v zvezi z varstvom okolja.

Hrup:

V območju ZN ni predvidenih dejavnosti in objektov s tehnologijami, ki bi povzročale prekomeren hrup. Potrebno je upoštevati določbe o maksimalno dovoljenih ravneh hrupa, ki veljajo za stanovanjska področja, v tem primeru se območje razvršča v območje II. stopnje varstva pred hrupom: v dnevnem času 50 dBA, v nočnem času 45 dBA. Posebne protihrupne ograje zaradi obstoječega hrupa ni potrebno predvideti.

V času gradnje je potrebno upoštevati, da bo graditev potekala le v dnevnem času ter da bo poskrbljeno, da delo poteka s stroji, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. V primeru, da bodo objekti klimatizirani, je potrebno izbrati nizkohrupne elemente ter jih locirati oziroma zvočno izolirati tako, da ne povzročajo motečega hrupa v okolico.

Zrak:

Predvideni objekti v času gradnje in obratovanja ne smejo prekomerno onesnaževati zraka.

Kot energetski vir za ogrevanje objektov je predviden zemeljski plin oziroma do izgradnje plinovoda tudi lahko kurilno olje ter drva za lokalno ogrevanje posameznega stanovanjskega prostora. Vsi izpusti v ozračje morajo biti prečiščeni skladno z veljavnimi predpisi. Dimovodne in kurilne naprave je potrebno redno čistiti in vzdrževati.

V času gradnje je potrebno preprečevati prašenje materiala in raznašanje sipkega in drugega materiala v okolico.

Varstvo voda in tal:

Fekalne odplake se odvajajo v javno kanalizacijo. Meteorne vode s ceste je potrebno predhodno očistiti v lovilcu olj in bencina in jih odvajati v bližnji vodotok ali ponikanje. Meteorne vode s parkirnih površin in odpadne vode iz garaž morajo biti očiščene v lovilcih olj in odvajane v ponikanje.

Prostori za shranjevanje cistern s tekočim gorivom morajo biti zvedeni kot vodoneprepustne posode enakega volumna kot je cisterna za gorivo.

Ravnanje s prstjo in odvečno zemljo:

Plodno zemljo je potrebno pred izkopom gradbene jame odstraniti in jo deponirati tako, da se lahko uporabi za zunanjo ureditev parcel v območju ZN. Humus naj ne bo deponiran v večjih plasteh kot 1,5 m.

Odpadki:

Po odloku o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Bled je obvezen odvoz odpadkov na centralno deponijo komunalnih odpadkov. Odpadki se odstranjujejo po Pravilniku o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98). Objekti morajo imeti urejene notranje ali zunanje prostore za namestitev zabojnikov za komunalne odpadke. Zunanji prostori pri morajo biti zaščiteni pred padavinami in ustrezno vizualno urejeni. Gradbene odpadke je potrebno odstranjevati skladno veljavno zakonodajo.

Ravnanje z gradbenimi odpadki se opredeli v okviru projektne dokumentacije. Med gradnjo se odvečni izkopni material odvaža na stalno deponijo tovrstnih odpadkov, prav tako se po dokončanju ustrezno deponirajo ostali odpadki od gradnje.

Osončenje:

Medsebojna razdalja med objekti zagotavlja ustrezno osončenje objektov. Razdalje med objekti ne smejo biti manjše kot je višina objektov. Objekti s svojo senco ne vplivajo na osončenje obstoječih objektov.

21. člen

Drugi pogoji

Rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Med objekti morajo biti minimalni protipožarni odmiki 8 m, sicer je potrebno upoštevati posebne protipožarne ukrepe v skladu s predpisi. Možen je neoviran dostop do objektov z interventnimi vozili. Površine v ZN zagotavljajo možnosti za morebitno evakuacijo ljudi in materialnih dobrin.

Potres, geomehanske lastnosti terena:

Konstrukcije objektov je potrebno dimenzionirati za morebitni potres IX. stopnje po lestvici MSC.

Za vse stanovanjske objekte je potrebno pred izdelavo projektne dokumentacije izdelati geološko geotehnično poročilo, na osnovi katerega se izdela zasnova gradbene konstrukcije objekta in zunanje ureditve.

Po karti potresne nevarnosti je v območju ZN projektni pospešek tal 0.175 g.

V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče (Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, Uradni list RS št. 51/06 – UPB, 97/10 in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, Uradni list RS št. 57/96).

22. člen

Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Na območju ob kompleksu ZN so objekti stavbne in naravne vrednote. Novi objekti bodo v vizualnem smislu predstavljali oblikovno celoto z obstoječim naseljem in ga vizualno dopolnjevali. Potrebno je upoštevati določila glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja objektov. Upoštevana bo maksimalna ohranitev zelenih površin in pogojevana zasaditev zemljišč z drevjem.

Na območju ni naravnih vrednot. Potrebno je varovati obstoječo vegetacijo in ohraniti čim več dreves in jih na podlagi krajinskih načrtov ustrezno vključiti v zunanjo ureditev. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenja za ureditev komunalne infrastrukture in objektov je potrebno pridobiti kulturnovarstveno in naravovarstveno soglasje pristojnih zavodov.

V primeru postavitve javne razsvetljave oz. osvetljevanja objektov naj bo to zmanjšano na najnižjo raven.

Upošteva naj se veljavna zakonodaja s področja osvetljevanja.

Zaradi intenzivnega širjenja invazivnih rastlinskih vrst na območju Bleda in okolice je treba pri vnašanju zemljin paziti, da se na območje posega ne vnaša takih, ki bi bile z njimi okužene. To so predvsem zlata rozga, pelinolistna ambrozija, japonski dresnik in žlezava nedotika. Dlje časa odprtih, ne zatravljenih površin naj se ne pušča, saj se tujerodne vrste hitro naselijo na proste površine.

V območju Zazidalnega načrta in tik ob njem se nahajajo naslednji objekti in območja dediščine:

EŠD IME PRAVNI REŽIM VARSTVA

24 Bled-Blejski grad Vplivno območje spomenika

906 Bled – Vila Epos spomenik

5287 Bled - Blejski otok Vplivno območje spomenika

13232 Bled – Ambient Bleda Dediščina – kulturna krajina

13268 Bled –Vaško jedro Mlino Dediščina – naselbinska dediščina

13631 Bled – Vila Cesta Gorenjskega odreda 1 Dediščina – Stavbna dediščina

Varstveni režimi so opredeljeni v Strokovnih podlagah za varstvo kulturne dediščine občine Bled, februar 2008 in v razglasitvenih aktih spomenikov.

Ob načrtovanju PGD posamezne vile, je treba predvideti lokacije pomožnih objektov. PGD mora vsebovati načrt krajinske arhitekture.

Pred načrtovanjem je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in k PGD načrtu kulturnovarstveno soglasje.

Območje še ni bilo arheološko pregledano, zato je nad zemeljskimi deli obvezen arheološki nadzor. Izvajalec zemeljskih del mora 5 delovnih dni pred pričetkom del o tem obvestiti ZVKDS OE Kranj.

23. člen

Tolerance

Dopustne so tolerance pri lociranju objekta znotraj gradbene meje. Izven gradbene meje lahko potekajo oporni zidovi, ograje, uvoz na zemljišče in uvoz v klet z upoštevanjem reliefnih značilnosti. Lociranje objektov, ki služijo oblikovanju parka (paviljoni, zaprti hodniki - galerije, pergole, vodni motivi), je dopustno tudi ob parcelno mejo s soglasjem sosedov. Dopustne so tolerance pri lociranju uvozov na parcele, če je zato pridobljeno soglasje upravljavca javne ceste. Dopustne so tudi tolerance pri poteku parcelnih mej znotraj območja ZN v povezavi z določili 10. člena. Dopustne so tudi tolerance pri prometno-komunalnem in energetskega urejanju prostora ob pogoju, da predstavitev in spremembe ne spreminjajo vsebinskega koncepta ZN.

24. člen

Končne določbe

Med investitorjem in Občino Bled se sklene pogodba o opremljanju, skladno s Programom opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje zazidalnega načeta BL S-24 Mlino (Oikos, april 2013).

Pred začetkom del morajo investitorji oziroma izvajalci posameznih objektov obvestiti upravljavce infrastrukturnih vodov ter skupno z njimi zakoličiti in označiti tangirane obstoječe komunalne vode. Upravitelji morajo podati točne podatke o izvedenih infrastrukturnih vodih in mestih priključevanja posameznih objektov nanje.

Pri izvajanju gradenj je izvajalec dolžan zagotoviti varen promet in dostopnost do objektov. Gradbišče mora biti v času gradnje racionalno urejeno, potrebno je pravilno ravnanje s humusom in odpadki ter upoštevati vsa določila tega odloka ter druge veljavne predpise in standarde. Investitor mora zagotoviti dokončno realizacijo vsake posamezne faze ureditve območja v roku določenem s Programom opremljanja zemljišč za gradnjo in v Urbanistični pogodbi.

Izvajanje gradenj v ZN je potrebno izvajati tako, da je za obstoječe naselje čim manj moteče.

25. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled na Oddelku za okolje in prostor na Občini Bled in na Oddelku za okolje in prostor na UE Radovljica.

26. člen

Nadzor nad izvajanjem ZN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

27. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 01503-3/2005

Bled, dne

Župan
Občine Bled
Janez FAJFAR l. r.



RcR projekt d.o.o.
Jelovška ulica 18, 4240 Radovljica
biro: Cankarjeva ulica 1, 4240 Radovljica
tel.+ 386 4 530 5301

	Grafične priloge
1.	Lega v prostoru, M 1:2000
2..	Izrez iz kartografskega dela OPN Občine Bled, M 1:2000
3.	Ureditvena situacija – Prikaz veljavno : sprememba, M 1:1000
4.	Situacija komunalnih vodov in prometa - veljavno, M 1:1000



LEGENDA:	
	MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE
	MEJA EUP ML-4



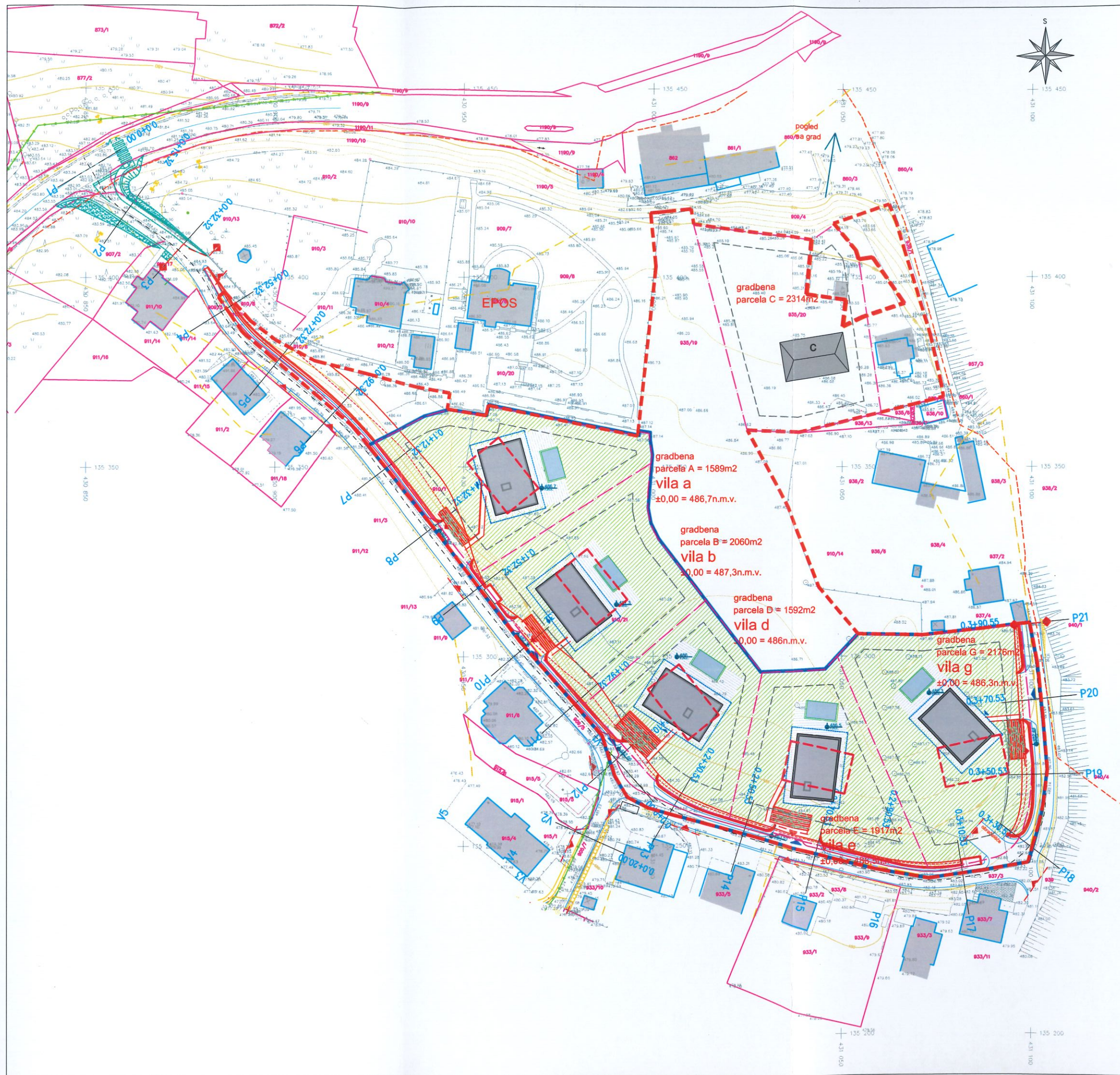
R.C.R projekt d.o.o. Biro: Cankarjeva ul. 1, 4240 Radovljica tel.: 04 530 5301

LEGA V PROSTORU

merilo:	M 1:2000
investitor:	EPOS S.E.V.E.N. nepremičnine d.o.o. Svetčeva ulica 4, 1000 Ljubljana
lokacija:	910/21 k.o. Želeče
št. projekta:	06/2019
projekt:	lokacijska preveritev dela zazidalnega načrta za območje urejanja BL-S24 Mlino
načrt:	grafične priloge - lega v prostoru
odgovorni vodja izdelave:	Borut Ulčar, u.d.i.a., ZAPS 0415 A
projektanti:	Tea Šifrer, u.d.i.a., ZAPS 1278 A (do 1.3.2019) Andres Daniel Dowhyj, u.d.i.a., ZAPS 1762 A Sergeja Hribar, u.d.i.a.
prokurist:	Andrej Golčman
datum:	februar 2019, dopolnitev junij 2021
list:	priloga 1
spremembe:	



IZREZ IZ KARTOGRAFSKEGA DELA OPN OBČINE BLED		merilo: M 1:2000
investitor:	EPOS S.E.V.E.N. nepremičnine d.o.o. Svetčeva ulica 4, 1000 Ljubljana	št. projekta: 06/2019
		lokacija: 910/21 k.o. Želeče
projek:	lokacijska preveritev dela zazidalnega načrta za območje urejanja BL-S24 Mlino grafične priloge - izrez OPN	prokurist: Andrej Golčman
		odg. projektant: Borut Ulčar, u.d.i.a., ZAPS-0415 A
		datum: februar 2019, dopolnitev junij 2021
načrt:		list: priloga 2



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA ZAZIDALNEGA NAČRTA
- GRADBENA PARCELA
- GRADBENA MEJA
- PREDVIDENI OBJEKT
- TERASA
- BAZEN 8X4,5m
- DOVOZ
- ZELENJE
- PRIKAZ V VELJAVNEM ZN

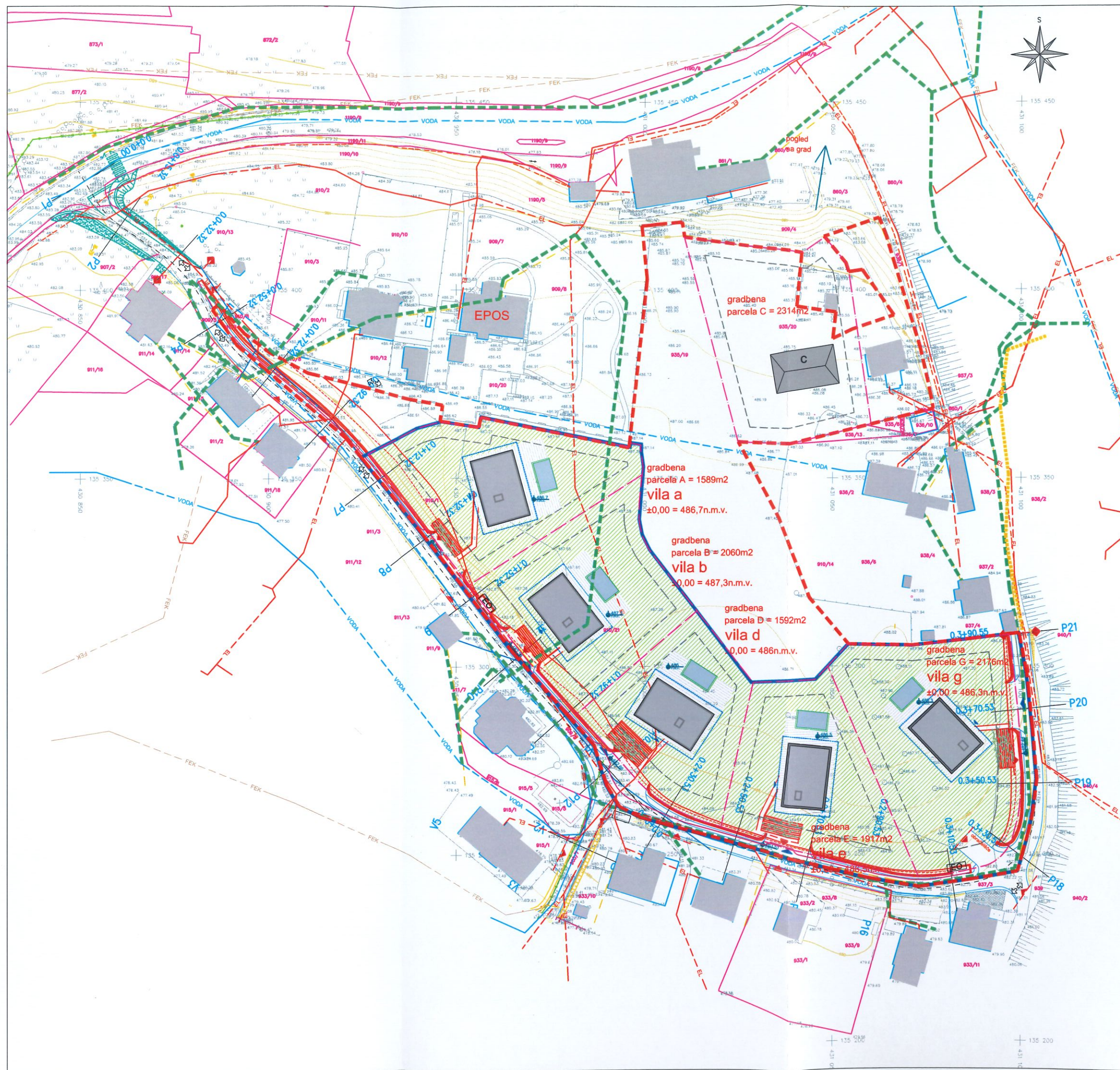
Površina gradbene parcele	m2
gradbena parcela A	1589
gradbena parcela B	2060
gradbena parcela C	2314
gradbena parcela D	1592
gradbena parcela E	1917
gradbena parcela G	2176



R.C.R. projekt d.o.o. Biro: Cankarjeva ul. 1, 4240 Radovljica tel.: 04 530 5301

UREDITVENA SITUACIJA PRIKAZ VELJAVNO: SPREMEMBA

merilo:	M 1:1000
investitor:	EPOS S.E.V.E.N. nepremičnine d.o.o. Svetčeva ulica 4, 1000 Ljubljana
lokacija:	910/21 k.o. Želeče
št. projekta:	06/2019
projekt:	lokacijska preveritev dela zazidalnega načrta za območje urejanja BL-S24 Mlino
načrt:	grafične priloge - ureditvena situacija veljavno: sprememba
odgovorni vodja izdelave:	Borut Ulčar, u.d.i.a., ZAPS-0415 A
projektanti:	Tea Šifrer, u.d.i.a., ZAPS 1278 A (do 1.3.2019) Andres Daniel Dowhyj, u.d.i.a., ZAPS 1762 A Sergeja Hribar, u.d.i.a.
prokurist:	Andrej Golčman
datum:	februar 2019, dopolnitev junij 2021
list:	priloga 3
spremenbe:	



R.C.R. projekt d.o.o. Biro: Cankarjeva 1, 4240 Radovljica tel.: 04 530 5301

SITUACIJA KOMUNALNIH VODOV IN PROMETA- OBSTOJEČE

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem
načrtu za območje urejanja BL S-24 Mlino
Ur. glasilo slovenskih občin, št.17/2014
Sprejet : 18.3.2014 Začetek veljavnosti : 25.4.2014

investitor:	R.A.P. investicije d.o.o. Peter KLEINFERCHER
objekt:	UREDITVENA ENOTA MLINO BL S - 24
merilo:	M 1:1000
lokacija:	909/1, 910/1, 910/9, 935/2, 935/3, 935/5, 935/6, 936/1, 936/10, 936/11, 936/14, 936/15, 937/3 k.o. Želeče
št. projekta:	11/2015
faza:	2. spremembe in dopolnitve ZN
načrt:	situacija komunalnih vodov in prometa
koordinator projektov:	Andrej Golčman
odg. projektant:	Tea Šifrner, u.d.i.a., ZAPS-1278 A
sodelavec:	Ajda Terlikar, m.i.a.
geodetski posmetek:	ZENIT, Drago Štern s.p.; 2012: R11-112
izdelovalec ZN:	KONTURA d.o.o.
izdelovalec 1. spr. in dopolnitev ZN:	POPULUS Prostorski inženiring d.o.o.
datum:	april 2016
list:	priloga 4
spremembe:	