

**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 58., 61. in 61.a ZPNačrt (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08, 108/09, 80/10, 106/10, 43/11 in 57/12) ter 16. člena Statuta Občine Bled (Ur. l. RS, št. 67/09 – UPB, 87/12) je Občinski svet Občine Bled na 18. redni seji, dne 18. 3. 2014, sprejel

**ODLOK  
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE  
UREJANJA BL- S 24 MLINO**

**I. Splošne določbe****1. člen**

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za območje urejanja BL S-24 Mlino (Ur. l. RS, št. 66/05, z dne 13. 7. 2005), ki jih je izdelalo projektivno podjetje Populus, d. o. o., pod št. projekta 366-02-12 in so izdelane v skladu z izhodišči in usmeritvami Odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled (Ur. l. RS, št. 95/02).

**2. člen**

Predmet sprememb in dopolnitev je zmanjšana gostota pozidave in določitev bolj funkcionalnih rešitev v vplivnem območju zazidalnega načrta (v nadaljevanju ZN).

**3. člen**

Sestavni del sprememb in dopolnitev ZN so spremembe in dopolnitve tekstualnega in kartografskega dela.

**II. Spremembe in dopolnitve ZN****4. člen**

V 3. členu (III. MEJE OBMOČJA) se dopolni prvi stavek, ki se glasi: »Meja ZN poteka po zunanjem obodu parcelnih mej naslednjih zemljišč: 909/1, 910/1, 910/9, 935/2, 935/3, 935/5, 935/6, 936/1, 936/10, 936/11, 936/14, 936/15 in 937/3, vse k. o. Želeče.«

Dopolni se drugi stavek, ki se glasi: »Znotraj pozidave sta še zemljišči s parc. št. 936/4 in 937/1, k. o. Želeče.«

Spremeni se tudi zadnji stavek, ki se glasi: »Velikost območja ZN je 16.485 m<sup>2</sup>.«

Člen se dopolni z novim odstavkom, ki se glasi: »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.«

**5. člen**

V 5. členu se črta 8. stavek.

**6. člen**

1. odstavek 6. člena se črta in se spremenjen in dopolnjen glasi: »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 postavitev klopi in igral za otroke. Dovoljena je tudi postavitev 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.«

## 7. člen

7. člen odloka se črta in se spremenjen ter dopolnjen glasi: »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 zunanjšega 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 raščnem 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.

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.

## 8. člen

Dopolni se 2. stavek 3. odstavka v 1. točki 8. člena ZUNANJA UREDITEV OB OBJEKTIH IN UREDITEV SKUPNIH ZELENIH POVRŠIN in se dopolnjen glasi:

»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.«

Črta se zadnji del 1. stavka 2. točke 8. člena UREDITVE NIVOJSKIH RAZLIK IN OPORNI ZIDOVI in se ga nadomesti z novim stavkom tako, da se glasi:

»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 niveleto zgornje terase, na kateri stoji vila Epos (n.m.v. = 487,1 m).«

Črtata se 4. in 5. stavek 2. točke 8. člena UREDITVE NIVOJSKIH RAZLIK IN OPORNI ZIDOVI in nadomestita z novimi, ki se glasijo:

»Višina zidov je omejena z višino premoščanja gabaritnih razlik etažnosti in pozicioniranja tlorisne nivelete 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.«

Črta se zadnja točka 8. člena OGRAJE in se spremenjena ter dopolnjena glasi:

»Med posameznimi gradbenimi parcelami je dovoljena postavitve medposestnih ograj. 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 ograj proti javni cesti je lahko največ 1,2 m.

Obvezna je enotna izvedba ograj med parcelo in cesto v celotnem območju ZN.

### **9. člen**

V 9. členu DRUGE UREDITVE IN ENOSTAVNI OBJEKTI se zaradi uskladitve z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje spremeni naslov poglavja, ki se spremenjen glasi: »DRUGE UREDITVE IN POMOŽNI OBJEKTI«.

V 9. členu se črta 1. stavek 2. odstavka in dopolni 2. stavek 2. odstavka, ki se dopolnjen glasi: »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.«

### **10. člen**

V 10. členu PARCELACIJA se za 1. stavkom doda besedilo, ki se glasi: »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.«

### **11. člen**

V 13. členu se črtata 3. in 4. stavek 1. odstavka.

### **12. člen**

V 21. členu DRUGI POGOJI se na koncu zadnjega odstavka doda stavek, ki se glasi: »Po karti potresne nevarnosti je v območju ZN projektni pospešek tal 0.175 g.«

V 21. členu se doda nov odstavek, ki se glasi: »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).«

### 13. člen

V 22. členu se dodajo novi odstavki, ki se glasijo: »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, nezatravljenih 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.«

### 14. člen

V 23. členu TOLERANCE se črta 1. stavek in se ga dopolni s sledečim besedilom: »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.«

### 15. člen

V 24. členu se prvi odstavek nadomesti z novim, ki se glasi: »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).«

## III. Končne določbe

### 16. člen

Ostala določila odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL-S 24 Mlino ostanejo nespremenjena.

### 17. člen

S temi spremembami in dopolnitvami ZN se razveljavi Odlok o PUP PC Bled (Ur. l. RS št. 54/2004) v delu morfološke enote BL S23/2/1, na parc. št. 936/10, 936/11, 936/14, 936/4, vse k.o. Želeče.

### 18. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta so stalno na vpogled na Občini Bled in na UE Radovljica.

**19. člen**

Nadzor nad izvajanjem spremenjenega in dopoljenega ZN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

**20. člen**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 034-1/2014-6

Datum: 18.3.2014

Občina Bled  
Janez Fajfar, župan

---