



Občina Bled

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OBMOČJE EUP ML-7

ID št. v zbirki prostorskih aktov: 5673

Sprejel Občinski svet Občine Bled na x. redni seji, dne xxxx

Objava: xxxx

Župan Občine Bled: xxxx



URBANIA
PROSTORSKE REŠITVE D.O.O.

Projekt: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OBMOČJE EUP ML-7

Številka projekta: 003-P1-25

Naročnik: zasebni

Izdelovalec: Urbania, prostorske rešitve d. o. o.

Koseška cesta 8

1000 Ljubljana

Pooblaščen
prostorski
načrtovalec: Peter Lovšin, spec. arh. urb., univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1871 PA PPN



Sodelavka: Meta Zgonec, dipl. inž. kraj. arh.

Kraj in datum: Ljubljana, september 2025

KAZALOVSEBINE

1	UVOD	4
2	PРАВNA PODLAGA.....	4
2.1	Zakon o urejanju prostora – ZureP-3	4
3	POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE.....	6
4	ANALIZA STANJA PROSTORA.....	7
4.1	Območje lokacijske preveritve v širšem prostoru.....	7
4.2	Analiza ožje lokacije.....	7
4.2.1	Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo s pripadajočimi varovalni pasovi	10
4.2.2	Pravni režimi na območju lokacijske preveritve	11
5	ANALIZA DOLOČIL VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE IN NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LP	15
6	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE	18
7	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO	19
7.1	Predmet lokacijske preveritve	19
7.2	Utemeljitev glede namenske rabe prostora	20
7.3	Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve z navedbo in utemeljitvijo objektivnih okoliščin ter odstopanj od PIP, določenih z OPN Bled	21
8	ANALIZA IN UTEMELJITEV Odstopanja od PIP po kriterijih dopustnosti	27
9	VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga)	31
9.1	Območje lokacijske preveritve	31
9.2	Izvorno območje	32
9.3	Izsek parcel	33
10	PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI	34
11	PRILOGE.....	35

Legenda kratic:

LP: lokacijska preveritev

OPN: občinski prostorski načrt

PIP: prostorski izvedbeni pogoji

PNRP: podrobna namenska raba prostora

PM: parkirna mesta

EUP: enota urejanja prostora

1 UVOD

Predmetni Elaborat lokacijske preveritve za območje EUP ML-7, v občini Bled, se izdeluje **za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev** Občinskega prostorskega načrta Občine Bled (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled, št. 34/2014, 40/2014, 14/2015, 48/2016, 60/2017, 7/2018, 29/201.; v nadaljevanju: OPN Bled) za potrebe postavitve gospodarskega poslopja kot pomožnega objekta Vili Beli dvor na območju namenjeno turizmu. Lokacijska preveritev se izdelava na pobudo investitorja, saj investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolnjuje posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN na **parc. št. 831/2, 831/5, 831/6, vse k. o. 2191 – Želeče**. Predmet lokacijske preveritve je odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev.

2 PRAVNA PODLAGA

2.1 Zakon o urejanju prostora – ZureP-3

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je določena v Zakonu o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) in sicer v 134. in 136. členu, navedena spodaj. Besedilo, ki je spodaj prikazano odebeljeno, predstavlja vsebine, ki so relevantne za predmetni elaborat:

134. člen

(namen lokacijske preveritve)

(1) Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- *zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;*
- **za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;**
- *zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.*

(2) Lokacijska preveritev je mogoča tudi v območju DPN in državnega prostorskega ureditvenega načrta, če je občina pridobila predhodno soglasje v skladu z 89. členom tega zakona.

(3) Za lokacijsko preveritev se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

136. člen

(individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- *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 ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;*
- *nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa 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.*

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- *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;*
- *gre za nadomestno gradnjo;*
- *investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.*

(4) Individualno odstopanje je 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 niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;*
- *ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;*
- *ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.*

3 POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

138. člen ZUreP-3 določa postopek lokacijske preveritve na sledeč način:

POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE	
oddaja pobude z elaboratom lokacijske preveritve občini	april 2025
občinski urbanist preveri skladnost elaborata z zakonom in o tem obvesti investitorja (v primeru pomanjkljivosti poziv investitorju k dopolnitvi)	
občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve	
občina pozove pristojne NUP-e za podajo mnenja glede ustreznosti elaborata	
sklic javne objave in obvestitev lastnikov zadevnih in sosednjih zemljišč	
javna objava ELP za najmanj 15 dni na spletni strani občine	
Opredelitev stališča do morebitnih pripomb in predlogov javnosti	
Priprava gradiva za obravnavo na občinskem svetu (pobuda, elaborat, stališča, ...)	
Obravnavo pobude ELP na seji občinskega sveta in sprejem sklepa o lokacijski preveritvi	
Objava sklepa o lokacijski preveritvi v uradnem glasilu in prostorskem informacijskem sistemu (skupaj z elaboratom LP in mnenji NUP)	

4 ANALIZA STANJA PROSTORA

4.1 Območje lokacijske preveritve v širšem prostoru

Obravnavano območje leži v občini Bled in sicer na južni strani Blejskega jezera na vznožju hriba Straža. Južno od območja obravnave se nahaja naselje Mlino.



Slika 1: Prikaz širšega območja lokacijske preveritve (vir: PISO, 2025)

4.2 Analiza ožje lokacije

Območje lokacijske preveritve obsega parceli št. 831/2, 831/5, 831/6, vse k. o. 2191 – Želeče. Lokacijska preveritev se nanaša na OPN Bled, in sicer na EUP ML-7, kjer je opredeljena namenska raba prostora BT – površine za turizem.

Območje lokacijske preveritve obsega predvideno novogradnjo, ki bo služila kot gospodarsko poslopje obstoječi Vili Beli Dvor. Objekt je bil porušen po pridobljenem gradbenem dovoljenju leta 2005, saj je bila po rušitvi predvidena novogradnja, ki se do danes ni izvedla. Območje na severozahodu meji na povezovalno cesto, ki pelje do Bohinja, na ostalih straneh pa na gozdne površine.

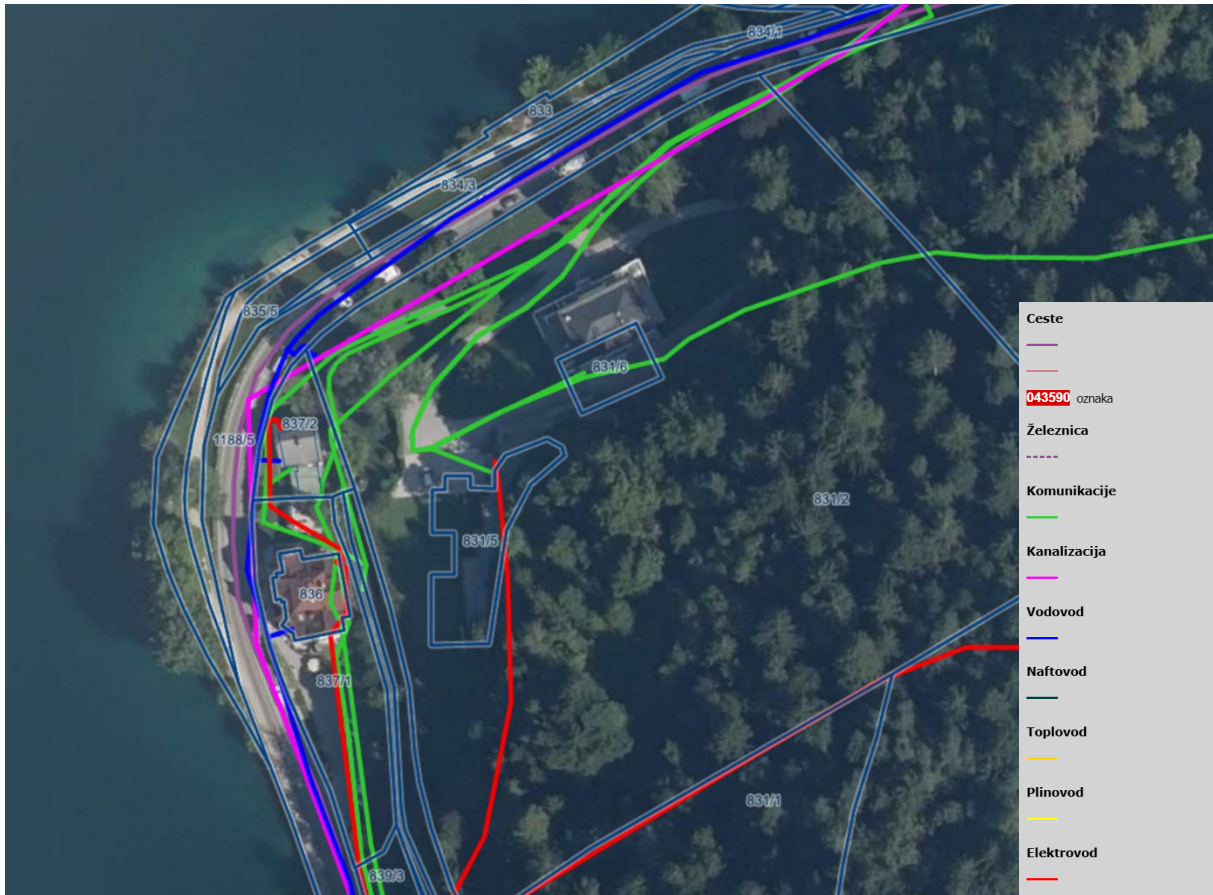
Teren parcele kjer naj bi stal objekt je relativno raven, proti vzhodu pa se začne vzpenjati. Območje je komunalno opremljeno, dostop ima urejen s severne strani.



3. PRIKAZ PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

<p>..... Meja občine □ Meja EUP □ Meja območja posamezne rabe</p> <p>OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA</p> <p>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ Območja stanovanj S Stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske stavbe SSa Stanovanjske površine za večstanovanjske stavbe SSv Stanovanjske površine - vaško jedro SSvj Stanovanjske površine - vaško jedro SK Površine podeželskega naselja SB Stanovanjske površine za posebne namene</p> <p>Območja centralnih dejavnosti C Osrednja območja centralnih dejavnosti CU Območja drugih centralnih dejavnosti brez stanovanj CDi Območja drugih centralnih dejavnosti za izobraževanje</p> <p>Območja proizvodnih dejavnosti I Gospodarske cone IG Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo IK</p> <p>Posebna območja B Športni centri BC Površine za turizem BT</p>	<p>Z Območja zelenih površin ZP Parki ZPg Mestni parkovni gozd ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport ZK Pokopališča ZD Druge urejene zelene površine</p> <p>P Območja prometnih površin PC Površine cest PŽ Površine železnic PO Ostale prometne površine</p> <p>E Območja energetske infrastrukture</p> <p>O Območja okoljske infrastrukture</p> <p>AK Površine razpršene poselitve - kmetije</p> <p>F Območja za potrebe obrambe v naselju</p> <p>Razpršena gradnja</p> <p>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ K1 Najboljša kmetijska zemljišča K2 Druga kmetijska zemljišča</p>	<p>OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ Gg Gozdna zemljišča Gpn Gozd posebnega namena Gv Varovalni gozd</p> <p>OBMOČJA VODA V Površinske vode VC Celinske vode</p> <p>OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ L Območja mineralnih surovin LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora</p> <p>Ostala območja OO</p> <p>Omočja za potrebe obrambe zunaj naselij I</p> <p>OBZNAKA ENOT UREJANJA PROSTORA (EUP) meja in oznaka EUP BL 13 PPIP oznaka naselja, dela naselja ali območja odprtega prostora zaporedna številka EUP oznaka načina urejanja ("PPIP" - za EUP veljajo tudi podrobni prostorsko izvedbeni pogoji; "OPPN", "ZN" ali "LN" - EUP se ureja na podlagi podrobnega prostorskega načrta; prazno polje - EUP se ureja samo po splošnih določilih OPN)</p>
--	--	--

4.2.1 Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo s pripadajočimi varovalni pasovi



Slika 4: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju lokacijske preveritve (vir: PISO, 2025)

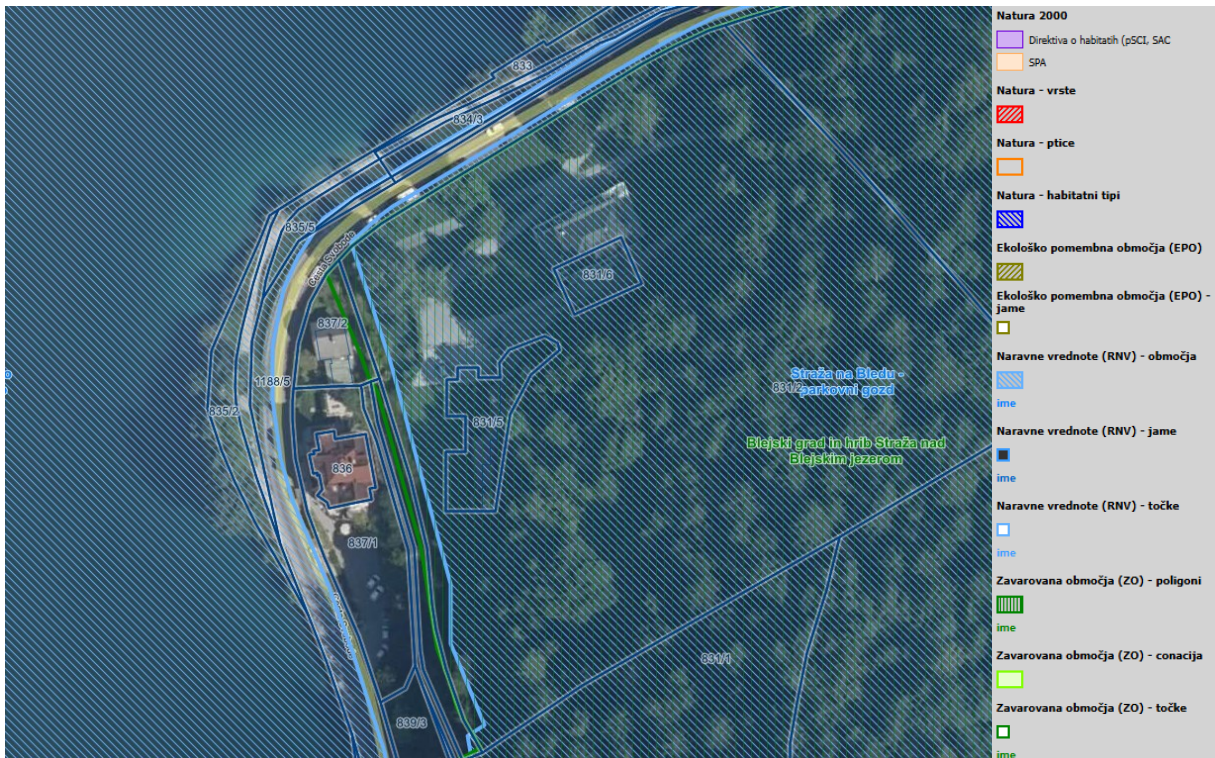
Predvideni objekt ima možnost komunalnega opremljanja, saj se elektrovod, vodovod, kanalizacija in komunikacije nahajajo v neposredni bližini območja oz. znotraj območja lokacijske preveritve. Dostop do objekta je omogočen na severni strani območja obravnave iz regionalne ceste I. reda (108g).

4.2.2 Pravni režimi na območju lokacijske preveritve



Slika 5: Prikaz varstvenih režimov kulturne dediščine na območju lokacijske preveritve (vir: PISO, 2025)

Območje lokacijske preveritve spada v območje varstva kulturne dediščine in sicer območje spomenika Bled – Vila Beli dvor. Gre za profano stavbno dediščino in sicer za zidano enonadstropno vilo, zgrajeno 1870 in prezidano 1884 (načrt F. Faleschini) v historicističnem slogu. Vila ima pravokoten tloris, členjen s plitvim triosnim rizalitom. Poleg je stalo gospodarsko poslopje, ki ga se ga bo na novo postavilo v enakem obsegu kot je bilo. Vrt neopazno prehaja v naravno gozdno vegetacijo. Na območju velja Odlok o razglasitvi Vile Beli dvor na Bledu za kulturni spomenik lokalnega pomena (Ur.l. RS, št. 13/2004-542), ki se ga bo pri načrtovanju novega gospodarskega poslopja upoštevalo.



Slika 6: Prikaz varstvenih režimov varstva narave na območju lokacijske preveritve (vir: PISO, 2025)

Območje lokacijske preveritve leži na robu območja varstva narave in sicer:

- Straža na Bledu - parkovni gozd; Parkovni gozd na dolomitnem osamelcu Straža pri Bledu,
- Blejski grad in hrib Straža nad Blejskim jezerom.

Poseg v prostor, ki ga bo omogočila lokacijska preveritev ne bo imel vpliva na naravo, saj gre za umestitev objekta v enakem obsegu kot je na območju že stal in bil zavarovan kot kulturna dediščina. Območje parkovnega gozda se bo ohranilo.



Slika 7a: Prikaz erozijsko ogroženih območij na območju lokacijske preveritve (vir: PISO, 2025)

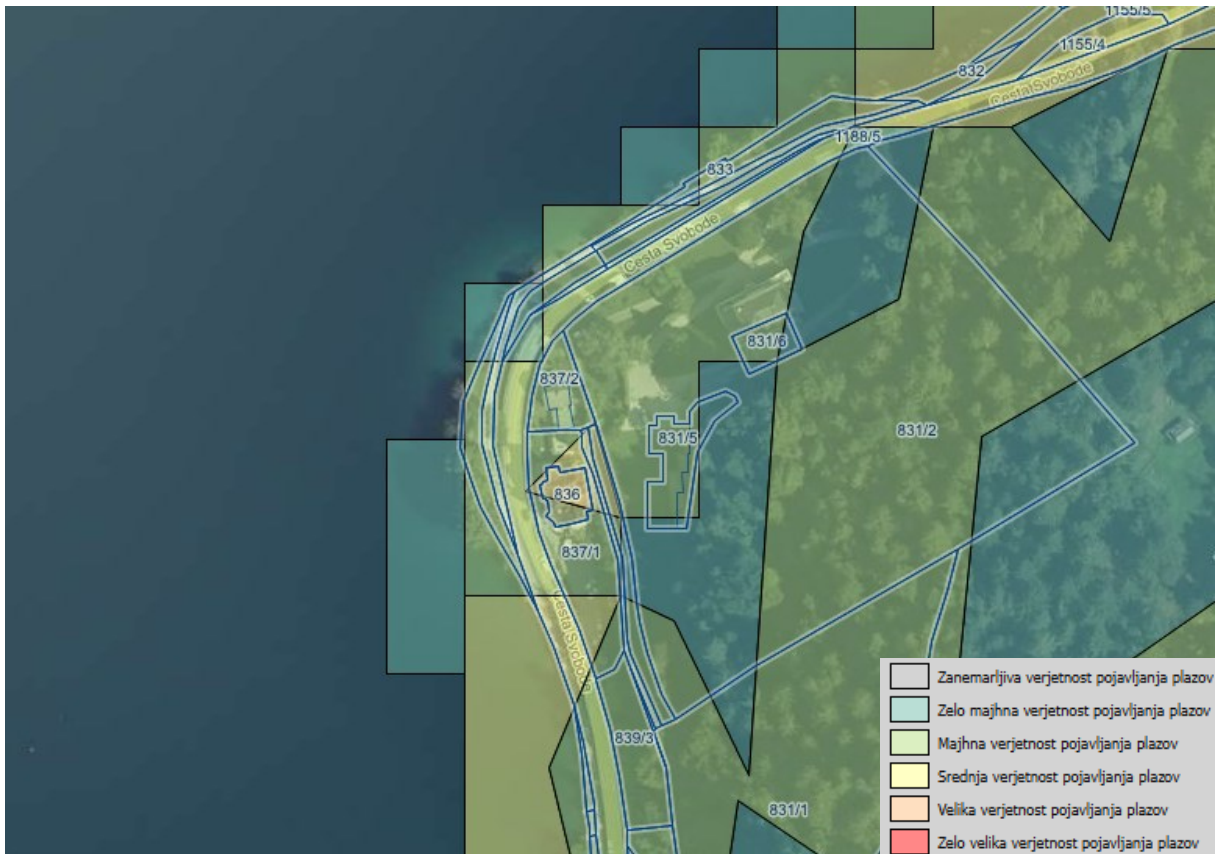
Območje lokacijske preveritve leži na erozijsko ogroženem območju, kjer so določni zahtevni zaščitni ukrepi. Glede na dejstvo, da je bilo za predmetno zemljišče v preteklosti že izdano gradbeno dovoljenje št.: 351-135/2005 z dne 11.08.2005, kjer so bila preverjena dejstva v zvezi z varstvom tal in v sklopu gradbenega dovoljenja pridobljena tudi ustrezna soglasja, poseg ne bo imel bistvenega vpliva. Kljub navedenemu je potrebno pri poseganju v to območje upoštevati morebitne erozijske procese ter gradnjo izvesti tako, da ne bo sprožila teh procesov, ter zagotoviti ustrezno rešitev odvajanja odpadnih voda.

Območje lokacijske preveritve leži ne leži na plazovitem območju.

Območje lokacijske preveritve leži ne leži na vodovarstvenem območju območju.

Območje lokacijske preveritve se nahaja v vplivnem območju kopalnih voda. Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati Uredbo o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08, 44/22 – ZVO-2 in 42/25), predvideni posegi ne smejo poslabšati stanja voda. Predvidena gradnja se ne nahaja v priobalnem območju.

Glede na našeto je treba v fazi pridobivanja dovoljenj za poseg v prostor pridobiti vodno soglasje/mnenje.



Slika 7b: Prikaz plazljivih območij na območju lokacijske preveritve (vir: PISO, 2025)

Območje lokacijske preveritve leži na plazljivem območju in sicer na območju zelo majhne in majhne pojavljanja plazov.

Za predmetno zemljišče je bilo v preteklosti že izdano gradbeno dovoljenje št.: 351-135/2005 z dne 11.08.2005, kjer so bila preverjena dejstva v zvezi z varstvom tal. V sklopu gradbenega dovoljenja so bila pridobljena tudi ustrezna soglasja

5 ANALIZA DOLOČIL VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE IN NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LP

Na območju lokacijske preveritve velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bled:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 34/2014),
- Popravek Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 40/2014),
- Odlok o prvih spremembah in dopolnitvah odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2015),
- Obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 48/2016),
- Obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 60/2017),
- Obvezna razlaga odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2018),
- Odlok o drugih spremembah in dopolnitvah odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/2018),
- Odlok o tretjih spremembah Občinskega prostorskega načrta Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/19),
- Odlok o petih spremembah in dopolnitvah odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 41/22).

Prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območju z namensko rabo BT – površine za turizem in EUP ML-7 so navedeni v nadaljevanju:

134. člen
(posebna območja)

1) Splošni PIP za površine za turizem (BT): 11. BT – POVRŠINE ZA TURIZEM
1 Namenska raba Površine za turizem so namenjene hotelom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitve.
2 Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli FZ = 25 % DOBP = 25 %
3 Dopustni objekti in dejavnosti a) Dopustni objekti so: – 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitve, – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, – 12203 Druge poslovne stavbe: samo konferenčne in kongresne stavbe, – 12302 Sejemske dvorane, razstavišča, – 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, – 24110 Športna igrišča: razen površin za avtomobilske, motoristične, kolesarske ali konjske dirke,

– 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: razen zabaviščnih parkov, tudi vodnih in podobnih objektov na prostem ter igrišč za golf,
 – 12420 Garažne stavbe za potrebe osnovne namembnosti območja.

b) Mladinska prenočišča (hostli), bungalovi, apartmajska naselja in apartmaji, razen hotelski apartmaji, niso dopustni.

c) V hotelskih in podobnih gostinskih stavbah je dopustno bivanje lastnika ali upravljavca objekta, in sicer največ ena stanovanjska enota. Počitniška stanovanja, ki niso predmet trženja v turistične namene, v teh objektih niso dopustna.

4 Pogojno dopustni objekti in dejavnosti

a) Pogojno dopustni objekti so:

– 12301 Trgovske stavbe,

– 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: razen avtopralnice, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali ipd.,

– 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate vezane na preventivni zdraviliški turizem.

b) Pogojno dopustne dejavnosti so:

– trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah (alkoholne in brezalkoholne pijače, tobačni izdelki, medicinski in ortopedski izdelki, kozmetični izdelki, specializiran izbor tekstila oziroma oblačil, usnjeni izdelki, časopisi, revije, knjige, športna oprema, cvetličarna, prodaja ur, nakita in bižuterije, spominki, umetniški izdelki in drugi sorodni proizvodi),

– storitve za potrebe turizma (storitve potovalnih agencij in organizatorjev potovanj ter druge s turizmom povezane storitve, dajanje avtomobilov v najem, menjalnice, spremljajoče rekreacijske dejavnosti, frizerski, kozmetični in pedikerski saloni in druge storitve za nego telesa, druge storitve za potrebe turizma),

– zdravstvo (specialistične ambulantne dejavnosti in druge zdravstvene dejavnosti, vezane na preventivni zdraviliški turizem),

– izobraževanje odraslih,

– kulturne dejavnosti z javnim programom.

c) Objekti iz točke a) in dejavnosti iz točke b) so dopustni, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

– objekti in dejavnosti dopolnjujejo osnovno namembnost območja,

– dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe vseh dejavnosti v stavbi.

5 Oblikovanje objektov

5.1 Gabariti

– tlorisni gabarit: tlorisno zasnovo določi odgovorni projektant glede na značilnosti oblikovanja okoliške pozidave. Tlorisni gabarit je prilagojen velikosti in legi gradbene parcele ter namembnosti območja in funkciji stavb,

– višinski gabarit: potrebno je upoštevati vertikalni gabarit naselja ali dela naselja, tako da nova stavba ne izstopa iz silhete naselja ali dela naselja.

5.2 Posebnosti

– obliko in naklon strešine ter kritino in smeri slemen določi odgovorni projektant glede na funkcijo stavbe ter značilnosti okoliške pozidave in izpostavljene lege stavbe.

K oblikovanju objekta je treba v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine in pristojnega organa Občine Bled.

Za hotelske in podobne gostinske stavbe ter druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, ki so po gradbeni masi enake eno ali dvostanovanjski stavbi veljajo oblikovalska določila za stavbe v območjih s podrobno namensko rabo SSe.



6 PIP za gradnje in posege

Na objektih so dopustni naslednji posegi:

- rekonstrukcija,
- vzdrževanje,
- odstranitev objekta.

Gradnja novega objekta je dopustna, če se obstoječi objekt v območju predhodno odstrani. Vrste pomožnih objektov, ki jih je dopustno graditi v območjih za turizem, so določene v tabelah v Prilogi 1 tega odloka.

153. člen

(podrobni PIP za EUP na območju mesta Bled)

Ime dela naselja	Identifikacijska oznaka, način urejanja, ime EUP	Namenska raba v območju	Podrobni PIP
Mlino	ML-7 OPN Mlino - sever	BT	Ohranjati je treba strnjen gozd in gozdni rob.

6 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Obravnavano zemljišče leži na južni strani Blejskega jezera na vznožju hriba Straža. Na obravnavanem zemljišču je vila z vrtom in gozdom, gospodarski objekt pa je bil porušen. Vila je bila zgrajena leta 1870 in prezidana leta 1884. Ima pravokoten tloris, poleg nje pa je stalo gospodarsko poslopje.

V letu 2005 je investitor pridobil gradbeno dovoljenje za obnovo spomeniško zaščitene Vile Beli Dvor na območju katastrske občine Želeče v občini Bled, za katero se je izdalo gradbeno dovoljenje št. 351-138/2005 z dne 11.08.2005. V ločenem postopku, sočasno z njeno obnovo pa se je pridobilo gradbeno dovoljenje za rušitev pripadajočega gospodarskega objekta na parcelni št. 831/5 k.o. Želeče in na njegovem mestu gradnja novega objekt - bazen s spremljajočo ponudbo, ki je predmet gradbenega dovoljenja št. 351-135/2005.

Predmet gradbenega dovoljenja je bila rušitev obstoječega gospodarskega objekta in gradnja novega bazenskega objekta z spremljajočo ponudbo, ki bi bil kasneje del celotne obnove kompleksa skupaj z Vilo Beli Dvor. V novem objektu je bil predviden bazen in apartma za goste, klet bi bila namenjena tehnični opremini in bazenski tehniki. Novo grajeni objekt naj bi imel 1073 m² neto površine, od tega 342 m² tehničnih površin v kleti in 172 m² pohodne strehe oziroma terase. Osnovni namen objekta bi bil pokrit bazen, ki bi ga dopolnjeval apartma za goste, prostor za počitek in terasa na strehi. Objekt bo prilagojen in zasnovan skladno z zahtevami, ki izhajajo iz Predhodnih usmeritev za novo gradnjo ob vili Beli dvor na Bledu, ki je bilo izdano s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, dne 4.9.2024.

Rušenje objekta je bilo izvedeno, nov objekt pa se ni postavil.

Glede na investicijske namere in pogoje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, je investitor pristopil k spremembi tehnične dokumentacije. Glede na dejstvo, da je bilo gradbeno dovoljenje izdano leta 2005 je nastala objektivna okoliščina, ki se nanaša na druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije. Ta omejujoča okoliščina se nanaša na Gradbeni zakon GZ-1 (Uradni list RS, št.: 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25 – odl. US), ki v 61. členu določa: »V času veljavnosti gradbenega dovoljenja, vendar najpozneje v desetih letih po njegovi pravnomočnosti, lahko investitor zaprosi za spremembo gradbenega dovoljenja.« Investitorju je onemogočena sprememba gradbenega dovoljenja, saj je minilo 20 let od izdanega gradbenega dovoljenja.

Druga omejujoča okoliščina, na katero investitor ne more vplivati optimalne izvedbe investicije je prostorski akt Občine Bled. Vežano na določila 282. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) se posegi v prostor izvajajo tako, da so skladni:

- z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora;
- s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona;
- s prostorskimi izvedbenimi akti in
- s sorodnimi predpisi.

Obstoječe gradbeno dovoljenje je iz leta 2005 je bilo izdani na podlagi prostorsko izvedbenega akta (Odloka o prostorsko ureditvenih pogojev), ki je na tej lokaciji dovoljeval gradnjo novega objekta, ter nadomestno gradnjo.

Sedanji prostorski akt – Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled pa na tej lokaciji predvideva samo nadomestno gradnjo.

Zato ima investitor sedaj omejujočo okoliščino: na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja je izvedel odstranitev objekta, zaradi drugih okoliščin ni pričel z gradnjo, sedanji prostorsko izvedbeni akt pa ne omogoča gradnje novega objekta, saj je glede na 21. točko 3. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. [199/21](#), [18/23](#) – ZDU-1O, [78/23](#) – ZUNPEOVE, [95/23](#) – ZIUOPZP, [23/24](#), [109/24](#) in [25/25](#) – odl. US) nadomestna gradnja gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt ter namesto njega zgradi nov objekt, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa bistveno od obstoječega objekta.

Namera investitorja je tako, da se glede na terminologijo predpisa iz področja Gradnje na območju lokacijske preveritve dopusti novogradnja na mestu poprej odstranjenega objekta v gabaritih, ki ne smejo presegati tlorisnih in/ali višinskih gabaritov po arhivski dokumentaciji

Investitor je lastnik obravnavanega zemljišča.

7 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO

Skladno z Zakonu o urejanju prostora – ZureP- 3 (Uradni list RS, št. [199/21](#), [18/23](#) – ZDU-1O, [78/23](#) – ZUNPEOVE in [95/23](#) – ZIUOPZP) se izdelata lokacijsko preveritev, na podlagi katere se preverja ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih prostorskih izvedbenih določil.

7.1 Predmet lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju BT – površine za turizem, ki velja za EUP ML-7. Območje lokacijske preveritve obsega parc. št. 831/2, 831/5, 831/6, vse k. o. 2191 – Želeče.

Investicijska namera novogradnje gospodarskega poslopja kot pomožnega objekta Vili Beli dvor zaradi naslednjih objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN Bled:

- 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 ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine; (prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Glede na investicijske namere in pogoje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, je investitor pristopil k spremembi tehnične dokumentacije. Glede na dejstvo, da je bilo gradbeno dovoljenje izdano leta 2005 je nastala objektivna okoliščina, ki se nanaša na druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije. Ta omejujoča okoliščina se nanaša na Gradbeni zakon GZ-1 (Uradni list RS, št.: [199/21](#), [105/22](#) – ZZNŠPP, [133/23](#), [85/24](#) – ZAID-A in [47/25](#) – odl. US), ki v 61. členu določa: »V času veljavnosti gradbenega dovoljenja, vendar najpozneje v desetih letih po njegovi pravnomočnosti,

lahko investitor zaprosi za spremembo gradbenega dovoljenja.« Investitorju je onemogočena sprememba gradbenega dovoljenja, saj je minilo 20 let od izdanega gradbenega dovoljenja.

Druga omejujoča okoliščina, na katero investitor ne more vplivati optimalne izvedbe investicije je prostorski akt Občine Bled. Vezano na določila 282. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) se posegi v prostor izvajajo tako, da so skladni:

- z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora;
- s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona;
- s prostorskimi izvedbenimi akti in
- s sorodnimi predpisi.

Obstoječe gradbeno dovoljenje je iz leta 2005 je bilo izdani na podlagi prostorsko izvedbenega akta (Odloka o prostorsko ureditvenih pogojev), ki je na tej lokaciji dovoljeval gradnjo novega objekta, ter nadomestno gradnjo.

Zato ima investitor sedaj naslednjo omejujočo okoliščino: na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja je izvedel odstranitev objekta, zaradi drugih okoliščin pa ni pričel z gradnjo. Sedanji prostorsko izvedbeni akt pa ne omogoča gradnje novega objekta, saj OPN Bled določa, da je na tem območju dopustna gradnja novega objekta, če se obstoječi objekt v območju predhodno odstrani. Obstoječi objekt je bil odstranjen na podlagi gradbenega dovoljenja. Zaradi spremenjene terminologije kaj je gradnja (peta točka, prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona GZ-1) bi se v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izkazalo, da predvidena gradnja ne bi zadoščala skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom Občine Bled, saj obstoječi prostorsko izvedbeni akt Občine Bled eksplicitno ne omogoča »novogradnjo«, kot jo to določa Gradbeni Zakon GZ-1.

Namera investitorja je tako, da se glede na terminologijo predpisa iz področja graditve (GZ-1) na območju lokacijske preveritve dopusti novogradnja na mestu poprej odstranjenega objekta v gabaritih, ki ne smejo presežati tlorisnih in/ali višinskih gabaritov po arhivski dokumentaciji.

Cilj postopka lokacijske preveritve je omogočiti novogradnjo, vendar na mestu, kjer je bila stavba v preteklosti že odstranjena, pod pogoji in mnenjem pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Individualno odstopanje od PIP določenih z OPN Bled se nanaša na 136. člen in predpisane PIP za gradnje in posege na območju podrobne namenske rabe prostora BT – površine za turizem.

7.2 Utemeljitev glede namenske rabe prostora

Namenska raba prostora opredeljena za OPN Bled (BT – površine za turizem) je ustrezna in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja.

Predlagano odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne zahteva spremembe namenske rabe prostora. Zasnova dejavnosti predvidena z veljavno namensko rabo prostora na območju lokacijske preveritve ostaja enaka.

7.3 Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve z navedbo in utemeljitvijo objektivnih okoliščin ter odstopanj od PIP, določenih z OPN Bled

Kot je bilo navedeno že v poglavju »Pravna podlaga«, je po ZUreP-3 lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora. V nadaljevanju je predmetno odstopanje opredeljeno podrobneje.

Predmetna investicijska namera novogradnje gospodarskega poslopja kot pomožnega objekta Vili Beli dvor zaradi naslednjih objektivnih okoliščin (prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3) ne izpolni določila 134. člena glede določil za gradnje in posege iz OPN Bled:

- 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 ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;

Območje lokacijske preveritve je bilo že ob sprejemu OPN Bled in je tudi sedaj po obstoječi rabi območje za turizem, tako regulacijski elementi opredeljeni z OPN Bled niso vplivali na urejanje tega območja.

Glede na investicijske namere in pogoje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, je investitor pristopil k spremembi tehnične dokumentacije. Glede na dejstvo, da je bilo gradbeno dovoljenje izdano leta 2005 je nastala objektivna okoliščina, ki se nanaša na druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije. Ta omejujoča okoliščina se nanaša na Gradbeni zakon GZ-1 (Uradni list RS, št.: 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25 – odl. US), ki v 61. členu določa: »V času veljavnosti gradbenega dovoljenja, vendar najpozneje v desetih letih po njegovi pravnomočnosti, lahko investitor zaprosi za spremembo gradbenega dovoljenja.« Investitorju je onemogočena sprememba gradbenega dovoljenja, saj je minilo 20 let od izdanega gradbenega dovoljenja.

Druga omejujoča okoliščina, na katero investitor ne more vplivati optimalne izvedbe investicije je prostorski akt Občine Bled. Vezano na določila 282. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) se posegi v prostor izvajajo tako, da so skladni:

- z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora;
- s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona;
- s prostorskimi izvedbenimi akti in
- s sorodnimi predpisi.

Obstoječe gradbeno dovoljenje je iz leta 2005 je bilo izdani na podlagi prostorsko izvedbenega akta (Odloka o prostorsko ureditvenih pogojev), ki je na tej lokaciji dovoljeval gradnjo novega objekta, ter nadomestno gradnjo.

Zato ima investitor sedaj naslednjo omejujočo okoliščino: na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja je izvedel odstranitev objekta, zaradi drugih okoliščin pa ni pričel z gradnjo. Sedanji prostorsko izvedbeni akt pa ne omogoča gradnje novega objekta, saj OPN Bled določa, da je na tem območju dopustna gradnja novega objekta, če se obstoječi objekt v območju predhodno odstrani. Obstoječi objekt je bil odstranjen na podlagi gradbenega dovoljenja. Zaradi spremenjene terminologije kaj je gradnja (peta točka, prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona GZ-1) bi se v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izkazalo, da predvidena gradnja ne bi zadoščala skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom Občine Bled, saj obstoječi

prostorsko izvedbeni akt Občine Bled eksplicitno ne omogoča »novogradnjo«, kot jo to določa Gradbeni Zakon GZ-1.

Namera investitorja je tako, da se glede na terminologijo predpisa iz področja graditve (GZ-1) na območju lokacijske preveritve dopusti novogradnja na mestu poprej odstranjenega objekta v gabaritih, ki ne smejo presegati tlorisnih in/ali višinskih gabaritov po arhivski dokumentaciji.

Cilj postopka lokacijske preveritve je omogočiti novogradnjo, vendar na mestu, kjer je bila stavba v preteklosti že odstranjena, pod pogoji in mnenjem pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Predlagano je odstopanje od šestega poglavja 134.. člena OPN Bled, ki navaja:

6 PIP za gradnje in posege

Na objektih so dopustni naslednji posegi:

- *rekonstrukcija,*
- *vzdrževanje,*
- *odstranitev objekta.*

Gradnja novega objekta je dopustna, če se obstoječi objekt v območju predhodno odstrani. Vrste pomožnih objektov, ki jih je dopustno graditi v območjih za turizem, so določene v tabelah v Prilogi 1 tega odloka.

Predlaga se odstopanje od pogoja, da je gradnja objekta dopustna, če se obstoječi objekt v območju predhodno odstrani in sicer tako, da se glasi:

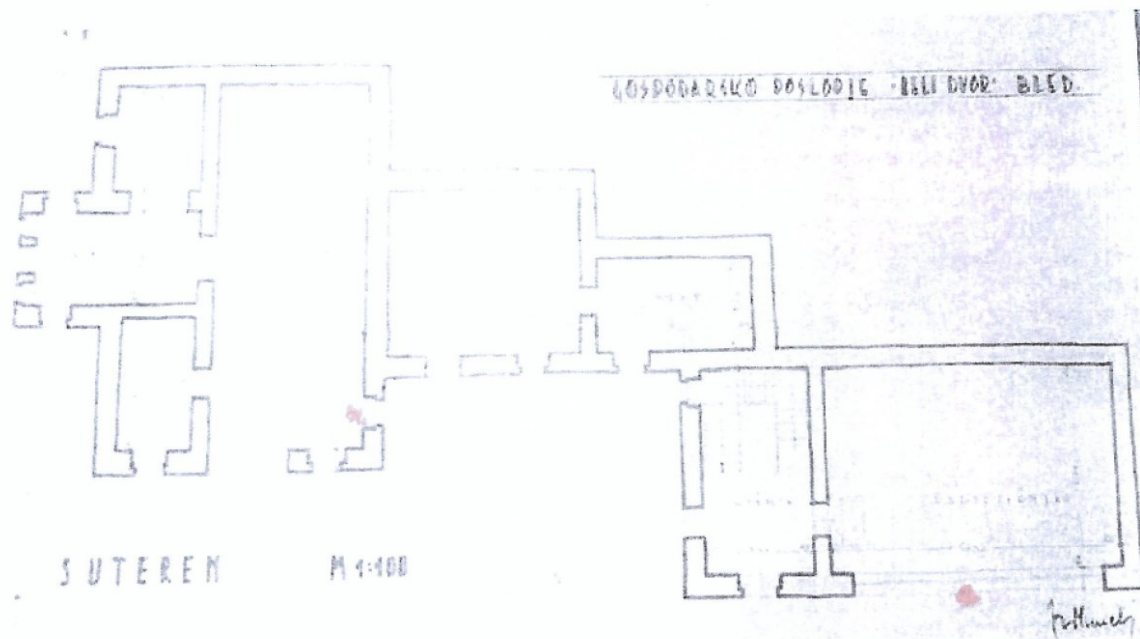
- ne glede na določila, ki so določena v 134. členu v poglavju z naslovom »6 PIP za gradnje in posege«, se za zagotavljanje funkcionalnosti Vile Beli dvor in ohranjanja kulturne dediščine dopusti novogradnja na mestu poprej odstranjenega objekta v gabaritih, ki ne smejo presegati tlorisnih in/ali višinskih gabaritov po arhivski dokumentaciji.

V letu 2005 je investitor pridobil gradbeno dovoljenje za obnovo spomeniško zaščitene Vilo Beli Dvor na območju katastrske občine Želeče, za katero se je izdalo gradbeno dovoljenje št. 351-138/2005. V ločenem postopku, sočasno z njeno obnovo pa se je pridobilo gradbeno dovoljenje za rušitev pripadajočega gospodarskega objekta na parcelni št. 831/5 k.o. Želeče in na njegovem mestu gradnja novega objekt - bazen s spremljajočo ponudbo, ki je predmet gradbenega dovoljenja št. 351-135/2005.

V času izdaje gradbenega dovoljenja za rušitev in gradnjo novega objekta, na parc. št. 831/2, 831/5, 831/6, vse k. o. 2191 – Želeče, je bil poseg skladen z določili prostorskega akta. Torej v času veljavnosti gradbenega dovoljenja je bila predvidena rušitev in gradnja gospodarskega poslopja ob Vili Beli dvor. Rušitev je bila izvedena skladno z gradbenim dovoljenjem (glej slike 9-12 in prilogo). Novega objekta se zaradi objektivnih okoliščin ni postavilo. Izdano gradbeno dovoljenje zdaj zaradi pravnomočnosti ne dopušča sprememb, novega pa ni možno pridobiti, saj poseg ni skladen z določili OPN Bled.

Za poseg v prostor so bile izdane tudi Predhodne usmeritve za novogradnjo ob vili Beli dvor na Bledu s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS), dne 4.9.2024. Iz dokumenta izhaja, da ZVKDS hrani arhivsko dokumentacijo stavbenika Ivana Plemlja iz leta 1935, za časa lastništva Ivana Bonača, ko je gospodarsko poslopje bilo nekoliko spremenjeno: bivalni del 1. nadstropja je izveden kot predalčna gradnja in je dobil lesene balkone in spremenjene oblike odprtín. Objekt je bil sestavljen iz bivalnega in gospodarskega dela. Bivalni del objekta bil urejen in oblikovan kot značilno oblikovana vila 19. stoletja, z zidanim in ometanim pritličjem ter

nadstropjem izvedenem kot lesena predalčna gradnja (ti. Fachwerkbau). Streha je bila položna in simetrična dvokapnica s širokimi napušči na vseh delih strehe. Na glavni (severni) fasadi je bil umeščen izzidek na način rizalita, v severozahodnem vogalu in na sredi zahodne fasade pa pokriti leseni balkon. Gospodarski del tega objekta je bil izveden kot klasično zidan, z različno oblikovanimi odprtini. Bil je prekrit z dvokapnimi strehami z različnimi višinami slemen ter urejen s tankimi napušči. V njemu so bili umeščeni sekundarni prostori: hlevi in cvetličnjak, garaža, pralnica. Fasada obeh delov je bila izvedena v svetlih barvah.



Slika 8: Prikaz načrta I. Plemlja iz leta 1935, ko je bil gospodarski objekt nekoliko spremenjen, glavna vila pa prenovljena za potrebe novega lastnika (vir: ZVKDS OE Kranj)

Iz Predhodnih usmeritev ZVKDS izhaja, da je, glede na zgoraj navedeno arhivsko dokumentacijo in dopustnost gradnje v območju razglašenega spomenika, možno izvajati posege v okviru 5. člena Odloka o razglasitvi Vile Beli dvor na Bledu za kulturni spomenik lokalnega pomena (Ur. št. 13/2004). Ta med drugim v 7. alineji tega člena določa, da je na podlagi kulturnovarstvenega soglasja možno izvajati posege, ki dosegajo upoštevanje določil iz tega člena, torej: upoštevanja predstavitve celote spomenika in izvirnosti spomenika, pri katerem je bil dotrajani in nato tudi odstranjeni gospodarski objekt eden od bistvenih delov (poleg glavne vile Beli dvor, ledenice, parka...). Zato so možni posegi, ki bi nadomestili na tem mestu spremljajoči objekt (za osebje/personal in tudi goste) glavne vile Beli dvor, kateri je delno samostojno bivalni, delno pa gospodarski/s sekundarnimi prostori in služi celotnemu posestvu, izveden torej kot reminiscenca na izvirnega.

V Predhodnih usmeritvah ZVKDS je prav tako navedeno, da navedbe potrjuje tudi izdano gradbeno dovoljenje za odstranitev objekta, pridobljeno sočasno kot za novogradnjo, s tem, da slednja ni bila izvedena. ZVKDS meni, da je nov objekt možno postaviti zgolj na stavbišču poprej odstranjenega in to v gabaritih, ki ne smejo presežati tlorisnih in/ali višinskih gabaritov po arhivski dokumentaciji. Prav tako navajajo, da je v 108. členu OPN Bled za celostno ohranjanje kulturne dediščine določeno, da so na objektih in območjih kulturne dediščine dovoljeni posegi, ki

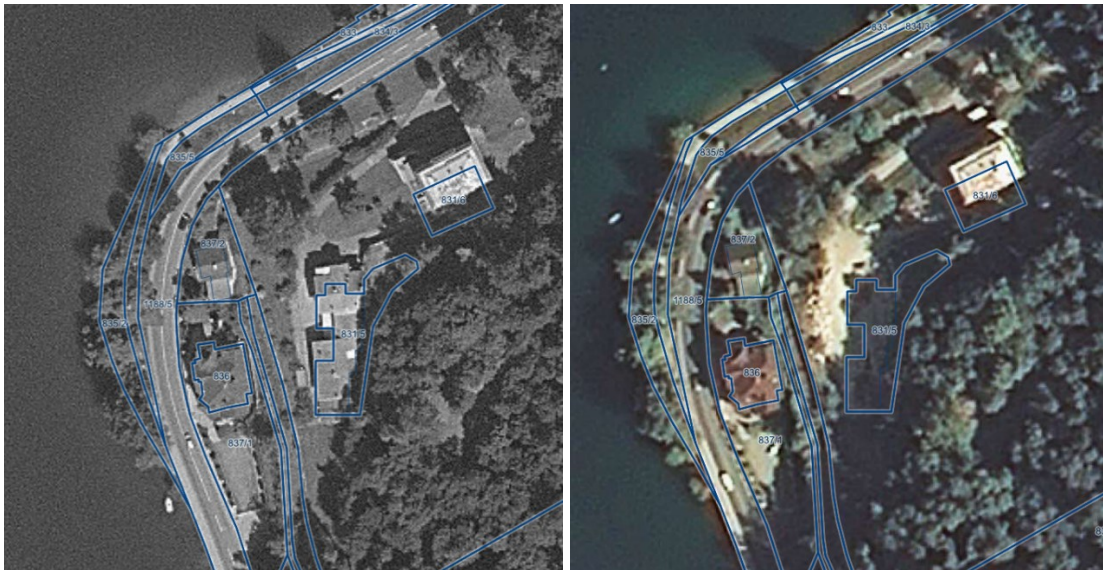
prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ). Obenem določa tudi, da na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni rekonstrukcija objekta ter gradnja novega objekta (vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta) na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine, prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot. Glede na predstavljeno arhivsko gradivo je razvidno, da je ena izmed najlepših vil na Bledu imela spremljajoči bivalno-gospodarski objekt, ki ji je dajal dodatno vrednost, pomembnost v prostoru in tudi prestižnost. Glede na ohranjene načrte je bilo personalno osebje oziroma so bili gosti nastanjeni v (odstranjenem) t.i. gospodarskem objektu, medtem ko je glavna vila služila izključno članom plemiške družine.

Glede na kompleksnost obravnavanega prostora, varovanih enot spomenikov ter dediščine ZVKDS pojasnjuje, da je izvedba novega objekta možna in dopustna le, v kolikor investitorjeva rešitev upošteva umeščenost in gabarite po arhivski dokumentaciji (kateri pa naj bodo čim manjši oziroma umeščeni v podzemne etaže) ter zgoraj opisane omejitve glede umeščanja, oblikovanja in tudi uporabe. S postavitvijo sekundarnega objekta na mestu poprej odstranjenega se bo ob upoštevanju zgoraj opisanih smernic obenem lahko tudi povečala pričevalnost kulturnega spomenika — vile Beli dvor.

Objektivna okoliščina, ki je predmet lokacijske preveritve sta drugi omejujoči okoliščini v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije. Investitor ne more spremeniti obstoječega gradbenega dovoljenja, saj je preteklo že več kot 10 let. Predvidena gradnja ne izkazuje skladnosti s prostorskim aktom, saj je bila na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja iz leta 2005 izvedena odstranitev objekta, zaradi drugih okoliščin pa se ni pričelo z gradnjo. Sedanji prostorsko izvedbeni akt pa ne omogoča gradnje novega objekta, saj OPN Bled določa, da je na tem območju dopustna gradnja novega objekta, le če se obstoječi objekt v območju predhodno odstrani.. Zaradi spremenjene terminologije kaj je gradnja (peta točka, prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona GZ-1) bi se v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izkazalo, da predvidena gradnja ne bi izkazovala skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom Občine Bled, saj obstoječi prostorsko izvedbeni akt Občine Bled eksplicitno ne omogoča »novogradnje«, kot jo to določa Gradbeni Zakon GZ-1.

Namera investitorja je tako, da se glede na terminologijo predpisa iz področja graditve (GZ-1) na območju lokacijske preveritve dopusti novogradnja na mestu poprej odstranjenega objekta v gabaritih, ki ne smejo presežati tlorisnih in/ali višinskih gabaritov po arhivski dokumentaciji.

Spodnji grafični prikazi dokazujejo obstoj objekta med leti 1995 in 2005 in prikazujejo da v letu 2006 objekt ni bilo več. Na sliki 13 je razvidno, da je porušena stavba je še vedno evidentirana v katastru stavb stavba 1149, k.o. 2191 – Želeče.



Slika 9 in 10: Letalski posnetek 1995-2005 (levo) in 2006 (desno)(vir: PISO, 2025)



Slika 11 in 12: Letalski posnetek 2011 (levo) in 2023 (desno) (vir: PISO, 2025)



Slika 13: Letalski posnetek 2011 in kataster stavb (vir: PISO, 2025)

8 ANALIZA IN UTEMELJITEV Odstopanja od PIP po kriterijih dopustnosti

V četrtem odstavku 136. člena ZUreP-3 so opredeljeni naslednji kriteriji dopustnosti individualnega odstopanja:

136. člen (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)

(4) Individualno odstopanje je 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 niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

V spodnji tabeli je upoštevanje kriterijev dopustnosti individualnega odstopanja od PIP določenih z OPN za predmetno lokacijsko preveritev obrazloženo in utemeljeno.

Kriterij	Ocena skladnosti
Skladnost z javnim interesom	<p>Odstopanje od PIP predmetne lokacijske preveritve nima vpliva na zagotavljanje javnega interesa, saj gre za vzpostavitev izhodiščnega stanja.</p> <p><i>Predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom.</i></p>
Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine	<p>Individualno odstopanje od PIP je skladno s strateškim delom OPN Bled in cilji prostorskega razvoja občine.</p> <p>Pobuda za individualno odstopanje od PIP se nahaja na območju veljavnega občinskega prostorskega načrta na območju BT – površine za turizem na južni strani Blejskega jezera na vznožju hriba Straža. Poseg je skladen z 8. členom OPN Bled, saj bo pripomogel k ohranjanju kulturne dediščine. Prav tako je skladen s 13. členom, ki navaja, da je potrebno ohranjati in vzdrževati kulturno dediščino.</p> <p>Predvidena ureditev predstavlja prostorski razvoj, ki upošteva prostorske kakovosti in bo uravnotežena kombinacija koncepta ohranjanja in varovanja, preнове in revitalizacije kulturne dediščine kar je skladno s 15. členom OPN Bled.</p> <p>S predvideno ureditvijo se bo, skladno s 16. členom OPN, okrepilo lokalne značilnosti prostora in kulturne krajine ter povrnilo del, ki predstavlja spomenik lokalnega pomena.</p>

Kriterij	Ocena skladnosti
	<p>Z odstopanjem od PIP bo možno izpolniti navedbe 54. člena iz katerega izhaja, da je potrebno z načrtovanjem prostorskega razvoja zagotavljati celostno varstvo kulturne dediščine, zagotoviti ustrezno uporabo dediščine v skladu s sodobnimi potrebami in načinom življenja in ob tem obravnavati dediščino kot dejavnik vzdržnega prostorskega razvoja, kot razvojni dejavnik in prostorski potencial. Pri urejanju prostora se bodo za varstvo območij in objektov kulturne dediščine upoštevale Predhodne usmeritve, izdane s strani ZVKDS.</p> <p>Prav tako je predlagano odstopanje od PIP skladno z določili 34. člena OPN Bled, ki določa, da se izvaja prenova stavbnega fonda, ki se prenavlja in posodablja z namenom povečanja privlačnosti za bivanje in razvoj različnih storitvenih in turističnih dejavnosti. Prenavljajo se naslednja območja: • vaška jedra (Grad, Zagorice, Mlino, Želeče, Rečica).¹⁷</p> <p><i>Odstopanja od PIP, določenih z OPN Bled, predlagana v predmetni lokacijski preveritvi, so skladna s cilji prostorskega razvoja občine.</i></p>
Skladnost s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve	<p>Vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz OPN Bled, ki niso predmet te lokacijske preveritve, se upoštevajo pri umeščanju načrtovanega objekta in ostalih ureditev v prostor in njihovemu projektiranju.</p> <p><i>Poseg je skladen s prostorsko izvedbenimi pogoji OPN Bled, ki niso predmet lokacijske preveritve.</i></p>
Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju	<p>Zaradi lokacijske preveritve se bivalne in delovne razmere ne bodo poslabšale. Zaradi lokacijske preveritve bodo izboljšane delovne razmere, ker bo oživitve vile z gospodarskim poslopljem prispevala k zagotovitvi novih delovnih mest.</p> <p><i>Poseg nima negativnega vpliva na bivalne in delovne razmere na ožjem in širšem območju.</i></p>
Skladnost z načrtovanim videzom območja ter vpliv na podobo naselij in krajine	<p>Poseg na območju lokacijske preveritve ne bo vnesel novega načina oblikovanja v naselju oziroma na območju OPN Bled, saj gre za novogradnjo na območju porušenega objekta, ki je spadal k vili Beli dvor zgrajeni leta 1870. Območje je zavarovano kot kulturni spomenik lokalnega pomena kar pomeni, da bo umestitev novega objekta upoštevala vse usmeritve, ki izhajajo iz Odloka o razglasitvi Vile Beli dvor na Bledu za kulturni spomenik lokalnega pomena (Ur.l. RS, št. 13/2004-542), predhodnih usmeritev za novogradnjo ob vili Beli dvor na Bledu (št. 35101-0507/2024-7, z dne 4.9.2024) in vseh nadaljnjih zahtevah</p>

Kriterij	Ocena skladnosti
	<p>nosilca urejanja prostora s tega področja. Načrtovane spremembe tako ne bodo imele negativnega vpliva na podobo naselja in krajine.</p> <p><i>Poseg je skladen z načrtovanim videzom območja. Vpliv na podobo naselja bo pozitiven.</i></p>
<p>Možnost pozidave sosednjih zemljišč</p>	<p>Možnost pozidave sosednjih zemljišč se z odstopanji od PIP, ki jih predlaga lokacijska preveritev, ohranja.</p> <p><i>Z lokacijsko preveritvijo predlagana odstopanja od PIP nimajo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.</i></p>
<p>Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti</p>	<p>Investitor je za poseg v varstveno območje kulturne dediščine že pridobil predhodne smernice za novogradnjo ob vili Beli dvor na Bledu, št. 35101-0507/2024-7, dne 4.9.2024, ki bodo upoštevane v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.</p> <p>Območje lokacijske preveritve leži na robu območja varstva narave in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Straža na Bledu - parkovni gozd; Parkovni gozd na dolomitnem osamelcu Straža pri Bledu, - Blejski grad in hrib Straža nad Blejskim jezerom. <p>Poseg v prostor, ki ga bo omogočila lokacijska preveritev ne bo imel vpliva na naravo, saj gre za umestitev objekta v enakem obsegu kot je na območju že stal in bil zavarovan kot kulturna dediščina. Območje parkovnega gozda se bo ohranilo.</p> <p>Območje lokacijske preveritve leži na erozijsko ogroženem območju, kjer so določni zahtevni zaščitni ukrepi. Glede na dejstvo, da gre za obstoječe stavbno zemljišče na katerem je pred časom že stal objekt, se predvideva, da poseg, ob upoštevanju zaščitnih ukrepov s področja geomehanike, ne bo imel bistvenega vpliva. Kljub navedenemu je potrebno pri poseganju v to območje upoštevati morebitne erozijske procese ter gradnjo izvesti tako, da ne bo sprožila teh procesov ter zagotoviti ustrezno rešitev odvajanja odpadnih voda.</p> <p>Območje lokacijske preveritve leži na plazljivem območju in sicer na območju zelo majhne in majhne pojavljanja plazov.</p> <p>Območje se nahaja v vplivnem območju kopalnih voda. Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati Uredbo o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08, 44/22 – ZVO-2 in 42/25), predvideni posegi ne smejo poslabšati stanja voda.</p>

Kriterij	Ocena skladnosti
	<p>Za predmetno zemljišče je bilo v preteklosti že izdano gradbeno dovoljenje št.: 351-135/2005 z dne 11.08.2005, kjer so bila preverjena dejstva v zvezi z varstvom tal. V sklopu gradbenega dovoljenja so bila pridobljena tudi ustrezna soglasja. S področja upravljanja z vodami bo stanje potrebno ponovno preveriti v nadaljnjih fazah načrtovanja in pridobiti vodno soglasje/mnenje.</p> <p>Na območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov. Prav tako na območju ni državnih prostorskih aktov v pripravi.</p> <p><i>Poseg je skladen s pravnimi režimi na območju.</i></p>

9 VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga)

Grafični del elaborata lokacijske preveritve je priložen le v digitalni obliki, v obliki vektorskih podatkov pripravljenih v skladu s Tehničnimi pravili (Tehnična ..., 2024).

9.1 Območje lokacijske preveritve

	IDO	NAMEN	TIP	POV
1	1	2	0	2888.34



Slika 14: Prikaz območja lokacijske preveritve

9.2 Izvorno območje

IDO	NRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	1	1041 ML-7	NULL	4887



Slika 15: Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve

9.3 Izsek parcel

SIFKO	SIFDELKO	SIFVRAB	IMEVRAB	OZNVVRAB	RAZRRED	POVRSINA	STEV	PODD	VRSTAP	PARCELA	STA_STEV
1	2191	2	221 ZPS PRED 2006	2	0	356	831	5	0	831/5	1149
2	2191	2	0 ZEMLJIŠČE	0	0	17136	831	2	0	831/2	0
3	2191	2	0 ZEMLJIŠČE	0	0	236	831	6	0	831/6	0
4	2191	2	0 ZEMLJIŠČE	0	0	238	831	5	0	831/5	0



Slika 16: Prikaz izseka parcel na območju lokacijske preveritve

10 PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

Na podlagi 134. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter 16. člena statuta Občine Bled (Uradni list RS, št. 76/09 – UPB, št. 87/12, Uradno glasilo slovenskih občin št. 30/17) je Občinski svet Občine Bled na redni seji dne sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za območje vile Beli dvor (EUP ML-7)

1. člen

(1) S tem sklepom se odobri lokacijska preveritev z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov ID: 5673.

(2) Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišča parc. št. 831/2, 831/5, 831/6, vse k. o. 2191 Želeče, ki se po Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin št.: 34/2014, 40/2014, 14/2015, 48/2016, 60/2017, 7/2018, 44/2019, 45/2025; v nadaljnjem besedilu: OPN Bled) nahajajo v enoti urejanja prostora z oznako ML-7, ter podrobnejši namenski rabi BT – površine za turizem. (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

(3) Grafični prikaz območja lokacijske preveritve se nahaja v elaboratu lokacijske preveritve.

2. člen

Ne glede na določila prostorsko izvedbenih pogojev, ki so določena v 134. členu OPN Bled, poglavja z naslovom »6 PIP za gradnje in posege«, se na območju lokacijske preveritve za zagotavljanje funkcionalnosti Vile Beli dvor in ohranjanja kulturne dediščine dopusti novogradnja na mestu poprej odstranjenega objekta v gabaritih, ki ne smejo presežati tlorisnih in/ali višinskih gabaritov po arhivski dokumentaciji.

3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Bledin začne veljati naslednji dan po objavi.

Št. _____

Bled, dne _____

Župan občine Bled

Anton Mežan



11 PRILOGE

Priloge elaborata lokacijske preveritve zajemajo:

- Gradbeno dovoljenje, št. 351-135/2005, z dne 11.8.2005
- Predhodne usmeritve za novogradnjo ob vili Beli dvor na Bledu, Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, št. dokumenta 35101-0507/2024-7, z dne 4.9.2024



Republika Slovenija
UPRAVNA ENOTA RADOVLJICA
Gorenjska C. 18, 4240 Radovljica
telefon: (04) 537-16-00

Šifra zadeve: 351-135/2005

Datum: 11. 08. 2005

Upravna enota Radovljica, Gorenjska cesta 18, Radovljica, izdaja na vlogo stranke **Riko Invest d.o.o., Bizjanova 2, 1000 Ljubljana**, na podlagi 2. odstavka 24. člena ter 66., 67., 68. in 69. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03-odločba US in 47/04), po pooblastilu načelnice št. 123-4/98 z dne 01.04.2004, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

Stranki podjetju **Riko Invest d.o.o., Bizjanova 2, 1000 Ljubljana**, katerega po pooblastilu zastopa podjetje **ib PROGRAM, Družba za projektiranje in inženiring d.o.o., Turnše 42, 1233 Dob** se izdaja **gradbeno dovoljenje za rušenje objekta in gradnjo novega objekta-bazena s spremljajočo ponudbo na zemljišču s parc. št. 831/5, 831/2, obe k.o. Želeče**

Gradbeno dovoljenje se izdaja na podlagi projektne dokumentacije PGD, št. projekta 04-006/1, izdelanega januarja 2005 v projektivnem podjetju **ib PROGRAM d. o. o., Vojkova 65, 1000 Ljubljana**, odgovorni vodja projekta **Iztok Hočever** z osebno številko 0292 IZS GS - 0171. Projekt za pridobitev gradbene dokumentacije je sestavljen iz:

- **vodilne mape projektne dokumentacije št. 04-006** izdelane v projektivnem podjetju **KONTURA d. o. o., Črtomirjeva 6a, Radovljica**, odgovorna projektantka **Zora Završnik-Črnologar**, univ. dipl. ing. arh.,
- **načrta arhitekture št. 04-006**, izdelanega v projektivnem podjetju **ib PROGRAM d. o. o., Turnše 42, 1233 Dob**, odgovorni projektant **Anin Sever**, univ. dipl. ing. arh.,
- **načrta gradbenih konstrukcij št. 04-006**, izdelanega v projektivnem podjetju **ib PROGRAM d. o. o., Turnše 42, 1233 Dob**, odgovorni projektant **Iztok Hočever**, univ. dipl. ing. grad.,
- **načrta strojnih instalacij in strojne opreme št. SE-2-0050-04/37**, izdelanega v projektivnem podjetju **Install d. o. o., U.I. Jožeta Jame 14, 1000 Ljubljana**, odgovorni projektant **Boris Gobec**, inž. strojn.,
- **načrta strojnih instalacij in strojne opreme št. SE-02-0050-04/37-dopolnitev**, izdelanega v projektivnem podjetju **Install d. o. o., U.I. Jožeta Jame 14, 1000 Ljubljana**, odgovorni projektant **Boris Gobec**, inž. strojn.,

- **načrta kanalizacije št. KONO-B-1056/04**, izdelanega v projektivnem podjetju Kono B d. o. o., Grablovičeva 30, 1000 Ljubljana, odgovorni projektant Gašper Blejec, univ.dipl. inž. grad.,
- **načrta elektroinstalacij št. E-04/005-175**, izdelanega v projektivnem podjetju ProFi d. o. o., Brnčičeva 25, 1000 Ljubljana, odgovorni projektant Bojan Germovšek, univ. dipl. inž. el.,
- **načrta telekomunikacijskih instalacij št. E-04/005-175/1**, izdelanega v projektivnem podjetju ProFi d. o. o., Brnčičeva 25, 1000 Ljubljana, odgovorni projektant Bojan Germovšek, univ. dipl. inž. el.,
- **načrta notranje kanalizacije št. 1056/04**, izdelanega v projektivnem podjetju Kono B, Grablovičeva 30, 1000 Ljubljana, odgovorni projektant Gašper Blejec, univ.dipl. inž. grad.,
- **načrta bazenske tehnike št. PP 016/04**, izdelanega v projektivnem podjetju Makro 5 Investicije d.o.o., Kidričeva 46, 6000 Koper, odgovorni projektant Marko Agostini, univ. dipl. inž.grad.,
- **elaborata požarne varnosti izdelovalca Joška Korena**, univ. dipl. inž. kem. tehnolog.,
- **elaborata NN priključka,**
- **elaborata gradbene fizike,**
- **elaborata ravnanja z odpadki.**

S tem dovoljenjem je navedena projektna dokumentacija odobrena, poleg pogojev iz dokumentacije je potrebno upoštevati vse pogoje in soglasja pristojnih organov in organizacij, ki so navedeni v nadaljevanju te odločbe.

1. Opredelitev območja, obstoječe stanje, načrtovani poseg:

Obravnavano zemljišče leži na južni strani Blejskega jezera na vznožju hriba Straža. Na obravnavanem zemljišču sta vila z vrtom in gozdom ter gospodarski objekt. Družba Riko Invest, d.o.o. je investitor obnove spomeniško zaščitene Vile Beli Dvor na območju katastrske občine Želeče, za katero se sočasno izdaja gradbeno dovoljenje št. 351-138/2005 v ločenem postopku, sočasno z njeno obnovo pa se ruši pripadajoč gospodarski objekt na parcelni št. 831/5 k.o. Želeče in na njegovem mestu zgradi nov objekt – bazen s spremljajočo ponudbo, ki je predmet tega gradbenega dovoljenja.

Predmet gradbenega dovoljenja je rušitev obstoječega gospodarskega objekta in gradnja novega bazenskega objekta z spremljajočo ponudbo, ki bo kasneje del celotne obnove kompleksa skupaj z Vilo Beli Dvor. V novem objektu je predviden bazen in apartma za goste, klet bo namenjena tehnični opremi in bazenski tehniki. Novo grajeni objekt bo imel 1073 m² neto površine, od tega 342 m² tehničnih površin v kleti in 172 m² pohodne strehe oziroma terase. Osnovni namen objekta bo pokrit bazen, ki ga bo dopolnjeval apartma za goste, prostor za počitek in terasa na strehi. Novo grajeni objekt ne bo namenjen javni uporabi in tudi ne bo imel stalnih prebivališč oz. delovnih mest.

2. Rušenje objekta:

Zemljišče je pozidano z gospodarskim objektom z etažnostjo P+N+M(delno), ki se ruši v celoti. Kota pritličja objekta je na 492,80 mⁿv. Objekt je členjenega tlorisa na površini 43,00 m x 15,35 m. Pozidanost površine je 462 m², oziroma 20,38 %. Objekt predmet rušenja ima priključek na električno omrežje, javni vodovod in na kanalizacijsko omrežje preko greznice. Dostopen je po obstoječi poti s priključkom na javno cesto.

Pred rušitvijo mora biti objekt v celoti fotografsko posnet. Ohraniti se morajo kamnoseški detajli, ki naj bodo deloma uporabljeni v sklopu zunanje ureditve, deloma pa shranjeni.

Odvoz odpadnega materiala mora biti skladen z veljavno zakonodajo na deponijo odpadnega materiala, za katere imajo upravljavci upravna dovoljenja za deponiranje posameznih vrst materiala. Odpadni les se lahko uporabi kot kurivo.

3. Gradnja novega objekta:

Bazenski objekt je zasnovan tlorisno kot paralelogram z razmerjem stranic 1:3 na prostoru porušenega gospodarskega objekta, pri čemer bo del severne fasade zaradi naklona vkopan v teren. Objekt bo pokriti bazen za osebno rabo, s spremljajočo ponudbo, ki jo potrebuje bazen za nemoteno delovanje. Dostop do objekta bo ob zahodni fasadi in zunanjem hodniku, kjer bo stopnišče v bazenski del objekta in ločen dostop do apartmaja. Po pohodni strehi bo mogoč dostop po zunanjem stopnišču na razgledni stolp v višini atike. Atika okoli pohodne strehe je zasnovana tako, da se višinsko ujame z linijo apartmajskega dela in je zaprta z leseno oblogo, na predvidenih delih pa razkriva pogled na otok in grad.

Objekt bo opremljen s strelovodom, javljalniki požara, protivlomno zaščito, videonadzorno instalacijo, ozvočenjem, kontrolo pristopa in komunikacijsko instalacijo.

Klet

V kleti se bodo nahajali tehnični prostori za bazensko tehniko in kotlovnica, ki bo zagotavljala nemoteno ogrevanje in pohlajevanje tako bazenskega objekta kot tudi vile, ki bo z kotlovnico povezana s toplovodom. Kotlovnica bo od ostalega dela kleti ločena z požarnimi vrati.

Pritličje

Pretežni del pritličja bo obsegal bazen tlorisnih dimenzij 20,00 m x 5,00 m in globine od 1,00 m do 1,80 m. Prostor bo dostopen po stopnišču iz nadstropja, zaradi delno vkopane lege objekta. Poleg bazena je v pritličju predviden:

- manjši apartma za goste, od bazena ločen z zastekljeno steno in z lastnim stopniščem v nadstropje in
- prostor namenjen počitku, ki ga bo od bazenskega dela mogoče ločiti s pregradno steno.

Zahodna stranica objekta bo zastekljena in bo razkrivala pogled na jezero, , ko je vzhodna stran pritličja pa bo vkopana v hrib. Iz pritličja je predviden servisni dostop do kleti.

Nadstropje

Nadstropje bo deloma:

- pohodna terasa z dvignjenim podestom na severni strani objekta,
- deloma steklena pomična streha nad bazenom v osrednjem delu objekta ter
- del apartmaja za goste na južni strani objekta.

Celoten obod terase, ki ni zaprt in namenjen apartmaju je do višine strehe le tega zaprt z zidom in bo odpiral poglede na jezero kontrolirano v imitaciji oken z odprtini in z atiko ohranjal enotno višino objekta.

Gradbena parcela predvidenega objekta obsega zemljišče s parc. št. 831/5 in 831/2-del, obe k.o. Želeče. Velikost gradbene parcele je 2257 m², celotna zazidana površina objekta bo 413 m². Pozidanost parcele bo 20,46%. Meje gradbene parcele so hkrati tudi meje zazidljivosti.

Tloris objekta Objekt bo tlorisnih dimenzij:

- v kleti 12.5 x 30.6m
- v pritličju 12.7 x 35.2/38.2m,
- nadstropje 11.34 x 35.2/38.2

Etaže: K+P+N

Višina: Pritličje objekta bo izvedeno na koti 0,00 oziroma na nmv 493,10 m. Največja višina bo na razgledni ploščadi na terasi nadstropja in sicer 8,85 m nad koto pritličja., oziroma na obodnem zidu terase 7,41 m.

Fasada bo v celoti lesena prezračevana fasada po sistemu RIKO. Horizontalne deske širine 19 cm in debeline 3,2cm bodo pritrjene na vertikalno leseno podkonstrukcijo in prezračevane. Prav tako bo obdelan obodni zid, ki bo imela vdolane imitacije oken. Zaključki bodo prašno barvani aluminijasti. Enako izvedeni bodo okviri in zaključki okoli vrat in oken.

Ogrevanje bo na lahko kurilno olje. Kotlovnica bo služila namenu daljinskega ogrevanja rekonstruirane vile Beli dvor, ki ni predmet tega dovoljenja in ogrevanju novogradnje ter pripravi tople vode.

Kurilno olje bo shranjeno v jeklenem dvoplaščnem rezervoarju volumna 7 m³ in ki bo vkopan v zemljo ob kotlovnici. Za dostop do rezervoarja bo zgrajen betonski polnilni jašek z dvojnimi pokrovom. Rezervoar mora biti izdelan po standardu DIN 6608 in pred vgradnjo testiran s tlakom najmanj 0,2 bar.

Ogrevanje novogradnje bo radiatorsko in talno. Talno ogrevanje bo ločeno v dva sistema (stanovanjski, bazenski).

Za napajanje objekta vile bo na razdelilniku odcep za zunanji ogrevni predizolirani cevovod, ki bo po izstopu iz bazenskega kompleksa speljan po tlaku dvorišča v toplotno postajo vile. Prekritje zunanjega cevovoda morabit najmanj 50 cm.

Prezračevanje in klimatizacija bosta izvedena prisilno mehansko in naravno. Klimatizacija novogradnje bo izvedena preko dveh klimatov. Klimat nameščen v kotlovnici bo namenjen ohlajevanju in prezračevanju bazenskega dela, v strojnici bazena pa bo klimat namenjen potrebam ohlajevanja in prezračevanja stanovanjskega dela.

Streha bo ravna in izvedena v hidroizolaciji in odvodnavanjem, končna izvedba pa bo lesena pohodna terasa, del nad apartmajem bo klasična ravna streha z nasutim prodom, nad bazenom pa bo pomična steklena streha, ki se bo odpirala tirno v sredinskih dveh poljih od štirih.

Namembnost objekta bo stanovanjsko-poslovna.

4. Odmiki od parcelnih meja

Najmanjši odmiki bodo od zemljišča:

- parc. št. 831/13 k.o. Želeče najmanj 4,37 m
- parc. št. 831/1 k.o. Želeče najmanj 52,00 m
- parc. št. 1188 k.o. Želeče najmanj 39 m
- parc. št. 831/6 k.o. Želeče najmanj 30,45 m

Odmiki od objektov so zadostni, prav tako tudi odmiki od varovalnega pasu regionalne ceste.

5. Komunalni priključki

Vodovod – oskrba objekta bo potekala iz obstoječega priključka na javni vodovod, ki poteka po parc.št.1188 k.o. Želeče. Priključek se obnovi in izvede v zaščitni cevi preko vodomernega jaška lociranega na zemljišču investitorja.

Odpadne komunalne vode Nova kanalizacija objekta bo priključena na obstoječi priključek javnega kanalizacijskega voda, ki poteka vzdolž regionalne ceste. Zaradi strmega poteka trase do javnega kanalizacijskega voda je potrebno vgraditi umirjevalne jaške.

Meteorne vode s strehe objekta bodo preko žlebov in peskolovov speljane v ponikovalnici. Odpadne vode z utrjenih površin je prav tako potrebno speljati v ponikovalnico. Odpadne vode z utrjenih površin namenjenih mirujočemu prometu je pred ponikanjem potrebno očistiti v lovilcu olj.

Elektrika – objekt se bo priključil z novim zemeljskim kablom na TP T072 Mlino, ker obstoječi priključek objekta, ki je predmet rušenja, ne bo mogel zagotavljati zadostne moči. Novi kabel bo položen v cevovod od TP do zemljišča parc.št. 839/3k.o. in preko parcel. št. 831/13 in 831/14, preko katerih bo kabel položen v zemljo do zemljišča investitorja. Priključno merilna omarica bo locirana na bazenskemu objektu na stalno dostopnem mestu. Preko nje bo napajana tudi vila Beli dvor, katera ni predmet te projektne dokumentacije in je predmet gradbenega dovoljenja 351-138/2005.

Telefon in kabelsko komunikacijski sistem – obstoječi objekt je že priključen na telekomunikacijsko omrežje preko rekonstruirane vile, katere obnova je predmet gradbenega dovoljenja 351-138/2005.

Dovoz Dovoz do objekta ostane obstoječ na parc. št.1188 k. o. Želeče, katerega ureditev je predmet gradbenega dovoljenja 351-138/2005.

6. Požarna varnost

Objekt je projektiran v skladu z ustrežno zakonodajo. Objekt bo opremljen z avtomatskimi in ročnimi javljalniki požara. Za potrebe zunanjega hidranta je predvidena dizel črpalka za zajem in črpanje vode iz bazena.

7. Zunanja ureditev

Zunanja ureditev obsega ureditev v okviru zemljišča gradbene parcele in sicer ureditev kaskadnih korit na severni strani načrtovanega objekta v brežini in ureditev pohodnih površin okrog objekta. **Investitor mora zagotoviti najmanj 12% gradbene parcele zelenim površinam.** Izvedba kompleksne ureditve celotnega območja Vile Beli dvor je predmet gradbenega dovoljenja 351-138/2005.

8. Vplivi na okolje

Predvideni poseg ne bo imel bistvenih vplivov na okolje, posebne rešitve niso potrebne. Glede na stanovanjsko namembnost ni pričakovati preseganja dovoljene ravni izpusta emisij v zrak, prav tako ni pričakovati preseganja dovoljene ravni hrupa. Predviden stanovanjski objekt prav tako ne bo imel vplivov na sosednje objekte, zemljišča in zdravje ljudi, zaradi svoje pozicije na parceli in oddaljenosti od obstoječih stanovanjskih objektov ne bo vplival na poslabšanje osončenja teh objektov v taki meri, da bi bilo prizadeto zdravje ljudi.

Ravnanje z gradbenimi odpadki v času gradnje objekta mora potekati v skladu s študijo o ravnanju z gradbenimi odpadki, ki je sestavni del PGD. **Odstranjevanje materialov, ki vsebujejo azbest mora potekati skladno s Pravilnikom o pogojih, pod katerimi se lahko pri rekonstrukciji ali odstranitvi objektov in pri vzdrževalnih delih na objektih, instalacijah in napravah odstranjujejo materiali, ki vsebujejo azbest (Uradni list RS, št. 72/01).** Odvoz gradbenih odpadkov mora biti urejen z dokumentiranim naročilom in prevzemom gradbenih odpadkov. Vsako onesnaženje poti in ceste je potrebno takoj očistiti.

Varovanje voda in preprečevanje onesnaženja naj bo skladno s predpisi. Objekt bo po izgradnji vključen v javni odvoz komunalnih odpadkov.

9. Vplivno območje

Vplivno območje načrtovanega posega zajema parc. št. 831/5 in 831/2, obe k.o. Želeče in v času gradnje zaradi napeljave novega elektroenergetskega kablovoda na področju trase naslednja zemljišča s parc. št. 1190/4, 1190/9, 1205/1, 1188, 831/13, 831/14, 839/3, vse k.o. Želeče, in v času gradnje tudi parc. št. 831/6Ti vplivi po izgradnji prenehajo. Dela morajo biti zaključena in teren mora biti vzpostavljen v prvotno stanje.

V času obratovanja objekta bo vplivno območje znotraj gradbene parcele objekta, na druga zemljišča pa ne bo čezmernih vplivov.

10. Izvedba del mora potekati v skladu s tehničnim poročilom PGD.

11. Pogoji soglasodajalcev:

Poseg je potrebno izvajati v skladu s projektno dokumentacijo ter v skladu z navedenimi pogoji soglasij pristojnih organov in organizacij, ki so sestavni del te odločbe:

- ♦ Infrastruktura Bled, d.o.o., Rečiška cesta 2, 4260 Bled, štev. soglasja 53.04/B/16777 z dne 22.12.2004,
- ♦ Elektro Gorenjska, d.d. Kranj, Ulica Mirka Vadnova 3a, Kranj, štev. soglasja za priključitev 514001 z dne 12.10.2004,
- ♦ Telekom Slovenije, d.d., PE Kranj, Mirka Vadnova 13, Kranj, štev. soglasja 1291/2004-KR z dne 28.10.2004,
- ♦ Telemach, d.o.o., Podružnica Gorenjska, Kidričeva 41, 4270 Jesenice, soglasje z dne 28.10.2004;
- ♦ EKO-SIS d.o.o., Prečna 10, 4260 Bled, štev. projektnih pogojev BL-4021 z dne 20. 06. 2004,
- ♦ Ministrstvo za zdravje, Območna enota Kranj, Izpostava Jesenice, C. M. Tita 73, 4270 Jesenice, soglasje št. 351-248/04-07707 z dne 20.10.2004,
- ♦ Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Bled, Ljubljanska c. 19, Bled, soglasje štev. 271-65/2004,
- ♦ Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Gorenjska, Gorenjska c.15, Radovljica soglasje št.370-05-432/2004-4 z dne 05.10.2004
- ♦ Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Kranj, Tomšičeva 7, Kranj, soglasji štev. I-132/17-04 z dne 19.01.2005 in I- 132/5-04 z dne 17.02.2005;

12. Investitor mora poskrbeti za označitev gradbišča s tablo, na kateri so navedeni vsi udeleženci pri graditvi objekta, imena, priimki, nazivi in funkcija odgovornih oseb ter podatki o gradbenem dovoljenju.

13. Pred začetkom gradnje mora izvajalec poskrbeti za zakoličenje objekta in komunalnih vodov, kar se izvede kot geodetska storitev v skladu z 80. členom ZGO-1.

14. Investitor in izvajalec sta dolžna upoštevati veljavne gradbenotehnične predpise in predpise o varstvu pri delu.

15. Investitor mora vas čas trajanja objekta hraniti projektno dokumentacijo z vsemi spremembami in dopolnitvami, po kateri je bil izveden poseg.

16. Če se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremeni, da pomeni to za objekt, ki se gradi oziroma rekonstruira, spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev, je investitor dolžan vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja.

17. Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor v roku dveh let po njegovi pravnomočnosti ne začne z gradnjo. Na zahtevo investitorja se

veljavnost te odločbe lahko podaljša, vendar največ dvakrat in to skupaj največ za dve leti.

18. Investitor pri upravnem organu za gradbene zadeve, ki je izdal gradbeno dovoljenje, vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja najpozneje v osmih dneh po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja končana. Za enostanovanjsko stavbo, zgrajeno na podlagi gradbenega dovoljenja, se izda uporabno dovoljenje brez poprej opravljenega tehničnega pregleda, če investitor zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja poleg geodetskega načrta novega stanja zemljišča priloži izjavo projektanta in nadzornika, da je takšna stavba zgrajena v skladu s predpisi.
19. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja posebnih stroškov organa in strank v postopku ni bilo.

O b r a z l o ž i t e v :

Investitor Riko Invest d.o.o., Bizjanova 2, 1000 Ljubljana, je dne 14.03.2004 preko pooblaščenke Zore Završnik Črnologar podal vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za stanovanjsko- poslovni objekt na zemljišču s parcelnimi številkami 831/5 in 831/2, obe k.o. Želeče. Vlogi je priložil projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, pooblastila in redni izpisek iz zemljiške knjige kot dokazilo o pravici graditi. Upravni organ je ugotovil pomanjkljivosti v projektni dokumentaciji in dne 10. 05. 2005 pozval investitorja in projektantsko podjetje ib PROGRAM d.o.o. da vlogo v roku trideset dni dopolni in odpravi pomanjkljivosti. Upravni organ je bil dne 06.06. 2005 zaprosen za podaljšanje roka za dopolnitev in je stranki ugodil ter ji določil absolutni rok za dopolnitev vloge do vključno 08.07. 2005. Vloga je bila dopolnjena, vendar je upravni organ ugotovil, da ni bila projektni dokumentaciji priložena služnostna pogodba s predlogom vpisa v zemljiško knjigo, zato je stranko dne 22. 07. 2005 pozval, da vlogo dopolni. Vloga je bila dopolnjena dne 02. 08. 2005 in upravni organ je ugotovil, da je vloga investitorja popolna in da je zahtevek utemeljen iz naslednjih razlogov:

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, v nadaljevanju ZGO-1) v 1. odstavku 66. člena določa, da preden izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve gradbeno dovoljenje, mora preveriti tudi:

- 1. ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom,*
- 2. ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta,*
- 3. ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,*
- 4. ali ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana,*
- 5. ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti in*
- 6. ali ima investitor pravico graditi.*

Predmetna lokacija se nahaja v območju, ki se ureja s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled (Uradni list RS, št. 95/2002). Posege v ta prostor urejajo Prostorsko ureditvenimi pogoji (PUP) za območje planske celote Bled (Uradni list RS, št. 54/2004), ki ga uvrščajo v morfološko enoto BL H6 - Beli dvor, delno odprt prostor-gozdne površine. Parcela št.831/5 k.o. Želeče je stavbno zemljišče, parcela št. 831/2 k.o. Želeče je delno stavbno zemljišče(v izmeri cca 2000 m²), delno gozdna površina. Podrobnejša namenska raba je: MT, MD (Mešano območje pretežno namenjeno stanovanjskim, trgovskim, gostinskim, obrtnim in poslonim stavbam ter turistična območja).

Zemljišče načrtovanega posega je varovano območje kulturne krajine, varovano območje naravnih vrednot, varovano območje gozdnih površin in varovalni pas gospodarske infrastrukture.

Upoštevana so določila posebnih pogojev - kulturnovarstveni pogoji zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Kranj.

Projekt predvideva gradnjo objekta izven varovalnega pasu republiške ceste.

Objekt je skladen z določili 18.člena in 20.člena Odloka, s tem da je za odstopanje od določil, ki opredeljujejo oblikovanje strehe pridobljeno soglasje oz. pozitivno mnenje po 26.členu Odloka, ki pravi:

Odstopanja od oblikovalskih določil:

Posamezne gradnje je možno oblikovati v kontrastu z okoljem in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oziroma nasprotnost oblike za cilj vzpostaviti prostorsko dominantno, doseči večjo razpoznavnost območja zlasti z novogradnjami na prometnih vozliščih v središčih posameznih naselij. Ob tem mora tak poseg upoštevati obstoječe dominante in kvalitete prostora. Upravičenost tovrstnega oblikovalskega posega pred pridobitvijo lokacijske informacije, strokovno utemelji odgovorni projektant. Upravičenosti posega mora biti priloženo pozitivno mnenje Odbora za prostor in varstvo okolja Občine Bled, Zavoda za varstvo kulturne dediščine in neodvisne projektantske organizacije.

Projektna rešitev odstopa od predpisanega oblikovanja strehe, saj je namesto strme dvokapnice na predvideni novogradnji predvidena ravna streha, za kar je bilo na podlagi 26.člena pridobljeno ustrezno pozitivno mnenje Odbora za prostor in varstvo okolja Občine Bled, ki je na podlagi mnenja ZVKDS OE Kranj in mnenja neodvisne projektantske organizacije na svoji seji potrdilo odstopanje od oblikovalskih določil. Tako je Odbor za prostor in varstvo okolja Občinskega sveta Občine Bled je na svoji 11. seji 21. 10. 2004 pod točko 1.) Mnenje k posegu v prostor investitorja družbe Riko Invest d.o.o., sprejel naslednji sklep: «V skladu s 26. členom Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje planske celote Bled (Ur. l. RS, št. 54/2004) Odbor za prostor in varstvo okolja daje pozitivno mnenje k objektu pokritega bazena na zemljišču parc. št. 831/2 in 831/5 k.o. Želeče, ki s svojim oblikovanjem odstopa od določil oblikovanja v PUP PC Bled, avtorja Borisa Podrecce, univ. prof. mag. arch...»

Pozidanost gradbene parcele je 20,46 % in izpolnjuje določilo 30. člena Pup-a, ki pravi:

-Pri določitvi gradbene parcele je potrebno upoštevati, da tloris stavb skupaj ne presega: na območju SE in SP 35%, SV in MT 25%, SK in mešanih dejavnosti (M) 40% ter proizvodnih dejavnosti (P) 50% površin gradbene parcele. Tloris vseh stavb skupaj na območju SE-vile ne sme presegati 22% pozidanosti gradbene parcele oz. lahko dosega do 225 m² tlorisne površine vseh stavb, v kolikor posebne določbe ne določajo drugače.;

Opis in prikaz vplivnega območja v projektni dokumentaciji so bili prikazani in v času gradnje bodo ti vplivi začasni in bodo po dokončanju gradnje prenehali. Skladno z določili Zakona o graditvi objektov - ZGO – 1 (Ur.l. RS 102/04 –uradno prečiščeno besedilo) in Pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur.l. RS 66/04) so bili s strani projektanta preverjeni morebitni vplivi zgrajenega objekta na tla, vodo, zrak, sosednje objekte in zdravje ljudi oz. določeni tudi pričakovani vplivi na izpolnjenost bistvenih zahtev nepremičnin v okolici nameravane gradnje kot predvideva projekt. Tako je iz grafičnega prikaza vplivnega območja objekta razvidno, da sega vplivno območje objekta, ko bo ta v uporabi v območje gradbene parcele. Izvajalec mora pri delih takoj opozoriti, če pride do ugotovitev, ki jih v projektu ni bilo mogoče upoštevati in zaradi katerih je potrebno graditev prilagoditi, da ne pride do nepredvidenih vplivov. Vplivno območje načrtovanega posega bo v času gradnje zajemalo parc. št. zaradi napeljave novega elektroenergetskega kablovoda na področju trase naslednja zemljišča s parc. št. 1190/4, 1190/9, 1205/1, 1188, 831/13, 831/14, 839/3, vse k.o. Želeče. Potek kablovoda po parcelnih številkah 1190/4, 1190/9, 1205/1, 1188 in delno 839/3, vse k.o. Želeče, bo položen v že obstoječi cevovod Elektra Gorenjske. Investitor je priložil ustrezna soglasja in služnostno pogodbo za parceli 831/13, 831/14 in upravnemu organu predložil kopijo predloga vpisa služnosti za omenjeni parceli v zemljiško knjigo.

Pri projektiranju so bili upoštevani členi , ki opredeljujejo pogoje glede varstva okolja (40.člen), varstva zraka (42.člen) , varstvo pred hrupom (43.člen) in varstvo tal (44.člen) ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (46.člen) .

Upravni organ je preveril in ugotovil, da je predložena vsa potrebna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Projekt je izdelan v skladu s prostorskim izvedbenim aktom, izdelala ga je pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje z veljavnim zakonom predpisane pogoje za projektanta. H gradnji so pridobljena vsa predpisana soglasja. Projekt je sestavljen in opremljen v skladu s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004). Pravico graditi je stranka izkazala z rednim izpiskom iz zemljiške knjige. Med postopkom je bilo predloženo tudi dokazilo o plačilu komunalnega prispevka.

V zvezi z izdajo gradbenega dovoljenja posebni stroški organa in strank v postopku niso nastali, zato se sklep o stroških ne izdaja.

S tem je izdaja odločbe utemeljena.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dopustna pritožba na Ministrstvo za okolje, prostor in energijo v Ljubljani v roku 8 dni po prejemu. Morebitno pritožbo je potrebno vložiti v sprejemni pisarni Upravne enote Radovljica skupaj z upravno takso v znesku 3.400,00 SIT.

Upravna taksa za vlogo in odločbo po tarifni številki 1 in tarifni številki 39 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 40/2004 – uradno prečiščeno besedilo) je bila plačana v višini 155.978,00 SIT.

Postopek vodil:
Drago Bregant

svetovalec III



mag. Irena JAN,

načelnica UE Radovljica

Vročiti obvezno osebno:

- **ib PROGRAM, Družba za projektiranje in inženiring d.o.o., Turnše 42, 1233 Dob, s potrjenim PGD**
- Istrabenz, holdinška družba, d.d., Cesta Zore Perello-Godina 2, 6000 Koper

V vednost:

- Občina Bled, Občinska uprava, Cesta svobode 13, 4260 Bled
- Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana
- Elektro Gorenjska d.d., Mirka Vadnova 3 a, 4000 Kranj
- INFRASTRUKTURA Bled d.o.o., Rečiška cesta 2, 4260 Bled
- Telekom Slovenije, d.d., PE Kranj, Mirka Vadnova 13, 4000 Kranj
- Telemach, d.o.o., Podružnica Gorenjska, Kidričeva 41, 4270 Jesenice
- ZVKD, Območna enota Kranj, Tomšičeva 7, Kranj
- Inšpektorat RS za okolje in prostor, Izpostava Radovljica, Gorenjska cesta 13, 4240 Radovljica
- Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, 1001 Ljubljana
- Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Gorenjska, Gorenjska c.15, Radovljica

Dano:

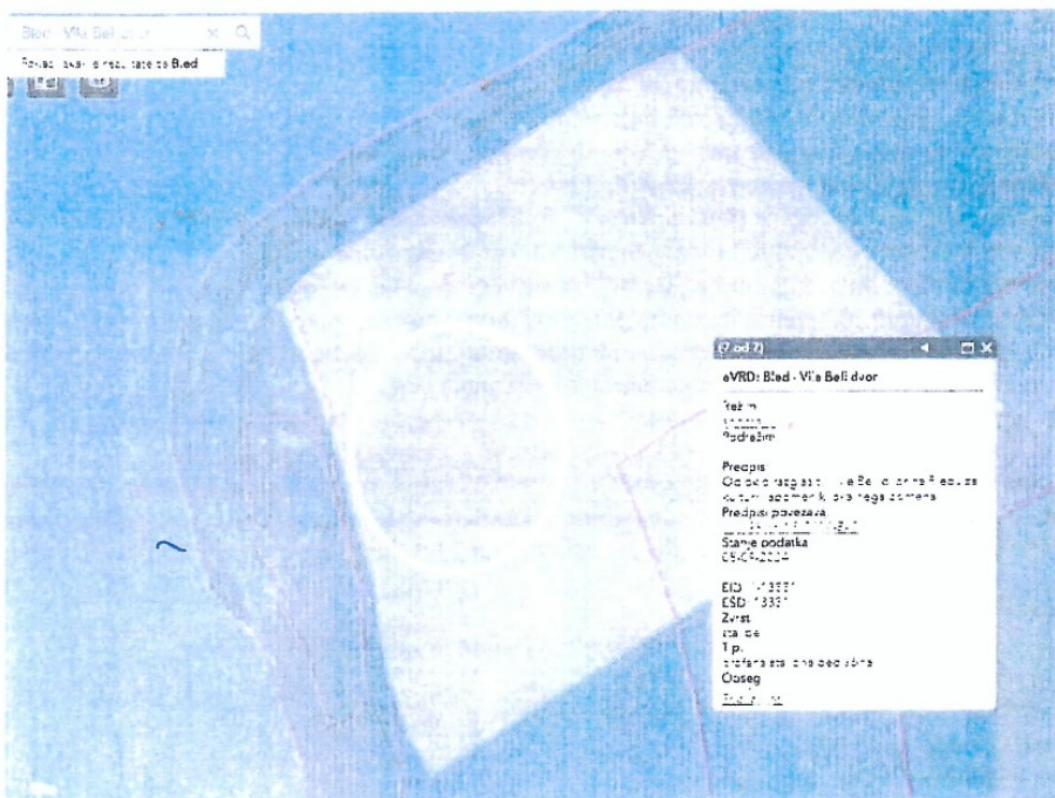
- v zbirko dokumentarnega gradiva
- v evidenco



Številka: 35101-0507/2024-7
Datum: 04.09.2024

Zadeva: **Predhodne usmeritve za novogradnjo ob vili Beli dvor na Bledu**

Na Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območni enoti Kranj smo dne 02.08.2024 prejeli vlogo stranke _____ za izdajo predhodnih smernic za gradnjo na mestu poprej odstranjenega gospodarskega objekta ob vili Beli dvor na Bledu, na naslovu Cesta svobode 31, Bled, parc. št. 831/5 k.o. Želeče.



Slika prikazuje obravnavano območje, ki se nahaja v območju spomenika lokalnega pomena **Bled - Vila Beli dvor (EID 1-13331)**: Zidana enonadstropna vila, zgrajena 1870 in prezidana 1884 (načrt F. Faleschini) v historicističnem slogu. Pravokoten tloris, členjen s plitvim triosnim rizalitom. Poleg stoji

gospodarsko poslopje (obkroženo v rumeni barvi). Vrt neopazno prehaja v naravno gozdno vegetacijo. Cesta svobode 29 (prej Mlino 72), Cesta svobode 31. Vila stoji nad južno jezersko obalo, ob cesti proti Mlinem in Bohinju. Datacija: tretja četrtina 19. stol., 1870, zadnja četrtina 19. stol., 1884 (GisKD).

Obravnani objekt je bil del **spomenika lokalnega pomena Bled - Vila Beli dvor (EID 1-13331)**, obenem se pa območje nahaja v vplivnem območju **spomenika državnega pomena Bled - Blejski otok (EID 1-00024)**, v vplivnem območju **spomenika državnega pomena Bled - Blejski grad (EID 1-05287)**, v območju **registrirane nepremične dediščine Bled - Ambient Bleda (EID 1-13232)** in **Bled - Parkovni gozd Straža (EID 1-13107)**.

Za poseg v območje spomenika **Bled - Vila Beli dvor (EID 1-13331)** velja varstveni režim, določen predvsem v 5. - 7. členu *Odloka o razglasitvi Vile Beli dvor na Bledu za kulturni spomenik lokalnega pomena (Ur. l. št. 13/2004)*, določen, ki določa:

5. člen

Za spomenik velja varstveni režim, ki določa:

- **varovanje kulturnih, arhitekturnih, krajinskih, likovnih in zgodovinskih vrednot v celoti, v njihovi izvornosti in neokrnjenosti,**
- prepoved predelav vseh likovnih in tehničnih prvin stavb, ki so ovrednoteni kot del spomenika, zlasti značilnih pročelij, gabaritov in ohranjenih delov stavbne opreme,
- **podrejanje vsake rabe in vseh posegov v objekt in pripadajoč odprti prostor ohranjanju in vzdrževanju varovanih spomeniških lastnosti,**
- prepoved vseh posegov v zaščitene tlorise, gabarite stavb, poslikave in opremo, razen vzdrževalnih del, ki so odobrena s predhodnim pisnim soglasjem pristojnega službe za varstvo kulturne dediščine,
- podrejanje vsake rabe in vseh posegov v park in njegove objekte ter odprti prostor ohranjanju in vzdrževanju varovanih spomeniških lastnosti: značilnega tlorisa, razporeda posameznih dreves, rastlinskih združb in druge opreme parka, varovanje vedut na parkovno celoto in ohranitev pogledov iz parka na širšo okolico, preprečevanje zaraščanja parkovnih poti,
- omogočanje predstavitve celote in posameznih zaščiteneh elementov ter dostopa javnosti v meri, ki ne ogroža varovanega spomenika in v 2. točki odloka naštetih posameznih elementov enote,
- znotraj območja je prepovedano postavljanje objektov trajnega ali začasnega značaja, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo, nosilcev reklam ter telekomunikacijskih naprav, razen v primerih, ki jih s kulturnovarstvenim soglasjem odobri pristojna služba za varstvo kulturne dediščine.

Zavarovano območje je namenjeno:

- trajni ohranitvi kulturnih, arhitekturnih, krajinskih, likovnih in zgodovinskih vrednot,
- povečanju pričevalnosti kulturnega spomenika,
- prezentaciji kulturnih vrednot spomenika in situ, v tisku in drugih medijih,
- učno-demonstracijskemu delu,
- znanstveno-raziskovalnemu delu.

6. člen

Opis varstvenega režima za vplivno območje spomenika

Kulturni spomenik ima vplivno območje. To so površine, ki so vidno in funkcionalno povezane s spomenikom.

7. člen

Lastniki spomenika morajo z njim ravnati kot dobri gospodarji, ga vzdrževati na lastne stroške, oziroma ohranjati njegovo substanco, podobo in položaj v okolici, varovati spomenik pred nevarnostjo delovanja naravnih sil ali človeškega ravnanja ali pa jih prepustiti strokovni organizaciji. Za vsak poseg v spomenik, njegove dele, opremo in vplivno območje spomenika je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturnovarstveno soglasje ZVKDS, Območna enota Kranj.

Za poseg v območje spomenika državnega pomena Bled – Blejski otok (EID 1-00024) velja varstveni režim, določen predvsem v 3. členu Odloka o razglasitvi Blejskega otoka za kulturni spomenik državnega pomena (Ur.l. RS, št. 81/99-3807, 22/2002-968), ki določa:

- 3. člen

(3) Vplivno območje spomenika obsega vse površine jezera in njegove brežine v razdalji 100 metrov od jezera ter območja v širši okolici, na katerih bi bili postavljeni objekti, ki bi s svojo velikostjo, obliko ali funkcijo lahko negativno vplivali na zaščitene elemente spomenika.

Za poseg v območje spomenika državnega pomena Bled – Blejski grad (EID 1-05287) velja varstveni režim, določen predvsem v 3. členu Odloka o razglasitvi Blejskega gradu za kulturni spomenik državnega pomena (Ur.l. RS, št. 81/99-3806, 22/2002-967), ki določa:

- 3. člen

(3) Vplivno območje obsega vse površine v oddaljenosti 250 m od zarisane meje spomenika in dodatno vse površine Blejskega jezera in območja v oddaljenosti 150 m od jezerskega brega, na katerih bi načrtovali objekte ali uporabo, ki bi s svojo namembnostjo, obliko ali velikostjo lahko negativno vplivali na zaščitene funkcionalne in vizualne elemente spomenika.

Za poseg v območje registrirane nepremične dediščine Bled - Ambient Bleda (EID 1-13232) in Bled – Parkovni gozd Straža (EID 1-13107) je določen varstveni režim v 108. in 110. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 34/2014 s sprem. – v nadaljevanju OPN Bled) določijo kulturnovarstveni pogoji skladno predvsem s 110. členom OPN Bled ter za EUP enoto ML-7 (namenska raba BT) skladno s 153. členom OPN Bled, ki določa:

-108. člen

... (3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(4) Na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni rekonstrukcija objekta ter gradnja novega objekta (vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta) na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine, prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot.

(5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor PIP za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja ostalih določb tega odloka s PIP za celostno ohranjanje kulturne dediščine veljajo pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine.

(7) Objekte in območja kulturne dediščine je treba varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti in obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih 90 sistemov, komunalna,

energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.

(8) Za vsak poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirano kulturno dediščino je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege po predpisih za varstvo kulturne dediščine.

(9) Kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje je treba pridobiti tudi za posege v vile in krajevno značilne objekte iz 84. člena tega odloka ter v EUP, če je tako določeno s PPIP za to enoto.

(10) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa vzdrževalna dela in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi tega odloka ali drugih predpisov.

-110. člen

(1) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dopustni. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo PIP, določeni v tem členu. Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še PIP, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne tipe dediščine in so navedeni v nadaljevanju tega člena in v naslednjem členu.

(4) Registrirana kulturna krajina in zgodovinska krajina

– ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (oblike, barve itd.),
- značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve (živice, vodotoki z obrežno vegetacijo, osamela drevesa),
- tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini),
- tipologija krajinskih sestavin in tradicionalnega stavbarstva (kozolci, znamenja),
- odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbo oziroma naseljem.
- podoba prisotnih naselij (vegetacija, višine objektov, oblika, naklon in barva kritine)
- avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov,
- preoblikovanost reliefa in spremljajoči objekti, grajene strukture, gradiva in konstrukcije ter likovni elementi in
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

Pri pregledu arhivske dokumentacije ugotavljamo, da je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 351-135/2005 z dne 11.08.2005 za odstranitev gospodarskega objekta na parceli št. 831/5 in 831/2, k.o. Želeče, za kar je bilo izdano tudi kulturnovarstveno soglasje, obenem pa tudi za novogradnjo na njegovem mestu. Gospodarski objekt je bil odstranjen, novogradnja ni bila realizirana.

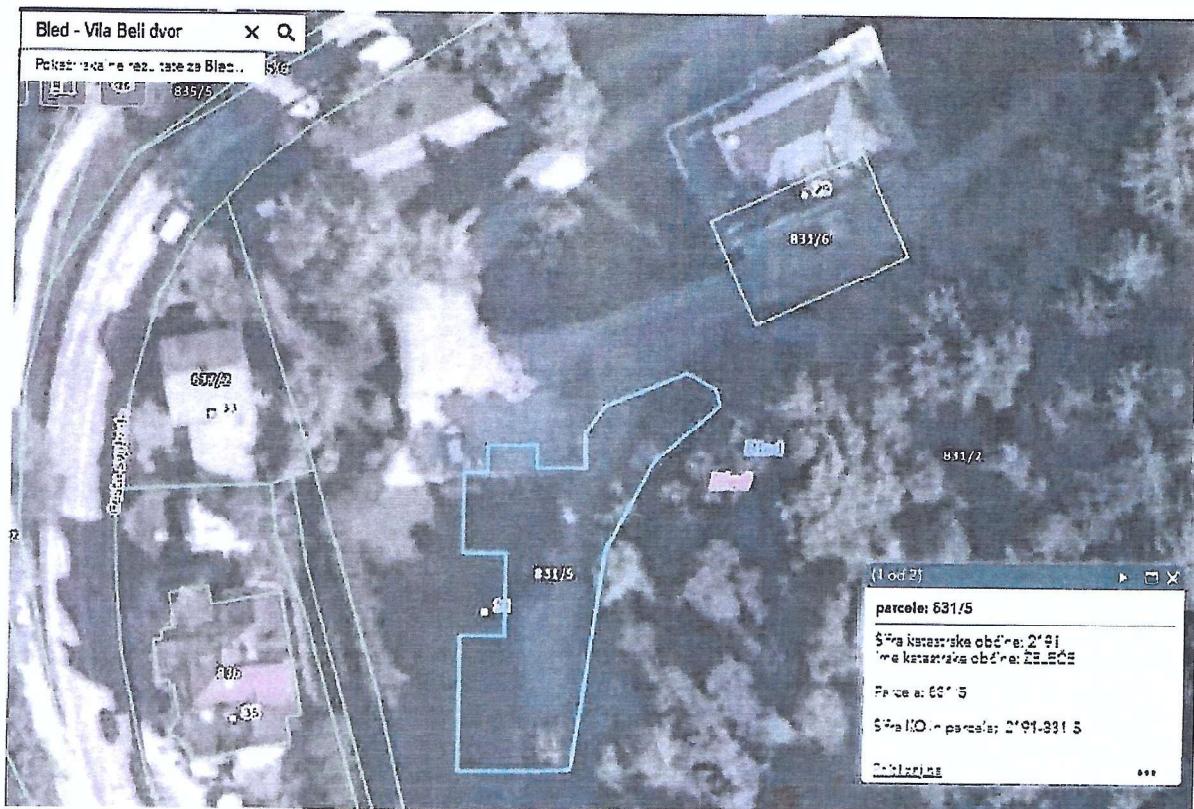


Povečan izsek iz ragednice, kjer je vidna vila Beli dvor, na njeni desni pa tudi pomožni – spremljajoči objekt: vila za osebje s pripadajočim gospodarskim delom (vir: ZVKDS OE Kranj).

V arhivu ZAL Enota za Gorenjsko se hrani načrt gospodarskega objekta (razdeljen na bivalni del ter servisni del), ki ga je leta 1884 izdelal Franc Faleschini iz Ljubljane.

Načrt gospodarskega objekta, ki je obsegal bivalni in servisni del (vir: ZAL).

V katastrskem prikazu je razvidno, da je bil pretežni del objekta postavljen na parceli št. 831/5 k.o. Želeče.

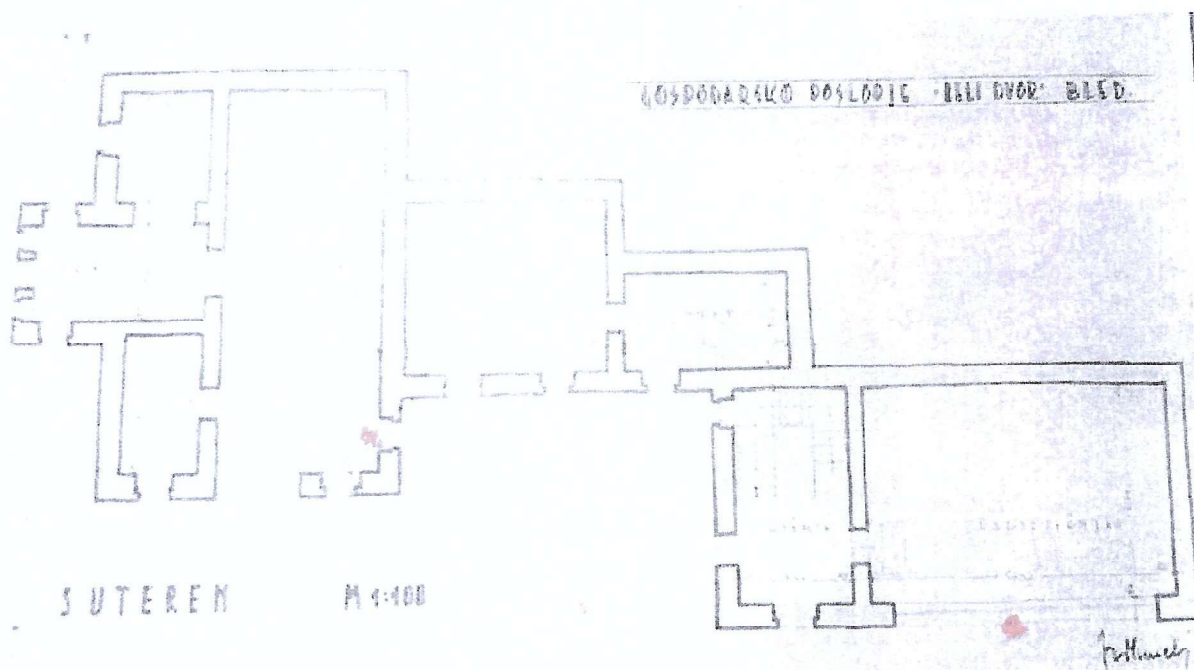


Slika prikazuje parcelno strukturo; označeno je stavbišče gospodarskega objekta (vir: GisKD).



V parcelni strukturi se je ohranilo njegovo stavbišče – obris objekta na stiku z zemljiščem, kar je najbolj relevantni podatek o zazidani površini tega objekta; razvidna je tudi namembnost/zazidljivost parcel. Objekt se nahaja na površini BT (vir: PIS).

ZVKDS hrani arhivsko dokumentacijo stavbenika Ivana Plemlja iz leta 1935, za časa lastništva Ivana Bonača, ko je gospodarsko poslopje bilo nekoliko spremenjeno: bivalni del 1. nadstropja je izveden kot predalčna gradnja in je dobil lesene balkone in spremenjene oblike odprtin. Objekt je bil sestavljen iz bivalnega in gospodarskega dela. Bivalni del objekta bil urejen in oblikovan kot značilno oblikovana vila 19. stoletja, z zidanim in ometanim pritličjem ter nadstropjem izvedenem kot lesena predalčna gradnja (t.i. Fachwerkbau). Streha je bila položna in simetrična dvokapnica s širokimi napušči na vseh delih strehe. Na glavni (severni) fasadi je bil umeščen izzidek na način rizalita, v severozahodnem vogalu in na sredi zahodne fasade pa pokriti leseni balkon. Gospodarski del tega objekta je bil izveden kot klasično zidan, z različno oblikovanimi odprtinami. Bil je prekrit z dvokapnimi strehami z različnimi višinami slemen ter urejen s tankimi napušči. V njemu so bili umeščeni sekundarni prostori: hlevi in cvetličnjak, garaža, pralnica. Fasada obeh delov je bila izvedena v svetlih barvah.



Slika prikazuje načrt I. Plemlja iz leta 1935, ko je bil gospodarski objekt nekoliko spremenjen, glavna vila pa prenovljena za potrebe novega lastnika (vir: ZVKDS OE Kranj).



Izrez iz starejše črno bele razglednice, ki je računalniško obdelan z barvami (vir: ZVKDS OE Kranj, Nataša Ūlen).



Fotografija gospodarskega objekta pred rušitvijo, kjer že manjka lesen balkon na zahodni fasadi bivalnega dela – vile za osebje (vir: ZVKDS OE Kranj, dr. Nika Leben).

Glede na zgoraj navedeno arhivsko dokumentacijo in dopustnost gradnje v območju razglašene spomenika je možno izvajati posege v okviru 5. člena Odloka o razglasitvi Vile Beli dvor na Bledu za kulturni spomenik lokalnega pomena (Ur. l. št. 13/2004). Ta med drugim v 7. alineji tega člena določa, da je na podlagi kulturnovarstvenega soglasja možno izvajati posege, ki dosegajo upoštevanje določil iz tega člena, torej: upoštevanja predstavitve celote spomenika in izvirnosti spomenika, pri katerem je bil dotrajani in nato tudi odstranjeni gospodarski objekt eden od bistvenih delov (poleg glavne vile Beli dvor, ledenice, parka...). Zato so možni posegi, ki bi nadomestili na tem mestu spremljajoči objekt (za osebje/personal in tudi goste) glavne vile Beli dvor, kateri je delno samostojno bivalni, delno pa gospodarski/s sekundarnimi prostori in služi celotnemu posestvu, izveden torej kot reminiscenca na izvornega.

Zgoraj napisano potrjuje tudi **izdano gradbeno dovoljenje za odstranitev objekta**, pridobljeno sočasno kot za novogradnjo, s tem, da slednja ni bila izvedena. Menimo, da je nov objekt možno postaviti zgolj na stavbišču poprej odstranjenega in to v gabaritih, ki ne smejo presežati tlorisnih in/ali višinskih gabaritov po arhivski dokumentaciji.

V 108. členu OPN Bled je za celostno ohranjanje kulturne dediščine določeno, da so na objektih in območjih kulturne dediščine **so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti** ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ). Obenem določa tudi, da na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni rekonstrukcija objekta ter gradnja novega objekta (vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta) na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine, prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot. Glede na predstavljeno arhivsko gradivo je razvidno, da je ena izmed najlepših vil na Bledu imela spremljajoči bivalno-gospodarski objekt, ki ji je dajal dodatno vrednost, pomembnost v prostoru in tudi prestižnost. Glede na ohranjene načrte je bilo personalno osebje oziroma so bili gosti nastanjeni v (odstranjenem) t.i. gospodarskem objektu, medtem ko je glavna vila služila izključno članom plemiške družine. Pri namembnosti objekta je pomembno, da se poleg gabaritov ohranja tudi pretežno podobna namembnost in delitev na bivalni ter na »gospodarski«/servisni del, ki ne bo generirala potreb po dodatnih površinah in poseganju v zelene površine, temveč bodo parkirne površine zagotovljene znotraj obstoječih tlakovanih površin. Prav tako se ne sme načrtovati novih ločenih komunikacij, temveč se mora ves dostop vršiti po obstoječi poti. Obenem se načrtovani objekt ne sme parcelirati, etažirati in podobno deliti na morebitne nove (so)lastnike, tako da nastanejo večstanovanjske enote – spremljajoči objekt mora ostati del posestva Beli dvor kot njen sestavni del, kar določa tudi Odlok o razglasitvi Vile Beli dvor na Bledu za kulturni spomenik lokalnega pomena. S tem ne bodo prizadete varovane vrednote enovitosti spomenika. Nov objekt mora biti diskretno umeščen in v izjemno podrejenem položaju glede na glavno vilo Beli dvor, katera mora ohranjati dominantno lego v prostoru in tudi veduto iz jezerske strani na objekt ter tudi obratno. Arhitektura naj bo sodobno oblikovana, vendar kot reminiscenca na preteklo. Slednje se lahko kaže v značilnih materialih (opeka, apnen omet v izjemno svetlih zemeljskih barvah, kamen, les) in tudi elementih (portal, rizalit, polkna, sodobna interpretacija odprtin ipd.). Neznačilni materiali kot pločevina, umetni kamen ipd. niso dopustni. Streha je lahko tudi ravna, s tem, da se nobene elemente ne sme vidi iz ravnine venca (klimati, morebitna sončna elektrarna, ipd. naprave). Priporočamo uporabo zelene strehe, lahko tudi zelene fasade. Objekt bi se tako najbolje stopil z obstoječim reliefom ter izvedenim zalednim zidom, kjer lahko zelena streha služi tudi kot razgledišče. Steklene površine ne smejo biti odsevne, bleščeče (brez folij ipd.). V kolikor se bo izvajal zunanji bazen se priporoča izvedba sodobnega sonaravnega bazena z rastlinsko čistilno napravo. Vse sekundarne prostore se naj umesti v kletni nivo, ki je lahko v več etažah, glede na dopustne faktorje pozidanosti.

Poleg upoštevanja zgoraj navedenih režimov opozarjamo na upoštevanje določil v OPN Bled: potrebno upoštevati zgoraj naštete varovane vrednote ter morfološke značilnosti mikro območja ter predvsem 84. člen po OPN Bled, ki velja za vile in njihove pripadajoče objekte ter vrtove/parke oziroma zelene površine: podrejenost novih volumnov volumnom sosednjih (varovanih) objektov, zadostne odmike od varovanih objektov, doseganje zadostnih zelenih površin brez poseganja v obstoječe zelene površine, umeščanje na parcelo čim bolj vstran od varovanih objektov, prilagoditev oblikovanja kot podrejenega in izhodiščnega iz varovanih sosednjih objektov, namembnost in kapaciteto. Obstoječi, novi - načrtovani in vsi pomožni objekti morajo biti medsebojno usklajeni v oblikovanju, barvah, materialu, z ozirom na arhivsko dokumentacijo. Višina nadzemnih delov objekta ne sme ne presežati arhivskih (P+1) s tem, da se predvsem sekundarne prostore mora umeščati (čimbolj) v podzemne etaže. Priporočamo izvedbo na



način zelene strehe. Pločevina, kritina po fasadi, keramične ploščice, umetni kamen, vidni beton ipd. niso dopustni. Stavbno pohištvo naj bo enotno oblikovano v celotnem objektu.

Tlakovanje naj bo omejeno izključno na parkirne in povozne površine. Parkirne površine naj se načrtuje subtilno in kot ozelenjene površine z drevesi. Zelene površine naj se zasadi z avtohtonimi grmovnicami, visokodebelno vegetacijo in zatravi po načrtu krajinske arhitekture. Ograjevanje parcele je dopustno s transparentno ograjo kot je značilna za vile na Bledu ali zeleno živico, v gozdnem delu pa kot značilno leseno; vidni AB ni dopusten, kakor tudi ne pločevinaste ograje. Za zaščito lesenih delov objekta ali okoli njega naj se uporabi brezbarvni premaz, ki dopušča naravno staranje lesa ali po arhivski dokumentaciji v temno rjavi barvi (borova sol). Višinske razlike se mora prioritarno premoščati predvsem s travnatimi brežinami ali na način popolnoma vkopane ekoškarpe. Posegi morajo biti skladni z veljavnim prostorskim aktom za to območje.

Glede na kompleksnost obravnavanega prostora, varovanih enot spomenikov ter dediščine pojasnjujemo, da je izvedba novega objekta možna in dopustna le, v kolikor investitorjeva rešitev upošteva umeščenost in gabarite po arhivski dokumentaciji (kateri pa naj bodo čim manjši oziroma umeščeni v podzemne etaže) ter zgoraj opisane omejitve glede umeščanja, oblikovanja in tudi uporabe. S postavitvijo sekundarnega objekta na mestu poprej odstranjenega se bo ob upoštevanju zgoraj opisanih smernic obenem lahko tudi povečala pričevalnost kulturnega spomenika – vile Beli dvor. Opozarjamo pa, da nov objekt zaradi svoje izjemne izpostavljenosti nikakor ne sme izstopati iz prostora, da bi s svojo namembnostjo, obliko ali velikostjo lahko negativno vplivali na zaščitene funkcionalne in vizualne elemente spomenikov državnega pomena Blejski otok in/ali Blejski grad ali sosednjih enot registrirane stavbne dediščine. Predstavljati mora zaključeno celoto kompleksa vile Beli dvor.

Podrobnejša navodila in kulturnovarstvene pogoje bo Zavod lahko izdal investitorju na osnovi vloge z opisi vseh nameravanih posegov in idejni zasnovi ter prikazi, skladno z 29. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/2008 s sprem.).

Pripravila:
Nataša Člen, mag. inž. arh.
konservatorica



Vodja ZVKDS, OE Kranj:
Irena Vesel, univ. dipl. inž. arh.
konservatorska svetnica

Vročiti:
- Investitorju: