

Nalga:

Zaradi zagotovitve skrbnega tehtanja javnega in zasebnega interesa, med pobudnikom ustavne presoje, pripravljavcem, načrtovalcem in nosilcem urejanja prostora s področja varstva kulturne dediščine potekajo usklajevanja. Z namenom izjasnite o dejstvih in okoliščinah, je bila izdelana strokovna podlaga PROSTORSKA PREVERITVE UMEŠČANJA STANOVANJSKEGA OBJEKTA NA PARC. ŠT. 297 K.O. 2189 RAČICA.

Strokovna podlaga po opisani metodi preveri vpliv predlagane gradnje (zasebna pobuda) na območje varstva kulturne dediščine ID 13232 Ambient Bleda (varstvo Ambianta Bled v javnem interesu). Predlagane rešitve se pretehta, ovrednoti poda opredelitev tako do predloga pobudnika, kot tudi do predloga pripravljavca v štirih variantah.

2. Lokacijska določila (izvleček)

VELIKOST PARCELE: 1708 m²

ENOTA UREJANJA PROSTORA: RE-10

Namenska raba zemljišča: SSe - Eno in dvostanovanjske površine

-11100 Eno stanovanjske stavbe

-11210 Dvostanovanjske stavbe

Na območju veljajo naslednji prostorski načrti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 34/2014, 40/2014, 14/2015, 48/2016, 60/2017, 7/2018, 29/2018, 44/2019)

Varovana območja:

- varovano območje gospodarske javne infrastrukture: Varovalni pas GJI;
- Varovano območje VTJ Blejsko jezero;
- Varovano območje vodnih zemljišč, prispevno območje Blejskega jezera;
- erozijsko območje: opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi;
- **varovano območje kulturne dediščine: RKD;**
upoštevano mnenje št.: 3501-13/2021/8 z dne 30. 4. 2021 na osnutek Odloka o petih spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Bled (spremembe za del zemljišča na parc. št. 297 k.o. Rečica):

Skladno z 79. členom ZVKD-1 Ministrstvo z mnenjem ugotovi sprejemljivost predlaganih rešitev v prostorskem aktu z vidika varstva.

V konkretnih smernicah je Ministrstvo opredelilo, da je sprememba namenske rabe v stavbno zemljišče na parc. št. 297 k.o. Rečica dopustna samo v južnem delu, to je po plastnici nadmorske višine 535m oziroma po obsegu kot je bil pred uveljavitvijo OPN Bled.

Kot izhaja iz priloženega potrdila o namenski rabi št. 3501-582/2020-3 z dne 17. 3. 2021, obseg spremembe namenske rabe sledi območju stavbnega zemljišča določenim s prostorskim aktom, ki je veljal pred OPN Bled.

Podana je tudi konkretna smernica glede PPIP, to je, da naj se določijo omejitve pri višini

morebitnega novega objekta, tako, da sleme strehe novega objekta ne bo višje od obstoječih objektov ob Triglavski cesti, pri čemer se objekt Triglavska 47 ne šteje za referenčni objekt ob Triglavski cesti. V okviru usklajevanj se je dogovorilo, da se kot PPIP opredeli etažnost objekta in absolutno koto, ki je nov objekt v najvišji točki ne sme presegati.

V osnutku 5 SD OPN Bled je za območje, ki je predmet sprememb določen naslednji PPIP: »Višina slemena objekta ne sme presegati kote nadmorske višine 542 m in je lahko do 7 m nad koto pritličja. Etažnost objekta do K+P+M.«

Kot izhaja iz stanja na terenu, kar se ugotavlja na podlagi priloženih obeh geodetskih načrtov, je mnenje Ministrstva, da je predlagani PPIP ustrezen in sprejemljiv z vidika varstva kulturne dediščine.

TIB OBJEKTA:

- SSe; eno in dvostanovanjske stavbe

VELIKOST OBJEKTA:

FZ (faktor zazidanosti): največ 35%

FBP: najmanj 30% (delež odprtih bivalnih površin)

ETAŽNOST:

- K+P+M

za P (pritličje) se šteje prva etaža nad terenom. Skladno z OPN je v padajočem terenu lahko vidna največ ena klet na stiku z najnižjo točko terena ob objektu.

ODMIKI od sosednjih zemljišč:

- 4m
- s soglasjem sosedu minimalno 1,5m

OBLIKOVANJE OBJEKTA:

- Podolgovat tloris razmerje najmanj 1:1.2
- Naklon strehe 38-45 stopinj
- Sleme v smeri daljše stranice objekta
- V primeru ravne strehe obvezna ozelenitev

PARKIRNE POVRŠINE

- Vsaj dve parkirni mesti na enoto.
- Dovoz iz severne strani je mogoč samo preko kmetijskega zemljišča, kar ni skladno z OPN Bled.
- Dovoz na južni strani je fizično mogoč preko zasebnega zemljišča 301/2, K.O. Rečica, pri čemer je za dostop potrebna služnost.

POSEBNOSTI:

- Obvezen načrt krajinske arhitekture zaradi močnega naklona terena na parceli
- Obvezna študija geomehanike zaradi strmega pobočja nevarnost plazov in erozije

3. Opis lokacije

Predmet projekta je del zemljiške parcele namenjena gradnji št. 297, K.O. Rečica, ki leži na severo-zahodnem delu Bleda v naselju Rečica.

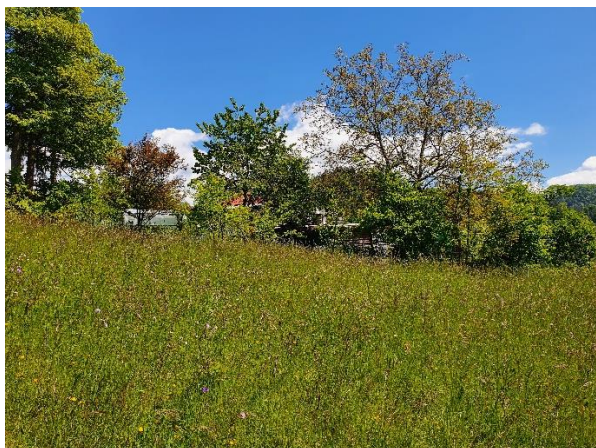
Teren na zemljišču pada iz severa proti jugu v naklonu cca 25%. Višinska razlika med zgornjim in spodnjim delom parcele je 13m, na delu stavbnega zemljišča pa je višinska razlika 8m.



Pogled proti Jugu



Pogled proti Jugo zahodu



Pogled proti Vzhodu



Pogled na parcelo iz brežine jezera

4. Postopek preverbe:

Preveritev smo izvedli z dvema postopkoma, 1. na podlagi foto materiala in z digitalno grafično obdelavo določili višinske gabarite obstoječe gradnje ter možnosti širitve ne da bi s tem posegali v višinske dominante okoliškega terena.

Drugi način je s pomočjo 3D programske opreme in natančnem posnetku terena po podatkih Lidar GIS slovenija, v katerega smo dva različna modela objekta v prostor, ter jih med seboj primerjali kot možne rešitve.

- Objekt A, ki v celoti upošteva podrobne prostorsko izvedbena določila upravljalcev prostora: kota slemena do prve etaže je 7m, kota kapi je 5,5m nad pritličjem, maksimalna višina je višini 542m, po zasnovi arh. Egona Muriča u.d.i.a
- Objekt B, ki upošteva splošna določila OPN Bled, po projektu IDZ Hiša Dakič, projektant Arch design d.o.o. Teslova 9, 1000 Ljubljana
avtor: Matjaž Krajnik univ.dipl.inž.arh. A-0861, datum: Maj 2021
- Objekt C, Višina slemena sledi sosednjem objektu na naslovu Triglavška c 51, 4260 Bled, sleme: 544,50m n.m.v. po predlogu

5. Povzetek

Iz prikazanih računalniških modelov ter slikovnih grafičnih analiz je lepo razvidno da je višinska omejitev slemena novega objekta na parceli št. 297 K.O. Račica smiselna.

Objekt A sledi smernicam ZVKDS Kranj. Predlagana maksimalna višina slemena na koti 542,00m n.m.v. sledi padanju terena iz severozahoda proti Jugo-vzhodu, ki se isteče na planoto za Grajskim hribom. Predlagana višina je na krivulji skoraj vzporedni s terenom ki se enakomerno spušča od najvišjega objekta na zahodu Triglavška cesta 51, 4260 Bled, (sleme 544,50m n.m.v) proti vzhodu.

objekt B, z višino slemenena absolutni koti 547,20m n.m.v., pa v prostoru ustvarja novo višinsko dominantno ki je moteč element za poglede iz jezera in njegove okolice, grafika 3.0 to tudi lepo ponazarja.

Objekt C, z višino slemenena absolutni koti 544,50m n.m.v., preverja pripombe na javno razgrnitev predloga PIP. Objekt na naslovu Triglavška c 51, 4260 Bled je najvišji objekt v zaselku, predvidena novogradnja je vzhodno od njega kjer se teren in silhueta grajenega tkiva že spuščata. Situacija je lepo prikazana na grafiki 3.1, kjer je lepo razvidno da se ustvari nova silhueta naselja z dvema »dominantama« kar zopet vpliva na vidno izpostavljenost.

Strokovna podlaga grafično prikaže omejitev najvišje dopustne višine objekta na 542,00m n.m.v. Na prikazu je jasno razvidna silhueta grajenih struktur, ki jo zaključijo zeleni rob.

Iz strokovne podlage nedvoumno izhaja, da bi presežena dopustna višina objektov pomenila vizualno izpostavljenost in ustvarjanje nove dominante v prostoru, kar negativno vplivana Ambient Bleda. Na drugi strani pa se objekt, ki sledi določilo in dopustne višine ne preseže, zlije v obstoječo grajeno tkivo, se neagresivno vpne v teren in se vizualno ne izpostavlja.

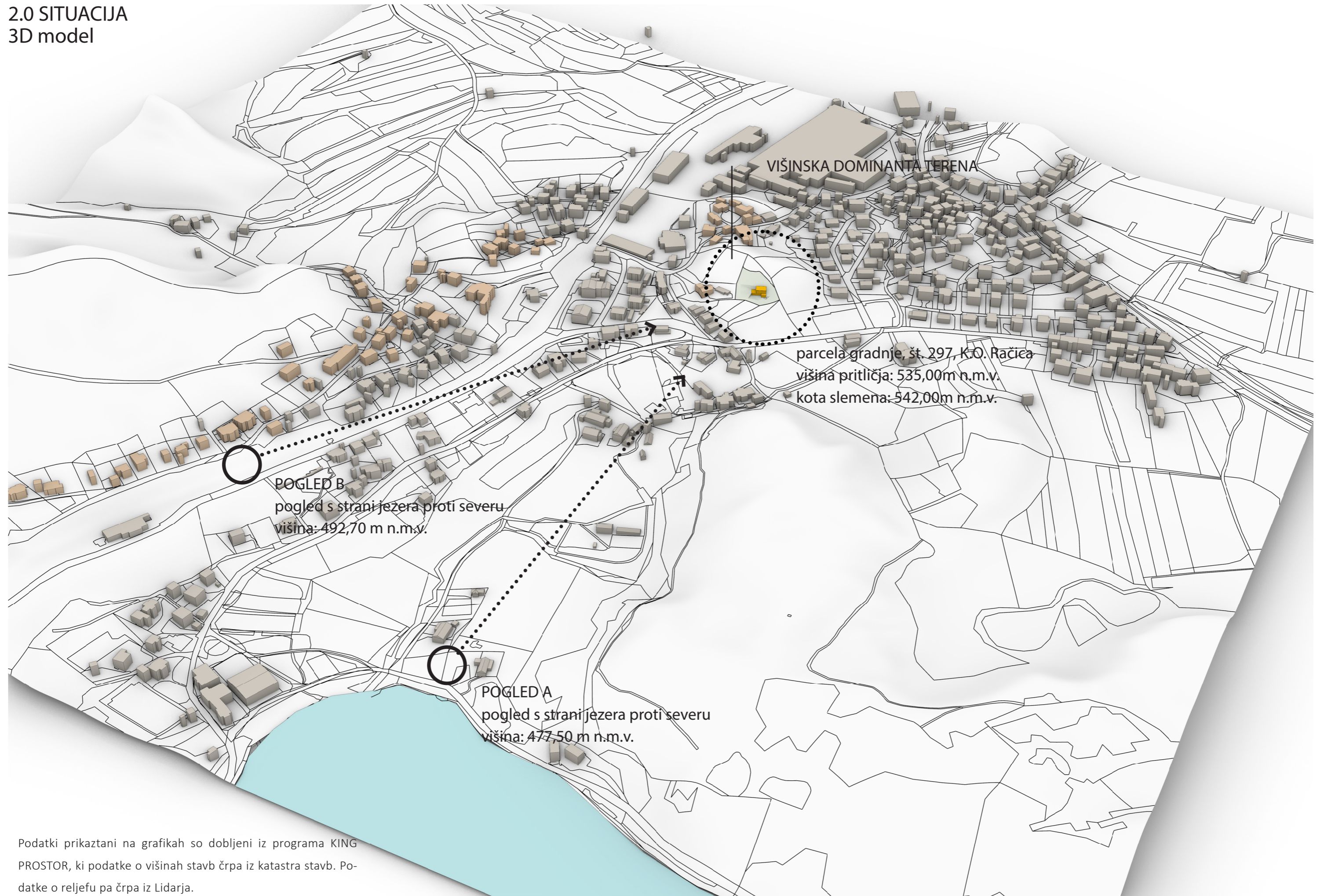
Priloge:

- 1.1 ortho-photo
- 1.2 shema namenska raba
- 1.3 komunalni vodi
- 1.4 situacija obstoječe stanje
- 2.0 sem situacija pogledi
- 2.1 foto shema situacije
- 2.2 3D model simulacija objekt A
- 2.3 3D model simulacija objekt B
- 2.4 3D model simulacija objekt C
- 2.5 3D model simulacija primerjava A in B
- 2.5 3D model simulacija primerjava A in C
- 3.0 Višinske dominante foto-montaža

Pripravil: Egon Murič u.d.i.a.



2.0 SITUACIJA 3D model



Podatki prikazani na grafikah so dobljeni iz programa KING PROSTOR, ki podatke o višinah stavb črpa iz katastra stavb. Podatke o reliefu pa črpa iz Lidarja.

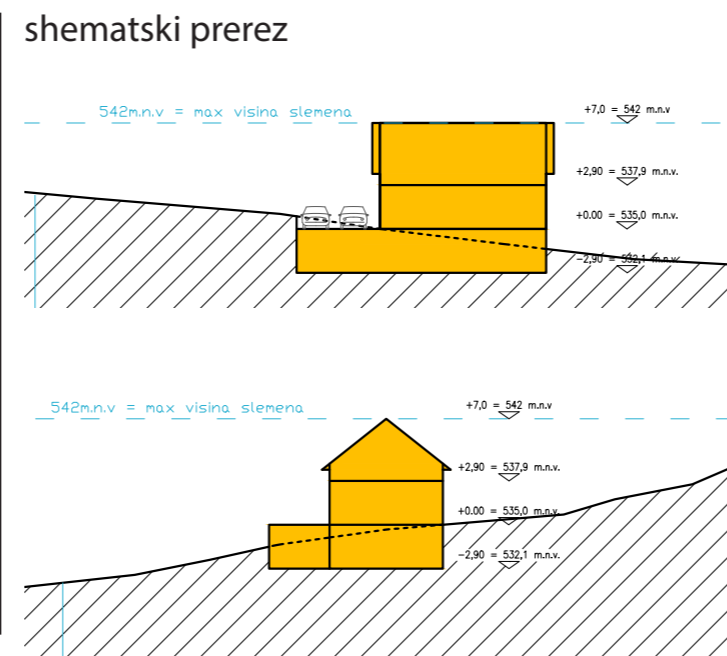
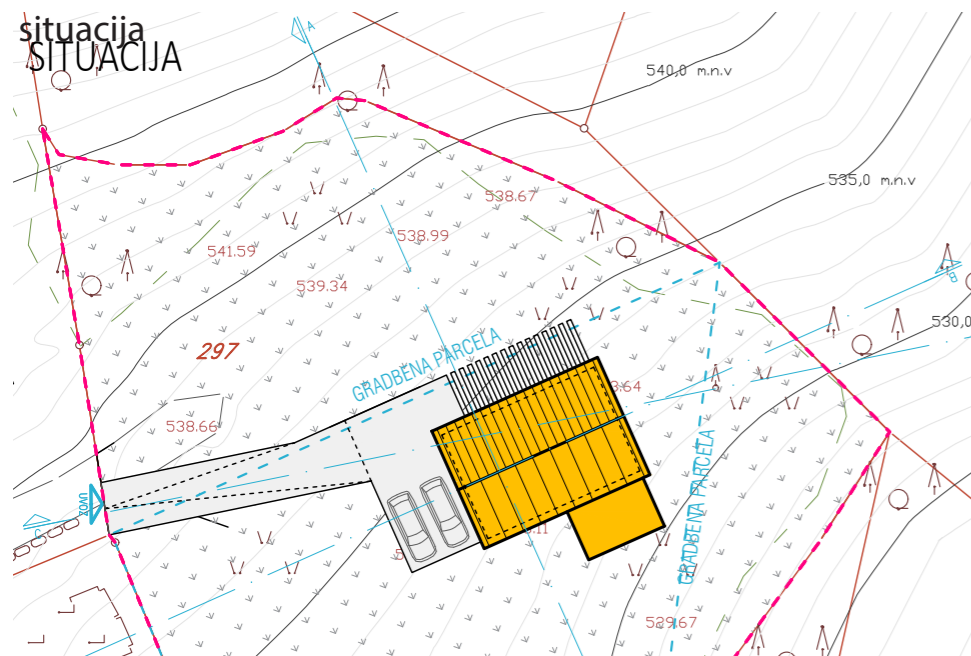
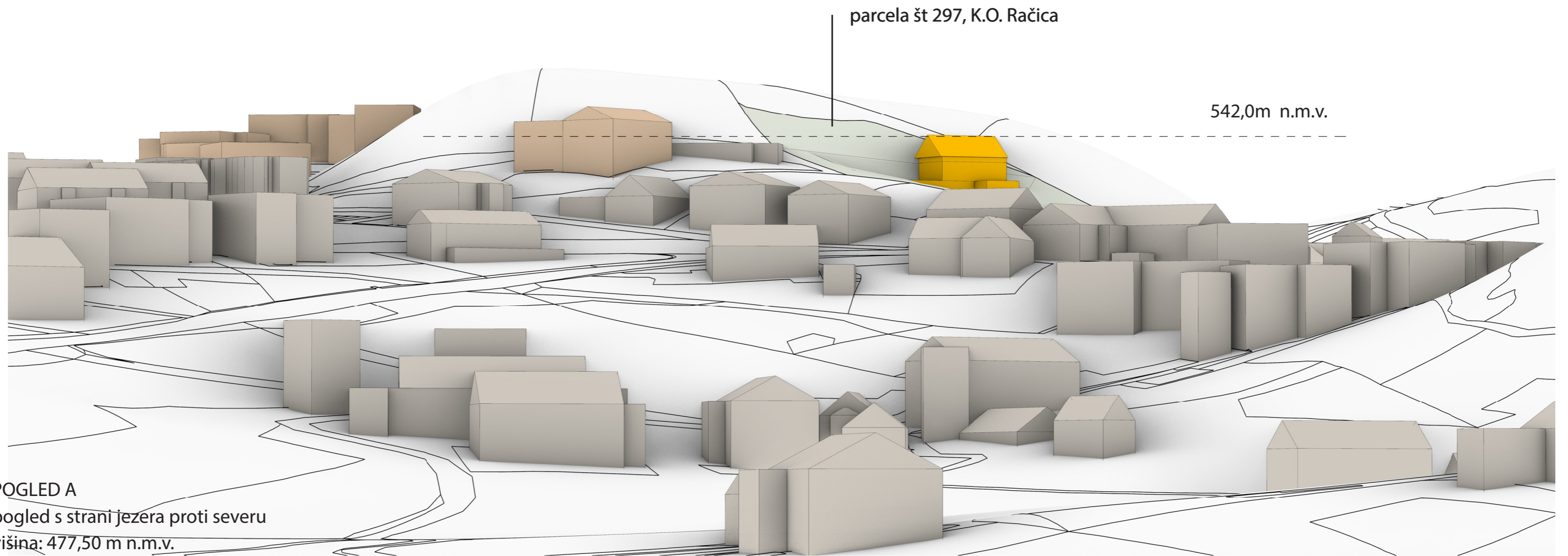
2.1 FOTO POGLED A



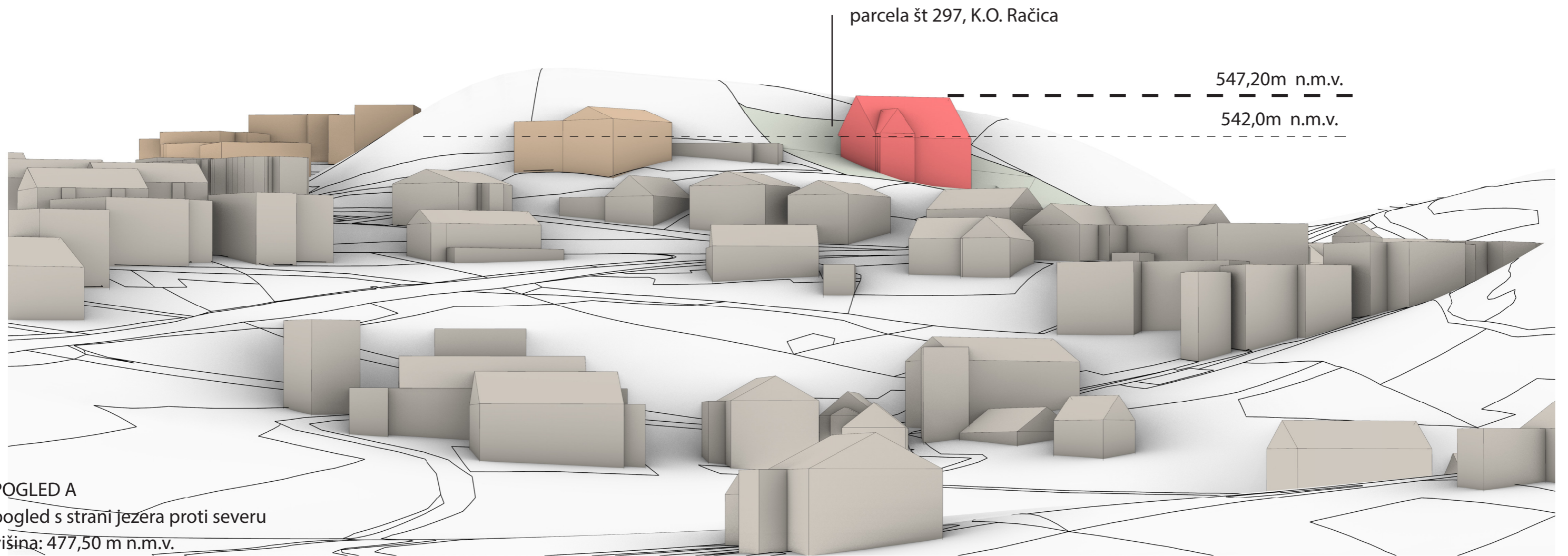
POGLED A
pogled s strani jezera proti severu
višina: 477,50 m n.m.v.

območje predvidene grad-

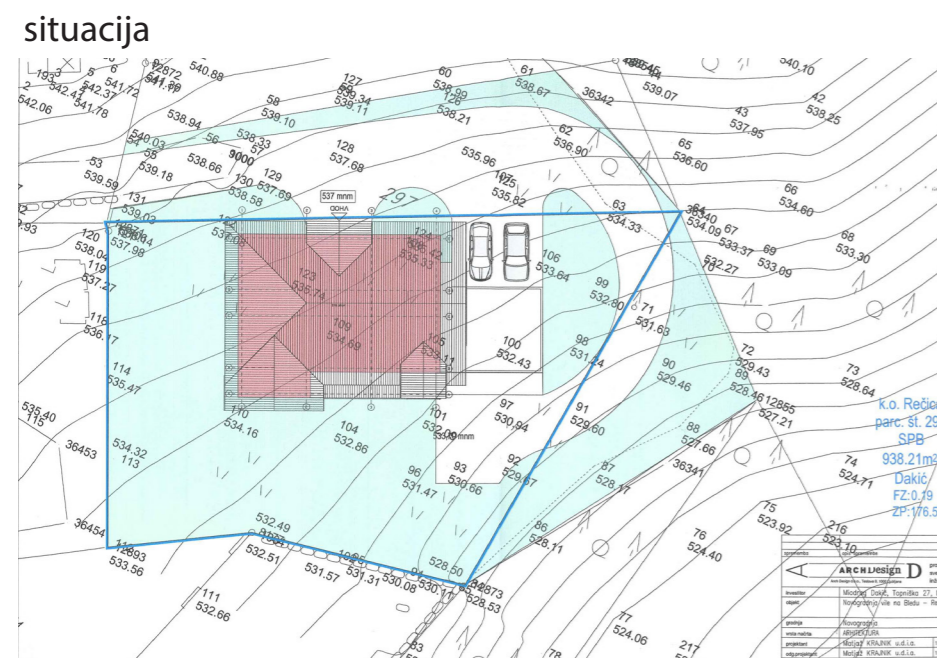
2.2 OBJEKT A 3D model



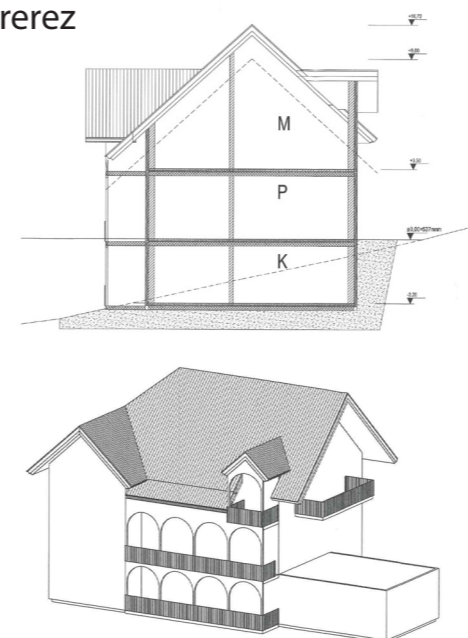
2.3 OBJEKT B
3D model



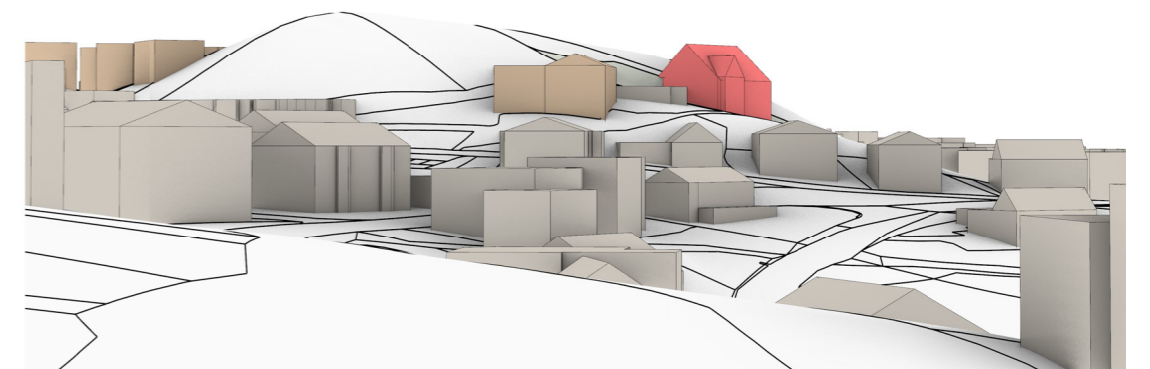
POGLED A
pogled s strani jezera proti severu
višina: 477,50 m n.m.v.



shematski prerez



POGLED B
pogled s Kolodvorske ceste proti severu
višina: 492,70 m n.m.v.



2.4 OBJEKT C 3D model

Triglavska 51, Bled
višina slemena: 544.50m n.m.v.

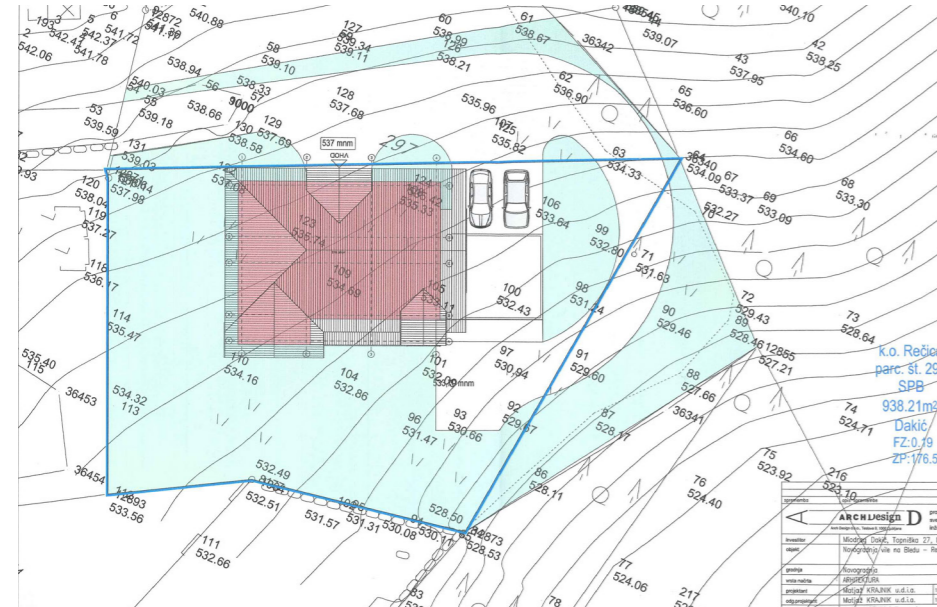
parc. št 297, K.O. Račica

547,20m n.m.v.

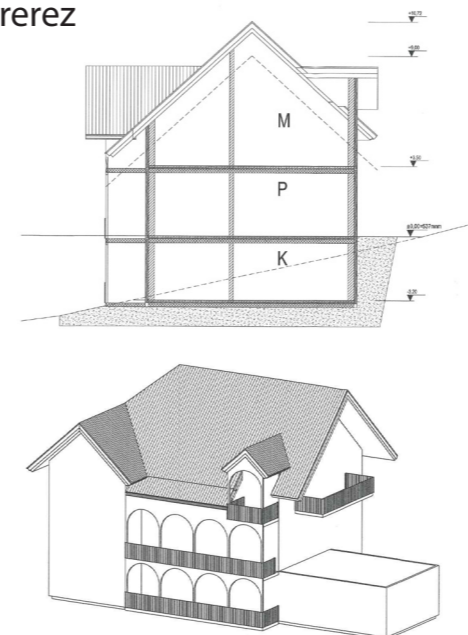
542,0m n.m.v.

POGLED A
pogled s strani jezera proti severu
višina: 477,50 m n.m.v.

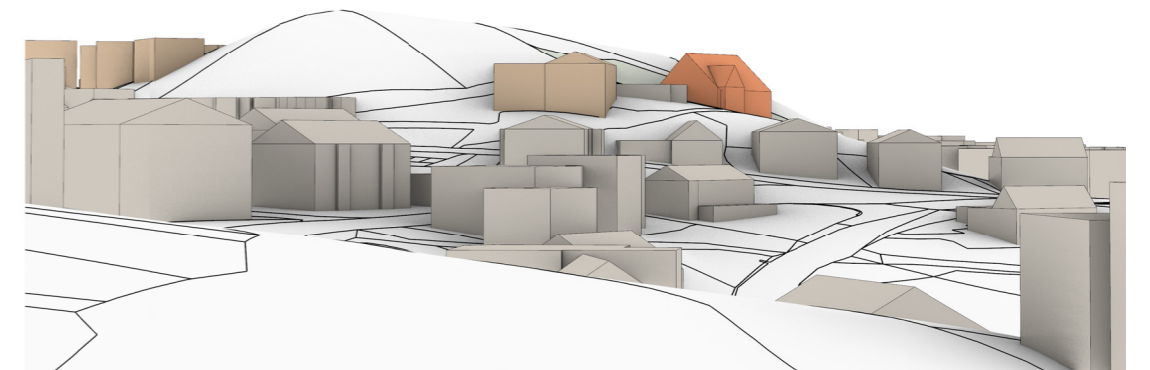
situacija



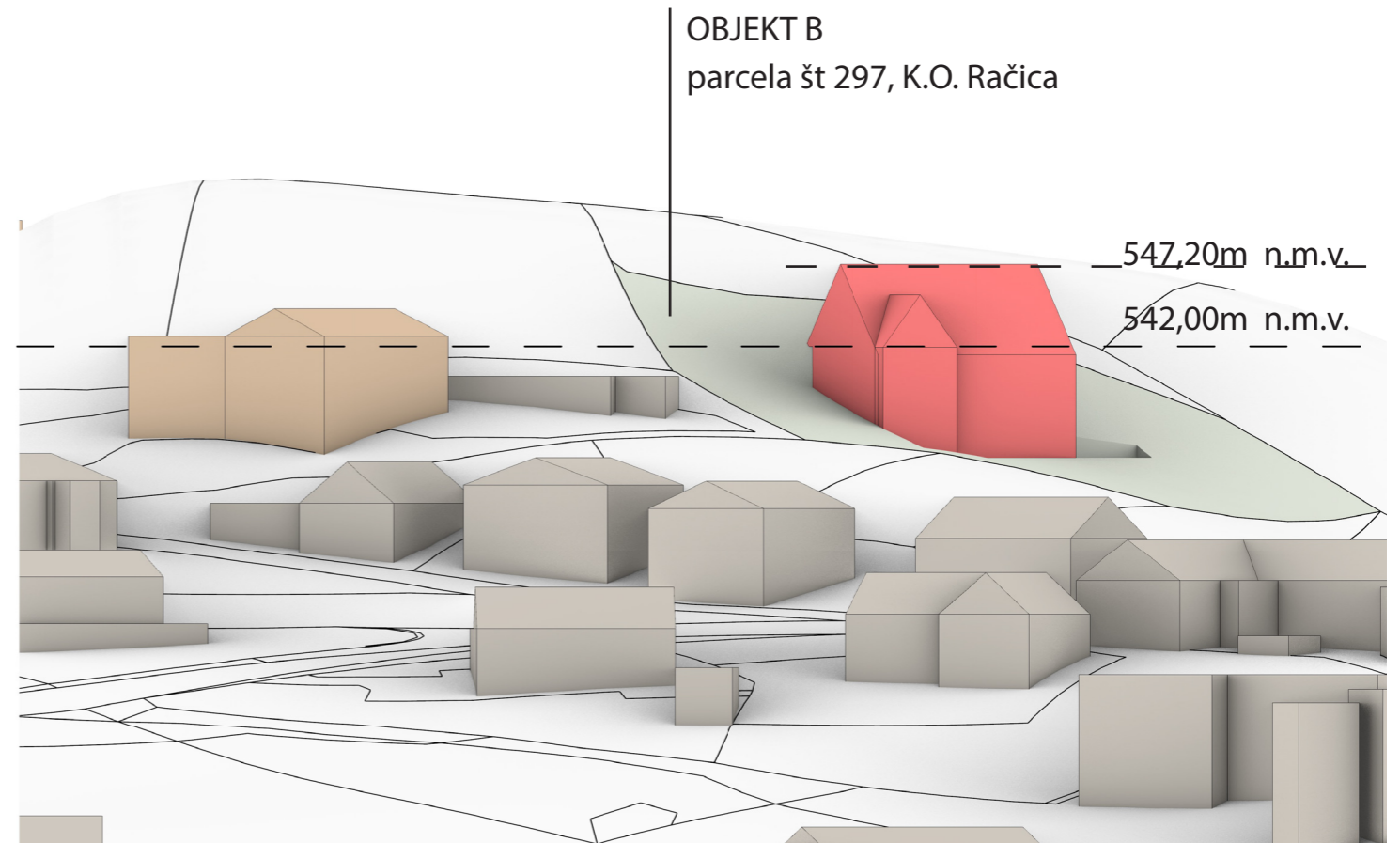
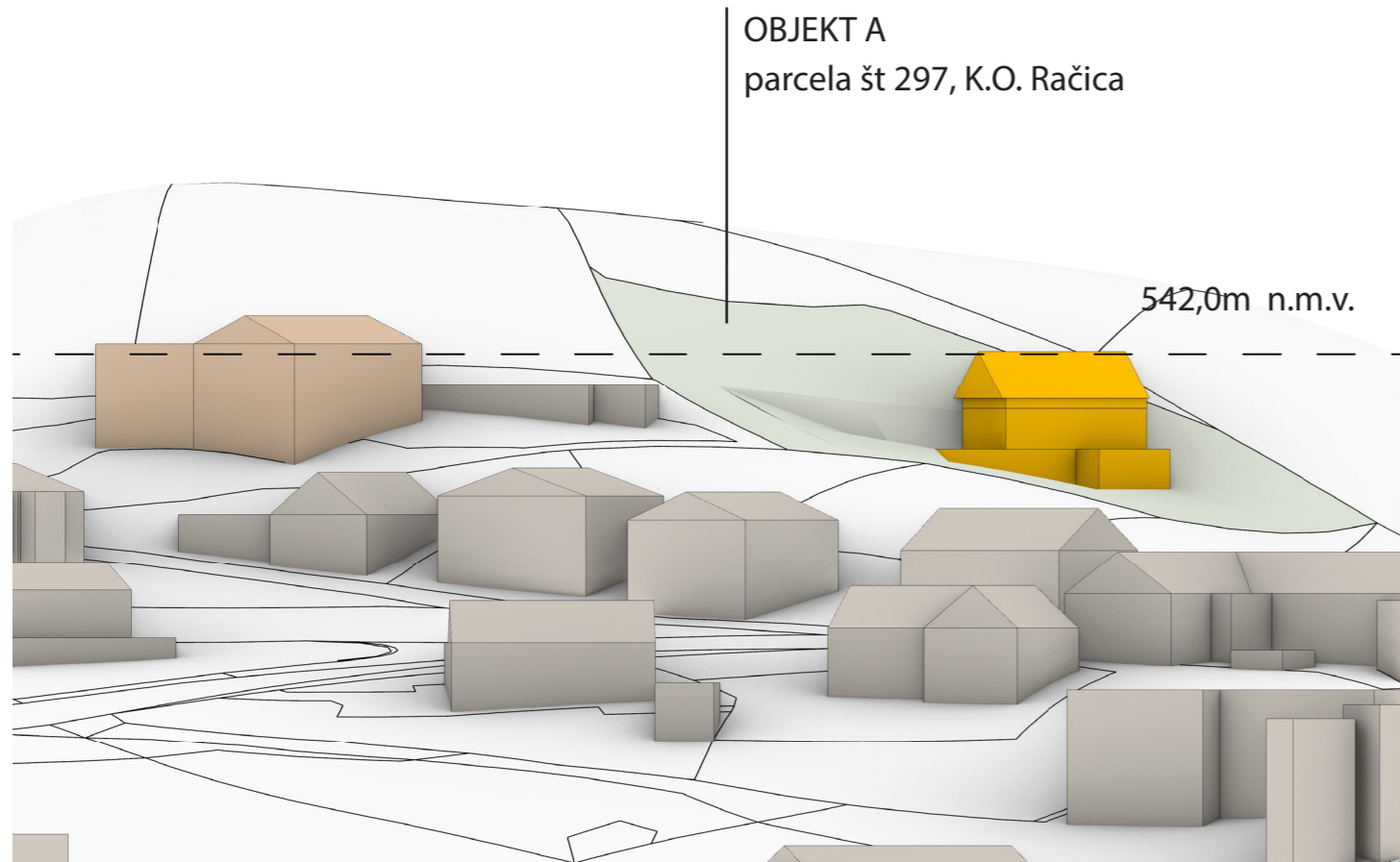
shematski prerez



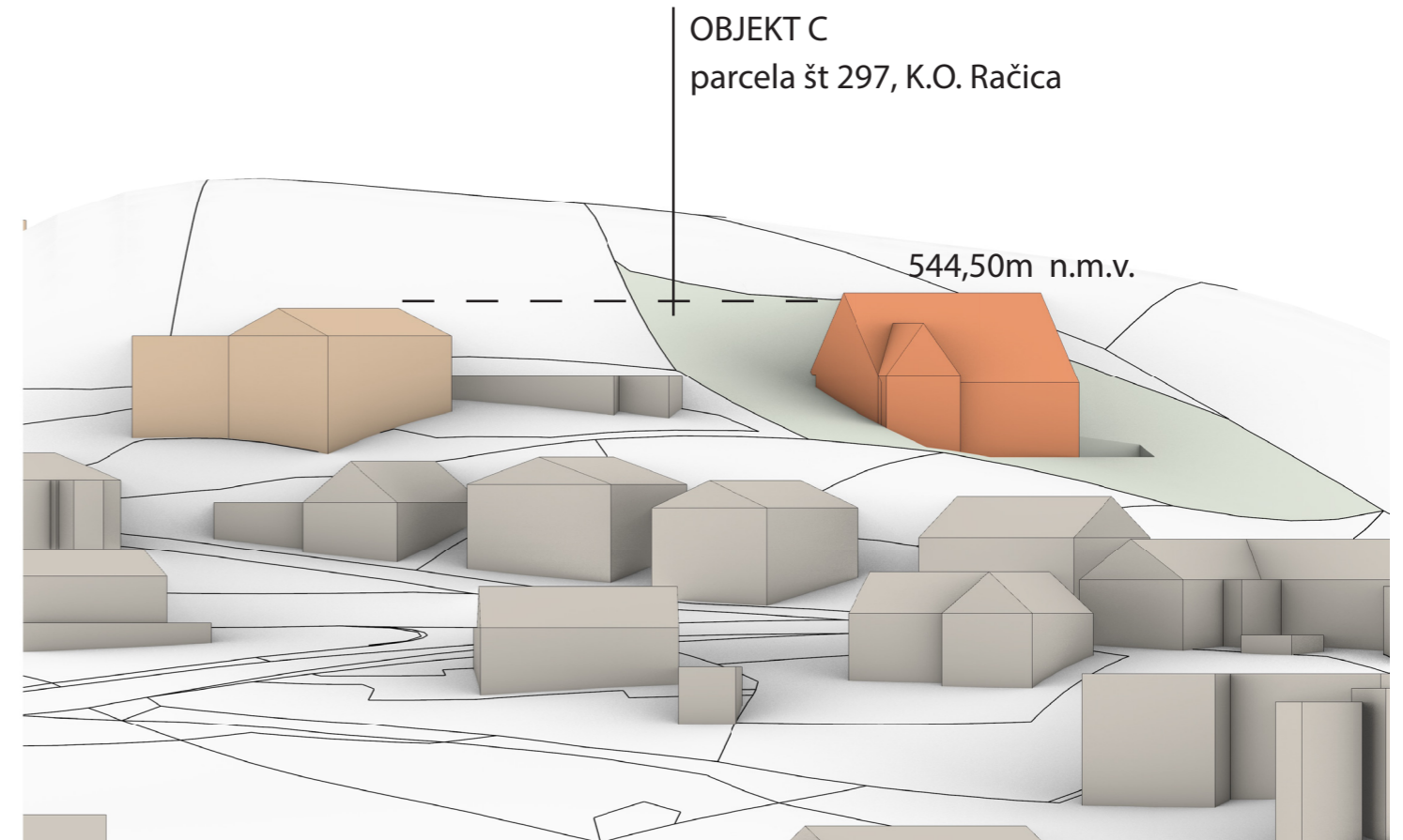
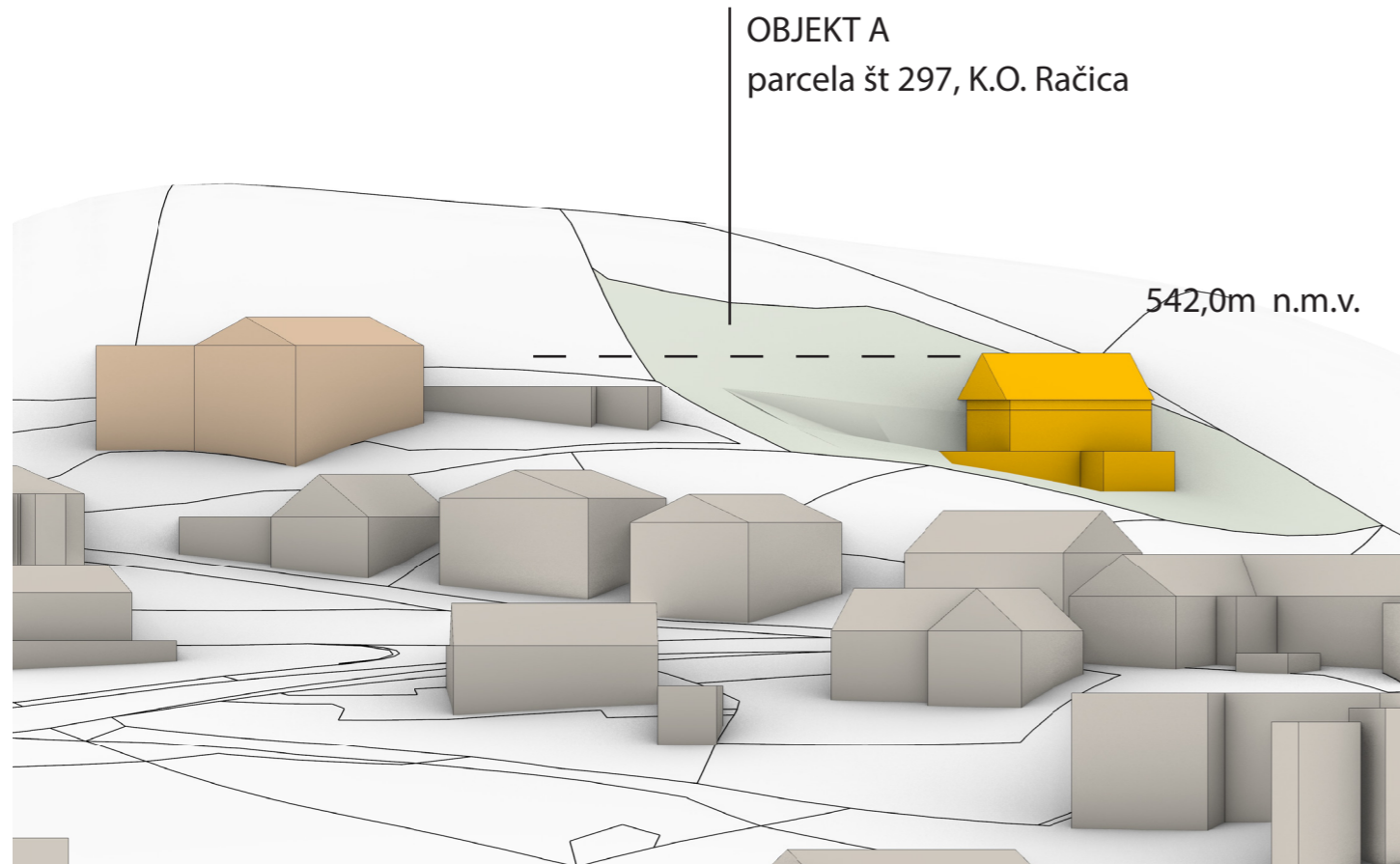
POGLED B
pogled s Kolodvorske ceste proti severu
višina: 492,70 m n.m.v.



2.5 PRIMERJAVA OBJEKT A in B
3D model

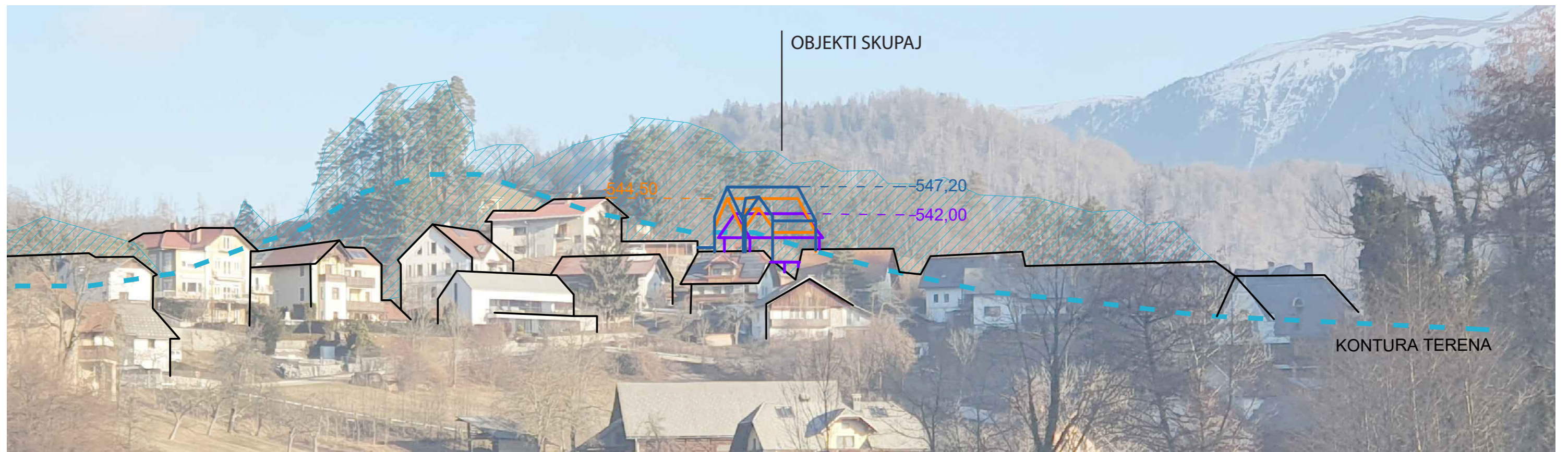
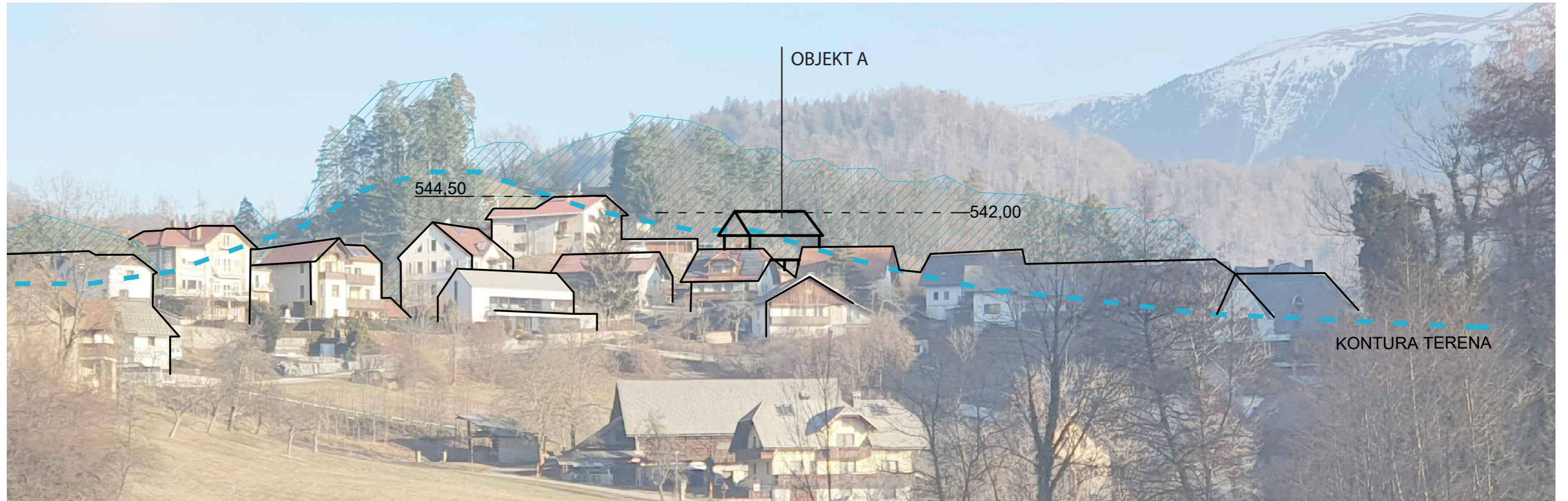


2.6 PRIMERJAVA OBJEKT A in C
3D model



3.0 PRIMERJAVA OBJEKTOV

grafična primerjava višinskih dominant



3.1 PRIMERJAVA OBJEKT A in B grafična primerjava višinskih dominant

