

**12) Sprejem Obvezne razlage Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za plansko celoto Bled**

**PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Bled sprejme Obvezno razlago Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za plansko celoto Bled**

**PREDSTAVNICA PREDLAGATELJA: Saša Repe, višja svetovalka za prostor**

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Bled (Uradni list RS, št. 67/09 – UPB, 87/12) ter 75. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Bled (Uradni list RS, št. 67/09 – UPB in 78/09) je Občinski svet Občine Bled na \_\_. redni seji dne \_\_. \_\_. 2013 sprejel

## **O B V E Z N O R A Z L A G O**

### **Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Bled (Uradni list RS, št. 54/04 in spremembe)**

#### 1. člen

22. člen, ki določa prostorske ureditve in gradnje v območjih kmetijske proizvodnje PK:

*"- gradnje objektov, ki neposredno služijo primarni kmetijski proizvodnji (hlevi, gospodarska poslopja, skednji, silosi, sušilnice, strojne lope, shrambe, kašče, kozolci, rastlinjaki in steklenjaki, ograje, ribogojnice, vrtnarije, obore in drugi pomožni objekti namenjeni kmetijski dejavnosti) ter gradnje dopolnilnih dejavnosti kmetij,*

*- dozidave in nadzidave obstoječih stavb,"*

v povezavi z 49. členom, ki določa posebna merila in pogoje po morfoloških enotah za makroceloto Bled, in sicer za morfološko enoto BL K4: Območje vrtnarije Mlino:

*»Gradnja novih in sprememba namembnosti v stanovanjske stavbe (SE) ni dovoljena. Dovoljene so gradnje in prostorske ureditve za potrebe vrtnarije,«*

se razlagata tako, da so v sklopu vrtnarije lahko tudi spremljajoči objekti oz. dejavnosti gostinske nastanitve za izvajanje dejavnosti turizma na kmetiji, in sicer druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev – glamping hiške, ki kot dopolnilna dejavnost kmetij omogočijo ekonomsko upravičeno delovanje vrtnarije.

#### 2. člen

Skladno z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS št. 33-2003, 78/2005, 25/2010, 109/2011) gre za stavbe:

*1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev*

*12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev*

Sem spadajo med drugim tudi:

- bungalovi ter druge gostinske stavbe za nastanitev, ki niso razvrščene drugje.

Glamping hiška je preprost enoetažni bivalni objekt do površine 30 m<sup>2</sup> v leseni izvedbi oziroma samo lesen podest pod šotorom. Kota vhoda v objekt je običajno na ravni pritličja, v primeru postavitve na drevesno vegetacijo pa je ustrezno prilagojena.

#### 2. člen

Ta razlaga je sestavni del Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Bled (Uradni list RS, št. 54/04) in velja z dnem uveljavitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Bled (Uradni list RS, št. 54/04).

Št.

Bled, dne X. X. 2013

Janez Fajfar l. r.

Župan Občine Bled

### **Obrazložitev:**

Vrtnarija Mlino na lokaciji Cesta Gorenjskega odreda 16 spada med območja kmetijske proizvodnje PK, kjer so dovoljene:

- gradnje objektov, ki neposredno služijo primarni kmetijski proizvodnji (hlevi, gospodarska poslopja, skednji, silosi, sušilnice, strojne lope, shrambe, kašče, kozolci, rastlinjaki in steklenjaki, ograje, ribogojnice, vrtnarije, obore in drugi pomožni objekti namenjeni kmetijski dejavnosti) ter gradnje dopolnilnih dejavnosti kmetij,
- dozidave in nadzidave obstoječih stavb.

Z namenom ekonomske upravičenosti delovanja vrtnarije se kot dopolnilna dejavnost kmetije smatrajo tudi spremljajoči objekti oz. dejavnosti gostinske nastanitve za izvajanje dejavnosti turizma na kmetiji.

V prilogi se nahaja tudi konceptualna zasnova območja.

### **Ocena finančnih posledic:**

V primeru postavljanja t.i. glamping hišk oz. podobnih nastanitev v šotorih gre za inovativen turistični produkt, kar pomeni, da se bo dvigovala raven turistične ponudbe na Bledu in s tem njena dodana vrednost za celotno skupnost. Finančne posledice za občinski proračun bodo v obliki povečanega komunalnega prispevka, NUSZ in turistične takse. Natančen izračun še ni na voljo.

Pripravil:

Matjaž Berčon, direktor občinske uprave

## PONOVA POVEZAVA Z NARAVO

Učenje v naravi  
Učenje iz narave  
Bivanje v naravi  
Učenje starih znanj - neodvisnost

## BIVANJE V NARAVI

Turistična kmetija z namestitvijo  
Ročnjek, Gorjuše  
Bivanje na vrtnariji Bled

### Turistična kmetija z nastanitvijo Ročnjek, Gorjuše



### Turistična kmetija z nastanitvijo Ročnjek, Gorjuše

- Turistična kmetija s tematskimi apartmaji: železarski, zeliščarski, lovski, tesarski, lončarski, planšarski, kmečka hiša
- Poleg standardne ponudbe bomo organizirali tečaje starih znanj, kot so kovaštvo, mizarstvo, tesarstvo, zeliščarstvo, lončarstvo
- Lastna predavalnica
- Vključitev gostov v kmečka opravila: košnja trave, izdelava butar, cepljenje drv,...
- Postavitev žage in zaščita poključke smreke

### Bivanje na vrtnariji Bled

- Povezava vrtnarije in kmetije Ročnjek, Gorjuše
- Parkovno urejena vrtnarija z umeščenimi lesenimi hiškami za bivanje – ni klasična kmetija
- Pridelovanje hrane za lastne potrebe turizma na kmetiji: zelenjava, začimbe, dišavnice, zelišča, čaji.
- Organizacija tematskih predavanj in tečajev
- Ponudba zelišč, čajev, dišavnic in sveže zelenjave brez transporta

### Bivanje na vrtnariji Bled- vrtnarija kot park



Bivanje na vrtnariji Bled -  
vrtnarija kot park



Bivanje na vrtnariji Bled -  
vrtnarija kot park z bivanjem

Primer šotora za bivanje



Bivanje na vrtnariji Bled -  
vrtnarija kot park z BIOTOPOM



Vrtnarija Bled- danes  
pred nakupom je bilo neobdelano



Odlagališče smeti  
proti potoku Mlinščica



## Zakaj pobuda?

- Razširitev ravnega dela za povečanje vrtnarije s hiškami (šotori) – slika 13
- Gradnja gospodarskega poslopja in mlina
- Ureditev vodotoka in hidrofora za namakanje
- Ureditev kampa za šotore in druge alternativne oblike bivanja ob vodi

## Pravna podlaga za izvedbo

- Turizem na kmetiji kot dopolnilna dejavnost, vrtnarija je sestavni del turistične kmetije
- Ena od oblik bivanja je prostor za kampiranje na turistični kmetiji
- Na prostoru za kampiranje so lahko že postavljeni šotori ali hiške

Na kmetiji je mogoče urediti prostor za kampiranje, ki gostom nudi prostore za postavitve avtodomov, šotorov, počinjalnih prikolc in hišic ter osebnih avtomobilov ali za nastanitve v še postavljenih šotorih, počinjalnih prikolcih in hiškah. Pri ureditvi sriselno upoštevamo pogoje, ki veljajo za kamp, ki dobajo, da mora kampu imeti:

- ravnino in urejeno kampno površino,
- napajanje in pomoči očiščeni vohod,
- sprejemni prostor – t. i. recepcija,
- dovoljno cevalo in dovoljne poti, široka najmanj 2m,
- razsvetljene poti do sprejemnega prostora in do sanitarnih,
- tekočo vodo (minimally 200 l/kampni prostor/dan),
- električne priključke najmanj za 40% kampnih prostorov,
- vatopno zapornico oz. vrata,
- načrt kampa, če gre za več kot 100 kampnih prostorov,
- pribor za prvo pomoč, pokritje posode za odpadke,
- posebna mesta za kužila, zavarovana pred požarom,
- prostor za postavitve šotorov ali počitniške prikolice (povprečna velikost je 55 m<sup>2</sup>),
- parkirni prostor pred vhodom v kemp, če ni možnosti postavitve avtomobila na kampnem prostoru,
- število potrebnih umivalnikov, pis, stranišč in pp s pitno vodo je odvisno od števila kampnih prostorov,
- sanitarni prostor ( umivalnica, stranišče), ki so urejeni v sklopu hiše, ne smejo biti oddaljeni od prostora za kampiranje več kakor 200 m.

## PLAN IZVEDBE ZA LETO 2013

- Ureditev vrtnarije po merilih kampa in gredic v obliki parka
- Prilagoditi obstoječe objekte za potrebe kampa
- Sprememba namembnosti spodnje parcele v stavbno kmetijsko zemljišče
- Ureditev brežine potoka ter zaščita brežine in potoka, obnova hidrofora

## PLAN IZVEDBE ZA LETO 2014

- Postavitve hišk v parku (zgornja parcela)
- Izgradnja gospodarskega poslopja in mlina
- Ureditev kampa na spodnji parceli
- Iskanje možnosti izvedbe alternativnega bivanja na spodnji parceli

