



Občina Bled
OBČINSKI SVET

5)

V skladu s 30. členom Statuta Občine Bled (Ur. list RS, št. 119/03 - UPB, 84/06), Vam v prilogi pošiljam v obravnavo in sprejem:

Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za središče Bleda (H6 - Vila Prešeren in M13/3 - ob Ribenski cesti).

Kot predstavnica predlagatelja bo na seji sodelovala Saša Repe, vodja odd. za varstvo okolja in urejanje prostora in predstavnik podjetja City studio d.o.o.,

PREDLOG SKLEPOV:

- 1. Občinski svet Občine Bled sprejme osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za središče Bleda (H6 - Vila Prešeren in M13/3 - ob Ribenski cesti).**
- 2. Predlagatelj naj pripombe, dane na osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za središče Bleda (H6 - Vila Prešeren in M13/3 - ob Ribenski cesti) upošteva pri pripravi predloga; v kolikor jih ne bo upošteval, naj navede ustrezno obrazložitev.**

Župan Občine Bled
Janez Fajfar, univ. dipl. etnolog
prof. geografije

Na podlagi 59. člena in v povezavi s 4. odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 16. člena Statuta Občine Bled (Uradni list RS, št. 119/03 - UPB, 84/06) je Občinski svet občine Bled na seji dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za središče Bleda (H6 - Vila Prešeren in M13/3 - ob Ribenski cesti)

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za središče Bleda (Ur. list RS št. 90/98, 4/02, 39/02, 99/02, 120/05, 121/05, 33/07, 76/07) – v nadaljnjem besedilu Odlok o PUP.

2. člen

(sestavni deli sprememb in dopolnitev PUP)

Besedilo odloka

Grafični del obsega naslednje načrte:

1. Prikaz meril in pogojev za posege v prostor na geodetskem načrtu – ureditvena enota H6 - Vila Prešeren v M 1:500
2. Prikaz meril in pogojev za posege v prostor na katastrskem načrtu – ureditvena enota M13/3 -ob Ribenski cesti v M 1:1000

3. člen

(priloge sprememb in dopolnitev PUP)

Priloge PUP so:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- prikaz stanja prostora
- seznam strokovnih podlag
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- obrazložitev
- povzetek za javnost

4. člen

(izdelovalec sprememb in dopolnitev PUP)

Spremembe in dopolnitve odloka PUP je izdelal City studio d.o.o., pod številko projekta CS 891 v novembru 2008.

5. člen

Spremenijo se določbe 20. člena Odloka o PUP, ki opredeljujejo pogoje za gradnjo in druge ureditve v ureditvenem območju M13/3 - Ob Ribenski cesti. Sprememba in dopolnitev odloka se nanaša na celotno ureditveno enoto M13/3 na zemlj. parc. št. 334/2 in 335/2, obe k.o. Želeče.

6. člen

V 20. členu se v sedmem odstavku črta navedba ureditvene enote M13/3 ter se doda osmi in deveti odstavek, ki se glasita:

»(8) Za objekte v ureditveni enoti M13/3 so dopustne naslednje dejavnosti:

- možna je gradnja izključno stanovanjskih objektov

»(9) Za objekte v ureditveni enoti M13/3 so pogoji za oblikovanje:

- izraba (i): do 0,4 na zemljišču namenjenem gradnji (znotraj regulacijskih linij),
- orientacija pozidave: vzdolžno z Ribensko cesto,
- najmanjši odmik objekta od parcelne meje: 2.50m,
- višina: K+P+M, vhod do 30 cm nad urejenim terenom, kolenčni zid do 150 cm,

- streha: z Ribenske ceste prevladujoč naklon strešin od 35 do 45,
- kritina: svetlo siva strukturna ali lesena,
- cestna priključka z Ribenske ceste sta lahko največ dva,
- dovoz v klet se lahko uredi s klančino ali dvigalom,
- potrebno je zagotoviti min. 2,5 PM na stanovanjsko enoto, od tega 0.5 PM na stanovanjsko enoto na nivoju terena znotraj zemljišča namenjenega gradnji,
- ograjevanje zemljišča: transparentna ograja ali živa meja do višine 1.20 m vzdolž Ribenske ceste, odmik od regulacijske linije ob Ribenski cest min. 70 cm,
- potrebno je urediti zbirna in odjemna mesta za komunalne odpadke.«

7. člen

Spremenijo se določbe 25. člena Odloka o PUP, ki opredeljujejo pogoje za gradnjo in druge ureditve v ureditvenem območju H6 – Vila Prešeren. Sprememba in dopolnitev odloka se nanaša na objekt Vila Prešeren na zemlj. parc. št. 366/3 (del), 374 (del) in 373 vse k.o. Bled.

8. člen

V 25. členu se v drugem odstavku doda alineja, ki se glasi »novogradnje objektov«.

Besedilo v tretjem odstavku se spremeni tako, da se glasi:

»Pogoji za oblikovanje:

- tloris, višina stavbe in streha se v primeru vzdrževalnih del, adaptacije in rekonstrukcije ne smeta spreminjati,
- novogradnja se izvede v prostornini prej odstranjenih legalno zgrajenih objektov, pri čemer višina objektov z dvo ali večkapno streho ne sme presegati višine slemena obstoječega objekta, višina objektov z ravno streho pa ne sme presegati višine kapi osnovnega dela obstoječega objekta,
- v primeru novogradnje noben del fasade ne sme presegati gradbene linije obstoječega legalno zgrajenega objekta v smeri proti jezeru,
- višina: maksimalno tri etaže,
- kota kleti: v primeru novogradnje je na nivoju kleti obstoječe vile;
- oblikovanje fasad: dopustni so klasični materiali (kamen, opeka, les, omet). Fasad naj se ne historizira,
- oblikovanje stavbnega pohišstva: uporaba lesenih profilov,
- kritina: sive barve,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov ni dopustna, razen postavitve enostavnega začasnega objekta: odprt sezonski gostinski vrt, v skladu z uredbo, ki ureja vrste objektov. Elementi sezonskega vrta morajo biti odstranljivi tako, da zemljišče po odstranitvi sezonskega vrta predstavlja del odprtih parkovnih površin. Začasni objekt mora biti načrtovan hkrati s celotno ureditvijo v Načrtu krajinske ureditve kot del PGD dokumentacije,
- konfiguracije terena ni dovoljeno spreminjati,
- ograjevanje zemljišč ni dopustno, živa meja je dovoljena v območjih ob cesti, če ne moti doživljajskega potenciala parkovnih površin,
- parkirišča je potrebno zagotoviti v največji možni meri na zemljišču namenjenemu gradnji,
- vso drevesno vegetacijo je potrebno ohraniti oziroma v primeru sanitarne sečnje nadomestiti, v primeru gradnje se izdelava Načrt krajinske arhitekture,
- k načrtovanju objektov je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje pristojne službe ZVKDS in soglasje strokovne službe občine Bled,
- v primeru novogradnje je potrebno pred pričetkom projektiranja PGD izvesti javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše krajinsko arhitekturne rešitve.“

9. člen

Sestavni del odloka so smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, ki so priloga k temu aktu in jih je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

10. člen

Spremembe za ureditveni območji M13/3 – Ob Ribenski in H6 – Vila Prešeren so prikazane tudi v grafičnem delu akta.

11. člen

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

Številka:

Datum:

Župan Občine Bled
Janez Fajfar l.r.

Obrazložitev

1. Uvod

- 1.1. Ocena stanja in razlogi za spremembo odloka
- 1.2. Namen
- 1.3. Predmet
- 1.4. Potek postopka
- 1.5. Stroški spremembe odloka

2. Obrazložitev členov odloka

3. Obrazložitev posegov

- 3.1. Opis stanja
- 3.2. Pobude za pripravo PUP - dopolnitev
- 3.3. Veljavna prostorska dokumentacija
- 3.4. Opis načrtovanih ureditev

1. Uvod

1.1. Ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev prostorskega akta

Občina Bled je pristopila k pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o PUP za središče Bleda, ker ugotavlja, da rešitve v veljavnem odloku ne upoštevajo današnjega stanja objektov na tangiranih zemljiščih, rešitve v veljavnem odloku pa so tudi iz finančnega vidika težko izvedljive. Predmet sprememb sta ureditveni enoti M13/3 – ob Ribenski cesti in H6 – Vila Prešeren.

Na podlagi pobude pravne osebe, t.j. investitorja in lastnika zemljišč na dveh obravnavanih območjih, se je v mesecu januarju 2008 pristopilo k izdelavi sprememb in dopolnitev Prostorskih ureditvenih pogojev za središče Bleda (Sklep o pričetku postopka, ki je bil objavljen v Ur. l. RS št. 12/2008).

Sam postopek sprejema dokumentacije se navezuje na postopek, ki je po ZPNačrt (Ur.l. št., 33/07) predpisan za izdelavo Občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN), vsebina pa se smiselno prilagaja vsebini Prostorsko ureditvenih pogojev (PUP).

1.2. Namen

Namen odloka je dopolnitev veljavnih prostorskih ureditvenih pogojev (PUP za središče Bleda) z določbami, ki bodo omogočale realizacijo predvidenih posegov.

Dokument določa podrobnejše pogoje in merila za posege v prostor, oblikovanje objektov, varovanje naravne in kulturne dediščine, prometno, komunalno in energetske ureditev obeh obravnavanih prostorov.

1.3. Predmet

Predmet sprememb in dopolnitev PUP za središče Bleda so zemljišča s parcelnimi številkami:

- v ureditveni enoti M13/3 – ob Ribenski cesti: 334/2 in 335/2 k.o. Želeče, s skupno površino 2.972 m².
- v ureditveni enoti H6 - Vila Prešeren: 366/3 (del), 374 (del) in 373 vse k.o. Bled, s skupno površino cca 3060 m².

Kartografski del za območje M13/3 – ob Ribenski cesti se dopolni na obstoječih kartah Pup. Kartografski del se za enoto H6-Vila Prešeren zaradi natančnejše obdelave območja izdela na geodetskem posnetku. Kartografski del veljavnega Pup-a je izdelan na topografskem načrtu, ki pa ne prikazuje realnega stanja tega območja. Na geodetski načrt bodo tako preneseni vsi sloji, ki so prikazani na topografskem načrtu.

1.4. Potek postopka

Izdelovalc sprememb podjetje City studio d.o.o. je izdelal osnutek sprememb na osnovi stanja prostora in izkazanih namer investitorja ter usmeritev občinske strokovne službe v januarju 2008. Gradivo je bilo 3.3.2008 poslano pristojnim nosilcem urejanja prostora, da na osnutek podajo smernice.

Seznam nosilcev urejanja prostora, ki so izdali smernice in mnenja:

		Datum izdaje smernic	Datum izdaje mnenj
1.	RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	15.04.2008	
2.	Ministrstvo za okolje, prostor in energijo; Agencija Republike Slovenije za okolje, območna pisarna Kranj, Mirka Vadnova 5, 4000 Kranj	12.03.2008	
3.	Zavod RS za varstvo narave, Dunajska cesta 22,1000 Ljubljana	12.03.2008	
4.	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, območna enota Kranj, Tomšičeva 7, 4000 Kranj	02.04.2008 7.10.2008	
5.	Telekom Slovenije, področna enota Kranj, Mirka Vadnova 13, 4000 Kranj	09.04.2008	
6..	Elektro Gorenjska , Mirka Vadnova 3a, 4000, 4000 Kranj	03.04.2008	
7.	Infrastruktura d.o.o., Rečiška cesta 2, 4260 Bled	02.04.2008	
8.	Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana	04.04.2008	
10.	Občina Bled, Oddelek za gospodarske javne službe, Cesta Svobode 13, 4260 Bled	29.05.2008	

MOP, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana je dne 18.04.2008 izdalo Odločbo, v kateri navaja, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

Seznam nosilcev urejanja prostora, ki v zakonsko določenem roku niso izdali smernic in mnenj:

		Datum vročitve zahteve za izdajo smernic	Datum vročitve zahteve za izdajo mnenja
1.	Adriaplin, podjetje za distribucijo zemeljskega plina d.o.o., Dunajska c. 7, 1000 Ljubljana	03.03.2008	
2.	Krajevna skupnost Bled, Cesta Svobode 13, 4260 Bled	04.03.2008	
3.	WTE projektna družba Bled, Kolodvorska ulica 1b, 4280 Kranjska Gora	03.03.2003	

Pojasnila glede upoštevanja smernic in mnenj:

V dopolnjenem osnutku Sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za središče Bleda so se upoštevale vse smernice nosilcev urejanja prostora.

Javna razgrnitev in obravnava:

V času obravnave dopoljenega osnutka na seji Občinskega sveta Občine Bled je predvidena tudi javna razgrnitev prostorskega akta, in sicer v času od 12.12.2008 do 12.1.2009 v avli Občine Bled, ter javna obravnava akta, ki bo 7.1.2009 ob 16. uri v spodnji sejni sobi Občine Bled. Do pripomb, podanih na dopolnjeni osnutek v času javne razgrnitve in na javni obravnavi, se bo do faze predloga odloka opredelil pripravljavec sprememb odloka.

1.5. Stroški spremembe odloka

Finančna sredstva za pripravo prostorskega akta, za stroške smernic in mnenj ter objav zagotavlja pobudnik sprememb in dopolnitev prostorskega akta.

2. Obrazložitev členov odloka**K 1. – 4. členu**

Ti členi opredeljujejo splošne podatke in vsebine obravnavanega odloka.

K 5. – 6. členu

Člena določata obseg in pogoje za dejavnosti in oblikovanje objektov v ureditveni enoti M13/3 – Ob Ribenski.

Iz ureditvene enote M13 se izpostavi že obstoječa ureditvena enota M13/3 ter se določi, katera posebna merila in pogoji veljajo na predmetnih zemljiščih.

K 7. – 8. členu

Člena določata obseg in pogoje za oblikovanje objektov v ureditveni enoti H6 – Vila Prešeren. Predvidi se možnost novogradnje objekta. Člena določata posebna merila in pogoje glede oblikovanja objektov in okolice na predmetnih zemljiščih.

K 9. členu

Člen opredeljuje način prikaza sprememb in dopolnitev dokumenta.

K 10. členu

Formalni člen o začetku veljave odloka.

3. Obrazložitev posegov

3.1. Opis stanja

OBMOČJE M13/3 OB RIBENSKI CESTI

Načrtovana prostorska ureditev na območju ureditvene enote M13/3 – ob Ribenski cesti se nahaja na območju bivših avtomehaničnih delavnic. Na vzhodni strani jo omejuje Ribenska cesta, na severni in južni strani zasebna zemljišča s stanovanjsko pozidavo, na zahodni strani pa se po celotni dolžini razprostira sadovnjak.

Obravnavano območje, ki obsega zemlj. parc. št. 334/2 in 335/2 k.o. Želeče s skupno površino 2.972 m², je ravno in se nahaja na prevladujoči koti 502.85 mnv. Zemljišče je ograjeno z žičnato ograjo.

Na zemljišču se nahajajo štirje objekti, s skupno zazidano površino 1032 m² (geodetski posnetek Trigonometer d.o.o., nov. 2007).

- pritličen objekt delavnic, dimenzij 13.15 x 46.00 m z enokapno streho,
- objekt P+1+pod., max dimenzij 23.10 x 11.20 m z dvokapno streho ter pritličen prizidek, dimenzij max 23.00 x 6.50 m z ravno streho,
- pritličen servisni objekt max. dimenzij 19.50 x 4.10 m,
- lesena, pritlična vrtna lopa, dimenzij 5.00 x 3.00 m.

Objekti so dotrajani in ne služijo več svojemu namenu. Osrednji del zemljišča predstavlja asfaltirano dvorišče.

Prometno se kompleks navezuje na Ribensko cesto preko uvoza na severo vzhodni strani zemljišča. Na južni strani obravnavane enote se nahaja del dovozne poti do stanovanjskega objekta na zemlj. parc. št. 335/1 k.o. Žaleče.

OBJEKT VILA PREŠEREN

Načrtovana prostorska ureditev na območju ureditvene enote H6 – Vila Prešeren se nahaja na severni strani Blejskega jezera, neposredno ob sprehajalni poti. Na severni strani jo omejuje Veslaška promenada, na vzhodni in zahodni strani pa poteka javna pešpot.

Ureditvena enota obsega zemlj. parc. št. 366/3 (del), 374 (del) in 373 vse k.o. Bled, s skupno površino cca 3060 m². Zemljišče se spusti od Veslaške promenade proti Blejskemu jezeru za cca 2.50 m.

Na zemljišču se nahaja grajen objekt – Vila Prešeren s prizidki, s skupno zazidano površino cca 450m² (posnetek obstoječega stanja – Ravnika Potokar arhitekturni biro d.o.o., geodetski posnetek Trigonometer d.o.o., nov. 2007).

Preostali del ureditvene enote je namenjen dvorišču, razgledni ploščadi ob jezeru in zelenim površinam objekta.

Objekt – Vila Prešeren sestavljajo štirje različno oblikovani volumni:

- osrednji del, višine K+VP+1+pod., z maksimalnimi dimenzijami 15.90 x 12.80 m ter dvokapno streho,
- terasa na severni strani objekta (polklet), z maksimalnimi dimenzijami 15.90 x 6.60m,
- pritlični del objekta (oz. klet) na južni strani objekta, z maksimalnimi dimenzijami cca 10.25 x 15.90 m,
- pomožni objekt ločne oblike z maksimalnimi dimenzijami 13.20 x 3.00 m

Vsi naštetih objekti so zgrajeni legalno in predstavljajo osnovo za predvideno novogradnjo.

Za obstoječ objekt je bilo dne 23.3.1990 pridobljeno uporabno dovoljenje, katerega adaptacija je bila izvedena na podlagi projekta VUU Partizan, Vila Prešeren Bled, št. proj. 584, dec.1986.

Prometno se objekt navezuje na Veslaško promenado preko uvoza na severni strani zemljišča. Parkirna mesta so zagotovljena na javnem zemljišču v sklopu Veslaške promenade ter delno na funkcionalnem zemljišču objekta.

3.2. Pobude za pripravo sprememb in dopolnitev PUP

Pobudnik za izdelavo sprememb in dopolnitev PUP je podjetje Condor Real d.o.o., ki na območju H6 – Vila Prešeren načrtuje gradnjo objekta z gostinsko dejavnostjo, na območju M13/3 ob Ribenski cesti pa gradnjo stanovanjskih objektov.

3.3. Veljavna prostorska dokumentacija

Izhodišče in pravno podlago za pričetek postopka sprememb in dopolnitev Odloka o PUP za središče Bleda predstavlja Odlok o prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled (Ur.l. RS št. 95/02) in Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za središče Bleda (Ur. list RS št. 90/98, 4/02, 39/02, 99/02, 120/05, 121/05, 33/07, 76/07).

Ta določa:

- območje urejanja ob Ribenski cesti, z oznako BLs-M13:
Za območja mešane rabe; sem se usmerjajo oskrbne in storitvene dejavnosti, turizem in gostinstvo, poslovni prostori drugih dejavnosti, manjše proizvodne dejavnosti (manjši obseg, manjši vplivi) in stanovanja.
- območje urejanja Vila Prešeren, z oznako BLs-H6:
Za območje za turizem in gostinstvo; sem se usmerjajo dejavnosti turizma, gostinstvo, oskrba in storitve kot dopolnilna dejavnost osnovni namembnosti območja. Spreminjanje gostinskih (predvsem nastanitvenih) objektov za bivanje (stanovanje, sekundarno bivališče) ni možno.

3.4. Opis načrtovanih ureditev

OBMOČJE M13/3 OB RIBENSKI CESTI

3.4.1 NAMEMBNOST

Območje M13/3 – ob Ribenski cesti zajema nekdanjo avtomehanično delavnico obenem pa je določena namembnost v okviru nestanovanjskih objektov v skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. L. RS št. 33/03). Občina Bled je v I. 2007 sprejela obvezno razlago Odloka, ki v območju M13 določa mešano rabo.

Ker obravnavano območje predstavlja del obsežnega stanovanjskega območja na Ribenski cesti, se s spremembo akta predvideva izključno stanovanjska namembnost območja.

3.4.2 POGOJI ZA OBLIKOVANJE

IZRABA

Po veljavnem Pup za območje M13/3 velja izraba zemljišča 0,3 znotraj gradbene meje.

Skladno s terminologijo PUP je indeks zazidanosti razmerje med površino zemljišča/parcele in zazidano površino (4. čl, tč. 10). Za preostale enote je izraba definirana znotraj gradbene parcele, zato predvidevamo, da je zapis »izraba zemljišča, znotraj gradbenih mej« zgolj lapsus. V nasprotnem primeru bi že obstoječa gradnja izrabo precej preseгла (0.49).

S spremembo in dopolnitvijo določil odloka se predvidi gradnja objektov z izrabo zemljišča 0.40, kar predstavlja 40% pozidanost zemljišča. Kot zemljišče se upošteva razpoložljivo zemljišče za gradnjo, t.j. znotraj regulacijskih linij.

Izraba zemljišča obstoječe avtomehanične delavnice s pripadajočimi objekti znaša 0.38, kar predstavlja 38% pozidanost.

OMEJITVE V PROSTORU

Linija gradbene meje (GM) na severni strani ureditvene enote M13/3 se uskladi z odmikom obstoječega stanovanjskega objekta na zemlj. parc. št. 35/7 k.o. Želeče v ureditveni enoti M13/1, ki je umaknjen od regulacijske linije (RL) javne poti za 4.50 m. Gradbena meja (GM) se tako za cca 1m premakne proti regulacijski liniji (RL). S tem se vzpostavi enak odmik od regulacijske linije javne poti na obeh straneh poti.

Gradbena meja ob Ribenski cesti se ne spreminja.

Orientacija objektov je vzdolžno z Ribensko cesto.

Predvidi se stanovanjska gradnja (K+P+M), s skupno podzemno garažo.

PROMETNA UREDITEV

Cestna priključka znotraj ureditvenega območja sta lahko največ dva. Dovoz v skupno klet se lahko uredi s klančino ali z dvigalom. V primeru dovoza s klančino, se mora le ta končati min. 8m pred priključkom na Ribensko cesto. Klančina in priključek na Ribensko cesto morata biti urejena dvopasovno. Potrebno je zagotoviti manipulativne površine za obračanje vozil na parkirišču, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na glavno cesto. Potrebno je zagotoviti min. 2,5 parkirni mesti na stanovanjsko enoto. V kleti objekta morata biti zagotovljeni min. 2 in na nivoju terena na zemljišču namenjenemu gradnji min. 0,5 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto. Ureditev parkirišč in dovoznih poti do njih je potrebno načrtovati v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (FGG, PTI 1991). Prav tako mora biti s tehničnimi normativi usklajena širina parkirnih mest, ki pa v kleti ne sme biti ožja od 2,5 m.

Na severni strani je po veljavnem PUP predvidena povezovalna cesta, zato se ohranja koridor javne poti (strokovne podlage za urejanje prometa – IDZ prometne ureditve na Bledu, PNZ projekt nizke zgradbe).

Cestni priključek, dovoz do parkirnih mest in parkirna mesta se lahko uredijo v prometnem rezervatu predvidene povezovalne ceste le v primeru, če je prometna ureditev načrtovana v skladu z bodočo povezovalno cesto. Parkirne površine smejo segati preko regulacijske linije največ 1m oz. morajo biti odmaknjene od severne parcelne meje min. 3.5m.

Na južni strani se ohrani dovozna pot do zemlj. parc. št. 335/1 k.o. Želeče.

Potrebno je predvideti lokacijo zbiralnikov komunalnih odpadkov in zagotoviti manipulativne površine za njihov odvoz. Prav tako je treba predvideti manipulativne površine za odstranjevanje snega.

OGRAJEVANJE ZEMLJIŠČA

Transparentna ograja ali živa meja višine do 120 cm vzdolž Ribenske ceste mora biti odmaknjena od regulacijske linije z občinsko cesto na zemlj. parc. št. 1154/3 k.o. Želeče in od regulacijske linije minimalno 70 cm. Višina ograje v pregledni bermi sme biti višja od kote vozišča na priključku največ 70 cm.

Ograje na severni, vzhodni in južni strani se lahko izvajajo na podlagi veljavnih aktov, ki urejajo tovrstne posege.

OBJEKT VILA PREŠEREN

Rekonstrukcija objekta Vila Prešeren, ki jo veljavni odlok dopušča, je zaradi posedanja temeljev objekta finančno in izvedbeno vprašljiva. Ocenjeno je, da je ob zadnji prenovi objekta Vila Prešeren prišlo do nestrokovnih posegov v konstrukcijo, prav tako pa je bila predvsem zaradi prizidav vila razvrednotena kot kulturna dediščina.

Zaradi navedenega se v okviru sprememb in dopolnitev PUP predlaga, da se na območju H6-Vila Prešeren omogoči novogradnja objekta v sodelovanju pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine in sicer z izključno gostinsko prehrambeno namembnostjo visoke kategorije.

Usmeritve za varstvo kulturne dediščine (smernice 2.4.2008 in dop. smernic 7.10.2008)

- Usmeritve za celostno ohranjanje:

Obravnavano območje se umešča v območje objezerskega prostora v enoti dediščine EŠD 13232 Bled- Ambient Bleda in v vplivnem območju spomenikov državnega pomena EŠD Bled – Blejski grad k EŠD 5287 Bled Blejski otok, ki ga je potrebno ohranjati skladno zgodovinskemu kontekstu kot sklenjeno parkovno urejene javno dostopne zelene površine.

Na območju urejanja leži enota kulturne dediščine EŠD 13351 Bled-Vila Kidričeva1.

- Predlog prostorsko izvedbenih pogojev:

Dopušča se nadomestna gradnja oz. novogradnja, ki se izvede v prostornini prej odstranjenih legalno zgrajenih objektov, pri čemer višina objektov z dvo ali večkapno streho ne sme presegati višine slemena obstoječega objekta, višina objektov z ravno streho pa ne sme presegati višine kapi osnovnega dela obstoječega objekta.

Dovoljeno je postaviti objekt, ki ne sme presegati prostornine obstoječega objekta (to pomeni, da je lahko razporeditev prostorov prirejena novim potrebam in ni nujno, da se drži posameznih mer obstoječega objekta). V prostornino je všteta tudi prostornina obstoječe podstrehe.

Dovoljena je gradnja maksimalno treh etaž.

Noben del fasade novogradnje ne sme presegati gradbene linije obstoječega legalno zgrajenega objekta v smeri proti jezeru.

Glede na varstveni režim je v območju parka ob objektu z gostinsko dejavnostjo dovoljen le enostaven začasni objekt: odprt sezonski gostinski vrt. Glede na Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur.l. RS, št. 37/08) je odprt sezonski gostinski vrt s površino do 50m² in najvišjo točko 4m. Kioski kot začasni objekti na obravnavanem območju niso dovoljeni.

Visokodebelno vegetacijo v bližini vile je potrebno ohraniti oz. v primeru sanitarne sečnje nadomestiti. V primeru gradnje se kot del PGD izdelata Načrt krajinske arhitekture, ki mora upoštevati:

- Izdelati je potrebno geodetski posnetek visokodebelne vegetacije in njeno strokovno oceno. Glede na oceno je potrebno ohranjanje oz. nadomeščanje visokodebelne vegetacije, kar mora biti razvidno iz načrta krajinske arhitekture.
- Zasaditve prostora znotraj H6 naj smiselno dopolnjujejo zelene površine sosednjih območij. V območje H6 ne vključevati novih principov parkovnih ureditev.
- Novogradnjo je potrebno s potmi navezati na obstoječe poti sosednjih območij.
- Ograjevanje območja ni dovoljeno. Živa meja je dovoljena v območjih ob cesti, če ne moti doživljajskega potenciala parkovnih površin.
- Vse morebitne pomožne in začasne objekte je potrebno predvideti ob načrtovanju novogradnje in jih vnesti v načrt krajinske arhitekture. Njihova umestitev v prostor je možna, če z njimi ne bo porušena harmonična povezava območja H6 s sosednjimi zelenimi površinami. Oblikovanje mora biti nevtrarno.

Ostale usmeritve:

Na območju ureditvene enote H6 se nahaja naravna vrednota Blejsko jezero, z ident. št. 11V. Blejsko jezero je naravna vrednota državnega pomena, katere zvrst je geološka, hidrološka, geomorfološka in zoološka naravna vrednota.

Vsa pripadajoča infrastruktura se v čimvečji možni meri uredi po obstoječih poteh in odmakne od obale jezera. Objekt se ustrezno komunalno uredi in priključi na čistilno napravo Bled.

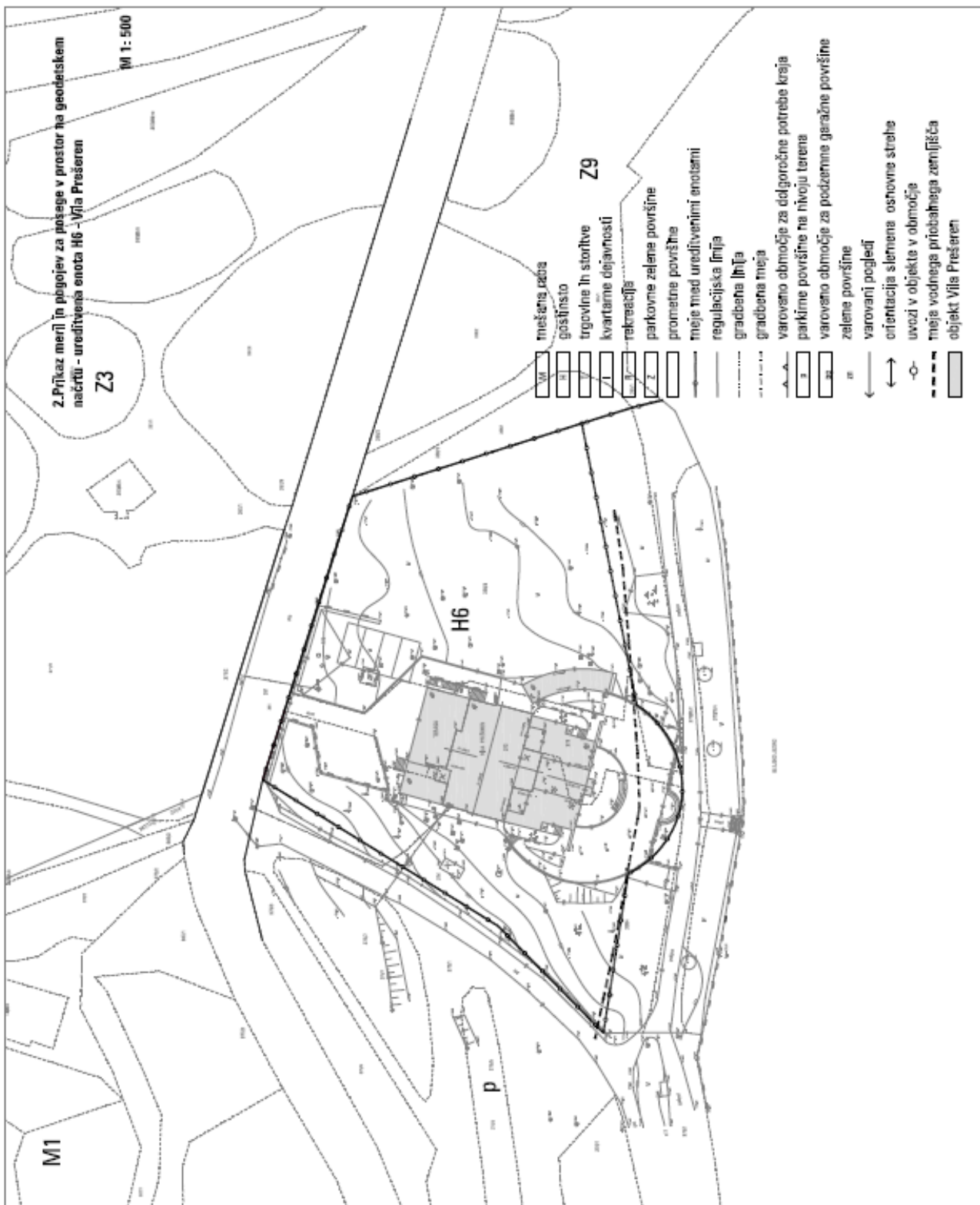
Pri projektiranju objektov na obravnavanem območju je potrebno upoštevati naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje. Pred gradbenim posegom se predlaga izdelava geomehanskega poročila.

Upoštevati je potrebno pas priobalnega zemljišča. Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo morajo biti odmaknjeni vsaj 15 m od meje vodnega zemljišča Blejskega jezera. Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki bi lahko imeli škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča, ogrožali stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda, povečujejo poplavno ogroženost območja, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja in onemogočali obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.

Parkirna mesta je potrebno v največji možni meri zagotoviti na funkcionalnem zemljišču objekta. Ureditev parkirišč in dovoznih poti do njih je potrebno načrtovati v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (FGG, PTI 1991). Prav tako mora biti s tehničnimi normativi usklajena širina parkirnih mest, ki ne sme biti ožja od 2,5 m. Potrebno je zagotoviti manipulativne površine za obračanje vozil na parkirišču, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na občinsko cesto. Potrebno je predvideti lokacijo zbiralnikov komunalnih odpadkov in zagotoviti manipulativne površine za njihov odvoz. Prav tako je treba predvideti manipulativne površine za odstranjevanje snega.

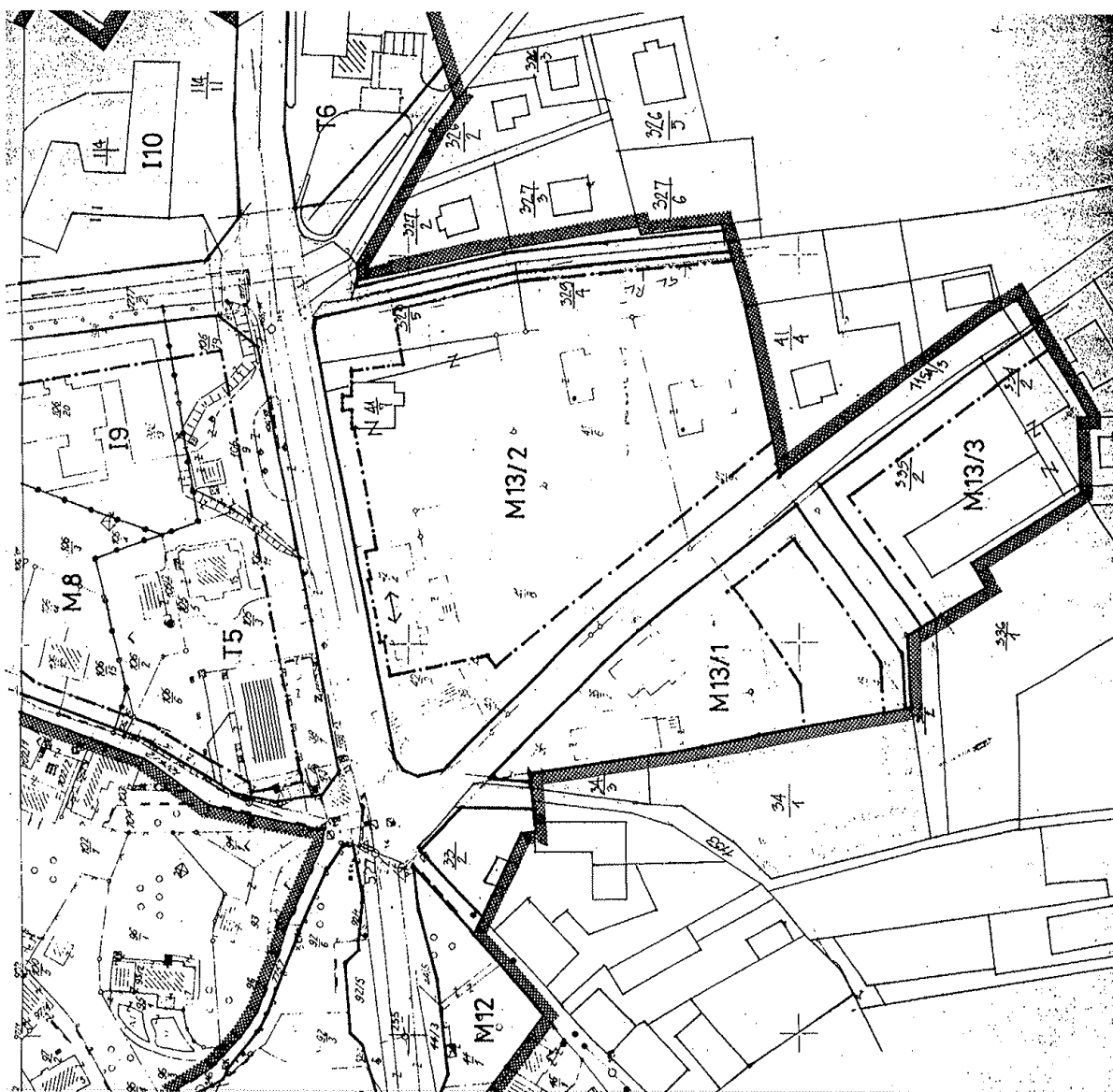
KARTOGRAFSKI DEL

1. Prikaz meril in pogojev za posege v prostor na katastrskem načrtu – ureditvena enota M13/3 -ob Ribenski cesti M 1:1000
2. Prikaz meril in pogojev za posege v prostor na geodetskem načrtu – ureditvena enota H6 - Vila Prešeren M 1:500



2. Prikaz meril in pogojev za posege v prostor na katastrskem načrtu
 – ureditvena enota M13/3 -ob Ribenski cesti

M 1:1000



- meja območja urejana
- raba v ureditvenih enotah
- mešana raba
- gostinstvo
- trgovine in storitve
- kvartarne dejavnosti
- rekreacija
- parkovne zelene površine
- prometne površine
- meje med ureditvenimi enotami
- regulacijska linija
- gradbena linija
- gradbena meja
- varovano območje za dolgoročne potrebe kraja
- javno dostopne peš površine
- javno dostopne peš površine v objektih (prehodi, arkade)
- peš povezava
- peš prehod, pasaja
- površine za minujoči promet
- parkirne površine na nivoju terena
- varovano območje za podzemne parkovne oz. garažne površine
- zelene površine
- varovani pogledi
- orientacija slemena osnovne struhe
- uvozi v objekte v območje