



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:

Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BL – S 26 Dindol.

Kot predstavniki predlagatelja bodo na seji sodelovali Saša Repe, vodja odd. za varstvo okolja in urejanje prostora in predstavniki Protima Ržišnik Perc d.o.o. Šenčur.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Bled sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BL – S 26 Dindol.

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

Na podlagi 55. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur.l. RS št. 33/07), in 16. člena Statuta Občine Bled (Uradni list RS, št. 119/03 - UPB in 84/06), je Občinski svet Občine Bled na redni seji, dne, sprejel

PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE BL-S26 DINDOL

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se v skladu s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled (Ur. l. RS št. 95/02) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje BL-S26 DINDOL (v nadaljevanju OPPN Dindol), ki ga je izdelalo podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o. pod št. P 107060, z datumom 2007.

2. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt BL – S26 Dindol vsebuje:

A. Besedilo, ki obsega:

- območje občinskega podrobnega prostorskega načrta;
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt parcelacije;
- etapnost izvedbe in drugi pogoji za izvajanje prostorske ureditve;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanja narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.

B. Kartografski del, ki obsega:

1. NAČRT NAMENSKE RABE PROSTORA:

- 1.1 Izvleček iz dolgoročnega plana občine M 1:5000
- 1.2 Lega prostorske ureditve v širšem območju M 1:2000

2. NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA Z NAČRTOM PARCELACIJE:

- 2.1 Načrt parcel M 1:1000
- 2.2 Geodetski načrt M 1:500
- 2.3 Ureditveno območje M 1:500
- 2.4 Načrt nove parcelacije M 1:500

3. NAČRT PROSTORSKE UREDITVE:

- 3.1 Ureditvena situacija M 1:500
- 3.2 Regulacijski elementi M 1:500
- 3.3 Komunalna infrastruktura M 1:500
- 3.4 Prometna ureditev M 1:500
- 3.5 Hortikultura ureditev M 1:500
- 3.6 Zakoličbena situacija M 1:500
- 3.7 Površine namenjene javnemu dobru M 1:500
- 3.8 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja M 1:500
- 3.9 Vplivno območje M 1:1000
- 3.10 Prostorski prikaz

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(opis prostorske ureditve)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se določajo merila in pogoji za prostorske ureditve na območju OPPN Dindol, kjer je predvidena gradnja štirih enostanovanjskih objektov ter nastanitvenega objekta s pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Območje OPPN Dindol leži v kraju Bled, med Cankarjevo cesto in vznožjem hriba Straža. Obstoječa pozidava okolice območja obravnave je stanovanjska, v zahodnem delu namenjena turizmu (apartmajsko gostinski objekti).

Na obravnavanem območju so v naravi večinoma nepozidana zemljišča (sadovnjaki, travniki, gozd in njive), posamezni obstoječi objekti so locirani na SZ delu.

4. člen

(ureditveno območje)

Ureditveno območje je opredeljeno v prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana občine Bled kot prostorska enota z oznako BL-S26 DINDOL, meri cca. 1 ha ter je namenjeno območju za stanovanja, kamor se bodo usmerjala stanovanja in spremljajoče dejavnosti za potrebe stanovanjskih območij, kot so: trgovina, gostinstvo, storitvene in poslovne dejavnosti, ki ne motijo oziroma prekomerno ne vplivajo na okolico, kvartarne dejavnosti (10.člen DDP Občine Bled, Ur. I.RS št. 95/02).

Ureditveno območje je na severu in zahodu omejeno z obstoječo stanovanjsko pozidavo, na vzhodu s Cankarjevo cesto ter na jugu z vznožjem hriba Straže.

Območje prostorske enote OPPN Dindol obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 717/1, 716/1-del, 716/2, 711/1, 711/2, 710/1, 710/4, 710/5, vse k.o. Želeče.

Novo ureditve niso predvidene na zemljiščih parc.št. 717/1, 716/1-del, 716/2, 711/1-del, 711/2, k.o. Želeče. Na navedenih zemljiščih se nahajajo zunanje funkcionalne površine v sklopu obstoječih stanovanjskih objektov, na območje katerih se z novo ureditvijo ne posega.

Ureditveno območje OPPN Dindol meri cca. 10.276,4 m², območje, kjer so predvidene nove ureditve pa cca. 7.609 m². Na območju so načrtovani trajni objekti, vključno s površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno delovanje.

Ureditveno območje obsega zemljišča, na katerih so predvideni posegi oziroma gradnje zaradi realizacije predvidenih prostorskih ureditev.

Širše območje OPPN obsega tudi zemljišča, na katera sega predvidena gradnja infrastrukturnih priključkov do obravnavanega območja.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

5. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Načrtovana prostorska ureditev se nahaja na obrobju naselja Bled in predstavlja dopolnitev obstoječe pozidave med Cankarjevo cesto in vznožjem Straže. Območje bo prometno

navezano na predvideni priključek s Cankarjeve ceste.

Novo predvideni infrastrukturni vodi in vodi, ki bodo zaradi realizacije predvidene pozidave prestavljeni, bodo potekali pod predvideno interno cesto znotraj območja, deloma pa v novo predvidenem pločniku ob Cankarjevi cesti ter ob njegovem južnem robu.

6. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

Območje je namenjeno območju za stanovanja in spremljajoče dejavnosti za potrebe stanovanjskih območij, kot so: trgovina, gostinstvo, storitvene in poslovne dejavnosti, ki ne motijo oz. prekomerno ne vplivajo na okolico.

Na območju ni dovoljeno opravljati obrtne, proizvodne in kmetijsko predelovalne dejavnosti.

7. člen

(vrste dopustnih gradenj)

Dopustne so naslednje vrste prostorskih ureditev in gradenj:

- gradnja novih objektov
- rušitve obstoječih objektov
- gradnja in ureditev zunanjih površin
- spremembe namembnosti delov stavb
- gradnja gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij
- postavitve pomožnih objektov
- hortikulturene ureditve

8. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)
Na obravnavanem območju je predvidena gradnja štirih enostanovanjskih objektov ter nastanitvenega objekta s pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Gabariti objektov:

Objekt 1 - gostinsko nastanitveni objekt s penzionskimi sobami ter kletno garažo

Tlorisni gabarit:

Objekt 1a: 12,50 m x 22,50 m z izmikom tlorisa v širini 2,50m

Objekt 1b: 10,00 m x 16,15 m z izmikom tlorisa v širini 2,65m

Povezovalni del med 1a in 1b: 3,00 m x 6,00 m (K+P)

Kletna garaža: 13,50 – 15,50 m x 28,50 m

Etažnost: K+ P+1+M

Objekt 2 - enostanovanjska hiša z možnostjo ureditve apartmajev

Tlorisni gabarit: 9,00 m x 11,00 m z garažo 6,00 m x 4,00 m

Etažnost: (K) P+1+M

Objekti 3, 4 in 5 - enostanovanjska hiša z možnostjo ureditve apartmajev

Tlorisni gabarit: 9,00 m x 12,00 m z garažo 6,00 m x 4,50 m

Etažnost: (K) P+1+M

Objekti morajo biti z daljšo stranico objekta vzporedni s plastnicami.

V stanovanjskih objektih je možna ureditev apartmajev. V enem stanovanjskem objektu je možno urediti največ dva apartmaja, če je zanj oz. zanj mogoče zagotoviti predpisano število parkirnih mest na funkcionalni površini posamezne enote, ki je določena v ureditveni situaciji.

9. člen

(oblikovanje objektov)

Kote tlaka pritličja $\pm 0,00$ objektov so lahko največ 30 cm nad koto terena pri vhodu v objekt, višina kapi pa največ 5,50 m nad koto pritličja. Dopustni vertikalni gabarit za objekte je K+P+1+M.

Objekti so lahko masivne ali montažne izvedbe.

Strehe objektov so dvokapne, s slemenom v smeri daljše stranice, z naklonom strešin 38-42° in krite z opečno kritino.

Odpiranje strešin objektov je dopustno v obliki frčad in strešnih oken, strešine frčad morajo imeti enak naklon kot osnovna strešina in ne smejo segati nad sleme osnovne strešine. Skupna površina frčad ne sme presegati 30% tlorisa posamezne strešine.

Nad garažami in nad povezovalnim delom med objektoma 1a in 1b so predvidene ravne strehe oz. ureditve teras.

Arhitekturno oblikovanje objektov mora biti poenoteno.

Fasade morajo biti ometane in barvane v naravnih tonih (priporočena toplo bela barva), dopustni so arhitekturni poudarki iz lesa (naravna barva lesa) do 30% fasadne površine. Druge fasadne obloge in barvni poudarki niso dopustni.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja je od občine potrebno pridobiti soglasje k oblikovanju zunanje podobe objektov.

Na gradbeni parceli posameznih objektov je možna gradnja enostavnih objektov, vendar v predpisanih minimalnih odmikih od parcelnih

meja in cest, t.j. min. 6 m od cestnega telesa. Dozidave zunanjih stopnišč niso dovoljene.

10. člen

(lega objektov na zemljišču)

Lega objektov je prikazana na načrtu Ureditvena situacija (list št.3.1.) Objekti morajo upoštevati regulacijske elemente, ki so prikazani v načrtu Regulacijski elementi (list št.3.2.). Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki delov fasade od gradbene linije (do globine 2,00 m).

Gradbena meja (GM) je meja, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost.

Izven okvirov gradbenih linij in gradbenih mej je možna podzemna izraba in gradnja enostavnih objektov, pod pogojem, da se ne posega v trase komunalnih vodov in območja varovanj.

Za objekte so v grafičnem delu podane fiksne točke za zakoličbo (Zakoličbena situacija - list št.3.6.).

Odmiki objektov od parcelnih meja morajo biti v skladu z ureditveno situacijo oz. v okviru dopustnih odstopanj, pod pogojem, da so usklajeni s predpisi s področja graditve objektov in varstva pred požarom.

11. člen

(faktor pozidanosti)

Faktor pozidanosti na posamezni gradbeni parceli je opredeljen z gabariti in regulacijskimi linijami. V primeru odstopanja od gabaritov objektov, navedenih v 8. členu, maksimalni dovoljeni faktor pozidanosti na posamezni gradbeni parceli ne sme presegati 22%, ob hkratnem pogoju, da objekt ne presega določenih regulacijskih linij ter da se znotraj gradbene parcele zagotovi ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnost v objektu.

12. člen

(ureditev okolice)

Gradbene parcele posameznih objektov bodo namenjene parkiriščem in dovozu, delno pa bodo zazelenjene in hortikulturno urejene.

Parkirni prostori za potrebe stanovanjskih hiš morajo biti zagotovljeni v sklopu gradbenih parcel posameznih objektov. Gostinsko nastanitveni objekt ima del parkirišč predvidenih ob uvozu na gradbeno parcelo,

večino pa v kletni garaži. Dodatna parkirišča so predvidena vzdolž interne ceste.

Utrjene površine, namenjene parkiriščem, dovozom in manipulaciji morajo biti asfaltirane in členjene (mulde, oznake parkirnih mest, robovi) z granitnimi kockami. Okoli zemljišč objektov je možna ureditev ograj v obliki živih mej ali drugih zelenih barrier, višina ograj ne sme presegati 1,20 m. V območjih prometnic ograja ne sme ovirati preglednosti na cesti in je lahko visoka največ 0,80 m. Od roba utrjene bankine javnih cest morajo biti ograje odmaknjene najmanj 0,50 m.

Za vse objekte v javni rabi je potrebno zagotoviti neovirano uporabo in gibanje funkcionalno oviranim osebam, tako zunaj kot znotraj objekta.

Po zaključku del je investitor dolžan odstraniti vsečasne objekte, odvečni gradbeni in izkopani material odpeljati na ustrezno deponijo, plodno zemljo pa uporabiti za ponovno ureditev zelenih površin.

13. člen

(zelene površine)

Celoten gozdni rob na jugu obravnavanega območja ob vznožju pobočja Straža se varuje kot kulturna krajina in posegi znotraj meje gozdnega roba niso dovoljeni. Obstoječi gozdni rob se ohranja z gozdnogojitvenimi ukrepi.

Zasnova zasaditve na obravnavanem območju upošteva obstoječo vegetacijo. Gozdni sestoj na območju Straže se ohranja, pri zasaditvi pa se izberejo avtohtone vrste.

Ob S delu območja je vzdolž interne ceste predviden zeleni pas s hortikulturno ureditvijo (delno kot brežina), ki območje ločuje od obstoječe stanovanjske pozidave. Zaradi ohranjanja vedute na grad se ob interni cesti zasadi le grmovnice ali žive meje. Druge vrste ograj ob meji z interno cesto niso dovoljene. Maksimalna višina žive meje ob interni cesti je 0,80 m.

Celoten zahodni del območja na zemljiščih parc.št. 717/1, 716/1-del, 716/2, 711/1-del, 711/2, k.o. Želeče, se ohranja kot zelena površina oz. zunanje funkcionalne površine v sklopu obstoječih stanovanjskih objektov.

IV. NAČRT PARCELACIJE

14. člen

(načrt gradbenih parcel)

Na območju predvidene gradnje bo izvedena nova parcelacija zemljišč. Po parcelaciji je v

skladu z ureditveno situacijo predvidenih 7 gradbenih parcel (gradbene parcele objektov, gradbena parcela ceste s spremljajočimi površinami in gradbena parcela parkirišč).

Velikost, oblika in razporeditev gradbenih parcel ter javnih površin je razvidna iz Načrta nove parcelacije (list št. 2.4.).

V. ETAPNOST IZVEDBE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE PROSTORSKE UREDITVE

15. člen

(etapnost izvedbe)

Dopustna je etapna izgradnja objektov, fazna gradnja posameznih objektov ni dopustna.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja za objekte mora biti pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo komunalne infrastrukture. Sočasno z izgradnjo posameznih objektov mora biti zagotovljena izgradnja za obratovanje objekta potrebne komunalne in prometne infrastrukture.

16. člen

(drugi pogoji in zahteve)

Za izvajanje OPPN je potrebna izvedba nove parcelacije zemljišč, sprejem programa opremljanja in sklenitev pogodbe o opremljanju za izgradnjo komunalne infrastrukture.

17. člen

(merila in pogoji po prenehanju veljavnosti)

Po realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni vsi posegi v skladu s prostorsko ureditvenimi pogoji oz. z občinskim prostorskim načrtom.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Obravnavana zemljišča se nahajajo znotraj dveh enot kulturne dediščine, znotraj območja Parkovnega gozda Straža in v območju Ambianta Bleda.

Zaradi ohranjanja obstoječe kulturne krajine posegi znotraj meje gozdnega roba niso dovoljeni.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

19. člen

(varstvo okolja)

Rešitve v zvezi z varovanjem okolja in rešitve za preprečitev in zmanjšanje negativnih vplivov na okolje so zbrane v Strokovni oceni obremenitve okolja, kjer je opisano in ocenjeno obstoječe stanje v prostoru, značilnosti posegov in ovrednoteni njihovi vplivi na okolje.

Iz navedene strokovne ocene izhaja, da je izvedba OPPN Dindol sprejemljiv poseg v okolje. Posamezni objekti v obravnavani enoti urejanja ter ureditev kot celota ob upoštevanju vseh predlaganih okoljevarstvenih ukrepov in ostalih predpisov, ki urejajo obratovanje tovrstnih objektov, pri normalnih pogojih obratovanja, rednem vzdrževanju objektov in rednem opravljanju predpisanega monitoringa ne bodo presegle dopustne stopnje obremenjevanja okolja.

20. člen

(vplivno območje)

V času gradnje bo izven obravnavanega območja segal vpliv hrupa in vpliv na mehansko odpornost in stabilnost in sicer na zemljišča s parcelnimi št.: 717/2, 713/6, 713/8, 713/5, 713/4, 713/2, 1175/3, 814/5, 814/1, 812/3, 812/5, 718/5 in 718/6, vse k.o. Želeče.

V času obratovanja bo izven obravnavanega območja segal le vpliv senc in sicer na zemljišča s parcelnimi št.: 713/6, 713/7, 713/8, 713/1, 712/1, 713/5, 713/4, 713/2, 716/1, 1175/3, 1175/1, 352, 629/2, 629/3 in 629/4, vse k.o. Želeče.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

21. člen

(varstvo pred požarom in drugimi nesrečami)

Pri načrtovanih prostorskih ureditvah je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo zaščito pred rušenjem, poplavami, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami.

V OPPN so upoštevane zahteve Zakona o varstvu pred požarom, smernice Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter zahteve iz Požarnovarnostnega poročila.

Voda za gašenje požarov se zagotovi iz dveh zunanjih nadtalnih hidrantov, eden je lociran ob priključku novo predvidene interne ceste na Cankarjevo cesto, drugi na obračališču za komunalna vozila.

Manipulacijske površine ob objektih morajo zagotavljati ustrezen dovoz in površine za intervencijska vozila. Medsebojni odmiki med objekti zagotavljajo pogoje za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte.

Pri projektiranju objektov je potrebno predvideti vse pasivne in aktivne ukrepe varstva pred požarom, v skladu z zakonodajo s področja varstva pred požarom.

Na skrajnem JV delu območja je pod Cankarjevo cesto potrebno predvideti prepust za vodo, ki bo zagotavljal odvajanje morebitnih meteornih voda, v primeru ekstremnih padavin.

IX. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

22. člen

(opremljenost z gospodarsko infrastrukturo)

Na območju je načrtovana nova ureditev gospodarske infrastrukture v obsegu: cestno omrežje, prometne površine za mirujoči promet, javni vodovod za sanitarno vodo in hidrantno omrežje, fekalna in meteorna kanalizacija, plinovod, električno in telekomunikacijsko omrežje in javna razsvetljava.

Načrtovane rešitve prometne, komunalne in energetske infrastrukture so razvidne iz načrtov Komunalna infrastruktura (list št.3.3.) in Prometna ureditev (list št.3.4.).

Vse stavbe je potrebno obvezno priključiti na cestno, električno in vodovodno omrežje, fekalno kanalizacijo in plinovod.

23. člen

(ceste in druge prometne površine)

Prometna navezava obravnavanega območja je predvidena s priključkom na Cankarjevo cesto. Znotraj obravnavanega območja je predvidena interna cesta z uvozi do posameznih objektov, ki se zaključi z obračališčem za komunalna vozila. Dostop do zemljišč na zahodnem delu območja je možen z Želeške ceste.

V cestnem telesu predvidene ceste se vodijo vsi komunalni vodi do bodočih objektov.

Pri načrtovanju objektov in njihovih zunanjih ureditev je poleg splošnih pogojev in predpisov potrebno minimalno zagotoviti naslednji standard za parkiranje:

– stanovanjska hiša: 2 PM/na stanovanje

- oddajanje apartmajev v najem v stanovanjskem objektu: 1PM/na apartma (4 postelje) + 2PM za stalno bivališče oz. 2 PM/na apartma (več kot 4 postelje) + 2PM za stalno bivališče
- gostinski lokal: 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na 1 tekoči meter točilnega pulta oz. najmanj 5 PM
- nastanitveni objekt: 1 PM/1 sobo + 1 PM/8-12 sedežev v restavraciji.

24. člen

(vodovodno in hidrantno omrežje)

Preko obravnavanega območja potekata trasi dveh javnih primarnih vodovodov.

Vodovod za potrebe obravnavanega območja se bo navezoval na obstoječi oskrbovalni vodovod, ki poteka vzporedno s Cankarjevo cesto. Na priključnem vodu, ki bo potekal v trasi novo predvidene interne ceste, je predvidena postavitve nadzemnega hidranta, drugi hidrant je predviden na obračališču za komunalna vozila.

Vodomerni jaški za posamezne objekte so predvideni znotraj posameznih gradbenih parcel.

25. člen

(kanalizacijsko omrežje)

Za realizacijo predvidene prostorske ureditve je potrebna prestavitve obstoječega javnega kanalizacijskega voda, ki poteka preko osrednjega dela obravnavanega območja.

Nova trasa kanalizacijskega voda bo potekala delno ob južnem robu Cankarjeve ceste ter delno v trasi novo predvidene interne ceste.

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov bodo speljane v razvod prestavljene fekalne kanalizacije.

V kanalizacijski sistem se odvajajo izključno fekalne vode.

Meteorne vode s strešin objektov in čistih površin se bodo odvajale v ponikovalnice, zgrajene na gradbenih parcelah objektov. Pri dimenzioniranju ponikovalnic je potrebno upoštevati dotok zalednih voda na zemljišča ter preveriti ponikovalno sposobnost terena.

Meteorne vode z interne ceste se bodo s cestišča odvajale v asfaltno muldo, ki ima iztok v požiralnikih, le-ti pa se odvajajo v ponikovalnice, ki bodo locirane v obcestnem telesu.

26. člen

(elektroenergetsko omrežje)

Preko južnega dela obravnavanega območja potekata obstoječi trasi 20kV kablovoda in signalnega kabla, ki se ju prestavi v novo kabelsko kanalizacijo, ki bo potekala v pločniku ob Cankarjevi cesti.

Predvideni objekti na obravnavanem območju se bodo napajali iz obstoječe transformatorske postaje T222-Tp Ključce.

Nizkonapetostni vodi do posameznih objektov bodo potekali v cevni kabelski kanalizaciji, ki bo potekala pod interno cesto.

27. člen

(javna razsvetljava)

Ob severnem robu interne ceste je predvidena ureditev javne razsvetljave, s tipskimi blejskimi svetilkami.

Omrežje bo položeno v cevno kabelsko kanalizacijo, napajanje pa bo izvedeno preko obstoječe javne razsvetljave.

28. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

Preko obravnavanega območja potekata dve trasi optičnega kabla, ki se zaradi predvidene ureditve prestavita v novo cevno kabelsko kanalizacijo, ki bo potekala v pločniku Cankarjeve ceste ter delno pod novo predvideno interno cesto.

V trasi novo predvidene interne ceste bo potekala tudi kabelska kanalizacija za potrebe obravnavanega območja.

Priklop na obstoječe javno omrežje se izvede preko kabelskega jaška ob Cankarjevi cesti.

29. člen

(KKS omrežje)

Cevna kabelska kanalizacija za potrebe kabelskega omrežja obravnavanega območja je predvidena pod novo interno cesto. Priključek na obstoječe omrežje bo izveden v jašku ob severni strani Cankarjeve ceste.

30. člen

(plinovodno omrežje)

Trasa obstoječega plinovodnega omrežja z maksimalnim delovnim tlakom 4 bar poteka v trasi Cankarjeve ceste. Priključni vod za napajanje obravnavanega območja bo potekal v trasi novo predvidene interne ceste, mesto priključitve na obstoječi plinovod bo v križišču interne ceste z Cankarjevo cesto.

31. člen

(ravnanje z odpadki)

Za odlaganje mešanih komunalnih odpadkov se mora na posameznih gradbenih parcelah

urediti prostor s tipskimi zabojniki za mešane komunalne odpadke, ki bo dostopen pooblaščen organizaciji za odvoz. S posameznimi vrstami odpadkov je treba ravnati skladno s predpisi s področja ravnanja z odpadki.

32. člen

(križanja in približevanja komunalnih vodov)
Pri izgradnji komunalne infrastrukture in objektov je potrebno upoštevati priporočljive minimalne razdalje približevanja in križanja komunalnih vodov ter njihove varovalne pasove po veljavnih predpisih.

X. Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

33. člen

(dopustna odstopanja)

Odstopanja pri funkciji objektov:

V objektu 1 so možne tudi druge dejavnosti v okviru predvidene namembnosti območja, v kolikor je njihov vpliv na okolje manjši ali enak predvidenim vplivom v izdelani Strokovni oceni obremenitve okolja.

Odstopanja pri legi in velikosti objektov:

Toleranca pri določanju fiksnih točk za zakoličbo objektov je $\pm 0,50$ m.

Tlorisni gabariti:

Dopustna so odstopanja tlorisnih dimenzij objektov do $\pm 0,50$ m, vendar največ do okvira regulacijskih elementov. Pri objektu št. 2 odstopanje dimenzij navzgor ni dopustno.

Vsa navedena odstopanja so možna ob pogoju, da so zagotovljeni ustrezni minimalni odmiki, da ni presežen faktor pozidanosti 22% na posamezni gradbeni parceli ter da je hkrati zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnost v objektu.

V okviru dopustnih odstopanj so možni tudi arhitekturni poudarki in izmiki izven fasadne linije do globine 2,00 m.

Višinski gabariti:

Višinski gabarit objektov je K+P+1+M.

Odstopanja pri izgradnji komunalne infrastrukture:

Dopustne so prilagoditve tras posameznih komunalnih naprav in priključnih mest, če je zagotovljena ohranitev oziroma izboljšanje funkcije ter pridobljeno soglasje lastnikov zemljišč in nosilcev urejanja prostora, ob upoštevanju pogoja, da spremembe bistveno ne spreminjajo načrtovanih rešitev OPPN in ne poslabšujejo okoljevarstvenih pogojev.

XI. SEZNAM PRILOG K OBČINSKEMU PODROBNEMU PROSTORSKEMU NAČRTU

34. člen

(priloge)

OPPN ima naslednje priloge, ki so njegov sestavni del:

1. Izvleček iz dolgoročnega in družbenega plana občine
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage:
 - Strokovne podlage za arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, št. P 107060 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o.),
 - Strokovne podlage za komunalno infrastrukturo (prometna ureditev, vodovodno, hidrantno in kanalizacijsko omrežje), št. K 107060 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o.),
 - Strokovne podlage za komunalno infrastrukturo (plin), št. T 107060 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o.),
 - Strokovne podlage za komunalno infrastrukturo (električne inštalacije in oprema, telekomunikacije), št. 344/07 (izdelal: Omikron d.o.o.)
 - Požarnovarnostno poročilo št. 08-LN/07 (izdelal: CPZT d.o.o.)
 - Strokovna ocena obremenitve okolja, št. 42/1-2007 (izdelal: Marbo d.o.o. Bled)
 - Študija osenčenja št.: P 107060-ŠO (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o.)
 - Geološko-geotehnično poročilo št.: DN:2210-G-07 (izdelal: Igmat d.d.)
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost
7. Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta

XII. KONČNE DOLOČBE

35. člen

(vpogled)

Občinski podrobni prostorski načrt je na vpogled na Občini Bled in Upravni enoti Radovljica.

36. člen

(nadzorstvo)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

37. člen

(veljavnost)

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

Številka:

Datum:

Župan Občine Bled
Janez Fajfar, univ. dipl. etn.
prof. geograf.

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BL – S26 DINDOL

1. POJASNILA V ZVEZI Z RAZLOGI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) BL – S26 Dindol se je začel na pobudo lastnikov zemljišč znotraj obravnavanega območja.

Zemljišče, v obsegu cca. 1 ha, za katerega bo izdelan OPPN je v prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled opredeljeno kot območje urejanja BL – S26 Dindol in je namenjeno stanovanjski gradnji.

Na obravnavanem območju so v naravi večinoma nepozidana zemljišča – travniki, sadovnjaki, njive in gozd, na zahodnem delu območja se nahajajo pomožni objekti in zunanje ureditve, ki pripadajo k obstoječim stanovanjskim objektom v bližnji okolici.

Zemljišča na zahodnem delu so dostopna z Želeške ceste, dostop do ostalih zemljišč ni urejen.

Namen OPPN je določitev lokacijskih pogojev za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, zlasti glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov.

Program priprave je po izvedeni prvi konferenci sprejel župan občine in je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 92/05, oktobra 2005.

Za načrtovalca lokacijskega načrta je naročnik izbral podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o., Delavska cesta 24, 4208 Šenčur.

SPLOŠNA OPOMBA:

Postopek priprave OPPN se je začel v letu 2005 na podlagi takrat veljavnega Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1).

V fazi med 2. prostorsko konferenco in javno razgrnitvijo je začel veljati nov Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki določa, da se postopek za sprejem občinskega lokacijskega načrta (OLN), ki se je začel pred uveljavitvijo tega zakona in v primeru, da javna razgrnitev še ni bila izvedena, nadaljuje in konča po določbah tega zakona kot občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

Iz tega razloga se v dokumentih in gradivih, ki so bili izdelani pred uveljavitvijo ZPNačrt pojavlja naziv občinski lokacijski načrt (OLN), v nadaljevanju postopka pa se predmetni prostorski akt imenuje občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

2. OBRAZLOŽITEV ZASNOVE PROSTORSKE UREDITVE

Podlaga za izdelavo OPPN BL – S26 Dindol so prostorski akti:

- **Odlok o prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled** (Ur.l.RS, št. 95/02)
- **Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje planske celote Bled** (Ur.l.RS, št. 54/2004)

Prostorske sestavine dolgoročnega in družbenega plana občine Bled predmetna zemljišča razvrščajo v območje z oznako BL – S 26 Dindol.

Območje je namenjeno območju za stanovanja in spremljajoče dejavnosti za potrebe stanovanjskih območij, kot so: trgovina, gostinstvo, storitvene in poslovne dejavnosti, ki ne motijo oz. prekomerno ne vplivajo na okolico.

Za določitev meril in pogojev za predvideno prostorsko ureditev (gradnjo objektov in komunalne infrastrukture) je predvidena izdelava OPPN.

Območje prostorske enote OPPN Dindol obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

717/1, 716/1-del, 716/2, 711/1, 711/2, 710/1, 710/4, 710/5, vse k.o. Želeče.

Nove ureditve niso predvidene na zemljiščih parc.št. 717/1, 716/1-del, 716/2, 711/1-del, 711/2, k.o. Želeče. Na navedenih zemljiščih se nahajajo zunanje funkcionalne površine v sklopu obstoječih stanovanjskih objektov, na območje katerih se z novo ureditvijo ne posega.

Ureditveno območje OPPN Dindol meri cca. 10.276,4 m², območje, kjer so predvidene nove ureditve pa cca. 7.609 m². Na območju so načrtovani trajni objekti, vključno s površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno delovanje.

Ureditveno območje obsega zemljišča, na katerih so predvideni posegi oziroma gradnje zaradi realizacije predvidenih prostorskih ureditev.

Širše območje OPPN obsega tudi zemljišča, na katera sega predvidena gradnja infrastrukturnih priključkov do obravnavanega območja.

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja štirih enostanovanjskih objektov ter nastanitvenega objekta s pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Podrobnejši opisi načrtovane ureditve in podatki o oblikovanju objektov so razvidni iz teksta in odloka OPPN.

Na gradbenih parcelah posameznih objektov bodo urejeni dovozi in parkirišča, preostali deli parcel bodo zazelenjeni in hortikulturno urejeni.

Novo načrtovani dovodi, razvodi in priključki komunalne opreme bodo potekali pod novo interno cesto v naslednjem obsegu: vodovodno in hidratno omrežje, fekalna in meteorna cestna kanalizacija, elektrika, plin, telefon in KKS.

Za odlaganje komunalnih odpadkov, bodo na posameznih gradbenih parcelah urejeni prostori za zabojnike za odpadke.

Prometno bo območje navezано na Cankarjevo cesto.

3. POJASNILA V ZVEZI Z NAČINOM PRIDOBITVE VARIANTNIH REŠITEV, PRESOJE IN MEDSEBOJNE PRIMERJAVE VARIANT Z UTEMELJITVIJO IZBORA NAJUSTREZNEJŠE VARIANTE

Izdelan je bil geodetski posnetek obravnavanega območja, ki je podlaga za izdelavo strokovnih podlag in grafičnih prikazov ureditvenega območja.

Pri izdelavi strokovnih podlag in dopolnjenega osnutka OPPN so bile upoštevane smernice nosilcev urejanja prostora.

Pred izdelavo dopolnjenega osnutka OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Strokovne podlage za arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, št. P 107060 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o.),
- Strokovne podlage za komunalno infrastrukturo (prometna ureditev, vodovodno, hidrantno in kanalizacijsko omrežje), št. K 107060 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o.),
- Strokovne podlage za komunalno infrastrukturo (plin), št. T 107060 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o.),
- Strokovne podlage za komunalno infrastrukturo (električne inštalacije in oprema, telekomunikacije), št. 344/07 (izdelal: Omikron d.o.o.)
- Požarnovarnostno poročilo št. 08-LN/07 (izdelal: CPZT d.o.o.)
- Strokovna ocena obremenitve okolja, št. 42/1-2007 (izdelal: Marbo d.o.o. Bled)

- Študija osenčenja št.: P 107060-ŠO (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o.)
- Geološko-geotehnično poročilo št.: DN:2210-G-07(izdelal: Igmata d.d.).

Na podlagi izdelanih strokovnih podlag je bilo izdelanih več variant ureditve obravnavanega območja.

Ker je na obravnavanem območju več lastnikov zemljišč, obstoječa parcelacija pa ne omogoča izvedbe funkcionalne prostorske ureditve, bo za izvedbo OPPN potrebno izvesti novo parcelacijo.

varianta 1

Za potrebe pridobivanja smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora je bila izdelana Ureditvena situacija - varianta 1, v kateri trasa interne ceste znotraj območja sledi trasi obstoječe kanalizacije, ki poteka po sredini območja, v smeri SZ – JZ. V tej varianti je predvidenih šest (6) stanovanjskih objektov na osrednjem delu območja, dva (2) gostinsko nastanitvena objekta s penzijskimi sobami in kletno garažo na vzhodnem delu območja, na zahodnem delu območja posegi niso predvideni ker se na tem delu nahaja zunanja ureditev in pomožni objekti obstoječih stanovanjskih objektov.

Na predlog občine Bled je bila izdelana dodatna varianta – **varianta 1a**, v kateri je gostinsko nastanitveni objekt s penzijskimi sobami prestavljen na zahodni del območja, na vzhodnem delu pa je predviden dodatni stanovanjski objekt. V tej varianti je predvidenih sedem (7) stanovanjskih objektov in en (1) gostinsko nastanitveni objekt s penzijskimi sobami in kletno garažo.

Območje se enako kot v prejšnjih variantah prometno navezuje na Cankarjevo cesto, razen gostinsko nastanitvenega objekta, ki se navezuje na Želeško cesto.

varianta 2 in 3

Na osnovi pridobljenih smernic, predvsem smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Kranj, iz katerih sledi, da se območje nahaja znotraj dveh enot kulturne dediščine (Parkovni gozd Straža in Ambient Bleda) ter da je objekte treba načrtovati izven gozdnega roba pobočja Straže, sta bili izdelani varianti 2 in 3.

V varianti 2 je interna cesta pomaknjena na južni rob območja, ob pobočje Straže, objekti pa so nanizani ob severnem robu območja. Na osrednjem delu območja je predvidenih pet (5) stanovanjskih objektov ter dva (2) gostinsko nastanitvena objekta s penzijskimi sobami in kletno garažo, na vzhodnem delu območja.

V varianti 3 interna cesta poteka ob severnem robu območja, objekti pa so locirani ob vznožju hriba Straža. Predvideni so štiri (4) stanovanjski objekti in dva (2) gostinsko nastanitvena objekta s penzijskimi sobami in kletno garažo na vzhodnem delu območja.

V obeh variantah posegi na zahodnem delu območja niso predvideni.

Varianti 2 in 3 sta bili predstavljeni na usklajevalnem sestanku na katerem so bili prisotni lastniki zemljišč, predstavnica ZVKD, OE Kranj in predstavniki pripravljavca OPPN. Na sestanku je bila s strani ZVKD podana zahteva, da se naredi dodatno varianto v kateri se objekte odmakne od gozdnega roba proti severu (bližje k interni cesti).

Na ponovnem usklajevalnem sestanku z ZVKD sta bili predstavljeni dodatni **varianti 3a in 3b**. Kot primerna osnova za nadaljevanje priprave OPPN ter za pripravo ureditvene situacije dopolnjenega osnutka OPPN je bila s strani ZVKD izbrana varianta 3b, v kateri interna cesta poteka ob severnem robu območja, v osrednjem delu so predvideni štiri (4) stanovanjski objekti, na vzhodnem delu pa dva (2) gostinsko nastanitvena objekta s penzijskimi sobami in kletno garažo.

Izbrana varianta je bila podrobneje obdelana, predstavljena na drugi prostorski konferenci in bo predstavljena na javni razgrnitvi. Sprememba glede na izbrano varianto 3b je v tem, da je interna cesta zaradi višinske razlike med območjem obravnave in obstoječo pozidavo na S strani območja, odmaknjena od meje ureditvenega območja ter da sta gostinsko nastanitvena objekta povezana v en objekt.

Ureditvena situacija dopolnjenega osnutka – varianta 3b je rezultat usklajevanja med zahtevami prostorskih aktov, interesi pristojnih nosilcev urejanja prostora, naročnika in lastnikov zemljišč,

Občine Bled kot pripravljavca OPPN, kakor tudi zatečenega stanja in naravnih danosti na obravnavanem območju.

Vse variante bodo predstavljene na javni razgrnitvi.

Po končani javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN je bila izbrana končna varianta v kateri so bila upoštevana stališča, ki jih je občina zavzela do pripomb, zbranih v času javne razgrnitve.

Pri pripravi usklajenega predloga OPPN so bile upoštewane tudi pripombe in zahteve, ki so izhajale iz mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Opomba:

Razlike med situacijami v strokovnih podlagah in končno situacijo OPPN izhajajo iz zahtev in usklajevanj v času po javni razgrnitvi (upoštevanje stališč občine in zahtev iz mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora).

4. UTEMELJITEV PREDLAGANIH REŠITEV TER LOKACIJSKIH IN TEHNIČNIH POGOJEV IN USMERITEV NA PODLAGI IZHODIŠČ, USMERITEV, PRAVIL TER MERIL IN POGOJEV IZ PROSTORSKIH AKTOV, KI SO PODLAGA OPPN IN DRUGIH VELJAVNIH SEKTORSKIH AKTOV IN PREDPISOV, IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG TER SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Postopek izdelave obravnavanega OPPN se je pričel v letu 2005, ko je bil sprejet program priprave za OPPN BL-S26 Dindol.

S programom priprave so bili določeni:

- ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo OPPN,
- predmet in programska izhodišča,
- okvirno ureditveno območje,
- nosilci urejanja prostora, ki dajejo smernice in mnenja ter drugi udeleženci, ki sodelujejo pri pripravi,
- seznam potrebnih strokovnih podlag za načrtovanje,
- način pridobitve strokovnih rešitev,
- navedba in način pridobitve geodetskih podlag,
- roki za pripravo OPPN,
- obveznosti v zvezi s financiranjem OPPN,
- veljavnost programa priprave.

Na podlagi programa priprave, planskih izhodišč, smernic, ki so jih za izdelavo OPPN podali pristojni nosilci urejanja prostora, je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN.

Pri pripravi dopolnjenega osnutka predvidene prostorske ureditve so bile poleg zahtev iz prostorskih aktov, smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora, interesov naročnika in lastnikov zemljišč ter Občine Bled kot pripravljavca OPPN, upoštewane tudi izdelane strokovne podlage ter idejne zasnove prometne ureditve na Bledu in Projekt obnove Cankarjeve ceste s pločnikom.

Dopolnjen osnutek OPPN je bil predstavljen na 2. prostorski konferenci dne 17.04.2007.

V nadaljevanju postopka je bil dopolnjen osnutek OPPN predstavljen na javni razgrnitvi, ki je potekala od 18.05.2007 do 18.06.2007, v prostorih Občine Bled.

V času javne razgrnitve je potekalo zbiranje pripomb na dopolnjeni osnutek. Dne 6.6.2007 je bila izvedena javna obravnava.

Na podlagi stališč, ki jih je do pripomb in predlogov javnosti (zbranih v času trajanja javne razgrnitve) zavzela občina, je bil izdelan predlog OPPN, ki je bil poslan nosilcem urejanja prostora, da izdajo mnenja ali OPPN upošteva smernice, ki so jih podali. Stališča do pripomb so bila skladno z ZPNačrt javno objavljena v Blejskih novicah avgusta 2007, ter od 30.8. do 30.9.2007 v avli občine Bled. V nadaljevanju obrazložitve so stališča priložena. V nadaljnjem usklajevanju z načrtovalcem je bila pripomba strokovne službe »predlagamo, da so v stanovanjskih objektih

apartmaji možni le v pritličju;« umaknjena, saj je bilo sprejeto določilo, da zunanja stopnišča niso dopustna.

S pridobljenimi mnenji usklajen predlog OPPN se bistveno ne razlikuje od dopolnjenega osnutka, ki je bil predstavljen na javni razgrnitvi in je rezultat usklajevanj s pristojnimi nosilci urejanja prostora v času pridobivanja mnenj.

Razlika med dopolnjenim osnutkom in usklajenim predlogom je predvsem v oblikovanju objektov. Prej predlagano oblikovanje streh objektov 2-5 je bilo na zahtevo ZVKD spremenjeno iz enokapnih strešin v dvokapne.

V času od javne obravnave do izdelave usklajenega predloga so se določila odloka o OPPN uskladila s končno varianto ureditvene situacije in z zahtevami posameznih nosilcev urejanja prostora v postopku pridobitve mnenj. Spremembe odloka bistveno ne spreminjajo načrtovane zasnove prostorske ureditve, ki je bila javno razgrnjena in jo je Občinski svet obravnaval v fazi osnutka.

Odgovorni prostorski načrtovalec:
Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Urška Pollak, univ.dipl.inž.arh.

STALIŠČA DO PRIPOMB NA DOPOLNJEN OSNUTEK OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA BL-S26 DINDOL

PRIPOMBE VPISANE V KNJIGO PRIPOMB (Občina Bled)

1. anonimna pripomba

»Kdo je dovolil posekati stare tepke in na črno navoziti material za cesto?

Kje so inšpekcije, čeprav je bila dana prijava?

Ne uničite zadnji pogled na grad iz te smeri!

Ne uničite in zaprite obrobje Straže!«

Stališče:

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je v prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled opredeljeno kot območje namenjeno za stanovanja in spremljajoče dejavnosti za potrebe stanovanjskih območij. Z OPPN se namenska raba prostora ne spreminja.

Pri postavitvi objektov na obravnavano območje OPPN so bili upoštevani pogoji in zahteve, ki izhajajo iz smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora. Posegi v brežino Straže ter v obstoječi gozdni rob niso predvideni.

V zvezi z nasipavanjem materiala je bila s strani Občine Bled v preteklosti podana prijava na inšpekcijske službe, ki pa niso ukrepale. S strani inšpekcijskih služb smo poizvedeli, da v primeru nasipanja stavbnega zemljišča trenutno velja »pravna praznina«. Prav zaradi te pravne praznine je v zvezi s tem v postopku Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov, ki je trenutno v medresorskem usklajevanju na vladi, v katerem pa naj bi bila pridobitev ustreznih dovoljenj in pristojnost ukrepanja inšpekcijskih služb zoper kršitve natančno opredeljena.

Predvideni objekti po višini ne bodo odstopali od obstoječih objektov v okolici nameravane gradnje in s tem ne bodo onemogočali obstoječega pogleda na Blejski grad.

2. anonimna pripomba

»Popolnoma se strinjam s predhodno pripombo. Bi pa še dodal – pri nas je primer, da se »uglednim« investitorjem občina vedno prilagaja in sploh ne postavlja pogojev! Pri že tako slabi zasedenosti turističnih zmogljivosti – novi objekti. In to v strugi – stari jezerski strugi. Urbanizem naše občine je sramota.«

Stališče:

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je v prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled opredeljeno kot območje namenjeno za stanovanja in spremljajoče dejavnosti za potrebe stanovanjskih območij. Zemljišča znotraj OPPN so stavbna že od leta 1996, ko jim je bila spremenjena namembnost iz kmetijskega zemljišča za namen stanovanjskih hiš in turizma. Z OPPN se namenska raba prostora ne spreminja.

V konkretnem primeru je bilo investitorju in načrtovalcem danih zelo veliko omejevalnih pogojev, kar je prispevalo k temu, da je dopoljnjeni osnutek predstavljen v tej obliki; na ogled so tudi predhodne variantne rešitve, ki so precej bolj posegale v gozdni rob Straže in prostor neprimerno bolj obremenile. Pričujoči dopoljnjeni osnutek je rezultat tvornega sodelovanja prostorskih načrtovalcev z nosilci urejanja prostora, ki podajo usmeritve k načrtovanju.

3. anonimna pripomba

»Izvedba streh objektov 2-5:

- Pri enokapni izvedbi naj bo naklon strešin 18°- 22°, da se lahko izkoristi tudi podstrešje (brez kolenčnega zidu). Nad nadstropjem so zunanje stene v podstrešju zamaknjene z zunanje strani za 10-15 cm. Izvedba v lesu.
- Pri dvokapni izvedbi naklon strehe – strešin kot pri objektih 1a + 1b, to je 38°- 42°.«

Stališče:

V Prilogi 1 so prikazani prečni prerezi objektov 2-5, za katere je predvidena izvedba enokapne strehe. Prikazani so nakloni strešin od 8°- 22°.

Iz prerezov objektov je razvidno, da je pri naklonih večjih od 15° kolenčni zid na severni strani višji od 2,5 m kar je enako višini dodatne etaže.

Menimo, da je glede na obstoječo pozidavo v okolici nameravanega posega maksimalni dopustni višinski gabarit P+1, zato nakloni večji od 12° niso primerni.

PRIPOMBE PODANE PO POŠTI

4. Marjana in Ole BLOCH

Pišemo vam v zvezi z dejavnostjo, ki jo na sosednji parceli opravlja naš sosed, gospod Poklukar. Kot nova stanovalca na območju Želeške ulice se nameravava ukvarjati s turistično dejavnostjo, predvsem z oddajanjem apartmajev v najem turistom. Žal pa ugotavljava, da je s turizmom popolnoma nezdržljiva dejavnost, ki jo na sosednji parceli opravlja naš cenjeni zgoraj omenjeni sosed.

Problem njegove dejavnosti je v tem, da strojna mehanizacija, ki jo pri tem uporablja, povzroča izjemno velik in moteč hrup, posledica prekopavanja, prelaganja, dovažanja, odvažanja in drobljenja zemeljskega materiala pa je poleg že navedenega hrupa še prah, ki sili v sosednja stanovanja.

Ceniva in spoštujeva dejavnost gospoda Poklukarja, vendar meniva, da ne sodi v okolje, kjer so planirani turistični objekti in kjer so v zaključni fazi gradnje že obstoječi objekti, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja za turistično dejavnost. Predlagava, da so naše sosednje parcele res namenjene le turistični dejavnosti v skladu z odlokom o občinskem lokacijskem načrtu za okolje, kjer stoji naša hiša. Dejavnost, ki jo opravlja gospod Poklukar pa sodi v okolje, kjer ne moti okolice. Temu mnenju se pridružuje tudi lastnik sosednjega objekta, podjetje Sicom d.o.o. iz Ljubljane, ki je tudi dobilo gradbeno dovoljenje za objekt za poslovno-turistično dejavnostjo. Letos so v zaključni fazi gradnje, v naslednjem letu pa bodo pričeli z dejavnostjo, kateri je objekt namenjen.

Vsi podpisani verjamemo, da je gospodarska dejavnost gospoda Poklukarja potrebna in pomembna in nikakor ne želimo, da bi z njo prenehal. Smo le mnenja, da je neprimerna za naše okolje in vas prosimo, da se gospodu, v kolikor je to seveda možno, zagotovi nadomestni prostor, kjer bi predvsem lažje, za okolico nemoteče in celo v večjem obsegu lahko opravljal svojo dejavnost.

Upamo, da bo tudi z vašo pomočjo in dobro voljo gospoda Poklukarja naše področje v naslednjih letih turistično zaživelo, kar je tudi strateška usmeritev širšega Blejskega okolja.

Stališče:

Občina Bled si bo s sprejetjem občinskega prostorskega načrta (OPN) prizadevala najti nadomestno lokacijo za preselitev moteče dejavnosti g. Poklukarja iz območja, ki je prepoznano kot izrazito turistično. V konkretnem odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) Dindol, ki zajema tudi del zemljišč v lasti g. Poklukarja, na katerih se trenutno vršijo moteča dela, pa konkretna dejavnost ni dovoljena.

PRIPOMBE PODANE NA ZAPISNIK (Javna obravnava na Občini Bled)

5. Damjan JENSTERLE

- opozarja na nekdanji iztok jezera na tem območju, ki je naravna ločnica med Želečami in Dindolom, iz urbanističnega vidika se mu zdi problematično združevanje tipološko različnih enot
- opozarja na prost dostop do parcel na Straži (predvsem s stališča požarne varnosti)
- pogrēša prikaz javnih površin na območju OPPN
- smiselno se mu zdi, da bi se območje OPPN na SZ delu razširilo čez celotno zadnjo parcelo in tako celostno obravnavalo

Stališče: pod 1)

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je v prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled opredeljeno kot območje namenjeno za stanovanja in spremljajoče dejavnosti za potrebe stanovanjskih območij. Zemljišča znotraj OPPN so stavbna že od leta 1996, ko jim je bila spremenjena namembnost iz kmetijskega zemljišča za namen stanovanjskih hiš in turizma. S predvidenim OPPN se namenska raba prostora ne spreminja. Ob upoštevanju pogojev ZVKDS, ki so narekovali največji možni odmik od vznožja Straže ter po variantnih poskusih postavitve objektov menimo, da iz urbanističnega vidika poselitev ne bo pretirano moteča, predvsem iz razloga ohranjanja gozdnega roba Straže, ki bo še vedno tvoril vizualno ločnico med Želečami in Dinodolom.

pod 2)

Dostop do zemljišč na Straži je zagotovljen po obstoječih poteh, z realizacijo OPPN se dostop ne spreminja.

pod 3)

Javne površine na območju OPPN so prikazane v kartografskem delu OPPN, na listu št. 3.8. površine namenjene javnemu dobru.

pod 4)

Stališče OS je, da se zahodni del območja zaradi funkcionalne ločitve (obstoječi objekti) in ločene infrastrukturne navezave (vzhodni del gravitira na Cankarjevo cesto, zahodni pa na Želeško cesto) ureja ločeno. Predlog Občine Bled je, da se SZ del območja, ki ostaja v OPPN opredeljen kot zelene površine, s sprejetjem občinskega prostorskega načrta (OPN), ko naj bi zagotovili nadomestno lokacijo za dejavnost g. Poklukarja, območje podrobneje ureja in takrat zagotovi tudi pogoje za poseganje na zemljišča in vrste možnih objektov.

6. Janko SUŠNIK

- opozarja na nujnost prestavitve dejavnosti g. Poklukarja v drug prostor

Stališče:

Občina se strinja z nujnostjo preselitve moteče dejavnosti iz stanovanjsko turističnega območja in bo poskusila problematiko rešiti z zagotovitvijo nadomestne lokacije v občinskem prostorskem načrtu.

7. Saša REPE

- opozarja na nujnost sočasne izvedbe novega cestnega priključka z rekonstrukcijo Cankarjeve ceste

Stališče:

Projekt rekonstrukcije Cankarjeve ceste je pripravljen, izvedba dela ceste v območju priključitve območja OPPN pa je pogoj za realizacijo OPPN. Navedeno bo predmet pogodbe o opremljanju, ki jo bodo investitorji v OPPN sklenili z Občino Bled.

PRIPOMBE PODANE NA 4. REDNI SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE BLED

8. Odbor za prostor in varstvo okolja – predsednik mag. Slavko AŽMAN

je podal predlog, za sprejem predlaganih sklepov, s pripombo, da se v osnutku jasno definirajo dopustne dejavnosti.

Stališče:

V 6. členu dopolnjenega osnutka Odloka o OPPN za območje BL-S26 Dindol so opredeljene dopustne dejavnosti (trgovina, gostinstvo, storitvene in poslovne dejavnosti, ki ne motijo oz. prekomerno ne vplivajo na okolico).

Podlaga za določitev le teh je v prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled.

9. Odbor za gospodarsko infrastrukturo – predsednik Franc POGAČAR

je podal predlog, da se sprejme osnutek, s pripombo:

da se »osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BL-S26 Dindol« v skladu z novim zakonom ZPNačrt dopolni z »Dopolnjeni« osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BL-S26 Dindol.

Stališče:

Pripomba se upošteva, tekst odloka je korigiran.

10. Statutarno pravna komisija – predsednica Davorina PIRC

sklep, da ni formalno pravnih zadržkov za obravnavo.

11. Pripombe strokovne službe

- v 8. členu predlagamo, da so objekti z daljšo stranico postavljeni vzporedno s plastnicami;
- v 9. členu predlagamo, da je max. kota pritličja objektov 30 cm nad koto terena pri vhodu; ter da je gradnja enostavnih objektov možna minimalno 6 m od cestnega telesa, v skladu s smernicami Občine Bled;
- v 9. členu predlagamo, da so nakloni strešin stanovanjskih objektov (2-5) enotni – 8 stopinj.
- v 12. členu predlagamo, da se določi max. višina ograj 1,20 m;
- v 13. členu predlagamo, da se obstoječi gozdni rob ohranja samo s sanitarno sečnjo in ne s selektivnim redčenjem, ter da je max. višina žive meje ob interni cesti 1,20 m;
- v 15. členu predlagamo, da se onemogoči fazna gradnja posameznih objektov, dopušča pa se etapna izgradnja objektov;
- v 16. členu predlagamo, da se sprejem programa opremljanja vključi kot pogoj za izvajanje OPPN;
- v 23. členu predlagamo, da se število parkirnih mest za nastanitveni objekt poveča, in sicer 1 PM / 1 sobo;
- v 27. členu predlagamo, da se na severnem robu interne ceste predvidi ureditev javne razsvetljave s tipskimi blejskimi svetilkami;
- v 33. členu predlagamo, da so dopustna odstopanja tlorskih dimenzij objektov samo do +- 0,50 m, vendar največ do okvira regulacijskih elementov. Pri objektu št. 2 odstopanje navzgor ni dopustno;
- v odlok je potrebno vnesti določilo, da je na območju prepovedano opravljati obrtne, proizvodne in kmetijsko predelovalne dejavnosti;
- predlagamo, da so v stanovanjskih objektih apartmaji možni le v pritličju in so številčno omejeni na dva apartmaja v objektu;
- predlagamo, da se v odlok vnese določilo, da Občina Bled sodeluje pri oblikovanju fasad objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Stališče:

Pripombe se upoštevajo pri pripravi predloga odloka.

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



