

7) Sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL S-24 Mlino – 1

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Bled sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL S-24 Mlino – 1.

PREDSTAVNICA PREDLAGATELJA: mag. Darja Marinček Prošenc, Populus, d. o. o.

Na podlagi 58., 61. in 61.a ZPNačrt (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08, 108/09, 80/10, 106/10, 43/11 in 57/12) ter 16. člena Statuta Občine Bled (Ur. l. RS, št. 67/09 – UPB, 87/12), je Občinski svet Občine Bled na __. redni seji, dne __. __. ____, sprejel

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE UREJANJA BL- S 24 MLINO

I. Splošne določbe

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za območje urejanja BL S-24 Mlino (Ur. l. RS, št. 66/05, z dne 13. 7. 2005), ki jih je izdelalo projektivno podjetje Populus, d. o. o., pod št. projekta 366-02-12 in so izdelane v skladu z izhodišči in usmeritvami Odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Bled (Ur. l. RS, št. 95/02).

2. člen

Predmet sprememb in dopolnitev je zmanjšana gostota pozidave in določitev funkcionalnejših rešitev v vplivnem območju zazidalnega načrta (v nadaljevanju ZN).

3. člen

Sestavni del sprememb in dopolnitev ZN so spremembe in dopolnitve tekstualnega in kartografskega dela.

II. Spremembe in dopolnitve ZN

4. člen

V 3. členu (III. Meje območja) se dopolni prvi stavek, ki se glasi:

»Meja ZN poteka po zunanjem obodu parcelnih mej naslednjih zemljišč: 910/1, 910/9, 909/1, 937/3, 936/1, 935/5, 935/3, 935/2, 936/10, 936/11, 936/12, 935/6, 936/14 in 936/15, vse k. o. Želeče.«

Dopolni se drugi stavek, ki se glasi:

»Znotraj pozidave sta še zemljišči s parc. št. 937/1 in 936/4, k. o. Želeče.«

Spremeni se tudi zadnji stavek, ki se glasi:

»Velikost območja ZN je 16.570 m².«

Člen se dopolni z novim stavkom, ki se glasi:

»Meja vplivnega območja ZN poteka po zunanjem obodu parcelnih mej zemljišč s parcelnimi št. 935/4 in 910/8. Znotraj vplivnega območja so še deli zemljišč s parcelnimi št. 909/5, 860/1 in 938/1.«

5. člen

V 5. členu se črtajo 4., 7., 8. in 9. stavek ter zadnji del zadnjega stavka, ki se spremenjen glasi:

»Posebna pozornost velja ohranjanju visokodebelne vegetacije, ki obkroža osrednjo jaso, ki služi vsem objektom.«

6. člen

1. odstavek 6. člena se črta in se spremenjen in dopolnjen glasi:

»V območju je dopustna gradnja manj zahtevnih objektov, ki so po enotni klasifikaciji vrst objektov po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03) razvrščeni med:

- 11100: vile,
- 12420: garaže za lastne potrebe,
- 12620: galerije,
- 24110: igrišča za lastne potrebe, odprti bazen za lastne potrebe.

Na gradbeni parceli objekta je dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe (majhne stavbe) po Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, in sicer nadstrešek, paviljon, vrtna uta, bazen in rezervoar za kapnico

Predvidena je gradnja največ šest (6) stanovanjskih objektov (vil), ki so po površini, oblikovanju in izboru gradiv nadstandardni. Dodatna kvaliteta pozidave je tudi velikost k objektom pripadajočih gradbenih parcel. Predviden tip stanovanjskih objektov je sodobna interpretacija klasičnih blejskih vil (stanovanjska vila).

V območju je k vilam dopustna tudi gradnja naslednjih objektov za lastne potrebe: večjega odprtega bazena in teniškega igrišča z nezahtevnim objektom (majhna stavba).

Na osrednji skupni zeleni površini je dovoljena postavitve objektov, ki niso bivalni, temveč služijo oblikovanju parka, kot so: paviljoni, zaprti hodniki (galerije), vodne površine, pergole, pomoli, terase in igrišča.

Skupna zazidana površina stanovanjskih in nestanovanjskih objektov ne sme preseči določil 7. člena tega odloka.

Na obstoječem stanovanjskem objektu na zemljišču s parc. št. 936/4, k. o. Želeče so dopustna samo vzdrževalna dela, odstranitev objekta ali rekonstrukcija objekta v skladu z oblikovalskimi merili, ki veljajo v območju urejanja.«

7. člen

7. člen odloka se črta in se spremenjen ter dopolnjen glasi:

»Pogoji za lego objektov na zemljišču, tlorisne in višinske gabarite objektov ter njihovo oblikovanje

1) Lega objektov na gradbeni parceli je določena z gradbeno mejo.

Gradbena meja je črta, ki je objekt na nivoju kleti, pritličja ali nadstropja ne sme preseči, lahko je z eno stranjo postavljen na gradbeno mejo ali pa je od nje odmaknjen v notranjost gradbene parcele.

V območju ZN so gradbene meje oddaljene 4 m od meja zemljiških parcel, razen proti cesti, kjer je gradbena meja 6 m oddaljena od zunanjega roba pločnika.

2) Pogoji za tlorisne in višinske gabarite objektov in njihovo oblikovanje:

Velikost objektov je omejena s faktorjem zazidanosti (FZ), faktorjem zelenih površin (FZP) in višino objektov (V).

Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti (klančine).

Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino parcele, namenjene gradnji stanovanjskih stavb.

Višina objektov (V) je določena z etažnostjo objektov.

Za gradbene parcele namenjene gradnji stanovanjskih vil (a, b, c, d, e, g) in osrednjo skupno zeleno površino, ki se proporcionalno glede na lastniški delež šteje v izračun velikosti zemljišča za gradnjo, v območju ZN je določen:

- faktor zazidanosti (FZ) je največ 22 %, pri čemer tlorisna velikost stanovanjskega objekta - vile na stiku z zemljiščem v primeru združevanja parcel ne sme preseči 440 m². V primeru združevanja parcel je največja dovoljena skupna zazidanost vseh objektov na zemljiški parceli objekta 600 m²;
- faktor zelenih površin (FZP) je najmanj 65 %;
- največja višina stanovanjskih vil (V) je lahko P+1+M, dopustna je gradnja ene ali dveh kletnih etaž. Višina novih objektov ne sme preseči najvišjega slemena Vile Epos (n.m.v.= 500,1 m);
- največja višina manj zahtevnega objekta za lastne potrebe je P+M ali P+1 (ravna streha);
- višina enoetažnega pritličnega objekta v območju osrednje zelene površine je lahko največ 3,50 m, dopustna je ravna pohodna ali nepohodna streha.

3) Oblikovanje objektov

Kletna etaža s svojo višino lahko premošča niveleto uvoza in niveleto pritličja. Streha je dvokapnica ali štirikapnica v naklonu 38-42 stopinj s sivo kritino. Dovoljene so terase na objektu, ki so ravne pohodne ali nepohodne površine.

Oblikovanje in izvedba: masiven objekt z možnostjo vključitve dela objekta v montažni izvedbi. Potrebno je zasledovati nadstand izvedbe in izgleda objekta in prilagoditi izbor glavnih materialov značilnosti blejskih vil, ter sekundarnih materialov, ki se uporabijo tudi za glavne materiale sekundarnih in nebivalnih objektov, kot so: les v naravnih tonih, svetli ometi drobne strukture, steklene površine itd.«

8. člen

Dopolni se 2. stavek 3. odstavka v 1. točki 8. člena ZUNANJA UREDITEV OB OBJEKTIH IN UREDITEV SKUPNIH ZELENIH POVRŠIN in se dopolnjen glasi:

»Dovoljena, vendar neobvezna je ureditev povezovalne poti s stopnicami s ceste Gorenjskega odreda in poti ob jasi, ki se tlakuje v širini 1,5 m in se v delu, kjer so stopnice, intenzivno dodatno zazeleni.«

Črta se zadnji del 1. stavka 2. točke 8. člena UREDITVE NIVOJSKIH RAZLIK IN OPORNI ZIDOVI in se ga nadomesti z novim stavkom tako, da se glasi:

»Relief gradbenih parcel, katerih konfiguracija zahteva višinske prilagoditve v zvezi z navezovanjem na dostopno cesto ali ustrežnejšemu pozicioniranju objektov, je dovoljeno preoblikovati. Teren parcel je dopustno preoblikovati na niveleto zgornje terase, na kateri stoji vila Epos (n.m.v.= 487,1 m).«

Črta se 4. in 5. stavek 2. točke 8. člena UREDITVE NIVOJSKIH RAZLIK IN OPORNI ZIDOVI in se nadomesti z novimi, ki se glasijo:

»Višina zidov je omejena z višino premoščanja gabaritnih razlik etažnosti in pozicioniranja tlorisne nivelete objekta. Oporni zid se v kolikor ni možna druga rešitev prilagodi posegu razširitve ceste ali ureditve vrta ter postavitvi objekta. Oporni zidovi vzdolž razširjene južne ceste, ki se izvedejo zaradi ohranjanja obstoječe drevesne in grmovne zelene bariere, se obvezno izvedejo v naklonu, s kamnito oblogo ter zasaditvijo popenjavih rastlin tako ob vznožju, kot tudi na zgornjem robu. Obvezna je enotna izvedba izgleda opornih zidov v celotnem območju ZN.«

Črta se zadnja točka 8. člena OGRAJE in se spremenjena in dopolnjena glasi:

»Med posameznimi gradbenimi parcelami je dovoljena postavitve medposestnih ograj. Te so lahko izvedene v obliki zimzelenih živih mej, v kovinski ali leseni izvedbi, v skladu s krajinskim načrtom objekta. Če so medposestne ograje v kovinski izvedbi morajo biti ozelenjene z zimzelenimi popenjavkami ali grmovnicami. Lesene ograje so lahko po vzoru ograje ob vili Epos. Medposestne ograje so lahko znotraj obravnavanega območja visoke le 1,2 m, na obrobju območja v vzhodnem delu (do objektov Ceste Gorenjskega odreda 7, 9, 11) pa so lahko visoke do 1,8 m in postavljene ob parcelno mejo. S soglasjem sosedov so ograje lahko postavljene tudi na parcelno mejo.

Proti javni cesti se lahko izvedejo ograje v oddaljenosti minimalno 2 metra od pločnika, razen v primeru, če gre za varnostno ograjo, ki je lahko locirana na sam oporni zid. Višina ograj proti javni cesti je lahko največ 1,2 m.

Obvezna je enotna izvedba ograj med parcelo in cesto v celotnem območju ZN.

9. člen

V 9. členu DRUGE UREDITVE IN ENOSTAVNI OBJEKTI se zaradi uskladitve z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje spremeni naslov poglavja, ki se spremenjen glasi:

»Druge ureditve, enostavni in nezahtevni objekti.«

V 9. členu se črta 1. stavek 2. odstavka in dopolni 2. stavek 2. odstavka, ki se dopolnjen glasi:

»Postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov iz 6. člena tega odloka je pogojena tudi s tem odlokom določenimi odmiki od mej, potekov vodov podzemne komunalne infrastrukture in varovalnimi pasovi prometnic.«

10. člen

V 10. členu PARCELACIJA se za 1. stavkom doda besedilo, ki se glasi:

»Za vsako stanovanjsko vilo je obvezno zakoličiti samostojno parcelo v skladu z načrtom parcelacije.

Takih gradbenih parcel je lahko največ sedem (6 novih vil in obstoječi objekt na parc. št. 936/4 k.o. Želeče). V primeru odstranitve obstoječega objekta na parc. št. 936/4 k.o. Želeče, je obvezna priključitev zemljišča k parceli objekta C. Če se ne izvede katerega od objektov B, D ali E, je dovoljena parcelacija nepozidanih parcel in obvezna priključitev te parcele ali njenega dela k sosednji pozidani parceli. Če se ne izvede katerega od objektov A ali G, je dovoljena priključitev te parcele kot celote k sosednji pozidani parceli.«

11. člen

V 13. členu se črta 3. in 4. stavek 1. odstavka.

12. člen

V 21. členu DRUGI POGOJI se na koncu zadnjega odstavka doda stavek, ki se glasi:

»Po karti potresne nevarnosti je v območju ZN projektni pospešek tal 0.175 g.«

V 21. členu se doda nov odstavek, ki se glasi:

»V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče (Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, Uradni list RS št. 51/06 – UPB, 97/10 in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, Uradni list RS št. 57/96).«

13. člen

V 22. členu se dodata nova odstavka, ki se glasita:

»V primeru postavitve javne razsvetljave oz. osvetljevanja objektov naj bo to zmanjšano na najnižjo raven. Za osvetljevanje naj se uporabijo žarnice, ki oddajajo rumeno, oranžno oziroma rdečo svetlobo in oddajajo UV spektra; to so natrijeve plinske žarnice (nizkotlačne ali visokotlačne). Upošteva naj se veljavna zakonodaja s področja osvetljevanja.

Zaradi intenzivnega širjenja invazivnih rastlinskih vrst na območju Bleda in okolice je treba pri vnašanju zemljin paziti, da se na območje posega ne vnaša takih, ki bi bile z njimi okužene. To so predvsem zlata rozga, pelinolistna ambrozija, japonski dresnik in žlezava nedotika. Dlje časa odprtih, nezatravljenih površin naj se ne pušča, saj se tujerodne vrste hitro naselijo na proste površine.«

14. člen

V 23. členu TOLERANCE se črta 1. stavek in se ga dopolni s sledečim besedilom:

»Dopustne so tolerance pri lociranju objekta znotraj gradbene meje. Izven gradbene meje lahko potekajo oporni zidovi, ograje, uvoz na zemljišče in uvoz v klet z upoštevanjem reliefnih značilnosti.

Lociranje objektov, ki služijo oblikovanju parka (paviljoni, zaprti hodniki - galerije, pergole, vodni motivi), je dopustno tudi ob parcelno mejo s soglasjem sosedov.

Dopustne so tolerance pri lociranju uvozov na parcele, če je zato pridobljeno soglasje upravljavca javne ceste.

Dopustne so tudi tolerance pri poteku parcelnih mej znotraj območja ZN v povezavi z določili 10. člena.«

15. člen

V 24. členu se prvi odstavek nadomesti z novim, ki se glasi:

»Med investitorjem in Občino Bled se sklene urbanistična pogodba, skladno s Programom opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje zazidalnega načeta BL S-24 Mlino (Oikos, april 2013).«

III. Končne določbe

16. člen

Ostala določila odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL-S 24 Mlino ostanejo nespremenjena.

17. člen

S temi spremembami in dopolnitvami ZN se razveljavi Odlok o PUP PC Bled (Ur. l. RS št. 54/2004) v delu morfološke enote BL S23/2/1, na parc. št. 936/10, 936/11, 936/14, 936/4 vse k.o. Želeče.

18. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta so stalno na vpogled na Občini Bled in na UE Radovljica.

19. člen

Nadzor nad izvajanjem Spremenjenega in dopolnjenega ZN opravljajo pristojne inšpekcijske službe .

20. člen

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

Številka:

Datum:

Janez Fajfar
Župan Občine Bled

Obrazložitev predloga in opredelitev do pripomb:

Glede na pripombe v času javne obravnave se je v 7. členu dodatno opredelilo zazidanost v primeru združevanja posameznih zemljišč. Vila naj bi bila v svojem bistvu razkošneje grajena hiša z vrtom, kar govori tudi odlok v 4. členu, zato menimo, da omejevanje velikosti na 150 m² ni utemeljeno. V osnovi gre za zemljiške parcele velikosti med 1.500 in 2.000 m² za posamezen objekt. Menimo, da združevanje parcel kljub vsemu omogoča več zelenih površin, ob hkratnem pogoju, da se največja zazidanost 22 % ne povečuje linearno z večanjem zemljiške parcele. Zgolj v primeru združevanja dveh parcel je največja velikost osnovnega vilskega objekta na stiku z zemljiščem zato omejena na 440 m², zazidanost vseh objektov skupaj na parceli pa na 600 m². V kolikor se parcel ne združuje, ostaja splošno določilo 22% zazidanosti za vse objekte na parceli. V odloku je sicer skladno z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03) predpisan tip objekta 11100: vile. V nadaljevanju je priložen izrez iz navedene uredbe, kjer je jasno, da gre za enostanovanjsko stavbo:

11100

Enostanovanjske stavbe

Sem spadajo:

- samostojne hiše, vile, kmečke hiše in druge podeželske hiše, počitniške hišice in podobne enostanovanjske stavbe,
- vrstne hiše ali dvojčki, v katerih se nahaja eno stanovanje, kjer ima vsako stanovanje svojo streho in lasten vhod iz pritličja.

V konceptu vilske pozidave je potrebno upoštevati zasnovo objektov kot celote na gradbeni parceli, pri čemer je na osnovnem objektu predpisana dvo- ali štirikapnica v naklonu 38-42 stopinj, medtem ko so terase na objektu lahko izvedene kot ravne pohodne ali nepohodne površine. V tej zvezi je razumeti, da je tudi zaradi skladnejšega umeščanja v prostor in podaji poudarka osnovnemu objektu, skladneje oblikovati tudi t.i. pomožne objekte na parceli na način, da ostanejo gabaritno enostavno oblikovani, kar v večjem delu predstavlja tudi oblikovanje strehe. Kot primer navajamo Vilo Epos, kjer so prizidave za dosego prepoznavnosti osnovnega objekta, izvedene kot ravne strehe ali terase. S tem je dopuščena določena arhitekturna svoboda projektantu.

Sicer pa se v predlogu dodajajo oz. spreminjajo tudi določila glede:

- okoljskih zavez (13. člen),
- sklicevanja na program komunalnega opremljanja (15. člen).

Ocena finančnih posledic:

Finančne posledice so povezane z dejansko gradnjo, ta pa predhodno z izvedbo programa komunalnega opremljanja. Zato natančnejša opredelitev finančnih posledic izhaja iz tega dokumenta.