

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S-24 Mlino;

- **Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S-24 Mlino, Uradni list RS, št. 66/2005 z dne 13. 7. 2005**
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL-S24 Mlino, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/2014**
Datum sprejema: 18.3.2014
Datum objave: 10.4.2014
Datum začetka veljavnosti: 25.4.2014

Na podlagi 12., 23. in 175. ter 190. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, 110/03, 8/03 – popr.) in 16. člena Statuta Občine Bled – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 119/03) je Občinski svet občine Bled na 19. redni seji dne 20. 4. 2005 sprejel

O D L O K
o zazidalnem načrtu za območje urejanja BL – S-24 Mlino;

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje urejanja BL – S-24 ZN Mlino ZN, ki ga je izdelalo projektivno podjetje Kontura, d.o.o. Bled s sodelavci pod št. projekta 2413 in je izdelan na podlagi izhodišč in usmeritev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o dolgoročnem in družbenem planu Občine Bled.

2. člen

Obravnvano območje je v prostorskih sestavinah družbenega plana opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju z oznako BL – S-24, Mlino, ki je razvrščeno v območja za stanovanja (S) 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, od katerih se dovoljuje le dejavnost oddajanja za komercialni turizem.

Območje predstavlja nepozidano ravno površino, ki se dviguje nad obstoječo pozidavo s pretežno stanovanjskimi objekti na jugu in zahodu ter nad varovanim vaškim jedrom Mlino ob Jezernici na vzhodu. Na severni strani meji območje ZN na tri vile, ki so evidentirane kot nepremična kulturna dediščina ter na območje gostišča Mlino. Območje se nahaja v območju 150 m pasu Blejskega jezera.

III. MEJE OBMOČJA

3. člen

~~Meja ZN poteka po zunanjem obodu parcelnih mej naslednjih zemljišč: 910/1, 910/9, 909/1, 937/3, 936/1, 935/1, 935/3 in 935/2, vse v k.o. Želeče. Meja ZN poteka po zunanjem obodu parcelnih mej naslednjih zemljišč: 909/1, 910/1, 910/9, 935/2, 935/3, 935/5, 935/6, 936/1, 936/10, 936/11, 936/14, 936/15 in 937/3, vse k. o. Želeče. Znotraj območja pozidave je še zemljišče parc. št. 937/1, k.o. Želeče. Znotraj pozidave sta še zemljišči s parc. št. 936/4 in 937/1, k. o. Želeče. Velikost območja ZN je 16.302 m². Velikost območja ZN je 16.485 m².~~
Meja vplivnega območja ZN poteka po zunanjem obodu parcelnih mej zemljišč s parcelnimi št. 910/8 in 935/4. Znotraj vplivnega območja so še deli zemljišč s parcelnimi št. 860/1, 909/5 in 938/1. Del celovite ureditve območja je rekonstrukcija Ceste gorenjskega odreda, ki poteka po južnem obodu območja, z razširitvijo in izvedbo opornih zidov. Določila, ki se nanašajo na rekonstrukcijo ceste in oblikovanje obcestnega prostora, se smiselno vključijo v nadaljevanje odloka.

IV. FUNKCIJA OBMOČJA UREJANJA S POGOJI ZA IZRABO PROSTORA, KVALITETO GRADITVE IN DRUGE POSEGE V PROSTOR

4. člen

Območje urejanja BL – S-24 Mlino je namenjeno gradnji enodružinskih nadstandardnih stanovanjskih hiš s posebnim poudarkom na ohranjanju krajinskih kvalitiet območja ter gradnji prometnih, komunalnih in energetskih objektov in naprav za potrebe območja ZN ter posegom za izboljšanje obstoječega bivalnega okolja.

V stanovanjskih objektih se lahko opravlja dejavnost oddajanja objekta za komercialni turizem.

V. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE PROSTORA IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

5. člen

Na območju predvidenem za pozidavo ni objektov. Na istem nivoju, vendar izven meje ZN je lociranih pet obstoječih objektov. Teren, predviden za pozidavo, je naravna ravna polica, po robu porasla z visokodebelno vegetacijo, v osrednjem delu pa dominira travnata jasa. Zaradi izredne kvalitete vedut z območja zazidalnega načrta proti Blejskemu jezeru z otokom in gradom, proti vaškemu jedru Mlino proti Jelovici z Babjim zobom in v dolino Save Bohinjke so načrtovani objekti locirani s posebnim preudarkom. Pozidava je zasnovana v obliki enega niza stanovanjskih objektov na zunanjem robu območja pozidave, ki se navezuje na obstoječe občinske ceste. Za potrebe izvedbe dostopov do novih stanovanjskih objektov se teren ustrezno preoblikuje, objekti se umeščajo med obstoječo vegetacijo. Novi objekti se umestijo v sklop obstoječih s tem, da se objekt predviden na SV delu območja izvede kot objekt, ki nadomesti obstoječi objekt parc. št. 936/4, k.o. Želeče lociran na meji z ZN. ~~Za odstranitev tega se v ločenem postopku pridobi gradbeno dovoljenje po pogojih veljavnega PUP za PC Bled.~~ Na tem mestu se v okviru istega gradbenega dovoljenja izvede tudi nov cestni priključek na občinsko cesto parc. št. 938/1, k.o. Želeče. Notranji del območja zazidalnega načrta se ohranja kot posebna krajinska kvaliteta. Posebna pozornost velja ohranjanju visokodebelne vegetacije, ki obkroža osrednjo jaso, ki služi vsem objektom in po obodu katere se načrtuje pešpot z navezavo na severno oziroma južno stran območja.

6. člen

~~Predvidena je gradnja 7 stanovanjskih objektov, ki so po površini, oblikovanju in izboru gradiv nadstandardni. Dodatna kvaliteta pozidave je tudi velikost k objektom pripadajočih gradbenih parcel. Oblikovanje objektov je pogojeno s strani pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine. V načelu se predvidevata dva tipa stanovanjskih objektov: sodobna interpretacija klasičnih blejskih vil (stanovanjska vila) in ozka prostostoječa sodobna stanovanjska hiša (hiša na ježi v gaju) načrtovana v smislu novodobnega stegnjenega doma. Pri izdelavi projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje in izvedbo stanovanjskih objektov je potrebno upoštevati zasnove objektov in vsa določila tega zazidalnega načrta.~~

V območju je povsod, razen na osrednji zeleni površini, dopustna gradnja manj zahtevnih objektov, ki so po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur. l. RS, št. 109/11) 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 gradnja objektov za lastne potrebe, in sicer nadstrešek, paviljon, vrtna uta, bazen in rezervoar za kapnico.

Predvidena je gradnja petih (5) stanovanjskih objektov (vil) oziroma šestih (6) stanovanjskih objektov (vil), če se obstoječi stanovanjski objekt na zemljišču s parc. št. 936/4, k. o. Želeče odstrani, 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 na gradbeni parceli k vilam dopustna gradnja naslednjih objektov za lastne potrebe: večjega odprtega bazena in teniškega igrišča z nezahtevnim objektom (majhna stavba). Na osrednji skupni zeleni površini je dovoljeno urejanje parkovnih površin, urejanje peščenih poti, travnih površin, zasaditev z avtohtono vegetacijo in postavitve klopi in igral za otroke. Dovoljena je tudi postavitve ene vrtno ute – paviljona, pokritega zračnega prostora kot senčnica ali zaščita pred dežjem na podlagi predhodno izdelanega načrta celostne ureditve parka. Skupna zazidana površina stanovanjskih in nestanovanjskih stavb 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.

Izvedba objektov je v celoti masivna ali v kombinaciji z montažno gradnjo. Gradnja lesenih stanovanjskih objektov v obliki brunaric se ne dopušča. Gradnja objektov v lastni režiji ni dovoljena.

7. člen

Pogoji za tlorisne in višinske gabarite objektov in njihovo oblikovanje:

1. Stanovanjska vila: objekti a, b in g

+-----+-----+-----+	
Objekt: tloris (členjen kot v kartografskem delu) na južni strani terasaste izvedbe	Etažnost + 0.00
+-----+-----+-----+	
kapu	
+-----+-----+-----+	
a max. 21.30m x 17.30m	K1(dolno) 486.70
+-----+-----+-----+	
+K+P+1+M 492.70	
+-----+-----+-----+	
b max. 21.30m x 17.30m	K1(dolno) 487.30

	+K+P+1+M	493.30
g max. 17.80 m x 15.90 m	K+P+1+M	486.30
6.80 m x 8.40 m		492.30

—2. Hiša na ježi v gaju: objekti: c, d, e in f

Objekt: tloris (členjen kot v	Etažnost	+ 0.00
kartografskem delu)	Kota strehe	
Zasnova: terasast objekt v bregu z	Kota pohodnih	
medetažami	teras	
c(A)max: 19.00m x 8,40m	K+P+1	485.50
2.0m x 8.40m		492.90
		491.50
d(B)max: 23.00m x 8,70m	K+P+1	486.00
2.40m x 8.40m		493.40
		492.00
e(B)max: 26.00m x 8.80m	K+P+1	485.90
3.50m x 8.50m		494.30
		491.90
f(A)max: 23.80m x 9.40m	K1 (delno)	488.00
	+K+P+1	495.40
		494.00

Skupni pogoji:

Etažnost: klet, pritličje in mansarda oziroma klet, delno lahko v dveh nivojih, pritličje in nadstropje, svetla višina bivalne etaže do 2,80 m, kletna etaža s svojo višino premošča niveleto uvoza in niveleto pritličja objekta; dopušča se izvedba terasastega medetažnega objekta pri objektih katerih višinska razlika med niveleto uvozne ceste in pritličjem obsega več kot eno etažo, z notranjimi galerijami in zunanji nepokritimi terasami. Kletna etaža je namenjena parkiranju in vertikalnim komunikacijam. Streha: dvokapnica ali štirikapnica v naklonu 38-42 stopinj, siva kritina. Terasa so ravne pohodne ali nepohodne površine.

Oblikovanje in izvedba: masiven objekt z možnostjo vključitve dela objekta v montažni izvedbi. Potrebno je zasledovati zračnost in lahkotnost izvedbe in izgleda objekta in prilagoditi izbor materialov, ki lahkotnost poudarjajo: les v naravnih tonih, svetli ometi drobne strukture, steklene površine itd.

Vsi objekti naj bodo zasnovani tako, da strojni in elektro elementi objekta ne bodo ločljivi.

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 velja za vse objekte, tudi pomožne.

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, razen v primeru podzemnih uvozov k posameznim objektom.

V območju ZN so gradbene meje oddaljene 4 m od meja zemljiških parcel, razen proti cesti po južnem obodu območja, 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 se tudi površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh pomožnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti (klančine).

Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščnem 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) v območju ZN je določen:

· faktor zazidanosti (FZ) je največ 22 %, v primeru združevanja parcel 16,5 %;

- 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 P+1+M ne sme preseči najvišjega slemena Vile Epos (n.m.v.= 500,1 m);
- največja višina manj pomožnega za lastne potrebe je P (ravna streha) ali P+M (streha z naklonom 38-42 stopinj);

- višina enoetažnega pritličnega objekta v območju osrednje zelene površine je lahko največ 3,50 m, dopustna je ravna 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 nadstandard 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

Krajinsko arhitekturno oblikovanje in urejanje zelenih in ostalih zunanjih površin

1. ZUNANJA UREDITEV OB OBJEKTIH IN UREDITEV SKUPNIH ZELENIH POVRŠIN

Potrebno je zagotoviti oziroma ohraniti čimveč zelenih površin. Zaradi lokacije zazidalnega območja na platoju ob objektih nepremične kulturne dediščine je potrebno v največji možni meri ohraniti obstoječo visokodebelno vegetacijo, posebno pa drevored ob poti mimo Vile Epos. Nove zasaditve z avtohtono vegetacijo ne smejo segati v območje obstoječih ali načrtovanih podzemnih infrastrukturnih vodov, ki bi jih lahko poškodovale drevesne korenine. Drevesne krošnje in grmovnice ne smejo segati v profil ulice oziroma ceste ali drugače ovirati prometa, zato je potrebno redno vzdrževanje rastlin.

Za vsak individualen objekt je potrebno v okviru projektne dokumentacije izdelati poseben krajinski načrt. Pohodne in dovozne površine se tlakujejo z naravnimi materiali. Pri izvedbi opornih zidov na uvozi v garaže je potrebno zagotoviti intenzivno zimzeleno zazelenitev. Monolitni betonski oporni zidovi niso dovoljeni. Zelene površine ob objektih na vstopih na parcelo morajo biti parkovno oblikovane, v notranjosti pa ostanejo naravne. Vzdrževalec skupnih zelenih površin območja jase in paviljonskega objekta so lastniki objektov, ki za ta dela pooblastijo ustrezno usposobljenega izvajalca.

Za skupne zelene površine je potrebno izdelati načrt ureditve istočasno z načrti za infrastrukturno ureditev območja. ~~Povezovalna pot s stopnicami s ceste Gorenjskega odreda in pot ob jasi se tlakuje v širini 1,5 m in se v delu, kjer so stopnice intenzivno dodatno zazeleni.~~ Dovoljena, vendar neobvezna je ureditev povezovalne poti s stopnicami s ceste Gorenjskega odreda in poti ob jasi, ki se uredi kot peščena pot v širini 1,5 m in se v delu, kjer so stopnice, intenzivno dodatno zazeleni. Pot se opremi s talno razsvetljavo, ki ne vpliva na pretirano osvetljenost okolice objektov in drugo urbano opremo (koši za smeti, klopi), ki mora biti poenotena.

2. UREDITVE NIVOJSKIH RAZLIK IN OPORNI ZIDOVI

~~Relief gradbenih parcel, katerih konfiguracija zahteva višinske prilagoditve v zvezi z navezovanjem na dostopno cesto je dovoljeno preoblikovati na mikrolokaciji priključkov oziroma izvedbi vkopanih parkirišč.~~ Relief gradbenih parcel, katerih konfiguracija zahteva višinske prilagoditve v zvezi z navezovanjem na dostopno cesto ali ustreznim pozicioniranjem objektov, je dovoljeno preoblikovati. Brežine nad podzemnimi uvozi k posameznim objektom se po končani izvedbi prilagodi raščnemu terenu na obeh straneh uvoza. Teren parcel je dopustno preoblikovati na niveleto zgornje terase, na kateri stoji vila Epos (n.m.v.= 487,1 m). Preoblikovanje se izvede z zazelenjenimi brežinami ustreznih naklonov, ki morajo biti izvedene in ozelenjene tako, da se prepreči erozija zemljine. V primeru potrebe po izgradnji opornih zidov, morajo biti ti izvedeni tako, da ni vidnih betonskih površin (obloga z naravnim kamnom lomljencem, obložni elementi iz lesa, intenzivna zimzelena ozelenitev). ~~Višina opornih zidov ne sme presegati 1,2 m. Če mora biti oporni zid višji, ga je potrebno izvesti v kaskadi z vmesno intenzivno ozelenitvijo.~~ Višina zidov je omejena z višino premoščanja gabaritnih razlik etažnosti in pozicioniranja florisne 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 (polobdelan kamen premera do 30 cm) ter zasaditvijo popenjavih rastlin tako ob vznožju, kot tudi na zgornjem robu. Na mestu uvozov na posamezno gradbeno parcelo se oporni zid ob južni cesti polkrožno zaključuje 2 m od zunanjega roba zidu, višinsko pa se prilagodi reliefu. Obvezna je enotna izvedba izgleda opornih zidov v celotnem območju ZN. V okviru dostopov k objektu je potrebno posebno pozorno oblikovati prostor za postavitve posod za komunalne odpadke.

3. OGRAJE

Med posameznimi gradbenimi parcelami ni dovoljena postavitve medposestnih ograj, razen v obliki zimzelenih živih mej in zelenih barier v skladu s krajinskim načrtom objekta. V območju prometnic višina žive meje ali drugih ureditev z zelenjem ne sme ovirati preglednosti na cesti in naj zato ne presega višine 80 cm.

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

Druge ureditve in enostavni objekti

DRUGE UREDITVE IN POMOŽNI OBJEKTI

Ob varovalnem pasu prometnic razen prometne signalizacije ni dovoljeno postavljati drugih tabel ali reklamnih panojev. Smerokazi in prometni znaki ne smejo ovirati preglednosti na prometnicah ali oteževati dostope za interventna vozila, vozila vzdrževalcev komunalne infrastrukture ali gibanja funkcionalno oviranih oseb.

~~Od enostavnih objektov je dovoljena postavitve vrtno ute ali senčnice. Postavitve je pogojena tudi s tem odlokom določenimi odmiki od mej, potekov vodov podzemne komunalne infrastrukture in varovalnimi pasovi prometnic.~~

Postavitve pomožnih 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. Oblikovanje enostavnih objektov mora biti prilagojeno objektu, ob katerem se enostavni objekt načrtuje. Načrt za enostavni objekt potrdi ali izdelata projektant stanovanjskega objekta.

10. člen

Parcelacija

Na območju ZN se izvede komasacija in novo parceliranje zemljišč, ki obsega površine razširjenih prometnic, s katerih se uredijo priključki na gradbene parcele in ki se opredelijo kot javno dobro, površine gradbenih parcel posameznih objektov in površine skupnih zelenih površin kot solastnini vseh lastnikov stanovanjskih objektov. Za vsako stanovanjsko vilo je obvezno zakoličiti samostojno parcelo v skladu z načrtom parcelacije. Takih gradbenih parcel je lahko največ šest (5 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. Medsebojne obveznosti in pravice na skupnih površinah se opredelijo s posebno pogodbo, katere opredelitve se vpišejo v zemljiško knjigo in veljajo za vsakokratnega lastnika objekta oziroma zemljišča.

11. člen

Pogoji za posege na objektih po izgradnji ZN

Po realizaciji ZN se dopuščajo na stanovanjskih objektih gradnje in posegi, ki jih za morfološke enote Se-vile opredeljujejo prostorsko ureditveni pogoji za plansko celoto Bled.

12. člen

Pogoji za prometno, komunalno in energetska urejanje prostora

Realizacija gradnje objektov je pogojena s predhodno izgradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih zelenih površin. Pred izdajo gradbenega dovoljenja za posamezne objekte je potrebno pridobiti ločeno gradbeno dovoljenje za prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

13. člen

Zasnova cestnega omrežja

Dostop do novo predvidenih objektov bo urejen z rekonstruirane občinske Ceste Gorenjskega odreda, ki se razširi za pločnik in ceste za gostiščem Mlino, ki se odcepita od državne ceste. Vsi cestni priključki k objektom na lokalno cesto so oblikovani kot »T« križišče z ustreznimi uvozno-izvoznimi radiji in lijakasto razširitvijo v priključku. ~~Na strani razširitve od odcepa k Vili Epos je predvidena izgradnja enostranskega hodnika za pešce do priključka na državno cesto oziroma do avtobusne postaje. Izvedba hodnika za pešce mora zagotavljati neovirano gibanje funkcionalno oviranim osebam.~~

Širina rekonstruirane ceste je 4,25 m, zato se za srečevanje uporabljajo razširitve na uvozih k objektom. Za komunalno vozilo sta predvideni obračališči. Uvozi k objektom se tlakujejo z granitnimi kockami, vozišče ceste se izvede v asfaltu. Niveletno je cesta prilagojena obstoječi, kar zagotavlja ustrezno oblikovanje uvozov do obstoječih stanovanjskih objektov.

14. člen

Mirujoči promet

Parkirne površine, ki so potrebne za posamezen objekt so izvedene na gradbenih parcelah objektov. Potrebno število parkirnih mest se določi s projektno dokumentacijo in prikaže v načrtu zunanje ureditve. Parkirne površine morajo biti izvedene skladno s predpisi. V času gradnje so parkirne površine za vsa vozila na zemljišču investitorja.

Pri projektiranju prometne ureditve je potrebno upoštevati zaključke predhodnega geološko geotehničnega poročila.

15. člen

Zasnova vodovodnega omrežja

Pitna voda bo zagotovljena iz javnega vodovodnega omrežja s priključkom na javni vodovod na lokaciji Mala Zaka–rondo (Bled). Potrebno je obnoviti obstoječi vodovod do obravnavanega območja.

Zasnova vodovoda na območju ZN:

Predvideti je krožno napajanje območja ZN iz javnega vodnega sistema. Ob vsakem novozgrajenem objektu se na priključnem mestu zgradi zunanji vodomerni jašek. Mikrolokacijo določi upravljavec javnega vodovoda. Priključne cevi morajo biti položene v zaščitnih ceveh. Požarna voda: Požarno varstvo se zagotavlja lokalno z gasilnimi aparati za suho gašenje, ter iz novozgrajenega vodovodnega omrežja.

16. člen

Zasnova odvajanja odpadnih vod

Odpadne vode se bodo z območja ZN odvajale v ločenem sistemu.

Fekalna kanalizacija:

Na območju se predvideva gradnja javne kanalizacije v letu 2004–2005. Predvidena trasa javne kanalizacije bo potekala po obeh Cestah Gorenjskega odreda. Zagotovljen bo priključek stanovanjskega objekta preko revizijskega jaška s cevmi premera 160mm na globini 130cm pod koto vozišča.

Meteorna kanalizacija:

Poteka vzporedno s cevjo fekalne kanalizacije. Cestne meteorne vode se zbirajo in speljejo po ceveh meteorne cestne kanalizacije. Meteorne vode z dvorišč in s streh objektov se ponikajo individualno na izvoru. Ureditev mora biti taka, da se vode z zasebnih površin ne zlivajo na javne površine. Meteorne vode s povoznih površin morajo biti speljane v ponikanje preko lovilcev olj in maščob.

17. člen

Elektroenergetsko omrežje

Območje in stanovanjski objekti bodo priključeni na električno omrežje iz obstoječe TP Mlino, 20/0,4kV, 250kVA. Posamezni odcepi razvodnega omrežja bodo priključeni v eno od dveh razdelilnih omaric, ki se bosta v ta namen zgradili na območju stanovanjskega naselja. Priključne omarice bodo v prostostoječi izvedbi na robovih parcel posameznih objektov skladno s krajinskim načrtom.

Javna razsvetljava obsega razsvetljavo voznih poti in pločnika ter parkiršč. Lokacije svetil in njihovo višino pogojuje ureditev in značaj območja, čemur se prilagodi tudi izbor konkretnih svetilk. Prižigališče bo v prostostoječi omarici v bližini TP.

Vse izvedbe elektrifikacije morajo biti izvedene v skladu s predpisi za take gradnje.

18. člen

Telekomunikacije in kabelski komunikacijski sistem

Izvedba telekomunikacijskega omrežja območja ZN je prilagojena TK in kabelskemu omrežju tega območja. Inštalacija za priključitev stanovanjskih objektov na omrežje naj bo predvidena v skladu s standardi. Na vsakem objektu se vgradi kombinirana podometna zidna omarica za zaključitev hišnih TK in KDS priključkov.

19. člen

Ogrevanje in plinovod

Predvideva se individualna oskrba z zemeljskim plinom iz javnega distribucijskega omrežja. Ob opremljanju zemljišč je potrebno izvesti vse priključne plinovode do objektov. Delovni tlak javnega plinovodnega omrežja bo 3 bar do max. 4 bar.

Za vse objekte oziroma stanovanjske enote je potrebno do izgradnje plinovoda zagotoviti tudi možnost alternativnega ogrevanja in delnega klasičnega ogrevanja na drva.

20. člen

Rešitve in ukrepi za varovanje okolja

Za stanovanjske objekte ni potrebno izdelovati posebnih strokovnih ocen obremenitve okolja ali presoj o vplivih na okolje niti drugih ocen oziroma poročil v zvezi z varstvom okolja.

Hrup:

V območju ZN ni predvidenih dejavnosti in objektov s tehnologijami, ki bi povzročale prekomeren hrup. Potrebno je upoštevati določbe o maksimalno dovoljenih ravneh hrupa, ki veljajo za stanovanjska področja, v tem primeru se območje razvršča v območje II. stopnje varstva pred hrupom: v dnevnem času 50 dBA, v nočnem času 45 dBA. Posebne protihrupne ograje zaradi obstoječega hrupa ni potrebno predvideti.

V času gradnje je potrebno upoštevati, da bo graditev potekala le v dnevnem času ter da bo poskrbljeno, da delo poteka s stroji, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. V primeru, da bodo objekti klimatizirani, je potrebno izbrati nizkohrupne elemente ter jih locirati oziroma zvočno izolirati tako, da ne povzročajo motečega hrupa v okolico.

Zrak:

Predvideni objekti v času gradnje in obratovanja ne smejo prekomerno onesnaževati zraka.

Kot energetski vir za ogrevanje objektov je predviden zemeljski plin oziroma do izgradnje plinovoda tudi lahko kurilno olje ter drva za lokalno ogrevanje posameznega stanovanjskega prostora. Vsi izpusti v ozračje morajo biti prečiščeni skladno z veljavnimi predpisi. Dimovodne in kurilne naprave je potrebno redno čistiti in vzdrževati.

V času gradnje je potrebno preprečevati prašenje materiala in raznašanje sipkega in drugega materiala v okolico.

Varstvo voda in tal:

Fekalne odplake se odvajajo v javno kanalizacijo. Meteorne vode s ceste je potrebno predhodno očistiti v lovilcu olj in bencina in jih odvajati v bližnji vodotok ali ponikanje. Meteorne vode s parkirnih površin in odpadne vode iz garaž morajo biti očiščene v lovilcih olj in odvajane v ponikanje.

Prostori za shranjevanje cistern s tekočim gorivom morajo biti zvedeni kot vodoneprepustne posode enakega volumna kot je cisterna za gorivo.

Ravnanje s prstjo in odvečno zemljo:

Plodno zemljo je potrebno pred izkopom gradbene jame odstraniti in jo deponirati tako, da se lahko uporabi za zunanjo ureditev parcel v območju ZN. Humus naj ne bo deponiran v večjih plasteh kot 1,5 m.

Odpadki:

Po odloku o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Bled je obvezen odvoz odpadkov na centralno deponijo komunalnih odpadkov. Odpadki se odstranjujejo po Pravilniku o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98). Objekti morajo imeti urejene notranje ali zunanje prostore za namestitev zabojnikov za komunalne odpadke. Zunanji prostori pri morajo biti zaščiteni pred padavinami in ustrezno vizualno urejeni. Gradbene odpadke je potrebno odstranjevati skladno veljavno zakonodajo.

Ravnanje z gradbenimi odpadki se opredelijo v okviru projektne dokumentacije. Med gradnjo se odvečni izkopni material odvažajo na stalno deponijo tovrstnih odpadkov, prav tako se po dokončanju ustrezno deponirajo ostali odpadki od gradnje.

Osončenje:

Medsebojna razdalja med objekti zagotavlja ustrezno osončenje objektov. Razdalje med objekti ne smejo biti manjše kot je višina objektov. Objekti s svojo senco ne vplivajo na osončenje obstoječih objektov.

21. člen

Drugi pogoji

Rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Med objekti morajo biti minimalni protipožarni odmiki 8 m, sicer je potrebno upoštevati posebne protipožarne ukrepe v skladu s predpisi. Možen je neoviran dostop do objektov z interventnimi vozili. Površine v ZN zagotavljajo možnosti za morebitno evakuacijo ljudi in materialnih dobrin.

Potres, geomehanske lastnosti terena:

Konstrukcije objektov je potrebno dimenzionirati za morebitni potres IX. stopnje po lestvici MSC.

Za vse stanovanjske objekte je potrebno pred izdelavo projektne dokumentacije izdelati geološko geotehnično poročilo, na osnovi katerega se izdelata zasnova gradbene konstrukcije objekta in zunanje ureditve.

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

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).

22. člen

Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Na območju ob kompleksu ZN so objekti stavbne in naravne vrednote. Novi objekti bodo v vizualnem smislu predstavljali oblikovno celoto z obstoječim naseljem in ga vizualno dopolnjevali. Potrebno je upoštevati določila glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja objektov. Upoštevana bo maksimalna ohranitev zelenih površin in pogojevana zasaditev zemljišč z drevjem.

Na območju ni naravnih vrednot. Potrebno je varovati obstoječo vegetacijo in ohraniti čim več dreves in jih na podlagi krajinskih načrtov ustrezno vključiti v zunanjo ureditev. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenja za ureditev komunalne infrastrukture in objektov je potrebno pridobiti kulturnovarstveno in naravovarstveno soglasje pristojnih zavodov.

V primeru postavitve javne razsvetljave oz. osvetljevanja objektov naj bo to zmanjšano na najnižjo raven.

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.

V območju Zazidalnega načrta in tik ob njem se nahajajo naslednji objekti in območja dediščine:

EŠD IME PRAVNI REŽIM VARSTVA

24 Bled-Blejski grad Vplivno območje spomenika

906 Bled – Vila Epos spomenik

5287 Bled - Blejski otok Vplivno območje spomenika

13232 Bled – Ambient Bleda Dediščina – kulturna krajina

13268 Bled –Vaško jedro Mlino Dediščina – naselbinska dediščina

13631 Bled – Vila Cesta Gorenjskega odreda 1 Dediščina – Stavbna dediščina

Varstveni režimi so opredeljeni v Strokovnih podlagah za varstvo kulturne dediščine občine Bled, februar 2008 in v razglasitvenih aktih spomenikov.

Ob načrtovanju PGD posamezne vile, je treba predvideti lokacije pomožnih objektov. PGD mora vsebovati načrt krajinske arhitekture.

Pred načrtovanjem je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in k PGD načrtu kulturnovarstveno soglasje.

Območje še ni bilo arheološko pregledano, zato je nad zemeljskimi deli obvezen arheološki nadzor. Izvajalec zemeljskih del mora 5 delovnih dni pred pričetkom del o tem obvestiti ZVKDS OE Kranj.

23. člen

Tolerance

Tolerance za vertikalne gabarite znašajo pa $\pm 10\%$. 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. Dopustne so tudi tolerance pri prometno-komunalnem in energetskem urejanju prostora ob pogoju, da prestavitve in spremembe ne spreminjajo vsebinskega koncepta ZN.

24. člen

Končne določbe

~~Med investitorjem in Občino Bled se sklene urbanistična pogodba, s katero se investitor obveže zagotoviti infrastrukturno opremljenost območja pred pričetkom gradnje objektov in hkratnost izgradnje vseh objektov v območju ZN. Med investitorjem in Občino Bled se sklene pogodba o opremljanju, skladno s Programom opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje zazidalnega načeta BL S-24 Mlino (Oikos, april 2013).~~

Pred začetkom del morajo investitorji oziroma izvajalci posameznih objektov obvestiti upravljavce infrastrukturnih vodov ter skupno z njimi zakoličiti in označiti tangirane obstoječe komunalne vode. Upravljavci morajo podati točne podatke o izvedenih infrastrukturnih vodih in mestih priključevanja posameznih objektov nanje.

Pri izvajanju gradenj je izvajalec dolžan zagotoviti varen promet in dostopnost do objektov. Gradbišče mora biti v času gradnje racionalno urejeno, potrebno je pravilno ravnati s humusom in odpadki ter upoštevati vsa določila tega odloka ter druge veljavne predpise in standarde. Investitor mora zagotoviti dokončno realizacijo vsake posamezne faze ureditve območja v roku določenem s Programom opremljanja zemljišč za gradnjo in v Urbanistični pogodbi.

Izvajanje gradenj v ZN je potrebno izvajati tako, da je za obstoječe naselje čimmanj moteče.

25. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled na Oddelku za okolje in prostor na Občini Bled in na Oddelku za okolje in prostor na UE Radovljica.

26. člen

Nadzor nad izvajanjem ZN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

27. člen

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

Št. 01503-3/2005

Bled, dne 1. julija 2005.

Župan
Občine Bled
Jože Antonič l. r.