

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN ZA HOTEL ZLATOROG

Investitor: Merlak Investicije d.o.o.
Cesta Staneta Žagarja 37
4000 Kranj

Izdelovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI,
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova 16,
1000 Ljubljana

odgovorna oseba: Mojca Kalan Šabec

Žig:



Podpis:

Odgovorni vodja izdelave izhodišč: Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0275 A

Žig:



Podpis:

Sodelavci: Kristina Slejko, mag. inž. arh.,
Mojca Gros, univ. dipl. inž. arh.

Številka naloge: UP 20-004-IZH

Datum: februar 2020

VSEBINA:

A. TEKSTUALNI DEL

1. OPIS NAMENA PROSTORSKE UREDITVE
2. OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI
3. USMERITVE GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJA OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE, OBRAMBE TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM
4. OKVIRNI ROK ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIM POVEZANIH INVESTICIJ

B. GRAFIČNI DEL

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | Izsek iz OPN s prikazom meje območja OPPN | M 1:1000 |
| 2 | Izsek katastra s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |
| 3 | Grafični prikaz območja OPPN in zasnove ureditvene situacije | M 1:1000 |
| 4 | Grafični prikaz zasnove poteka omrežij gospodarske javne Infrastrukture | M 1:1000 |

A TEKSTUALNI DEL

1. OPIS NAMENA PROSTORSKE UREDITVE

1.1 Namen in potreba po pripravi OPPN

Investitor namerava izvesti celovito prenovu kompleksa stavb hotela Zlatorog v Ukancu. Zaradi dotrajanosti namerava obstoječe stavbe porušiti in na njihovem mestu zgraditi tri nove sodobne hotelske stavbe, ki bodo zasnovane trajnostno in oblikovane na način, da se bodo v največji možni meri zliile s krajinsko podobo Triglavskega narodnega parka.

Investitor svoje namere ne more v celoti realizirati na podlagi pogojev, ki jih Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Bohinj (v nadaljnjem besedilu OPN) določa za predmetno lokacijo. Glede na občutljivost in pomen lokacije (lega v TNP, vizualna izpostavljenost) je smiselno, da se kompleks obravnava celovito ob upoštevanju naravnih in grajenih danosti širšega prostora. S sprejetjem Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu OPPN) bodo določeni pogoji, ki bodo omogočili celovito ureditev območja, skladno s strateškimi usmeritvami občine Bohinj ter skladno z določili OPN ter smernicami nosilcev urejanja prostora.

1.2 Območje OPPN

Območje OPPN zajema del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu EUP) UK-3 – Hotel in Vila Zlatorog.



Slika 1: Obravnavano območje – prikaz na aerofoto posnetku

Območje načrtovanega OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 1775/2, 1775/3, 1777, 1778/3, 1778/10, 1821/119 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1784/3, 1784/2, 1775/4, 1784/6, 1875/1, 1775/5, 1775/6, 1875/14, 1776/1, 1778/2, vse v katastrski občini (2198) Studor.

Površina območja znaša 18.354,00 m².

1.3 Lastništvo zemljišč v območju OPPN

Pretežni del zemljišč v območju OPPN je v lasti družbe T. H. G. Hoteli d.o.o., po pooblastilu omenjene družbe pa je investitor priprave OPPN podjetje Merlak Investicije d.o.o..
4000 Kranj



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA NEUREJENA PARCELNA MEJA
- OBSTOJEČA UREJENA PARCELNA MEJA
- 1775/3 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- UK-3** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PODROBNE NAMENSKE RABE
- BT** OZNAKA PODROBNE NAMENSKE RABE

LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ:

- T.H.G. HOTELI D.O.O.
- OBČINA BOHINJ
- DRUGE FIZIČNE OSEBE
- DRUGE PRAVNE IN FIZIČNE OSEBE

Slika 2: Prikaz lastništva zemljišč na katastrskem načrtu: v območju OPPN (levo) in na obodu območja OPPN (desno)

1.4 Opis predlagane prostorske ureditve

Obstoječi objekti hotelskega kompleksa Zlatorog se v skladu z veljavnim OPN nahajajo v EUP UK-3, ki je namenjena površinam za turizem ter spremljajočim parkovnim, prometnim in rekreacijskim površinam. V območju EUP stojijo trije obstoječi objekti (hotel in depandansa na severni strani območja ter Vila Zlatorog na južni strani območja), vsak na svojem stavbnem zemljišču z namensko rabo BT – površine za turizem. V obstoječem objektu Hotela Zlatorog je sedaj 96 ležišč, obstoječem objektu depandansi hotela Zlatorog 20 ležišč in v Vili Zlatorog 46 ležišč. Objekti so propadli do te mere, da jih je statično in protipotresno nemogoče sanirati, zato bo hotelski kompleks v celoti prenovljen. Obstoječe objekte bo investitor odstranil in v območjih stavbnih zemljišč zgradil nove objekte, ki bodo funkcionalno samostojni.

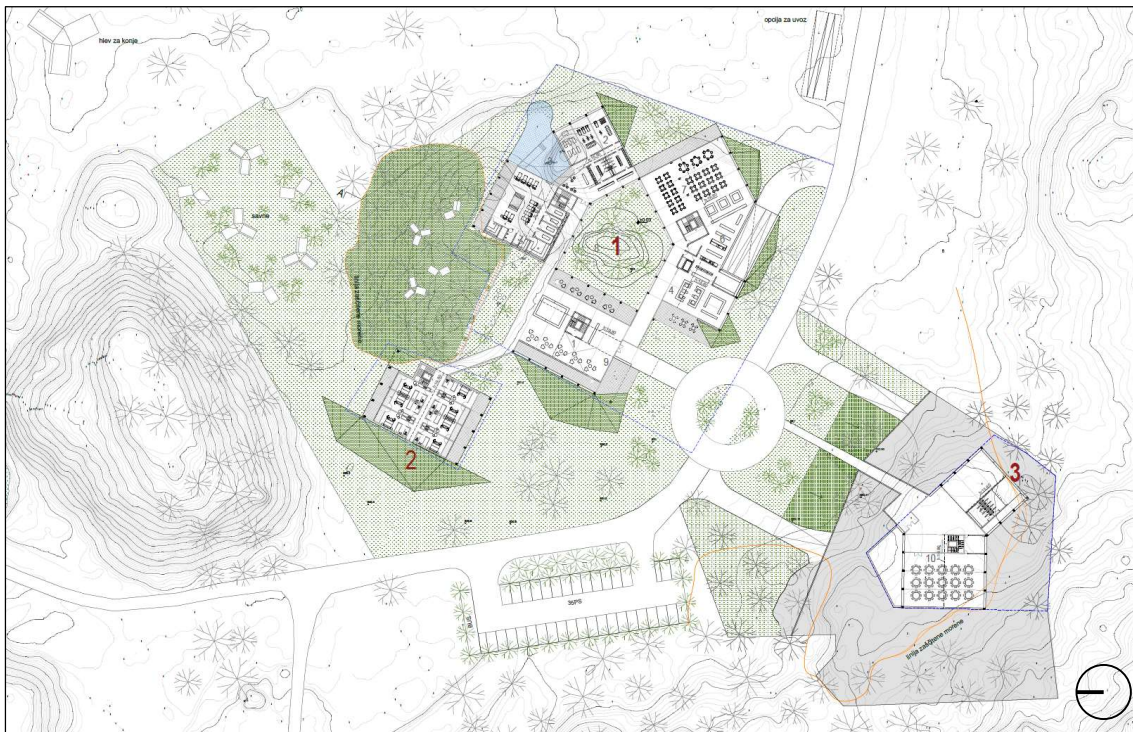
Načrtovani so trije objekti hotel, depandansa in vila. Načrtovani glavni objekt - Hotel bo razgibanega tlorisa, sestavljen iz več oblikovno enakih stavb v izogib velikim stavbnim masam. Objekt bo podkleten, v kleti bodo parkirna mesta in servisni prostori. V pritličjih posameznih objektov bodo hotelsko preddverje, recepcija, trgovina, restavracija, zdravilišče s fitnessom in zunanji atrij. V štirih etažah nad pritličjem bodo hotelske sobe (78 ležišč). Zgornje etaže stavbe so oblikovane pod poševno streho.

Pozicija depandanse bo ostala obstoječa, v pol-kleti namerava investitor urediti kongresno dvorano, na nivoju terena pa bo postavljen objekt hotelu sorodnega tipa s sobami za goste (54 ležišč) v nadstropjih.

Na mestu obstoječe Vile ima investitor namen postaviti hotelu soroden tip objekta v katerem bodo v nadstropjih hotelske sobe (60 ležišč), v pritličju pa bodo prostori za kongresno dejavnost.

V Ukancu investitor želi ustvariti nov center dobrega počutja, holistično povezan z naravo in vpet v lokalno skupnost. Hotel bi v svoji pojavnosti izražal karakter lokalne, vendar svojstvene arhitekture s sodobnim pridihom in imel prepoznavno identiteto.

Skupna zmogljivost kompleksa bo 192 ležišč. Nad terenom je načrtovanih približno 12.700 m² BTP, pod terenom pa 4.500 m² BTP.



Slika 3: Tloris pritličja načrtovanih ureditev (Vir: Ofis arhitekti)



Slika 4: Prikazi shematskih 3d modelov načrtovanih ureditev (Vir: Ofis arhitekti)



Slika 5: Vizualizacija načrtovanih ureditev (Vir: Ofis arhitekti)



Slika 6: Vizualizacija pogleda na vstopni del območja – primerjava obstoječe (zgoraj) in načrtovano (spodaj), (Vir: Ofis arhitekti)

1.5 Opis zasnove načrtovanih rešitev prometne in komunalne infrastrukture

Prometna infrastruktura:

Območje OPPN je dostopno po lokalni cesti Ukanc - hotel Zlatorog.

Na območju OPPN so obstoječe parkirne površine na terenu pred Vilo Zlatorog, jugozahodno ob Hotelu Zlatorog in zahodno od lokalne ceste Ukanc - hotel Zlatorog. Severozahodno od Depandanse Zlatorog se parkirna mesta nahajajo v otoku znotraj obračališča za avtobuse. Zunaj območja na severozahodni strani je avtobusna postaja.

Načrtovana ureditev ima večino parkirnih površin pod terenom v garaži hotela. Parkirna mesta na terenu so ohranjena le v območju obstoječega parkirišča, zahodno od lokalne ceste Ukanc - hotel Zlatorog. Glede na prometno politiko občine, ki bo postopoma omejevala promet z motornimi vozili v območje Ukanc, bosta obstoječe obračališče za avtobuse in avtobusna postaja ukinjena. Prostor za obračanje in ustavljanje avtobusov s hotelskimi gosti pa bo urejen v sklopu površin obstoječega parkirišča.

Komunalna infrastruktura:

V skladu s pridobljenimi z javno dostopnimi podatki so na obravnavanem območju že vzpostavljeni sistemi vodovodnega, kanalizacijskega, elektroenergetskega in elektronskega komunikacijskega omrežja. Po določilih OPN je treba stavbe na obravnavanem območju priključiti na:

- javni vodovodni sistem,
- javni kanalizacijski sistem in
- elektroenergetsko omrežje.

Objekti v strnjenih območjih za ogrevanje lahko uporabljajo utekočinjeni naftni plin iz skupinskih rezervoarjev. Na ostalih območjih je obvezna uporaba obnovljivih virov energije.

Načrtovani objekti bodo priključeni na javni vodovodni sistem, javni kanalizacijski sistem za odvod fekalne odpadne vode, elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje. Padavinske odpadne vode s streh objektov bodo speljane v ponikovalnico. Padavinske vode z javnih cest ter parkirišč in drugih povoznih tlakovanih površin bodo speljane preko cestnih požiralnikov v ponikovalnico ali vodotok. Padavinske vode bodo predhodno očiščene v skladu s predpisi. Objekti bodo ogrevani z obnovljivimi viri energije.

2. OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

2.1. Veljavni prostorski akt

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bohinj (Uradni vestnik Občine Bohinj, št. 4/16, 11/16, 4/17), v nadaljevanju OPN

2.2. Prostorski akti v pripravi

Spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Bohinj št. 3 – SD OPN 3.

2.3. Usmeritve iz OPN ID

Območje načrtovanega OPPN obsega del EUP UK-3, kjer poleg splošnih pogojev odloka o OPN veljajo tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju PPIP).

EUP UK-3 je namenjena površinam za turizem (BT), parkom (ZP), površinam za rekreacijo in šport (ZSs), ostalim prometnim površinam (PO) ter drugim kmetijskim zemljiščem (K2). Območje OPPN zajema večji del EUP UK-3, izvzete so površine z namensko rabo ZSs in del zemljišč z namensko rabo K2 na jugozahodni strani EUP, ki je v zasebni lasti.

V skladu s 60. členom odloka OPN so na območju OPPN dopustni in pogojno dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

<p>11. BT – Površine za turizem</p> <p>1. Dopustni objekti in dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none">– 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,– 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: razen bungalovi,– 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,– 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: samo konferenčne in kongresne stavbe,– 12650 Stavbe za šport,– 24110 Športna igrišča, razen površin za avtomobilske, motoristične, kolesarske ali konjske dirke.– 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas. <p>2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none">– 11100 Enostanovanjske stavbe (Dopustna samo v objektih 12111, 12120 in 12112, in sicer največ ena stanovanjska enota za potrebe bivanja lastnika ali upravljavca objekta). <p>3. Pogojno so dopustne tudi stavbe in dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovno namembnost območja:</p> <ul style="list-style-type: none">– 12301 Trgovske stavbe (do 500,00 m² BTP objekta ali dela objekta),– 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen: avtopralnice, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali ipd.,– 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,– 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,– 12640 Stavbe za zdravstvo (kot dopolnilna dejavnost osnovni namembnosti, npr. zdravstvene storitve v hotelih in sorodno),– 12420 Garažne stavbe: samo garaže za potrebe območja, razen javnih garaž,– parkirišča so dopustna tudi za avtobuse. <p>Dejavnosti, povezane s stavbami iz točke 3. so dopustne, če dopolnjujejo osnovno namembnost območja, če so umeščeni v kleti ali pritličju objekta in v skupni površini ne presegajo 1/2 posamezne etaže, je zagotovljena dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe vseh dejavnosti v stavbi.</p>
<p>15. ZP – Parki</p> <p>1. Dopustni objekti in dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none">– 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine. <p>2. Dopustno je vzdrževanje in odstranitev GJI ter drugih omrežij v javni rabi. Nove ureditve in gradnja objektov GJI je dopustna izjemoma, za priključke objektov in naprav na primarno omrežje ter izjemoma na krajših odsekih za primarno omrežje, če kakršnakoli druga možnost gradnje in poteka ni mogoča.</p>
<p>21. PO – ostale prometne površine</p> <p>1. Dopustni objekti so:</p> <ul style="list-style-type: none">– 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste: samo počivališča, parkirišča,– 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.
<p>26. K2 – Druga kmetijska zemljišča</p> <p>1. Dopustni objekti, posegi in dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none">– agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,– poleg pomožnih objektov iz priloge 1 tega odloka, ki so dopustni na K2, tudi: ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči,– čebelnjaki so dopustni v skladu s 90. členom tega odloka,– posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,– ureditve za rekreacijo v naravnem okolju, določene s PPIP za EUP v poglavju 4 tega odloka, tako da se ohranja kmetijska raba zemljišča.

Tabela 1: izsek iz preglednice Dopustni in pogojno dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe

Za EUP UK-3 so v 160. členu odloka OPN določeni naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

UK-3 Hotel in Vila Zlatorog	TNP OPN	BT, ZP, ZSs, PO, K2	<p>Posegi na obstoječih objektih morajo upoštevati oblikovne značilnosti in kvalitete obstoječih objektov ter jih dopolnjevati. Oblikovanje novih objektov mora biti skladno z okolico, zgleduje naj se po merilu, stavbnih razmerjih, sestavljanju stavbnih volumnov in materialih tradicionalne okoliške arhitekture. Ograje balkonov oz. gankov morajo biti izvedene v lesu. Glede oblikovanja strehe se upoštevajo splošna določila tega odloka.</p> <p>V primeru povečanja nočitvenih kapacitet, je obstoječa parkirišča na parkovnih površinah (ZP) dopustno povečati za toliko, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pri hotelu Zlatorog skupna površina parkirišč ne bo presegala 25 % celotnega območja ZP, - pri vili Zlatorog skupna površina parkirišč ne bo presegala 20 % celotnega območja ZP. <p>Parkirišč ni dopustno širiti na območje Natura 2000.</p> <p>Parkovne površine se ureja s peščenimi in travnimi površinami.</p> <p>Ohranjata se gozd, gozdni rob in drevesa v parku, predvsem drevesa z dupli. Dopustna je sanitarna sečnja. Ohranjajo se morene. Vnašanje rastlinskih vrst, ki niso lokalno značilne, ni dopustno.</p>
-----------------------------------	------------	------------------------	---

Tabela 2: izsek iz tabele PPIP za EUP na območju tradicionalno razpršene poselitve

V skladu z določili 169. člena OPN se OPPN lahko izdelava v skladu s predpisi s področja urejanja prostora za posamezni EUP ali manjše območje znotraj posameznega EUP tudi takrat, kadar njegova izdelava ni predvidena s tem odlokom, če se za območje ali manjše območje znotraj posameznega EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju z usmeritvami strateškega dela OPN Bohinj za predlagano območje.

2.4. Obrazložitev skladnosti z OPN – strateški del

Načrtovana prenova kompleksa Hotel in Vila Zlatorog sledi strateškim usmeritvam OPN, saj je turizem za občino prednostnega pomena, potrebno je predvsem izboljšati kakovost obstoječih nastanitvenih kapacitet. Obnovljen hotelski kompleks bo tudi ponudil nova delovna mesta, z oskrbo z lokalnimi dobrinami ter s prodajalno z lokalnimi izdelki pa bo sledil cilju učinkovitega povezovanja kmetijstva, gozdarstva in varstva narave, z razvijajočim se turizmom in podjetništvom, lokalnimi storitvami in drugimi načini zaposlovanja.

Območje se nahaja v tretji coni Triglavskega narodnega parka. Zasnova kompleksa, gradnja in obratovanje bodo spoštovali usmeritve, ki jih določa Zakon o Triglavskem narodnem parku.

Kakovostna arhitekturna zasnova, sodobne tehnologije in materiali ter celovita ureditev območja, ki bo spoštovala vse naravne danosti lokacije, so skladni s strateškima usmeritvama:

- visoka arhitekturna kakovost zgradb in ureditev ter
- gradnja objektov in izvedba ureditev v skladu z napredno ekološko gradnjo.

Območje Ukanca sodi med območja, kjer naj bi se razvijala gostinska in turistična ponudba, prednost pred širitvijo turistične ponudbe predstavlja dopolnitev ponudbe ter izboljšanje njene kakovosti. Potrebno je tudi zmanjšati negativne vplive na okolje in prostor.

V kompleksu so poleg nastanitvenih in gostinskih kapacitet predvidene tudi dvoranske dejavnosti za športno rekreacijsko ponudbo za zimsko sezono, ki jih na območju Bohinja primanjkuje.

Obrazložitev skladnosti z OPN – izvedbeni del

Načrtovani posegi se nahajajo v delu EUP UK-3. Znotraj območja OPPN so določene naslednje podrobne namenske rabe:

- površine za turizem (BT),
- parki (ZP),
- ostale prometne površine (PO) ter
- druga kmetijska zemljišča (K2).

Stavbe hotelskega kompleksa so v celoti načrtovane znotraj površin z namensko rabo BT. V območje ZP sega le povezovalni hodnik, ki omogoča pokrit dostop za funkcionalno ovirane osebe iz Depandanse (stavba št.2) do Hotela (stavba št.1), kar je dopustno (60. člen, 1. odst.).

Na zemljiščih z namensko rabo ZP so načrtovane sonaravne parkovne ureditve, pri čemer se ohranjajo obstoječe morene. Vstopni del območja, kjer so v obstoječem stanju severno in južno od lokalne ceste vozne in parkirne površine, bo v čimvečji možni meri ozelenjen.

Znotraj območja OPPN je namenska raba K2 le v koridorju obstoječe lokalne ceste, ki je predvidena za rekonstrukcijo. Vozišče bo v celoti obnovljeno.

Obstoječe parkirišče znotraj namenske rabe PO se ohranja in bo ustrezno preurejeno za nove potrebe.

Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele je za območje z namensko rabo BT opredeljena z naslednjimi faktorji (67. člen):

- faktor zazidanosti (FZ) je največ 50%,
- faktor zelenih površin (DZP) je najmanj.

V območjih, ki se urejajo z OPPN, se vrednosti FZ lahko prekorači, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so za načrtovane objekte zagotovljene predpisane zelene površine (DZP) in parkirne površine v skladu z določbami odloka o OPN. FZ se v OPPN računajo na območja posameznih EUP glede na namenske rabe, v izračunu se ne upoštevajo obodne ceste, ki mejijo na EUP, in ceste, ki so določene z regulacijskimi linijam

Za območje z namensko rabo ZP velja, da mora raščeni teren (s travo, grmovnicami, drevjem in drugimi zasaditvami) pokrivati najmanj 70 % površine parka, kar bo v projektu upoštevano.

Pri izdelavi OPPN bodo v največji možni meri upoštevani splošni pogoji OPN in PPIP za obravnavano območje. Z OPPN bodo podrobneje določeni celoviti prostorski izvedbeni pogoji, ki bodo upoštevali izhodišča za oblikovanje stavb, določena v 69. členu odloka:

- Pri posegih v prostor je treba zagotoviti oblikovno homogenost in identiteto območja ter se ob upoštevanju določil tega odloka prilagoditi kakovostnim in tradicionalnim oblikovnim značilnostim okoliških objektov in ureditev (sestava, merilo in razmerja stavbnih volumnov, oblikovanost strehe, oblikovanja in razmerja fasad, barva in tekstura streh in fasad, uporaba materialov, arhitekturni elementi, višina objektov, regulacijske črte, način ureditve odprtega prostora, urbana oprema in druge kakovostne oblikovne značilnosti prostora).
- V primerih velikih gradbenih mas je treba stavbo členiti na manjše gradbene mase.

Utemeljitev:

Hotel se nahaja na lokaciji, ki je nekoč predstavljala planino. Lokalno stavbno tipologijo so predstavljali predvsem pastirski stanovi ter manjši gospodarski objekti namenjeni shranjevanju sena ali kmečkega orodja.

Stanovanjski objekti ter manjše turistične nastavitve so se pričele pojavljati šele v začetku prejšnjega stoletja ter povečini temeljijo na sodobnejši tipologiji Gorenjske. Hotel Zlatorog, ki je sicer predviden za odstranitev, sta sestavljala dva objekta: starejši osrednji del ter prizidava z bazenom, restavracijo in recepcijo. Hotel je imel svojstveno tipologijo, saj predstavlja povsem drugo merilo od ostalih objektov v okolici.

Tipologija novega hotela Zlatorog je svojstvena, saj tradicionalna bohinjska tipologija ni poznala objektov v tako velikem merilu ter s hotelsko namembnostjo. Vseeno navdih za oblike, detajle, teksture in materiale črpa iz lokalne tipologije in sicer:

Umestitev načrtovanih stavb v prostor asociira na "planino" oziroma gručasto urbanistično umestitev, značilno za območje Ukanca in tudi širše območje TNP. S členjenim volumnom, ki v osnovnem gabaritu povzema proporce tradicionalne arhitekture (predvsem s strmimi nakloni strehe) se razmerje stavbnih mas v največji možni meri približa vzorcem tradicionalne arhitekture. V višini in gabaritih se objekt tako prilagaja sosednjim pozidavam, kljub temu da presega njihovo merilo.

Oblikovanje objekta s tradicionalnimi oblikovnimi značilnostmi zagotavlja enovitost in identiteto območja s prilagajanjem merila in razmerja stavbnih volumnov, oblikovanosti strehe, fasad, uporabi materialov.

Gručasto razporejeni objekti so povezani le v nivoju pritličja, s čemer so stavbne mase vizualno močno zmanjšane in posledično manj izstopajoče v prostoru. Posamezni volumni objekta so v osnovi podolgovate tlorisne oblike s strmo dvokapno streho. Sleme praviloma poteka v smeri daljše stranice stavbnega volumna. Kjer je stavbni volumen lomljen v 2 dela, ki oklepata skupni prostor v pritličju, se tudi sleme zalomi. Navzven ustvarja izgled lomljenega slemena, vzporednega z daljšo stranico stavbe.

Streha je dvokapna, praviloma z naklonom 45°. Le na nekaterih strešinah, praviloma višjih, je strešina nekoliko bolj strma (50°), Naklon streh je praviloma skladen z naklonom streh tradicionalnih objektov. Strmejši naklon pa pripomore k čimbolj kompaktni zasnovi posamezne stavbne mase in s tem tudi

zmanjševanju pojavnosti celotnega volumna. V Ukancu so, za razliko od višje ležečih planin, tudi na tradicionalnih objektih evidentirani nakloni do 55° (vir: Stavbna tipologija Bohinj, Odprti krog, 2016).

Kritina bo v sivi barvi, v izvedbi, ki ustvarja drobno strukturo. Predvidoma bodo to podolgovate lesene skodle v smislu desk, položene pravokotno na sleme. Horizontalni žlebovi bodo skriti v spodnjem delu strešine, vertikalni pa bodo leseni. Napušči so oblikovani kot tanke površine z vidnimi konstrukcijskimi elementi – legami. Zatrepi so leseni. Strešna okna in frčade niso predvidene.

Fasada je v spodnjem delu kamnita v zgornjem pa lesena, uporabljeni so lokalni leseni arhitekturni elementi. Na obravnavanem objektu so predvidene vertikalne lesene fasadne obloge. Predvidena zaščita lesenih delov je brezbarvna in dopušča naravno staranje lesa.

Na obravnavani parceli bo v čimvečji možni meri ohranjena obstoječa visoka vegetacija, predvsem zdrava odrasla drevesa. Glavni dostop do objekta je predviden z lokalne ceste. Povožna površina bo tlakovana z vodoprepustnimi materiali, v najmanjšem obsegu. Ograje okrog območja načeloma niso predvidene, če bodo potrebne, pa bodo izvedene v obliki žive meje ali lesenega plota, s čimer se zagotavlja identiteta območja.

Pri urejanju okolice objekta se upošteva obstoječo konfiguracijo terena, ki se prilagaja raznovrstnemu reliefu. Višinske razlike na stavbnem zemljišču se premostijo s travnatimi brežinami. Brežine bodo vkopale uvozno izvozno rampo v garažo ter delno servisne prostore pritličja, kot je kuhinja, del ob lobbyju in wellnessu. Na ta način bodo ustvarjale dialog z obstoječimi morenami, ki definirajo območje. Z brežinami bo spodnji (servisni) del objekta delno zastrt, s tem pa bo še dodatno ustvarjen občutek manjšega merila objekta.

Identiteta ter spomin na obstoječi hotel se vzpostavlja predvsem ob vhodnem volumnu. Tu bo kamnito pritličje, predvidoma se bo ohranil kamen z obstoječega hotela, značilni elementi Zlatoroga ter spomin na fasado z balkoni in leseno dekoracijo.

Dopustna odstopanja

Izdelana zasnova odstopa od nekaterih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih z OPN, kar je dopustno na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), v nadaljevanju ZUreP-2. ZUreP-2 v 117. členu določa, da občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:

- potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom,
- skladna s cilji prostorskega razvoja občine,
- skladna s pravnimi režimi in
- gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora.

Za realizacijo načrtovanih rešitev je potrebno spremeniti določila, ki se nanašajo na:

- višino stavb,
- oblikovanje stavbe,
- tlorisne dimenzije kleti in
- število parkirnih mest.

Utemeljitev:

1. Sprememba prostorskih izvedbenih pogojev je potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom:

Spremenjeni prostorski izvedbeni pogoji bodo omogočili gradnjo stavb, ki bodo nadomestile propadajoče stavbe obstoječega hotelskega kompleksa. Zaradi privatizacije in neprimerne vzdrževanja obstoječe stavbe že nekaj časa ne obratujejo in so v slabem stanju. Nove stavbe bodo ponudile sodobne turistične kapacitete z večplastno ponudbo spremljajočih dejavnosti, ki bodo zanimive za turiste tudi v času izven poletne sezone (kongresne dvorane, bazen, fitness, wellness,...). Stavbe bodo zasnovane trajnostno, oblikovno pa se bodo podrejale krajinski sliki območja. Z lokalno oskrbo, zaposlovanjem lokalnega prebivalstva ter ponudbo lokalnih izdelkov bo hotelska dejavnost povezana v lokalno krožno gospodarstvo občine.

Načrtovana gradnja je skladna z občinskimi razvojnimi programi. **Strategija trajnostnega razvoja občine Bohinj 2025+** prepoznava turizem kot najbolj perspektivno gospodarsko panogo občine, ki zagotavlja več kot 20 % delovnih mest in se še razvija. Privatizacija hotelov je povzročila propadanje hotelov, ponudba turističnih kapacitet je manjša od povpraševanja. Eden ciljev trajnostnega razvoja občine je tudi aktivacija praznih hotelov. Občina bo vzpodbujala inovativnost turistične ponudbe. Eden pomembnejših razvojnih izzivov je tudi obvladovanje sezonskosti turizma. Turizem je v povezavi s kmetijstvom in gozdarstvom eden temeljnih členov lokalnega krožnega gospodarstva, ki je prav tako eden pomembnejših ciljev občine.

Občina Bohinj je sprejela tudi dokument **Strategija razvoja in trženja destinacije Bohinj 2017 – 2021**, v katerem se zavezuje k razvoju in trženju turizma in z njim povezanih dejavnosti. Tudi v tem dokumentu je poudarjena potreba po zagotavljanju visokokakovostnih namestitvenih kapacitet v povezavi z načrtovanimi vizijami in programi, kot na primer Počitnice v gorah, Športni turizem, Poslovna srečanja in dogodki, Gastronomija...

Manjše število parkirnih mest sledi strateškemu cilju Izboljšati trajnostno upravljanje s prometom, naravnimi viri in prostorom, ki predvideva uvajanje ukrepov mehke mobilnosti. Bohinj dolgoročno želi postati destinacija, kamor bi obiskovalci rajši kot z motornimi osebniimi vozili prihajali z javnim prevozom in električnimi avtomobili. V območju bo zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest za potrebe hotelskih gostov in zunanjih obiskovalcev kompleksa, pri čemer bo upoštevan faktor sočasnosti uporabe posameznih programov v načrtovanih stavbah.

2. Sprememba prostorskih izvedbenih pogojev je skladna s cilji prostorskega razvoja občine

Načrtovana prenova kompleksa Hotel in Vila Zlatorog sledi strateškim usmeritvam OPN, saj je turizem za občino prednostnega pomena (10. člen, 4. odst.). Potrebno je izboljšati kakovost obstoječih nastanitvenih kapacitet in povečati njihovo število (8. člen, 4. odst.).

Obravnavano območje OPPN se nahaja v naselju Ukanc, ki je z OPN opredeljeno kot vas z značilno razpršeno poselitvijo (29. člen, 1. odst. in 34. člen, 2. odst.).

Skladno s strateškimi prostorskimi cilji občine naj bi se zdravo in uspešno podeželje razvijalo tudi s pomočjo turizma (13., 5. odst.). Obnovljen hotelski kompleks bo ponudil nova delovna mesta, z oskrbo z lokalnimi dobrinami ter s prodajalno z lokalnimi izdelki pa bo sledil cilju učinkovitega povezovanja kmetijstva, gozdarstva in varstva narave, z razvijajočim se turizmom in podjetništvom, lokalnimi storitvami in drugimi načini zaposlovanja.

Območje se nahaja v tretji coni Triglavskega narodnega parka. Zasnova kompleksa, gradnja in obratovanje bodo spoštovali usmeritve, ki jih določa Zakon o Triglavskem narodnem parku. (47. člen, 2. odst.)

Sedanje stanje objektov je slabo, objekti niso energetske varčni, zunanje površine ob stavbah predstavljajo vozne površine in parkirišča. Prenovljeni kompleks bo celovito urejen. Zasnovan je kot gruča stavb z nastanitvenimi kapacitetami, delno povezanimi s pritličnim objektom, v katerem so spremljajoči programi. Oblika stavb in uporabljeni materiali povzemajo in na novo interpretirajo elemente tradicionalne arhitekture in značilnosti poselitve (gručasta razporeditev, proporci stavb, oblika in naklon streh, uporaba materialov...). Okolica objektov bo sonaravno parkovno urejena. Kakovostna arhitekturna zasnova, sodobne tehnologije in materiali ter celovita ureditev območja, ki bo spoštovala vse naravne danosti lokacije, so skladni s strateškima usmeritvama:

- visoka arhitekturna kakovost zgradb in ureditev (13. člen, 8. odstavek) ter
- gradnja objektov in izvedba ureditev v skladu z napredno ekološko gradnjo.

Območje Ukanc sodi med območja, kjer naj bi se razvijala gostinska in turistična ponudba (33. člen, 6. odst.). Ukanc sodi med naselja s pretežno sekundarnim tipom bivališč, kjer prednost pred širitvijo turistične ponudbe predstavlja dopolnitev ponudbe ter izboljšanje njene kakovosti. Potrebno je tudi zmanjšati negativne vplive na okolje in prostor. (30. člen, 10. odst., 33. člen, 11. odst.).

Na obstoječi turistični lokaciji je predvidena prenova in posodobitev turističnih kapacitet. Sedanji kompleks ponuja 162 ležišč. Po končani prenovi bo skupno število ležišč 192. Vplivi na okolje in prostor se bodo zmanjšali:

- objekti bodo izvedeni v skladu s sodobnimi energetskimi zahtevami. Dosedanje ogrevanje na kurilno olje bodo nadomestili obnovljivi viri energije,
- mirujoči promet bo večinoma zagotovljen v sklopu stavb in ne na terenu, s čemer se bosta zmanjšala vpliv hrupa in vpliv na kakovost zraka,
- stavbne mase objektov bodo zaradi oblike in uporabljenih materialov vizualno manjše in bolj prilagojene krajinski sliki območja.

V kompleksu so poleg nastanitvenih in gostinskih kapacitet predvidene tudi dvoranske dejavnosti za športno rekreacijsko ponudbo za zimsko sezono, ki jih na območju Bohinja primanjkuje (8. člen, 7. odst.). Manjšo večnamensko športno dvorano in bazen, ki bosta obratovala tudi v zimskem času, bodo lahko v okviru razpoložljivih kapacitet poleg gostov iz hotela uporabljali tudi zunanji gostje.

3. Sprememba prostorskih izvedbenih pogojev je skladna pravnimi režimi

Predlagane spremembe so skladne s pravnimi režimi, ki veljajo na območju OPPN. Na območju so naslednja zavarovana območja

Vrsta varstva:		Opomba:
Območja varstva kulturne dediščine	DA	EŠD: 7593, Julijske Alpe - Triglavski narodni park, režim: kulturna krajina EŠD: 14223, Ukanc – Spominska plošča posvetovanju aktivistov OF, režim: memorialna dediščina
Območja varstva narave	DA	Zavarovano območje Triglavskega narodnega parka (3.varstveno območje) Ekološko pomembno območje Julijskih Alp Območje naravnih vrednot: morene, vodotok Območje Natura 2000
Območja varstva voda	DA	Priobalno zemljišče Bohinjskega jezera
Območja varstva pred hrupom	DA	III. stopnja varstva pred hrupom
Potresno nevarna območja	DA	pospešek tal (g) 0,2 s povratno dobo 475 let
Poplavna območja	NE	/
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	DA	vse stopnje ogroženosti

Načrtovani posegi niso v nasprotju z navedenimi pravnimi režimi, pri načrtovanju bodo upoštevane predhodne smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

4. Sprememba prostorskih izvedbenih pogojev ne vpliva na spremembo namenske rabe

3. USMERITVE GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJA OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE, OBRAMBE TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Vrsta varstva:		Opomba:
Območja varstva kulturne dediščine	DA	EŠD: 7593, Julijske Alpe - Triglavski narodni park, režim: kulturna krajina EŠD: 14223, Ukanc – Spominska plošča posvetovanju aktivistov OF, režim: memorialna dediščina
Območja varstva narave	DA	Zavarovano območje Triglavskega narodnega parka (3.varstveno območje) Ekološko pomembno območje Julijskih Alp Območje naravnih vrednot: morene, vodotok Območje Natura 2000
Območja varstva voda	DA	Priobalno zemljišče Bohinjskega jezera
Območja varstva pred hrupom	DA	III. stopnja varstva pred hrupom
Potresno nevarna območja	DA	pospešek tal (g) 0,2 s povratno dobo 475 let
Poplavna območja	NE	/
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	DA	vse stopnje ogroženosti

Tabela 3: Povzetek varovanih območij

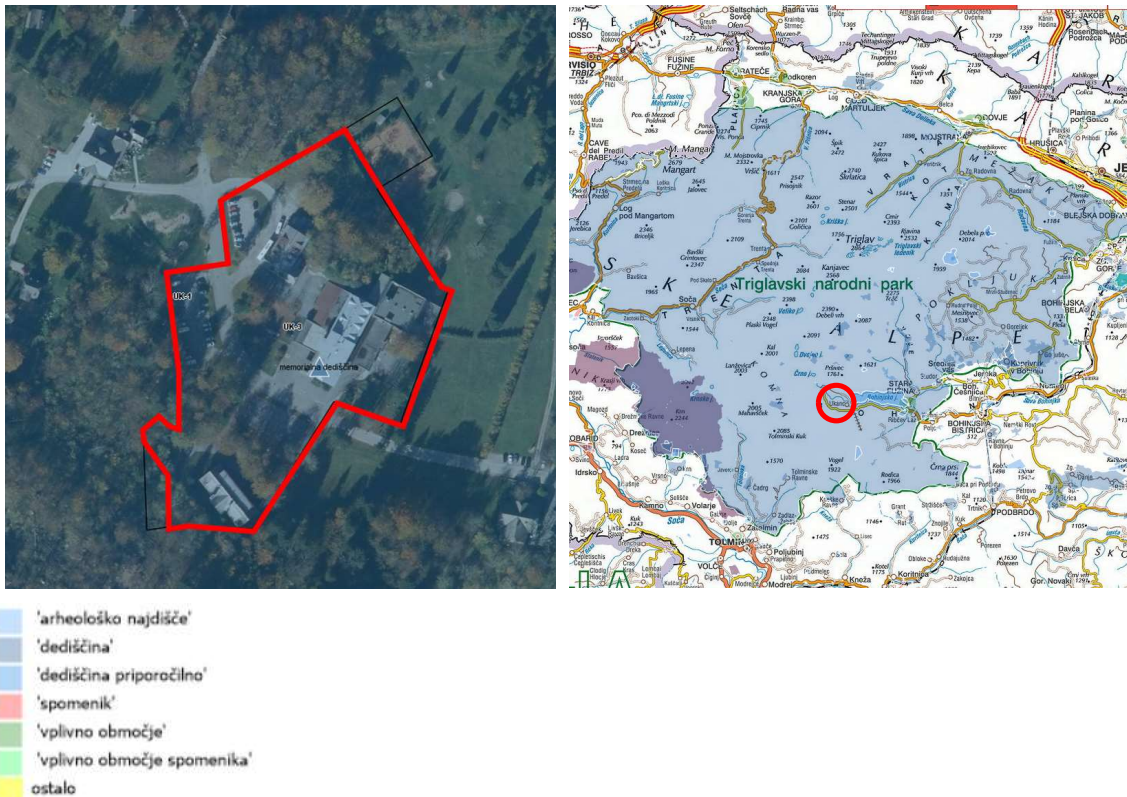
3.1 Območja/točke varstva kulturne dediščine

Na območju se nahajata naslednji enoti kulturne dediščine:

EŠD: 7593, kulturna krajina: Julijske Alpe - Triglavski narodni park

EŠD: 14223, memorialna dediščina: Ukanc – Spominska plošča posvetovanju aktivistov OF

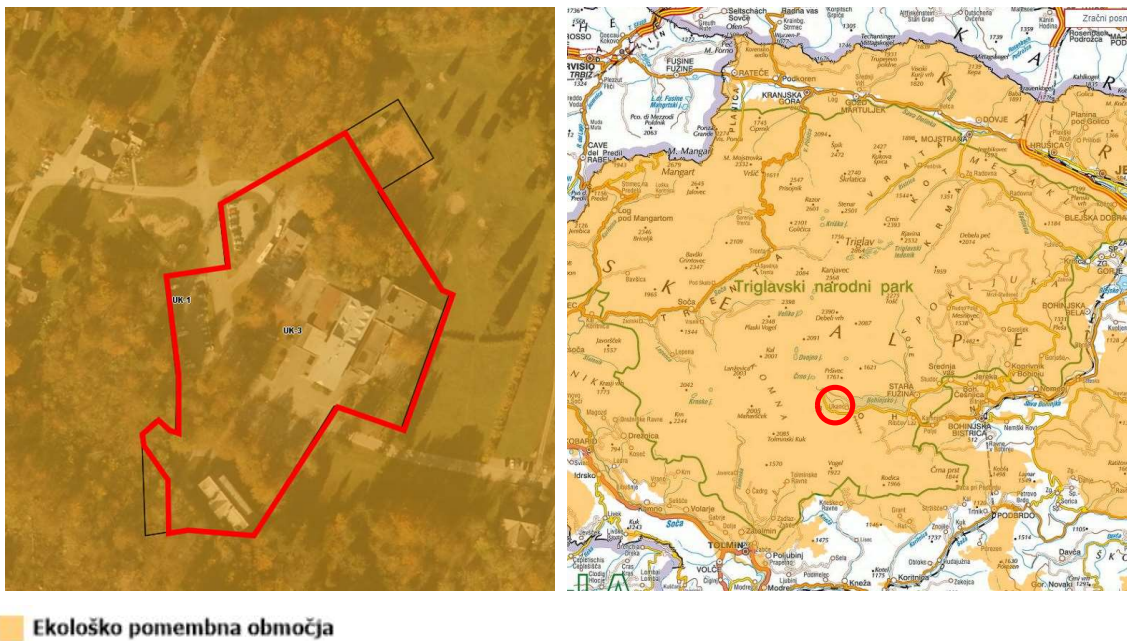
Celotno območje OPPN se nahaja znotraj območja kulturne dediščine: Julijske Alpe - Triglavski narodni park. Spominska plošča je pritrjena pri vhodu v hotel Zlatorog, Ukanc 64, na južnem vogalu jugozahodne stene.



Slika 7: Prikaz območja/točk varstva kulturne dediščine (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

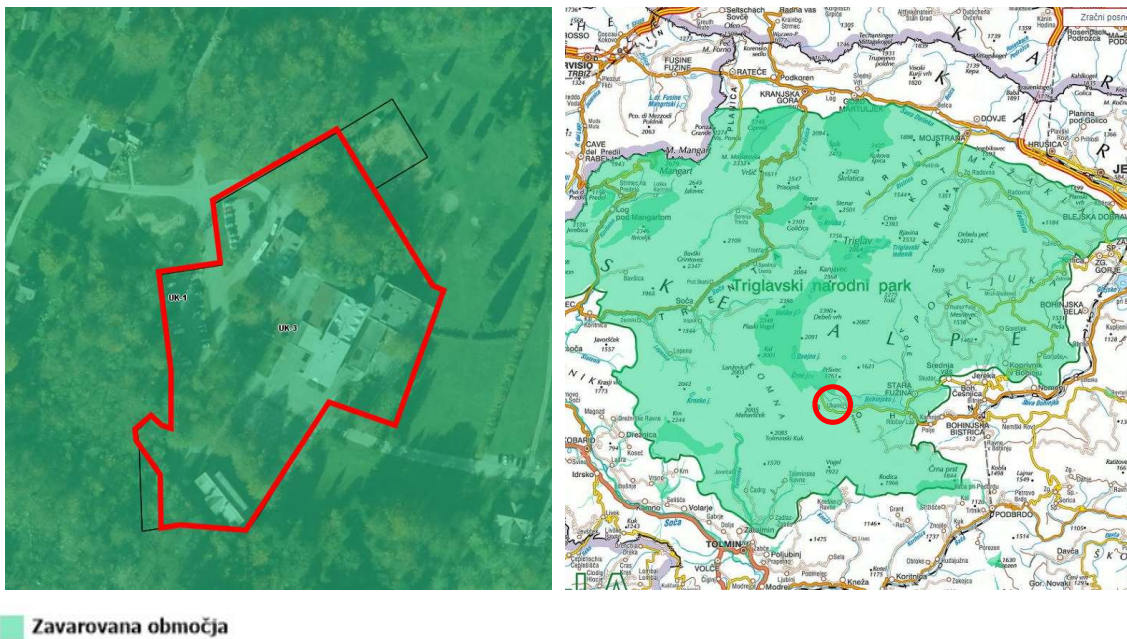
3.2 Območja/točke varstva narave

Območje se nahaja na ekološko pomembnem območju Julijskih Alp.



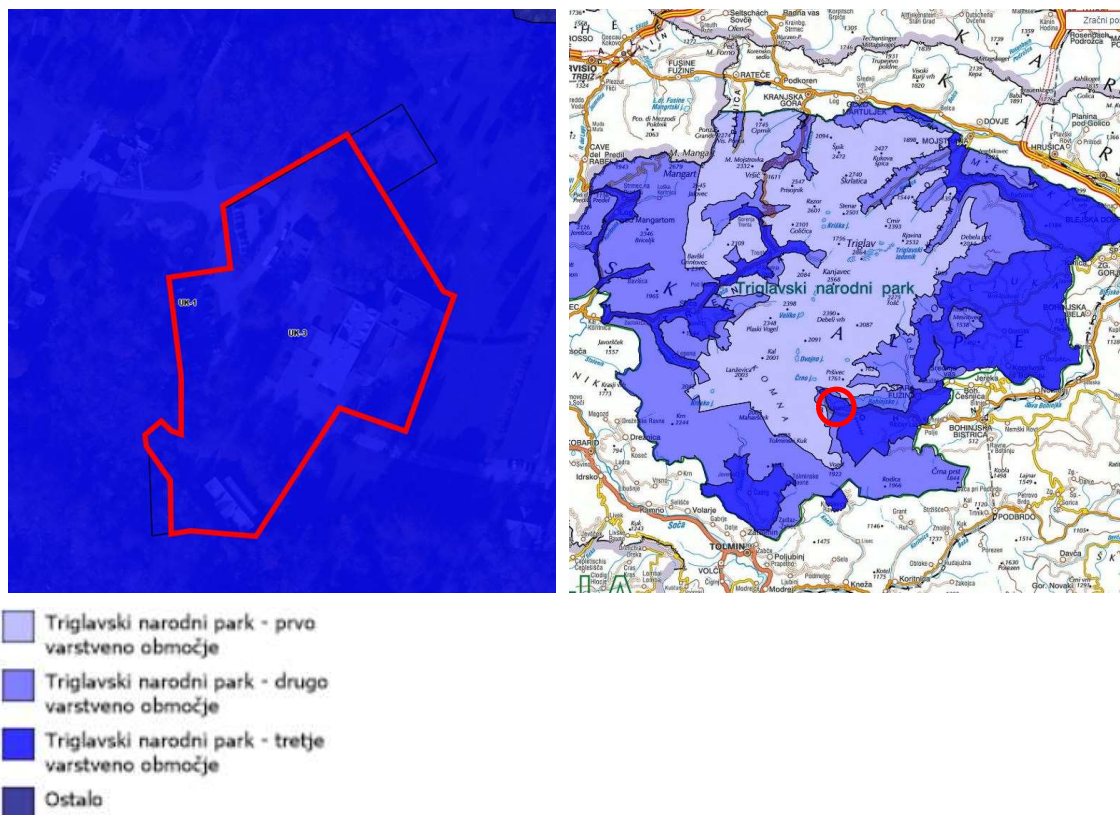
Slika 8: Prikaz ekološko pomembnega območja Julijskih Alp (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

Celotno območje OPPN se nahaja v zavarovanem območju Triglavskega narodnega parka in spada pod 3. varstveno območje TNP.



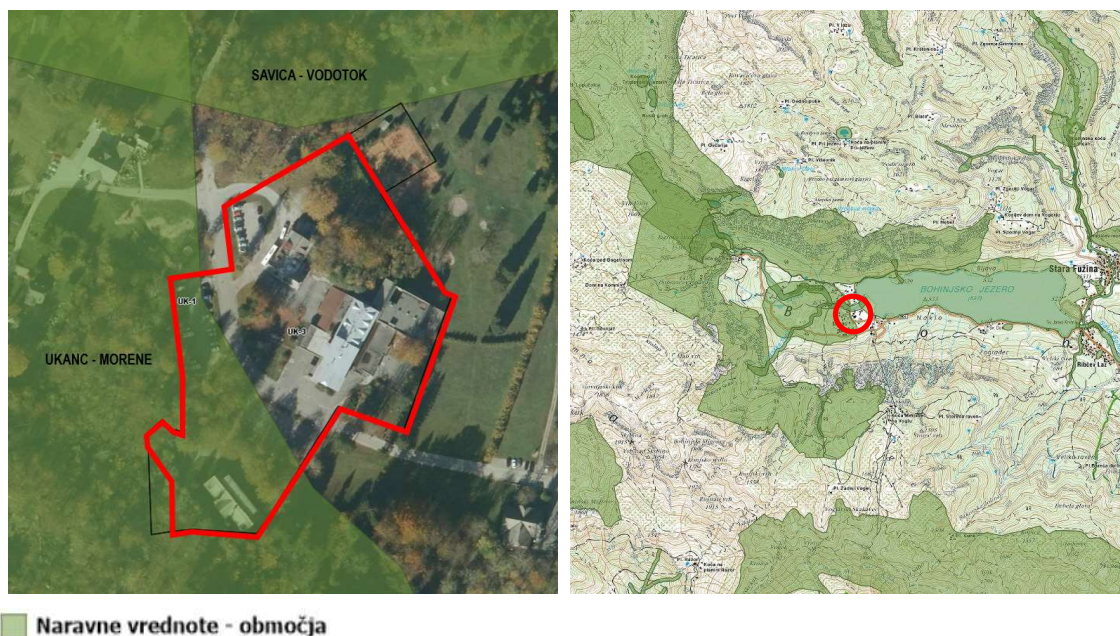
Slika 9: Prikaz zavarovanega območja narave (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

Tretje varstveno območje je namenjeno ohranjanju in varovanju biotske raznovrstnosti, naravnih vrednot in kulturne dediščine ter izrazitih ekoloških, estetskih in kulturnih kakovosti krajine, ohranjanju poselitve ter spodbujanju trajnostnega razvoja, usklajenega s cilji narodnega parka.



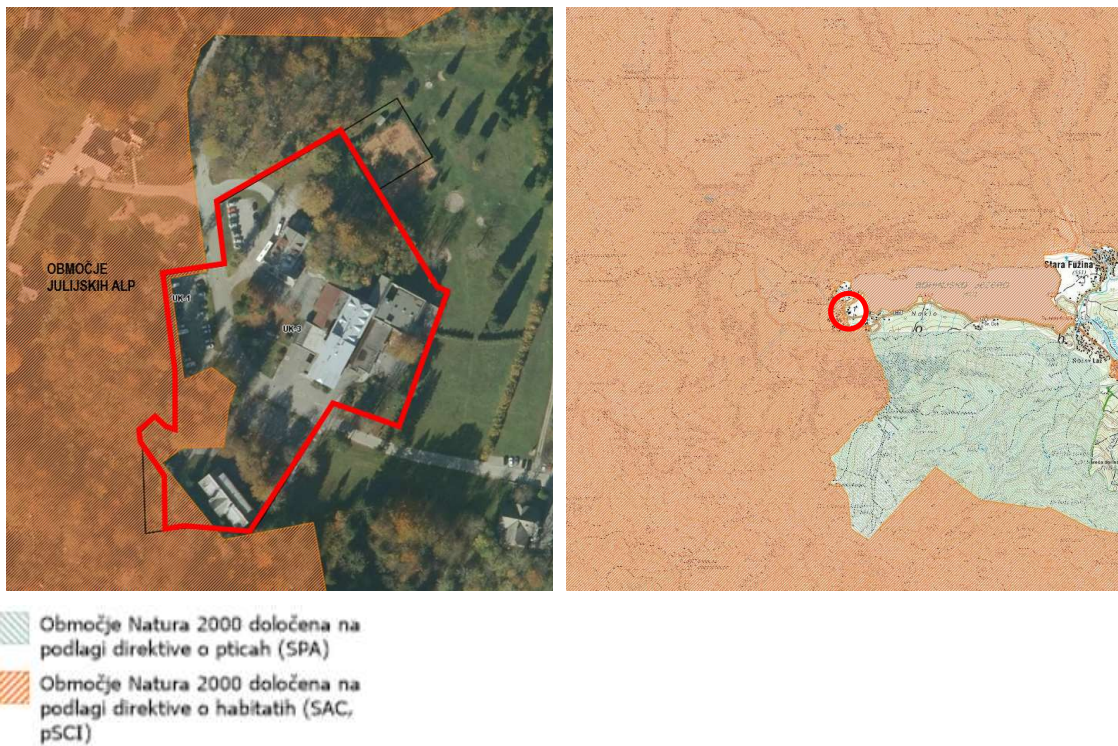
Slika 10: Prikaz 3.varstvenega območja Triglavskega narodnega parka (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

Preko jugozahodnega dela območja OPPN poteka naravna vrednota: Ukanc – morene. Na severni strani, zunaj območja OPPN poteka naravna vrednota: Savica – vodotok.



Slika 11: Prikaz območja varstva naravnih vrednot (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

Jugozahodni del območja OPPN se nahaja v območju Nature 2000.



Slika 12: Prikaz območja Natura 2000 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)



Slika 13: Prikaz območja varstva narave - Trajni travnik (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

3.3 Območja/točke varstva voda

Območje OPPN se ne nahaja v vodovarstvenem območju.

Območje OPPN spada pod prispevna in vplivna območja kopalnih voda. Območje OPPN se nahaja v porečju reke Save.

Manjši severovzhodni del območja OPPN spada pod priobalno zemljišče Bohinjskega jezera.



PSP_Priobalno_zemlj_Bohinjsko_j

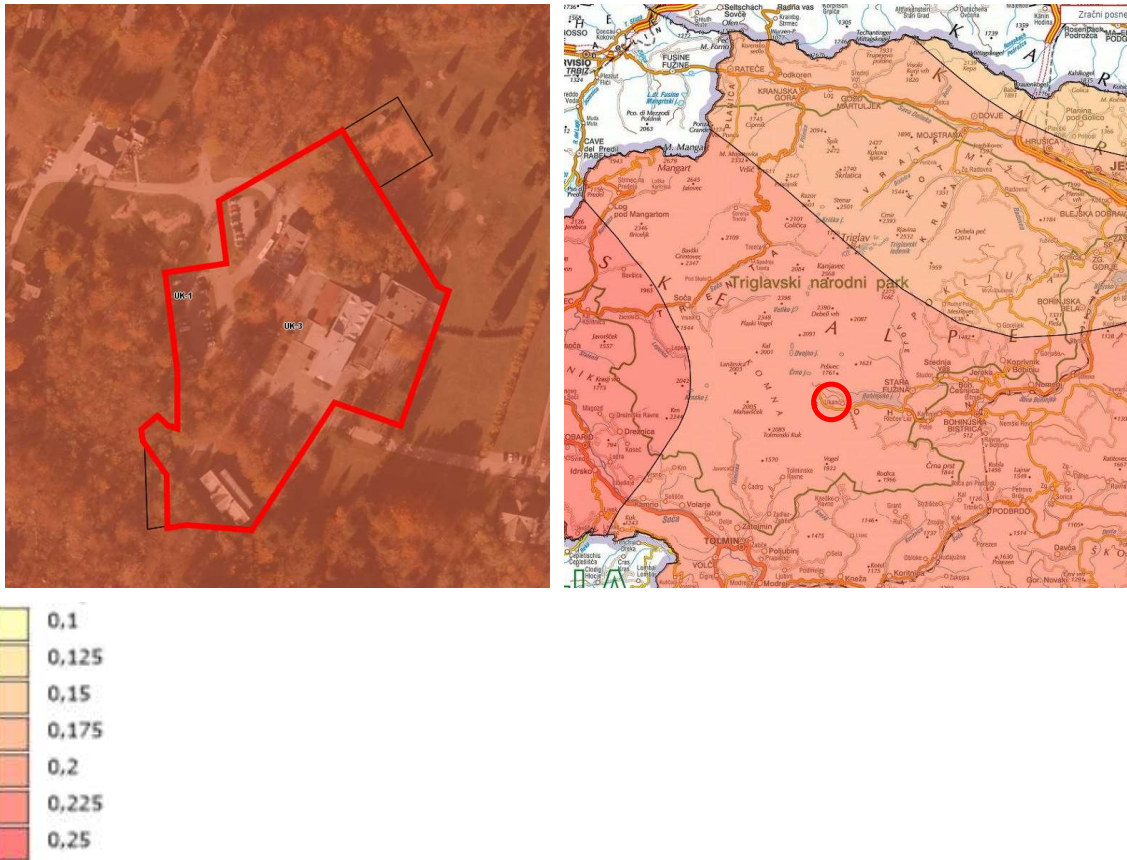
Slika 14: Prikaz priobalnega zemljišča Bohinjsko jezero (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

3.4 Območja varstva pred hrupom

Območje OPPN je opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom.

3.5 Potresno nevarna območja

Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,2.



Slika 15: Prikaz potresno nevarni območij (vir: <https://gis.iobcina.si/qisapp/Default.aspx?a=bohini>)

3.6 Poplavna območja

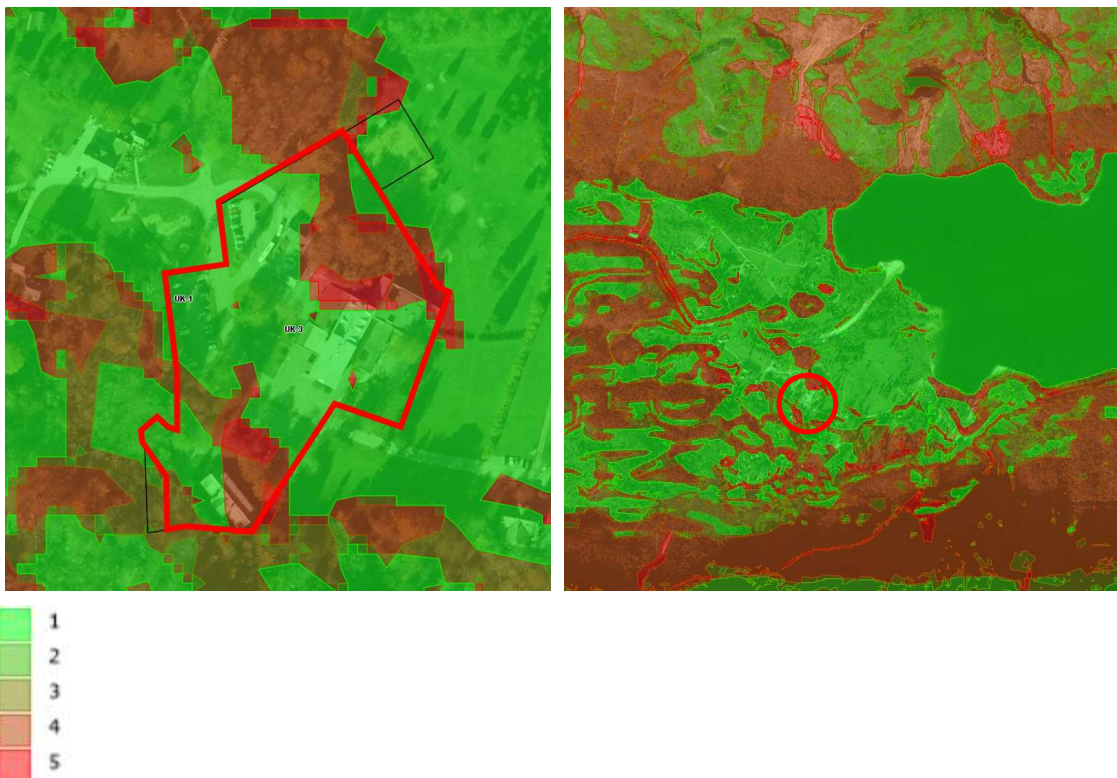
Območje OPPN se ne uvršča v razrede poplavne nevarnosti. Vzhodno od območja OPPN je območje pogostih poplav.



Slika 16: Območje pogostih poplav (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohinj>)

3.7 Plazljiva in erozijsko nevarna območja

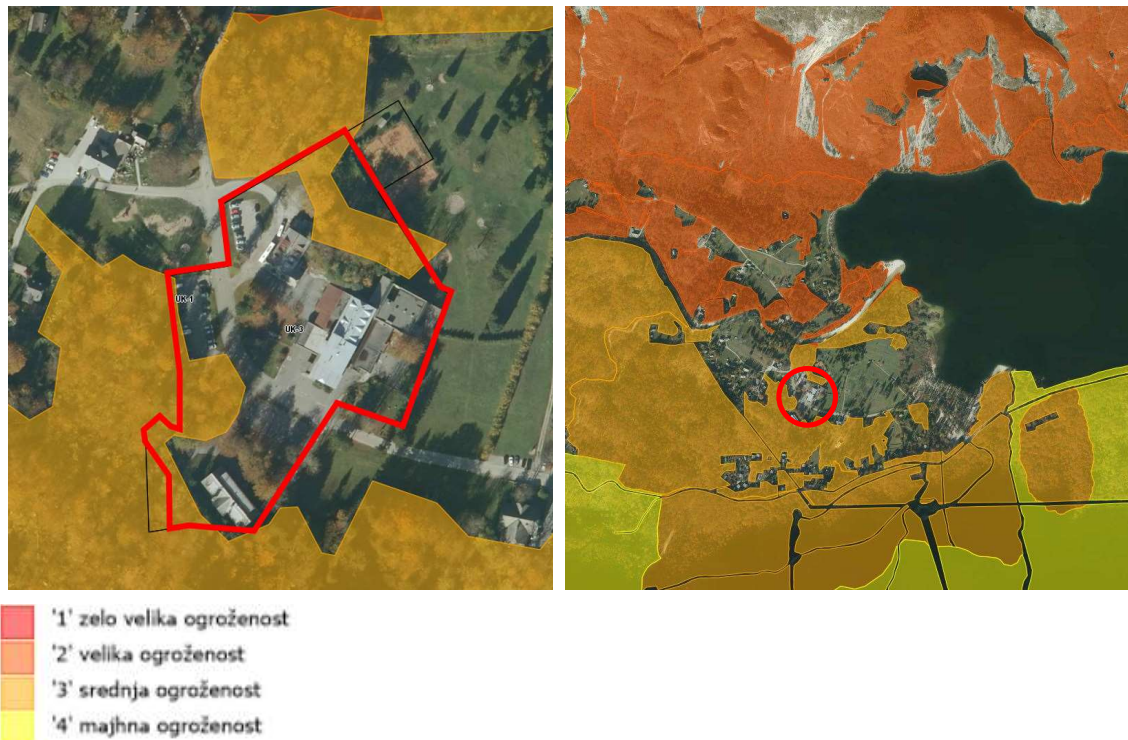
Južni in severni del območja OPPN se nahaja v območju s 4. in 5. stopnjo ogroženosti. Večji del preostalega območja OPPN spada pod 1. stopnjo ogroženosti. Manjši del jugozahodnega območja pa pod 3. stopnjo ogroženosti.



Slika 17: Prikaz plazljivih in erozijsko nevarnih območij (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohinj>)

3.8 Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje OPPN se deloma nahaja v kritičnem območju z vidika zagotavljanja požarne varnosti pred požarno ogroženimi gozdovi.



Slika 18: Prikaz območij za potrebe obrambe pred požarno ogroženimi gozdovi
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

V nadaljnji fazi izdelave OPPN bodo na osnovi smernic nosilcev urejanja prostora obdelane rešitve v zvezi z varstvom okolja. Predvidene bodo rešitve za:

- varstvo tal,
- varstvo voda,
- varstvo zraka,
- zaščito pred hrupom,
- in drugi potrebni ukrepi.

V območju OPPN ni predvidenih posebnih ukrepov za obrambo.

Za varstvo pred požarom bodo predvidene naslednje rešitve:

- sistem intervencijskih poti: v ta namen bodo ustrezno dimenzionirane in utrjene površine med stavbami,
- ustrezna oskrba z vodo za gašenje v primeru požara: podrobnejše rešitve bodo izdelane v nadaljnji fazi priprave OPPN,
- zadostni odmiki med objekti in
- evakuacijske površine.

Pri načrtovanju bo upoštevana bližina gozdov s srednjo požarno ogroženostjo.

4. OKVIRNI ROK ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIM POVEZANIH INVESTICIJ

4.1 Opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo:

Prometna infrastruktura

Območje je dostopno po asfaltirani občinski lokalni cesti Ukanc – hotel Zlatorog. Cesta je dvopasovna. Profil vozišča bo ohranjen. Cesta bo prenovljena, v območju OPPN bo opremljena s hodnikom za pešce oziroma izvedena na način, ki bo omogočal varen dostop med objekti in do parkirišča. Sredi območja, pred vhomom v hotel, je načrtovana tlakovana ureditev ceste kot del zunanje ureditve območja in hkrati element umirjanja prometa.

Upravljalavec javne ceste: Občina Bohinj.



Slika 19: Prikaz javne prometne infrastrukture (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

Vodovodno omrežje

V območju OPPN, v občinski lokalni cesti Ukanc – hotel Zlatorog, poteka javno sekundarno vodovodno omrežje, ki omogoča oskrbo s pitno in sanitarno vodo ter delno požarno varnost. Za hotelom Zlatorog, na severni in vzhodni strani prav tako poteka javno sekundarno vodovodno omrežje. Za zagotavljanje požarne varnosti znotraj območja OPPN sta na sekundarnem vodovodnem omrežju v lokalni cesti dva podzemna in en nadzemni hidrant.

Obstoječi vodovod v lokalni cesti je potreben rekonstrukcije.

Upravljavlec javnega sekundarnega vodovodnega omrežja: Občina Bohinj.

Načrtovani objekti se bodo priključili na javno sekundarno vodovodno omrežje.



— Vodooskrbna cev

Slika 20: Prikaz javnega vodovodnega omrežja (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohinj>)

Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo

V območju OPPN, severno od hotela Zlatorog, poteka javno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, ki se zunaj območja OPPN, približno 200 metrov v smeri proti vzhodu, priključuje na črpališče.

Upravljevec javnega kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo: Občina Bohinj.

Načrtovani objekti se bodo priključili na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo.



Slika 21: Prikaz javnega kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo
(vir: <https://qis.iobcina.si/qisapp/Default.aspx?a=bohini>)

Kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo

V širšem območju OPPN ni javnega kanalizacijskega omrežja za padavinsko odpadno vodo. Padavinske odpadne vode obstoječih objektov se ponikajo.

Padavinske odpadne vode s streh načrtovanih objektov bodo speljane v ponikovalnico. Padavinske vode z javnih cest ter parkirišč in drugih povoznih tlakovanih površin bodo speljane preko cestnih požiralnikov v ponikovalnico ali vodotok. Padavinske vode bodo predhodno očiščene v skladu s predpisi.

Oskrba z energijo

V širšem območju OPPN ni javnega omrežja za energetska oskrbo objektov. Na območjih razpršene pozidave je obvezna uporaba obnovljivih virov energije.

Načrtovani objekti bodo ogrevani z obnovljivimi viri energije.

Elektroenergetsko omrežje

V območju OPPN, na severni strani obstoječega objekta Depandansa Zlatorog, stoji obstoječa transformatorska postaja T144 – Zlatorog, nazivne moči od 300 kVA do 500 kVA. Transformatorska postaja napaja z električno energijo širše območje. Po celotnem območju OPPN so razvejani podzemni kabljski vodi.

Lastnik elektroenergetskega omrežja in T144 - Zlatorog : ELEKTRO GORENJSKA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.

Upravljavec elektroenergetskega omrežja in T144 - Zlatorog: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.

Zaradi načrtovanih novih prostorskih ureditev je treba prestaviti obstoječo transformatorsko postajo in nekatere podzemne kabljske vode. Načrtovani objekti bodo priključeni na obstoječe prestavljeno elektroenergetsko omrežje. Ocenjena odjemna moč načrtovanih objektov je najmanj 660kVA (pri odjemu na srednjenapetostni strani).



— Kablovod

Slika 22: Prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

Javna razsvetljava

Omrežje obstoječe javne razsvetljave poteka v južnem delu lokalne ceste Ukanc – hotel Zlatorog in prečka površine hotelskega kompleksa.

Upravljevalec javne razsvetljave: Občina Bohinj.

V sklopu izvajanja posegov, načrtovanih z OPPN, bo treba urediti traso javne razsvetljave na način, da bo v območju OPPN potekala po javnih površinah.



— Omrežje javne razsvetljave

Slika 23: Prikaz omrežja javne razsvetljave (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohini>)

Elektronsko komunikacijsko omrežje

V osrednjem in južnem delu območja OPPN poteka obstoječe podzemno elektronsko komunikacijsko omrežje. Ob vseh treh obstoječih objektih se nahajajo elektronske komunikacijske razdelilne omarice. Na strehi hotela Zlatorog stoji antenski stolp KR167B hotel Zlatorog Bohinj in radijska postaja. Na strehi vile Zlatorog stoji antenski stolp BP Bohinj-Zlatorog in radijska postaja.

Upravljavec podzemnih vodov: Telekom Slovenije, d. d.

Upravljavec antenskega stolpa KR167B hotel Zlatorog Bohinj: A1 Slovenija, telekomunikacijske storitve, d. d.

Upravljavec radijske postaje KR167B hotel Zlatorog Bohinj: A1 Slovenija, telekomunikacijske storitve, d. d.

Upravljavec antenskega stolpa BP Bohinj-Zlatorog: Telekom Slovenije, d. d.

Upravljavec radijske postaje BP Bohinj-Zlatorog Bohinj: Telekom Slovenije, d. d.

Antenska stolpa in radijski postaji na obstoječih objektih bodo odstranjeni oziroma prestavljeni v skladu s pogoji upravljavcev. Načrtovani objekti bodo priključeni na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.



Slika 24: Prikaz elektronsko komunikacijskega omrežja (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=bohinj>)


4.2 Okvirni roki za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

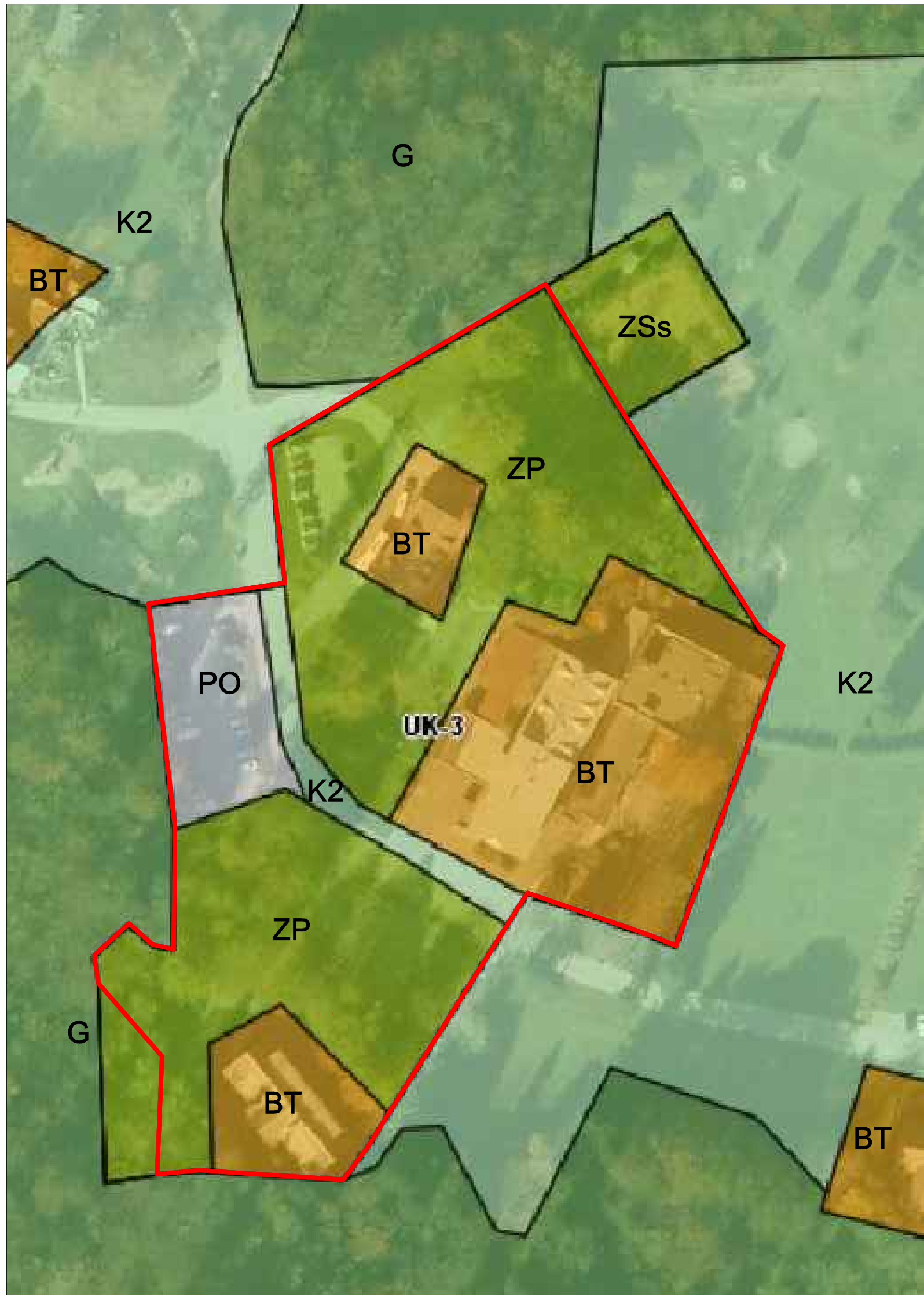
Investitor namerava pristopiti k pridobivanju dovoljenj za gradnjo takoj po uveljavitvi OPPN, po pridobitvi gradbenega dovoljenja pa namerava nemudoma pričeti z aktivnostmi za izvajanje načrtovanih ureditev. Roki za gradnjo komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture bodo okvirno podani v elaboratu ekonomike.

B GRAFIČNI DEL

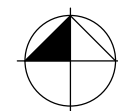
IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN ZA HOTEL ZLATOROG

LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
- UK-3** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BT** OZNAKA PODROBNE NAMENSKE RABE



mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana



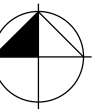
Številka naloge:	UP 20-004-IZH		
Investitor:	MERLAK INVESTICIJE D.O.O. CESTA STANETA ŽAGARJA 37, 4000 KRANJ		
Vsebina risbe:	IZSEK IZ OPN S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA OPPN		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. ZAPS 0275 A	
Sodelavci:	Stejko Kristina, mag. inž. arh.		
Datum izdelave načrta:	februar 2020	Merilo:	1:1000
		Številka risbe:	1

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN ZA HOTEL ZLATOROG

LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- 1775/3 PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- UK-3** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PODROBNE NAMENSKE RABE
- BT** OZNAKA PODROBNE NAMENSKE RABE








**ŠABEC
KALAN
ŠABEC**
ARHITEKTI
mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana



Številka naloge:	UP 20-004-IZH		
Investitor:	MERLAK INVESTICIJE D.O.O. CESTA STANETA ŽAGARJA 37, 4000 KRANJ		
Vsebina risbe:	IZSEK KATASTRA S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. ZAPS 0275 A	
Sodelavci:	Stejko Kristina, mag. inž. arh.		
Datum izdelave načrta:	februar 2020	Merilo:	1:1000
		Številka risbe:	2

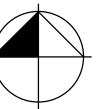
IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN ZA HOTEL ZLATOROG

LEGENDA:

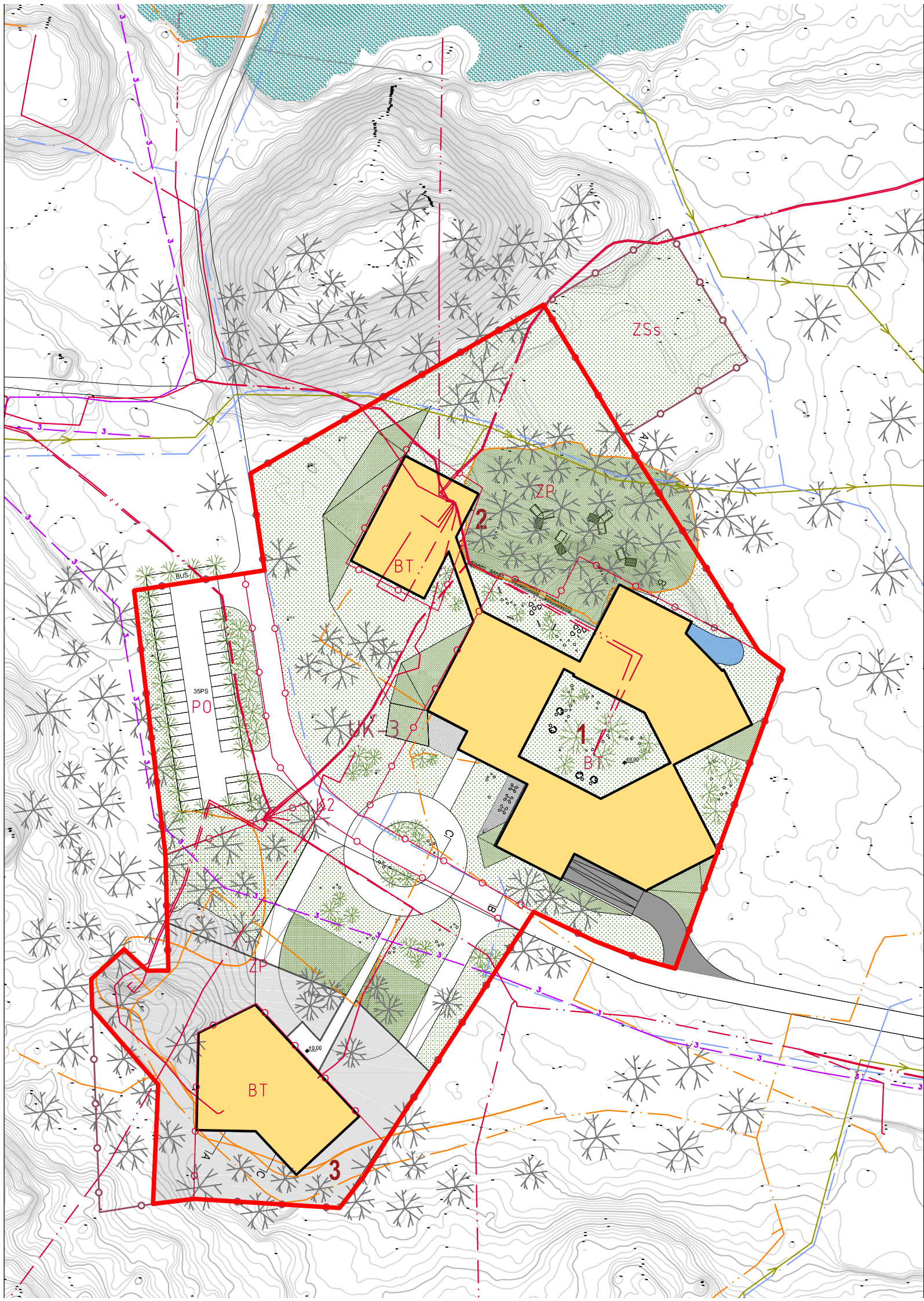
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- UK-3** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PODROBNE NAMENSKE RABE
- BT** OZNAKA PODROBNE NAMENSKE RABE
-  LINIJA ZAŠČITENE MORENE
-  PLASTNICE
-  KONTURA PROJEKCIJE STREHE
-  SLEME STREHE
-  GABARIT STAVBE V PRITLIČJU
-  POVOZNE POVRŠINE
-  PRIVATNE ZELENE POVRŠINE
-  BAZEN
-  DREVO
- 1** HOTEL
- 2** DEPANDANSA
- 3** VILA

**ŠABEC
KALAN
ŠABEC**
ARHITEKTI

mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana



Številka naloge:	UP 20-004-IZH		
Investitor:	MERLAK INVESTICIJE D.O.O. CESTA STANETA ŽAGARJA 37, 4000 KRANJ		
Vsebina risbe:	GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA OPPN IN ZASNOVE UREDITVENE SITUACIJE		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. ZAPS 0275 A	
Sodelavci:	Stejko Kristina, mag. inž. arh.		
Datum izdelave načrta:	februar 2020	Merilo:	1:1000
		Številka risbe:	3



IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN ZA HOTEL ZLATOROG

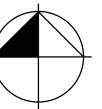
LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- UK-3** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PODROBNE NAMENSKE RABE
- BT** OZNAKA PODROBNE NAMENSKE RABE
- LINIJA ZAŠČITENE MORENE
- PLASTNICE
- GABARIT STAVBE V PRITLIČJU
- POVOZNE POVRŠINE
- PRIVATNE ZELENE POVRŠINE
- BAZEN
- DREVO
- 1** HOTEL
- 2** DEPENDANSA
- 3** VILA

		OBSTOJEČI VODI
KANALIZACIJA	komunalna odpadna voda	
VODOVOD	javni vodovod	
ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE	TK	
ELEKTRIKA	javna razsvetljava	
	NN - nizka napetost	



mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana



Številka naloge:	UP 20-004-IZH		
Investitor:	MERLAK INVESTICIJE D.O.O. CESTA STANETA ŽAGARJA 37, 4000 KRANJ		
Vsebina risbe:	GRAFIČNI PRIKAZ ZASNOVE POTEKA OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. ZAPS 0275 A	
Sodelavci:	Stejko Kristina, mag. inž. arh.		
Datum izdelave načrta:	februar 2020	Merilo:	1:1000
		Številka risbe:	4