

Na podlagi 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86) in 202. člena statuta občine Vrhnika (Uradni list SRS, št. 31/79, 5/82, 11/86 in 2/87), je Skupščina občine Vrhnika na seji zbora združenega dela in zbora krajevnih skupnosti dne 23. novembra 1989 sprejela

## **ODLOK o zazidalnem načrtu za mesto Vrhnika-Center--območje hotela Mantova**

### UVODNE DOLOČBE

#### 1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt ožjega območja hotela Mantova, ki ga je izdelal Zavod za načrtovanje Vrhnika pod št. 6/88.

#### 2. člen

Zazidalni načrt vsebuje sestavine, ki prikazujejo pogoje za urbanistično oblikovanje, funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav ter rešitve prometnega, energetskega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja, omrežja zvez in drugih posegov v prostor.

Zazidalni načrt iz prejšnjega člena vsebuje:

- a) obrazložitev k zazidalnemu načrtu
- b) soglasja pristojnih organov in organizacij
- c) grafične prikaze

##### 1. Prikaze iz dolgoročnega plana

- namenska raba.	1 : 5000
- oblikovalske usmeritve	1 : 5000
- kulturna dediščina	1 : 5000
- način urejanja	1 : 5000
2. vplivno območje ZN	1 : 500
3. Geodetski in katastrski načrt ter načrt parcelacije	1 : 500
4. Arhitektonska situacija, urbanistični pogoji in hortikultura	1 : 500
5. Prometna ureditev	1 : 500
6. Komunalna ureditev	1 : 500
7. Idejna zasnova hotela	
- tloris pritličja	1 : 200
- tloris etaže	1 : 200

### II. MEJE OBMOCJA

#### 3. člen

Meja območja zazidalnega načrta poteka po zahodni meji parc. št. 2854/1 (cestno telo mag. ceste M-10, zavije na križišču v smeri zahod po severnih mejah parcel 2250/1, 2250/3, zavije v smeri jug po vzhodni in južni strani stavbne parcele št. 776/1, se nadaljuje po vzhodnih mejah parcel št. .36/1, .385, .798, 2247, .34 in 33. Ob parceli 33 se meja območja nadaljuje proti zahodu do polovice južne stranice te parcele, kjer zavije v smeri JZ v ravni liniji do točke na S meji parc. št. 2240, sledi liniji pos. meje in se zaključuje v stičišču s parcelo 2854/1 (M/10). Vse parcele so v k.o. Vrhnika.

### III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

#### 4. člen

S tem zazidalnim načrtom je predvidena prenova obstoječega dela hotela ter gradnja novega dela. S predvidenimi pogoji bo dosegel hotel »B« kategorijo..

Zazidalni načrt predvideva tudi:

- Objekt za manjše trgovske lokale in servise. Primerne dejavnosti so: prodaja oblačil, obutve, razni butiki, fotograf, cvetličarna ali druge mirne, ekološko neproblematične dejavnosti.
- Prenovo objekta in spremembo namembnosti, pritličnega dela in etaž objekta Tržaška c. 3, kjer se predvidijo prostori za centralne dejavnosti.
- Ureditev parkirišča in avtobusne postaje ter ureditev Cankarjevega trga, ploščadi med hotelom, blajgovnico in sodiščem. Parkirišče na tem mestu bo uknjeno, dovoljen bo le občasni servisni dovoz in dostava. Trg bo namenjen pešcem.

### IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA TER DOVOLJENE TOLERANCE

#### 5. člen

Situacije objektov in zunanje ureditve z dimenzijami in tolerancami so podane v grafičnih prilogah.

a) Nov hotelski objekt je zasnovan osno simetrično, os poteka v sredini prehoda med kegljiščem in obstoječim hotelom.

- Gradbena linija fasade ob Tržaški cesti je prikazana v grafičnem delu (možna je zožitev objekta za max. 1 m od gradbene linije ob Tržaški).
- Linije čelnih fasad (proti severu in jugu) imajo toleranco +/- 1 m, linija fasade proti vzhodu pa 1 m.
- Tlorisni gabarit novega hotelskega objekta je 27 m (+- 2 m) X 17 m (-1 m), gabarit prenove kegljišča je 31 m (+- 0,5 m) X 10,5 m (+- 0,5 m), gabarit objekta pomožnih prostorov, na dvorišču pa 18 m (+- 1 m) X 5 m (+- 1 m). Terasa nad pritličjem je velikosti 8 X 4 m (+- 1 m) in ni obvezna.
- Vertikalni gabarit hotelskega objekta je P + 2 + M, kegljišča P + M in skladišča P.
- Streha hotela je simetrična štirikapnica z naklonom 38° (+- 1), streha kegljišča pa dvokapnica, enakega naklona.
- Kritina na vseh objektih hotela (novih in adaptiranih) bo enotna - bobrovec in mora biti v enakem naklonu. Izjema je skladišče s pomožnimi prostori (zasnova 1 : 200), ki ima ravno streho.
- Severovzhodna in južna fasada na novem delu hotela je zasnovana simetrično. Prenovljeni del hotela naj ima fasade oblikovane na podoben način, kot starejši objekti ob trgu (Mulejeva hiša, Črni orel). Zasnova streh in fasad celotnega hotelskega kompleksa mora biti skladna. Idejni projekt mora biti usklajen s pogoji Ljubljanskega regionalnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

b) Obstoječi hotelski objekt bo prenovljen v okviru obstoječega horizontalnega gabarita.

- obstoječi vertikalni gabarit P + 2 se spremeni v P + 2 + M
- streha na objektu starega in novega hotela bo simetrična štirikapnica z naklonom (+- 1)
- s simetrično dvokapnico enakega naklona se nadkrije tudi kegljišče
- del pritličja ob trgu se nameni trgovskim lokalom

c) Trgovski objekt na vzhodni strani obstoječega objekta Tržaška cesta 3 je predviden na mestu sedanjih drvarnic, ki bodo odstranjene. Objekt bo tlorisnih dimenzij 16 oziroma 15 m (+- 1 m) X 10 oziroma 8 m (+- 0,5 m). Gradbene linije so podane v grafičnih prilogah in so brez tolerance. Objekt- je pritličen, s streho v naklonu 38. Lokall so dvoetažni (galerije), lahko pa je podstrešni prostor izkoriščen kot mansarda.

Kritina objekta bo bobrovec. Višina kapi bo na severni, vzhodni in južni strani enaka in sicer 3 m (+- 20 cm).

- d) Za prenovo objekta Tržaška 3 je potrebno pred izdelavo projekta izdelati konservatorski program, ki ga pripravi Regionalni zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Obvezna je oživitev vhoda s Tržaške ceste in prenova mansarde. Pritličje bo namenjeno centralnim dejavnostim (trgovine, uradi, kultura). V etažah pa so lahko stanovanja ali centralne dejavnosti (uradi, lokali, podjetja). Za potrebe stanovalcev je dovoljena postavitev pomožnih objektov (shrambe za kurivo), tik ob objektu na zahodni strani. Kritina bo bobrovec, možna je izvedba frčad.
- e) Zunanja ureditev mora biti obdelana z enotnim projektom v skladu z grafičnimi prilogami.
- Sprememba nivoja terena zaradi PTT vodov ni dovoljena.
  - Pločnik ob Tržaški cesti: in cestne površine bodo asfaltirane, ostale utrjene površine bodo tlakovane. Glavni trg bo tlakovan enotno v velikem rastru ter obdan s kamnitimi cestnimi kamni.
  - Zelenice bodo travnate ali iz travnatih plošč. Visoka ozelenitev na trgu so catalpe in lipe ob pločniku; parkirišče bo dodatno ozelenjeno s platanami in živo mejo.
  - Vsa cestna oprema in elementi zunanje ureditve (klopi, koši za smeti, napisi, reklame, detajli tlakov, ozelenitve itd.) bodo določeni z registrom opreme za celotno območje mesta, ki ga bo moral projektant upoštevati.
  - Dovoljena je postavitev kioskov na osnovi lokacijskega dovoljenja ali prigrasitev. Kioski so lahko le tipa INGRAD rdeče barve.
  - V območju je obvezna gradnja zaklonišč. Za hotelski objekt je predvidena gradnja dvonamenskega zaklonišča v sklopu pomožnih prostorov. Za ostale nove objekte bodo zaklonilna mesta v skupnih zakloniščih, zato investitorji prispevajo h gradnji teh zklonišč.

## V. ETAPNOST IZVAJANJA IN ZAČASNA NAMEMBNOST

### 6. člen

Etapnost izvajanja bo sledila družbenim potrebam kraja in interesu in finančnim možnostim posameznih investitorjev. Do izvedbe posameznega objekta ali ureditve ostane namembnosti območja ureditve nespremenjena. Možna so le najpotrebnejša vzdrževalna dela. Trgovski lokal na južnem dem kompleksa bo samostojna zaključena enota.

## VII. POGOJI KOMUNALNEGA UREJANJA

### 7. člen

Vsi objekti v območju zazidalnega načrta bodo priključeni na obstoječe kanalizacijsko, vodovodno in elektro omrežje.

Pri lokaciji predvidenih objektov po zazidalnem načrtu mora biti upoštevan predpisani horizontalni odmik objekta od javne kanalizacije - 5 m.

Odvajanje odpadnih in atmosferskih voda novih in adaptiranih objektov bo urejeno z novimi individualnimi priključki na obstoječo javno kanalizacijo.

Odpadna olja ali druge snovi morajo biti združene v posebnih lovilcih.

Pogoji izvedbe priključkov za objekte in zunanje površine bodo podani s soglasji pristojnih služb in upravljalcev posameznih naprav k PGD.

Hotelski objekt bo ogrevan iz obstoječe kotlovnice na lahko olje. Z izgradnjo omrežja za dobavo zemeljskega plina bo možna priključitev na ogrevanje s plinom. Isto velja za ostale objekte v območju zazidalnega načrta.

Nizkonapetostni priključek bo voden od TP šola.

Projekt zunanje ureditve mora predvideti kabesko kanalizacijo s preglednimi jaški.

Kioski lahko stojijo na zelenici med avtobusno postajo in parkiriščem. Za sezonsko prodajo (kostanj, sladoled), je možna postavitev kioskov, šotorov itd. Možna je povečava avtobusne

postaje z elementi obstoječe konstrukcije. Postavitev kioskov za sezonsko prodajo je dovoljena tudi ne Cankarjevem trgu.

## VII. OBVEZNOSTI IZVAJALCEV IN INVESTITORJEV

### 8. člen

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora upoštevati pravilnik o maksimalnih ravneh hrupa v naravnem in bivalnem okolju. Sestavni del PGD bo protipožarni načrt.

### 9. člen

Investitor je dolžan izvesti priključke in urediti okolico objekta v skladu z zazidalnim načrtom in projektom zunanje ureditve istočasno z objekti. Uporabno dovoljenje bo dano le za kompletno investicijo.

## VIII. KONČNE DOLOČBE

### 10. člen

Zazidalni načrt je občanom, delovnim organizacijam in samoupravnim skupnostim stalno na vpogled na Komiteju za družbenoekonomski razvoj in družbeno planiranje občine Vrhnika, Zavodu za načrtovanje Vrhnika in v prostorih KS Vrhnika-Center.

### 11.. člen

Nadzor nad izvajanjem zazidalnega načrta izvaja urbanistična inšpekcija Medobčinskega inšpektorata občin Idrija, Logatec in Vrhnika.

### 12. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi V Uradnem listu SRS.

Št. 3/6-350 09/76

Vrhnika, dne 23. novembra 1989

Podpredsednik  
Skupščine občine Vrhnika  
Tomaž Grom l. r.