

Osnutek

**OPPN za ureditev turističnega  
področja pri Topličar-ju**

Pobudnik oz. investitor:

Pripravljaliec:

Občina Gorenja vas – Poljane,  
Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas

Izdelovalec:

Atelje Ostan Pavlin d.o.o.  
Ulica na grad 8, 1000 Ljubljana

Odgovorni vodja izdelave  
Občinskega podrobnega  
Prostorskega načrta:

Aleksander Ostan, univ.dipl.inž.arh.  
Identifikacijska št. ZAPS A-1145

Sprejel:

Občinski svet Občine Gorenja vas – Poljane  
Župan: Milan Čadež

Datum sprejema:

Uradni list RS, št.:

Št.odloka:

# OSNUTEK OPPN ZA UREDITEV TURISTIČNEGA PODROČJA PRI TOPLIČAR-JU

## 1.VSEBINA

---

### 1. OBRAZLOŽITEV

- 1.1. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga
- 1.2. Območje
- 1.3. Opis predlagane prostorske ureditve
- 1.4. Preglednica površin

### 2. GRAFIČNI PRIKAZI

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Prikaz območja OPPN                        |          |
| Izsek iz OPN                                  | M1: 2000 |
| 2. Ureditvena situacija                       | M1:1000  |
| 3. Ureditvena situacija – nivo 1. – pritličje | M1:1000  |
| 4. Prerez A-A in B-B                          | M1:500   |
| 5. Prerez C-C in D-D                          | M1:500   |
| 6. 3D prikazi                                 |          |

## 1.1. OCENA STANJA, RAZLOGI IN PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA AKTA

Po OPN sprejetem junija 2010 (UL RS št.: 48/10) je za območje urejanja EUP SBO59-4 Srednje brdo-Toplice predpisana izdelava OPPN.

Izdelan bo v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO -1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP; 106/10-popr. &ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12 in 57/12-ZUPUDPP) in podzakonskim aktom, Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ( Uradni list RS, št. 99/07)

Razlog za izdelavo OPPN je namera lastnikov zemljišč in stavb, da se revitalizira območje bivše kmetije Topličar.

Programska in prostorska prenova ima za cilj oživiti opuščeno gostilno z okolico v aktivno turistično destinacijo višjega kakovostnega razreda. Dotrajani obstoječi objekti se porušijo. Na njihovem mestu se postavijo novi objekti z podobnimi gabariti. Objekti na območju stare gostilne in pripadajočih gospodarskih objektov se nameni za gostinsko dejavnost (restavracija), rekreacijsko servisno dejavnost (wellness, sanitarije, recepcija...) in za nastanitev. Bivalne enote bodo umeščene na jaso na desnem bregu Kopačnice in na brežino nad staro gostilno. Bivalne enote so različne po zasnovi, razlikujejo se tudi glede na način umestitve v prostor in po prostorski zasnovi tako, da v najboljši možni meri izkoriščajo danosti lokacije in vanjo kar se da nežno posegajo. Parkirišča so urejena ob poti v opuščenem kamnolomu. Predvidena je programska obogatitev s spremljajočimi programi kot so bazeni, obdani z lesenimi podesti. Pod bazeni se nahaja savna in servisni pristori.

V sklopu zunanje ureditve bomo uredili prostor med gospodarskim objektom in cesto kot vaški trg z vodnjakom.

Novo podobo in vsebino gradimo na obstoječi zgodovini in identiteti ožjega prostora gostilne Topličar in širšega prostora Poljanske doline.

## 1.2. OBMOČJE OPPN

Območje OPPN leži v dolini Kopačnice v ožjem območju kmetije Topličar. Na severni meja OPPN poteka ob gozdni meji in delno zaobjame zapuščen kamnolom. Na južni strani zaobjema jaso med potokom in gozdno mejo ob začetku brežine. Na zahodni strani sega skoraj do ceste, ki poteka proti jugu in zaobjema pot, ki vodi do kamnoloma. Na vzhodni strani zaobjema bivši sadovnjak kmetije.

**Velikost območja:** 18.435 m<sup>2</sup>

## Območje obsega zemljišča v k.o. 2049 Hotavlje

### št. parc. opis parcele

2121	njiva
2120	travnik
2117/1	sadovnjak
2117/2	gozd
2117/3	gozd
2116	sadovnjak s potjo do parkirišč
2114	travnik s potjo do parkirišč
2119	travnik med cesto in potokom
2107	potok
2076/1	občinska cesta
*200	sklop stavb in pripadajoče površine
*202	stavba - ruševina
*204	stavba - inženirski objekt

### 1.3. OPIS PREDLAGANE PROSTORSKE UREDITVE

Za urbanistično oblikovanje nove podobe in funkcije območja je bila izdelana strokovna podloga ureditve tega območja.

Na podlagi omenjenih gradiv je bila izdelana sintezna rešitev, ki je podlaga za pripravo osnutka OPPN.

#### **Namembnost in zazidalna zasnova**

Na severnem delu zemljišča se zgradijo objekti, ki se nahajajo na isti lokaciji kot obstoječi objekti kmetije. Prva stavba je kozolec P+1+M, ki bo namenjen nastanitveni funkciji. Druga stavba je hiša P+1+M namenjena gostinski dejavnosti. V tretji stavbi P+1+M je rekreacijsko servisna dejavnost (wellness in servis). Pred stavbo na dvorišču je vrtni paviljon.

Severno od objektov se v brežini izvedejo nastanitvene bivalne enote, ki so delno vkopane v teren. Na severni strani se nahaja parkirišče za goste in zaposlene (skupaj 48PM).

Na vzhodni strani se ob cesti izvede servisni del s zunanjim kopališčem.

Na južnem delu zemljišča, južno od potoka in ceste se nahajajo nastanitvene enote na jasi. Na jugo vzhodni strani se nahajata servisni (sanitarije) in rekreacijski objekt (savne) za bivalne enote na jasi. Zraven je manjša elektrarna. Obstoječi objekti (bazen) se odstranijo.

Zunanja ureditev obsega prometno ureditev, sistem peš poti in ureditev zelenega programa (hortikultura). Na severni strani poteka glavna peš pot iz parkirišča mimo objekta z gostinsko dejavnostjo proti mostu.

### **Prometne površine**

Skozi območje OPPN, ob potoku Kopačnica, poteka občinska cesta. Parkirne površine za potrebe turističnega naselja so ob dobozni poti v opuščen kamnolom in delno v samem kamnolomu, na zahodni strani območja. Ureditev dela parkirišča je na območju, ki je izven območja OPPN.

Servisni dostop za napajanje objektov poteka ob osrednjem gostinskem objektu.

Nova kolesarska in peš pot, ki povezuje obravnavano območje z javnim delom Toplic Kopačnica poteka po južni strani ceste.

### **Komunalna infrastruktura**

Vsi objekti, razen nastavitvenih objektov, bodo priključeni na javni vodovod.

Za odvajanje fekalnih voda je predvidena ureditev dveh bioloških čistilnih naprav.

Padavinske vode se ponikajo.

Objekti bodo ogrevani s toplotno črpalko zemlja - voda.

Elektrika se zagotavlja iz obstoječega električnega omrežja. Možna je ureditev manjše elektrarne.

Izvede se priključke na javno telekomunikacijsko omrežje, ki bo vezano na obstoječi priključek.

Javna razsvetljava je predvidena na vseh javnih površinah.

Predvideno je ločeno zbiranje odpadkov. Zbirno mesto je načrtovano v objektu servis-welness.