

ODPRTI, PROJEKTNI, DVOSTOPENJSKI NATEČAJ ZA IZBIRO STROKOVNO NAJPRIMERNEJŠE REŠITVE ZA:
HOTEL EUROPA BLED_ OGLED LOKACIJE – ODGOVORI NA VPRAŠANJA

Predstavniki naročnika, predstavniki občine in izdelovalec natečajne naloge odgovarjajo na vprašanja natečajnikov:

1. VPRAŠANJE:

Ali se bo izdeloval nov OPPN oziroma ali se bo PPIP prilagajal natečajni rešitvi?

ODGOVOR:

PPIP je pisan na način, da natečaj določi faktor pozidanosti in višino objekta.

2. VPRAŠANJE:

Razpon števila sob je velik. Ocenjena vrednost investicije je po naših ocenah zelo nizka, pri tem da se predvideva hotel s 4*. Kako ste prišli do ocene vrednosti investicije, navedene v natečajni nalogi?

Kaj je cilj, doseganje vrednosti investicije ali doseganje pričakovanega števila sob?

ODGOVOR:

Investitor meni, da je za pritegnitev določenih hotelskih verig, minimalno število sob 60. Obenem pa dopušča možnost, da bo prostorski in kapacitetni preizkus pokazal, da je možno umestiti le hotel z manjšim številom sob.

Kalkulacija investicije je bila narejena na svetovno ceno sob.

3. VPRAŠANJE:

Ali je bila za natečajno območje narejena geomehanska analiza tal?

ODGOVOR:

Natečajna naloga navaja izsledke geomehanske analize, narejene za sosednje zemljišče.

Geomehanska analiza tal še ni narejena, izdelana bo do objave 2. stopnje natečaja.

4. Ali so podtalne vode problem?

ODGOVOR:

Glede na znane podatke podtalne vode niso problem. Več podatkov bo posredovanih v drugi fazi natečaja, ko bo pripravljena geomehanska analiza tal za obravnavano območje.

5. Kakšna kategorija hotela se pričakuje?

ODGOVOR:

Investitor želi sodoben, moderen, ekskluzivni hotel. Pričakujemo, da bomo privabili goste tudi zaradi hotela samega, ne samo obiskovalce Bleda.

6. Kakšni so zahtevani odmiki objekta?

ODGOVOR:

V natečajni nalogi so navedeni minimalni odmiki. Natečajniki naj bodo kritični do njih – presodijo naj, kaj je najboljše za prostor glede na tipologijo gradnje.

7. Kakšni so odmiki od Kolodvorske ceste oziroma od drevoreda?

ODGOVOR:

V natečajni nalogi so predvideni odmiki od parcelne meje ob Kolodvorski cesti 10m. Drevored je na parcelni meji. Drevesa se varujejo. Ohraniti je potrebno koreninski sistem. Nekateri elementi objekta (npr. nadstrešek) se jim lahko približajo.

Če je potrebno kakšno drevo (npr. za izvedbo vhoda) odstraniti, ga je potrebno nadomestiti. Vendar naj bo takšnih posegov malo.

8. Ali so predvidena tudi zunanja parkirišča?

ODGOVOR:

Ne, zunanja parkirišča niso predvidena. Na zgornji strani, ob Kolodvorski cesti, se predvideva samo »drop off« cona.

9. Ali je bila ob izdelavi natečajne naloge narejena preveritev, s katero ste dosegli pričakovano število sob?

ODGOVOR:

DA.

Po zaključku vprašanj natečajnikov predstavnica Občine Bled, oddelek za prostor, opozori na določitev primerne FI (faktorja izrabe). Območje, kamor se hotel umešča, je območje stanovanjske tipologije. Okoliški stanovanjski objekti imajo K+P+(1)+M. Objekti, ki odstopajo od teh gabaritov so le Hotel Triglav, Železniška postaja in hangar v Mali Zaki.

Pripravljalec OPN je glede novega hotela faktor izrabe (FI) pustil odprt – določi ga natečajna rešitev. A to ne pomeni, da lahko povsem odstopa od primerljivih objektov v okolici (npr. FI za zemljišče, na katerem je Hotel Triglav je 0,8).

Po splošnem PPIP mora biti delež zelenih površin na raščnem terenu najmanj 25%.

Javni interes je ohranjanje razmerja med pozidanim in nepozidanim ter dopuščanje le prostoru primerne obremenitve. **V tem smislu se natečajnike poziva, da je 1. faza natečaja namenjena prostorskemu preizkusu, ki bo podal oceno o možnih kapacitetah hotela, kar bo predmet nadaljnjega načrtovanja v 2. fazi natečaja.**