ARHIVISION d.o.o. *(projektant*)
Strma cesta 1a
3250 Rogaška Slatina

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo
Direktorat za okolje
Langusova ulica 4
1535 Ljubljana

Maribor, 06.11.2026

Zadeva: **Dopolnitev zahteve v predhodnem postopku za poseg: Novogradnja hotela – Rogaška Slatina**

Št. zadeve: **35431-143/2026-2570-2**

Spoštovani,

v zvezi z vašim pozivom k dopolnitvi zahteve za izvedbo predhodnega postopka za nameravani poseg »Novogradnja hotela – Rogaška Slatina«, investitorja ADM Group d.o.o., vam v nadaljevanju posredujemo dopolnitve in dodatna pojasnila k predhodno predloženi dokumentaciji.

Dopolnitve so pripravljene skladno z navedbami in zahtevami iz vašega poziva ter so zaradi preglednosti in lažje obravnave vsebinsko razdeljene po posameznih točkah, v enakem zaporedju, kot so navedene v pozivu.

V nadaljevanju podajamo odgovore in dodatne obrazložitve za posamezne zahtevane dopolnitve.

1./

Podatki o lokaciji posega in stanju okolja

Območje nameravanega posega se nahaja v Rogaški Slatini, na območju obstoječega stavbnega zemljišča, kjer se nahajajo oziroma so se nahajali obstoječi objekti. Ti so predvideni za odstranitev, z izjemo dela objekta, ki se ohranja. Območje je deloma pozidano oziroma utrjeno, deloma pa poraslo z nizko vegetacijo, grmovjem in drevesi. Teren je pretežno blago nagnjen.

Lokacija se nahaja v urbanem območju Rogaške Slatine, v bližini obstoječih turističnih in drugih dejavnosti, med drugim Stolpa Kristal. V širši okolici se nahajajo pozidane površine, prometne povezave ter zelene površine in gozdne površine.

Območje posega se nahaja na območju kulturne dediščine ter na erozijsko ogroženem območju. Pri načrtovanju in izvedbi posega bodo upoštevani pogoji pristojnih mnenjedajalcev, zlasti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Zavoda za gozdove Slovenije in Direkcije Republike Slovenije za vode. Pri načrtovanju so bili upoštevani pridobljeni projektni pogoji ZVKDS, ZGS in ZRSVN; okolica bo po zaključku gradnje parkovno urejena, terase pa intenzivno ozelenjene.

Na območju posega ni predvidena dejavnost, ki bi povzročala industrijske emisije ali druge večje obremenitve okolja. Obstoječa komunalna infrastruktura obsega vodovodno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko in kanalizacijsko omrežje ter prometni dostop. Pred izvedbo gradnje bodo obstoječi priključki ustrezno urejeni oziroma prilagojeni načrtovanemu posegu.

Podrobnejše značilnosti tal, geološke in geomehanske razmere ter pogoji odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda so obravnavani v pripadajoči projektni in strokovni dokumentaciji.

1.1. Opis odstranitve obstoječih objektov

Na območju nameravanega posega, na zemljiščih s parc. št. 786/6 in 787/3, obe k. o. 2635 Rogaška Slatina, je po ločeni projektni dokumentaciji PZO predvidena odstranitev obstoječih objektov, ki so v javnih evidencah evidentirani pod številkami 393, 394, 1243 in 1245. Objekt št. 2015 se ohrani in bo rekonstruiran po ločenem projektu, ki ni predmet DGD za novogradnjo hotela. Ostali objekti, predvideni za odstranitev, se odstranijo v obsegu, določenem v dokumentaciji PZO.

Objekti, predvideni za odstranitev, so trenutno brez funkcije. Skupna bruto tlorisna površina objektov, predvidenih za odstranitev, znaša približno 2.459,90 m², medtem ko bruto tlorisna površina dela objekta, ki se ohrani, znaša približno 883,80 m².

Odstranitev objektov je obdelana v ločeni projektni dokumentaciji za odstranitev objekta (PZO), ki jo je izdelalo podjetje Arhivision d. o. o. Rekonstrukcija ohranjenega objekta št. 2015 je predmet ločenega projekta.

Pred začetkom rušitvenih del bo območje ustrezno zavarovano in ograjeno z varnostno ograjo. Rušitvena dela bodo potekala postopno, v nasprotnem vrstnem redu od gradnje objekta, in sicer od zgoraj navzdol. Najprej se bo odstranila premična notranja oprema in stavbno pohištvo, nato pa bodo sledili odstranitev ostrešja, rušenje medetažnih konstrukcij, sten, stebrov in temeljev. Rušenje bo izvedeno s pomočjo gradbene mehanizacije, predvsem bagra, pri čemer se bo ruševinski material sproti nalagal na tovorna vozila in odvažal.

Za zmanjševanje prašenja se bo med rušenjem izvajalo vlaženje objekta in njegove neposredne okolice. Po potrebi bodo nameščeni zaščitni nadstreški in drugi zaščitni ukrepi za preprečevanje širjenja ruševinskega materiala zunaj območja gradbišča.

Obstoječi priključki na vodovodno, telekomunikacijsko in elektroenergetsko omrežje bodo pred začetkom rušitvenih del ustrezno odklopljeni in odstranjeni do javnih vodov. Obstoječi cestni priključek se bo začasno ohranil za potrebe izvajanja gradbenih del do izvedbe nove ureditve.

Gradbeni odpadki bodo začasno ločeno zbirani in skladiščeni na zemljišču investitorja, na za to predvideni lokaciji znotraj gradbišča, nato pa bodo odpeljani na ustrezno lokacijo za nadaljnjo obdelavo oziroma odstranjevanje. Z gradbenimi odpadki se bo ravnalo skladno z veljavnimi predpisi s področja ravnanja z odpadki.

Po zaključeni odstranitvi objektov bo območje ustrezno očiščeno in sanirano, tako da ne bo predstavljalo nevarnosti za poškodbe ali padce. Površine, ki ne bodo neposredno namenjene nadaljnji gradnji, bodo začasno zatravljene oziroma ustrezno urejene.

1.2. Opis novogradnje in njenih značilnosti

Po odstranitvi obstoječih objektov je predvidena gradnja novega hotelskega objekta s spremljajočimi turističnimi, gostinskimi in wellness vsebinami.

Hotel bo zasnovan v horizontalnih gabaritih približno 96,90 × 37,70 m. Objekt bo etažnosti K + P + 4N, višina objekta od kote pritličja pa bo znašala približno 20,60 m. V kletni etaži bo urejena garaža s 127 parkirnimi mesti, ki bodo v celoti zagotovljena na gradbeni parceli. Dodatna parkirna mesta bodo zagotovljena v okviru ločenega projekta, ki ni predmet obravnavanega posega.

V hotelskem objektu je predvidenih 90 hotelskih sob s skupno kapaciteto približno 180 ležišč. Poleg nastanitvenih kapacitet bodo v objektu urejene tudi spremljajoče hotelske vsebine, vključno z wellnessom, bazenskimi površinami, savnami, gostinskim delom in drugimi prostori,

namenjenimi hotelskim gostom ter zunanjim obiskovalcem. Glavni bazen bo imel okvirne dimenzije 40,0 × 6,0 m in globino približno 2,0 m. Njegova ocenjena prostornina skupaj s pripadajočim kompenzacijskim bazenom znaša približno 500 m³, skupna ocenjena količina vode v vseh treh bazenih pa približno 600 m³. Natančna geometrija in tehnologija bazenov bosta določeni v nadaljnjih fazah projektiranja.

Zunanja ureditev bo obsegala dostopne in manipulativne površine ter tlakovane in zelene površine. Nepozidani deli območja bodo deloma zatravljeni in zasajeni z grmovnicami ter drevesi, s čimer bo zagotovljena ustrezna krajinska ureditev in vključitev objekta v obstoječe okolje. Površina gradbene parcele znaša 7.829 m², delež zelenih površin 37,3 %, faktor izrabe pa približno 1,3. Bruto tlorisna površina hotela je ocenjena na približno 13.000 m². Okenske odprtine bodo pretežno pokončne oblike. Pri oblikovanju fasad bodo upoštevani pridobljeni kulturnovarstveni pogoji in usmeritve pristojnega konservatorja.

1.3. Ureditev gradbišča in čas izvajanja gradbenih del

Skupna površina območja gradbišča bo znašala približno 9.135 m² na zemljiščih investitorja. Površina gradbene parcele hotela znaša 7.829 m²; območje gradbišča in gradbena parcela zato nista enako velika.

Organizacija gradbišča je prikazana na lokacijskem prikazu št. L.05, na katerem so prikazane predvidene dovozne poti, manipulativne površine ter lokacije začasnih deponij gradbenega materiala in gradbenih odpadkov.

Dostop na gradbišče bo urejen prek obstoječega cestnega priključka, ki se bo za potrebe gradnje ohranil. Gradbišče bo ustrezno zavarovano z gradbiščno ograjo, ki bo preprečevala nepooblaščen dostop in zagotavljala varnost udeležencev v okolici gradbišča.

Začasno skladiščenje gradbenega materiala in gradbenih odpadkov bo organizirano na za to predvidenih površinah znotraj gradbišča. Manipulacija z gradbenim materialom, parkiranje gradbene mehanizacije in izvajanje gradbenih del bodo potekali znotraj zavarovanega območja gradbišča.

Gradbena dela se bodo izvajala praviloma od ponedeljka do petka med 7.00 in 17.00, ob upoštevanju veljavnih predpisov s področja varstva pred hrupom in varnosti pri delu. Dela ob sobotah, nedeljah in praznikih niso predvidena. Natančen časovni okvir gradnje bo določen s terminskim planom izvajalca del.

Organizacija in obratovanje gradbišča

Gradbena dela bodo potekala od ponedeljka do petka, med 7.00 in 17.00 uro. Dela ob sobotah, nedeljah in praznikih niso predvidena.

Območje gradbišča bo obsegalo približno 9.135 m² in je prikazano na lokacijskem prikazu L.05. Na istem prikazu so opredeljeni tudi dostopi do gradbišča ter lokacija začasne deponije za skladiščenje gradbenega materiala in začasno zbiranje gradbenih odpadkov. Dostop na gradbišče bo urejen prek obstoječega cestnega priključka.

Gradbišče bo v času izvajanja del ustrezno zavarovano in ograjeno, dostop nepooblaščenim osebam pa bo onemogočen. Gradbeni material in odpadki bodo začasno skladiščeni na za to predvidenih površinah znotraj območja gradbišča. Z gradbišča bodo odpadki sproti oziroma v skladu z organizacijo gradnje odvažani na ustrezna mesta za nadaljnjo obdelavo ali odstranjevanje.

Organizacija gradbišča, vključno z območjem gradbišča, dostopi in začasnimi skladiščnimi površinami, je razvidna iz lokacijskega prikaza L.05, ki je priložen vlogi.

1.4. Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo

Nov hotelski objekt bo imel zagotovljene samostojne priključke na gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer za oskrbo s pitno vodo, odvajanje komunalnih odpadnih voda, odvajanje padavinskih voda in oskrbo z električno energijo. Napajanje z električno energijo bo zagotovljeno prek lastne transformatorske postaje, ki je predmet projektne dokumentacije. Na strehi hotelskega objekta je predvidena namestitev sončne elektrarne, katere nazivna moč, število in razporeditev modulov bodo določeni v nadaljnjih fazah projektiranja. Ogrevanje in hlajenje bosta predvidoma zagotovljena s toplotnimi črpalkami, prezračevanje pa bo prilagojeno namembnosti posameznih prostorov. Uporabljeni bodo energetsko učinkoviti sistemi z vračanjem toplote, kjer je to tehnično smiselno.

Priključevanje na posamezne infrastrukturne sisteme bo izvedeno skladno s projektnimi rešitvami in pogoji pristojnih upravljavcev oziroma mnenjedajalcev. Območje posega se nahaja v varovalnem pasu železniške infrastrukture, vendar posegi v železniško infrastrukturo niso predvideni. Intervencijska pot zunaj gradbene parcele bo podrobneje obdelana v projektni dokumentaciji PZI ob upoštevanju pogojev pristojnih mnenjedajalcev.

Vse predvidene infrastrukturne ureditve bodo izvedene kot samostojne ureditve hotelskega objekta, neodvisno od obstoječega kompleksa Stolpa Kristal.

Predvidene kapacitete in obseg obratovanja hotela

V hotelu je predvidenih 90 hotelskih sob s skupno kapaciteto približno 180 ležišč. Poleg hotelskih gostov bodo wellness, bazenske in spa vsebine dostopne tudi zunanjim obiskovalcem. Ocenjuje se približno 80 zunanjih obiskovalcev dnevno, pri čemer se predvideva povprečno 2 osebi na osebno vozilo, kar predstavlja približno 40 prihodov in 40 odhodov osebnih vozil dnevno. Hotelski gostje, ki uporabljajo wellness in bazenske vsebine, so vključeni v hotelsko zasedenost in ne predstavljajo dodatnih prihodov.

Za nemoteno obratovanje hotela je predvidenih približno 75 zaposlenih, pri čemer se ocenjuje, da bo v posameznem trenutku na delovnem mestu prisotnih približno 30–40 zaposlenih.

Dostava živil, pijač, hotelskega perila, čistil in drugega materiala bo potekala praviloma v dopoldanskem času. Predvidenih je povprečno 3–5 dostavnih vozil dnevno, občasno tudi več, odvisno od potreb obratovanja. Odvoz komunalnih odpadkov bo zagotovljen prek pristojnega izvajalca javne službe.

Na podlagi navedenih predpostavk se ocenjuje, da bo dodatni promet zaradi zunanjih obiskovalcev wellnessa, zaposlenih ter dostavnih in servisnih vozil znašal približno 166–190 enosmernih voženj dnevno (prihodi in odhodi skupaj). Ocena ne vključuje prometa hotelskih gostov. Skupni promet vseh skupin uporabnikov hotela, vključno s hotelskimi gosti, je ocenjen na približno 435–475 enosmernih voženj dnevno. Obe vrednosti sta okvirni oceni in predstavljata izhodišče za nadaljnjo prometno obravnavo nameravanega posega.

2./

V neposredni bližini območja predvidene gradnje hotela se nahaja objekt Stolp Kristal, v katerem se izvaja turistična dejavnost. Objekt ima zagotovljen samostojen dostop z lokalne ceste ter urejeno lastno parkirišče z ustreznim številom parkirnih mest.

Nameravani poseg, tj. novogradnja hotela, z obstoječim objektom Stolp Kristal ni niti funkcionalno niti ekonomsko povezan. Objekta bosta namreč obratovala neodvisno drug od drugega, brez skupne uporabe dostopnih poti, parkirnih površin ali drugih spremljajočih ureditev. Predvideni

hotel bo imel zagotovljen lasten cestni priključek na lokalno cesto z oznako odseka 356221, ki bo neodvisen od obstoječega dostopa do Stolpa Kristal.

Prav tako bo imel hotel zagotovljene lastne priključke na gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer za oskrbo s pitno vodo, odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda ter oskrbo z električno energijo. Napajanje z električno energijo je predvideno prek lastne transformatorske postaje, ki je vključena v predmetno projektno dokumentacijo.

Glede na navedeno med nameravano gradnjo hotela in obstoječim objektom Stolp Kristal ni predvidena funkcionalna ali ekonomska povezanost, prav tako objekta ne bosta uporabljala skupne infrastrukture oziroma spremljajočih ureditev. Zato se njuni zmogljivosti in vplivi na okolje v okviru obravnavanega posega ne obravnavajo kot skupni vplivi funkcionalno ali ekonomsko povezanih posegov.

3./

1. Emisije onesnaževal v zrak

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
V času gradnje bodo emisije onesnaževal v zrak nastajale predvsem zaradi izpušnih plinov gradbene mehanizacije in transportnih vozil ter zaradi prašenja pri rušitvenih delih, zemeljskih izkopih, gradnji, manipulaciji z materiali in transportu po gradbišču. Vpliv bo začasen in krajevno omejen. Prašenje se bo omejevalo z vlaženjem površin in materialov, čiščenjem dostopnih cest, prekrivanjem sipkih tovorov ter uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in vozil.	Med obratovanjem bodo emisije v zrak povezane predvsem s prometom hotelskih gostov, zaposlenih in dostavnih vozil ter z delovanjem kuhinje in prezračevalnih sistemov. Ogrevanje in hlajenje objekta bosta zagotovljena s toplotnimi črpalkami, zato na lokaciji ne bodo nastajale neposredne emisije zaradi kurjenja fosilnih goriv za ogrevanje. Odvod zraka iz kuhinje bo izveden prek kuhinjske nape z maščobnimi filtri in izpustom nad streho. Emisije bodo trajne, vendar krajevno omejene; ob ustreznem načrtovanju in vzdrževanju naprav se ne pričakujejo pomembni vplivi na kakovost zraka.

2. Emisije toplogrednih plinov

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Emisije toplogrednih plinov bodo med gradnjo nastajale predvsem zaradi porabe goriv v gradbeni mehanizaciji in transportnih vozilih ter posredno zaradi proizvodnje in dobave gradbenih materialov. Vpliv bo začasen. Zmanjševal se bo z učinkovito organizacijo gradbišča in transporta, uporabo tehnično brezhibne mehanizacije ter omejevanjem nepotrebnega obratovanja motorjev v prostem teku.	Med obratovanjem bodo emisije toplogrednih plinov povezane predvsem s porabo električne energije za delovanje hotela, ogrevanje in hlajenje, pripravo tople sanitarne vode, prezračevanje, kuhinjo ter wellness in bazenski kompleks, pa tudi s prometom uporabnikov in zaposlenih. Uporaba toplotnih črpalk zmanjšuje neposredne emisije na lokaciji, posredne emisije pa bodo odvisne predvsem od načina proizvodnje porabljene električne energije. Vpliv bo trajen; omejeval se bo z energetsko učinkovitimi sistemi in racionalno rabo energije.

3. Emisije snovi v vode

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Med gradnjo lahko do emisij snovi v vode pride zaradi spiranja zemljine in gradbenih materialov ob padavinah ter zaradi morebitnih razlitij goriv, olj ali drugih nevarnih snovi iz gradbene mehanizacije. Vpliv bo začasen. Materiali in nevarne snovi bodo	Komunalne odpadne vode iz objekta bodo odvajane v javno kanalizacijo, ki se navezuje na obstoječi primarni zbiralnik BC DN 1000, skladno s pogoji upravljavca. Odpadne vode iz kuhinje bodo pred izpustom v kanalizacijo speljane prek lovilca maščob.

skladiščeni na ustrezno urejenih površinah, preprečeno bo nenadzorovano odvajanje onesnažene vode, morebitna razlitja pa bodo nemudoma sanirana.	Vsi trije bazeni se bodo predvidoma enkrat letno izpraznili in ponovno napolnili iz javnega vodovoda; skupna ocenjena količina vode znaša približno 600 m³. Bazenska voda se bo po ustrezni pripravi in skladno s pogoji upravljavca odvajala v javno kanalizacijo, vode od izpiranja filtrov pa se bodo pred odvajanjem prečistile v zaprtem sistemu. Padavinske vode s streh in utrjenih površin se bodo zadržale ter prek lovilca olj odvajale v vodotok. Ob ustreznem delovanju in rednem vzdrževanju sistemov se ne pričakuje pomembnega negativnega vpliva na površinske ali podzemne vode.

4. Odlaganje oziroma izpusti snovi v tla

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Med gradnjo obstaja možnost onesnaženja tal zaradi morebitnih razlitij goriv, olj in drugih nevarnih snovi iz gradbene mehanizacije ter zaradi neustreznega skladiščenja materialov in odpadkov. Začasna skladišča materialov in odpadkov bodo urejena na primernih površinah, nevarne snovi bodo hranjene na ustrezno zaščitenih površinah. Morebitna razlitja bodo nemudoma sanirana. Izkopni material, ki ne bo primeren za ponovno uporabo, bo oddan pooblaščenemu prevzemniku oziroma odpeljan na ustrezno lokacijo. Vpliv bo začasen in krajevno omejen.	Med obratovanjem ne bodo predvideni neposredni izpusti odpadnih voda v tla. Objekt bo priključen na javno kanalizacijo. Padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin bodo odvajane prek lovilca olj v zadrževalnik in nato v vodotok. Ob rednem vzdrževanju kanalizacijskih sistemov, lovilca olj in zadrževalnika se ne pričakuje pomembnega vpliva na kakovost tal.

5. Nastajanje odpadkov

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
V okviru pripravljalnih in gradbenih del bodo odstranjeni obstoječi objekti, razen objekta št. 2015. Ocenjena količina gradbenih odpadkov zaradi odstranitev znaša približno 3.580 m³, brez izkopnega materiala. Odpadki bodo ločeno zbirani glede na vrsto. Ustrezni materiali bodo, kjer bo to mogoče, ponovno uporabljeni na gradbišču, preostali odpadki pa bodo predani pooblaščenim zbiralcem oziroma predelovalcem ali odpeljani na ustrezno odlagališče. Izkopna zemljina, ki ne bo primerna za ponovno uporabo, bo oddana pooblaščenemu prevzemniku. Vpliv bo začasen.	Med obratovanjem bodo nastajali običajni odpadki hotelske dejavnosti, kuhinje, restavracije, wellnessa in pralnice. Okvirno se ocenjuje nastajanje približno 200–300 kg odpadkov dnevno, odvisno od zasedenosti hotela in obiska zunanjih uporabnikov. Nastajali bodo predvsem mešani komunalni odpadki, papir in karton, embalaža, steklo ter biološki kuhinjski odpadki. Odpadki se bodo ločeno zbirali v za hotel namenjenem prostoru oziroma na ekološkem otoku ob objektu in redno oddajali izvajalcu javne službe oziroma pooblaščenim prevzemnikom. Posebni odpadki, kot so odpadna jedilna olja, baterije, sijalke in odpadna električna oprema, se bodo zbirali ločeno in oddajali pooblaščenim prevzemnikom.

6. Hrup

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Med gradnjo bo hrup nastajal zaradi delovanja gradbene mehanizacije, kot so bagri, tovornjaki, žerjavi in betonske črpalke, ter zaradi transporta materiala. Gradbena dela bodo potekala od ponedeljka do petka med 7.00 in 17.00, brez načrtovanih del ob nedeljah in praznikih. Največje obremenitve s hrupom se pričakujejo v času	Med obratovanjem bodo glavni viri hrupa povezani z delovanjem strojnih inštalacij, prezračevalnih in klimatskih naprav, toplotnih črpalk, bazenske tehnike ter s prometom in dostavo. Tehnične naprave bodo umeščene in izvedene tako, da bodo njihovi vplivi na okolico čim manjši. Po potrebi bodo predvideni protihrupni ukrepi, kot so zvočna izolacija tehničnih

rušitvenih del, zemeljskih izkopov in izvedbe konstrukcije. Uporabljena bo tehnično brezhibna mehanizacija, dela pa bodo organizirana tako, da se bo po možnosti omejevalo sočasno delovanje najglasnejše opreme. Vpliv bo začasen.	prostorov, dušilniki zvoka in ustrezna izbira naprav. Upoštevane bodo predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju.

7. Radioaktivno sevanje

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Med gradnjo niso predvideni viri ionizirajočega sevanja. Gradbena dela bodo potekala z običajnimi gradbenimi postopki in materiali. Pri izvedbi objekta bodo upoštevani običajni gradbeni ukrepi za zaščito pred radonom, kjer bodo ti potrebni. Pomemben vpliv radioaktivnega sevanja med gradnjo se ne pričakuje.	Hotel ne bo vključeval virov ionizirajočega sevanja ali naprav za radiološko diagnostiko. Predvidene hotelske, gostinske, wellness in spa dejavnosti ne predstavljajo vira radioaktivnega sevanja. Pomemben vpliv radioaktivnega sevanja med obratovanjem se ne pričakuje.

8. Elektromagnetno sevanje

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Med gradnjo bodo začasni viri elektromagnetnega sevanja predvsem začasne električne inštalacije in električna gradbena oprema. Vpliv bo začasen in omejen na območje gradbišča.	Viri elektromagnetnega sevanja med obratovanjem bodo lastna transformatorska postaja, električne inštalacije in naprave, fotonapetostni sistem na strehi. Transformatorska postaja in druge električne naprave bodo izvedene skladno s tehničnimi predpisi in standardi in izpolnjevale predpisane mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja. Ob ustrezni umestitvi, izvedbi in obratovanju se ne pričakuje preseganja predpisanih mejnih vrednosti.

9. Sevanje svetlobe v okolico

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Med gradnjo bo zunanja razsvetljava uporabljena le po potrebi, predvsem zaradi varnosti in izvajanja del. Ker so gradbena dela predvidena med 7.00 in 17.00, nočno obratovanje gradbišča ni načrtovano. Vpliv svetlobnega sevanja bo začasen in omejen.	Zunanja razsvetljava bo omejena na vhode, dostope, pešpoti in parkirne površine. Arhitekturna osvetlitev fasade ni predvidena. Svetilke bodo usmerjene navzdol, delovanje razsvetljave pa bo časovno regulirano. Ob uporabi ustreznih svetilk in regulaciji obratovanja se ne pričakuje pomembnega svetlobnega onesnaževanja okolice.

10. Segrevanje ozračja oziroma vode

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Med gradnjo ne bodo nastajali pomembni viri segrevanja ozračja ali vode. Lokalno oddajanje toplote bo povezano predvsem z delovanjem gradbene mehanizacije. Izpusti tehnološko segrete vode v vodotok niso predvideni.	Toplotne črpalke zrak–voda ter hladilni agregati bodo pri svojem delovanju oddajali odvečno toploto v zunanji zrak, kar lahko povzroči lokalno in omejeno segrevanje zraka v neposredni bližini naprav. Neposredno odvajanje tople tehnološke vode v vodotok ni predvideno. Bazenska voda se bo pred odvajanjem v javno kanalizacijo ohladila. Pomembnega vpliva na temperaturo vodotoka ali širšega okolja se ne pričakuje.

11. Smrad

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Med gradnjo se lahko občasno pojavijo vonjave zaradi izpušnih plinov gradbene mehanizacije ter uporabe nekaterih gradbenih materialov in premazov. Vpliv bo začasen in krajevno omejen, omejeval pa se bo z uporabo ustreznih materialov, tehnično brezhibne mehanizacije in primerno organizacijo del.	Med obratovanjem lahko vonjave nastajajo predvsem pri pripravi hrane v kuhinji, začasnem skladiščenju bioloških kuhinjskih odpadkov in delovanju pralnice. Kuhinja bo nameščena v kletni etaži, opremljena z mehanskim prezračevanjem in kuhinjsko napo z maščobnimi filtri, odvod zraka pa bo speljan nad streho objekta. Odpadki bodo hranjeni v zaprtem prostoru oziroma zaprtih posodah in redno odvažani. Pralnica bo prezračevana prek predvidenega mehanskega prezračevalnega sistema. Ob rednem vzdrževanju prezračevalnih naprav in rednem odvozu odpadkov se ne pričakuje pomembnega vpliva zaradi neprijetnih vonjav.

12. Vidna izpostavljenost

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
V času gradnje bo območje posega vidno zaradi gradbiščne ograje, gradbene mehanizacije, začasnih deponij in izvajanja del. Vpliv bo začasen. Po zaključku gradnje bodo začasne ureditve odstranjene, območje pa bo urejeno skladno z načrtom zunanje ureditve.	Nov hotel bo viden iz javnih površin in okoliških objektov ter bo trajno spremenil podobo območja. Zaradi neposredne bližine Stolpa Kristal bo objekt v prostorski kompoziciji podrejen obstoječi višinski dominanti. Fasada pritličja in dela prvega nadstropja bo izvedena s klinker opečnimi elementi v bež odtenku, v zgornjih etažah pa s fasadnimi ploščami v temno rjavem odtenku; horizontalni elementi bodo iz brušenega betona in vlaknocementnih plošč, predvidena pa je tudi intenzivna ozelenitev teras, strešnih in zunanjih površin ter zasaditev dreves. Z arhitekturnim oblikovanjem in zelenimi ureditvami bo objekt vključen v širši zdraviliški ambient.

13. Vibracije

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
V času gradnje bodo vibracije nastajale predvsem zaradi rušitvenih del, izkopov, utrjevanja terena in delovanja težke gradbene mehanizacije ter transportnih vozil. Intenzivnost vibracij bo odvisna od izbranih tehnologij izvedbe posameznih gradbenih del. Morebitna uporaba tehnologij, ki povzročajo izrazitejše vibracije, bo podrobneje opredeljena v fazi izdelave PZI dokumentacije. Vpliv bo začasen in omejen predvsem na območje gradbišča ter njegovo neposredno okolico.	Med obratovanjem se bodo vibracije lahko pojavljale zaradi delovanja toplotnih črpalk, hladilnih agregatov, prezračevalnih naprav in bazenske tehnike. Navedene naprave bodo nameščene na ustreznih antivibracijskih podstavkih oziroma z ustreznimi elementi za dušenje vibracij. Drugih večjih virov vibracij, kot so industrijski ali proizvodni stroji, v objektu ne bo. Ob ustrezni montaži in vzdrževanju naprav se ne pričakuje pomembnega vpliva vibracij na okolico.

14. Sprememba rabe tal

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Območje posega je trenutno deloma pozidano in utrjeno, deloma pa ga sestavljajo zelene in druge nepozidane površine. Zemljišče je po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče. Med gradnjo bo prišlo do začasne zasedbe površin z gradbiščem,	Z izgradnjo hotela se bo obstoječa raba zemljišča spremenila, del nepozidanih površin pa bo prešel v pozidane oziroma utrjene površine. Hkrati bodo urejene nove zelene površine, zasaditve dreves, ozelenjene terase in zelene strešne površine. Ker gre za stavbno zemljišče, je sprememba rabe skladna z

gradbeno mehanizacijo in deponijami materiala. Vpliv bo začasen in omejen na območje gradbišča.	namensko rabo prostora. Vpliv bo trajen, vendar bo delno omiljen z načrtovanimi zelenimi ureditvami.

15. Eksplozije

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Med gradnjo niso predvidena miniranja ali uporaba eksplozivnih sredstev. Gradbena dela bodo potekala z običajno gradbeno mehanizacijo in predvidenimi gradbenimi tehnologijami, zato se vpliv eksplozij med gradnjo ne pričakuje.	V hotelu niso predvidene naprave ali sistemi, ki bi predstavljali poseben vir nevarnosti eksplozij. Objekt ne bo uporabljal zemeljskega plina, ogrevanje in priprava toplote bosta zagotovljena s toplotnimi črpalkami. Ob upoštevanju predpisanih požarnovarnostnih in tehničnih ukrepov se vpliv oziroma tveganje za nastanek eksplozij ne pričakuje.

16. Fizična sprememba oziroma preoblikovanje površine

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Za potrebe gradnje hotela je predviden obsežnejši izkop v ocenjeni količini približno 24.000 m³, predvsem zaradi izvedbe kletne etaže, temeljenja in podzemnih delov objekta. Predvidena je tudi izvedba opornih zidov, ki so v DGD dokumentaciji opredeljeni kot gradbenoinženirski objekti in so namenjeni zagotavljanju stabilnosti ter preprečevanju zdrsa terena. V času gradnje bo zato prišlo do lokalnih fizičnih sprememb površine in posegov v tla.	Po zaključku gradnje se konfiguracija terena ne bo bistveno spremenila, saj je bila višinska kota pritličja (kota ±0,00) določena tako, da se čim bolj prilagaja približno obstoječemu terenu. Oporni zidovi bodo zagotavljali stabilnost urejenih zunanjih površin. Okolica objekta bo zaključena z načrtovanimi tlakovanimi in zelenimi površinami, zasaditvami ter drugimi ureditvami. Fizične spremembe terena bodo trajne, vendar bodo omejene na območje gradbene parcele.

17. Raba vode

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
V času gradnje se bo voda uporabljala predvsem za potrebe gradbišča, izvajanje gradbenih del, pripravo posameznih materialov, čiščenje in sanitarne potrebe delavcev. Oskrba z vodo bo zagotovljena iz javnega vodovodnega omrežja oziroma skladno s pogoji upravljavca. Poraba vode bo začasna in omejena na čas izvajanja gradbenih del.	Hotel bo priključen na javno vodovodno omrežje. Voda se bo uporabljala za sanitarne potrebe hotelskih gostov in zaposlenih, potrebe kuhinje, pralnice ter delovanje wellnessa in bazenskega kompleksa. Glavni bazen bo imel okvirne dimenzije 40,0 × 6,0 × 2,0 m; njegova ocenjena prostornina skupaj s kompenzacijskim bazenom znaša približno 500 m³. Skupna ocenjena količina vode v vseh treh bazenih znaša približno 600 m³. Vsi trije bazeni se bodo predvidoma enkrat letno izpraznili in ponovno napolnili iz javnega vodovoda. Bazenska voda se bo po ustrezni pripravi odvajala v javno kanalizacijo pod pogoji upravljavca. Potrebne količine vode, pogoji priključitve in potrebna dovoljenja oziroma soglasja bodo usklajeni s pristojnim upravljavcem in organi v skladu s predpisi. Natančna geometrija bazenov in tehnološka zasnova bosta določeni v nadaljnjih fazah projektiranja.

18. Vpliv na biotsko raznovrstnost

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Območje posega se nahaja na območju, opredeljenem kot »Drevesni in gozdni parki	Z izvedbo projekta bo prišlo do trajne izgube približno 0,05 ha gozdnih površin. Vpliv na biotsko

zdravilišča Rogaška Slatina in gozdovi v njegovi okolici«. Zaradi izvedbe načrtovane gradnje bo treba odstraniti približno 0,05 ha gozda. Drugih večjih strnjenih naravnih rastišč na območju posega ni. V bližini se nahaja vodotok Negojščica, oddaljen približno 40 m od območja posega. Med gradnjo bodo potrebni ustrezni ukrepi za preprečevanje poseganja v okoliške zelene površine in preprečevanje onesnaženja vodotoka. Vpliv bo predvsem lokalen in trajen zaradi odstranitve dela gozda.	raznovrstnost bo delno omiljen z načrtovanimi novimi zasaditvami dreves in grmovnic, ureditvijo zelenih površin ter intenzivno ozelenitvijo teras in drugih primernih površin objekta. Ob ustrezni izvedbi zunanje ureditve in ohranjanju okoliških zelenih površin se ne pričakuje bistvenega dodatnega vpliva na biotsko raznovrstnost.

19. Vpliv na kulturno dediščino

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Območje posega se nahaja znotraj oziroma v vplivnem območju kulturne dediščine. Projektna rešitev je bila usklajena s pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS), pri čemer so bile upoštevane podane kulturnovarstvene usmeritve in pogoji glede umeščanja, oblikovanja ter zunanjega videza objekta. Med gradnjo niso predvideni posegi v registrirane enote kulturne dediščine ali znane arheološke ostaline. Vpliv med gradnjo bo predvsem začasen, povezan z izvajanjem gradbenih del in prisotnostjo gradbišča.	Novogradnja bo trajno spremenila podobo območja in njegovo veduto. Arhitekturna zasnova objekta, višinski gabariti, fasadni materiali, barvni odtenki in ozelenitev so bili usklajeni z ZVKDS ter upoštevajo podane usmeritve za varovanje kulturne dediščine in značilne podobe zdraviliškega območja Rogaške Slatine. Ob upoštevanju usklajene projektne rešitve se ne pričakuje nesprejemljivega vpliva na varovane vrednote kulturne dediščine.

20. Spremembe dejanske rabe zemljišča

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
Območje posega je po podatkih dejanske rabe zemljišč opredeljeno kot pozidano zemljišče. Med gradnjo bo prišlo do začasne zasedbe površin zaradi gradbišča, gradbene mehanizacije in skladiščenja materiala. Zaradi izvedbe projekta bo treba odstraniti približno 0,05 ha gozda. Vpliv bo omejen na območje gradbišča.	Po zaključku gradnje bo območje namenjeno hotelski dejavnosti s pripadajočimi zunanjimi ureditvami. Dejanska raba zemljišča bo tudi po izvedbi posega pretežno ostala v okviru pozidanih zemljišč. Odstranjene gozdne površine bodo delno nadomeščene z novimi zelenimi površinami in zasaditvami dreves ter grmovnic. Poseg ne bo povzročil izgube kmetijskih zemljišč.

21. Prometna obremenitev

Vpliv med gradnjo	Vpliv med obratovanjem
V času gradnje bo povečana prometna obremenitev predvsem zaradi prevozov gradbenega materiala, gradbene mehanizacije, odvoza gradbenih odpadkov in odvečnega izkopnega materiala. Največja prometna obremenitev se pričakuje v začetni fazi gradnje, predvsem v času rušitvenih del in obsežnih zemeljskih izkopov, katerih ocenjena količina znaša približno 24.000 m³. Promet gradbišča se bo izvajal prek obstoječega cestnega priključka. Dostava materiala in odvoz izkopnega ter odpadnega materiala bosta organizirana tako, da se bodo čim bolj omejili zastoji, motnje prometa in obremenjevanje okoliških cest. Vpliv bo začasen, vendar bo v času intenzivnih zemeljskih del lahko izrazitejši.	Med obratovanjem bo promet nastajal zaradi prihodov in odhodov hotelskih gostov, zunanjih obiskovalcev wellnessa in spa, zaposlenih, dostavnih vozil ter vozil za vzdrževanje in odvoz odpadkov. Za potrebe hotela je v garaži na gradbeni parceli predvidenih 127 parkirnih mest. Dodatna parkirna mesta bodo zagotovljena v okviru ločenega projekta. Dostop za hotelske goste bo ločen od dostopa za dostavo in vzdrževanje, kar bo omogočalo boljšo organizacijo prometa znotraj območja hotela. Objekt se bo navezoval na obstoječi cestni priključek. Prometna obremenitev bo trajna in bo odvisna predvsem od zasedenosti hotelskih kapacitet ter obiska zunanjih uporabnikov wellnessa. Dostave se ocenjujejo na povprečno 3–5 vozil dnevno, občasno več. Dodatna

	obremenitev okoliškega cestnega omrežja bo odvisna od dejanskega števila prihodov in odhodov gostov, zaposlenih ter zunanjih obiskovalcev.

4./

Obstoječi objekti in dejavnosti v neposredni okolici

V neposredni bližini območja predvidene gradnje hotela se nahaja obstoječi turistični objekt Stolp Kristal, ki je namenjen predvsem kratkotrajnim obiskom turistov in drugih obiskovalcev. Dostop do objekta je urejen prek lokalne ceste z oznako odseka 356221. Obiskovalci se v objektu praviloma zadržijo približno eno uro, nato pa območje zapustijo.

Stolp Kristal in načrtovani hotel bosta predstavljala dve samostojni turistični dejavnosti, ki bosta obratovali neodvisno druga od druge.

Vplivi v času gradnje hotela

V času gradnje hotela bodo vplivi na okolje predvsem začasne narave in bodo povezani z izvajanjem gradbenih del, uporabo gradbene mehanizacije, transportom gradbenega materiala ter odvozom gradbenih odpadkov.

Gradnja bo potekala na ločeno organiziranem gradbišču, z zagotovljenim samostojnim dostopom z lokalne ceste z oznako odseka 356221. Gradbiščni promet in manipulativne površine bodo organizirani znotraj območja gradbišča.

V času gradnje se pričakuje začasno povečanje prometnih obremenitev, emisij hrupa in prašnih delcev ter emisij izpušnih plinov zaradi delovanja gradbene mehanizacije in transportnih vozil. Vplivi bodo časovno omejeni na obdobje gradnje, njihovo zmanjševanje pa bo zagotovljeno z ustrezno organizacijo gradbišča in izvajanjem običajnih ukrepov za preprečevanje in zmanjševanje obremenitev okolja.

Glede na značaj in časovno omejenost gradbenih del ter ločeno organizacijo gradbišča ni pričakovati pomembnih kumulativnih vplivov na okolje zaradi sočasnega obratovanja obstoječega Stolpa Kristal in izvajanja gradnje hotela.

Vplivi v času obratovanja hotela

Predvidena hotelska dejavnost bo po svoji naravi pretežno mirna turistična dejavnost, ki bo obsegala kratkotrajne nastanitve gostov, predvidoma v trajanju približno enega tedna, ter dnevne obiske zunanjih obiskovalcev, namenjene uporabi wellnessa, bazenov in drugih spremljajočih hotelskih vsebin.

Hotel bo obratoval samostojno in neodvisno od obstoječega Stolpa Kristal. Imel bo zagotovljen lasten cestni priključek na lokalno cesto z oznako odseka 356221 ter lastne parkirne in manipulativne površine. V garaži na gradbeni parceli bo zagotovljenih 127 parkirnih mest; dodatna parkirna mesta so predmet ločenega projekta.

Prav tako bo imel hotel zagotovljene lastne priključke na gospodarsko javno infrastrukturo. V okviru priprave projektne dokumentacije so bile v sodelovanju s pristojnimi mnenjedajalci, in sicer OKP Rogaška Slatina, Elektro Maribor in Direkcijo Republike Slovenije za vode (DRSV), predvidene ustrezne rešitve priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo. Oskrba s pitno vodo, odvajanje komunalnih odpadnih voda, odvajanje padavinskih voda in oskrba z električno energijo bodo urejeni prek ločenih priključkov, neodvisno od infrastrukture obstoječega kompleksa Stolpa Kristal. Komunalne odpadne vode in padavinske vode bodo odvajane skladno s predvidenimi projektnimi rešitvami in pogoji pristojnih mnenjedajalcev.

Z vidika posameznih okoljskih sestavin se pričakuje naslednje:

- **Prometne obremenitve:** Obratovanje hotela bo povzročalo dodatne prometne obremenitve na lokalni cesti, ki jih je treba obravnavati skupaj z obstoječim prometom, povezanim z delovanjem Stolpa Kristal. Objekta bosta imela ločena cestna priključka in lastne parkirne površine, zato skupna uporaba dostopov in parkirišč ni predvidena. Ocenjeni dodatni promet zunanjih obiskovalcev wellnessa, zaposlenih ter dostavnih in servisnih vozil znaša približno 166–190 enosmernih voženj dnevno. Skupni promet hotela, vključno s hotelskimi gosti, pa je ocenjen na približno 435–475 enosmernih voženj dnevno (prihodi in odhodi skupaj).
- **Hrup in emisije v zrak:** Vplivi bodo predvsem posledica prometa obiskovalcev, dostave in običajnega obratovanja hotelskih naprav. Glede na predvideno naravo hotelske dejavnosti in samostojno organizacijo obeh turističnih objektov ni pričakovati pomembnih dodatnih kumulativnih vplivov na obremenitev okolja s hrupom in emisijami v zrak.
- **Poraba vode:** Hotel bo imel lasten vodovodni priključek. Poraba vode bo povezana predvsem z nastanitvenimi kapacitetami, delovanjem wellnessa, bazenov, kuhinje in drugih spremljajočih dejavnosti. Oskrba bo zagotovljena prek javnega vodovodnega omrežja skladno s pogoji pristojnega upravljavca. Vsi trije bazeni bodo predvidoma enkrat letno napolnjeni s skupno približno 600 m³ vode; količina je ocenjena in bo natančneje določena v nadaljnjih fazah projektiranja.
- **Odvajanje odpadnih voda:** Komunalne odpadne vode iz hotela se bodo odvajale prek lastnega priključka na javno kanalizacijsko omrežje. Priključitev bo izvedena skladno s projektnimi rešitvami in pogoji pristojnega upravljavca.
- **Odpadki:** Pri obratovanju hotela bodo nastajali predvsem komunalni odpadki ter odpadki, povezani z gostinsko in spremljajočo dejavnostjo. Zbiranje in odvoz odpadkov bosta urejena v skladu z veljavnimi predpisi in prek pristojnega izvajalca javne službe. Odpadki se bodo ločeno zbirali na urejenem zbirnem mestu oziroma ekološkem otoku.

Sklepna ugotovitev

Na podlagi značilnosti obstoječega turističnega objekta Stolp Kristal in predvidene hotelske dejavnosti ter ob upoštevanju ločene prometne in komunalne ureditve obeh objektov se ocenjuje, da njuno sočasno obratovanje ne bo povzročalo pomembnih kumulativnih vplivov na posamezne sestavine okolja, ob predpostavki izvedbe predvidenih projektnih rešitev in ukrepov za varstvo okolja.

Morebitni skupni vplivi so relevantni predvsem z vidika prometnih obremenitev na lokalni cestni mreži, medtem ko se pri ostalih obravnavanih okoljskih sestavinah zaradi samostojnega obratovanja in ločenih priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo ne pričakujejo pomembni kumulativni vplivi.

5./

Varstvena in ogrožena območja

Območje predvidene gradnje hotela se nahaja na območju varstva kulturne dediščine, na erozijsko ogroženem območju ter na območju naravne vrednote oziroma zavarovanega območja »Drevesni in gozdni parki zdravilišča Rogaška Slatina in gozdovi v njegovi okolici«.

V postopku priprave projektne dokumentacije so bili pridobljeni projektni pogoji pristojnih mnenjedajalcev, katerih zahteve in usmeritve bodo upoštevane pri projektiranju in izvedbi nameravanega posega, in sicer:

- Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS) zaradi lege na območju varstva kulturne dediščine;
- Direkcije Republike Slovenije za vode (DRSV) zaradi lege na erozijsko ogroženem območju in potrebe po ustreznem geotehničnem načrtovanju;
- Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Celje, zaradi lege na območju Drevesnih in gozdnih parkov zdravilišča Rogaška Slatina in gozdov v njegovi okolici.

Ožje območje predvidene gradnje je trenutno nepozidano, poraslo z nizkim rastjem in deloma gozdom. Teren je pretežno položen, območje pa je glede na razpoložljive podatke uvrščeno v območje zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. V okviru priprave projektne dokumentacije je bilo zato izdelano oziroma se upošteva geomehansko poročilo, na podlagi katerega se bodo določili ustrezni pogoji temeljenja, izvedbe izkopov in morebitnih ukrepov za zagotavljanje stabilnosti terena. Pri projektiranju in izvedbi bodo upoštevani tudi pogoji DRSV.

Vplivi nameravanega posega na navedena območja bodo omejeni na območje gradbene parcele in neposredno območje izvajanja gradbenih del. Poseg bo izveden ob upoštevanju pogojev in usmeritev pristojnih nosilcev urejanja prostora. Posebna pozornost bo namenjena ohranjanju okoliškega drevja in gozdnih površin, preprečevanju poškodb koreninskih sistemov ter ustrezni organizaciji gradbišča. Vsi posegi v vegetacijo bodo omejeni na površine, potrebne za izvedbo načrtovane gradnje in zunanje ureditve. Predvidena je odstranitev približno 0,05 ha (500 m²) gozdne vegetacije.

Zaradi lege na območju varstva kulturne dediščine bodo pri oblikovanju in izvedbi objekta upoštevani kulturnovarstveni pogoji in morebitne dodatne usmeritve ZVKDS. Z ustreznim arhitekturnim oblikovanjem in ureditvijo zunanjih površin se bo zagotovilo čim boljše vključevanje novega objekta v širši zdraviliški prostor. Pritličje in del prvega nadstropja bosta obdelana s klinker opečnimi elementi v bež odtenku, zgornje etaže s temno rjavimi fasadnimi ploščami, horizontalni elementi pa z brušenim betonom in vlaknocementnimi ploščami.

Glede na predvidene projektne rešitve, upoštevanje pogojev pristojnih mnenjedajalcev in izvajanje predpisanih zaščitnih ukrepov se ne pričakujejo pomembni negativni vplivi nameravanega posega na navedena varstvena območja.

Tveganje povzročitve večjih nesreč in naravnih nesreč v času gradnje

V času gradnje lahko potencialna tveganja za nastanek nesreč predstavljajo predvsem izvajanje zemeljskih in gradbenih del, uporaba gradbene mehanizacije, transport gradbenega materiala, začasno skladiščenje goriv in drugih nevarnih snovi ter izvajanje del na območjih izkopov.

Zaradi lege območja na erozijsko ogroženem območju in območju velike verjetnosti pojavljanja plazov je treba posebno pozornost nameniti stabilnosti terena v času izvajanja zemeljskih del. Izkopi, temeljenje in morebitni posegi v obstoječe brežine bodo izvedeni skladno z geomehanskim poročilom, projektno dokumentacijo in pogoji pristojnih mnenjedajalcev. Po potrebi bodo izvedeni ustrezni ukrepi za varovanje gradbene jame, stabilizacijo izkopov in preprečevanje lokalnih porušitev terena.

V času gradnje obstaja tudi možnost nenamernega razlitja goriv, olj in drugih nevarnih snovi iz gradbene mehanizacije ali transportnih vozil, kar bi lahko povzročilo onesnaženje tal in posredno tudi voda. Za preprečevanje tovrstnih dogodkov bodo na gradbišču zagotovljeni naslednji ukrepi:

- gradbena mehanizacija in transportna vozila bodo redno vzdrževani in tehnično brezhibni;
- točenje goriva, vzdrževanje in servisiranje gradbene mehanizacije bodo praviloma potekali zunaj območja gradbišča oziroma na za to ustrezno urejenih površinah;
- nevarne snovi bodo skladiščene v ustrezni embalaži in na način, ki preprečuje njihovo iztekanje v tla;

- na gradbišču bodo zagotovljena sredstva za takojšnje ukrepanje ob morebitnem razlitju nevarnih snovi, vključno z absorpcijskimi sredstvi;
- v primeru razlitja bodo onesnažena tla nemudoma odstranjena in predana pooblaščenemu zbiralcu oziroma izvajalcu obdelave odpadkov.

V primeru intenzivnejših padavin bodo zemeljska dela organizirana tako, da se prepreči nekontrolirano odtekanje padavinskih voda, spiranje zemljine in morebitno odnašanje sedimentov na sosednja zemljišča ali v vodno okolje. Začasne deponije zemljine in gradbenega materiala bodo urejene na ustreznih mestih znotraj gradbišča, tako da ne bodo predstavljale dodatnega tveganja za onesnaženje ali erozijo.

Gradbena dela se bodo izvajala skladno z veljavnimi predpisi s področja varnosti in zdravja pri delu, graditve objektov, varstva pred požarom in varstva okolja. Gradbišče bo ustrezno organizirano in zavarovano, dostopi bodo nadzorovani, izvajalci pa bodo morali upoštevati predpisane varnostne postopke in navodila za delo z gradbeno mehanizacijo ter nevarnimi snovmi.

V primeru požara, razlitja nevarnih snovi ali druge izredne situacije bodo izvajalci gradbenih del dolžni nemudoma izvesti predpisane intervencijske ukrepe ter obvestiti pristojne službe.

Ob upoštevanju navedenih preventivnih in zaščitnih ukrepov se ocenjuje, da gradnja objekta ne predstavlja povečanega tveganja za nastanek večjih nesreč ali naravnih nesreč z večjimi posledicami za okolje.

Tveganje povzročitve večjih nesreč in naravnih nesreč v času obratovanja

Predvideni hotelski objekt je namenjen izvajanju turistične in gostinske dejavnosti, nastanitvam gostov ter uporabi wellnessa in bazenskih površin. V objektu niso predvidene proizvodne ali druge tehnološke dejavnosti, pri katerih bi se uporabljale ali skladiščile večje količine nevarnih snovi oziroma bi lahko predstavljale povečano tveganje za okolje.

Vse dejavnosti, povezane z uporabo vode, vključno z bazenskimi in wellness vsebinami, bodo projektirane in izvedene na način, ki zagotavlja vodotesnost ustreznih konstrukcij in inštalacij ter preprečuje nekontrolirano iztekanje vode v tla. Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda bo urejeno prek predvidenih ločenih sistemov, skladno s projektnimi rešitvami in pogoji pristojnih mnenjedajalcev.

Objekt bo projektiran in izveden skladno z veljavnimi predpisi s področja požarne varnosti. Predvideni bodo ustrezni požarnovarnostni ukrepi, evakuacijske poti, sistemi za odkrivanje in javljanje požara ter ustrezna oprema za gašenje. Pri gradnji bodo uporabljeni gradbeni materiali in elementi z ustreznimi požarnimi lastnostmi, s čimer bo omejena možnost širjenja požara in zmanjšana verjetnost večjih posledic v primeru njegovega nastanka.

Pri projektiranju bodo upoštevane tudi zahteve glede mehanske odpornosti in stabilnosti objekta ter ukrepi za zagotavljanje varnosti ob pričakovanih naravnih vplivih, zlasti intenzivnih padavinah in drugih vremenskih ekstremih.

Glede na značilnosti predvidene dejavnosti, način izvedbe objekta in predvidene zaščitne ukrepe se ocenjuje, da obratovanje hotela ne predstavlja povečanega tveganja za nastanek večjih nesreč po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, oziroma naravnih nesreč z večjimi posledicami za okolje.

7./

Kot priloga dopolnitvi so priloženi lokacijski in tehnični prikazi predvidenega hotela. Priloženi so naslednji grafični prikazi:

- Situacijski prikaz umestitve objekta
- Situacijski prikaz komunalnih vodov in priključevanja na GJI
- Situacijski prikaz organizacije gradbišča
- Tloris parterja hotela in prerez
- 3D aksonometrični prikaz hotela

S spoštovanjem,

Vito Virant

Direktor

ARHIVISION.