



**Občina Žirovnica**

# **OPPN Golf**

**(GO-OPPN\*)**

**preprostor**



**preprostor**

Preprostor d.o.o., Kranjska cesta 4, 4240 Radovljica, www.preprostor.si

Atelje PRIZMA d.o.o., Jesenice

številka registrskega vpisa: 2009/4790 - OKROŽNO SODIŠČE KRANJ  
znesek osnovnega kapitala družbe: 7.500,00 €  
ID številka za DDV: SI16658710  
matična številka: 3490076000

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

načrt: **OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

faza: **POBUDA**

pobudnik: **Eligo Bled d.o.o.**  
Vrba 37a  
4240 Lesce



predstavnica pobudnika: **Tjaša Müller**  
direktorica

pripravljalec: **OBČINA ŽIROVNICA**  
Breznica 3  
4274 Žirovnica



izdelovalec: **PREPROSTOR d.o.o.**  
Kranjska cesta 4  
4240 Radovljica



predstavnik izdelovalca: **Igor Šubic**  
direktor

odgovorni prostorski načrtovalec: **Igor Šubic, univ. dipl. inž. arh.**  
PA PPN ZAPS 1125

sodelavec: **Atelje PRIZMA d.o.o., Jesenice**  
Cesta Maršala Tita 7  
4270 Jesenice



predstavnik sodelavca: **Domen Zalokar**  
direktor

številka projekta: **14/22 - 357**

ID številka PA: /

datum: **november 2022**



## **VSEBINA**

### **1. UVOD**

### **2. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN**

### **3. PRIKAZ STANJA PROSTORA**

### **4. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA, SKUPAJ Z OBRAZLOŽITVIJO, KAKO SO PRI TEM UPOŠTEVANI NADREJENI PROSTORSKI AKTI TER DRUGI RAZVOJNI IN VARSTVENI DOKUMENTI**

### **5. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO**

### **6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN POTREBNIH INVESTICIJ**

### **7. VKLJUČEVANJE JAVNOSTI**

### **8. ELABORAT EKONOMIKE**

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

## 1. UVOD

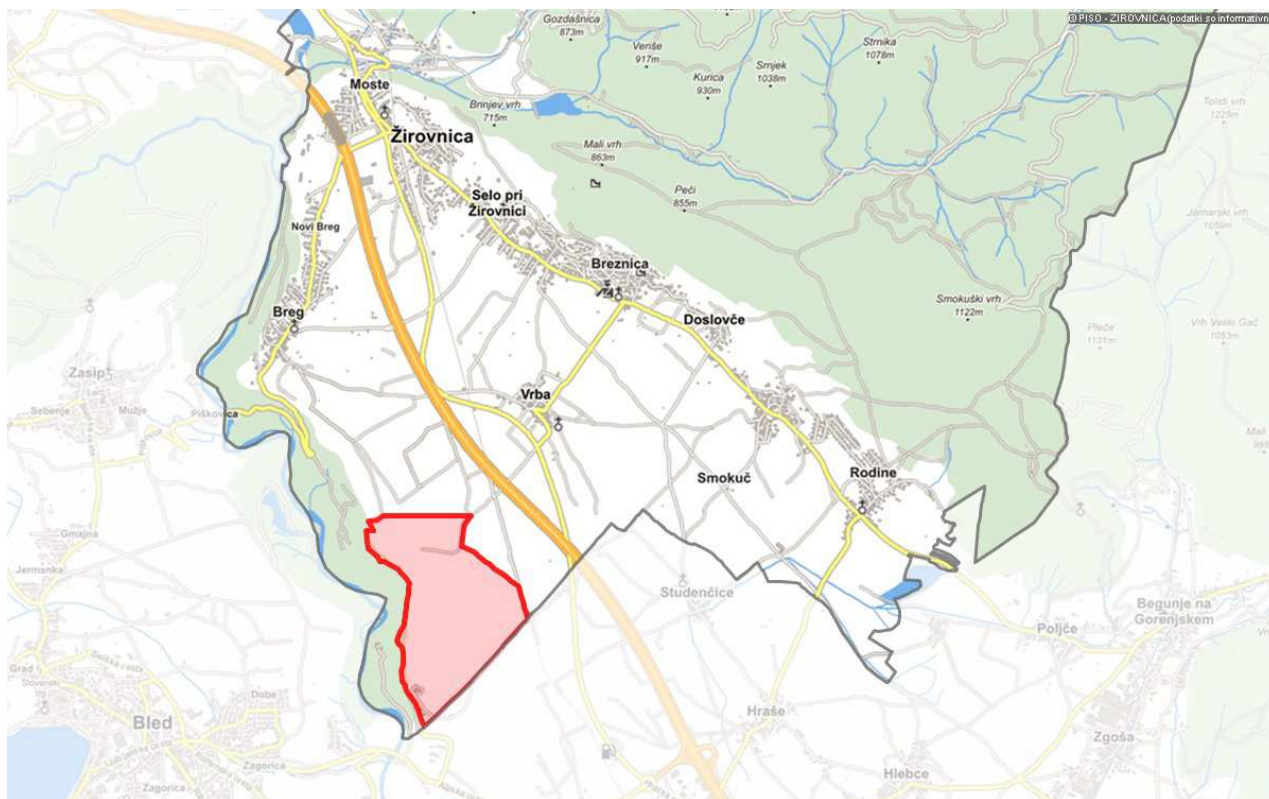
Izdelava OPPN Golf (GO-OPPN) izhaja iz določil Občinskega prostorskega načrta Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 34/11, 76/12, 14/19) skupaj z obveznimi razlagami (Uradni list RS, št. 58/13, 53/15, 92/15, 80/17, 68/19, 128/22).

S predvidenim OPPN se določa umestitev načrtovane ureditve v prostor, pogoje za oblikovanje objektov, pogoje za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja ter naravne in kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije in etapnost izvedbe prostorske ureditve ter tolerance in nadzor nad izvajanjem tega odloka. V 115. členu OPN so podane usmeritve za izdelavo OPPN.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru - merilo 1 : 100.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

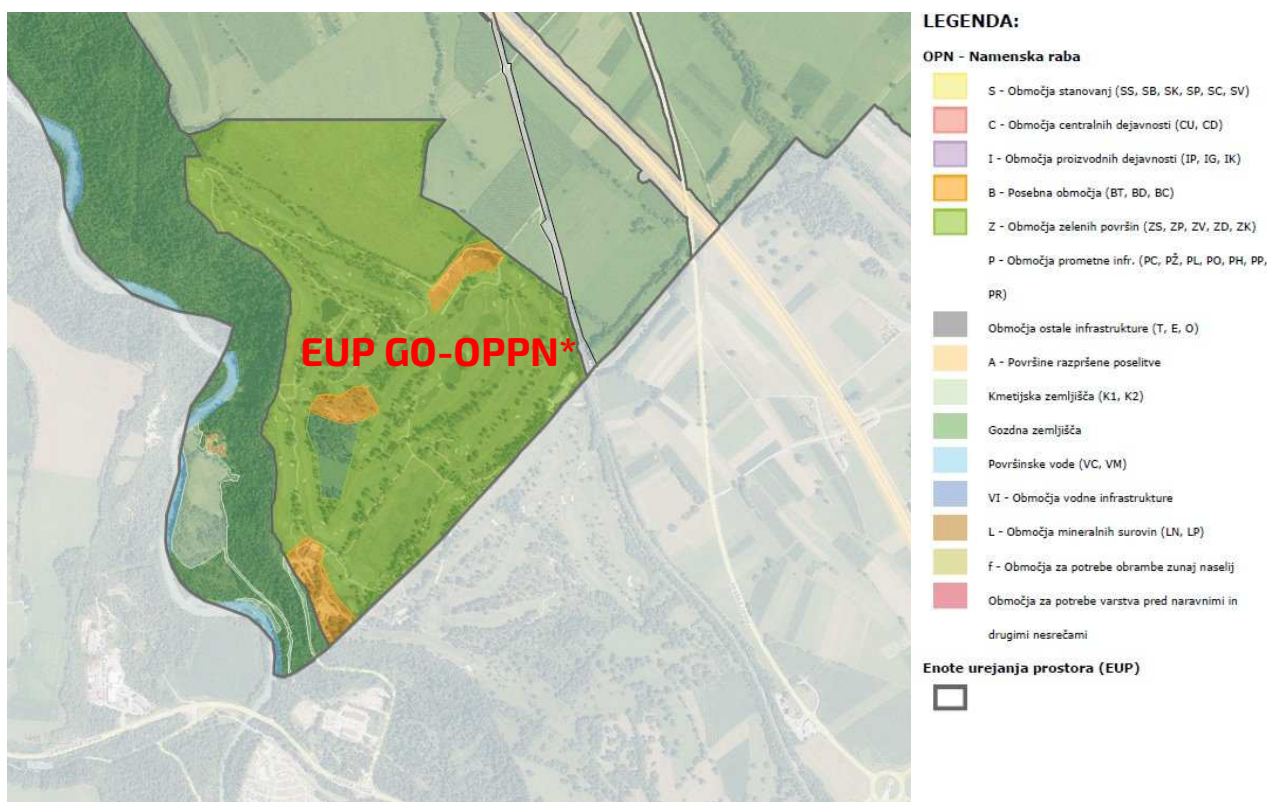
**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**



Slika 2: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru - merilo 1 : 50.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

Pobudnik načrtuje razvoj, širitev ter posodobitev turistične ponudbe obstoječega golf igrišča, ki se nahaja na skrajnem južnem delu občine Žirovnica. Na zahodnem delu meji na občino Bled, na vzhodnem delu pa na občino Radovljica. Območje obdelave (EUP GO-OPPN\*) dejansko obsega le del obstoječega golf igrišča, saj se jugovzhodno od obravnavane EUP, torej v Občini Radovljica nahaja še en del golf igrišča z obravnavano EUP primerljive velikosti.

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**



Slika 3: Prikaz območja OPPN - merilo 1 : 20.000 (vir podlage: PISO Občina Žirovnica)

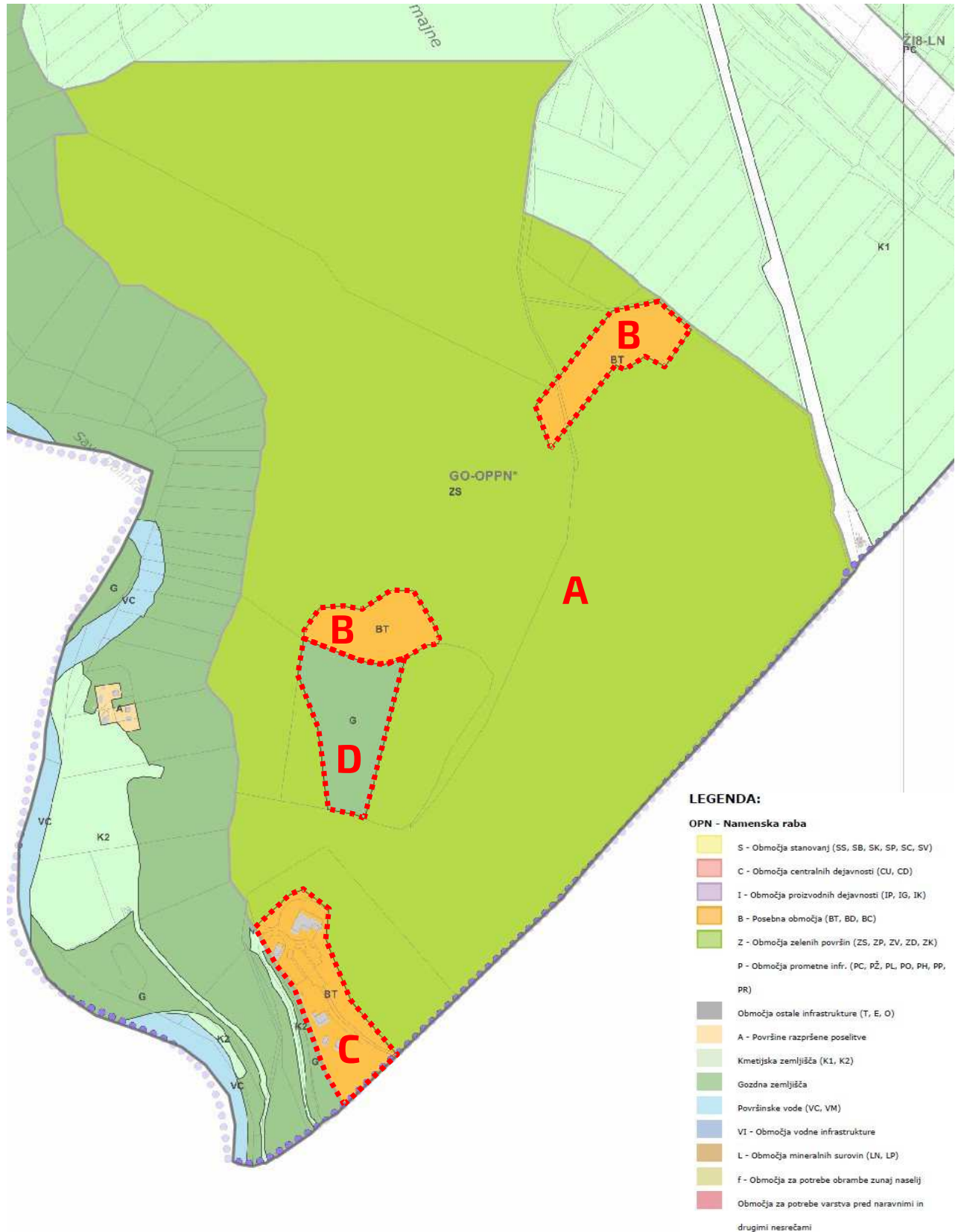
Golf igrišče se nahaja v enoti urejanja prostora z oznako GO-OPPN. Znotraj enote urejanja prostora se nahajajo območja podrobnejše namenske rabe: ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport, BT – površine za turizem in G – območja gozdov.

Območje obdelave OPPN po podatkih PISO Žirovnica obsega **814.401,34 m<sup>2</sup>** (EUP GO-OPPN) in obsega zemljišča naslednjih parcel (oziroma njihove dele - vse v k.o. 2181 Zabreznica): 865/1, 865/2, 1135/3, 1135/5, 1135/7, 1135/9, 1135/10, 1135/11, 1135/12, 1135/14, 1135/15, 1135/16, 1136/1, 1136/2, 1137, 1138/1, 1138/2, 1138/3, 1139/7.

številka	površina (m <sup>2</sup> )	boniteta	urejena	primarna namenska raba	deleži namenske rabe	deleži dejanske rabe
865/1	4.277	60	-	stavbna zemljišča (100%)	10510: <b>100.0%</b>	10: <b>100.0%</b>
865/2	4.277	60	-	stavbna zemljišča (100%)	10510: <b>100.0%</b>	10: <b>100.0%</b>
1135/3	280.683	56	-	stavbna zemljišča (100%)	10410: <b>4.4%</b> , 10510: <b>95.6%</b>	10+30: <b>1.9%</b> , 30: <b>98.1%</b>
1135/5	31.158	-1	-	stavbna zemljišča (100%)	10510: <b>84.6%</b> , 10410: <b>15.4%</b>	30: <b>100.0%</b>
1135/7	164	-1	-	stavbna zemljišča (100%)	10410: <b>100.0%</b>	30+31: <b>100.0%</b>
1135/9	684	-1	da	stavbna zemljišča (100%)	10410: <b>100.0%</b>	30+31: <b>100.0%</b>
1135/10	137	-1	da	stavbna zemljišča (100%)	10410: <b>100.0%</b>	30+31: <b>100.0%</b>
1135/11	11	-1	da	stavbna zemljišča (100%)	10410: <b>100.0%</b>	30+31: <b>100.0%</b>
1135/12	14.330	40	-	stavbna zemljišča (100%)	10410: <b>100.0%</b>	20+30: <b>4.1%</b> , 10+30: <b>15.9%</b> , 30+31: <b>3.0%</b> , 30: <b>77.0%</b>
1135/14	2.320	60	-	stavbna zemljišča (100%)	10410: <b>0.6%</b> , 20100: <b>0.1%</b> , 10510: <b>99.3%</b>	10: <b>63.5%</b> , 34: <b>20.3%</b> , 10+34: <b>10.3%</b> , 90: <b>5.9%</b>
1135/15	4.636	56	-	pretežno stavbna zemljišča (86%)	10510: <b>86.2%</b> , 20100: <b>13.8%</b>	10: <b>100.0%</b>
1135/16	6.075	55	-	stavbna zemljišča (100%)	10510: <b>100.0%</b>	10: <b>100.0%</b>
1136/1	281.332	57	-	mešana raba	10510: <b>55.9%</b> , 20100: <b>41.8%</b> , 30100: <b>2.3%</b>	20: <b>3.3%</b> , 10: <b>95.9%</b> , 90: <b>0.8%</b>
1136/2	232.094	56	-	stavbna zemljišča (100%)	10510: <b>94.1%</b> , 10410: <b>5.9%</b>	10+30: <b>6.2%</b> , 20+30: <b>0.4%</b> , 30: <b>93.4%</b>
1137	22.499	46	-	stavbna zemljišča (100%)	30100: <b>0.5%</b> , 10510: <b>99.5%</b>	20+30: <b>2.6%</b> , 30: <b>97.4%</b>
1138/1	20.090	51	-	gozdna zemljišča (100%)	30100: <b>100.0%</b>	90: <b>2.9%</b> , 10: <b>97.1%</b>
1138/2	6.258	51	-	stavbna zemljišča (100%)	30100: <b>0.3%</b> , 10510: <b>99.7%</b>	10+30: <b>3.3%</b> , 30: <b>96.7%</b>
1138/3	23.333	53	-	stavbna zemljišča (100%)	10510: <b>100.0%</b>	10+30: <b>17.2%</b> , 30: <b>82.8%</b>
1139/7	522	-1	da	stavbna zemljišča (100%)	10410: <b>49.5%</b> , 10510: <b>50.5%</b>	30: <b>100.0%</b>
	<b>934.880</b>					

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

## 2. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN



Slika 4: Prikaz območja OPPN - merilo 1: 7.500 (vir podlage: PISO Občina Žirovnica)

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

### **2.1 - Formalno izhodišče**

Po veljavnem OPN je za obravnavano EUP predpisana izdelava OPPN. Pred tem za gradnje in posege na območju EUP GO – OPPN\* – Golf po 131. členu veljavnega OPN velja naslednje določilo »*Pred sprejetjem OPPN so dopustna vzdrževalna dela, odstranitve ter rekonstrukcije zakonito zgrajenih objektov.*«

### **2.2 - Investicijska namera**

Pobudnik brez predhodnega sprejetja OPPN torej ne more resneje razvijati svoje dejavnosti, sprejetje OPPN, ki bo omogočal tudi razvojno naravnane ureditve in gradnje je torej nujno. Pobudnik načrtuje razvoj, širitev ter posodobitev turistične ponudbe obstoječega golf igrišča. Predvidena je umestitev novih nastanitvenih kapacitet in spremembe ter dopolnitve servisnih kapacitet kompleksa. Manjše in večje nastanitvene pozidave ob evropskih ter svetovnih golf igriščih niso redkost, pobudnik želi obstoječemu golf igrišču torej dodati nekaj podobnega. Nove nastanitvene kapacitete bodo zasnovane po zgledu obstoječih pozidav ob golf igriščih po Evropi in svetu ob upoštevanju kakovosti danega prostora v katerega bo potrebno za ta namen poseči.

### **2.3 - Obstoječe in predvideno stanje**

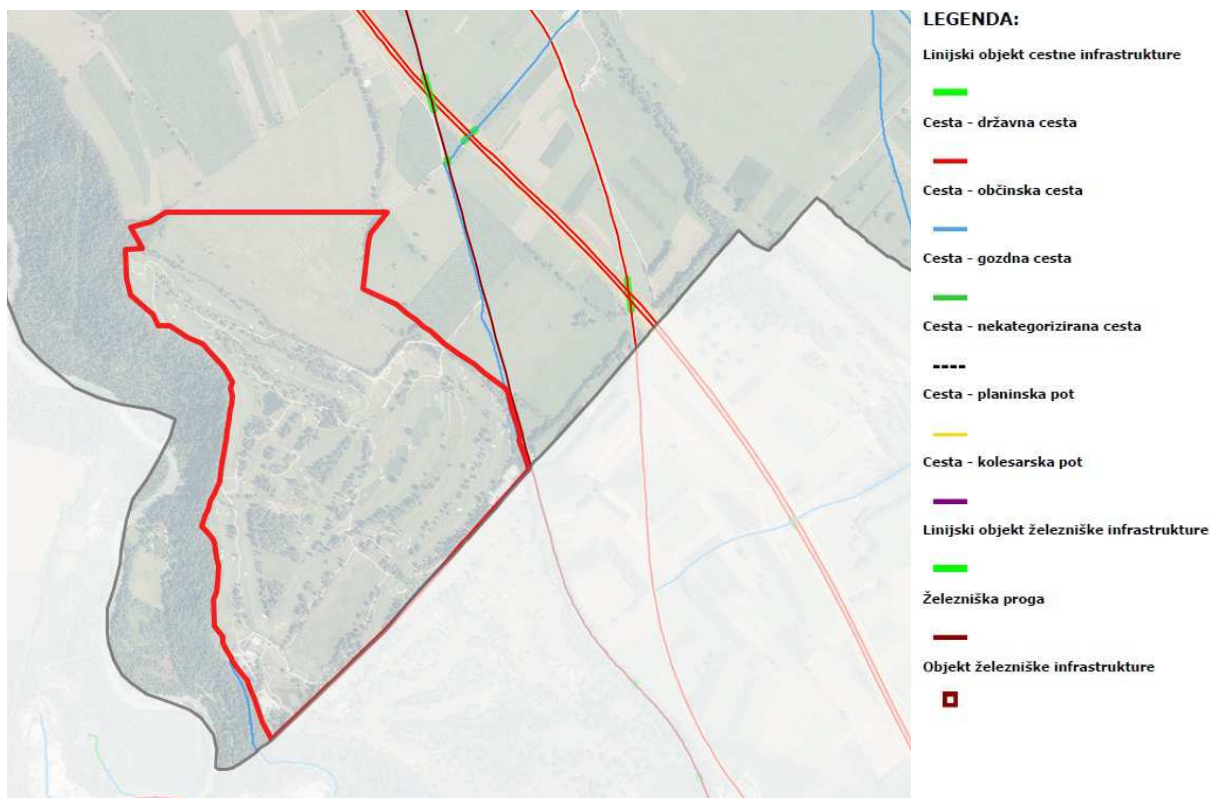
Obstoječe golf igrišče je v delu, ki leži v Občini Žirovnica, po veljavnem OPN že razdeljeno na podobmočja različnih podrobnih namenskih rab, kar je tudi eno od formalnih izhodišč za pripravo predpisanega OPPN. Za doseganje celostnega pristopa se za namen tega OPPN obstoječa območja različnih podrobnih namenskih rab znotraj obravnavane EUP podrobneje razdeli v območja A, B, C in D in se za vsako od teh območij s tem OPPN predpiše podrobnejše pogoje. Območje A je tako namenjeno razvoju osnovne športne dejavnosti, obe območji B se namenita umestitvi nastanitvenih kapacitet, območje C razvoju in dopolnitvi servisne funkcije območja, območje D pa ostaja gozd.



## 3. PRIKAZ STANJA PROSTORA

### 3.1 - Komunalna opremljenost območja

#### 3.1.1 - Prometna infrastruktura

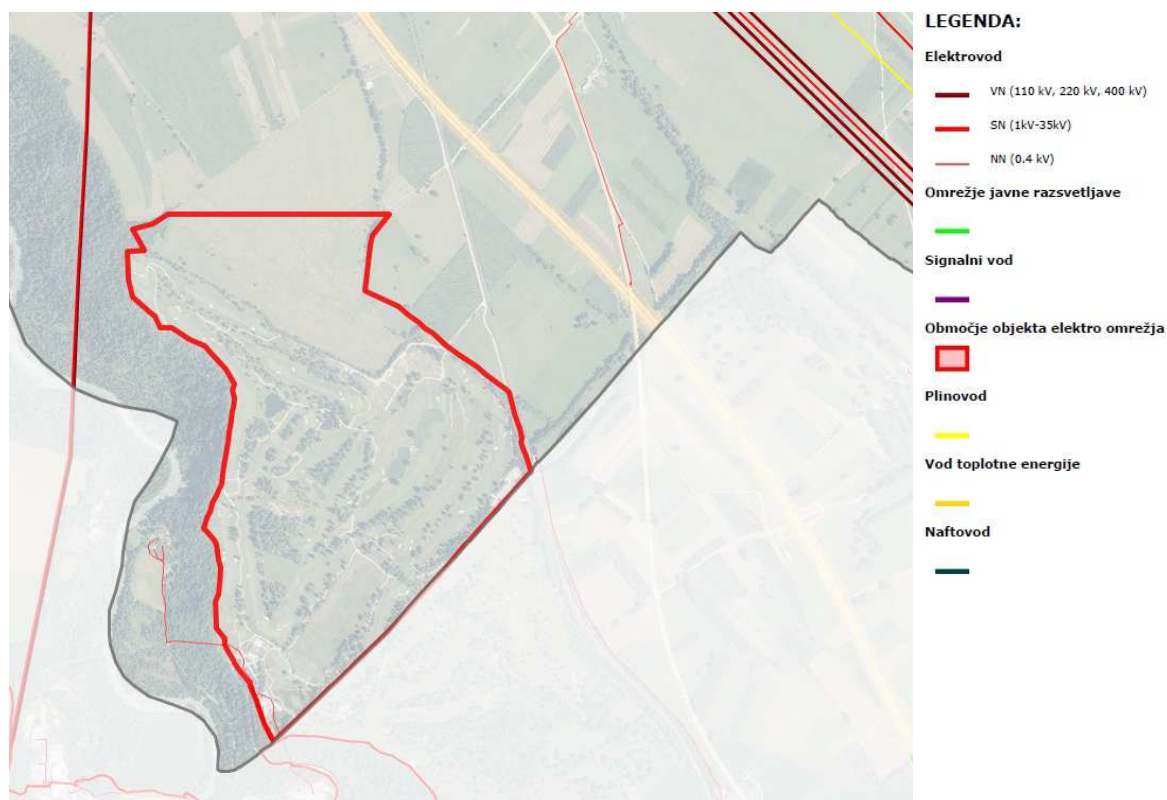


Slika 5: Prometna infrastruktura ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

Ob skrajnem vzhodnem robu obravnavane EUP poteka del javne poti žel. - golf - Radovljica (šifra odseka 650255), v neposredni bližini, a zunaj obravnavane EUP pa tudi enotirna elektrificirana glavna železniška proga (številka 20 - odsek med Žirovnico in Lescami). V neposredni bližini južnega dela zahodne meje obravnavane EUP (vendar zunaj nje) poteka še lokalna cesta Radovljica - golf igrišče (šifra odseka 349121).

Po podatkih PISO Žirovnica z navedeno javno potjo upravlja Občina Žirovnica, z železniško progjo pa SŽ - Infrastruktura, d.o.o.

Lokalna cesta Radovljica - golf igrišče (šifra odseka 349121) je (po podatkih PISO Žirovnica in GIS Radovljica) v upravljanju Občine Žirovnica zgolj v delu, ki poteka po ozemlju Občine Žirovnica, v dolžini cca 270 m. Onkraj medobčinske meje do krožišča na cesti Lesce - Bled, je ta lokalna cesta v upravljanju Občine Radovljica. Iz navedenega razloga bomo k podaji mnenja v postopku sprejemanja tega OPPN pozvali tudi Občino Radovljica.

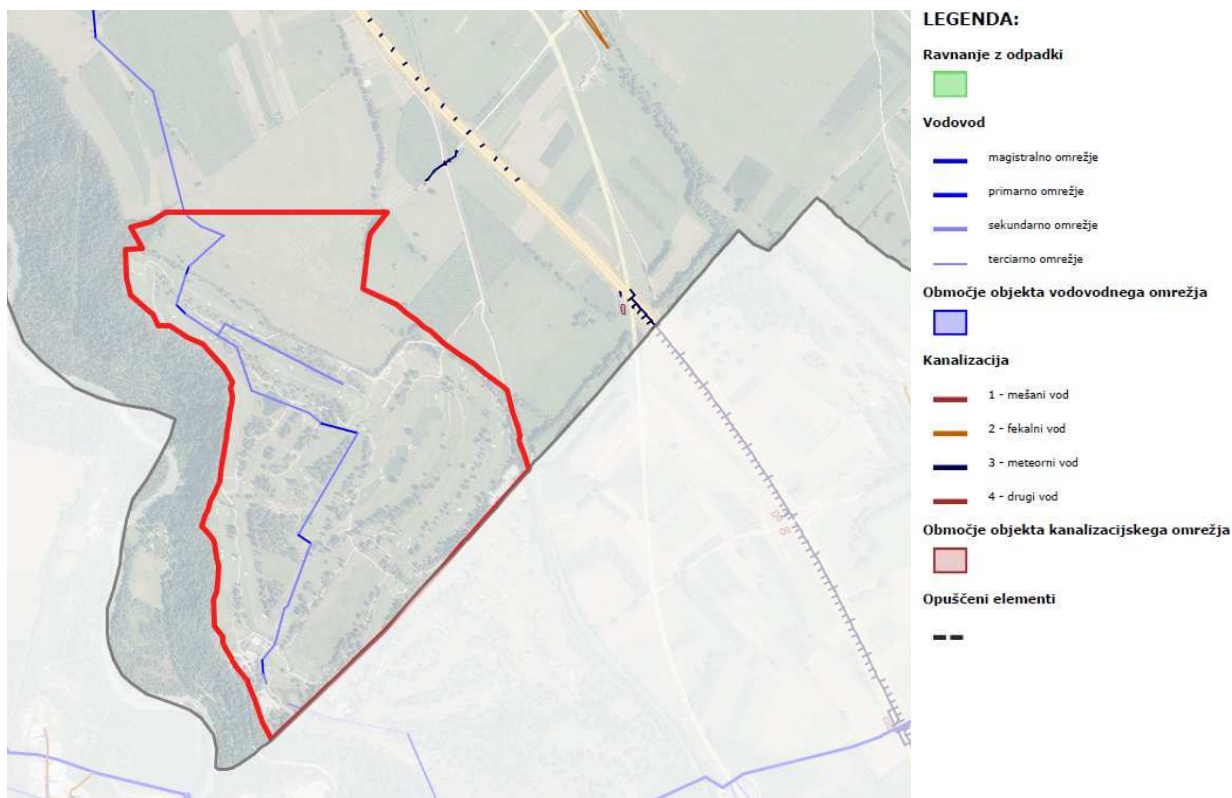
**OPPN Golf (GO-OPPN\*)****3.1.2 - Energetska infrastruktura**

Slika 6: Energetska infrastruktura ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

Mimo območja obravnavane EUP na zahodni strani potekata visoko in srednje napetostni prostozačni nadzemni vod (daljnovod). Na skrajnem južnem delu obravnavane EUP potekata srednje in nizko napetostna podzemna kablovoda, ki se srečata v obstoječi transformatorski postaji.

Vsa navedena elektro infrastruktura je v upravljanju ELEKTRO GORENJSKA, d.d.

### 3.1.3 - Vodovodno in kanalizacijsko omrežje

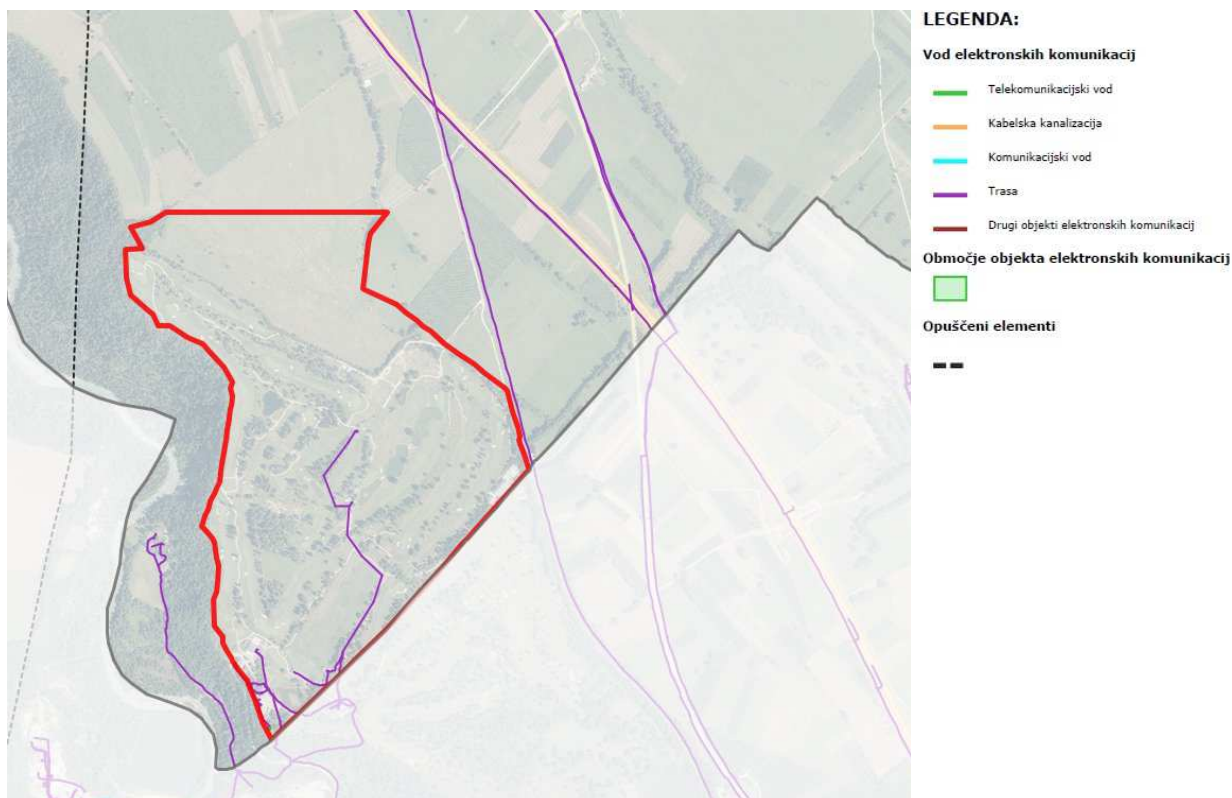


Slika 7: Vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

V območju obravnavane EUP poteka del primarnega in sekundarnega vodooskrbnega omrežja (ID 1165). Po podatkih PISO Žirovnica kanalizacije v območju obravnavane EUP ali njeni neposredni bližini ni. Navedeno vodovodno omrežje upravlja OBČINA ŽIROVNICA, zanjo izvajalec JEKO, d.o.o.

Na skrajnem južnem delu vzhodne meje obravnavane EUP se nahaja še del distribucijskega cevovoda za pitno in tehnološko vodo, ki je v upravljanju KOMUNALE RADOVLJICA, d.o.o. Navedeni vod po ozemlju Občine Žirovnica (in hkrati po območju obravnavane EUP) poteka le v dolžini cca. 45 m, njegov glavni del pa poteka po ozemlju Občine Radovljica. Iz navedenega razloga bomo k podaji mnenja v postopku sprejemanja tega OPPN pozvali tudi KOMUNALO RADOVLJICA, d.o.o.

### 3.1.4 - Telekomunikacijsko omrežje



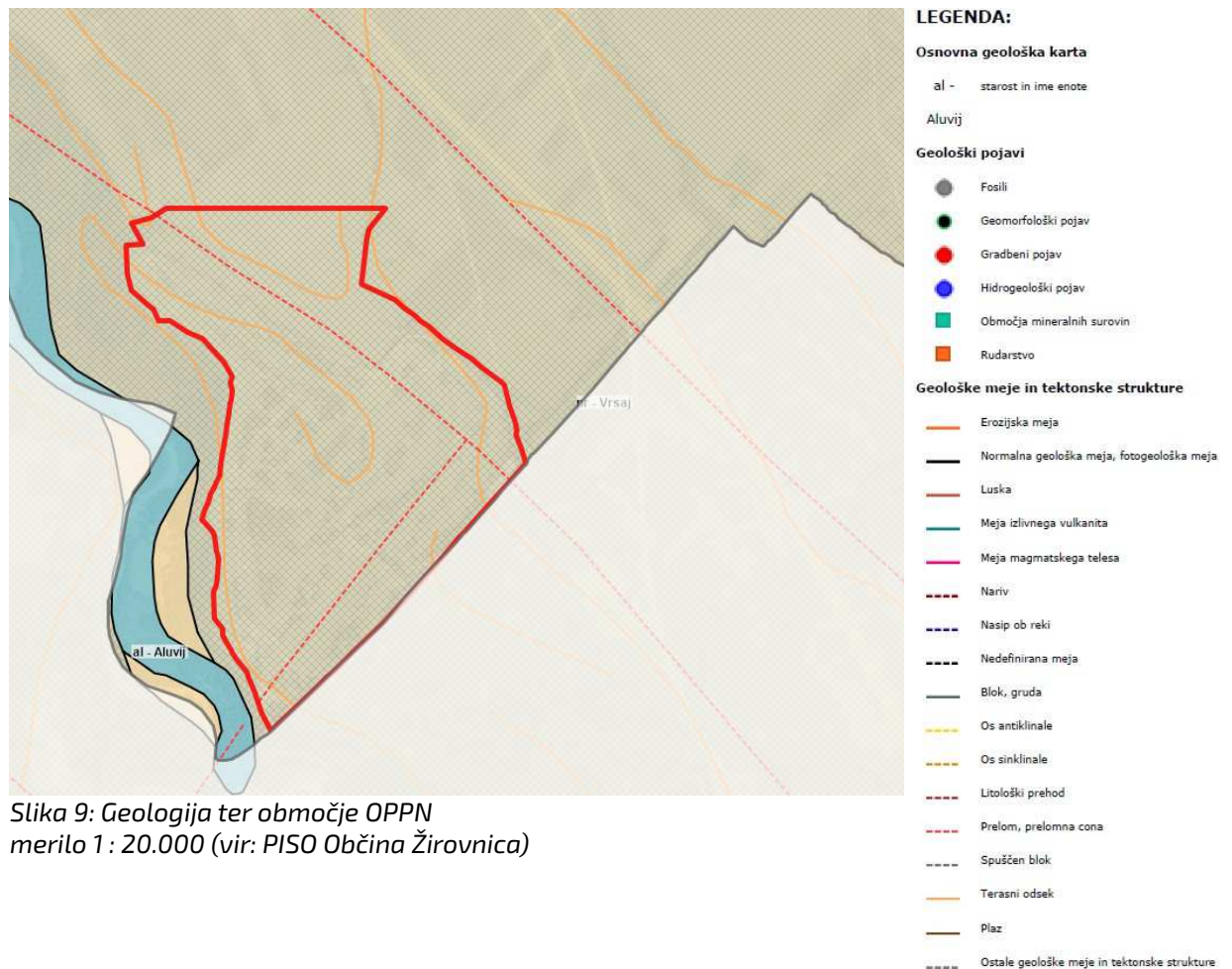
Slika 8: Telekomunikacijsko omrežje ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

V območju obravnavane EUP potekata dve obstoječi komunikacijski omrežji eno v upravljanju TELEKOM d.d., drugo pa v upravljanju TELEMACH d.d. Poleg navedenega v neposredni bližini vzhodne meje obravnavane EUP in hkrati v neposredni bližini železniške proge poteka še komunikacijski vod v upravljanju SŽ - Infrastruktura, d.o.o.

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

**3.2 - Varovana območja**

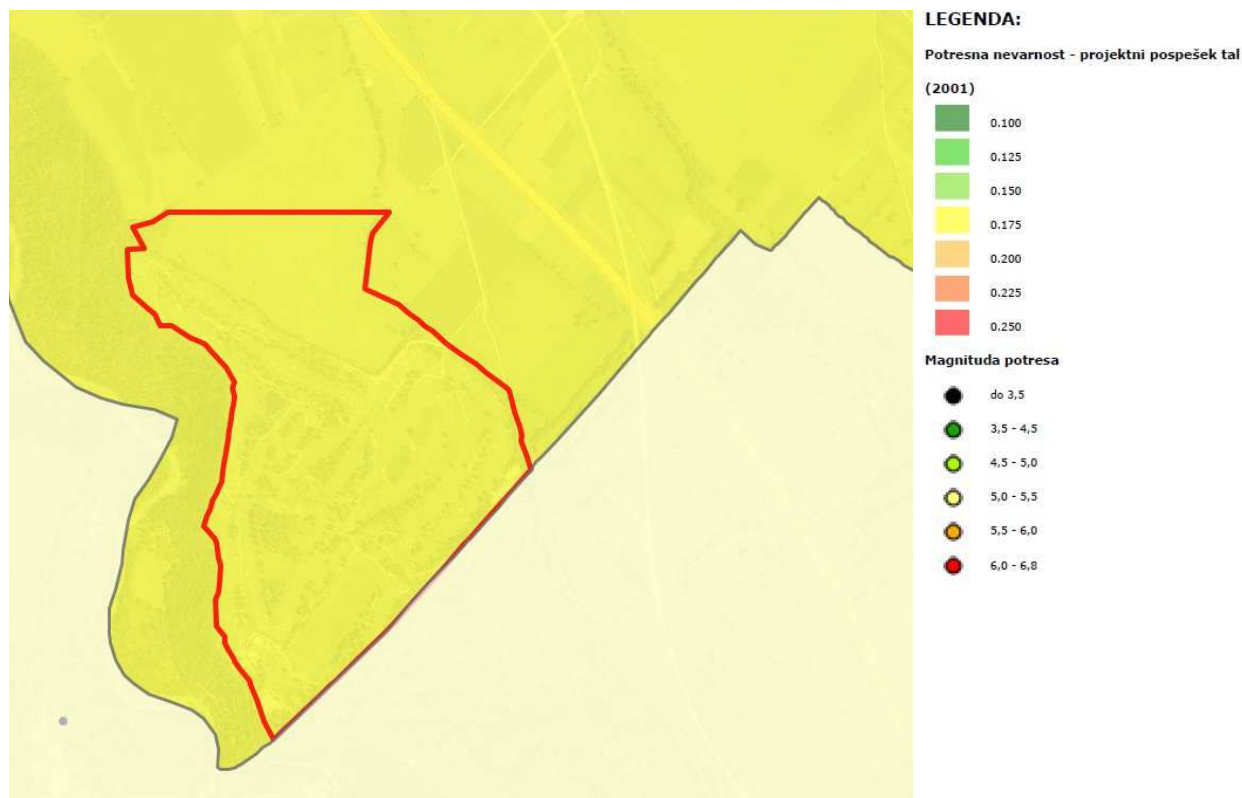
**3.2.1 - Geologija**



Slika 9: Geologija ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

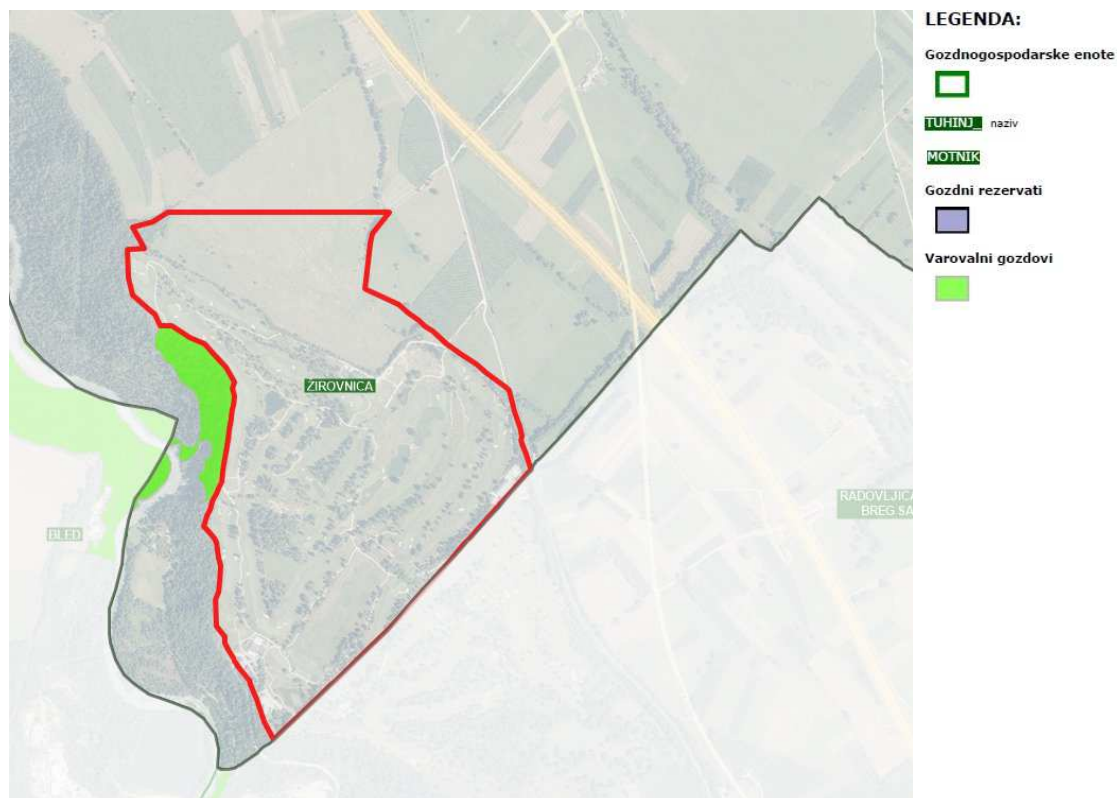
OPPN Golf (GO-OPPN\*)

### 3.2.2 - Potresi



Slika 10: Potresi ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

### 3.2.3 - Varovalni gozdovi in gozdovi s posebnim režimom

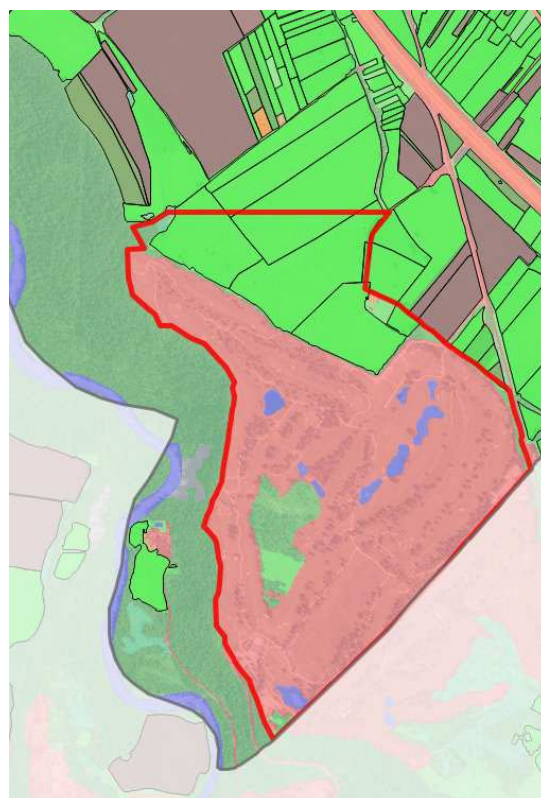


Slika 11: Varovalni gozdovi in gozdovi s posebnim režimom ter območje OPPN merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

Po podatkih PISO Žirovnica znotraj območja obravnavane EUP ni varovalnih gozdov in tudi ne gozdov s posebnimi režimi.

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

**3.2.4 - Kmetijska zemljišča (raba in GERK)**



Slika 12: Kmetijska zemljišča (raba in GERK) ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

**LEGENDA:**

**Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč**

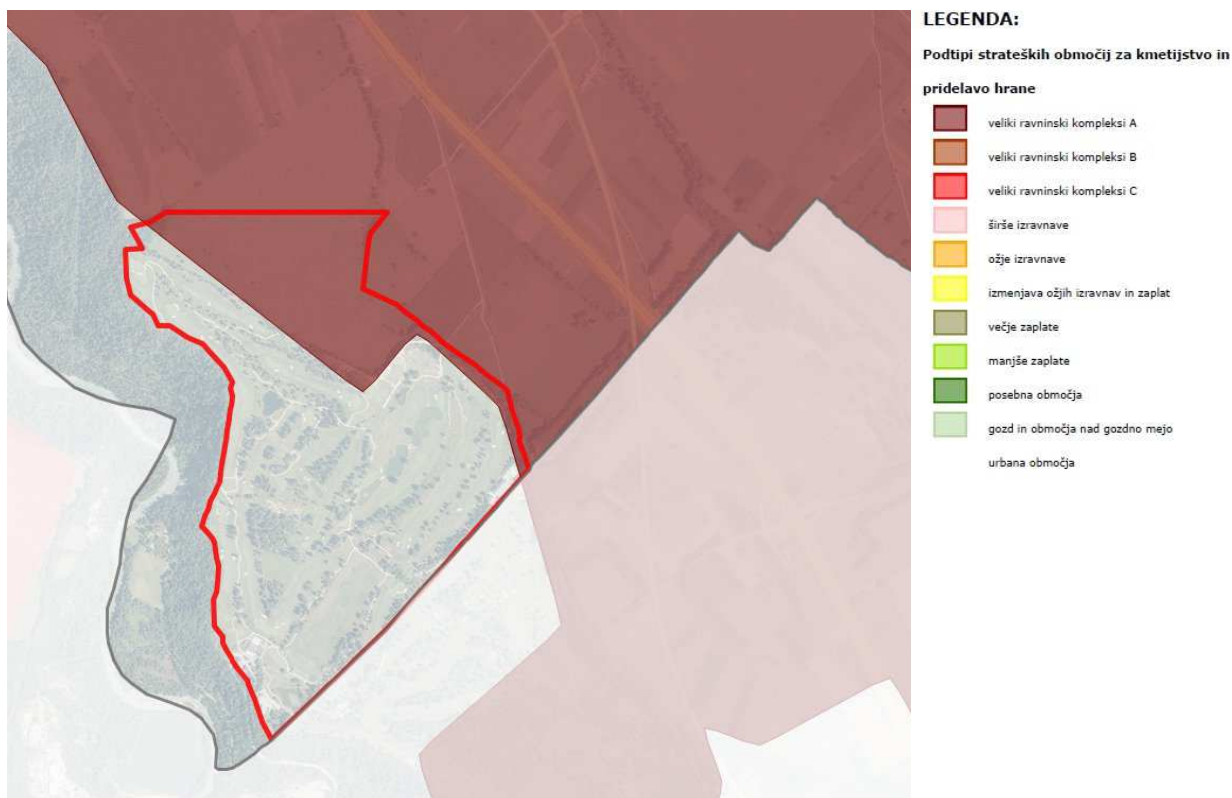
- Njiva oziroma vrt (1100)
- Hmeljišče (1160)
- Trajne rastline na njivskih površinah (1180)
- Rastlinjak (1190)
- Vinograd (1211)
- Matičnjak (1212)
- Intenzivni sadovnjak (1221)
- Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222)
- Oljčnik (1230)
- Ostali trajni nasadi (1240)
- Trajni travnik (1300)
- Barjanski travnik (1321)
- Kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)
- Plantaža gozdnega drevja (1420)
- Drevesa in grmičevje (1500)
- Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600)
- Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem (1800)
- Gozd (2000)
- Pozidano in sorodno zemljišče (3000) - NE GRE ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA
- Barje (4100)
- Trstičje (4210)
- Ostalo zamočvirjeno zemljišče (4220)
- Suho odprto zemlj., s pos. rast. pokrovom (5000)
- Odprto zemlj., brez ali z nepomem. rast. pokrovom (6000)
- Voda (7000)

**GERK**

- Njiva oziroma vrt (1100)
- Hmeljišče (1160)
- Trajne rastline na njivskih površinah (1180)
- Rastlinjak (1190)
- Vinograd (1211)
- Matičnjak (1212)
- Intenzivni sadovnjak (1221)
- Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222)
- Oljčnik (1230)
- Ostali trajni nasadi (1240)
- Trajni travnik (1300)
- Barjanski travnik (1321)
- Kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)
- Plantaža gozdnega drevja (1420)
- Drevesa in grmičevje (1500)
- Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600)
- Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem (1800)
- Gozd (2000)
- Pozidano in sorodno zemljišče (3000) - NE GRE ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA
- Barje (4100)
- Trstičje (4210)
- Ostalo zamočvirjeno zemljišče (4220)
- Suho odprto zemlj., s pos. rast. pokrovom (5000)
- Odprto zemlj., brez ali z nepomem. rast. pokrovom (6000)
- Voda (7000)



### 3.2.5 - Varovana kmetijska zemljišča

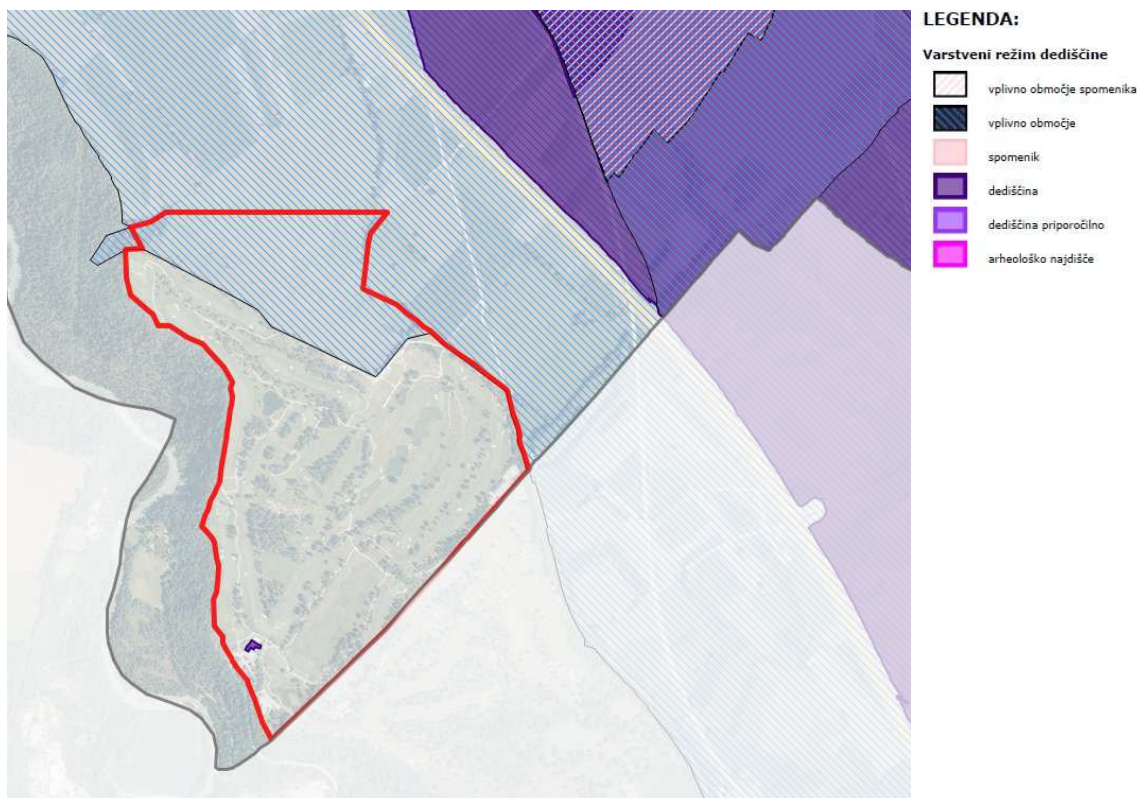


Slika 13: Varovana kmetijska zemljišča ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

Čeprav je bilo v preteklih postopkih sprejemanja veljavnega OPN določeno območje EUP GO-OPPN\* z nekmetijsko osnovno namensko rabo in seveda tudi vse podrobne namenske rabe znotraj njega (glavnina ZS, manjši del BT in še malce G), se severni del obravnavane EUP, ki je očitno namenjen možnosti širitve osnovne športne dejavnosti, očitno še vedno šteje kot del velikega ravninskega kompleksa A, kot strateškega območja za pridelavo hrane.

Del območja obravnavane EUP, ki je po osnovni namenski rabi v veljavnem OPN stavbno zemljišče, se torej prekriva s strateškim območjem za pridelavo hrane. Po podrobni namenski rabi glavnino tega prekrivanja predstavlja zemljišče s podrobno namensko rabo ZS, manjšina pa BT. Na tem zemljišču torej zaščita po kmetijskih predpisih ne more več veljati.

### 3.2.6 - Kulturna dediščina



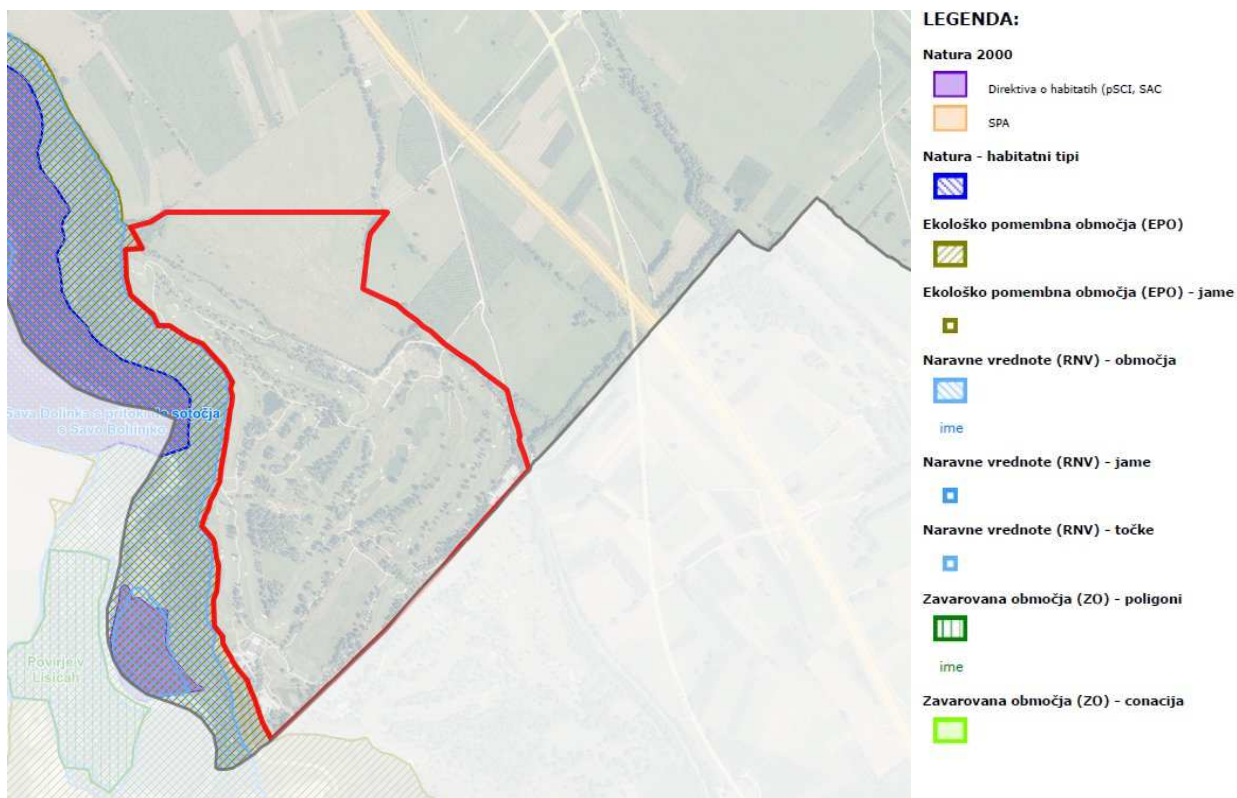
Slika 14: Kulturna dediščina ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

Severni del območja obravnavane EUP se nahaja v vplivnem območju kulturne krajine Studenčice (kulturna krajina - evidenčna številka 23128). Kulturna krajina leži na ravnici pod Karavankami z vasmi Hraše, Studenčice in Vrbo, med cesto Begunje-Žirovnica in avtocesto Ljubljana-Hrušica. Iz nje pogledi na Karavanke in na Blejski kot z Julijskimi Alpami.

Znotraj območja obravnavane EUP se nahaja objekt Vila Karađorđević iz druge četrtine 20. stol. (1940), kraljeva vila, ki je danes kot Kraljeva klubska hiša golf igrišča Bled zavarovana kot profana stavbna dediščina (evidenčna številka 21494).

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

**3.2.7 - Varstvo narave**

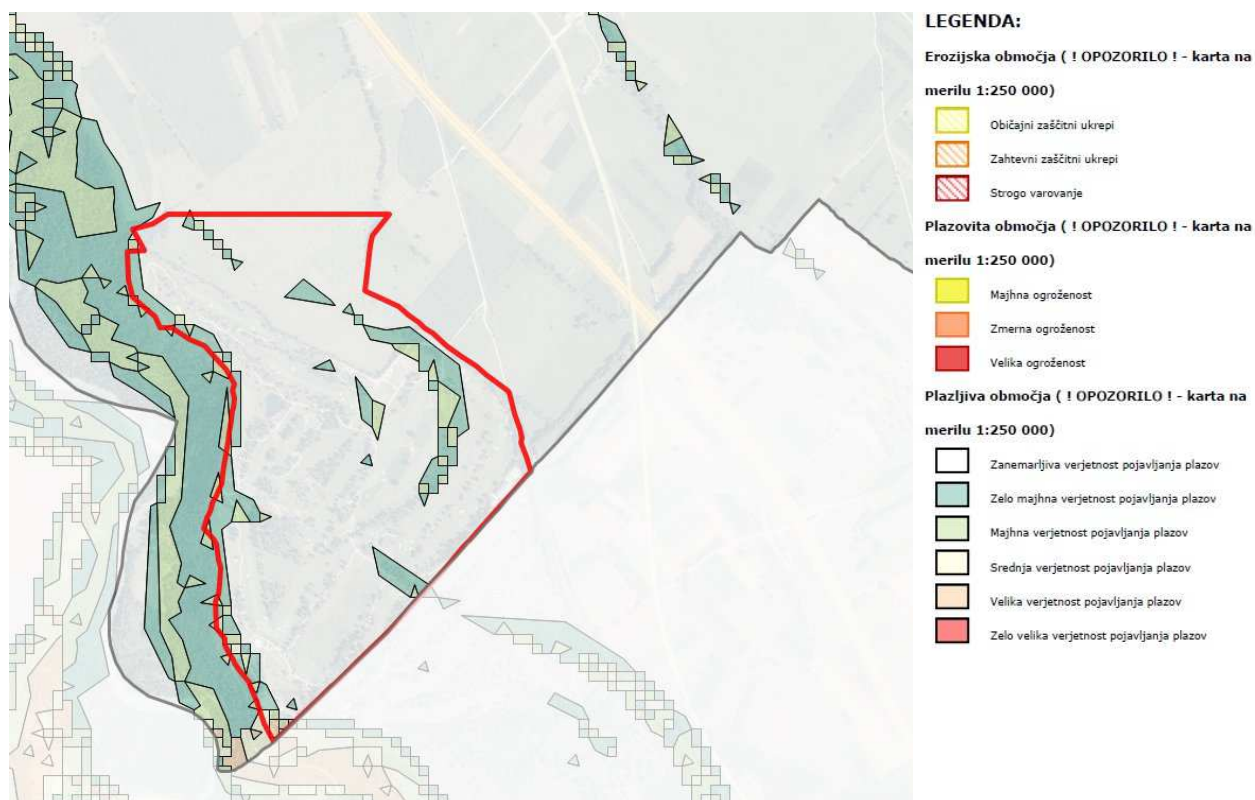


Slika 15: Varstvo narave ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

Območje obravnavane EUP ni znotraj zavarovanih območij s področja varstva narave vendar pa na zahodni strani meji na ekološko pomembno območje Sava Bohinjka in Sava Dolinka – širše območje sotočja (ID 25300) in na območje naravne vrednote državnega pomena Sava Dolinka s pritoki do sotočja s Savo Bohinjko (ID 268 V, evidenčna številka 268).

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

**3.2.8 - Poplave, erozija in plazovi**

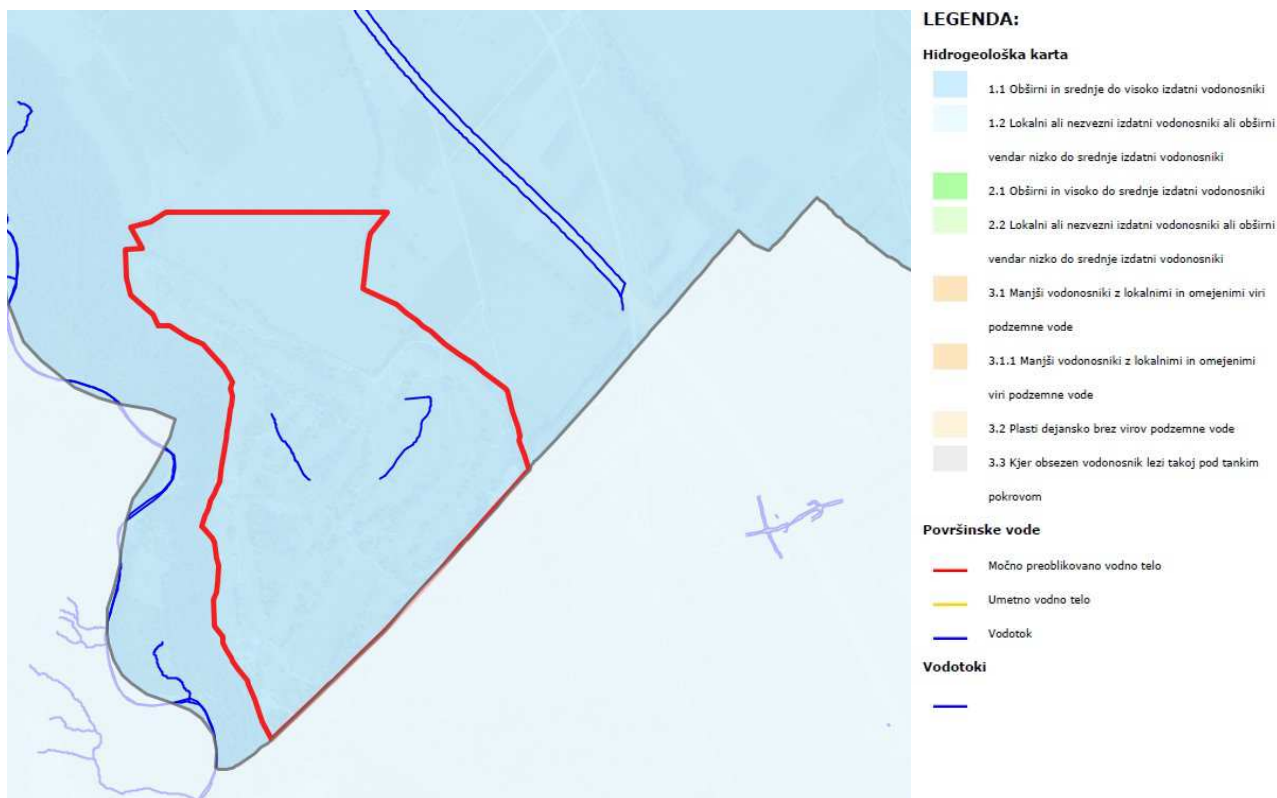


Slika 16: Poplave, erozija in plazovi ter območje OPPN merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

Po podatkih PISO Žirovnica območje obravnavane EUP ni poplavno in erozijsko ogroženo, glede možnosti pojavljanja plazov pa se znotraj območja nahaja nekaj posameznih mest manjšega obsega z majhno ali zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov.

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

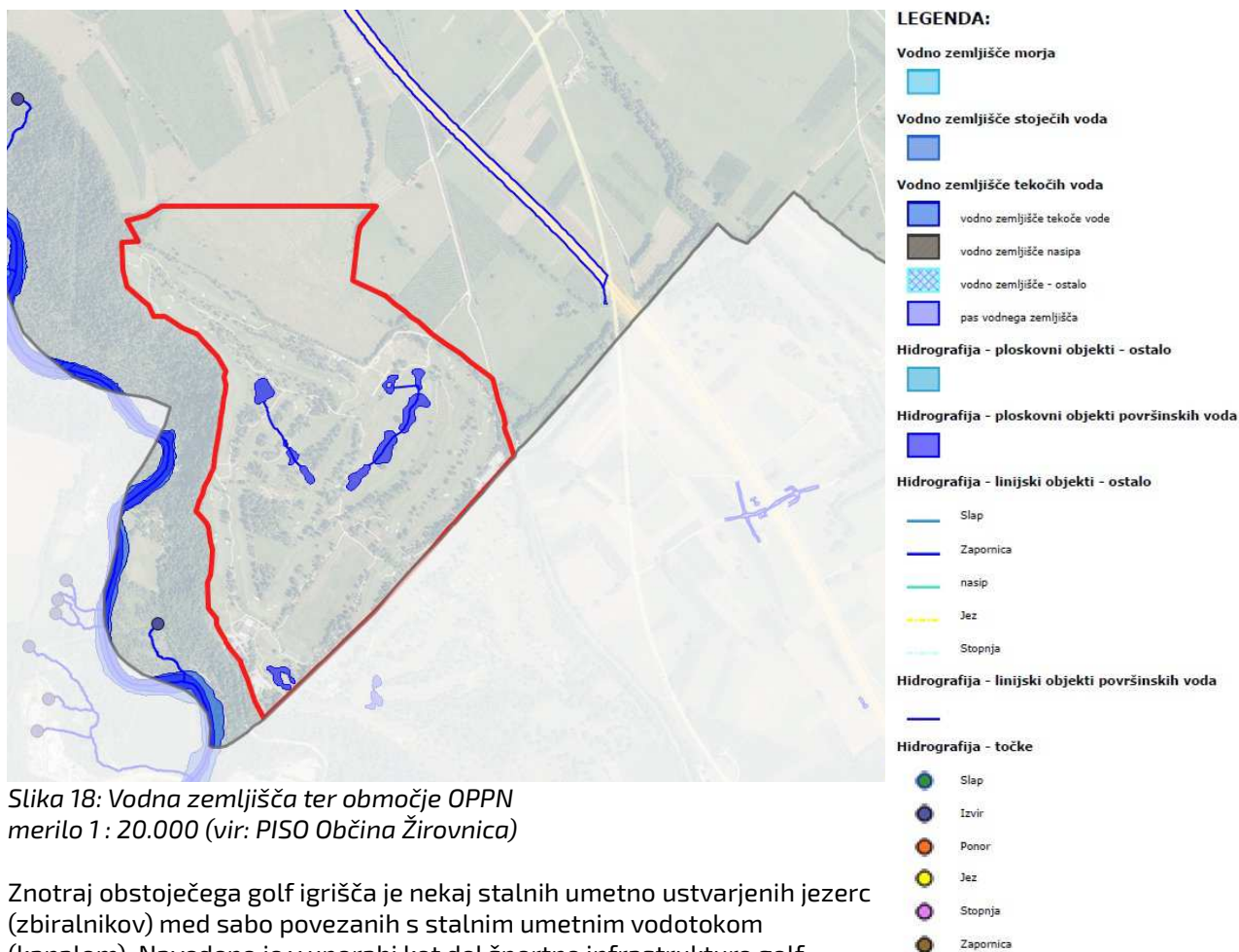
**3.2.9 - Vodna telesa**



Slika 17: Vodna telesa ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

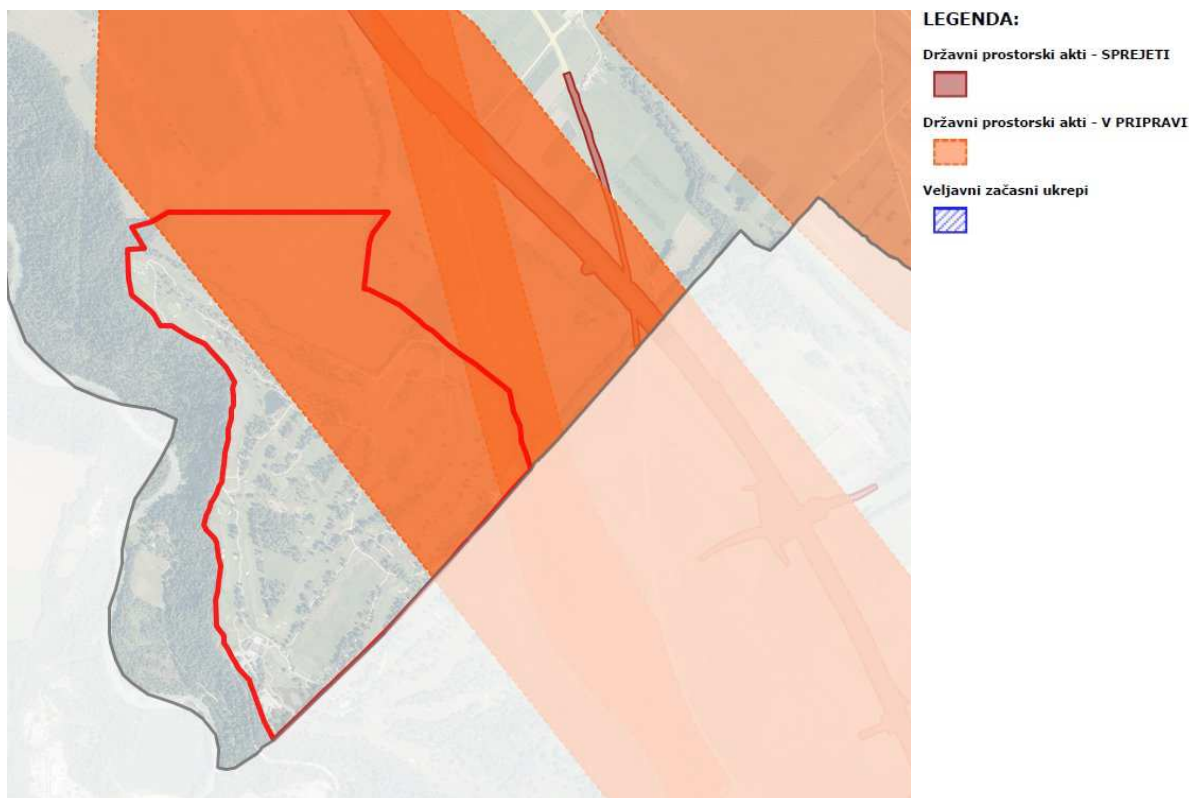
**3.2.10 - Vodna zemljišča**



Slika 18: Vodna zemljišča ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

Znotraj obstoječega golf igrišča je nekaj stalnih umetno ustvarjenih jezerc (zbiralnikov) med sabo povezanih s stalnim umetnim vodotokom (kanalom). Navedeno je v uporabi kot del športne infrastrukture golf igrišča. Naravnih vodotokov, izvirov, ponorov in drugih hidrografskih elementov na območju obravnavane EUP ni.

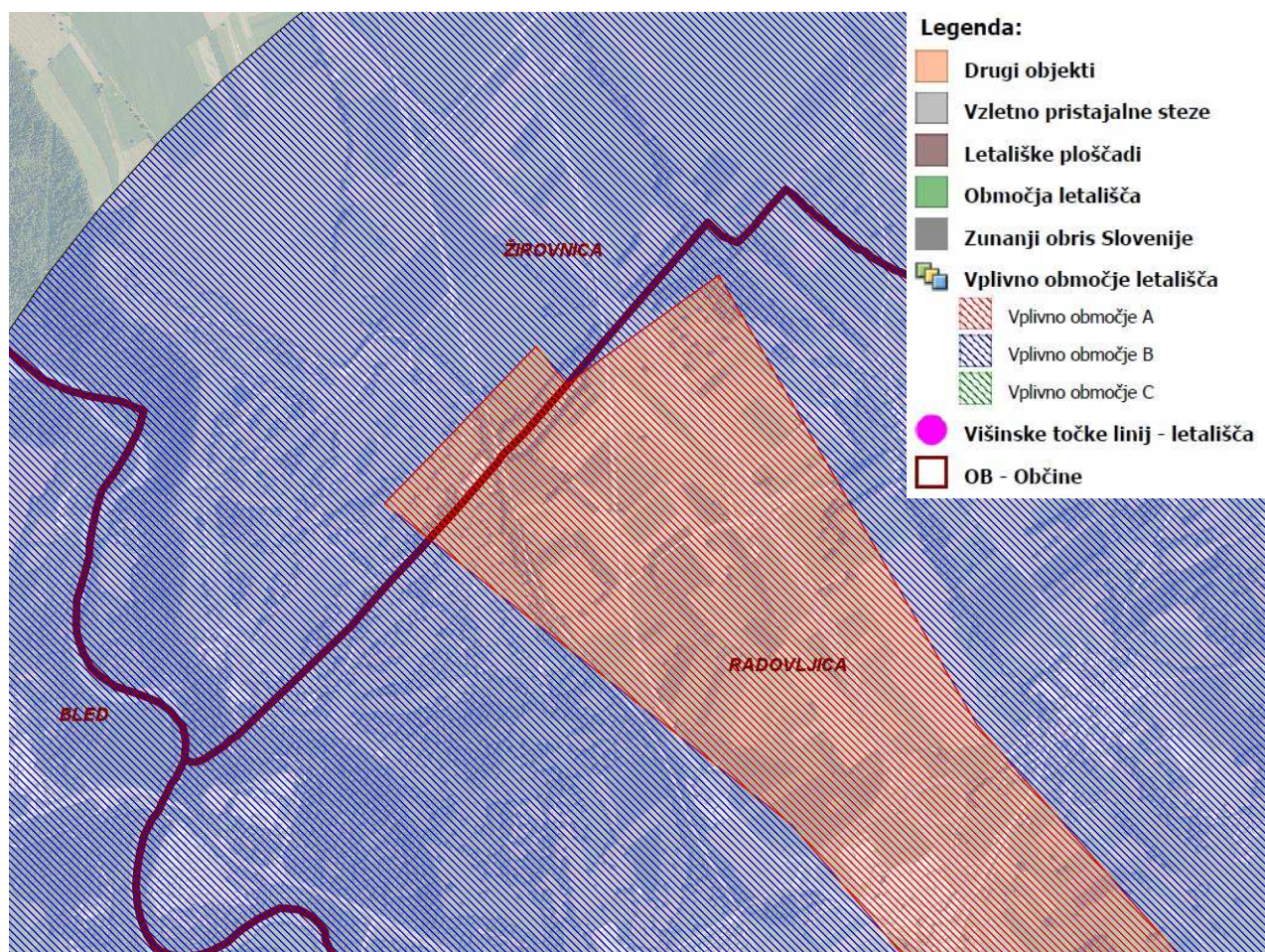
### 3.2.11 - Državni prostorski akti



Slika 19: Državni prostorski akti ter območje OPPN  
merilo 1 : 20.000 (vir: PISO Občina Žirovnica)

Del območja obravnavane EUP leži znotraj območja državnega prostorskega načrta za prenosni plinovod M10 Vodice-Rateče v pripravi, manjši del pa hkrati tudi znotraj območja državnega prostorskega načrta za nadgradnjo železniške proge Ljubljana-Kranj-Jesenice-državna meja v koridorju obstoječe proge v pripravi. Območij že veljavnih državnih prostorskih aktov znotraj obravnavane EUP ni.

### 3.2.12 - Vplivno območje letališča



Slika 20: Vplivno območje letališča Lesce  
merilo 1 : 20.000 (vir: Kaliopa d.o.o. - <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=radovljica>)

Del območja obravnavane EUP leži znotraj vplivnega območja A preostali del pa znotraj vplivnega območja B Letališča Lesce.



## **4. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA, SKUPAJ Z OBRAZLOŽITVIJO, KAKO SO PRI TEM UPOŠTEVANI NADREJENI PROSTORSKI AKTI TER DRUGI RAZVOJNI IN VARSTVENI DOKUMENTI**

### **4.1 - Ključne vsebine predloga**

Pobudnik torej načrtuje razvoj, širitev ter posodobitev turistične ponudbe obstoječega golf igrišča. Predvidena je umestitev novih nastanitvenih kapacitet in spremembe ter dopolnitve servisnih kapacitet kompleksa. Manjše in večje nastanitvene pozidave ob evropskih ter svetovnih golf igriščih niso redkost, pobudnik želi obstoječemu golf igrišču torej dodati nekaj podobnega, hkrati pa poskrbeti tudi za novim zmogljivostim ustrezno nadgradnjo servisnih funkcij območja. Nove ureditve in gradnje se zasnujejo ob upoštevanju kakovostnih obstoječih ureditev v obstoječem kakovostnem okolju.

### **4.2 - Umestitev v prostor in območje načrta**

Ta OPPN obsega celotno območje EUP GO-OPPN\*, predvidene ureditve pa izhajajo iz v OPN že določenih območij različnih podrobnih namenskih rab znotraj obravnavane EUP. Celotna EUP je generalno namenjena razvoju osnovne športne dejavnosti (golfa), in temu namenjenim pomožnim vsebinam. Območje EUP GO-OPPN se za namen možnosti določitve ustreznih pravil in omejitev po tem OPPN razdeli na 5 podobmočij.

#### **4.2.1 - Območje A - PNRP ZS**

Območje obstoječih in bodočih površin golf igrišča. Pobudnik želi v območju A graditi, razvijati in po potrebi graditi ter širiti ureditve in objekte namenjene osnovni športni dejavnosti skladno z določili OPN za podrobno namensko rabo ZS.

#### **4.2.2 - Dve območji B - PNRP BT**

Pobudnik želi v obeh območjih B graditi nastanitvene objekte. Umestitev objektov bo sledila naravni tipografiji območja, postavljeni bodo tako, da bodo imeli ob primerni zasebnosti tudi pogled na golf igrišče in hkrati na Karavanke in/ali Julijske Alpe. Objekti bodo dostopni z »club car« vozili, imeli bodo lastna parkirna mesta za ta vozila in neposreden dostop s povezovalne poti. Podoba objektov bodo tvorili naravni materiali, zelene strehe in proti igrišču orientirane bivalne terase. Ozelenitev med objekti bo zasnovana kot mehak prehod med grajenim in naravnim okoljem okoliške krajine ter hkrati kot dopolnitev grajenega tkiva s ciljem, da objekti percepcijsko ne bodo preglušali krajine, temveč bodo z njo čim bolj v sožitju.

#### **4.2.3 - Območje C - PNRP BT**

V obstoječem stanju je ta prostor že namenjen servisnim dejavnostim območja, pobudnik pa želi servisno cono ustrezno dopolniti, da bo primerna za dopolnjen kompleks golf igrišča. Predvidena je delna rekonstrukcija, dozidava ali odstranitev in novogradnja obstoječega večjega servisnega objekta ter odstranitev obeh lop. Nova ureditev bo zasnovana tako, da bo z ozelenitvami vizualno ločena od prostora golf igrišča in da bodo servisne aktivnosti potekale v objektu ali morebitnem atriju. V sklopu ureditve območja C bodo zagotovljena tudi parkirna mesta za osebna vozila uporabnikov nastanitvenih objektov, dnevnih golfistov in centralna parkirna mesta za »club car« vozila.

#### **4.2.4 - Območje D - PNRP G**

Območje se ohranja v obstoječem stanju, dopustne ostajajo le ureditve in dejavnosti, ki so po OPN

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

dovoljene za podrobno namensko rabo G.

### **4.3 - Vrste dopustnih posegov**

V območjih A, B C in D so dopustni naslednji posegi: novogradnje, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, spremembe namembnosti v dopustne dejavnosti tega območja, vzdrževanje objektov, odstranitve, – postavitve ograj, ureditve javnih površin, gradnje in ureditve površin za rekreacijo, ureditve zelenih površin.

### **4.4 - Vrste dopustnih posegov in objektov glede na namen**

Na celotnem območju OPPN so dopustne vse vrste zahtevnosti objektov, glede na namensko rabo območja in veljavno zakonodajo, ki ureja gradnjo enostavnih, nezahtevnih, manj zahtevnih in zahtevnih objektov.

Poleg spodaj navedenega so v območjih A, B in C dopustni tudi vsi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo (kamor sodi tudi izvedba male čistilne naprave za posamezne objekte ali posamezne skupine objektov) in trajno reliefno preoblikovanje terena.

#### **4.4.1 - Območje A**

Območje za šport, rekreacijo in prosti čas s servisnimi objekti namenjenimi navedeni dejavnosti.

##### DOPUSTNE STAVBE:

- 12112 - gostilne, restavracije in točilnice
- 12420 - garažne stavbe
- 12650 - stavbe za šport
- 12744 - sanitarije
- 12745 - stavbe za funkcionalno dopolnitev
- 12746 - druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (stavbe, ki so potrebne za obratovanje in vzdrževanje igrišča)

##### DOPUSTNI GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- 21121 - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 - parkirišča izven vozišča
- 24110 - športna igrišča
- 24122 - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 - objekti za preprečitev zdrsa in ograditev
- 24208 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
  
- 22210 - lokalni (distribucijski) plinovodi
- 22221 - lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22222 - lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 22223 - vodni stolpi in vodnjaki
- 22231 - cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22232 - čistilne naprave
- 22241 - lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- 22242 - lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
  
- 23021 - elektrarne in drugi energetske objekti
- 23022 - hranilniki električne energije

#### **4.4.2 - Območje B**

Območje za gradnjo novih gostinskih nastanitvenih objektov in servisnih objektov ter objektov za šport,

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

rekreacijo in prosti čas.

### DOPUSTNE STAVBE:

- 12111 - hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12112 - gostilne, restavracije in točilnice
- 12121 - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12122 - stavbe za kratkotrajno nastanitev na drevesu
- 12420 - garažne stavbe
- 12650 - stavbe za šport
- 12744 - sanitarije
- 12745 - stavbe za funkcionalno dopolnitev
- 12746 - druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (stavbe, ki so potrebne za obratovanje in vzdrževanje igrišča)

### DOPUSTNI GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- 21121 - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 - parkirišča izven vozišča
- 24110 - športna igrišča
- 24122 - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 - objekti za preprečitev zdrsa in ograditev
- 24208 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
  
- 22210 - lokalni (distribucijski) plinovodi
- 22221 - lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22222 - lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 22223 - vodni stolpi in vodnjaki
- 22231 - cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22232 - čistilne naprave
- 22241 - lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- 22242 - lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
  
- 23021 - elektrarne in drugi energetske objekti
- 23022 - hranilniki električne energije

### 4.4.3 - Območje C

Območje okrog Kraljeve hiše z gostinskimi in servisnimi objekti ter objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

### DOPUSTNE STAVBE:

- 12111 - hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12112 - gostilne, restavracije in točilnice
- 12121 - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12122 - stavbe za kratkotrajno nastanitev na drevesu
  
- 12202 - stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 - druge poslovne stavbe
- 12204 - konferenčne in kongresne stavbe
  
- 12301 - trgovske stavbe
- 12302 - sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 - oskrbne postaje
- 12304 - stavbe za storitvene dejavnosti
  
- 12420 - garažne stavbe

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

- 12650 - stavbe za šport
- 12744 - sanitarije
- 12745 - stavbe za funkcionalno dopolnitev
- 12746 - druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (stavbe, ki so potrebne za obratovanje in vzdrževanje igrišča)

### DOPUSTNI GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- 21121 - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 - parkirišča izven vozišča
- 24110 - športna igrišča
- 24122 - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 - objekti za preprečitev zdrsa in ograditev
- 24208 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- 22210 - lokalni (distribucijski) plinovodi
- 22221 - lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22222 - lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 22223 - vodni stolpi in vodnjaki
- 22231 - cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22232 - čistilne naprave
- 22241 - lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- 22242 - lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 23021 - elektrarne in drugi energetske objekti
- 23022 - hranilniki električne energije

### 4.4.4 - Območje D

Obstoječe gozdno zemljišče znotraj območja obstoječega golf igrišča. Vse gradnje in posegi so možni le po predhodni pridobitvi pozitivnega mnenja pristojne službe. Upoštevajo se določila veljavnega OPN za območja s podrobno namensko rabo G.

### 4.5 - Velikost in oblikovanje objektov

Pri določanju višine stavb je treba poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste stavb upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, dela naselja, zaselka oziroma posameznih skupin stavb, tako da nove stavbe po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja oziroma skupine objektov, razen če funkcija in tehnologija objekta zahtevata drugačne gabarite.

Priporoča se uporaba naravnih materialov in obnovljivih virov energije. Objekti naj bodo sodobni in sledijo napredku tehnike, kar velja tako za gradbene materiale kot opremo objekta.

#### 4.5.1 - Območje A

##### Velikost

Servisni objekti za potrebe vzdrževanja in obratovanja igrišč na površinah za oddih, rekreacijo in šport (ZS), ne smejo presežati 30 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine. Ostali objekti, ki so dopustni v območju urejanja, ne smejo presežati 200 m<sup>2</sup> bruto etažne površine.

Višinski gabarit objektov je lahko do K+P+1+2M, oziroma do K+P+2 v primeru izvedbe ravne strehe. Etaže so lahko v različnih nivojih, v kolikor se objekt prilagaja terenu.

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

### Oblikovanje

Pri arhitekturnem oblikovanju se upošteva načela oblikovanja stavbnih mas in elementov, materialov in barv, ki so značilni v tem delu prostora, pri čemer naj zasnova odseva tudi sodobni duh časa.

Pri krajinsko arhitekturnem oblikovanju območja se upošteva obstoječo oblikovno zasnovo celotnega golf igrišča, pri čemer naj zasnova odseva tudi sodobne principe oblikovanja in materiale ter posebnosti ambientov. Zunanja osvetlitev naj bo minimalna in namenjena zagotavljanju varnosti ter ne dekoraciji. Okolica objektov naj bo intenzivno ozelenjena z drevesno in grmovno vegetacijo lokalno značilnih domorodnih vrst. Ustreznost mora biti izkazana s pridobljenimi mnenji k dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

### Strehe

Strehe objektov morajo biti dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad lomljenim tlorisom so dopustne tudi večkapnice. Strešine morajo biti v enakem naklonu, v razponu od 35 do 45 stopinj. Dovoljena je tudi ravna streha, ki pa naj bo ozelenjena. Za obliko strehe je, v primeru da ni zgoraj določena dvokapnica, potrebno pridobiti soglasje občinske urbanistične službe na podlagi projektantove obrazložitve in utemeljitve v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki frčad. Strešine trikotnih frčad morajo imeti naklone enake osnovni strešini (toleranca 10%). Razmerje frčad mora biti usklajeno s celotno fasado objekta. Oblikovanje frčad, je poleg odprtih »na plašč« in odprtih s »kukrli«, še trikotno, pravokotno in trapezno, pri čemer so dovoljeni pri pravokotnih in trapeznih frčadah nakloni različni od osnovnega naklona strehe. Frčade ne smejo segati čez sleme osnovne strehe. Dopustna so tudi strešna okna in strešne terase.

V primeru izvedbe strehe v naklonu, se lahko po strešini, vzporedno z njo namestijo sončni kolektorji ali sončne celice.

### **4.5.2 - Območji B**

#### Velikost

Nastanitveni objekti z eno enoto imajo lahko največ 144 m<sup>2</sup> zazidane površine, objekti z dvema enotama pa 288 m<sup>2</sup>. Višinski gabarit objektov je lahko do največ K+P+1+M, oziroma do K+P+2 v primeru izvedbe ravne strehe. Višina objektov, ki niso namenjeni nastanitvi mora biti tolikšna, da ne izstopajo iz višinskega gabarita objektov v obravnavani enoti urejanja prostora. Posamezne etaže so lahko v različnih nivojih, v kolikor se objekt prilagaja terenu. Če je teren ustrezen, je dovoljenih tudi več kletnih etaž.

#### Oblikovanje

Pri arhitekturnem oblikovanju se upošteva načela oblikovanja stavbnih mas in elementov, materialov in barv, ki so značilni v tem delu prostora, pri čemer naj zasnova odseva tudi sodobni duh časa.

Pri krajinsko arhitekturnem oblikovanju območja se upošteva obstoječo oblikovno zasnovo celotnega golf igrišča, pri čemer naj zasnova odseva tudi sodobne principe oblikovanja in materiale ter posebnosti ambientov. Zunanja osvetlitev naj bo minimalna in namenjena zagotavljanju varnosti ter ne dekoraciji. Okolica objektov naj bo intenzivno ozelenjena z drevesno in grmovno vegetacijo lokalno značilnih domorodnih vrst. Ustreznost mora biti izkazana s pridobljenimi mnenji k dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

#### Strehe

Strehe objektov morajo biti dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad lomljenim tlorisom so dopustne tudi večkapnice. Strešine morajo biti v enakem naklonu, v razponu od 35 do 45 stopinj. Dovoljena je tudi ravna

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

streha, ki pa naj bo ozelenjena. Za obliko strehe je, v primeru da ni zgoraj določena dvokapnica, potrebno pridobiti soglasje občinske urbanistične službe na podlagi projektantove obrazložitve in utemeljitve v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki frčad. Strešine trikotnih frčad morajo imeti naklone enake osnovni strešini (toleranca 10%). Razmerje frčad mora biti usklajeno s celotno fasado objekta. Oblikovanje frčad, je poleg odprtih »na plašč« in odprtih s »kukrli«, še trikotno, pravokotno in trapezno, pri čemer so dovoljeni pri pravokotnih in trapeznih frčadah nakloni različni od osnovnega naklona strehe. Frčade ne smejo segati čez sleme osnovne strehe. Dopustna so tudi strešna okna in strešne terase.

V primeru izvedbe strehe v naklonu, se lahko po strešini, vzporedno z njo namestijo sončni kolektorji ali sončne celice.

### 4.5.3 - Območje C

#### Velikost

Nastanitveni objekti z eno enoto imajo lahko največ 144 m<sup>2</sup> zazidane površine, objekti z dvema enotama pa 288 m<sup>2</sup>. Velikost servisnih objektov območja se prilagodi tehnološkim potrebam.

Višinski gabarit vseh objektov, tudi servisnih, je lahko do največ K+P+1+M, oziroma do K+P+2 v primeru izvedbe ravne strehe. Višina objektov, ki niso namenjeni nastanitvi mora biti tolikšna, da ne izstopajo iz višinskega gabarita objektov v obravnavani enoti urejanja prostora.

Posamezne etaže so lahko v različnih nivojih, v kolikor se objekt prilagaja terenu. Če je teren ustrezen, je dovoljenih tudi več kletnih etaž.

#### Oblikovanje

Pri arhitekturnem oblikovanju se upošteva načela oblikovanja stavbnih mas in elementov, materialov in barv, ki so značilni v tem delu prostora, pri čemer naj zasnova odseva tudi sodobni duh časa.

Pri krajinsko arhitekturnem oblikovanju območja se upošteva obstoječo oblikovno zasnovo celotnega golf igrišča, pri čemer naj zasnova odseva tudi sodobne principe oblikovanja in materiale ter posebnosti ambientov. Zunanja osvetlitev naj bo minimalna in namenjena zagotavljanju varnosti ter ne dekoraciji. Okolica objektov naj bo intenzivno ozelenjena z drevesno in grmovno vegetacijo lokalno značilnih domorodnih vrst. Ustreznost mora biti izkazana s pridobljenimi mnenji k dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

#### Strehe

Strehe objektov morajo biti dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad lomljenim tlorisom so dopustne tudi večkapnice. Strešine morajo biti v enakem naklonu, v razponu od 35 do 45 stopinj. Dovoljena je tudi ravna streha, ki pa naj bo ozelenjena. Za obliko strehe je, v primeru da ni zgoraj določena dvokapnica, potrebno pridobiti soglasje občinske urbanistične službe na podlagi projektantove obrazložitve in utemeljitve v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki frčad. Strešine trikotnih frčad morajo imeti naklone enake osnovni strešini (toleranca 10%). Razmerje frčad mora biti usklajeno s celotno fasado objekta. Oblikovanje frčad, je poleg odprtih »na plašč« in odprtih s »kukrli«, še trikotno, pravokotno in trapezno, pri čemer so dovoljeni pri pravokotnih in trapeznih frčadah nakloni različni od osnovnega naklona strehe. Frčade ne smejo segati čez sleme osnovne strehe. Dopustna so tudi strešna okna in strešne terase.

V primeru izvedbe strehe v naklonu, se lahko po strešini, vzporedno z njo namestijo sončni kolektorji ali sončne celice.

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

### 4.5.4 - Območje D

Obstoječe gozdno zemljišče znotraj območja obstoječega golf igrišča. Vse gradnje in posegi so možni le po predhodni pridobitvi pozitivnega mnenja pristojne službe. Upoštevajo se določila veljavnega OPPN za območja s podrobno namensko rabo G.

### 4.6 - Faznost izvajanja OPPN

Prvo fazo znotraj posameznih območij novogradenj predstavlja izvedba vse potrebne infrastrukture, vključno z gradnjo, prestavitvami, rekonstrukcijami ali obnovami infrastrukturnih vodov. Izjema pri tem so gradnje, ki infrastrukture ne potrebujejo in hkrati tudi ne vplivajo na komunalno infrastrukturo ter ureditve, ki so potrebne za delovanje celotnega območja OPPN.

Izvedba posameznih objektov v ožjih območjih je lahko tudi ločena, postopna. Zaključeno fazo pomeni gradnja objekta z vso pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo, ki je potrebna za funkcioniranje tega objekta.

Vse naslednje faze (po izvedeni prvi fazi) se lahko izvajajo tudi istočasno ali v drugačnem vrstnem redu, kot je navedeno, vendar tako da so funkcionalno zaključene celote.

### 4.7 - Izraba prostora

Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele namenjene gradnji in za vse gradnje po tem OPPN znaša **maksimalno 0,30**.

Najmanjši delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin glede na površino parcele, namenjene gradnji. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Delež odprtih bivalnih površin za vse gradnje po tem OPPN znaša **minimalno 30%**.

### 4.8 - Pogoji in merila za parcelacijo

Parcela namenjena gradnji je zemljišče sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt. Velikost mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami. Velikost se določa glede na:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (dovozi in dostopi, parkirišča, utrjene in zelene površine),
- predpisan faktor zazidanosti (FZ), minimalne odmike od posestnih meja in predpisan delež odprtih bivalnih površin,
- zdravstveno tehnične zahteve: odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev in intervencijske poti.

Za novogradnje po tem OPPN je obvezna izvedba predhodne parcelacije, s katero se poleg posameznih gradbenih parcel za stavbe določi tudi parcele dostopnih poti in drugih skupnih ter infrastrukturnih ureditev in meje območij A, B, C in D znotraj območja tega OPPN.

### 4.9 - Lega objektov

Nove stavbe morajo biti odmaknjene od parcelnih meja toliko, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele namenjene gradnji.

Stavbe, ki se po zahtevnosti uvrščajo med manj zahtevne in zahtevne objekte, morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m. Manjši

## **OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

odmiki vseh objektov so možni le ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

Od obstoječih stavb morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni higiensko-zdravstveni in požarnovarstveni pogoji.

Nove stavbe in pomožni objekti za lastne potrebe morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljene najmanj 5 m oziroma v skladu s cestno-prometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste. Odstopanje od teh določil je možno le v soglasju z upravljavci cest in v primeru, ko morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja.

Za postavitve ograj ob javnih cestah je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev, ki določijo ustrezne odmike in višine, da le-te ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja cest. Najmanjši odmik ograje in žive meje od cestišča je 0,5 m.

V kolikor stavbno zemljišče meji na strnjen gozd, je zaradi neoviranega gospodarjenja z gozdom, obvezen mnenjedajalec v postopku pridobivanja upravnega dovoljenja tudi pristojna gozdnogospodarska organizacija.

### **4.10 - Oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje zelenih površin ter način medsebojnega povezovanja teh z javnimi površinami**

Površine za pešce naj se urejajo v čim večji meri brez robov z enovito in zvezno površino, ki bo ugodna za peš hojo in za osebe s posebnimi potrebami, s poglobljenimi robniki ob prehodih za pešce. Površine tlakov naj bodo izvedene z materiali oziroma površinsko obdelavo proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni.

Pri urejanju okolice objektov, javnih površin in infrastrukture mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

Pri urejanju javnih površin in pri prometnih ureditvah praviloma niso dopustne odstranitve dreves, če pa so nujne, se drevesa nadomestijo z zasaditvijo novih v neposredni bližini. Odstranitev visokodebelne vegetacije je dopustna le kot sanitarna sečnja ali v primeru nadomestitve vegetacije v bližini.

Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Ureditve površin in drugi posegi na višje ležečih zemljiščih morajo biti izvedeni tako, da se preprečijo negativni vplivi na nižje ležeče površine.

### **4.11 - Oblikovanje urbane opreme**

Urbana oprema in objekti oziroma predmeti, s katerimi se opremljajo javne ali skupne površine, morajo biti v naselju ali delu naselja oblikovani enotno. Locirani morajo biti tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih oseb ter vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Napisi in reklame ne smejo biti postavljeni nad slemeni hiš. Na objektih in območjih stavbne dediščine reklame niso dovoljene. Nadstrešnice, izvesne table in napisi nad vhodi in izložbami morajo biti dvignjeni najmanj 2,5 m nad pohodno površino.

Spominska obeležja in turistične oznake morajo biti locirani tako, da se z njimi vsebinsko in oblikovno dopolnjuje javni prostor, da ne motijo ambienta, da ne zastirajo značilnih pogledov ter da ne ovirajo prometa in vzdrževanja infrastrukturnih naprav. Podpore nadstrešnic, drogovi tabel in prometnih znakov morajo stati v liniji robnika ali neposredno ob njem.

### **4.12 - Pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet**

Parkirišča se oblikujejo tako, da se ob robovih in v vmesnih pasovih zasadijo žive meje ali druge oblike vegetacije. Odvajanje padavinskih odpadnih vod se uredi preko lovilcev olj. Parkirišča, ki po površini



## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

presejajo 500 m<sup>2</sup>, je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi; zahteva ne velja za začasna parkirišča v času prireditvev.

Pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti vseh stavb, je potrebno znotraj obravnavane EUP zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah tako za uporabnike kakor tudi za zaposlene in obiskovalce.

Parkirne in manipulativne površine morajo biti z ustreznimi odmiki, ki so glede na kategorijo ceste različni, fizično ločene od cestnega sveta.

Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

Parkirišča za potovalne kombije morajo biti opremljena s sanitarijami in sanitarnim prostorom za zbiranje odplak iz potovalnih kombijev.

Parkirišča izven ureditvenih območij naselij naj se fizično omejijo, da se prepreči neurejeno parkiranje. Fizične ovire naj bodo izvedene z naravnimi materiali.

Pri izračunu parkirnih mest je glede na namembnost oziroma dejavnost, potrebno upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

- nastanitveni objekt ali vsaka enota v nastanitvenem objektu z dvema enotama ..... 1 PM
- novo igralno golf polje (luknja) golf igrišča ..... 2 PM
- vsaka zaposlena oseba v servisnih objektih kompleksa ..... 0,5 PM

### **4.13 - Pogoji za komunalno in prometno urejanje ter posege v varovalnih pasovih obstoječe prometne in komunalne infrastrukture**

#### **4.13.1 - Splošno**

Gradnja objektov je možna le na komunalno opremljenih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno opremo: dovozno pot na javno cesto, priključek na elektriko, oskrbo z vodo in urejeno odvajanje odpadnih voda oziroma možnost izgradnje male čistilne naprave, kjer gradnja kanalizacijskega sistema ni predvidena. Gradnja novih objektov naj bo zasnovana tako, da bo omogočala racionalno oskrbo s komunalnimi vodi.

V novo načrtovanih območjih predvidenih za gradnjo, kjer še ni zgrajene prometne in komunalne infrastrukture, je gradnja objektov možna šele po izgradnji prometne in komunalne infrastrukture oziroma sočasno.

Infrastrukturni vodi praviloma potekajo v cestnem svetu in morajo biti med seboj usklajeni. Vodi in naprave morajo biti vkopani v tla. Zemljišča tras podzemnih vodov je potrebno po izvedbi napeljave sanirati, tako da se vzpostavi prvotno stanje.

Komunalne in energetske ureditve se morajo izvajati na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja, morajo ustrezati obrambno-zaščitnim zahtevam in biti v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Pri izvedbi komunalnih ureditev je potrebno upoštevati razvojne plane upravljavcev posameznih infrastruktur.

Nadzemni komunalni in energetske objekti in naprave (transformatorske postaje, črpalne postaje, sanitarni kioski, vodni zbiralniki in podobno) morajo biti postavljeni nevpadljivo, predvsem ne na osrednjih prostorih naselja, praviloma v sklopu drugega objekta, neposredno poleg njega ali pod nivojem javne površine. Objekti morajo biti arhitekturno oblikovani, naklon strehe mora biti prilagojen sosednjim objektom. Postavitve teh objektov in naprav v območjih, varovanih po predpisih s področja ohranjanja

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

narave in varstva kulturne dediščine, niso dopustne, razen v območjih registriranih arheoloških najdišč.

Padavinske vode je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva vozni in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno, kar je treba dokazati, je možno padavinske vode speljati v najbližji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnjavanja taka, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnjavanja po erozijsko nestabilni ali plazoviti brežini je treba predvideti odvodnjavanje po utrjenih koritih.

V območjih rezervatov in varstvenih pasov obstoječega infrastrukturnega omrežja in naprav, je izvajanje posegov omejeno skladno z veljavnimi predpisi, tako da se posegi izvajajo pod pogoji predpisov in pogojev upravljavcev infrastrukture.

### 4.13.2 - Pitna voda

Na obravnavanem območju je ob upoštevanju predvidene širitve dejavnosti vodovodno omrežje samo delno zgrajeno, zato je pred gradnjo stavb ali sočasno, potrebno ustrezno dograditi javno vodovodno omrežje.

Novo vodovodno omrežje se praviloma zgradi v obstoječem ali predvidenem cestnem svetu, tako da bo možno vzdrževanje omrežja in priključkov.

Na dograjenem vodovodnem omrežju je potrebno zgraditi hidrantno omrežje, ki mora zagotoviti zadostno požarno vodo oziroma v območjih, kjer to ni mogoče, urediti ustrezne požarne bazene ali zagotoviti dostop k površinskim vodotokom pod pogoji, ki jih določi pristojni organ.

Gradnja objektov, za katere je predvidena poraba večjih količin vode, je dopustna le v primeru, da se predhodno zagotovi ustrezna oskrba z vodo.

### 4.13.3 - Zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda

Za zaključeno celoto kompleksa golf igrišča se načrtuje gradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu s končnimi dispozicijami. Fekalno kanalizacijo se vodi na več manjših lokalnih malih bioloških čistilnih naprav oziroma na centralno čistilno napravo območja.

V obravnavanem območju morajo biti vsi objekti priključeni na zgrajeno omrežje fekalne kanalizacije v skladu z Odlomkom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode v Občini Žirovnica ter pod pogoji upravljavca javne kanalizacije.

Padavinske vode s cest se spelje preko cestnih požiralnikov in lovilcev olj (če so potrebni v skladu s področno zakonodajo) v ponikovalnico ali vodotok po najbližji možni poti. Pri tem je potrebno zmanjšati hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin z ustreznim zadrževanjem padavinskih voda v površinske odvodnike (če so ti potrebni v skladu s področno zakonodajo). Padavinske vode s streh objektov se preko peskolovov, padavinske vode z utrjenih površin (parkirišč) pa preko lovilcev olj (če so potrebni v skladu s področno zakonodajo) in peskolovov, spelje v ponikovalnice ali vodotoke.

Padavinska odpadna voda z objektov, parcel, cestnih priključkov in zunanjih ureditev ne sme pritekati na javne ceste oziroma na njih zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje cest in cestnega telesa.

V kolikor se komunalna odpadna voda ne odvaja v javno kanalizacijo, se mora pred ponikanjem čistiti na mali čistilni napravi (v nadaljevanju MČN). Blato iz MČN mora pogodbeno odvažati izvajalec javne službe.

Pri načrtovanju komunalnih čistilnih naprav je potrebno izdelati tudi hidrološko-hidravlično analizo prevodnosti vodotoka glede na predvideno odvajanje odpadnih voda v vodotok. Pri navedeni analizi je

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

potrebno upoštevati maksimalni in minimalni pretok, srednji nizki pretok vodotoka na eni strani ter maksimalno količino odpadne vode na iztoku. S predvidenim odvajanjem odpadnih voda v vodotok ne smejo biti poslabšane odtočne razmere na dolvodnih zemljiščih oziroma ne sme biti povečana poplavna ogroženost v vplivnem območju. Za zagotavljanje neškodljivega odvajanja odpadnih voda v vodotok, je po potrebi pred iztokom predvideti zadrževalni bazen ustreznih dimenzij.

### 4.13.4 - Ravnanje z odpadki

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov je urejeno s specialnimi predpisi in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Komunalne odpadke se odvaža na komunalno deponijo.

Za ločeno zbiranje odpadkov se v skladu z občinskimi predpisi v posameznih območjih, na primerno dostopnih mestih, locira ekološke otoke.

Odjemna mesta s kontejnerji in zabojniki v naseljih morajo biti urejena na vizualno neizpostavljenih lokacijah. Imeti morajo utrjeno površino, da je omogočeno enostavno čiščenje. Odjemna mesta za kosovni odpad in steklovino naj bodo v naseljih postavljena v bližino trgovin ali parkirnih površin. Odjemna mesta za odpadke na pokopališčih morajo biti urejena v sklopu ograje - zidu pokopališča, vendar ne na vidno izpostavljeni lokaciji. Zbirna mesta morajo biti dostopna vozilom za odvoz.

Zbiranje posebnih in nevarnih odpadkov mora biti ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in urejeno na način, ki ga določajo veljavni predpisi.

Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost.

Gradbene odpadke se odvaža na deponijo, urejeno za odlaganje tovrstnih odpadkov, oziroma se jih ustrezno predela. Deponiranje gradbenih odpadkov naj se zagotavlja na ustreznih lokacijah ob pridobitvi ustreznih dovoljenj.

Odlaganje odpadnega gradbenega, rušitvenega in izkopnega materiala v 15-metrski obvodni pas na brežine, v pretočne profile vodotokov, na kmetijska in gozdna zemljišča ter na nestabilna mesta, kjer bi lahko prišlo do plazitve ali erodiranja, ni dovoljeno. Izkopana zemljina, jalovina ter gradbeni material se lahko odložijo tudi na druga mesta v okolju, za kar mora biti pridobljeno dovoljenje za poseg v prostor.

### 4.13.5 - Ceste, kolesarske in ostale javne poti

Ceste s pripadajočimi objekti in napravami se lahko gradijo in prenavljajo v varovalnih pasovih cest in rezervatih namenjenih za promet, kar pa na velja za kolesarske in sprehajalne poti.

Prometne površine je glede na namen potrebno obdelati oziroma tlakovati različno.

Pri gradnji in urejanju novih prometnih površin je treba upoštevati naslednje določbe:

- Minimalna širina občinskih cest oziroma ulic je 4 m.
- Kmetijske in gozdne prometnice smejo biti široke največ 3 m, razen v ostrih zavojih, pri čemer so na ravnih delih mestoma dopustne ureditve izogibalšč in deponij za les.
- Slepe ceste praviloma niso dovoljene. Izjemoma je slepa cesta dovoljena, če ima na koncu urejeno ustrezno obračališče.
- Ob gradnji, rekonstrukciji ali vzdrževalnih delih na cesti je potrebno istočasno izvesti kompleksno prenovo komunalnih in drugih objektov in napeljav, če so ti objekti in napeljave potrebni prenove.
- Ob novogradnjah in rekonstrukcijah prometnic je predvsem v naseljih priporočljiva ureditev hodnikov za

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

pešce in kolesarskih stez.

- Ob regionalnih in lokalnih cestah ter javnih poteh je v naseljih priporočljivo urediti hodnike za pešce, ki morajo biti opremljeni z javno razsvetljavo.
- Hodniki za pešce morajo imeti ob prehodih za pešce poglobljene robnike, da ne ovirajo prehoda funkcionalno oviranim osebam.
- Ob regionalnih in lokalnih cestah ter javnih poteh se lahko uredijo kolesarske steze oziroma poti. Če prostorske možnosti in razpoložljivost zemljišč dopušča, naj se kolesarske poti uredijo izven cestnih teles.
- Ob javnih cestah je na prometnih površinah izven vozišča dovoljeno urediti avtobusna postajališča, parkirišča in počivališča.
- Postavljanje objektov in naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje je v varovalnem pasu ob državnih in lokalnih cestah zunaj naselij prepovedano.
- Pri rekonstrukcijah cest in preplastitvah je potrebno višino cestišča in površin za pešce uskladiti z višinami vhodov v objekte, tako da se pri tem dostopnost ne poslabša.
- Trase prometnic ne smejo posegati v brezna, jame, izvire ter sekati vodnih žil. Pri prečkanju grap z vodo je treba izvesti ustrezne prepuste.
- Kjer ureditve prometnic prečkajo planinske in druge poti, je treba križanja teh poti na novo urediti in označiti.
- Zaradi posegov ne smejo biti ogroženi varnost prometa na obstoječih in predvidenih cestah, stabilnost cest in njihovi interesi, preglednost na območju cest in cestnih priključkov.

Pri gradnji in urejanju dovozov in priključkov je treba upoštevati naslednja določila:

- Vsak objekt na zaključeni gradbeni parceli mora imeti zagotovljen urejen in varen priključek na javno cesto.
- Priključki posameznih objektov in dovozne ceste morajo biti praviloma vezani na občinsko cesto in preko nje na državno cesto. Na javno cesto se praviloma priključuje več objektov skupno.
- Novi priključki na javno cesto morajo biti praviloma locirani na nasprotni strani že obstoječih priključkov.
- Z javnih cest morajo biti omogočeni nemoteni dovozi do kmetijskih in gozdnih zemljišč pod pogoji upravljavca ceste.
- Do vsakega objekta je potrebno zagotoviti dovoz za intervencijska vozila.
- Dovoz do posamezne gradbene parcele je v primeru, če drugače ni mogoče, dopustno urediti tudi preko kmetijskih zemljišč. Širina dovoza ne sme presegati 3 m.
- Meteorne in odpadne vode iz objektov in zemljiških parcel objektov ne smejo pritekati na javno pot in ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa.

Glede varovalnih pasov cest je treba upoštevati naslednja določila:

Zaradi preprečevanja škodljivih vplivov gradenj in prostorskih ureditev na prostor ob cesti, na cesto in

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

promet na njej, je ob javnih cestah določen varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena.

Varovalni pas se meri od zunanjega roba cestnega sveta in je na vsako stran širok:

- pri lokalni cesti - 4 m
- pri javni poti - 2 m
- pri poti za kolesarjenje - 1 m
- pri državni kolesarski poti - 5 m

Za vsako gradnjo in prostorsko ureditev je potrebno v varovalnem pasu ceste pridobiti mnenje pristojnega upravljavca.

Glede gradnje in ureditve kolesarskih poti je potrebno upoštevati naslednja določila:

- Kolesarski pas poteka ob vozišču, od ostalega vozišča je ločen z vzdolžno neprekinjeno črto.
- Kolesarska steza poteka ob vozišču motornega prometa in je nivojsko ločena od vozišča. Poteka tudi ob hodniku za pešce.
- Kolesarska pot poteka neodvisno od ostale cestne mreže in je s predpisano signalizacijo označena kot javna cesta.
- Izven naselja se uredi, v skladu s prostorskimi možnostmi in hitrostjo ter gostoto prometa, kolesarski pas ali kolesarska pot, v naselju pa kolesarski pas ali kolesarska steza. Minimalna širina za vožnjo enega kolesa je 1 m.

### 4.13.6 - Železniški promet

Ob območju, ki ga ureja ta OPPN, poteka obstoječa železniška proga Ljubljana–Jesenice– državna meja. Potrebno je upoštevati naslednje smernice:

- Pri načrtovanju vseh gradenj v območju železniške proge, mora investitor novih posegov predvideti ukrepe za varovanje pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa.
- Za vsak objekt lociran v 100-metrskem železniškem varovalnem progovnem pasu si mora investitor pridobiti projektne pogoje in mnenje.
- Predvidene ceste morajo biti oddaljene najmanj 8 m od osi obstoječega tira.
- Objekti višine do 15 m morajo biti oddaljeni najmanj 12 m od osi krajnega tira. Za objekte višje od 15 m, je potrebno za vsak meter višine dodati 0,5 m k minimalni oddaljenosti od osi krajnega tira.
- Pri vseh posegih v varovalni progovni pas je treba upoštevati določbe Zakona o varnosti v železniškem prometu in na podlagi 6. tč. drugega odstavka 112. člena navedenega zakona določbe Pravilnika o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem progovnem pasu ob industrijskem tiru (Uradni list SRS, št. 2/87) ter ostale podzakonske akte iz 109. in 112. člena že citiranega zakona.
- V fazi projektiranja je treba upoštevati in vrisati tudi trase signalnovarnostnih in telekomunikacijskih (SVTK) kablov in pripadajoče SVTK naprave in vse posege v bližini omenjenih tras in naprav projektno obdelati ter pridobiti ustrezna mnenja pristojnih železniških služb.
- Pri projektiranju objektov je treba upoštevati, da je obstoječa železniška proga elektrificirana z enosmerno napetostjo 3 kV. Navedeno naj bo upoštevano v smislu varnosti, višin nadvozov itd.

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

### 4.13.7 - Zračni promet

Del obravnavane EUP se nahaja v vplivnem območju A, preostali del pa v vplivnem območju B Letališča Lesce, ki je s sklepom vlade opredeljeno kot javno letališče lokalnega pomena.

Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati vplivna območja letališča Lesce, ki jih Zakon o letalstvu kot območja pod omejitvenimi ravninami letališča, v katerih so posegi v prostor in gradnja objektov nadzorovani zaradi zagotovitve varnosti letenja tako, da se smejo objekti približevati manevrskim površinam letališča samo na dovoljeno razdaljo. Dovoljena razdalja je območje pod omejitvenimi ravninami letališč, ki so določene glede na značilnosti letališča z veljavnimi področnimi predpisi.

Lastnosti letališča Lesce določajo naslednji podatki:

- referenčna koda: ZB in kategorija: neinstrumentalno letališče,
- referenčna točka letališča je na nadmorski višini 504,01 m,
- smer in oznaka vzletno – pristajalne steze: 144°–324°,
- dolžina vzletno pristajalne steze: 1130 m.

Zunaj cone letališča štejejo za ovire:

- v krogu s polmerom 10 km od referenčne točke letališča objekti, instalacije in naprave, ki so višje od 100 m ali višje kot 30 m, pa se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 m višji od referenčne točke letališča;
- objekti, instalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje točke in ki so višji od 30 m in ki stojijo na naravnih ali umetnih vzpetinah, če se vzpetine dvigajo iz okoliške pokrajine za več kot 100 m;
- vsi objekti, instalacije in naprave, ki segajo več kot 100 m od tal, ter daljnovodi, žičnice in podobni objekti, ki so napeti med dolinami in soteskami po dolžini več kot 75 m;
- za ovire štejejo tudi objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena za najmanj 25 m, če se nahajajo znotraj varovalnih pasov posameznih cest, železniških prog, visokonapetostnih vodov in podobno.

Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno predhodno pridobiti soglasje pristojnega organa, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

### 4.13.8 - Oskrba z električno energijo

Pri lociranju objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca.

Objekte je potrebno priključiti na električno omrežje v skladu s pogoji za dobavo in odjem električne energije.

Pri grajenih in prostorskih ureditvah je potrebno za določen napetostni nivo upoštevati elektroenergetske koridorje, ki znašajo:

- Kablovod 20 kV - 8 m (2x4 m od osi kablovoda)
- Daljnovod 10, 20 kV - 20 m (2x10 m od osi daljnovoda)
- Daljnovod 110 kV - 30 m (2x15 m od osi daljnovoda)

Za vsak poseg v koridorje obstoječih in predvidenih daljnovodov in kablovodov je potrebno pridobiti mnenje pristojnega upravljavca.

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

V koridorjih daljnovodov je prepovedana gradnja nadzemnih objektov, v katerih je lahko vnetljiv material, na parkiriščih pod daljnovodi pa je prepovedano parkiranje za vozila, ki prevažajo vnetljive, gorljive in eksplozivne materiale.

Nizko in srednje napetostno omrežje je v naseljih potrebno zgraditi v podzemni oziroma kabelski izvedbi. Enako velja pri prenovah in rekonstrukcijah prostostojećih vodov.

Prostozračni elektrovi ne smejo potekati v smeri kvalitetnih in varovanih pogledov.

Na območjih, ki so predvidena za gradnjo novih objektov in na območjih, kjer je napetost nezadostna, je potrebno izvesti ojačitve obstoječega omrežja oziroma zagotoviti lokacije za nove transformatorske postaje in trase za priključne srednje napetostne vode. Nove transformatorske postaje naj bodo oblikovane in postavljene tako, da čim manj vplivajo na vidne kvalitete prostora.

Spodbuja se soproizvodnja električne in toplotne energije v vseh možnih kombinacijah uporabe goriv ter z možnostjo uporabe energije za hlajenje objektov (plinska kogeneracija, kogeneracija v kotlovnici na obnovljiv vir energije ...).

Javna razsvetljava na cestah, ulicah in drugih javnih površinah se izvaja z nizkimi oziroma visokimi uličnimi svetilkami, ki s svojo močjo in usmerjenostjo svetlobe ne onesnažujejo okolja. Oblikovanje svetil mora biti podrejeno oblikovnim kvalitetam posameznih enot urejanja prostora, v vaških jedrih je tip in oblika svetilke potrebno prilagoditi kulturnemu izročilu. Umetno osvetljevanje negativno vpliva na populacije žuželk, netopirjev in nekaterih vrst ptic, zato naj se za osvetljevanje javnih površin uporabljajo žarnice, ki oddajajo rumeno, oranžno oziroma rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra (npr. natrijeve plinske svetilke ali LED svetilke s temperaturo sevanja pod 2.400K). Svetilke naj bodo nepredušno zaprte, da ne predstavljajo pasti za žuželke in usmerjene v tla brez sevanja svetlobe nad vodoravnico.

Sončne zbiralnike je dovoljeno postavljati na streho, balkonske ograje in zatrepe, tako da ležijo v njihovi ravnini. Postavitve nad slemenom in na objektih kulturne dediščine niso dopustne.

Celice za fotovoltaične elektrarne je dovoljeno postavljati na strehe (v ravnino strehe, brez dodatnih konstrukcij – stebričkov). Fotovoltaične elektrarne na stebrih je dopustno postavljati na temu primernih stavbnih zemljiščih.

Za vsak poseg v elektroenergetski varovalni pas je potrebno izdelati ustrezno projektno dokumentacijo oziroma elaborat križanja, ki obdeluje približevanje in križanje z visokonapetostnimi prenosnimi vodi in na podlagi tega pridobiti soglasje pristojne organizacije.

### **4.13.9 - Oskrba s plinom**

Prenosni plinovod ima varovalni pas v širini 65 m na vsako stran. V varovalnem pasu je potrebno upoštevati določila zakonodaje s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja prenosnega sistema zemeljskega plina in za vsak poseg pridobiti mnenje operaterja prenosnega sistema zemeljskega plina.

Varnostni pas prenosnega sistema zemeljskega plina je 5 m širok pas na vsako stran prenosnega plinovoda.

Za vse gradbene posege in ureditve, ki se nahajajo v nadzorovanih in varstvenih pasovih plinovodov, je potrebno pridobiti soglasje upravljavca plinovodnega omrežja. Za te posege je potrebno izdelati projekte za gradbeno dovoljenje ali za izvedbo, kjer morajo biti obdelane in z upravljavcem plinovoda usklajene vse projektne rešitve, ki se nanašajo na plinovode in pripadajoče pasove. Projekti morajo vsebovati situacijo s prenosnim omrežjem zemeljskega plina, komunalno in cestno infrastrukturo, objekte ter druge posege zunanje ureditve. Izdelati je potrebno geološko poročilo o vplivih predvidenih objektov in ostalih posegov na obstoječi plinovod in predvideti zaščito plinovoda.

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

Obvezna je priključitev vseh objektov (stanovanjskih in nestanovanjskih) na obstoječe ali predvideno plinovodno omrežje, razen objektov, ki uporabljajo obnovljive vire energije. V primeru, da ima občina sprejet odlok o načrtu za kakovost zraka, ima priključitev na obstoječe ali predvideno plinovodno omrežje, prednost pred izrabo lesne biomase.

Priključitev objektov na zgrajeno plinovodno omrežje je možno pod pogoji, ki jih določi upravljavec plinovoda.

### **4.13.10 - Daljinsko ogrevanje in uporaba ekološko čistih virov energije**

Pri gradnji objektov se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije.

Dovoljena je gradnja omrežja in naprav za daljinsko ogrevanje ob upoštevanju vseh določb odloka o OPN in varstvenih režimov.

Pri gradnji novih stavb ter pri rekonstrukciji stavb, kjer se načrtuje zamenjava sistema oskrbe z energijo in ogrevanja, je potrebno upoštevati zakonodajo s področja učinkovite rabe energije, ter stavbe priključiti na ekološko čiste vire energije, oziroma spodbujati pasivno in energetske učinkovito gradnjo.

Pri gradnji novih stavb, katerih uporabna tlorisna površina presega 1000 m<sup>2</sup> in pri rekonstrukciji stavb, katerih uporabna tlorisna površina presega 1000 m<sup>2</sup> in pri katerih se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se ta načrtuje na podlagi in ob upoštevanju študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo stavb z energijo, pri kateri se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:

- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,
- soproizvodnja,
- daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje,
- toplotne črpalke.

### **4.13.11 - Ukrepi za učinkovito rabo energije**

Učinkovita in varčna raba energije bo trajna razvojna usmeritev pri gospodarjenju in načrtovanju novogradenj, prenovi in sanaciji, kar pomeni zmanjšanje rabe energije ob zagotavljanju enake ali večje kakovosti življenja in konkurenčnosti gospodarstva.

Učinkovitejša raba energije in zamenjava fosilnih goriv z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso (kurjenje biomase velja za CO nevtralno).

Podpira se izgradnjo fotovoltaičnih elektrarn (predvsem za potrebe industrijskih objektov) in solarnih sistemov za ogrevanje sanitarne vode. Solarna energija predstavlja potencial tudi za potrebe javne razsvetljave.

Učinkovitejšo rabo se zagotavlja tudi z zmanjševanjem porabe električne energije za javno razsvetlavo, in sicer z vgrajevanjem energetske varčnih sijalk, stikal za reguliranje polnočnega delovanja razsvetljave in z omejevanjem na minimalno število svetlobnih teles, postavljenih zunaj strnjene poselitve. Pri načrtovanju in gradnji razsvetljave cest in javnih površin je potrebno upoštevati določila zakonodaje s področja svetlobnega onesnaževanja, ki se nanašajo na porabo električne energije.

Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe, tako da se:

- izboljšuje toplotna izolacija objektov,



## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

- spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje,
- pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme.

Z namenom smotrne rabe prostora, je treba nove energetske sisteme za proizvodnjo električne energije v čim večji meri načrtovati na lokacijah obstoječih sistemov in na degradiranih območjih proizvodnih dejavnosti.

Energetski sistem je sklop posameznih energetskih infrastrukturnih sistemov, ki omogočajo oskrbo države z elektriko, zemeljskim plinom, nafto in naftnimi derivati, toploto, obnovljivimi in drugimi viri energije. Pri pridobivanju, pretvorbi, prenosu, distribuciji in uporabi energije, ki povzročajo praviloma nezaželene in dolgoročne vplive na okolje in prostor, se upošteva načela vzdržnega prostorskega razvoja in spoznanje o omejenosti virov ter možnosti izrabe vseh realnih potencialov na področju rabe energije.

Pri načrtovanju energetskih in telekomunikacijskih omrežij naj se preveri vse tehnične možnosti za uporabo že obstoječih koridorjev.

### **4.13.12 - Komunikacijska omrežja**

Novo telekomunikacijsko omrežje (v nadaljnjem besedilu TK) in druga telekomunikacijska kabelska omrežja naj se izvedejo z zemeljskimi kabli.

Prečkanje TK kablov z drugo infrastrukturo se izvede v zaščitnih ceveh.

Pri določanju odnikov stavb od TK omrežja je potrebno upoštevati predpisane odmike oziroma zaščitne ukrepe. Ob medkrajevnih kabljih za zveze je v 3-metrskem pasu dopustna le gradnja komunalnih naprav.

Oddajnike za potrebe mobilnih komunikacij je treba locirati na vizualno manj izpostavljenih in nedominantnih lokacijah, prav tako ne v smeri kakovostnih pogledov na naravne ali ustvarjene kakovostne dominante ter na lokacije, ki zagotavljajo manjši vpliv na zdravje ljudi. V urbanih območjih je treba prioritarno izkoristiti območja in objekte, namenjene trgovsko-nakupovalni, industrijski in poslovni dejavnosti, v stanovanjskih območjih pa jih je treba vključevati na obstoječe sisteme infrastrukture ali v njihovo neposredno bližino (npr. kotlovnice, dimniki, stolpi). Na območjih naravne dediščine in na ekološko pomembnih območjih se te naprave postavlja le izjemoma in na način, ki ne spreminja lastnosti, zaradi katerih je območje pridobilo ta status. V območje in na objekte kulturne dediščine se teh objektov ne postavlja. Izjemoma je postavitve možna, če se ne spremeni ali ne razvrednoti pomena in videza objekta ali območja dediščine in se ohrani ostale varovane vrednote dediščine.

Za sprejem televizijskih programov prek satelita in distribucijo signala je dopustno zgraditi razdelilno kabelsko omrežje (CaTV) in ga povezati na glavno antensko postajo s sprejemnim sistemom. Trasa omrežja CaTV mora praviloma potekati po isti trasi kot TK omrežje.

### **4.13.13 - Obveznost priključevanja na obstoječa in predvidena omrežja**

Vsi objekti se morajo priključiti na obstoječo oziroma novozgrajeno komunalno in energetske omrežje. Po izgradnji kanalizacijskega omrežja se objekti obvezno priključijo na kanalizacijo mimo greznic, ki jih je potrebno izprazniti in dezinficirati.

Vse objekte, ki so priključeni na vodovod, je potrebno priključiti na javno kanalizacijo za odvod odpadne vode in na čistilno napravo za njeno čiščenje. V kolikor priključitev na javno kanalizacijo ni mogoča, je treba zagotoviti ustrezno čiščenje odpadne vode v skladu s področno zakonodajo in pristojnim mnenjedajalcem.

Začasni objekti, ki uporabljajo vodo oziroma so priključeni na vodovod, morajo imeti urejeno odvodnjavanje odpadnih voda.

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

**4.13.14 - Oskrba objektov kjer javna infrastruktura ni predvidena**

V območjih, kjer ni javnega vodovodnega omrežja in je oddaljenost od javnega vodovoda večja od 200 m ter je izvedba povezana z nesorazmernimi stroški, si mora investitor zgraditi lastno vodovodno zajetje s cevovodom in pridobiti potrdilo o neoporečnosti vode na podlagi kemične in bakteriološke analize vodnega vira.

Do izgradnje omrežja in naprav za odvod in čiščenje odpadnih voda v posameznem območju so obvezne MČN, iz katerih blato odvaža pooblaščen organizacija na ustrezna odlagališča. MČN morajo biti locirane tako, da so dostopne vozilom za praznjenje.

**4.14 - Pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb**

**4.14.1 - Ohranjanje kulturne dediščine**

Iz prikaza stanja prostora je razvidno, da se na območju obravnavane EUP nahajajo naslednje enote kulturne dediščine.

EŠD	IME	REŽIM	PODREŽIM
23128	Studenčice - Kulturna krajina	vplivno območje	/

Kulturna krajina leži na ravnici pod Karavankami z vasmi Hraše, Studenčice in Vrba, med cesto Begunje-Žirovnica in avtocesto Ljubljana-Hrušica. Z nje pogledi na Karavanke in na Blejski kot z Julijskimi Alpami.

EŠD	IME	REŽIM	PODREŽIM
21494	Kraljeva klubska hiša golf igrišča Bled	dediščina	stavbna dediščina

Profana stavbna dediščina - objekt iz druge četrtine 20. stol. (1940) - Vrba 37 - stavba stoji jugozahodno od Vrbe na Gorenjskem, na jugozahodnem robu Golf igrišča Bled, na zahodnem robu rečne terase nad levim bregom Save Dolinke.

Na območjih, varovanih po predpisih o varstvu kulturne dediščine, veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki:

- prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti,
- dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

Gradnje novih objektov, dozidave obstoječih objektov, nadzidave obstoječih objektov in drugi dopustni posegi določeni s tem odlokom, so na območjih varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine dopustni le izjemoma, kadar ni mogoče zagotoviti primernejše lokacije ali v primeru dozidave in nadzidave objekta ni možno najti druge rešitve, pri čemer gradnja ali poseg ne sme spreminjati lastnosti, zaradi katerih je območje pridobilo status območja, varovanega s predpisi s področja varstva kulturne dediščine in je ta gradnja ali poseg skladen s prostorskimi izvedbenimi pogoji varstva, ki veljajo za ta objekt ali območje.

Za posege v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstvena območja dediščine ali registrirane dediščine, vpisane v register nepremične kulturne dediščine do dne uveljavitve tega odloka, je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine.

Za poseg v objekt ali območje, varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine, se v skladu s predpisi s

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

področja varstva kulturne dediščine, štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakor koli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo.

Za varstvena območja dediščine veljajo merila in pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.

Za registrirano kulturno dediščino, ki ni razglašena za kulturni spomenik in ni varstveno območje, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki je nosilka vrednot registrirane kulturne dediščine, niso dovoljeni. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji določeni v tem členu.

Za posamezne enote registrirane kulturne dediščine veljajo poleg določb prejšnjega odstavka tudi dodatni prostorski izvedbeni pogoji, kot jih določajo varstveni režimi za posamezne podvrste dediščine.

Za registrirano stavbno dediščino velja varstveni režim, na podlagi katerega se ohranjajo varovane vrednote kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblika zunanje podobe (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolico značilnostim stavbne dediščine),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

Za območja kulturne krajine velja varstveni režim, na podlagi katerega se ohranjajo varovane vrednote kot so:

- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in kulturne prvine),
- odprti prostor pred nadaljnjo širitvijo naselij,
- sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini (tradicionalna raba zemljišč),
- tipologija krajinskih prvin in tradicionalnega stavbarstva,
- odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbno oziroma naselbinsko dediščino.

Pri posegih v vplivna območja kulturne dediščine velja varstveni režim, na podlagi katerega se ohranjajo varovane vrednote kot so prostorska integriteta, pričevalnost, vedute in dominantnost dediščine. Prepovedane so ureditve in posegi, ki bi utegnili imeti negativne posledice na lastnosti, pomen ali materialno substanco kulturne dediščine. Dopustne so ureditve, ki spodbujajo razvoj in ponovno uporabo kulturne dediščine.

Ob enotah in območjih kulturne dediščine ter v vplivnih območjih kulturne dediščine ni dovoljeno postavljanje nezahtevnih in enostavnih objektov, z izjemo nezahtevnih in enostavnih objektov za potrebe obstoječe stanovanjske hiše ali gospodarskega posloplja, če to ne krni prostorskih kvalitet kulturne dediščine.

V smeri vedut (s komunikacijskih poti na kulturno dediščino) ni dovoljeno postavljati reklamnih panojev ali drugih enostavnih objektov, ki bi zmanjševali prostorski pomen kulturne dediščine.

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

Pri posegih ob kulturni dediščini je treba zagotoviti varovalni pas med posegom in kulturno dediščino. Ohranja se celovitost kulturne dediščine, tako da se ustrezno umešča objekte ob enote kulturne dediščine. Za ohranjanje dobrega stanja kulturne dediščine je obvezno ohranjanje krajinske identitete, ohranjanje značilnosti grajenih struktur, ohranjanje vedut in prenova vaških jeder.

Ne glede na določila tega odloka je potrebno v primeru odkritja nove kulturne dediščine o tem obvestiti strokovne službe. Pri vseh posegih v zemeljske plasti velja tudi splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

### 4.14.2 - Ohranjanje narave

Območje OPPN meji na ekološko pomembno območje Sava Bohinjka in Sava Dolinka - širše območje sotočja. Znotraj obravnavane EUP območij, na katerih bi veljal poseben režim z vidika varovanja narave, ni.

Poškodovane površine naj se po zaključku gradnje sanira in zasadi z avtohtonimi travniškimi mešanici.

Ohranjajo se gozdni robovi, tradicionalni visokodebelni sadovnjaki, manjše skupine dreves in posamezna drevesa v krajini ter omejki (drevesne živice). Ohranjajo se tudi ravni ali vijugasti koridorji grmovnic in dreves (mejic) zaradi ohranjanja biotske raznovrstnosti območja

Prometno infrastrukturo naj se v prostor umešča tako, da se ohranijo elementi krajine, kot so mejice, travniški sadovnjaki in posamezna drevesa zaradi ohranjanja biotske raznovrstnosti.

Zaradi nevarnosti širjenja invazivnih tujerodnih vrst v občini Žirovnica, naj se za omejevanje njihovega širjenja upošteva naslednje usmeritve:

- med gradnjo je treba izvajati ukrepe preprečevanja širjenja invazivnih tujerodnih vrst predvsem tako, da se na območje dovaža le zemeljski material, ki ne vsebuje ostankov invazivnih tujerodnih vrst, delovne stroje se pred začetkom del očisti, po končanih delih pa naj investitor najmanj 3 leta spremlja morebiten pojav invazivnih tujerodnih vrst in jih nemudoma odstrani (cvetoče vrste pred cvetenjem), ostanke pa sežge.
- sadi in seje se prednostno avtohtone okrasne rastline, med neavtohtonimi pa le tiste, ki zanesljivo niso invazivne.

V primeru nujne odstranitve dreves in grmovnic na območjih B in C, naj se odstranjena drevesa nadomestijo z zasaditvijo lokalno prisotnih drevesnih in grmovnih vrst prioriteto na istih območjih, sicer pa na območjih A in D.

### 4.14.3 - Varstvo okolja in naravnih dobrin

#### Splošno

V fazi pridobivanja oziroma spreminjanja gradbenih in okoljevarstvenih dovoljenj po tem OPPN se v primeru gradnje objektov, ki proizvajajo odpadno vodo, po ustreznem postopku spremeni oziroma dopolni obstoječe okoljevarstveno dovoljenje. V te postopke se vključi tudi državni organ pristojen za varstvo narave.

V okviru postopkov spreminjanja oziroma dopolnjevanja obstoječega okoljevarstvenega dovoljenja se z namenom ocene potencialnih vplivov na hidrološko stanje ter kvaliteto vode povirij in močvirij (izvirov in barij) v bližnjih varovanih območjih ter v ekološko pomembnem območju na morebitno zahtevo

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

### državnega organa pristojnega za varstvo narave opravi tudi sledilne poskuse na ponikovalnicah malih komunalnih čistilnih naprav

#### Varstvo zraka

- Pri načrtovanju in gradnji novih objektov upoštevati vse predpise za varstvo zraka in zagotoviti, da pri obratovanju ne bodo prekoračene dovoljene emisije.
- Nove stavbe priključiti na ekološko čiste vire energije (plin, bio masa ...).
- Zagotoviti racionalno rabo energije in izboljšanje toplotne izolacije stavb.
- Obvezno priključiti vse večje uporabnike na zgrajeno plinovodno omrežje.
- Urediti večje zelene površine in zasaditi visoko vegetacijo za boljši lokalni pretok zraka.
- Postopno preiti na način ogrevanja obstoječih stavb z ekološko sprejemljivimi gorivi.
- Pri prenovi in novogradnjah vseh javnih in zasebnih stavb spodbujati pasivno oziroma energetske učinkovito gradnjo. Novogradnje in rekonstruirani objekti, z izjemo objektov kulturne dediščine, morajo izpolniti pogoje, da je letna poraba energije pod 50 kW/m<sup>3</sup> objekta.

#### Varstvo tal

- Pri gradnji objektov je potrebno humus odstraniti in deponirati. Humus se uporabi za zunanjo ureditev ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.
- Padavinsko vodo z onesnaženih površin je treba pred ponikanjem očistiti v lovilcih olj.
- Spodbujati je potrebno ekološko kmetijstvo. Tudi sicer naj se pri kmetovanju čim manj uporabljajo pesticidi, predvsem insekticidi.

#### Varstvo voda

- Vse objekte, ki so priključeni na vodovod, je potrebno priključiti na javno kanalizacijo za odvod odpadne vode in na čistilno napravo za njeno čiščenje. V kolikor priključitev na javno kanalizacijo ni mogoča, je treba urediti ustrezno čiščenje odpadne vode v skladu s področno zakonodajo in pristojnim mnenjedajalcem.
- Na območjih skladišč tekočih goriv in naftnih derivatov morajo biti dela izvedena na način, ki onemogoča izliv v vodotoke ali direktno v podtalnico ali kanalizacijo.
- Odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v površinske in podzemne vode ali odvzem toplote iz površinskih in podzemnih voda je dovoljeno samo na način in pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva okolja. Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je prepovedano.
- Odvajanje odpadnih voda v naravna jezera, ribnike, mlake in druge naravne vodne zbiralnike, ki imajo stalen ali občasen pritok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, in v vodne zbiralnike, ki so nastali zaradi odvzema ali izkoriščanja mineralnih surovin ali drugih podobnih posegov in so v stiku s podzemno vodo, je prepovedano.
- V naravnih jezerih, ribnikih, mlakah in drugih naravnih vodnih zbiralnikih, ki imajo stalen ali občasen pritok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, je prepovedana takšna raba voda, ki bi lahko poslabšala njihovo ekološko stanje ali rabo za kmetijstvo.
- Pri odvzemanju vode iz vodotoka je treba zagotoviti ekološko sprejemljiv pretok vode, kot ga določi pooblaščen strokovna institucija.
- Pri urejanju objektov in naprav kot so male hidroelektrarne, mlini, žage in ribogojnice, mora investitor, na odseku od odvzema vode do ponovnega izpusta v strugo vodotoka, zagotoviti ekološko sprejemljiv pretok vode. Odvzem vode ne sme ovirati pretoka visokih voda. Če je to potrebno zaradi ohranitve življenjskih razmer v vodotoku, mora investitor zagotoviti ustrezen prehod za ribe.
- Spodbujati je treba uvajanje sonaravnega kmetijstva. Na vodnem in priobalnem zemljišču je prepovedano odlaganje odpadkov, gnojenje ali uporaba sredstev za varstvo rastlinja.
- Za rabo vodnega dobra, ki presega meje splošne rabe, je treba pred posegi pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.
- Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za gradnjo zahtevnih, manj zahtevnih in nezahtevnih objektov in pri vlogi za pridobitev pozitivnega mnenja s področja varovanja voda za gradnjo enostavnih objektov, če gre za gradnjo na vodovarstvenem območju, je potrebno dosledno upoštevati zakonodajo, ki opredeljuje omejitve in pogoje za gradnjo na vodovarstvenih območjih in vsebino dokumentacije, potrebno za pridobitev pozitivnega mnenja.

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

- Načrtujejo in izvajajo naj se ukrepi za zmanjšanje emisij odpadnih mineralnih olj v podtalnico (npr. čim več parkirnih površin naj se pokrije z nadstrešnicami ...).
- Linijske objekte, ki zahtevajo globoko temeljenje oziroma poslabšujejo pogoje za infiltracijo vode v podzemlje, naj se načrtuje tako, da ne vplivajo na režim podzemne vode (ceste, železnica ...).

### 4.14.4 - Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

#### Varstvo pred poplavami

Območje obravnavane EUP po razpoložljivih podatkih ni poplavno ogroženo.

#### Varstvo pred erozijo in plazovi

Po razpoložljivih podatkih območje obravnavane EUP ni erozijsko ogroženo, glede možnosti pojavljanja plazov pa se znotraj območja nahaja nekaj posameznih mest manjšega obsega z majhno ali zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov. Na plazovitem območju se ne sme posegati v zemljišče na tak način, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišč. Na tem območju je prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode,
- izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišča ali razbremenjujejo podnožje zemljišč,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

#### Varstvo pred požarom

V skladu s predpisi o varstvu pred požarom je na vseh območjih treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične ukrepe, s katerimi bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja, potrebni odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov, prometne in delovne površine za intervencijska vozila in viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

### 4.14.5 - Obrambne potrebe

Območje obravnavane EUP je več kot 2 km oddaljeno od območij za potrebe obrambe.

## 4.15 - Pogoji glede varovanja zdravja

### 4.15.1 - Osončenje

Pri gradnji novih stavb je treba predvidenim in obstoječim sosednjim stavbam zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. – najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

### 4.15.2 - Varstvo pred hrupom

Na območju obravnavane EUP je v skladu z veljavnimi področnimi predpisi opredeljeno varstvo pred hrupom na podlagi posameznih območij osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora. Za posamezna območja osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe veljajo naslednje stopnje varstva pred hrupom:

- II. stopnja varstva pred hrupom velja na površinah za turizem (BT).
- III. stopnja varstva pred hrupom velja na površinah za oddih, rekreacijo in šport (ZS).
- IV. stopnja varstva pred hrupom velja na območjih gozdov (G),

Stopnje varstva pred hrupom so lahko izjemoma drugačne (javne prireditve, javni shodi ali vsaka uporaba zvočnih ali drugih naprav), za kar je potrebno pridobiti soglasje pristojnega občinskega upravnega organa. Soglasje je izdano na podlagi predhodne strokovne presoje oziroma materialnih predpisov.

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

Celotna obremenitev posameznega območja s hrupom ne sme presežati mejnih ravni, določenih v predpisih o varstvu pred hrupom.

Nove gradnje in rekonstrukcije objektov in naprav ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve s hrupom v območjih, kjer predpisane mejne ravni niso presežene, oziroma ne smejo povzročiti povečanja obremenitve s hrupom v območjih, v katerih je obremenitev s hrupom že čezmerna.

Nov objekt ali naprava in objekt ali naprava v rekonstrukciji, ki je vir hrupa, mora za pridobitev dovoljenja za gradnjo ali za spremembo namembnosti izpolnjevati pogoje in ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje hrupa, ki jih določajo predpisi o varstvu pred hrupom.

Pri novogradnjah objektov in rekonstrukcijah obstoječih objektov v varovalnih pasovih javnih cest, je vse posege potrebno načrtovati tako, da ne bo potrebna izvedba dodatnih protihrupnih ukrepov zaradi prometa na cesti.

### **4.15.3 - Neoviran dostop**

Tehnične rešitve stavb v javni rabi morajo funkcionalno oviranim osebam omogočati neoviran dostop, vstop in uporabo objektov brez grajenih ovir.

Javne površine (ceste, pločniki) naj se izvedejo brez robov, da bodo lahko premostljive za funkcionalno ovirane osebe.

## **4.16 - Skladnost s prostorskimi akti**

### **4.16.1 - Splošno o skladnosti**

Veljaven prostorski akt na podlagi katerega je pripravljen ta OPPN je Občinski prostorski načrt Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 34/11, 76/12, 14/19) skupaj z obveznimi razlagami (Uradni list RS, št. 58/13, 53/15, 92/15, 80/17, 68/19, 128/22).

Konkretne usmeritve za izdelavo tega OPPN so podane v 115. členu in se glasijo:

*»Predvidena je izdelava OPPN za celotno območje golfa. Površine za turizem (BT) namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev ter objektom uprave igrišča in vzdrževalnih dejavnosti za potrebe igrišča. Pri pripravi OPPN je treba upoštevati naslednje usmeritve:*

- območje se zasnuje kot funkcionalno in oblikovalsko skladno celoto,
- višina objektov, ki niso namenjeni nastanitvi je lahko največ K+ P+1+2M oziroma tolikšna, da le-ti niso vidni s ceste proti Bledu,
- pri arhitekturnem oblikovanju se upošteva načela oblikovanja stavbnih mas in elementov, materialov in barv, ki so značilni v tem delu prostora, pri čemer naj zasnova odseva tudi sodobni duh časa,
- pri krajinsko arhitekturnem oblikovanju območja se upošteva obstoječo oblikovno zasnovo celotnega golf igrišča, pri čemer naj zasnova odseva tudi sodobne principe oblikovanja in materiale ter posebnosti ambientov,
- nastanitveni objekti znotraj območja BT, naj bodo manjše stavbe z največ dvema enotama, maksimalne velikosti 12x12 m in etažnosti K+P+M,
- pri zasnovi se upošteva kulturno varstvene usmeritve pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

*Zunanja osvetlitev naj bo minimalna in namenjena zagotavljanju varnosti in ne dekoraciji. Okolica objektov naj bo intenzivno ozelenjena z drevesno in grmovno vegetacijo lokalno značilnih domorodnih vrst.»*

## OPPN Golf (GO-OPPN\*)

Za pripravo tega OPPN je pomembna tudi obvezna razlaga tega določila (Uradni list RS, št. 128/22), ki se glasi:

»v besedilu razpredelnice, pri naslednji enoti urejanja prostora, pri peti alineji Usmeritev za izdelavo OPPN:

nastanitveni objekti znotraj območja BT, naj bodo manjše stavbe z največ dvema enotama, maksimalne velikosti 12 x 12 m in etažnosti K+P+M

Usmeritve za izdelavo OPPN se tolmačijo na sledeč način:

Usmeritve so povzemale za izhodišče zazidano površino, površine 12 m x 12 m, kar pomeni 144 m<sup>2</sup> zazidane površine. Glede na to, da sta v usmeritvah dovoljeni 2 enoti na eno stavbo, pomeni maksimalna zazidana površina 288 m<sup>2</sup>, ki naj predstavlja tudi največjo zazidano površino enega objekta na nivoju pritličja, v katerem sta lahko 1 ali 2 enoti. V primeru izvedbe ravne strehe ali terase se etaža »M« upošteva kot 1. nadstropje. V primeru ustreznosti terena se kot kletna etaža dovoli tudi več kletnih etaž.

### 4.16.2 - Skladnost z OPN

OPPN po tej pobudi bo zasnovan na podlagi zgoraj navedenih določil in skladen z vsemi določili OPN, ki se nanašajo na obravnavano EUP.

### 4.17 - Utemeljitev skladnosti s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

V predhodnih postopkih (priprava pobude) za pripravo predmetnega prostorskega akta so bile upoštevane splošne smernice: posameznih nosilcev urejanja prostora.

#### 4.17.1 - Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Dokument številka 35001-14/2013/1 z dne 29.01.2013 je dostopen na <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/>.

#### 4.17.2 - Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Dokument številka 350-47/2018/43-00191223 z dne 15.03.2018 je dostopen na <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/>.

#### 4.17.3 - Splošne smernice s področja energetike

Dokument številka 350-139/2017/213 z dne 01. 06. 2018 je preko <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/> dostopen na <https://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/splosne-smernice-s-podrocja-energetike/>.

#### 4.17.4 - Splošne smernice s področja rudarstva

Dokument številka 350-139/2017/213 z dne 01. 06. 2018 je preko <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/> dostopen na <https://www.energetika-portal.si/podrocja/rudarstvo/smernice-in-mnenja-k-prostorskim-aktom/>.

#### 4.17.5 - Splošne smernice za področje gozdarstva

Dokument NI dostopen preko <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/>.

#### 4.17.6 - Splošne naravovarstvene smernice



**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

Dokument **NI** dostopen preko <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/>.

**4.17.7 - Splošne smernice s področja upravljanja z vodami**

Dokument datiran z januar 2022 in brez številke je preko <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/> dostopen na <https://www.gov.si/zbirke/storitve/presoja-prostorske-in-okoljske-dokumentacije/>.

**4.17.8 - Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine**

Neuradno prečiščeno besedilo dokumentov (za katerega organ ne jamči odškodninsko in kako drugače) številka 35002-1/2013/1 z dne 01. 06. 2018 in 35002-1/2019/22 z dne 14. 06. 2019 je preko <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/> dostopno na <https://www.gov.si/zbirke/storitve/nov-storitev-149/>, vendar se to besedilo nanaša na sprejemanje državnega prostorskega načrta (DPN) in ne na sprejemanje občinskih prostorskih aktov (tudi OPPN).

**4.17.9 - Splošne smernice s področja obrambe**

Dokument številka 350-5/2013-1 z dne 28. 01. 2013 je preko <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/> dostopen na <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-obrambo/o-ministrstvu/direktorat-za-logistiko/sektor-za-gospodarjenje-z-nepremicninami/>.

**4.17.10 - Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom.**

Dokument **NI** dostopen preko <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/>.

**4.17.11 - Splošne smernice o omejitvah rabe prostora in posebne rabe voda v varovalnem območju referenčnih merilnih postaj**

Dokument številka 35005-15/2021 z dne 10. 02. 2022 je dostopen na <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/>.

**4.18 - Mnenja državnih NUP**

V postopku OPPN bodo za konkretne smernice in prvo mnenje zaproseni naslednji udeleženi državni nosilci urejanja prostora skladno s sprejetim sklepom o začetku priprave.

**4.18.1 - Ministrstvo za okolje in prostor**, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

**4.18.2 - Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano**, za področja: kmetijstva, gozdarstva, lovstva, hrane in ribištva, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

**4.18.3 - Ministrstvo za okolje in prostor**, Direkcija RS za vode, Sektor območja zgornje Save, Mirka Vadnova 5, 4000 Kranj

**4.18.4 - Zavod RS za varstvo narave**, Območna enota Kranj, Planina 3, 4000 Kranj

**4.18.5 - Ministrstvo za kulturo**, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

**4.18.6 - Ministrstvo za infrastrukturo**, za vsa področja v pristojnosti MZI, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

**4.18.7 - Ministrstvo za obrambo**, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

**OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

**4.18.8 - Ministrstvo za obrambo**, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 59, 1000 Ljubljana

**4.18.9 - Ministrstvo za obrambo**, Uprava RS za vojaško dediščino, Dimičeva ulica 16, 1000 Ljubljana

**4.18.10 - Zavod za gozdove Slovenije**, Območja enota Bled, Ljubljanska cesta 18, 4260 Bled

**4.18.11 - Ministrstvo za zdravje**, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

**4.18.12 - ZVKDS OE Kranj**, Tomšičeva ulica 7, 4000 Kranj

**4.18.13 - Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo**, Direktorat za notranji trg, Sektor za domače storitve, Oddelek za blagovne rezerve, Kotnikova ulica 5, 1000 Ljubljana

**4.19 - Mnenja lokalnih NUP in upravljalcev**

V postopku OPPN bodo za konkretne smernice in prvo mnenje zaproseni naslednji udeleženi lokalni nosilci urejanja prostora, oziroma lokalni upravjalci GJL:

**4.19.1 - OBČINA ŽIROVNICA**, Breznica 3, 4274 Žirovnica

**4.19.2 - JEKO d.o.o., Sektor oskrbe s pitno vodo**, Cesta Maršala Tita 51, 4270 Jesenice

**4.19.3 - JEKO d.o.o., Sektor za odvajanje odpadne vode**, Cesta Maršala Tita 51, 4270 Jesenice

**4.19.4 - JEKO d.o.o., Sektor ravnanja z odpadki**, Cesta Maršala Tita 51, 4270 Jesenice

**4.19.5 - ELEKTRO GORENJSKA d.d.**, Ulica Mirka Vadnova 3a, 4000 Kranj

**4.19.6 - ELES, d.o.o.**, sistemski operater prenosnega elektroenergetskega omrežja, Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana

**4.19.7 - TELEKOM SLOVENIJE d.d.**, Stegne 19, 1000 Ljubljana

**4.19.8 - TELEMACH d.o.o.**, Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče

**4.19.9 - PLINOVODI d.o.o.**, Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1001 Ljubljana

**4.19.10 - Javna agencija za civilno letalstvo Republike Slovenije**, Kotnikova ulica 19A, 1000 Ljubljana

**4.19.11 - Slovenske Železnice**, Služba za upravljanje z nepremičninami, Kolodvorska 11, 1000 Ljubljana.

**4.19.12 - OBČINA RADOVLJICA**, Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica

**4.19.13 - KOMUNALA RADOVLJICA d.o.o.**, Ljubljanska cesta 27, 4240 Radovljica

## **5. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO**

### **5.1 - Potrebne investicije v javno prometno infrastrukturo**

Ob skrajnem vzhodnem robu obravnavane EUP poteka del javne poti žel. - golf - Radovljica (šifra odseka 650255), v neposredni bližini, a zunaj obravnavane EUP pa tudi enotirna elektrificirana glavna železniška

## **OPPN Golf (GO-OPPN\*)**

proga (številka 20 - odsek med Žirovnico in Lescami). V neposredni bližini južnega dela zahodne meje obravnavane EUP (vendar zunaj nje) poteka še lokalna cesta Radovljica - golf igrišče (šifra odseka 349121)

Po podatkih PISO Žirovnica z navedeno javno potjo in lokalno cesto upravlja Občina Žirovnica, z železniško progo pa SŽ - Infrastruktura, d.o.o. Zmogljivost javne poti in lokalne ceste se glede na nove potrebe lahko v dogovoru z upravljalcem in pod njegovimi pogoji ustrezno prilagodi. Gradnja po tem OPPN ne vpliva na potrebne investicije v obstoječo železniško infrastrukturo.

### **5.2 - Potrebne investicije v javno komunalno infrastrukturo**

Območje OPPN je v obstoječem stanju že priključeno na javno komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo. Pred izgradnjo novih objektov po tem OPPN, ali vzporedno z njo, se zmogljivosti infrastrukture v dogovoru z vsakim upravljalcem in pod njegovimi pogoji ustrezno prilagodijo.

### **5.3 - Potrebne investicije v drugo infrastrukturo**

S predvidenimi ureditvami se ne dodatno bremeni obstoječe družbene infrastrukture (oskrba, šolstvo, kultura ...)

## **6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN POTREBNIH INVESTICIJ**

### **6.1 - Okvirni roki za izvedbo OPPN**

Okvirna časovnica za sprejem OPPN je eno do dve leti. Predvideni roki se lahko podaljšajo v primeru obvezne izvedbe CPVO ter morebitnih zahtev in pogojev nosilcev urejanja prostora, oziroma drugih udeležencev, ki sodelujejo v postopku.

### **6.2 - Okvirni roki za izvedbo gradnje**

Izvedba prostorskih ureditev predpisana z določili v OPPN se prične po sprejetju prostorsko izvedbenega akta. Ureditev skupnih površin in infrastrukture se izvaja neodvisno, skladno s potrebami načrtovane gradnje in pod pogoji posameznih upravljalcev.

## **7. VKLJUČEVANJE JAVNOSTI**

Javnost bo o postopku sprejemanja predvidenega OPPN najprej seznanjena z okvirno vsebino preko javne objave pobude, ponovno pa kasneje in konkretnije še preko javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka OPPN.

## **8. ELABORAT EKONOMIKE**

Elaborat ekonomike se izdelava v kasnejših fazah, na zahtevo pripravljavca oziroma pobudnika tega OPPN.