

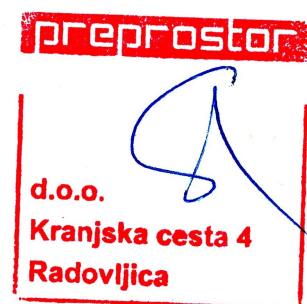
naziv akta: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
za enoto urejanja prostora GO - Golf igrišče**

vsebina: **STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV**

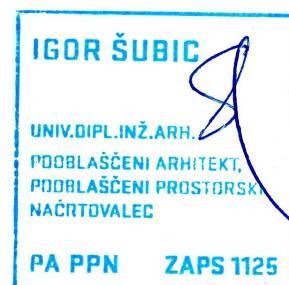
pripravljalec: **OBČINA ŽIROVNICA**
Breznica 3
4274 Žirovnica



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



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



številka
projekta: **14/22 - 357**

ID številka PA: **3681**

datum: **februar 2025**

1. UVOD

V okviru postopka sprejemanja odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora GO - Golf igrišče (ld. št. PA: 3681), ki se vodi skladno z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP - ZUreP-3) je bila v fazi dopolnjenega osnutka izvedena **javna razgrnitev**, ki je potekala **od 14. 10. 2024 do vključno 15. 11. 2024**. Izvedena je bila tudi **javna obravnava 13. 11. 2024**. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe zainteresirane javnosti.

Dopolnjen osnutek odloka je bil obravnavan tudi na **10. seji odbora za prostor, varstvo okolja in gospodarsko infrastrukturo**, ki je bila v ponedeljek, **21. oktobra 2024, ob 19.00 uri**, podanih je bilo nekaj pripomb s strani članov odbora.

Dopolnjen osnutek odloka je bil obravnavan tudi na **11. redni seji občinskega sveta**, ki je bila v četrtek, **24. 10. 2024, ob 18.00 uri**, pripombe so bile podane tudi s strani občinskih svetnikov.

2. STALIŠČA DO PRIPOMB

Za zbrane predloge in pripombe je izdelovalec pripravil predlog stališč glede upoštevanja pripomb in predlogov z obrazložitvijo. Pripombe so organizirane glede vrsto pripombe ali predloga, označene z naslednjimi kraticami:

- PP - pripomba po pošti,
- KPR - knjiga pripomb Občina Žirovnica,
- JO - javna obravnava,
- SO/SK - seja odbora, seja komisije,
- OS seja občinskega sveta.

2.1. - PP - Pripombe po pošti
2.1.1. Pripomba
Pripomb po pošti ni bilo.
2.1.2. Stališče - /
2.1.3. Obrazložitev
/

2.2. - KPR - Knjiga pripomb Občina Žirovnica
2.2.1. Pripomba
V knjigi pripomb na Občini Žirovnica v času javne razgrnitve ni bilo zapisov, ki bi se nanašali na OPPN za enoto urejanja prostora GO - Golf igrišče
2.2.2. Stališče - /
2.2.3. Obrazložitev
/

2.3. - JO - Javna obravnava

2.3.1. Pripomba

Javne obravnave 13. 11. 2024 se je udeležila občinska svetnica Tatjana Mulej in postavila nekaj vprašanj glede velikosti območja OPPN in predvidenih nastanitvenih objektov. Po podanih odgovorih vsebinske pripombe na dopolnjen osnutek OPPN udeleženka javne obravnave ni podala.

2.3.2. Stališče - na javni obravnavi ni bilo vsebinskih pripomb

2.3.3. Obrazložitev

/

2.5. - SO - Seja odbora za prostor, varstvo okolja in gospodarsko infrastrukturo

2.5.1. Pripombe v okviru razprave pod 3. točko dnevnega reda 10. seje Odbora za prostor, varstvo okolja in gospodarsko infrastrukturo 21. 10. 2024 ob 19. uri

Župan je povedal, da se OPPN pripravlja na predlog zasebnega ustanovitelja. Gre za zasebno pobudo in za strošek investitorja. Glede na javno zakonodajo občina samo vodi postopek.

Domen Zalokar in **Igor Šubic** sta podala natančno pojasnilo na gradivo.

Mag. Vitomir Pretnar se je spomnil, da je bila iniciativa, da bi se zgradil golf igrišče za širšo uporabo. Lastnik je postavil pogoje, za vse članarina in tako so se znebili klubov in društev. Mogoče bi se naredilo manjše igrišče za širši interes.

Domen Zalokar je pojasnil, da občina ni lastnik, vendar gre za območje občine, zato po zakonu občina mora voditi postopek. Za območje golfa je bil predpisan OPPN.

Župan je povedal, da se je uspešno doseglo dogovor z lastniki, da lahko naši kmetje ob določenih dnevih in urah prečkajo cesto čez zasebno lastnino. Pešcem in kolesarjem je dovoljeno neomejeno. Do sedaj so se držali dogovora.

Tatjana Mulej je vprašala koliko so hiške velike oz. kakšna je kvadratura hišic? Predviden je OPPN v območju občine Žirovnica. Zakaj gre privat lastniku občina nasproti in mu bo naredila OPPN?

Igor Šubic je odgovoril, da je bruto površina 288 m². Vse imajo isto omejitvev in znotraj tega so lahko tudi manjše. To je maksimum kar sme biti. Višinsko so omejene na K+P+1+M.

Župan je podal pojasnilo, da je osnovni akt občine OPN. V OPN smo opredelili območja, kjer je potrebno izdelati OPPN, ki je še bolj natančen. Zakon zahteva, da postopek vodi občina, pobuda in stroški pa so od lastnika. Na območju golfa je predvidena golf dejavnost in nastanitvena dejavnost. Pod pogoji, ki so jih dali nosilci urejanja prostora, pod pogoji, ki jih določa naš OPN, podpira gradnjo, ker je to generator turizma. Golf in lastnik je zelo dober plačnik v proračunu, kar se tiče plačila NUSZ. Ne moti ga, če je daleč od naseljenih krajev, na območju kjer je že dejavnost, da ima še nastanitvene dejavnosti. Od vsakega, ki bo tam spal, bomo dobili turistično takso. Če bi se delala nekje na sredi vasi, pa OPN tega ne dopušča.

Nino Rejc je dodal, da je bilo v OPN določeno območje kot zazidalna površina. Te cone smo že sprejemali.

Domen Zalokar je dodal, da določila ne smejo iti preko OPN. Ne dopuščajo več kot bi dopuščal sam OPN. Mora narediti OPPN, da sploh lahko dobi kakšno dovoljenje.

Mag. Vitomir Pretnar je bil menja, da je motiv lastnika povečanje dobička, zato bo zgradil apartmajsko naselje z vso infrastrukturo. Nič nas ne moti, ker je umaknjeno. Z vidika varovanja okolja, pa bo postalo moteče, ko bo enkrat zgrajeno. Vsa infrastruktura bo tudi breme. Merila in vrednote so drugačne kot včasih. Naredil bo apartmaje, pod dikcijo pa skriva, da bo gradil za goste.

Igor Šubic je povedal, da je celotna površina OPPN 80 ha.

Župan je povedal, da ministrstvo ni zahtevalo presoje vplivov na okolje, kar pomeni, da se okoljski vidik varuje, kar pa se tiče varovanja narave in kulturne dediščine, pa so bili nosilci urejanja prostora pri svojih soglasjih in mnenjih zelo striktni.

Mag. Vitomir Pretnar: Kje je dostop do apartmajskih hišic?

Igor Šubic je povedal, da bo dostop obstoječi iz Radovljiško – Blejske strani. Znotraj pa bodo že obstoječi in bo verjetno potrebna reorganizacija.

Miran Dolar: Iz Vrbenke smeri gre tudi cesta in bi bilo dobro, da bi jo asfaltirali. Menil je, da se mu zdi pomembno, da se osebje drži dogovora in da ne nadlegujejo mimoidočih. Cesta je postala zaprašena in grda, zato bi jo lahko uredili in asfaltirali. Kot zanimivost je povedal, da je golf najbolj obremenitvena dejavnost v naravi glede na površine in koliko ljudi na tem območju nekaj počne.

Odbor je sprejel naslednji sklep (št. 52):

Odbor za prostor, varstvo okolja in gospodarsko infrastrukturo je obravnaval predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora GO – GOLF igrišče in predlaga občinskemu svetu, da se sprejme.

2.5.2. Stališče - vsebinske pripombe iz razprave se smiselno upoštevajo

2.5.3. Obrazložitev

Besedilo drugega odstavka 19. člena smo ustrezno prilagodili tako, da je kot primarni dostop do predvidenih nastanitvenih objektov določena lokalna cesta številka 349121, občinska javna pot številka 650255 pa lahko služi kot intervencijski dostop.

2.6. - OS - Občinski svet

2.6.1. Pripombe v okviru razprave pod 3. točko dnevnega reda 11. redne seje Občinskega sveta Občine Žirovnica 24. 10. 2024 ob 18. uri

Župan je povedal, da se OPPN pripravlja na predlog zasebnega ustanovitelja. Gre za zasebno pobudo in za strošek investitorja. Glede na javno zakonodajo občina samo vodi postopek.

Domen Zalokar in **Igor Šubic** kot poročevalca / predstavnika izdelovalca sta podala natančno pojasnilo na gradivo.

Predsednik statutarno pravne komisije in predsednik odbora za prostor, varstvo okolja in gospodarsko infrastrukturo sta predstavila sklepe, ki so bili sprejeti na sejah.

Razprava: Izidor Jekovec, Boštjan Noč, Meta Zupan, mag. Vitomir Pretnar:

Meta Zupan je izrazila pomisleke. Razume, da se je treba razvijati, da želi investitor izboljšati ponudbo. Ima več pomislekov. Okolje je zelo ranljivo, zraven so kmetijske površine, spodaj je Sava. Ministrstvo za kmetijstvo in ZVKD sta dala določene pripombe. Koliko se bo v % povečala sama površina na golf igrišču. Sedaj je samo nekaj stavb. Eden od objektov se oskrbuje izključno iz ceste Žirovnica-Vrba. Cesta Bled-Lesce nudi dohod gostom. Iz Blejske strani se ne vozi materiala s kamioni. Sedaj se bo to drastično povečalo. Cesta se širi, poleti se kadi. Gradilo se bo devet hišic. Rečeno je bilo, da bo dovoz s strani Radovljica-Lesce. Zanimalo jo je, katera cesta je to? Podpira razvoj, ampak na račun koga.

Igor Šubic je pojasnil, da glavni dostop ostaja iz Blejske smeri (krožišče), zato sprememb zaradi novih 12 hišic ni potrebnih. Z DRSI je bil pogovor, koliko bo to bremenilo njihovo cesto. Navezovalna cesta je v dolžini 750 m (500 m v radovljiški občini in cca 250 v žirovniški občini). Argumentirano je bilo, da nove nastanitve (24 nastanitvenih enot, apartmajev) ne bodo preveč vplivale na promet. Golf igrišče že ima sedaj okoljevarstveno dovoljenje. ZRSVN je naložil investitorju, da mora za vsak poseg, ki bo izveden,

dopolniti po ustreznih postopkih tudi okoljevarstveno dovoljenje. Inštitucije so na njih zelo pozorne, da ne bi bilo posegov, ki bi vplivali na naravo ali promet.

Meta Zupan je replicirala, da je ne skrbi cesta od krožišča gor, ampak jo skrbi cesta od kraljeve hiše gor. Ali bodo šli do hišic po makadamu, ki je še občinska cesta. Ali bodo do hišic hodili po makadamu, ali bodo prišli bo vrblanski cesti dol. Skrbi jo vzdrževanje samih hiš, gradnja in dostop. Vsi predvideni objekti ležijo severneje.

Igor Šubic: Obstoječega stanja vezano na prometne obremenitve nove gradnje po tem OPPN-ju ne bodo bistveno spremenile. Po naravni logiki je smiselno, da naredijo povezovalne ceste do hišic z južne strani, znotraj kompleksa. vrbenska cesta bi bila zanimiva za severneje. Želijo imeti bolj zaprto območje. Je pa lokalna javna pot.

Boštjan Noč je izrazil podoben pomislek. Sam ima na tistem območju čebele. Po poti v času gradnje ne bo šel niti en tovornjak, ker ne more zaradi ozke ceste. Kasneje bo dostop za goste iz blejske strani, vendar v časi gradnje bo vse šlo z vrbenske strani. Kaj, če občinski svetniki ne dajo soglasja? Potem investitor ne more graditi. Imamo možnost, da kaj naredimo. Ko bo gradnja, bo cesta obremenjena, ker druge poti ni. Mogoče bi morali zahtevati, da se obstoječa dovozna pot tudi razširi, ker se dva avtomobila ne moreta srečati. Lahko bi bil to eden od občinskih pogojev. Bil bi predrzen in bi od investitorja zahteval, da ime dopolni z Royal Bled – Žirovnica, kar bi bila tudi reklama za občino. Opozoril je na nevarno točko v času gradnje na vrbenski strani, če se bodo vključevali tovornjaki.

Župan je dejal, da se bo uporabljala občinska cesta, občina poda pogoje in zahteva povrnitev v prvotno stanje. Pojavljajo se tudi ideje, da bi investitor cesto asfaltiral. Če se bo zavrnilo sprejem OPPN, bo lastnik iskal pravno varstvo, ker ima vsa soglasja. Je območje OPN in v OPN se je opredelilo, da se za večja območja bolj natančno predeli in se zahteva OPPN. Ime pa je sedaj Royal.

Izidor Jekovec se je strinjal, da bodo v času gradnje ceste obremenjene. Za te vile/apartmaje bo potrebno dostop urediti tudi v nadaljevanju. Menil je, da je stvar OPPN-ja, kje bo dostopnost do teh cest, česar pa v OPPN ni zasledil. Potreben bo odvoz smeti, dostop do servisnih objektov, ker bo promet tudi v nadaljevanju. Stvar OPPN je, da opredeli dostopnost do teh objektov.

Župan je odgovoril, da bodo mnenja svetnikov šle naprej kot pripombe. Dokončno se bo sprejemal drugo leto. Da se v OPPN opredeli dostopnost ceste.

Domen Zalokar je povedal, da ima igrišče že sedaj narejene posamezne poti, ki so po obodu. Na zemljevidu je pokazal predvideno dostopnost do hišic.

Mag. Vitomir Pretnar je povedal, da je šel večkrat mimo in videl velike tovornjake in drobilce. Bolj je pomemben vpliv na okolje, ki se bo pojavil ob gradnji. Glede na to, da je zraven tudi občina Radovljica. Mogoče bi se vprašalo še to občino za mnenje, kako vidijo oni poseg.

Župan je pojasnil, da sta se z županom sosednje občine že dvakrat srečala na sestanku in so imeli usklajevanje z direktorico Royaala. Pojasnil je, da vodovod ne bo potekal po zemljiščih občine Žirovnica, ampak občine Radovljica. Občina Radovljica podpira tovrstno gradnjo.

Občinski svet je sprejel naslednji sklep (št. 91):

Sprejme se Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora GO – Golf igrišče v prvi obravnavi.

2.6.2. Stališče - vsebinske pripombe iz razprave se smiselno upoštevajo

2.6.3. Obrazložitev

Besedilo drugega odstavka 19. člena smo ustrezno prilagodili tako, da je kot primarni dostop do predvidenih nastanitvenih objektov določena lokalna cesta številka 349121, občinska javna pot številka 650255 pa lahko služi kot intervencijski dostop.