

Pripravljalac:



Občina Žirovnica
Breznica 3, 4274 Žirovnica

Izdelovalec:



Preprostor d.o.o.
Kranjska cesta 4, 4240 Radovljica

Sodelavec:



Atelje Prizma d.o.o.
Cesta maršala Tita 7, 4270 Jesenice



OPPN GO - Golf igrišče

PREDLOG - februar 2025 - povzetek za javnost



IZHODIŠČE IN NAČRTOVANA UREDITEV

Znotraj območja OPPN pobudnik načrtuje razvoj, širitev ter posodobitev turistične ponudbe obstoječega golf igrišča, v smislu umeščanja novih nastanitvenih in servisnih kapacitet.

Na vzhodnem delu območja OPPN meji 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.

Skupno je predvideno 12 manjših nastanitvenih objektov z eno ali največ po dvema nastanitvenima enotama za obiskovalce v vsakem objektu.

Nova nastanitev torej ne gre v smeri »množičnosti«, temveč v smeri ekskluzivne nastanitve v majhnem obsegu. Poleg novih nastanitvenih kapacitet pobudnik načrtuje tudi gradnjo nekaj novih servisnih objektov za potrebe obratovanja območja.

Posegi bodo zasnovani ob upoštevanju kakovosti danega prostora v katerega bo potrebno za ta namen poseči. Načeloma bodo torej vplivi nove nastanitve v širšem prostoru majhni, praktično zanemarljivi.

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.«

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.

PRAVNA PODLAGA IN OBMOČJE

Občina Žirovnica Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju »OPPN«) sprejema na podlagi:

- 114. in 126. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št.: 199/21)
- 18. člena Statuta občine Žirovnica (Uradni list RS, št.: 23/1999, 55/2011 - UPB1s spremembami)
- Odloka o Občinskem prostorskem načrtu 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 - v nadaljevanju »OPN«)
- Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora GO - golf igrišče (10. 10. 2023)

Od Ministrstva za naravne vire in prostor je Občina Žirovnica za ta OPPN pridobila identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 3681

Območje obdelave OPPN po podatkih PISO Žirovnica obsega 814.401,34 m² (EUP GO-OPPN) in obsega naslednje parcele (oziroma njihove dele): 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 - vse k.o. 2181 Zabreznica.

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 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 podobmočja A, B, C in D in se za vsako od teh podobmočij s tem OPPN predpiše podrobnejše pogoje.

POSTOPEK SPREJEMANJA IN OKVIRNA ČASOVNICA

POBUDA ZA OPPN
november 2022

MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI
PLANA NA VAROVANA OBMOČJA
junij 2023

VLOGA ZA DODELITEV ID ŠTEVILKE PA
september 2023

SKLEP O PRIPRAVI OPPN
oktober 2023

PRIPRAVA OSNUTKA OPPN
februar 2024

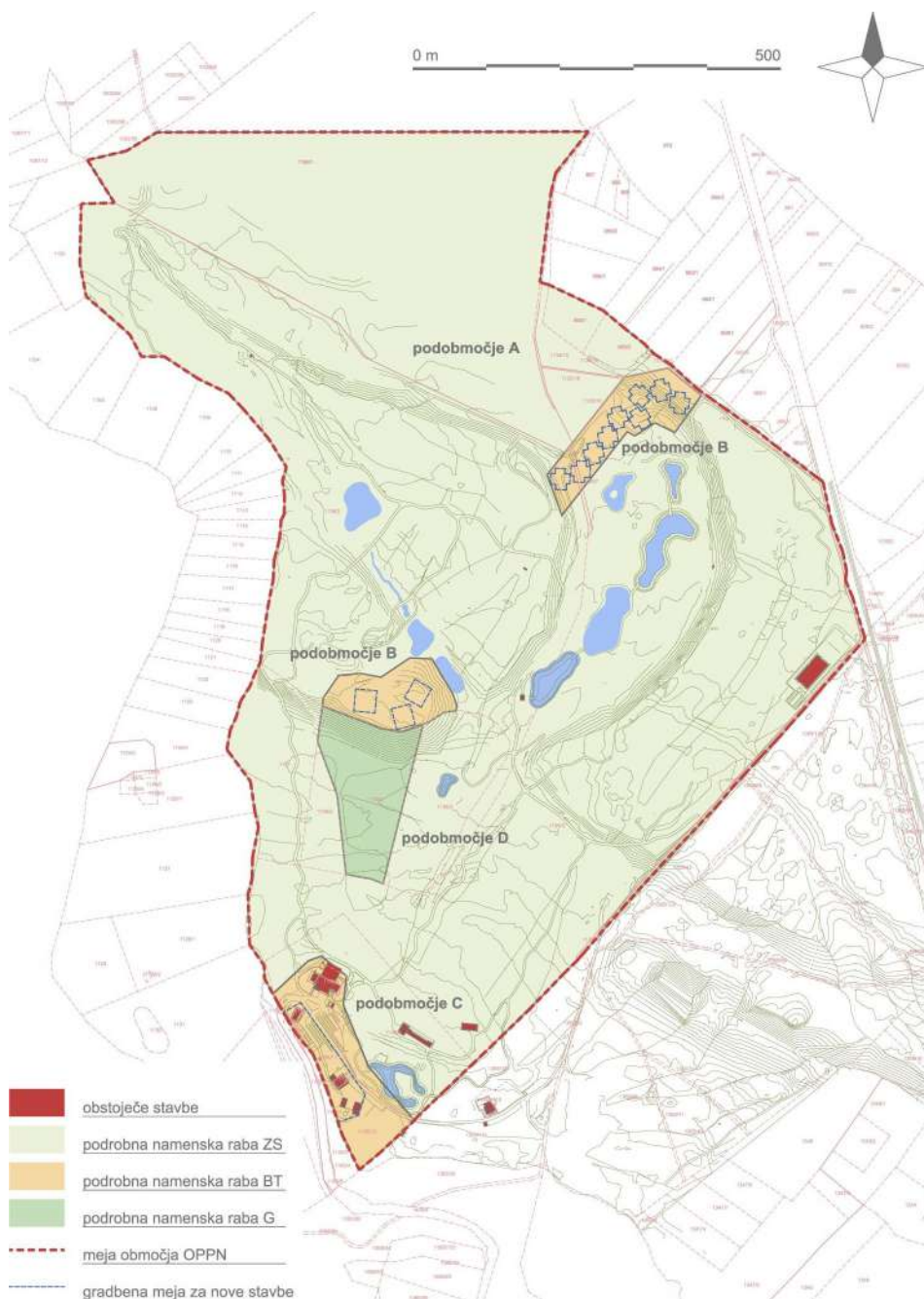
POZIV NUP DA PODOJAO (prvo) MNENJE
april 2024

PRIPRAVA DOPOLNJENEGA OSNUTKA
oktober 2024

JAVNA RAZGRNITEV OPPN
oktober 2024

PRIPRAVA PREDLOGA OPPN in
POZIV NUP DA PODOJAO (drugo) MNENJE
februar 2025

SPREJEM ODLOKA NA OBČINSKEM SVETU
in OBJAVA V URADNEM GLASILU
junij 2025



ZASNOVA

Območje celotne EUP, ki je hkrati tudi območje tega OPPN, je že v OPN razdeljeno na podobmočja različnih podrobnih namenskih rab (ZS, BT in G), s tem OPPN se glede na podrobne namenske rabe določijo podobmočja na katerih se podrobneje določijo pogoji za posege v prostor za vsako podobmočje posebej. Območje A je tako namenjeno razvoju osnovne športne dejavnosti, obe območji B se namenita umestitvi novih nastanitvenih enot, območje C razvoju in dopolnitvi servisne funkcije območja, območje D pa ostaja gozd.

S tem OPPN se podrobneje določijo pogoji za posege v prostor skladno z določili nadrejenega prostorskega akta Občinskega prostorskega načrta Občine Žirovnica, Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in splošnimi ter konkretnimi smernicami in usmeritvami nosilcev urejanja prostora.

Skladno z 82. členom OPN (hierarhično nadrejenega prostorskega akta) so v OPPN predvidena nekatera manjša odstopanja, da bo posamezne gradnje je možno oblikovati v kontrastu z okoljem, in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov ali vzpostavitve nove kvalitete v prostoru. Manjša odstopanja se nanašajo na dovoljene naklone poševnih streh in parkirne normative, ki so podrobneje prilagojeni dejavnostim na območju. Z odstopanji po tem OPPN soglašajo tudi občinska urbanistična služba.

PROMET

Glavni dostop na območje OPPN je po lokalni cesti Radovljica - golf igrišče (šifra odseka: 349121), ki je glavna prometna povezava z regionalno cesto I. reda Lesce-Bled (šifra odseka 1088) in katere večji del leži v območju Občine Radovljica. Sekundarni dostop na območje poteka s smeri vasi Vrba po javni poti (šifra odseka 650255). Preko območja OPPN ne tečejo tranzitne prometne povezave, v prometnem smislu je območje praktično izolirano od okoliških cestno prometnih tokov, navedeni javni prometni službi zagotavljajo dostop na področje kompleksa golf igrišča.

Pridobljene so bile Smernice MZI (številka 350-301/2022/11-0241138, datum 13. 1. 2023), ki smo jih pri pripravi osnutka smiselno upoštevali. Ureditve po tem OPPN na javno prometno infrastrukturo, glede na obstoječe stanje, ne bodo imele bistvenega vpliva.

ENERGETIKA

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

Pridobljene so bile smernice Elektro Gorenjska d.d. (številka 3383, datum 23. 11. 2022), iz katerih izhaja, da se v primeru manjših potreb po napajanju izvede nove NN izvede do porabnikov iz obstoječih TP 512 - Golf igrišče, v primeru večjih potreb pa se zgradi nova TP. V fazi osnutka tega OPPN je znano, da gre za 12 novih nastanitvenih objektov v obeh podobmočjih B in enega ali več servisnih objektov v podobmočju C v neposredni bližini obstoječih TP 512 - Golf igrišče. Ocenili smo, da so glede na relativno majhno število nastanitvenih in servisnih objektov potrebe zmerne, zato smo predvideli nove NN dovode za nove objekte iz obstoječih TP.

VODA IN KANALIZACIJA

Pridobljene so bile smernice JEKO d.o.o. (številka III/10.MP-03-ŽI/2023, datum 18. 01. 2023) iz katerih izhaja, da je potrebno za obravnavano območje zgraditi novo sekundarno in terciarno vodovodno omrežje v približni dolžini 1.250 m.

Pridobili smo tudi smernice KOMUNALE RADOVLJICA d.o.o. (številka 111/2022 SM, datum 6. 12. 2022) iz katerih izhaja, da se obravnavano območje delno napaja iz tega javnega vodovoda preko priključka PVC 150, vodomer pa se nahaja na parceli 1365/38 k.o. Hraše, torej izven območja tega OPPN.

Pridobljene so bile smernice JEKO d.o.o. (številka III/07-NJ-003-ŽI/2023, datum 17. 1. 2023) iz katerih izhaja, da javna kanalizacija na območju ni zgrajena in da se kanalizacijsko omrežje zaključuje z izgradnjo skupne biološke čistilne naprave ali z izgradnjo več manjših bioloških čistilnih naprav. Iz smernic KOMUNALE RADOVLJICA d.o.o. (številka 111/2022 SM, datum 6. 12. 2022) je razvidno, da tudi v neposredni bližini (na delu golf igrišča, v Občini Radovljica) javne kanalizacije ni.

Čistilne naprave območja je potrebno graditi, obratovati in vzdrževati pod pogoji obstoječega okoljevarstvenega dovoljenja ARSO (številka 35441-29/2016-5, datum 30. 3. 2017) s spremembo (številka 35441-107/2019-12, datum 2. 4. 2021), ki se po potrebi za gradnjo po tem OPPN tudi ustrezno dopolni ali spremeni. V primeru fazne gradnje nastanitvenih objektov je alternativno dopustna možnost izgradnje več malih bioloških čistilnih naprav za vsako zaključeno fazo posebej.

ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

V območju obravnavane EUP potekata dve obstoječi komunikacijski omrežji eno v upravljanju TELEKOM d.d., drugo pa v upravljanju TELEMACH d.d.

KULturna DEDIŠČINA

Severni del območja obravnavane EUP se nahaja v vplivnem območju kulturne krajine Studenčice (kulturna krajina - EŠD 23128). Kulturna krajina leži na ravnici pod Karavankami z vasi 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 Vile Karadorjevič iz druge četrtine 20. stoletja (1940), kraljeva vila, ki je danes kot Kraljeva klubska hiša golf igrišča Bled zavarovana kot profana stavbna dediščina (EŠD 21494). Gre za visokoprtilčno vilo pravokotnega tlorisa z dvokapnico na čop. Kletna etaža je rusticirana s kamnitimi klesanci, elementi baročne ljudske arhitekture.

Pridobljene so bile smernice MK (številka 35012-221/2022-3340/5, datum 3. 1. 2022). V besedilo odloka smo smiselno vnesli določila OPN, ki se nanašajo na posege v območjih kulturne dediščine, med drugim tudi določilo, da je 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, potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje, ki ga izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine.

OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN

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).

Vplivi območja tega OPPN so tudi hidrološki vplivi ponikanja in podzemnih voda, ki z območja tega OPPN v glavni odtokajo v zahodno smer proti Savi Dolinki. Vplivi gradenj in ureditev na navedeni proces ponikanja in podzemne vode se v obstoječem stanju omejujejo s pogoji obstoječega okoljevarstvenega dovoljenja ARSO (številka 35441-29/2016-5, datum 30. 3. 2017) s spremembo (številka 35441-107/2019-12, datum 2. 4. 2021).

Za vse bodoče posege, ki bodo imeli potencialni vpliv na ponikanje in podzemne vode, je treba obstoječe okoljevarstveno dovoljenje ARSO (številka 35441-29/2016-5, datum 30. 3. 2017) s spremembo (številka 35441-107/2019-12, datum 2. 4. 2021) ustrezno dopolniti ali spremeniti po predpisanem postopku, v katerega bo vključen tudi državni organ pristojen za varstvo narave.

Pridobljeno je bilo mnenje ZRSVN OE Kranj (številka 3563-0075/2022-10, datum 23. 6. 2023), iz katerega je razvidno da OPPN ne bo pomembno vplival na varovana območja, zato presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

ETAPNOST

Prvo fazo znotraj posameznih območij novogradnji predstavlja izvedba vse potrebne infrastrukture, vključno z gradnjo, prestavitvami, rekonstrukcijami ali obnovami infrastrukturnih vodov. 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 energetsko 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.