



**OBČINA KRANJSKA GORA  
OBČINSKI SVET**

**Št. dok.: 032-3/2023-51**

**Datum: 5.12.2025**

**ZAPISNIK**

**20. seje Odbora za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami**  
ki je potekala dne **2.12.2025 ob 16:00 uri** v mali sejni sobi Občine Kranjska Gora.

**Prisotni:**

**Odbor za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami:** Slavko Rabič, Jernej Legat, Polona Petrovič Erlah, Peter Močnik, Klavdija Gomboc, Aljaž Lavtižar.

**Odsotni: /**

**Posebej vabljeni:** Robert Klinar, županja Henrika Zupan.

Predsednik Odbora za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami Slavko Rabič pozdravi vse navzoče ter prebere predlagan dnevni red.

**Dnevni red:**

1. Potrditev zapisnika 19.seje Odbora za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami.
2. Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025-2032.
3. Razno.

Dnevni red je soglasno potrjen.

**K točki 1. dnevnega reda**

Predsednik je dal v obravnavo zapisnik 20. seje Odbora za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami.

Razvije se razprava glede imenovanja novega člana Odbora po odstopu odbornika Grega Šaleja.

Direktor pojasni glede vzpostavitve in izvzem javnega in grajenega javnega dobra ter obrazloži, da je ZUreP-2 določal, da vzpostavitev in izbris javnega in grajenega javnega dobra sprejme občinski svet. Doda, da je z ZUreP-3 na tem področju prišlo do sprememb in da je obveza potrditev Občinskega sveta zgolj za grajeno javno dobro. Kljub temu, je odločitev Občine, da za oba primera potrditev išče pri Občinskem svetu.

Aljaž Lavtižar pove, da bi lahko izbris javnega dobra izvedli brez sprejema na Občinskem svetu zgolj z ugotovitveno odločbo in s tem ugotavlja, da je imel on prav.

**SKLEP št. 1:**

**Potrdi se zapisnik 20. seje Odbora za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami.**

Sklep je bil sprejet soglasno ( 6 ZA, 0 PROTI)

## **K točki 2. dnevnega reda**

Predsedujoči Slavko Rabič je uvodoma povedal, da se na seji obravnava Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025-2032.

Predsednik poda besedo direktorju občinske uprave Robertu Klinarju, ki predstavi gradivo, ki je predmet točke dnevnega reda. Izpostavi, da je bila udeležba na javnih razpravah v sklopu priprave stanovanjske strategije razmeroma slaba ter da bi si želel, da bi bila udeležba glede na problematiko boljša.

Predsednik odpre razpravo ter sodelujoče spodbudi k razpravi.

Aljaž Lavtižar vpraša ter prosi za dodatne obrazložitve v publikaciji Stanovanjske strategije:

- Str. 25; Prosi za dodatno obrazložitev navedbe v prvem odstavku ugotovitev
- Str.27; Prosi za obrazložitev glede stavb, ki niso komunalno opremljene. Takih naj bi bilo 54.
- Str. 42; napaka v navedbi slika 31 (naselja in vrsta stanovanja)
- Str. 46; prosi za dodatno obrazložitev glede grafa – potrebno drugače poimenovati stolpca

Pripombe bodo posredovane izdelovalcu stanovanjske strategije. Obrazložitve bodo naknadno posredovane.

Polona Petrovič Erlah izpostavi goljufije, ki se dogajajo s prijavami stalnih bivališč, znano pa je, da posamezniki tam ne bivajo. V posameznih primerih se na ta račun bremeni občinski proračun.

Direktor občinske uprave doda primer izrabe varovanih stanovanj, ki so se dogajale v preteklosti drugje.

Polona Petrovič Erlah vpraša glede govoric, da se bo Dom Viharnik spremenil v hotel. Direktor doda, da to brez soglasja občinskega sveta ni možno ter da je bila podeljena stavbna pravica za določeno namembnost objekta.

Aljaž Lavtižar poudari, da so v OPN za namensko rabo SB (kjer se nahaja Dom Viharnik) terciarne in kvartarne dejavnosti dopustne, ter da je teoretično po OPN možna sprememba v hotel (s spremembo UN ŠPC Bezje).

Anita Svetina Kirac pojasni, da je gostinstvo na tej namenski rabi res dovoljeno vendar zgolj za potrebe območja. To pomeni, da se namembnost celotnega objekta ne more spremeniti v gostinsko nastanitveno dejavnost, vendar le del (pretežno mora ostati dom starostnikov).

Polona Petrovič Erlah vpraša glede plačila odvoza odpadkov (plastika). Direktor pojasni, da je odvoz plastike brezplačen za fizične osebe (se ne zaračunava). Za večje količine (dejavnosti) se odvoz plastike plačuje. Direktor pove, da se bo zadeva dodano preverila. Doda, da se na eko otokih plastika ne bi smela več zbirati. Polona Petrovič Erlah pove, da v Ratečah plastiko nekateri pripeljejo na eko otok ter da svojih zabojnikov nimajo.

Razvije se razprava.

Predsednik odbora daje na glasovanje naslednji sklep.

### **SKLEP št. 3:**

**Odbor za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Stanovanjsko strategijo Občine Kranjska Gora 2025-2032. Sklep je bil sprejet soglasno (6 ZA, 0 PROTI).**

### **K točki 3. dnevnega reda**

Jernej Legat vpraša glede parka v Mojstrani ter možnosti nadzora (video nadzor) zaradi vandalizma. Direktor pojasni, da informacijska pooblaščenka zahteva določene podlage in upravičenost za postavitve takšnih sistemov. Doda, da je na določenih območjih konstantno prisoten vandalizem, zato se že razmišlja in preverja možnosti dokazovanja potrebe po video nadzoru. Doda, da je to dodaten strošek, ki ni tako majhen.

Polona Petrovič Erlah pove, da se na Dovjem konstantno vozijo na Dovško Rožco s »krosлами«. Vpraša ali ni nadzora in kako je to možno. Predsednik odbora pove, da je veliko primerov vendar da ni dovolj nadzora. Razvije se razprava.

Peter Močnik povpraša glede poti na Grančiče. Doda, da ni dobro narejeno. Direktor bo zadevo preveril.

Aljaž Lavtižar povpraša glede asfaltiranja v Smerinju in izogibanju poseženim posegom (terasa) na cesti. Meni, da ni prav, da bi se moralo teraso umakniti in asfaltirati v celoti. Direktor pojasni zadevo.

Aljaž Lavtižar prosi za odgovore za vprašanja, ki jih po elektronski pošti poslal Grega Šalej pred prejšnjo sejo Odbora. Anita Svetina Kirac prebere predmetno prejeto elektronsko sporočilo in poda odgovore. Aljaž Lavtižar prosi, da se odgovori pisno napišejo tudi v zapisnik.

*»Spoštovani,*

*v izogib instant odgovorom na seji v smislu izgovorov vam v naprej pošiljam vprašanja, ki me zanimajo.*

*V Jasni, pri novogradnji prizidka je občinska uprava izdala soglasje, da povečan objekt ne potrebuje novih parkirnih mest. Vem, da je bila sprejeta lokacijska preveritev za gradnjo.*

*Ampak število parkirnih mest ni predmet lokacijske preveritve. Kje v zakonu lahko preberem člen na podlagi katerega ste izdali soglasje.*

*In sicer, da naj bi bila zunaj terasa z mizami, sedaj pa bodo mize v notranjosti in zato ne potrebuje novih parkirnih mest?*

*In kdo prevzema legitimno odgovornost za sicer nelegalno odločitev, ker sedaj vidimo mize zunaj še vedno oz. ponovno, notri pa kot del novogradnje?*

Občina Kranjska Gora v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izdaja mnenja o skladnosti projektne dokumentacije s prostorskimi akti občine in ne soglasja. Z elaboratom lokacijske preveritve se je med drugim preverila skladnost investicijske namere z določili veljavnega prostorskega izvedbenega akta. Za odstopanja je bil sprejet Sklep o lokacijski preveritvi. Glede parkirnih mest že v elaboratu lokacijske preveritve ni bilo prepoznanega odstopanja. Občina Kranjska Gora se je kot mnenjedajalec lahko opredelila v okviru svojih pristojnosti glede na prejeto projektno dokumentacijo, določil PUP in sklepom lokacijske preveritve.

Nadzor nad izvedenim stanjem in odstopanji opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

*Na podlagi katerega zakona ste izdali soglasje h gradnji aparthotela investitorju Diamant invest leta 2024? Vemo, da je bivši župan apartmaje prepovedal leta 2020. In to kljub temu, da ste pisno seznanjeni o podvajanju zemljišča v različnih gradbenih dovoljenjih?*

Kot že pojasnjeno Občina Kranjska Gora v postopku med drugim izdaja mnenja o skladnosti projektne dokumentacije z določili prostorskega izvedbenega akta. Mnenje je bilo podano na aparthotel – torej hotel in ne apartmajsko hišo. V primeru hotela, apartmaji predstavljajo zgolj nastanitveno enoto znotraj hotela, torej gostinskega nastanitvenega obrata.

*Županja in podžupanja že tri leta razlagata občanom, da OPN v pripravi vsebuje zgolj predloge do leta 2007.*

*V razjasnitev dvomov o datumih vlog, ki se pojavljajo med občani, zanimajo tudi mene in bi utegnile zanimati odbornike, vas ponovno prosim, da nam danes na odbor dostavite odgovore na že zastavljena vprašanja z moje strani v preteklosti. In sicer za vse pobude, ki so bile sedaj upoštevane zraven kopijo vloge iz katere bo razviden datum vložitve. Najmanj pa za širitev stavbne parcele okoli bivše stražnice Srnjak in širitev stavbnega dela parcel 1174/2 in 1174/3 k.o. Rateče.*

*Hkrati me zanima, zakaj se v sklopu pripomb do OPN ni obravnavalo pripomb odbora?*

Presečni datum presojanih pobud je naveden v izdanih stališčih Občine. Kot že povedano na prejšnjih sejah, se pobude vlagateljev, ki so bile upoštevane ne bodo javno objavljale zaradi varstva osebnih podatkov. Nimamo zadržka za pojasnila za določene spremembe stavbnih zemljišč.

V primeru širitve stavbnega zemljišča okoli bivše stražnice Srnjak podajamo pojasnila s strani izdelovalca prostorskega akta: Obstoječe stavbno zemljišče po veljavnem prostorskem aktu ni usklajeno z dejanskim stanjem v prostoru. Objekt je postavljen tako, da sega izven stavbnega zemljišča. Zaradi izboljšanja namenske rabe prostora glede na dejansko stanje je občina že v osnutku OPN določila funkcionalno stavbno zemljišče obstoječemu objektu - kot uskladitev z dejanskim stanjem in glede na tedanji kataster. V fazi javne razgrnitve se je ugotovilo, da je treba nam. rabo popraviti z izvedeno parcelacijo in cesto, kar izhaja iz stališča št. 66.« *(elektronsko sporočilo prejeto dne 22.10.2025 z odgovori podanimi na 20 seji Odbora).*

Po podanih odgovorih se razvije razprava na temo sprememb namenske rabe zemljišč, etažiranja in prodaje aparthotelov ter neskladne uporabe objektov.

Razvije se razprava glede namere nakupa zemljišča za pot Kamne-Hrušica. Izpostavljeno je, da je slednja namera še vedno v gradivu proračuna za sprejem na seji Občinskega sveta. Odgovor uprave bo podan naknadno.

Aljaž Lavtižar izpostavi, da je na prejšnji 18. seji povprašal o objektu daljšega obstoja v Podkorenu. Zanima ga, ali lahko pridobimo uporabno dovoljenje. Pojasni se, da z določbami razpolagajo v arhivu Upravne enote ter da je potrebno za pridobitev slednjih, izkazati javni interes. Zadeva bo preverjena.

Seja je bila zaključena ob 17:40 uri.

Zapisala:

Anita Svetina Kirac  
Svetovalka II

**Predsednik Odbora  
Slavko Rabič**

Priloga:

- Pojasnila na dokument Stanovanjske strategije Občine Kranjska Gora glede na izpostavljena vprašanja odbornikov

Poslano (po e-pošti):

- članom Odbora
- županji

Pojasnila na dokument Stanovanjska strategija OKG:

- Str. 25;

“Pri oblikovanju stanovanjske strategije je ključno upoštevati delovno aktivne, ki v občini delajo, a ne živijo in predstavljajo potencial za priselitev. “

Zakaj je to ključno? Zaposleni v občini Kranjska Gora, ki nimajo tam stalnega ali začasnega prebivališča, predstavljajo pomemben potencial za priselitev, saj imajo že vzpostavljeno dnevno povezavo z občino in bi z bližino delovnega mesta lahko pridobili na kakovosti življenja. Njihova vključitev v stanovanjsko načrtovanje zmanjšuje prometne obremenitve, krepi lokalno gospodarstvo in prispeva k stabilnejši demografski strukturi, saj spodbuja rast aktivnega prebivalstva.

Podatki o dnevnih migracijah so obenem dober pokazatelj dejanskega stanovanjskega primanjkljaja in občinam omogočajo natančnejše določanje obsega potreb, cenovnih razponov ter časovnice razvoja novih stanovanjskih zmogljivosti. Zaposleni, ki v Kranjski Gori delajo, imajo tudi že vzpostavljene stike s skupnostjo ter poznajo lokalne razmere, storitve, delodajalce in ljudi. Zaradi teh izkušenj se lažje odločijo za selitev in so realnejši kandidati za priseljevanje kot tisti, ki občine sploh ne poznajo.

- Str.27;

“Med podatki lahko razberemo tudi, koliko je tistih stavb, ki niso komunalno opremljene. Teh je med stanovanjskimi objekti 54, od tega je največ enostanovanjskih stavb, kar 46.”

Podatki temeljijo na statističnem izpisu iz katastra nepremičnin (GURS), prenos podatkov z dne 26. 1. 2025. Nanašajo se na evidentirano priključenost stavb na osnovno komunalno infrastrukturo: elektriko, vodovod in kanalizacijo. Med stavbami, ki niso komunalno opremljene, so torej tiste, za katere v evidenci ni zabeležen noben od teh priklopov.

Podatki SURS za leto 2021 kažejo še višje številke: 54 stanovanj brez elektrike, 37 brez vode, 671 brez priklopa na kanalizacijo. Razlike med podatkovnimi bazami so velike, zato smo v strategiji uporabili podatke GURS, čeprav brez terenskih preveritev ostajajo manj zanesljivi.

Nedoslednost ali nezanesljivost podatkov lahko izhaja tudi iz ravnanja lastnikov nepremičnin. V praksi se namreč dogaja, da lastniki ne posodablajo ali celo namenoma ne prijavljajo vseh priklopov na komunalno infrastrukturo, saj s tem vplivajo na višino plačanega komunalnega prispevka.

- Str. 42; graf je popravljen
- Str. 46; graf je popravljen

Število 168 predstavlja ekstrapolacijo deleža zelo nezadovoljnih prebivalcev (7 %), ki so tak odgovor podali v spletni anketi o stanovanjskih razmerah. V absolutnih številkah je to 13 anketirancev. Poleg tega je bilo nezadovoljnih še 11 % anketirancev (22 oseb). Skupaj je torej 18 % oziroma 35 anketirancev izrazilo nezadovoljstvo s svojim stanovanjskim statusom.

Če delež zelo nezadovoljnih (7 %) prenesemo na celotno populacijo občine Kranjska Gora, dobimo okvirno 367 prebivalcev. Ob predpostavki, da v povprečni stanovanjski enoti živita 2,19 osebi, to ustreza približno 168 stanovanjskim enotam.

Delež nezadovoljnih (11 %) pa v ekstrapolaciji pomeni približno 577 prebivalcev oziroma okoli 264 stanovanjskih enot. Gre za orientacijsko oceno, ki, kljub omejenemu številu odgovorov, ponuja uporaben vpogled v stanovanjske razmere v občini.