

Investitor: **Marijan JURENEC s.p.**  
**Prečna ulica 1**  
**1235 RADOMLJE**

Naslovník: **Občina Kranjska Gora**  
**OBČINSKI SVET**  
**Kolodvorska ul. 1b**  
**4280 KRANJSKA GORA**

Radomlje, 10.05.2013

Zadeva: **Obvestilo o nameri za spremembo programa v postopku spremembe in dopolnitve (ZN) OPPN Ledine, Podkoren**

Spoštovani,

V letih med 2005 in 2009 sem postal lastnik zemljišča, ki se nahaja JV od vasi Podkoren in sicer v trikotniku, kjer regionalna cesta Kranjska Gora – Rateče R1-201/202 prečka Savo Dolinko (zahodno od bencinskega servisa Petrol – Podkoren). To je območje, ki se v (še vedno veljavnih) prostorskih sestavinah planskih aktov občine Kranjska Gora imenuje Podkoren – hotel, z oznako KG/H1. Zajema zemljišče s parcelnimi številkami: 640/1, 639/1, del 806/2, 640/2, 638/2, 639/4, 639/3, 638/1, 158/2, 160, 162 in 161, vse k.o. Podkoren, v skupni velikosti 6428 m<sup>2</sup>.

Na območju je bil leta 1997, na pobudo takratnega lastnika Istrabenz d.d. sprejet Zazidalni načrt (objavljen v UVG, št. 32/97 in 24/97-POPR.), ki predvideva gradnjo hotela in bencinskega servisa. Od namere za gradnjo je, zaradi prenehanja "bencinskega turizma", Istrabenz odstopil, ter zemljišče prodal meni. Sam sem najprej nameraval zgraditi le hotel, ki pa bi se moral prilagoditi dejanskim turističnim in gospodarskim standardom, ki so se izoblikovali med tem. Zato sem pristopil k pripravi spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta (na podlagi spremembe prostorske zakonodaje med tem, se je imenovanje takega prostorskega načrta preimenovalo v Občinski podrobni prostorski načrt - OPPN). V ta namen je župan izdal Sklep o pripravi tega postopka (objavljen v Ur. l. RS, št. 16/2008), ki je izdelan do faze pridobitve smernic in pogojev nosilcev urejanja.

Med izdelavo Sprememb in dopolnitev OPPN se je gospodarska situacija tako spremenila, da hotela nimam več interesa graditi. Po temeljitem razmisleku in iskanju rešitev, kako bi bilo tako lokacijo smotrno urbanizirati oz. urediti, sem prišel na idejo o gradnji trgovskega objekta. Tak program je, poleg namena, ki je na tem območju iz vidika obstoječih določil prostorskih planskih aktov občine, že določen, smislen tudi zaradi dejstva, da v občini pri trgovski ponudbi ni nobene konkurence, edini ponudnik je Mercator.

Pri iskanju (so)investitorja sem ugotovil da, glede na današnje gospodarsko stanje, tudi trgovca, ki bi zgradil ali najel ustrezen objekt, ne bo mogoče najti, saj bi bila gradnja ali ekonomska najemnina novega samostojnega tovrstnega objekta predraga. Zato ugotavljam, da bi bilo trgovsko dejavnost na tej lokaciji mogoče ponuditi le v povezavi s še kakšno drugo. Iz vidika določil veljavnih prostorskih planskih aktov občine, ki to območje namenja za t.i. dopolnilne dejavnosti (te so: gostinstvo, trgovina in storitve, kvartarne dejavnosti, stanovanja ter rekreacija) in dejanskih potreb v občini menim, da bi bilo najustreznejše trgovino povezati s stanovanji. Zato nameravam program sprememb in dopolnitev OPPN v tem smislu spremeniti.

Po razgovoru z morebitnimi zainteresiranimi trgovci ter po posvetu s prostorskimi načrtovalci menim, da bi bilo na območju možno zgraditi trgovski objekt (v pritličnem nivoju) velikosti med 1500 in 1800 m<sup>2</sup> (zazidanost območja do 30 %), v ostalih etažah (nadstropje, in izrabljeno podstrešje, verjetno v dveh nivojih), pa bi bila stanovanja. Na podlagi navedenih ocen, bi bilo, poleg trgovskega objekta mogoče

zgraditi med 35 in 40 stanovanjskih enot. Prosti del zemljišča bi se namenil funkcionalnim površinam objekta (parkirišče, dovozne in dostopne poti, komunalne površine, otroško igrišče,...).

Objekt bi bilo seveda potrebno oblikovati tako, da bi se ustrezno umestil v prostor, torej s stavbno maso ustrezne velikosti z upoštevanjem stavbne tradicije ožjega okolja, kar pa je predmet projektiranja v kasnejših fazah.

V tem trenutku vam želim predstaviti svoje namere predvsem zato, ker se zavedam, da je vsak nov poseg na območje, kakršno je predmetno, zahtevno, nenazadnje pa tudi zato, ker ste organ, ki bo formalno sledil, predvsem pa sprejemal prostorski akt, ko bo izdelan.

Prosim za uvrstitev te točke na sejo občinskega sveta.

Hvala za sodelovanje in lep pozdrav,

Marijan Jurenc