

**Lucija Prosen
Valburga 7
1216 Smlednik**

Datum: 16. 11. 2023

**Občinski svet Občine Medvode
Cesta komandanta Staneta 12
1215 Medvode**

Zadeva: Predlog za izvzem območja iz območja urejanja z OPPN

Spoštovani

Podpisan Lucija Prosen, Valburga 7, Smlednik predlagam, da se za prostorsko enoto SM_177, za katero je predpisana izdelava OPPN izda sklep, s katerim se območje TRO Dragočajna izvzame iz območja, za katerega je predpisana izdelava OPPN in podajam naslednjo obrazložitev:

V Smedniku – Valburgi je postavljen hotel Kanu. V sklopu hotelskega objekta je na SZ delu območje, ki se uporablja kot dodatne površine za opravljanje dejavnosti. Tako se v sklopu parcel nahajajo teniško igrišče, odbojgarsko igrišče, gospodarsko poslopje ter manjši objekt.

Prostorsko izvedbeni pogoji določajo, da je navedeno območje namenjeno za gostinsko turistične objekte z nastanitvijo in za odprte rekreacijske površine.

Nameravano območje želim na novo opredeliti kot dodatne površine za turizem. V ta namen bi del obstoječih dejavnosti na teh površinah opustila ter na njih uredila nove dejavnosti.

Na mestu obstoječih igrišč za tenis in odbojko želim urediti manjši glamping. Za nastavitev bi bile postavljene manjše montažne hiške (šotore) za krajše bivanje. V sklopu te ureditve bi bil urejen tudi plavalni ribnik.

V nadaljevanju bi ob obstoječem gospodarskem prostoru uredila prostor za piknike in druženje. Celotna ureditev naj bi nastala okoli obstoječe lipe. Obstoječe gospodarsko poslopje bi se preuredilo v gostinski prostor s prostori za shranjevanje opreme.

Naslednje področje urejanja naj bi bilo tik ob poslopju. Tu bi bil urejen prostor za bivanje manjših (domačih) živali. Ob njem bi se uredil manjši adrenalinski park, ob katerem bi se postavilo manjše šotorišče (indijanski šotori) za kombinacijo iger v parku.

Najbolj SZ del parcele bi se uredil v obstoječem objektu kot recepcija in apartmaji. Manjši objekt bi služil kot skladiščni objekt.

Področje parkirišč in novo področje urejanja sta višinsko precej ločena. Vzdolž celotne parkirne površine bi bil postavljen nov AB zid, povečalo bi število parkirnih mest, ki bi bila pokrita s streho. Na strehi je predvidena postavitve sončne elektrarne.

Z predlagano novo ureditvijo bi se povečale nastanitvene možnosti, uredila bi se možnost novih športnih in rekreacijskih površin. Z povečanjem parkirišč bi tako pokrili parkiranje vseh novih obiskovalcev.

Ureditveno območje Dragočajna predstavlja turistični potencial območja.

Glamping bi lahko privabil turiste, ki iščejo edinstvene in naravne izkušnje. Neposredna bližina Zbiljskega jezera že sama po sebi ponuja možnosti za zeleni oddih, športno udejstvovanje hkrati pa ponuja tudi odlično točko za opazovanje različnih vrst ptic, ki so na jezeru našle svoje mesto. Glamping bi tako pritegnil tudi tiste turiste, ki sicer ne bi izbrali klasičnega kampiranja, kar pomeni dodatno raznolikost obiskovalcev. S postavitvijo glampinga bi se ustvarila ne samo neposredna delovna mesta, temveč tudi podpora lokalnim podjetjem, kot so restavracije, trgovine in aktivnosti v okolici. Kot sledi iz programske zasnove je predvideni glamping zasnovan in vzdrževan s poudarkom na okoljski trajnosti. To vključuje uporabo okolju prijaznih materialov, uporabo obnovljive energije, upravljanje odpadkov in ohranjanje naravnega okolja. Postavitev glampinga bi imela pozitiven gospodarski vpliv na lokalno skupnost in bi pripomogla k vključitvi lokalnih izdelkov in storitev okoliških ponudnikov. Postavitev glampinga upošteva veljavno prostorsko zakonodajo in je skladna z načrti prostorskega urejanja. Glamping bi pomenil močno turistično promocijo kraja, saj bi predstavljal potencial za trženje in privabljanje pozornosti prek digitalnih kanalov, družbenih medijev in drugih marketinških pristopov.

Predvidena postavitev plavalnega ribnika znotraj območja bi pomenila vizualno dopolnitev Zbiljskega jezera. Ribnik bi temeljil na naravnem prehodu med posameznimi elementi glampinga in bi bil vpet v njegovo strukturo kot del celote. Za doseganje okoljske trajnosti ne bi posegali po kemičnih pripravkih za čiščenje vode temveč bi uporabili biološke mehanske filtre. Plavalni ribnik bi gostom ponujal edinstveno rekreativno dejavnost, ki je drugačna od običajnih bazenov ali jezer. Prepričana sem, da ima voda terapevtski učinek, zato bi plavalni ribnik lahko deloval kot prostor za sprostitve. Plavanje v naravnem ribniku bi lahko pripomoglo k sproščanju stresa in izboljšanju dobrega počutja gostov. Ideja je, da bi plavalni ribnik služil tudi izobraževalnim namenom. Gostje bi lahko izvedli več o ekologiji vodnih okolij ali prizadevanjih za ohranjanje narave. Nenazadnje bi plavalni ribnik zagotovo privabljal kot goste družine z otroki, kar bi povečalo privlačnost glampinga za različne ciljne skupine. Plavalni ribnik bi lahko postal prepoznaven del blagovne znamke glampinga, kar je pomembno pri trženju in promociji, saj bi lahko ustvaril prepoznavno in edinstveno ponudbo. Prepričana sem, da bi plavalni ribnik lahko postal ključni element celotne glamping izkušnje. Gostje bi se spomnili na svoje plavanje v naravnem ribniku kot na posebno in edinstveno doživetje.

Prostor za bivanje manjših (domačih) živali bi imel prvenstveno izobraževalno funkcijo, predvsem za otroke. Naj najprej poudarim vidik odgovornosti in skrbi za druge. Domače živali zahtevajo skrb in pozornost, kar otrokom pomaga razvijati občutek odgovornosti. Otroci se učijo, da so odgovorni za dobrobit svoje živali, kar lahko prenesejo tudi na druge vidike svojega življenja. Druženje z domačimi živalmi bi pomagalo spodbujati razvoj čustvene inteligence. Na ta način bi se otroci učili prepoznavati in razumeti čustva živali, kar bi jim pomagalo razvijati sočutje, empatijo in občutek za medsebojne odnose. Domače živali omogočajo praktično učenje o biologiji in naravi. Na predvidenem prostoru za bivanje živali bi se otroci lahko učili o različnih vrstah živali, njihovih navadah, prehrani in življenjskem ciklu. To izkustveno učenje bi zagotovo poglobilo njihovo razumevanje naravnega sveta. Izkušnje študij o odnosu človeka in živali kažejo, da domače živali lahko spodbujajo verbalno in neverbalno komunikacijo. Otroci se učijo govoriti z živalmi, interpretirati njihovo vedenje in razvijati spretnosti komunikacije, ki so lahko koristne tudi pri medčloveških odnosih. Druženje z domačimi živalmi bi lahko prispevalo k socialnemu razvoju otrok. Znano je, da otroci, ki imajo hišnega ljubljence, se lahko učijo deliti, razvijati občutek za skupnost in krepijo svoje socialne veščine.

Postavitev manjšega adrenalinskega parka predstavlja tudi zame svojevrsten izziv. V prvi prepoznavam adrenalinski park kot spodbudo za zdrav in aktiven življenjski slog. Adrenalinski park bo zasnovan tako, da bo privlačen za različne ciljne skupine, vključno z družinami, mladimi, ljubitelji športa in pustolovcev. Kot ostali elementi nove ureditve, bodo tudi v načrt adrenalinskega parka vključeni trajnostni elementi, kot npr. uporaba okolju prijaznih materialov, obnovljiva energija, kar poudarja trajnostni pristop. V kolikor bi obstajal interes lokalne skupnosti, bi se lahko vzpostavilo sodelovanje v obliki raznih dogodkov, sodelovanjem z lokalnimi šolami ipd. Močan poudarek dajem tudi na varnosti obiskovalcev, kar bi bila ključna prednostna naloga adrenalinskega parka. V ta namen bi z adrenalinskim parkom upravljalo usposobljeno osebje.

Zadostno število parkirnih mest je ključna za zagotovitev funkcionalnosti in udobja za goste. V nadaljevanju bo izdelana analiza potrebnih parkirnih mest glede na pričakovano število gostov območja. Predvideno je tudi možnost sodelovanja z lokalnimi prevozniki ali organiziranjem prevoza za obiskovalce, da bi zmanjšali potrebo po lastnih vozilih. V sklopu prometne ureditve se razmišlja tudi o vključitvi trajnostnih pristopov k parkiranju. To bi vključevalo zagotavljanje parkirišč za kolesa, postajališč za električna vozila ter promocijo souporabe

prevoznih sredstev. Trenutno rešitve vključujejo prilagodljivost parkirnih rešitev glede na morebitno povečanje obsega poslovanja v prihodnosti, saj se načrtuje, da se bo število parkirnih mest prilagodilo glede na rast povpraševanja.

Na novo urejeno območje bi se s prometno in zunanjo ureditvijo ter komunalno opremo navezovalo na že obstoječo obstoječo urejeno infrastrukturo hotelskega kompleksa "Kanu". Novo urejeno območje in obstoječi hotelski kompleks bi skupaj tvorila funkcionalno celoto in bi predstavljala enovito urbanistično, arhitekturno in krajinsko arhitekturno območje. Iz tega razloga je nesmiselno posegati v navedeno območje s predpisano izdelavo OPPN, ki bi posebej določal pogoje urejanja prostora, ker gre v tem primeru zgolj za razširitev že obstoječe dejavnosti in se v ničemer ne ustvarja novih elementov v prostoru. Predlagana ureditev z vidika izrabe in pozidave prostora ne degradira obstoječega območja, saj upošteva smernice, ki so predlagane za izdelavo OPPN-ja, ohranja obstoječo avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo ter s predlagano krajinsko ureditvijo ohranja delež zelenih površin. Vsi predvideni posegi sledijo predvidenim prostorsko izvedbenimi pogojem za območje za katerega je predpisana izdelava OPPN, zato menim, da jih je možno upoštevati brez obveznosti izdelave OPPN.

Za predlagano novo ureditev območja imam izdelano idejno zasnovo, ki jo prilagam tej pobudi in hkrati predlagam, da vam celotno zasnovo predstavim na eni od vaših prihodnjih sej, skupaj z izdelovalcem programske zasnove.

Hvala in lep pozdrav!

Lucija Prosen

Priloga:

- idejna zasnova