



LOCUS

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE JEZERSKO

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU OBČINE JEZERSKO

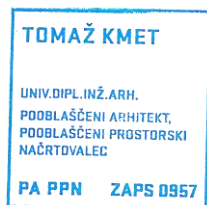
Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih
pogojev v EUP ZGJ01/2

ID elaborata 6636

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.
Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

pooblaščen prostorski načrtovalec:
Tomaž Kmet, ZAPS 0957 PA PPN



Domžale, julij 2025; dopolnitev oktober 2025, januar 2026

KAZALO

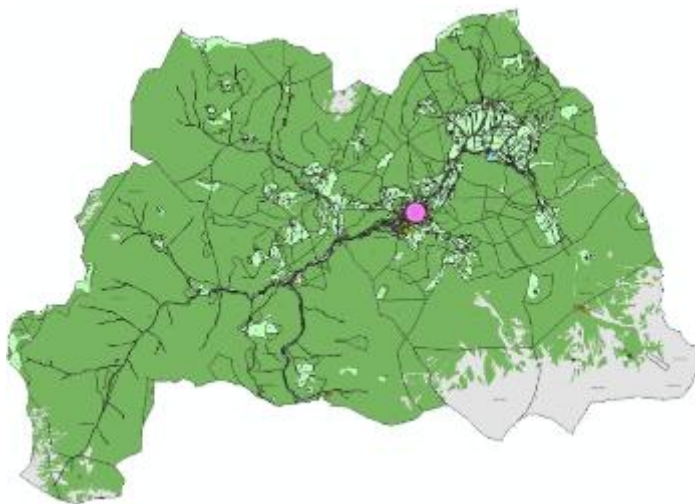
1	KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI	2
1.1	ANALIZA STANJA	3
1.1.1	Širša lokacija	3
1.2.1	Ožja lokacija	3
1.3.1	Obstoječa varstva in varovanja na območju lokacijske preveritve	5
1.4.1	Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	6
1.5.1	Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju	7
2	PREDSTAVITEV INVESTICIJE	13
3	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO	14
3.1	Predmet lokacijske preveritve	14
3.2	Utemeljitev glede namenske rabe prostora	16
3.3	Podrobnejša utemeljitev odstopanj	16
4	Analiza po kriterijih dopustnosti	18
4.1	Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine	18
4.2	Skladnost z javnim interesom	18
4.3	Nekonfliktnost z možnostjo pozidave sosednjih zemljišč	18
4.4	Skladnost z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta	18
4.5	Skladnost s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve	18
4.6	Skladnost z načrtovanim videzom območja ter vpliv na podobo naselij in krajine	19
4.7	Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju	19
4.8	Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	19
5	POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE	20
6	PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	21
7	DIGITALNI GRAFIČNI DEL	22
8	PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR	23

1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI

naziv LP	Lokacijska preveritev za območje EUP ZGJ01/2
številka LP	LP-02
interna številka projekta	2267
pooblaščen prostorski načrtovalec	Tomaž Kmet, ZAPS 0957 PA PPN
datum izdelave	julij 2025
veljavni prostorski akt na izvornem območju	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Jezersko (Uradni list Republike Slovenije, št. 72/15, Uradni vestnik Občine Jezersko št. 4/18, 1/19 in 4/25)
identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov	6636
potrjene LP za izvirno območje	ni potrjenih LP za izvirno območje
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP
potrjene lokacijske preveritve po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	ni potrjenih LP po zadnji posodobitvi OPN
navedba parcel, ki so povezane z območjem LP	367/199, 367/269, 367/270, 367/271, 367/272, 367/273, 367/274, 367/275 in 367/315, vse k. o. 2076 – Zgornje Jezersko
naselje	Zgornje Jezersko
enota urejanja prostora in namenska raba	Enota urejanja prostora (EUP): ZGJ01/2 – Občinski prostorski načrt Občine Jezersko Namenska raba: SSe - prosto stoječa gradnja
seznam podatkovnih virov	Prostorski informacijski sistem Občinski prostorski načrt Občine Jezersko Prikaz stanja prostora
seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri pripravi elaborata	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jezersko s spremembami in dopolnitvami
navedba namena za katerega se predlaga izvedba LP	individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v aktu

1.1 ANALIZA STANJA

1.1.1 Širša lokacija



Občina Jezersko se po površini z 69 km² uvršča na 101. mesto med slovenskimi občinami. Sredi leta 2023 je imela občina približno 660 prebivalcev, na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 10 prebivalcev. Gostota naseljenosti občine je torej manjša v primerjavi s celotno državo (105 prebivalcev na km²). Občina Jezersko se uvršča med najbolj gozdnote občine v Sloveniji, saj kar 74,8 % njene površine prekrivajo gozdovi. Za območje je značilna visoka vodnatost kot posledica obilnih padavin, pretežno neprepustne geološke podlage in razgibanega reliefa.

Slika 1: Grafični prikaz lokacije lokacijske preveritve glede na lego občine.

Občina Jezersko je del gorenjske statistične regije in spada v arhitekturno regijo Gorenjske, v arhitekturno krajino Jezersko, za katero so značilne samotne kmetije ali manjši zaselki, raztreseni po dnu doline ali po pobočjih. V občini sta dve naselji: Zgornje Jezersko in Spodnje Jezersko. Zgornje Jezersko je obmejno razloženo hribovsko naselje z gručastim jedrom in več samotnimi kmetijami. Nahaja se v osrednjem delu občine, na nadmorski višini od 850 do 900 metrov. Gre za obmejno hribovsko naselje z gručastim jedrom pod cerkvijo Sv. Ožbolta. V občini so obstoječe zazidalne površine za gradnjo stanovanj pretežno v zasebni lasti in večinoma niso naprodaj. Večina stavb je starejšega datuma, 78 % jih je bilo zgrajenih do leta 1990. Obstoječi objekti imajo slabšo izolacijo, strehe in fasade niso prenovljene, možnosti za prihranke energije so visoki.



Slika 2: Grafični prikaz širše lokacije lokacijske preveritve.

1.2.1 Ožja lokacija

Lokacijska preveritev se nanaša na Občinski prostorski načrt Občine Jezersko, in sicer na EUP ZGJ01/2, s

podrobno namensko rabo prostora SSe - prosto stoječa gradnja in VC - celinske vode.

Lokacijska preveritev se nahaja v središču naselja Zgornje Jezersko, v dolini potoka Jezernice, v ledeniških dolinah Ravenske in Makekove Kočne. Obsega naslednje zaselke: Center (jedro naselja), Grabnar, Kvance, Žabji trg, Stara pošta, Raven, Sibirija in Anclovo. Blizu središču naselja Zgornje Jezersko sega območje naravnih vrednot, kar predstavlja omejitveni dejavnik za njegovo širitev in poselitev.

Dvostanovanjski objekt, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja v središču naselja, tik za gasilskim domom. Obkrožajo ga stanovanjske stavbe približno enakih gabaritov, ki pa so, glede na karakteristične višine, višje ležeči. Objekt, ki je predmet obdelave, namreč leži v kotanji, pri čemer prvo etažo predstavlja delno vkopana klet.



Slika 3: Grafični prikaz karakterističnih višin okoliških objektov (vir: investitor, april 2025).

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča s parcelno št.: 367/199, 367/269, 367/270, 367/271, 367/272, 367/273, 367/274, 367/275 in 367/315, vse k. o. 2076 – Zgornje Jezersko, s skupno površino 567 m².



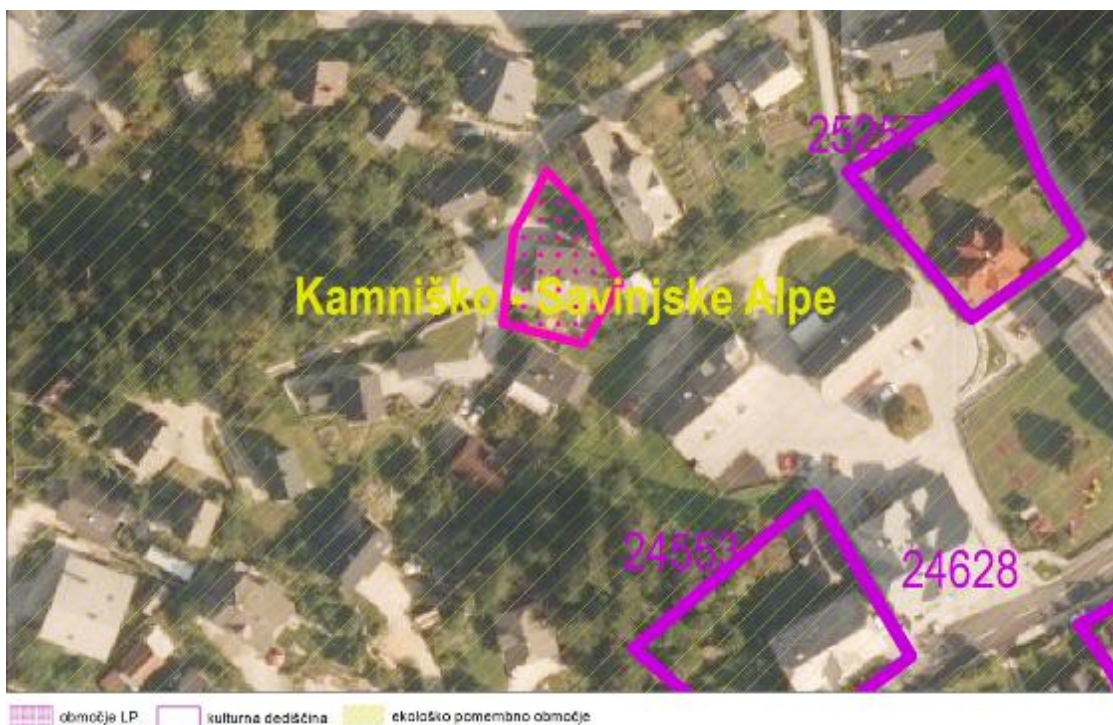
Slika 4: Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na zračnem posnetku.



Slika 5: Fotografije lokacije

1.3.1 Obstoječa varstva in varovanja na območju lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve leži znotraj ekološko pomembnega območja: Kamniško - Savinjske Alpe (ID 11300). Celotno območje je potresno nevarno; projektni pospešek tal znaša 0,2 g. Na predmetnem območju veljajo zahtevni zaščitni ukrepi zaradi erozije, verjetnost pojavljanja zemeljskih in snežnih plazov pa je zanemarljiva. Na območju lokacijske preveritve ni varstvenega režima kulturne dediščine, niti varovalnih gozdov, niti trajno varovanih kmetijskih zemljišč. Predmetna lokacija ni v območju poplavne nevarnosti, niti se ne nahaja na vodovarstvenem območju.



Slika 6: Grafični prikaz obstoječih varstvenih režimov na območju lokacijske preveritve (varstvo narave)



Slika 7: Grafični prikaz obstoječih varstvenih režimov na območju lokacijske preveritve (erozijska območja)

1.4.1 Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

Območje lokacijske preveritve je v celoti opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo. Do območja lokacijske preveritve poteka javna pot (odsek: 827211), ki se navezuje na regionalno cesto I. reda (odsek: 1105). Objekt

se priključuje na podzemni kabelski vod električnega omrežja z napetostjo 0,4 kV in na sekundarno vodovodno omrežje. Prek območja je speljano prosto/vidno komunikacijsko omrežje (fiksno prizemno omrežje), na južnem delu območja pa še cevovod – fekalni vod za odpadno vodo (kanalizacija).



Slika 8: Grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture na ožjem območju lokacijske preveritve

1.5.1 Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju

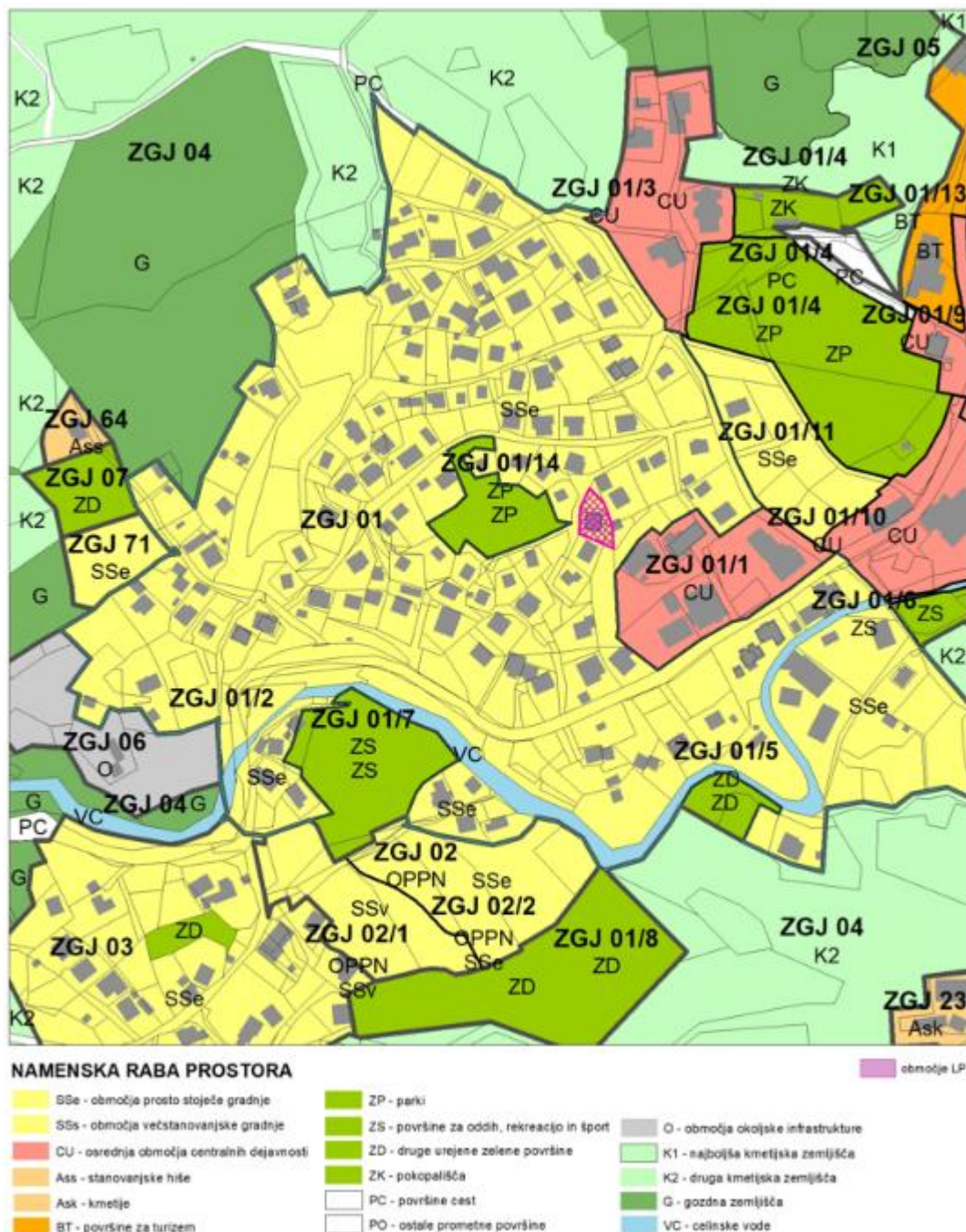
Na obravnavanem območju velja **Občinski prostorski načrt Občine Jezersko**:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Jezersko (Uradni list Republike Slovenije, št. 72/15, Uradni vestnik Občine Jezersko št. 4/18, 1/19 in 4/25).

Namenska raba prostora

Občina Jezersko ima sprejet OPN, s čimer zadošča kriterijem za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev.

V skladu s prostorsko izvedbenim aktom je območje lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ZGJ01/2 opredeljeno z namensko rabo SSe.



Slika 9: Grafični prikaz obstoječe namenske rabe po veljavnem OPN

Prostorski izvedbeni pogoji OPN

Prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih z namensko rabo SSe so podani v 99. členu OPN:

99. člen

(Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)

- (1) Območja osnovne namenske rabe »S - Območja stanovanj« so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.
- (2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba	S – Območja stanovanj
Podrobna namenska raba	SS stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi
Členitev podrobne namenske rabe	SSe prosto stoječa gradnja
Dopustne dejavnosti	
Osnovna dejavnost	- bivanje
Spremljajoča dejavnost	- družbene dejavnosti - poslovne dejavnosti (iz področja dejavnosti N - druge raznovrstne poslovne dejavnosti dopustne samo '82 pisarniške dejavnosti in spremljajoče poslovno storitvene') - gostinstvo in turizem - druge dejavnosti (ki služijo tem območjem)
Izključujoča dejavnost	- proizvodne dejavnosti - promet in skladiščenje - vzdrževanje in popravila motornih vozil

Namenska raba	S – Območja stanovanj	
Podrobna namenska raba	SS stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi	
Merila in pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov		
	Izvedbeni pogoji	Skladnost z določili
Zelene površine FZP	/	/
Faktor zazidanosti FZ	FZ: 0,4	skladno z določili
Gabariti, strehe in oblikovanje objektov	<ul style="list-style-type: none">- priporoča se tlorisno razmerje minimalno 1:1,2 ali več;	se ne preverja - obstoječe z uporabnim dovoljenje
	<ul style="list-style-type: none">- višinski gabarit stanovanjskih stavb je P+1 ali P+1+M (klet v celoti vkopana, višina kolenčnega zidu je maksimalno 40 cm);	predmet lokacijske preveritve
	<ul style="list-style-type: none">- višinski gabarit stanovanjskih stavb je P+1 ali P+1+M (klet v celoti vkopana, višina kolenčnega zidu je maksimalno 40 cm);	/
	<ul style="list-style-type: none">- višinski gabarit stanovanjskih stavb je P+M (klet v celoti vkopana, višina kolenčnega zidu je maksimalno 1 m);	/
	<ul style="list-style-type: none">- prizidki izven osnovnega volumna niso dovoljeni, mogoče je le podaljšanje po daljši stranici osnovnega volumna v celoti skupaj s streho, streha je poenotena; v vzdolžni smeri do max razmerja stavbe 1:4;	skladno z določili
	<ul style="list-style-type: none">- dovoljeni so leseni balkoni v mansardni etaži le v sklopu zatrepane fasade;	skladno z določili
	<ul style="list-style-type: none">- zatrepana fasada se lahko uporabi za osvetlitev mansard, dovoljene so lože za ravnino lesene fasade;	skladno z določili
	<ul style="list-style-type: none">- dopustne so frčade in strešna okna	skladno z določili
	<ul style="list-style-type: none">- v zatrepu je dopustna vertikalna postavitev desk;	skladno z določili
	<ul style="list-style-type: none">- možna je kombinacija zidane in lesene skeletne gradnje;	skladno z določili
	<ul style="list-style-type: none">- streha enostavna simetrična dvokapnica, naklon strešine 42- 45°;	skladno z določili
	<ul style="list-style-type: none">- strehe naj bodo brez čopov; napušči kratki;	skladno z določili

Namenska raba	S – Območja stanovanj	
Podrobna namenska raba	SS stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi	
Merila in pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov		
	Izvedbeni pogoji	Skladnost z določili
Gabariti, strehe in oblikovanje objektov	- možna je umestitev večjih oken v sklopu lesene fasade –površina okna na fasadi ne sme presegati 1/3 površine fasade;	skladno z določili
	- za omete se uporabljajo barve zemeljskih tonov v svetlih odtenkih; fasadna opeka ni dovoljena;	skladno z določili
	- strehe naj bodo krite z leseno kritino ali kritino v sivem tonu;	skladno z določili
	- dimniki naj bodo zidani in ometani ali kovinski, v barvi kritine;	skladno z določili
	- barva žlebov in kovinskih obrob naj se podreja barvi kritine;	skladno z določili
	- dvojčki dopustni samo na območju, ki so izven kulturne krajine.	skladno z določili
Gabariti, strehe in oblikovanje objektov Posebnost za namensko rabo na območju kulturne krajine	<ul style="list-style-type: none">- tlorisno razmerje 1:1,5 ali več;- stavbe naj ostanejo enostavni volumni, brez prizidkov izven osnovnega volumna, mogoče je le podaljšanje po daljši stranici osnovnega volumna v celoti, skupaj s streho;- stavbni volumni naj bodo enostavni;- balkoni niso dopustni, dovoljene so lože za ravnino lesene fasade;- napušči kratki, strešna okna se vgrajuje na vizuelno manj izpostavljeni strešini;- površina strešnih oken ne sme presegati 1/3 površine strehe;- osvetlitev mansard je možna prek zatrepe fasade, v sklopu lesene fasade, zasteklitev naj bo za leseno fasado, možna so strešna okna v ravnini strešine;- možna je umestitev večjih oken v sklopu lesene fasade – površina okna na fasadi ne sme presegati 1/3 površine fasade;- za omete se uporabljajo barve zemeljskih tonov v svetlih odtenkih.; fasadna opeka ni dovoljena;- lesena gradnja naj sledi tradicionalni, les na fasadi naj bo rezan, deske vertikalno položene, les naj bo brez barvne zaščite;	
Posebnosti	<p>Odstopanja od pogojev za oblikovanje objektov opredeljenih s splošnimi in podrobnimi PIP so dopustna izjemoma, če gre za posamezne objekte, ki na delih ovoja stavbe in pri zunanji ureditvi uporabijo sodobnejše materiale ali drugačne principe oblikovanja, vendar njihova drugačnost doseže usklajenost v kontekstu lastnosti gradnje sosednjih tradicionalnih objektov. Odstopanja pri oblikovanju ne smejo povzročati nove prostorske dominante, ne dopušča se odstopanj glede največjih višin in bistveno drugačnih razmerij volumnov nad nivojem terena. Odstopanja niso dopustna na območju kulturne krajine. Za tovrstne ureditve mora projektna dokumentacija pri utemeljitvi skladnosti s prostorskih aktom vsebovati:</p> <ul style="list-style-type: none">- idejno zasnovo objekta (prikaz tlorisov in gabaritov);- prikaz umestitve objekta z vplivi in povezavami na sosednja območja in objekte (tridimenzionalni prikaz idejne zasnove z opisnim delom, kjer se utemeljuje skladnost umestitve objekta v prostor v odnosu do okolice in prepoznavnih lastnosti);- utemeljitev potrebe po drugačnem oblikovanju;- utemeljitev skladnosti drugačnih rešitev s principi in prvinami tradicionalne gradnje;- potrdilo občinske uprave Občine Jezersko, da se strinjajo s predmetnim posegom;- na območju varstva kulturne dediščine in kulturne krajine soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.	

Skladno s Prilogo 1, ki je sestavni del OPN, je na območju podrobnejše namenske rabe prostora SSe dopustna gradnja stavbe, ki se po CC-SI klasifikaciji objektov uvršča med 11210 Dvostanovanjske stavbe.

PRILOGA 1 - DOPUSTNI ZAHTEVNI IN MANJ ZAHTEVNI OBJEKTI																				
VRSTE STAVB		SSe	SSv	Ask	Ass	Asp	Apl	CU	CD	IG	BT	ZS	ZP	ZD	ZK	PC	PO	E	O	K1
11100 Enostanovanjske stavbe		*		*	*	*		g	g											
11210 Dvostanovanjske stavbe		*		*				*												

Slika 10: Izrez iz Priloge 1 – Dopustni zahtevni in manj zahtevni objekti

Skladno s Prilogo 3, ki je sestavni del OPN, so za EUP ZGJ01/2 določeni posebni prostorski izvedbeni pogoji:

EUP	IME ENOTE	PNRP	PIA	POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI
ZGJ01/2	Zgornje Jezersko - Center	SSe, VC	PPIP	<ul style="list-style-type: none"> - objekti se umeščajo v prostor na način, da se v največji meri ohranjata vegetacija in relief; - na urbanih površinah se ohranjajo naravne prvine v največji možni meri; - obstoječe kmetije znotraj enote se urejajo skladno za namensko rabo Ask; - ohranja se vso obstoječo vegetacijo ob vodotoku (Kokra s pritoki); gradnja novih objektov (razen objektov gospodarske javne infrastrukture) na območju naravne vrednote ni dopustna;

Slika 11: Izrez iz Priloge 3, Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne prostorske enote v naselju Zgornje Jezersko

V 52. členu OPN je opisan način določanja prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za posamezne EUP. Tretji odstavek predmetnega člena določa, da podrobni prostorski izvedbeni pogoji dopolnjujejo in/ali spreminjajo splošne prostorske izvedbene pogoje po posameznih vrstah namenske rabe. V primeru, da so podrobni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih, veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji. Četrty odstavek predmetnega člena določa, da posebni prostorski izvedbeni pogoji dopolnjujejo in/ali spreminjajo splošne oziroma podrobne prostorske izvedbene pogoje. V kolikor so posebni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih ali podrobni, veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji.

2 PREDSTAVITEV INVESTICIJE

Obravnavano območje leži v občini Jezersko, v središču naselja Zgornje Jezersko. Zasebni investitor, ki je tudi solastnik zemljišč na območju lokacijske preveritve, želi izvesti projekt rekonstrukcije in nadzidave dvostanovanjskega objekta z namenom omogočiti kakovostne pogoje za bivanje mlade družine, ki šteje 5 članov. Načrtovani posegi na objektu ne bodo imeli bistvenega vpliva na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo na območju lokacijske preveritve. Investitor namerava preurediti podstrešje v bivalni prostor, z izvedbo dveh klasičnih frčad, velikosti do 30 % površine posamezne strešine, ter dodatnih oken na zatrepih stavbe z namenom zagotavljanja zadostne osončenosti. Zaradi zagotavljanja protipotresne varnosti se predvideva rušenje zatrepov in zidanih stebrov, ki podpirata strešne lege, kar se nadomesti z ustrezno skeletno konstrukcijo. Načrtovana je tudi ojačitev stavbe z betonskim vencem, oziroma izvedba kolenčnega zidu, ki ne bo višji od predpisanih 40 cm. Posledično se bo višinski gabarit celotnega objekta povečal za približno 1 m. Predvideni naklon strehe je 43°. Veljavni OPN določa višinski gabarit stanovanjskih stavb, kot sledi:

- P+1 ali P+1+M (klet v celoti vkopana, višina kolenčnega zidu je maksimalno 40 cm),
- P+M (klet v celoti vkopana, višina kolenčnega zidu je maksimalno 1 m) ali
- P+M (klet delno vkopana, višina kolenčnega zidu je maksimalno 40 cm).

Višinski gabarit obstoječe dvostanovanjske stavbe je P+1, pri čemer klet ni v celoti vkopana, zato izvedba mansarde, v skladu s predpisanimi PIP na podrobnejši namenski rabi prostora SSe, ni dopustna. Podstrešje obstoječe stavbe, ki ima pridobljeno uporabno dovoljenje, ni obravnavano kot etaža, saj se ne uporablja za bivanje, dostop pa je mogoč le prek lopute in podstrešne lestve. Kletni prostori so brez izolacije tlakov visoki le 2,1 m, kar ne dopušča ureditve bivalnih prostorov.

Območje lokacijske preveritve je del EUP ZGJ01/2 in obsega zemljišča s par. št. 367/199, 367/269, 367/270, 367/271, 367/272, 367/273, 367/274, 367/275 in 367/315, k. o. 2076 – Zgornje Jezersko, ki so v zasebni lasti.



Slika 12: Prikaz idejne zasnove rekonstrukcije in nadzidave dvostanovanjske stavbe, zahodna fasada (vir: investitor)

3 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO

Skladno z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25) se izdelava lokacijsko preveritev, na podlagi katere se preverja ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

3.1 Predmet lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ZGJ01/2, in sicer na območju podrobnejše namenske rabe prostora SSe - prosto stoječa gradnja. Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča s parcelno številko 367/199, 367/269, 367/270, 367/271, 367/272, 367/273, 367/274, 367/275 in 367/315, k. o. 2076 – Zgornje Jezersko.

Investicijska namera je rekonstrukcija in nadzidava dvostanovanjske stavbe, višinskih gabaritov P+1+M, pri čemer klet ni v celoti vkopana. Ker podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji na območju podrobnejše namenske rabe prostora SSe dopuščajo največ tri etaže nad zemljo, se dopolni posebne prostorske izvedbene pogoje v predmetni EUP ZGJ01/2. Lega objekta je v kotanji, pri čemer kletno etažo, kljub temu, da ni vkopana, obkroža višje ležeči teren. Višina slemena po podatkih Geodetske uprave RS znaša 889,3 m n. v., izmerjena višina na podlagi geodetske meritve pa za +0,16 m odstopa, in sicer le-ta znaša 889,46 m n. v. Stavba tudi ob predvidenemu povišanju na koto 890,8 m n. v. ne bo bistveno preseгла višinskega gabarita okoliških objektov.



Slika 13: Prikaz višin okoliških objektov (vir: GURS, april 2025).

Zakonsko podlago za lokacijsko preveritev predstavlja 136. člen Zakona o urejanju prostora, ki se glasi:

»136. člen (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)

- (1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.
- (2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:
- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;
 - nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
 - medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.
- (3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:
- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
 - gre za nadomestno gradnjo;
 - investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.
- (4) Individualno odstopanje je dopustno, če:
- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
 - se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
 - ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
 - ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.«

Objektivne okoliščine za izvedbo nameravane investicijske namere so fizične lastnosti zemljišča in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati, in onemogočajo izvedbo investicije ter hkrati terjajo nesorazmerne stroške investitorja.

Po veljavnih določilih OPN je dopustna povečava obstoječega objekta le po daljši stranici osnovnega volumna v celoti, skupaj s streho. Na obravnavani lokaciji takšna rešitev zaradi objektivnih omejitev ni izvedljiva. Fizične značilnosti zemljišča, na katere investitor nima vpliva, ter obvezni minimalni odmiki od sosednjih zemljišč onemogočajo izvedbo prizidave na način, ki bi zagotovil ustrezne dodatne površine oziroma volumen in bil hkrati v skladu z zahtevami OPN.

Obravnavani objekt je umeščen v teren, ki tvori kotanjo, kar je razvidno iz dokumentacije. Zasutje kletne etaže, ki bi sicer omogočilo doseg predpisanih višinskih gabaritov, je tehnično izvedljivo, vendar bi tak poseg za investitorja predstavljal obsežna gradbena dela ter nesorazmerno visoke stroške. Poleg tega bi se z izvedbo zasipa bistveno zmanjšala funkcionalnost objekta, saj bi bil onemogočen dostop do garažnih prostorov, zato je investicijska namera onemogočena.

Skladno s tretjim odstavkom 136. člena ZUreP-3 lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če gre za rekonstrukcijo ali nadzidavo obstoječega objekta, ki

pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. V predmetnem primeru gre uskladitev z naslednjimi bistvenimi zahtevami za zagotavljanje varne in učinkovite uporabe objekta:

1. Mehanska odpornost in stabilnost

Objekti morajo biti med gradnjo in uporabo mehansko odporni in stabilni ob upoštevanju vplivov, ki jim bodo izpostavljeni. Glede na to, da je območje potresno nevarno, je v sklopu rekonstrukcije in nadzidave predvidena rušitev zatrepov in zidanih stebrov, ki podpirata strešne lege v obstoječem objektu, in nadomestitev z ustrezno skeletno konstrukcijo. Načrtovana je tudi ojačitev stavbe z betonskim vencem.

2. Trajnostna raba naravnih virov:

Zagotavljanje zadostnih količin stanovanj znotraj naselja je eden izmed ciljev prostorskega razvoja Občine Jezersko. S predlagano rekonstrukcijo in nadzidavo se omogoča bivanje večjega števila oseb v obstoječi stavbi in zagotavlja daljšo življenjsko dobo objekta.

3.2 Utemeljitev glede namenske rabe prostora

Namenska raba SSe - prosto stoječa gradnja je ustrezna in se na podlagi lokacijske preveritve ne spreminja. Predlagana odstopanja se nanašajo na dopolnitev posebnih prostorskih izvedbenih pogojev izključno za predmetni objekt v EUP ZGJ01/2.

Predlagano odstopanje ne zahteva spremembe namenske rabe prostora. Zasnova območja ostaja enaka.

3.3 Podrobnejša utemeljitev odstopanj

Objektivne okoliščine ter odstopanje glede višinskih gabaritov zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev, so omejitveni dejavniki, na podlagi katerih se izdelava elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ZGJ01/2.

Načrtovana rekonstrukcija in nadzidava objekta s preoblikovanjem podstrešja v mansardo in ohranjanje delne vkopanosti kleti znotraj predmetne EUP ni v skladu s predpisi veljavnega OPN.

Določila, opredeljena v podrobnih PIP na območju obravnave sicer dopuščajo višinski gabarit: P+1+M, vendar mora biti v tem primeru klet v celoti vkopana.

Cilj lokacijske preveritve je, da se za obstoječo dvostanovanjsko stavbo v sklopu rekonstrukcije in nadzidave dopusti višinski gabarit: P+1+M, pri čemer je lahko klet le delno vkopana.

Prostorski izvedbeni pogoji, ki so predmet lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve obsega parcelne številke 367/199, 367/269, 367/270, 367/271, 367/272, 367/273, 367/274, 367/275 in 367/315, vse k. o. Zgornje Jezersko – 2076, v EUP ZGJ01/2. Predmet odstopanja so določila podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev za predmetno EUP.

Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje od OPN Občine Jezersko, in sicer od 2. odstavka 99. člena OPN Jezersko, točka Gabariti, strehe in oblikovanje objektov, druga alineja:

- višinski gabarit stavbe: P+1+M, pri čemer je lahko klet delno vkopana. Kota pritličja pri glavnem vhodu v objekt je lahko največ 1,4 m nad zemeljsko površino, višja kota pritličja je dopustna na delu stavbe, kjer klet ni vkopana. Največja dopustna višina kolenčnega zidu je lahko največ 40 cm; kota slemena objekta ne sme presegati 890,8 m n. v., določene glede na državni višinski sistem (SVS2010).

Lokacijska preveritev se nanaša na objektivne okoliščine in spremembo gabaritov v sklopu rekonstrukcije in nadzidave obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev, kar predstavlja odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Pri predmetni lokacijski preveritvi gre za manjše odstopanje od predpisanih višinskih gabaritov na predmetnem območju, od ostalih prostorskih izvedbenih pogojev pa se ne odstopa.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v aktu (Občinski prostorski načrt Občine Jezersko), na zemljiščih s parcelno številko 367/199, 367/269, 367/270, 367/271, 367/272, 367/273, 367/274, 367/275 in 367/315, vse k. o. Zgornje Jezersko – 2076, se predlaga sledeče:

- višinski gabarit: P+1+M, pri čemer je lahko klet delno vkopana. Kota pritličja pri glavnem vходу v objekt je lahko največ 1,4 m nad zemeljsko površino, višja kota pritličja je dopustna na delu stavbe, kjer klet ni vkopana. Največja dopustna višina kolenčnega zidu je lahko največ 40 cm; kota slemena objekta ne sme presegati 890,8 m n. v., določene glede na državni višinski sistem (SVS2010).

4 ANALIZA PO KRITERIJIH DOPUSTNOSTI

4.1 Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine

Pobuda je skladna s strateškim delom Občinskega prostorskega načrta občine Jezersko, in sicer je v drugi točki 11. člena opredeljeno, da se razvoj poselitve usmerja v območje strnjene naselja Zgornje Jezersko, ki je urbano naselje in opravlja vlogo občinskega središča. OPN v 25. členu za naselje Zgornje Jezersko predvideva rast prebivalstva z ohranjanjem in razvojem poselitve na način, da se primarno zagotavlja notranji razvoj.

Skladno s cilji prostorskega razvoja občine, se z rekonstrukcijo in nadzidavo objekta z namenom zagotavljanja ustreznih bivalnih površin za mlade družine zagotavlja notranji razvoj, pri čemer se na predmetnem območju popolnoma ohranja razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, so skladna s cilji prostorskega razvoja občine.

4.2 Skladnost z javnim interesom

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi nimajo vpliva na zagotavljanje javnega interesa oz. ne spreminjajo njegove skladnosti v primerjavi z izhodiščnim stanjem.

Predlagano odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ni v nasprotju z javnim interesom.

4.3 Nekonfliktnost z možnostjo pozidave sosednjih zemljišč

Sosednja zemljišča so večinoma že pozidana. Ker gre izključno za povečanje višinskega in ne tlorisnega gabarita objekta, se s predlaganimi odstopanji ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, ne vplivajo na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

4.4 Skladnost z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, ne vplivajo na doseganje gradbenega namena prostorskega akta. Ta po predlaganem odstopanju ostaja nespremenjen.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi so skladna z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta.

4.5 Skladnost s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve

Pri umeščanju objektov v prostor in njihovem oblikovanju se upoštevajo vsi ostali prostorski izvedbeni pogoji iz OPN ter drugi veljavni predpisi.

Poseg je skladen s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve. Načrtovana gradnja mora zadostiti vsem drugim prostorskim izvedbenim pogojem.

4.6 Skladnost z načrtovanim videzom območja ter vpliv na podobo naselij in krajine

Poseg na območju lokacijske preveritve ne bo vnesel novega načina oblikovanja v naselju oziroma na območju občine, saj gre za rekonstrukcijo in nadzidavo obstoječega objekta v skladu s predpisanimi PIP. Načrtovano povečanje višinskega gabarita stavbe za približno 1 m ne bo bistveno preseglo nadmorske višine slemena sosednjih objektov na predmetnem območju.

Poseg je skladen z načrtovanim videzom območja.

4.7 Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju

Obstoječi objekt je umeščen na območje prosto stoječe gradnje, kjer so sosednja zemljišča večinoma pozidana z eno- ali dvostanovanjskimi stavbami in cesto. Ker so odmiki od sosednjih objektov zadostni, povečanje višinskega gabarita objekta za približno 1 m ne bo imelo negativnega vpliva z vidika osončenja ali požarne varnosti na bivalne in delovne razmere na območju.

Poseg nima negativnega vpliva na bivalne in delovne razmere na ožjem in širšem območju.

4.8 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju lokacijske preveritve so evidentirani naslednji pravni režimi: varstvo narave, varstvo pred erozijo ter potresna nevarnost.

Posegi na objektu bodo izvedeni v skladu s predpisi, ki opredeljujejo potresno varno gradnjo glede na namembnost objekta, temeljna tla in seizmično območje, na katerem se objekt nahaja.

Z namenom ugotavljanja skladnosti predlagane investicijske namere s pravnimi režimi s področja upravljanja z vodami bo pridobljeno mnenje pristojnega organa.

Prav tako bo pristojni organi z mnenjem opredelil, ali je predmetna investicijska namera skladna z Zakonom o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22-ZDeb in 18/23 – ZDU-10 in 97/25).

Zemljišča, za katera se izvaja lokacijska preveritev, se nahajajo v naslednjih varovalnih pasovih:

- **varovalni pas javne poti** – odsek JP 827211 in 827212,
- **varovalni pas telekomunikacijskega omrežja** – prosto/vidno fiksno prizemno omrežje,
- **varovalni pas električnega omrežja** – kablovod,
- **varovalni pas vodovodnega omrežja** – lokalni vodovod za pitno vodo,
- **varovalni pas kanalizacijskega omrežja** – kanalizacija, fekalni vod.

Omejitve in projektni pogoji za posege oziroma gradnjo na območju navedenih režimov bodo upoštevanji v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Drugih pravnih režimov ali veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov na predmetnem območju ni evidentiranih.

Poseg bo izveden ob upoštevanju pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora, na način, da bo skladen s pravnimi režimi na predmetnem območju.

5 POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

V spodnji tabeli so navedene lokacijske preveritve, ki so bile na obravnavanem območju izvedene.

potrjene LP za izvorno območje	ni potrjenih LP za izvorno območje
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP
potrjene lokacijske preveritve po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	ni potrjenih LP po zadnji posodobitvi OPN

6 PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Glede na to, da gre za obstoječi legalno zgrajeni objekt, ki se ga samo nadzida ter ne gre za povečanje tlorisnih gabaritov oziroma ni predvidenega novega temeljenja, menimo, da ni treba iskati usmeritev nosilcev urejanja prostora.

Skupna občinska uprava občin Gorenjske, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, je v postopku pridobila naslednja pozitivna mnenja:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, mnenje s področja upravljanja z vodami, št. 35028-241/2024-2, z dne 12. 12. 2025
- Telekom Slovenije, mnenje s področja elektronskih komunikacij, št. 151967-LJ-15134-MB, z dne 4. 12. 2025
- Občina Jezersko: mnenje s področja upravljanja občinskih javnih cest, št. 350-2/2025-13, z dne 31. 12. 2025

7 DIGITALNI GRAFIČNI DEL

- Namen lokacijske preveritve: 2 - Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
- Tip preoblikovanja: 0 - Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev
- Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve

8 PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR

naziv LP	Lokacijska preveritev za območje EUP ZGJ01/2
elaborat LP	Elaborat lokacijske preveritve na območju Občine Jezersko - individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ZGJ01/2
sklep o LP	Sklep o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju EUP ZGJ01/2
datum sklepa LP	
naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen	/
datum objave sklepa o LP	
spletna povezava objave sklepa na spletu	
datum začetka veljavnosti sklepa o LP	

(posredovati na UE in MNVP nemudoma po uveljavitvi sklepa)