

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za območje urejanja ZGJ 05/10 – Asp

Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 1570

IZDELOVALEC:

POPULUS prostorski inženiring d.o.o
PE Trnovski pristan 2
1000 LJUBLJANA

Direktorica:

dr. Darja Marinček Prosenc, univ. dipl. inž. kraj. arh.

[Handwritten signature]



POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA:

dr. Darja Marinček Prosenc, univ. dipl. inž. kraj. arh.
ZAPS KA – 0815 P - 0035

ŠTEVILKA PROJEKTA:

484-10-19

ŠTEVILKA IZVODA:

1 2 A

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Ljubljana, februar 2020 – dopolnitev marec 2020

KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST

KAZALO VSEBINE

UTEMELJITEV

- 1.1 Navedba veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2 Seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3 Seznam podatkovnih virov
- 1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
- 1.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZureP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE (VSEBINA ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE PRI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJIH OD PROSTORSKI IZVEDBENIH POGOJEV)

- 2.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN
- 2.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske presoje
- 2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP
- 2.4 Utemeljitev, da individuana odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora
- 2.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja na podlagi kriterijev:
 - 2.5.1 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj
 - 2.5.2 Kriteriji objektivnih okoliščin

PREDLOG SKLEPA O POTRĐITVI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OBMOČJE UREJANJA ZGJ 05/10

GRAFIČNI DEL

- 1. Območje lokacijske preveritve

UTEMELJITEV

1.1 Navedba veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Jezersko (Uradni list RS št. 72/2015)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jezersko (Uradni vestnik Občine Jezersko št. 1/2019 z dne 31. 1. 2019)

Na obravnavanem območju ni bila izvedena lokacijska preveritev.

1.2 Seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša

Št. k.o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
2076	Zgornje Jezersko	696/5, 696/10, 696/11

1.3 Seznam podatkovnih virov

Prostorsko informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, Ministrstvo za okolje in prostor

<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>

Prostorsko informacijski sistem občin: Jezersko

<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=JEZERSKO>

e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji dokumenti

- Pobuda lastnikov zemljišč v obliki osnutka dokumentacije za gradbeno dovojenje (DGD)
- Pridobljeni projektni pogoji
- STROKOVNE PODLAGE ZA POSELITEV V POVEZAVI Z VARSTVOM KULTURNE DEDIŠČINE IN VARSTVOM KULTURNE KRAJINE Za širše območje naselja Zgornje Jezersko analitični del ter usmeritve za načrtovanje in projektiranje (izdelal: Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, Domžale, januar 2019)
- JEZERSKO kako prepoznati in ohraniti tradicijo, (Izdajatelj: Občina Jezersko, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana 2017)

1.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Z lokacijsko preveritvijo je dan instrument s katerim se po 127. členu ZUreP-2 preveri ustreznost individualnih namer z manjšimi odstopanji, ki so vezana na tri namene in sicer:

- Za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamezni poselitvi (128. člen ZUreP-2).
- **Za namen dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2).**
- Za namen omogočanja začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2).

PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

2.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske presoje

Na obravnavanem območju enote urejanja prostora EUP ZGJ 05/10 – Asp, veljajo:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Jezersko (Uradni list RS št. 72/2015)

- **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jezersko (Uradni vestnik Občine Jezersko št. 1/2019 z dne 31. 1. 2019)**

Določila SDOPN

57. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov)

(3) Nove stavbe (etaže nad terenom in pod terenom) morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4,00 m, enostavni in nezahtevni objekti pa najmanj 1,50 m, razen če odlok v nadaljevanju ne določa drugače. Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov stavbe (balkoni, terase, napušči, nadstreški, kleti itd.)

(6) Odmiki od parcelne meje so lahko manjši od 4,00 m, kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v območjih, zakatera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine.

(7) Odmiki od parcelne meje so lahko manjši od 4,00 m ob pridobitvi pisnega soglasja lastnikov sosednjih parcel, od katerih bo odmik manjši od 4,00 m, vendar ne manj kot 1,5 m.

(12) Odmiki od javnih zemljišč: - Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5,00 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje. - Pri vseh odmikih je treba upoštevati cestnoprometne predpise glede na kategorizacijo posamezne ceste. Odstopanje je možno v soglasju z upravljavci cest ter takrat, kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine.

58. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji o velikosti objektov)

(1) Dopustna velikost objektov je določena s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji po posameznih vrstah namenske rabe. (2) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s:

- faktorjem zazidanosti parcele objekta (FZ),
- faktorjem zelenih površin (FZP) na parceli objekta,
- z višino objektov (etažnost ali višina v metrih)

59. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji o oblikovanju)

(1) Vsi novi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim obstoječim objektom v enoti urejanja prostora po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, ograjam, opornim zidovom, urbani opremini in drugim oblikovnim značilnostim prostora. Skladnost s tem določilom mora biti obrazložena in utemeljena v projektni dokumentaciji.

- (2) Oblikovanje novih objektov je pogojeno s tipologijo posameznega območja vrste podrobnejše namenske rabe, namembnostjo objektov, višino obstoječih objektov, določenim faktorjem pozidanosti in faktorjem izrabe gradbene parcele in regulacijskimi linijami.
- (3) Novogradnje vključno z dozidavami in nadzidavami objektov morajo po velikosti in oblikovanosti tlorisnih gabaritov, volumnu objekta, višini objektov, oblikovanosti in barvi streh, obliki odprtin za osvetljevanje podstrešij in mansard slediti obstoječim objektom v enoti ali podenoti urejanja prostora, kar se utemelji v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (4) Kadar se doziduje, nadziduje ali rekonstruira objekt, ki ni oblikovno usklajen z ostalimi objekti v enoti ali podenoti urejanja prostora (oblikovanje strehe, barve strešin, tlorisni in višinski gabariti, barve in oblika kritine, oblikovanje napuščev, razporeditev okenskih in vratnih odprtin po fasadah ter njihovo oblikovanje), se ga z rekonstrukcijo, dozidavo ali nadzidavo oblikovno uskladi z objektom v enoti ali podenoti urejanja prostora, kar se utemelji v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (5) V prostorskih enotah s še izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je treba naklon strehe, material in barvo kritine ter smeri slemen prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti.
- (6) Pri umeščanju stavb v nagnjen teren se sleme novega osnovnega kubusa stavbe orientira vzporedno s plastnicami, razen kadar je prevladujoč vzorec smeri slemen osnovnega objekta (več kot 50% objektov v enoti urejanja prostora) prečno na plastnice.
- (7) Barve kritin naj bodo prilagojene tradicionalnemustavbnemu tipu (lesena ali siva) in ne smejo biti odsevajoče. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino.
- (8) Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, nadstreški, balkoni, ograje ipd. treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v EUP. Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citrsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo rdeča, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Uporabljajo se bela barva in barve zemeljskih tonov v svetlih odtenkih. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Fotovoltaika na fasadah ni dovoljena.
- (9) Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni izsidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij, kot so grška stebrišča ipd.) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni, slemeni in kritinami).
- (10) Pri spremembi podstrešij v stanovanja je dopustno osvetljevanje podstrešij s strešnimi okni ali klasičnimi frčadami. Površina frčad ne sme presegati 30 % površine posamezne strešine in ne sme segati do slemena obstoječe strešine. Frčade morajo biti osno razporejene napram okenskim in vratnim odprtinam. Kritina mora biti enaka kot na osnovni strešini. Na območju občine niso dopustne trapezne frčade ali frčade krožne (polkrožne) oblike. V skladu z ostalimi določili odloka so na območju občine dopustne: -klasične frčade, -frčade 'na plašč' z enokapno streho, katere dopusten naklon je do 20° manjši od naklona osnovne strehe. Stranici frčade morata biti ometani ali obloženi z lesom, -frčade 'na ravno' streho. Stranici frčade sta lahko ometani, obloženi z lesom ali izvedeni v istem materialu kot streha frčade.
- (11) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne, vendar ne na vizualno izpostavljeni fasadi. Na objektih kulturne dediščine je za lokacijo omarice in drugih tehničnih napeljav treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje.
- (12) Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na objektih je treba upoštevati naslednja pravila: -Pri obnovi fasad je treba upoštevati barvo, ki je bila določena z gradbenim dovoljenjem za stavbo; dopustna je zamenjava oken in vrat v enaki velikosti, obliki in barvi, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju za stavbo. -Če barva fasade, velikost, oblika in barva oken in vrat stavbe v gradbenem dovoljenju niso bili določeni, je treba upoštevati prvotno barvo fasade in velikost, obliko in barvo oken in vrat objekta. -Pri večstanovanjskih objektih in objektih z več etažnimi lastniki so spremembe na fasadah, kot npr. zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klimatskih naprav ipd., dopustne samo na podlagi enotnega projekta oziroma risb, ki jih izdelata arhitekt.
- (13) Ob javnih površinah, kot so pomembnejše ceste in ulice ter parki, trgi in igrišča, je prepovedano načrtovati servisne in manipulacijske površine objekta, razen v območjih, opredeljenih kot jedra.

(14) Odstopanja od skupnih in posebnih prostorskih izvedbenih pogojev so dopustna:

- za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN ob upoštevanju drugih določil tega odloka,
- za objekte svojstvenega oblikovanja, ki so predmet arhitekturnega natečajain niso na območjih varstva kulturne dediščine.

60. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji in merila za določanje gradbenih parcel)

(4) V primeru, da velikost parcele objekta ni posebej določena v posebnih določbah, velja: - najmanjša velikost parcele objekta za prostostoječo stanovanjsko gradnjo SSe je 500 m²; - v primerih, ko je parcela objekta na območjih SSe večja od 1000 m²;, se merila za določanje velikosti objektov računajo za površino 1000 m²; - najmanjša velikost parcele objekta za površine razpršene poselitve A je 300 m²; - za objekte razpršene gradnje velja velikost parcele objekta kot je določeno z gradbenim dovoljenjem; kadar parcela objekta še ni določena, potem največja velikost parcele objekta na območju razpršene gradnje znaša 500 m²; ali površina stavbišča vseh, pred sprejemom tega odloka legalno zgrajenih zahtevnih, manj zahtevnih in tistih nezahtevnih in enostavnih stavb, v katere lahko človek stopi, pomnoženo s faktorjem 4 (velja večja določena vrednost).

(9) Parcelo objekta, razen za objekte gospodarske javne infrastrukture, je treba pri novogradnjah pred izdajo uporabnega dovoljenja vzpostaviti kot praviloma eno, za stanovanjske objekte, za katere pridobitev uporabnega dovoljenja ni obvezna, pa pred vpisom stavbe v kataster stavb. (10) Določila o minimalni velikosti parcele objekta ne veljajo za že obstoječe manjše parcele objekta, v tistih primerih, ko vse okoliške zemljiške parcele predstavljajo parcele obstoječih objektov. V teh primerih ne velja določilo o dopustnih tlorisnih razmerjih in faktorju zazidanosti.

61. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji glede gradnje, postavitve in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov ter naprav)

- Za oblikovanje in umeščanje ograj se smiselno uporabljajo strokovne podlage za kulturno krajino ter katalog ograj. O skladnosti načrtovanih objektov s predmetnimi strokovnimi podlagami in katalogom se v okviru svoje pristojnosti odločajo pristojne službe.

- Ograjevanje parcel v naselju naj upošteva tip, material in višino ograj, ki so značilni zanj. Praviloma naj se uporabljajo žive meje (avtohtonih sortnpr. gaber ipd.) ali lesene ograje. Zidovi niso dovoljeni, razen če so oblikovani kot del objekta. Vstopna in uvozna vrata se obvezno odpirajo proti gradbeni parceli in ne proti cesti. V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika, oziroma jeza njihovo postavitve treba pridobiti soglasje upravljavca ceste. Masivne ograje niso dovoljene.

Ograjevanje zemljišč izven naselij ni dovoljeno, razen v primeru fizičnega varovanja kmetijskih površin z ograjami iz krajnikovin ograjevanja posameznih delov gozdov v skladu s predpisi, ki urejajo področje gozdov

63. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji o urejanju okolice objektov)

(1) Pri preoblikovanju terena se teren prilagodi obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja oziroma na mejah gradbene parcele.

(2) Za zasaditve dopustna le avtohtona vegetacija, za zasaditev živih mej se uporabljajo avtohtone vrste – gaber, bukev, jesen ali pušpan, jesenove živice se vzdržujejo in obnavljajo.

(3) Ureditve okolice objektov mora zagotoviti oblikovano povezavo objekta z okoljem, kar se opredeli z lokacijskimi podatki projektne dokumentacije. Hortikulturni elementi, preneseni iz drugih okolij, so prepovedani.

(4) Nepozidani del parcele za gradnjo je treba ob upoštevanju zahtev za varstvo voda pred onesnaženjem v čim večji meri ohranjati netlakovan, v travnati površini ali v makadamu.

(5) Višinske razlike na zemljišču je treba primarno urejati s travnatimi brežinami.

(6) Pri urejanju okolice se upošteva obstoječa konfiguracija terena tako, da so nasipi in vkopi visoki največ 1,5 m ter se uredijo na meji parcele objekta. Gradnja podpornih zidov (ali škarp) je dovoljena do višine 1,5 m. Kadar je treba premostiti večjo višino, se višinske razlike premostijo s podpornimi zidovi v kaskadah, pri katerih je posamezen podporni zid visok največ 1,5 m. Podporni zid večje višine od 1,5 m je izjemoma dopusten pri gradnji cest in v območjih podrobne namenske rabe I G in I K, kadar je to pogojeno s strmino terena. Za obstoječe podporne zidove, ki so večji od 1,5 m, je možna obnova oz.

rekonstrukcija do obstoječe višine, vendar pod oblikovnimi merili tega odloka. Izjemoma je podporni zid večje višine dopusten tudi v drugih območjih stavbnih zemljišč, kadar zaradi terenskih razmer premostitev s kaskadami ni mogoča. V teh primerih se v projektni dokumentaciji obvezno izdelata arhitekturno-krajinska preveritev, ki določi arhitektonsko oblikovanje in ozelenitve skladno z oblikovanjem okoliških ureditev, pozidave in krajinskimi značilnostmi. Priporoča se, da so vidni deli podpornih zidov izvedeni iz naravnega kamna lokalnega izvora in ki povzemajo značilnosti gradnje (naklon, oblika in velikost kamna, način zlaganja) starih opornih zidov. Izjemoma so dopustni tudi podporni zidovi v betonski izvedbi, ki naj bodo intenzivno ozelenjeni. Podporni zidovi v betonski izvedbi so dopustni pri gradnji cest in v območjih IG in IKv primerih, ko njihova lega ni krajinsko izpostavljena.

(7) Kadar obstaja nevarnost rušenja terena ali plazjenja na podlagi geomehanske ali geološke presoje, ki je del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, je dovoljena gradnja opornega zidu maksimalne višine nad terenom 1,50 m. Če je zaradi terenskih razmer zgraditi oporni zid, višji od 1,50 m nad terenom, se višinske razlike premostijo v kaskadah. Arhitektonsko oblikovanje in ozelenitev opornih zidov morata biti skladna z oblikovanjem obcestnega prostora, okoliških ureditev in pozidave.

(8) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin je treba med izvajanjem gradbenih del zavarovati vegetacijo pred poškodbami. Po končanih delih je treba sanirati poškodbe, odstraniti odvečni gradbeni material ter urediti okolico. Med gradnjo je treba izvajati ukrepe preprečevanja širjenja invazivnih tujerodnih vrst predvsem tako, da se na območje dovažajo le zemeljski material, ki ne vsebuje ostankov invazivnih tujerodnih vrst, delovne stroje se pred začetkom del očisti, po končanih delih pa naj investitor vsaj 3 leta spremlja morebiten pojav invazivnih tujerodnih vrst in jih nemudoma odstrani (cvetoče vrste pred cvetenjem), ostanke pa sežge.

(9) Pred pričetkom del mora izvajalec odstraniti rodovitno prst, jo deponirati na gradbeni parceli in po končanih delih uporabiti za urejanje okolice objekta.

64. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji o zelenih površinah)

(1) Pri urejanju okolice objektov se na zunanjih površinah lahko 50 % obveznih zelenih površin (faktor FZP) tlakuje, 50 % površin mora biti zelenih na raščenem terenu. Pri tlakovanju se uporablja lokalno značilno material, ki dopušča pronicanje padavinskih voda.

(2) Ureditev parkirnih površin na zelenih odprtih površinah ni dovoljena. Dopustno je le začasno parkiranje v času prireditve.

(3) Za vsako novo stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba zagotoviti vsaj 15,00 m² zelenih površin. Na teh zelenih površinah je treba urediti vsaj 50 % teh površin za otroško igrišče in za počitek stanovalcev.

(4) V stanovanjskih objektih za posebne namene je treba urediti vsaj 8 m² zelenih površin na posteljo. (5) Območja zelenih površin ZK, ZP, ZV in ZS je treba komunalno opremiti, kar obsega najmanj dostop do javne ceste, javni vodovod, odvajanje odpadnih voda ter ravnanje z odpadki.

65. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji o zasaditvah)

(1) Na območjih kmetijskih zemljišč se morajo ohranjati obstoječa drevesa in živice.

(2) Na območjih urbanih površin se drevesna vegetacija ohranja v čim večji meri. Če obstoječih dreves in živic ni možno ohranjati, jih je treba nadomestiti.

(3) Pri gradnjah in drugih ureditvah je treba upoštevati regulacijske linije dvoredov (RL). Zasaditve drevoredov so obvezne ob gradnjah ali rekonstrukciji prometne gospodarske infrastrukture.

(4) Drevoredi se zasadijo z avtohtonimi visokodebelnimi listavci.

(5) Žive meje se zasadijo z avtohtonimi rastlinskimi vrstami. Žive meje z iglavci niso dovoljene.

(6) Obstoječe drevorede je treba ohranjati in obnavljati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih razlogov ni možno, jih je treba nadomestiti.

(7) Parkirišča na nivoju raščenega terena je treba zasaditi z najmanj enim visokodebelnim drevesom na 5 parkirnih mest. Drevesa se razporedi enakomerno po celotni površini parkirišča v značilne gručice.

(8) Izbor rastlin za zasaditve mora upoštevati rastiščne razmere, varnostno-zdravstvene zahteve ter uporabo vrst, ki dobro prenašajo gorsko klimo, zmrzal, sušo in soljenje v zimskem času. Prednost imajo avtohtone vrste rastlin.

(9) Za zasaditve v gozdnem prostoru ni dopustno uporabiti tistih vrst drevnin, ki so prenašalke hruševega ožiga in tujerodnih invazivnih vrst zeli, s čimerse lahko prepreči širjenje hruševega ožiga in neavtohtonih vrst v naravno okolje

68. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)

(1) Pri novogradnjah, dozidavah, nadzidavah in rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.

(11) Glede na namembnosti stavb je treba pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

Namembnost stavb	Število PM (navedene so bruto etažne površine objektov)
Stanovanja in bivanje	
11100 Enostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje
11210 Dvostanovanjske stavbe	

78. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine in ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb in pogoji glede varovanja zdravja)

(1) Gradnje in prostorske ureditve so dopustne vseh območjih urejanja, če v okolju ne povzročajo večjih motenj, kot so dovoljene s predpisi. Gradnje in prostorske ureditve niso dopustne v območjih naselbinske dediščine, razglašenih kot spomenik, ter v njihovih vplivnih območjih, kjer gradnje novih objektov praviloma niso dopustne. Širitev posamezne dejavnosti, ki ima čezmerne vplive na okolje, je pogojena s sočasno sanacijo čezmernih vplivov na okolje, ki jih taka dejavnost povzroča. Pri vseh gradnjah je treba upoštevati normativne določbe glede varovanja okolja. Vsak poseg v okolje mora biti načrtovan in izveden tako, da povzroči čim manjše obremenjevanje okolja.

(2) Pred začetkom izvajanja posega, ki lahko pomembno vpliva na okolje, je treba izvesti presojo sprejemljivosti njegovih vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje ministrstva. Pri vseh drugih posegih, ki povzročajo emisije snovi v okolje, je treba pridobiti okoljevarstveno dovoljenje.

(3) Pred začetkom izvajanja del na zavarovanih območjih in posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000), je treba izvesti presojo sprejemljivosti njegovih vplivov na varovana območja ter pridobiti ustrezno mnenje, soglasje oziroma dovoljenje po predpisih o ohranjanju narave. Ustrezno mnenje, soglasje oziroma dovoljenje je treba pridobiti tudi na območju naravnih vrednot.

(4) Pogoj za poseganje na parcele, na katerih veljajo določeni režimi, je obvezna pridobitev soglasja službe, pristojne za varstvo in upravljanje varovanih objektov, prostorov, dobrin v okviru posameznega režima.

79. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine)

(1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju objekti in območja kulturne dediščine). To so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina, vplivna območja dediščine.

(2) Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu in je njegova obvezna priloga, in iz veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine (aktov o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktov o določitvi varstvenih območij dediščine).

(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ). (4) Na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni: -gradnja novega objekta,

vklučno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta, in

-rekonstrukcija objekta na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot.

(5)Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6)Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja ostalih določb tega odloka s prostorsko izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

(7)Objekte in območja kulturne dediščine je trebarovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo –čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.

(8)Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladjadoločb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi.

(9)Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.

(10)Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dovoljeni. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu. Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne tipe dediščine in so navedeni v tem členu.

Za registrirano kulturno krajino in zgodovinsko krajino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in grajene ali oblikovane sestavine), - značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve (živice, vodotoki z obrežno vegetacijo, osamela drevesa), -tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini), -tipologija krajinskih sestavin intradicionalnega stavbarstva (kozolci, znamenja, zidanice), - odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbo oziroma naseljem, -avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov, -preoblikovanost reliefa in spremljajoči objekti, grajenestrukture, gradiva in konstrukcije ter likovni elementi in -zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

96. člen(Skupni prostorski izvedbeni pogoji na območjih razpršene gradnje)

(1)Na zakonito zgrajenih objektih razpršene gradnje (RG) oziroma na parceli objekta, ki je bila določena z gradbenih dovoljenjem za objekt, so v skladu z namembnostjo, določeno v gradbenem dovoljenju, kadar gre za izboljšanje bivalnega standarda v teh objektih, dopustne naslednje vrste gradenj:-rekonstrukcija objektov,-na mestu poprej odstranjenega objekta je dopustno postaviti nov objekt po velikosti in namembnosti enak predhodnemu oziroma skladno z izvedbenimi določili,- dozidava ali nadzidava objekta: v obsegu do 50% povečanja BEP obstoječega objekta,-odstranitev objekta,-vzdrževanje objektov,-komunalna in oblikovna sanacija objektov.

(2)Na parceli zakonito zgrajenega objekta razpršene gradnje so izmed nezahtevnih in enostavnih objektov dovoljeni objekti, ki so dopustni za namensko rabo SSe.

(3)Za objekte zakonito zgrajene razpršene gradnje, ki je namenjena bivanju, veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo v namenski rabi Ass, če so v skladu s tem členom.

- (4) Za objekte zakonito zgrajene razpršene gradnje, ki niso namenjeni za bivanje, veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo v namenski rabi Apl, če so v skladu s tem členom.
- (5) Sprememba namembnosti iz nebivanjskega v bivanjskega na območju razpršene gradnje ni dopustna.
- (6) Gradbeni posegi so dopustni samo kotenkratni poseg na posamičnih obstoječih objektih RG. Objekta, ki je bil zgrajen na mestu poprej odstranjenega objekta v skladu z izvedbenimi določili, ni dopustno dozidati in nadzidati oziroma povečati BEP z rekonstrukcijo objekta.
- (7) Če parcela objekta RG ni bila določena z gradbenim dovoljenjem za objekt, se parcelo določi v skladu z izvedbenimi določili za obliko parcele po tem odloku.
- (8) Če zakonito zgrajen objekt ni vrisan na karti »3 -Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev« zanj veljajo enake določbe kot za vrisane objekte RG.

97. člen (Skupni prostorski izvedbeni pogoji na območju kulturne krajine)

- (1) Meja območja kulturne krajine je prikazana v Prikazu stanja prostora. Skupni prostorski izvedbeni pogoji na območju kulturne krajine obsegajo vse namenske rabe.
- (2) Znotraj kulturne krajine se varujejo predvsem kompleksi domačij in njihova umestitev v prostor, značilna parcelacija, sistem potokov in živic, morene in druge reliefne značilnosti, gozdni rob ter značilni pogledi na prostorske dominante (naravne in kulturne). Vsi posegi morajo biti usklajeni s tipološkimi zakonitostmi arhitekturne in naravne krajine.
- (3) Območja kmetij v kulturni krajini se lahko dopolnjujejo na podlagi skupne strokovne podlage in preveritve za celotno domačijo, ki jo potrdi zavod za varstvo kulturne dediščine.
- (4) Ni dopustno postavljati novih prostorskih dominant.
- (5) Elektro vodi se umeščajo pod zemljo oz. izven kvalitetnih vedutnih koridorjev.
- (6) Nezahtevni in enostavni objekti, ki niso v sklopu kmetij (razpršena gradnja), morajo imeti leseno kritino in leseno fasado.
- (7) Dopustno je ograjevanje pašnikov z leseno ograjo po tradicionalnih načelih. Ograjevanje poselitve ni dopustno (tako na stavbnih kot kmetijskih ali gozdnih površinah). V EUP, kjer je dopustno kampiranje, je dopustno ograjevanje le teh z leseno ograjo po tradicionalnih načelih.
- (8) Na območjih Ask in Asp ima prenova prednost pred novogradnjo.
- (9) Ohranjajo se travniški sadovnjaki. Možno je vzpostavljati novih avtohtonimi sadnimi vrstami. Hortikulturni elementi, preneseni iz drugih okolij, so prepovedani.
- (10) Ohranjajo se visokodebelni sadovnjaki ter večja drevesa na domačijah (lipe). V območje gruč kmetij se umesti eno soliterno drevo avtohtonih vrst (sadne ali druge).
- (11) Jesenove mejice se ohranjajo in obnavljajo.
- (12) Obstoječe poljske poti se lahko uporabljajo tudi kot rekreacijske peš in kolesarske poti.
- (13) Urejanje okolice objektov: ohranjajo naj se utrjena peščena dvorišča in travnate površine ter kolovozi v peščeni izvedbi.
- (14) Ohranjajo se morene in balvani, ki so del značilne jezerske krajine, ter ekstenzivna travišča in značilna skalna flora.
- (15) Ohranjajo se poplavna območja in obvodni pasovi vegetacije.
- (16) Vvodotoke in obrežno vegetacijo se ne posega, razen v primeru premostitev ali za potrebe urejanja vodotokov, kadar so ogrožena življenja ljudi.
- (17) Začasna šotorišča na območju kulturne krajine je dopustno postavljati samo v skladu s strokovno podlago za kulturno krajino.

100. člen (posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na površinah razpršene poselitve)

- (1) Območja osnovne namenske rabe A površine razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).
- (2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba	A – površine razpršene poselitve			
Členitev podrobne namenske rabe	Ask - kmetije	Ass - stanovanjske hiše	Asp - počitniške hiše	Apl - pašne planine, lovski domovi, karavle, planinske koč
Dopustne dejavnosti				
Osnovna dejavnost	- bivanje, površine kmetij	- bivanje	- občasno bivanje za počitek	- kmetijstvo brez bivanja, - turizem brez bivanja (dopustno za planinske koč in le kot predstavitev planinske dejavnosti)
Spremljajoča dejavnost	- predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva - gostinstvo in turizem - trgovske dejavnosti - obrtne dejavnosti - druge dejavnosti (ki služijo tem območjem)	- niso dopustne	- niso dopustne	- turistična dejavnost brez bivanja, povezana z osnovno dejavnostjo obstoječega objekta (prikaz načina življenja, prenočitve, pohodništvo ipd.),
Izključujoča dejavnost	- proizvodne dejavnosti - promet in skladiščenje			

Merila in pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov				
Zelene površine FZP	/			
Faktor zazidanosti FZ	FZ: 0,6 ob upoštevanju tradicionalnih vzorcev poselitve	FZ: 0,3	FZ: 0,2	FZ: 0,4
Gabariti, strehe in oblikovanje objektov	- za obstoječe stavbe: uporaba avtohtonih materialov in tehnik rekonstrukcije ali prenove; - tlorisni gabarit v razmerju minimalno 1: 1,5; - višinski gabarit je P, P+M, izjemoma P+1+M (če je v obstoječi gručti to značilno); v kolikor je višina P+1+M naj bo razmerje več kot 1:2; - enostavni volumni, brez prizidkov izven osnovnega volumna, mogoče je podaljšanje osnovnega volumna v celoti, skupaj s streho, v vzdolžni smeri do max razmerja stavbe 1:4; - možna je izvedba ganka v osi čelne fasade (ena tretjina dolžine fasade), ganka v zatrepu in povezanega ganka (hodnika) ob čelni in vzdolžni fasadi objekta, če je to na območju značilno; - streha enostavna simetrična dvokapnica, naklon strešine 42- 45°, napušči kratki, konstrukcija strehe naj bo lesena, osvetlitev mansard je možna prek zatrepne fasade, v sklopu lesene fasade, zasteklitev naj bo za leseno fasado; - dopustne so frčade in strešna okna; - na območju kulturne dediščine so	- tlorisni gabarit v razmerju minimalno 1:2; - višinski gabarit je P, P+M; - enostavni volumni, brez prizidkov izven osnovnega volumna, mogoče je podaljšanje osnovnega volumna v celoti, skupaj s streho, v vzdolžni smeri do max razmerja stavbe 1:4; - streha enostavna simetrična dvokapnica, naklon strešine 42- 45°, strehe brez čopov, napušči kratki, konstrukcija strehe naj bo lesena, osvetlitev mansard je možna prek zatrepne fasade, v sklopu lesene fasade, zasteklitev naj bo za leseno fasado; - dopustne so frčade in strešna okna; - 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, les naj bo brez barvne zaščite; - strehe naj bodo krite z leseno kritino ali kritino v sivem tonu, dimniki naj bodo zidani in ometani ali kovinski, v barvi kritine, barva žlebov in kovinskih obrob naj se podreja barvi kritine, žlebovi naj bodo polkrožne oblike, okna in vrata naj bodo lesena, v naravni svetli barvi lesa;	- smiselno se upoštevajo določila za Ask in lastnosti obstoječih objektov na podobnih območjih; - novogradnje so dopustne samo kot nadomestna gradnja dotrajanih objektov (ohranjanje obstoječih gabaritov oz. možnost odstopanja +/- 10% za izboljšanje opremljenosti objektov). Izjemoma dopustna novogradnja, če so izkoriščene kapacitete obstoječih objektov. Za tovrstne ureditve mora projektna dokumentacija pri utemeljitvi skladnosti s prostorskih aktom vsebovati: - 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 dodatnih objektih; - utemeljitev skladnosti rešitev s principi in prvinami tradicionalne gradnje; - potrdilo občinske uprave, da se	

Namenska raba	A – površine razpršene poselitve			
Členitev podrobne namenske rabe	Ask - kmetije	Ass - stanovanjske hiše	Asp - počitniške hiše	Apl - pašne planine, lovski domovi, karavle, planinske koč
	dopustne klasične frčade, ki sledijo tradicionalnemu umeščanju na streho (osno nad vhod ipd.); - čopi so dopustni, kjer so značilni; - okna naj se podreajo obstoječim odprtinam, postavljena naj bodo v zunanji ravni fasade, 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, les naj bo brez barvne zaščite; - strehe naj bodo krite z leseno kritino ali kritino v sivem tonu, dimniki naj bodo zidani in ometani ali kovinski, v barvi kritine, barva žlebov in kovinskih obrob naj se podreja barvi kritine, žlebovi naj bodo polkrožne oblike, okna in vrata naj bodo lesena, v naravni svetli barvi lesa; - v zatrepu je dopustna vertikalna postavitve desk;			strinjajo s predmetnim posegom; - Na območju kulturne krajine soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine; - na območju naravne krajine pozitivno mnenje pristojnega zavoda za varstvo narave;
Oblikovanje okolice	- zasaditev z avtohtonimi ali tradicionalnimi drevesnimi vrstami in grmovnicami; - zaželena ohranitev značilnih elementov: samostojno drevo, travniški sadovnjak; - ohranjajo ali vzpostavljajo se peščeni ali zatavljeni dovozi in dvorišča ter neasfaltirani kolovozi Na območju planin se: - ohranjajo značilni krajinski vzorci, posamična drevesa in naravno strukturiran gozdni rob in reliefne značilnosti; - ohranjajo obstoječe poti in ceste na peščeni ali travnat površini; - dopustne so le sečnje v skladu z gozdnogospodarskimi načrti; - agrarne operacije na planinah niso dopustne; - zaradi zmanjšanja vplivov svetlobnega onesnaževanja na biotsko pestrost naj zunanost kmetij ne bo osvetljena, oziroma se za zunanjo osvetlitev za zagotavljanje varnosti uporablja svetila na sončni gibanja;			
Posebnost za namensko rabo na območju	- prenova obstoječih stavb ima prednost, nove stavbe z enako funkcijo kot obstoječe so mogoče le, ko je izkoriščen in prenovljen obstoječi stavbni fond v celoti na območju varovanj kulturne dediščine; - obstoječim stavbam je mogoče spremeniti funkcijo ali namembnost (v skladu z ostalimi določili odloka) le, če se ohranja stavbno lupino, streho, konstrukcijo in ostale značilne			

Namenska raba	A – površine razpršene poselitve			
Členitev podrobne namenske rabe	Ask - kmetije	Ass - stanovanjske hiše	Asp - počitniške hiše	Apl - pašne planine, lovski domovi, karavle, planinske koč
kulturne krajine	elemente stavbe; - vsa območja domačij, ki so območja kulturne dediščine ali ki ležijo v kulturni krajini, je treba urejati kot celoto. Posege na njih je treba načrtovati v okviru prikaza ureditve celotne domačije; - dopustne so klasične frčade, ki sledijo tradicionalnemu umeščanju na streho (osno nad vhod ipd.); - lesena gradnja naj bo narejena kot brunasta konstrukcija z značilnimi vogalnimi zvezami na lastovičji rep ali kot lesen opaž iz vertikalnih lesenih desk, ki so lahko 'naložene' ali 'na stik' z vertikalnimi pokrivnimi letvicami. Okrogla bruna in polkrožni opaž nista dopustna; - les na fasadi naj bo rezan, les naj bo brez barvne zaščite;			
Posebnosti	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 dopuščajo 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 prostorskimi aktom vsebovati: - 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, da se strinjajo s predmetnim posegom; - na območju kulturne krajine soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine;			

Določila v prilogi 1:

PRILOGA 1 - DOPUSTNI ZAHTEVNI IN MANJ ZAHTEVNI OBJEKTI

VRSTE STAVB	SSe	SSv	Ask	Ass	Asp	Apl	CU	CD	IG
11100 Enostanovanjske stavbe	•		•	•	•		9	9	
11210 Dvostanovanjske stavbe	•		•				•		
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe		•					•		
1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine		•					•		

pogoji

• - dopustno

1, 2... – dopustno pod pogojem

prazno polje - ni dopustno

Določila v prilogi 2

4. OGRAJA																						
VRSTA OBJEKTA / NRP	S5e	S5v	Asp, Ass, Asp	Api	CU	CDu	IG	BT	ZS	ZP	ZD	ZK	PC	PO	E	O	K1	K2	G	VC	LN	OO
Do 3 m	*	*	*	3	*	*	1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	1, KK	1, KK	2	x	*	z

- Posebni pogoji
 - Glede parcele objekta : /
 - Etažnost : /
 - Velikost, število objektov: pogoji glede višin po vrstah ograj:
 - medosedska ograja: višina do 1,80 m (do višine 1m je lahko kamnita z možnostjo montažne lesene ali kovinske ograje);
 - varovalna in protihrupna ograja: višina do 2,20 m, razen na rabah PC, PO, E, O, LN.
 - Umestitev na parceli objekta : /
 - Priključevanje na GJI : /
- pogoji po NRP
 - 1 - dopustna ograja v lesu do višine 1,2 m na parceli objekta legalno zgrajene razpršene gradnje;
 - 2 - dopustne ograje, ki so v skladu z zakonodajo s področja gozdarstva in gozdnogospodarskimi načrti potrebne za obnovo gozdova ali za raziskovalne namene ;
 - 3 - dopustna ograja v lesu do višine 1,2 m;
 - KK - umeščanje objekta na območje kulturne krajine le v skladu s strokovno podlago za kulturno krajino (karte 37 in 38 (Predlog zazidalnega sistema)) ter katalogom ograj in na podlagi predhodne preveritve pri Občinski upravi občine Jezersko.

Določila v prilogi 3

ZGJ 05/10	Zgornje Jezersko - počitniški objekti krajina	Asp	PIIP	na območju posebnih pogojev
				- nove stavbe so dopustne le v obliki nadomestnih gradenj; - stavbe so lahko namenjene le za občasno bivanje; - kritina mora biti lesena; - ograjevanje ni dopustno; - v primeru potreb zgoščevanje se pripravi OPPN; - ni dopustno spreminjanje reliefa;

2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP

Odstopanje se nanaša na določila Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jezersko (Uradni vestnik Občine Jezersko št. 1/2019 z dne 31. 1. 2019) v PRILOGI 3, 1. Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne prostorske enote v naselju Zgornje Jezersko tako, da so določila za parcele št. 696/5, 696/10, 696/11, k.o. Zgornje Jezersko naslednja:

- Nove stavbe so dopustne v primeru odstranitve obstoječega objekta in nadomestitve z novogradnjo;
- Investitor mora pri novogradnji zagotoviti postavitve prostostoječe elektroomarice na svoji parceli;
- Območje se v celoti ureja skladno s kulturnovarstvenimi pogoji in kulturnovarstvenim soglasjem;

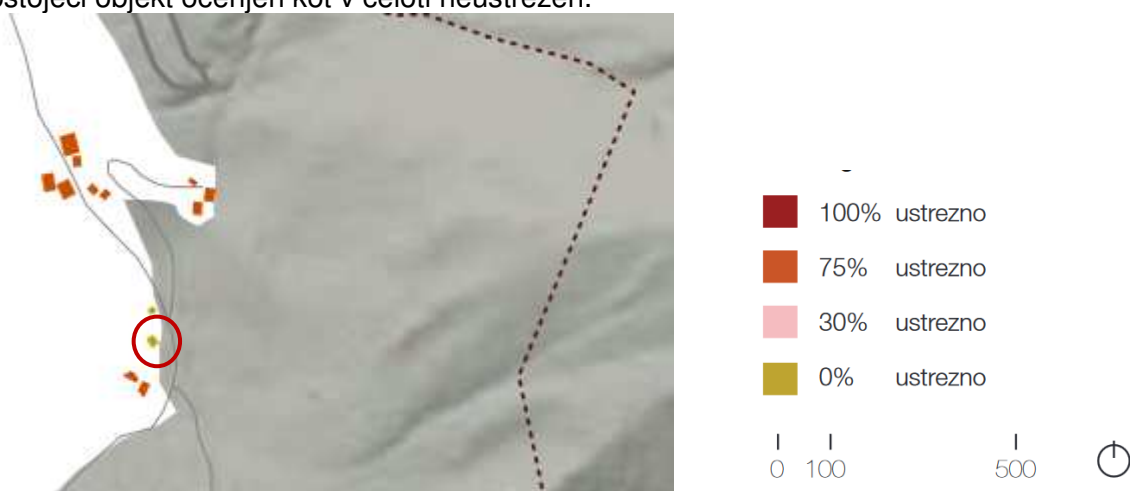
2.4 Utemeljitev, da individuana odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PPIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora	×		

2.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja na podlagi kriterijev:

Na obravnavani lokaciji stoji majhna brunarica s simetrično dvokapno streho. Parcela je infrastrukturno urejena z vsemi priključki. Dovoz je peščen, parcela je od ceste ograjena z značilnim lesenim plotom, na parceli ni zasajenega drevja. Širše območje je varovano kot območje kulturne dediščine.

V sklopu delavnice, ki jo je izvedla Občina Jezersko s Fakulteto za arhitekturo leta 2017, je obstoječi objekt ocenjen kot v celoti neustrezen.



Karta vrednotenja arhitekture

Prikaz iz elaborata JEZERSKO kako prepoznati in ohraniti tradicijo, (Izdajatelj: Občina Jezersko, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana 2017)

V sedaj veljavnih določilih OPN gradnja novega objekta kot nadomestitev prej odstranjenega objekta ni dopustna.

Ker je obstoječi objekt premajhen za normalno bivanje, ga želite odstraniti in postaviti nov objekt, ki bi bil tudi skladnejši s tipologijo krajinsko značilnih objektov, z upoštevanjem značilnih materialov in možnostjo sodobne interpretacije tradicionalnih oblik. Obstoječi objekt tudi ne omogoča okoljsko sprejemljivejšega načina ogrevanja z vgradnjo toplotne črpalke, kar bi bilo z novogradnjo omogočeno.

2.5.1 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	×		

Odstranitev obstoječega objekta, ki je ocenjen kot neustrezen ter nadomestitev z novogradnjo, ki bo skladna s tipologijo objektov v krajini in upoštevala kulturnovarstvene pogoje ni v neskladju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	×		

Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev v celoti upošteva sedaj veljavna določila glede odmikov objektov od sosednjih parcel, prav tako se ne spreminja dovoz na parcelo. Zato predvidena gradnja ne bo imela vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	×		

Individualno odstopanje od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev omogoča gradbeni namen prostorskega akta. Na parcelah št. 696/5, 696/10, 696/11, k.o. Zgornje Jezersko se s sprejetjem individualnega odstopanja omogoči odstranitev neustreznega objekta in gradnjo skladno s kulturnovarstvenimi pogoji.

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji	×		

V celoti so upoštevani drugi prostorsko izvedbeni pogoji iz 2. točke 100. člena SDOPN, navedeni v tabeli kot so:

- tlorisni gabarit v razmerju minimalno 1:2;
- višinski gabarit je P, P+M;
- enostavni volumni, brez prizidkov izven osnovnega volumna, mogoče je podaljšanje osnovnega volumna v celoti, skupaj s streho, v vzdolžni smeri do max razmerja stavbe 1:4;
- streha enostavna simetrična dvokapnica, naklon strešine 42- 45°, strehe brez čopov, napušči kratki, konstrukcija strehe naj bo lesena, osvetlitev mansard je možna prek zatrepne fasade, v sklopu lesene fasade, zasteklitev naj bo za leseno fasado;
- dopustne so frčade in strešna okna;
- 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, les naj bo brez barvne zaščite;
- strehe naj bodo krite z leseno kritino ali kritino v sivem tonu, dimniki naj bodo zidani in ometani ali kovinski, v barvi kritine, barva žlebov in kovinskih obrob naj se podreja barvi kritine, žlebovi naj bodo polkrožne oblike, okna in vrata naj bodo lesena, v naravni svetli barvi lesa;

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	×		

Podoba načrtovanega območja je načrtovana z Odlokom in v obliki določil 100. člena, ki se jih s tem individualnim odstopanjem ne spreminja. Z individualnim odstopanjem od določil posebnih prostorskih izvedbenih pogojev bo omogočeno izboljšanje stanja zaradi omogočanja s kulturnovarstvenimi pogoji usklajene gradnje.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju.	×		

Individualno odstopanje od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev bo izboljšalo bivalne razmere, saj bo na mestu prej odstranjenega majhnega objekta z neustreznim razmerjem stranic 5,60m x 7,79m dopustna novogradnja večjega objekta s skladnejšimi razmerji 6m x 12m.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	×		

Glede na oceno iz arhitekturne delavnice, da je obstoječi objekt neustrezen, bo novogradnja, ki bo skladna s kulturnovarstvenimi pogoji izboljšala podobo naselja in krajine. Lokacija odstranitve objekta in novogradnje se ne nahaja na vizualno izpostavljeni legi.

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	×		

Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja, kar je bilo že preverjeno in potrjeno s pridobivanjem projektnih pogojev. Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski akt.

2.5.3 Kriteriji objektivnih okoliščin manjšega individualnega odstopanja od predpisanih PIP

	DA	NE	Nima vpliva
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in <u>druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije</u> , ali pa terjajo nesorazmerne stroške s strani investitorja ali občine.	×		

Zemljišče se po trenutno veljavnem odloku OPN nahaja v enoti urejanja prostora ZGJ 05/10 – Asp, za katerega v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih velja, da so **nove stavbe dopustne le v obliki nadomestnih gradenj**, torej bi se v primeru odstranitve objekta lahko gradil le objekt identičen sedanjemu, ki pa ni skladen s tradicionalno tipologijo objektov, kar je v neskladju s spodaj navedenimi določili OPN.

ZGJ 05/10	Zgornje Jezersko - počitniški objekti krajina	Asp	PIIP	- nove stavbe so dopustne le v obliki nadomestnih gradenj; - stavbe so lahko namenjene le za občasno bivanje; - kritina mora biti lesena; - ograjevanje ni dopustno; - v primeru potreb zgoščevanje se pripravi OPPN; - ni dopustno spreminjanje reliefa;
-----------	---	-----	------	--

Glede na stanje zemljišča in obstoječega legalno zgrajenega objekta (Obstoječa stavba je počitniška stavba z gradbenim dovoljenjem št: 351-343/2004-1433, datum: 12.10.2004) določila posebnih prostorskih izvedbenih pogojev tako predstavljajo omejujoče okoliščine glede investicije. Investicija bi namreč skladno s kulturnovarstvenimi pogoji v katerih je ZVKDS presodil, da je gradnja mogoča ob upoštevanju navedenih pogojev, izboljšala videz obravnavanega območja z uskladitvijo z lokalno tipologijo objektov (oblikovanjem tlorisa objekta, strehe, zatrepov in napuščev ter uporabo lokalno značilnih materialov).

Zaradi omejitve izključno na nadomestne gradnje prav tako ni možno upoštevati določil OPN: :

33. člen (usmeritve glede sanacije in prenove razpršene gradnje)

(1) **Za razpršeno gradnjo je značilna oblikovna ali komunalna degradiranost oz. neustrezna umeščenost v odprti prostor.**

34. člen (Ohranjanje razpršene poselitve)

(2) Usmeritve za ohranjanje razpršene poselitve:

- Prenova v preteklosti slabo izvedenih arhitekturnih in urbanističnih rešitev,

59. člen

(1) Vsi novi objekti in prostorske ureditve **se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim obstoječim objektom v enoti urejanja prostora po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, ograjam, opornim zidovom, urbani opremljenosti in drugim oblikovnim značilnostim prostora. Skladnost s tem določilom mora biti obrazložena in utemeljena v projektni dokumentaciji.**

(2) Oblikovanje novih objektov je pogojeno s tipologijo posameznega območja vrste podrobnejše namenske rabe, namembnostjo objektov, višino obstoječih objektov, določenim faktorjem pozidanosti in faktorjem izrabe gradbene parcele in regulacijskimi linijami.

(3) Novogradnje vključno z dozidavami in nadzidavami objektov morajo po velikosti in oblikovanosti tlorisnih gabaritov, volumnu objekta, višini objektov, oblikovanosti in barvi streh, obliki odprtin za osvetljevanje podstrešij in mansard slediti obstoječim objektom v enoti ali podenoti urejanja prostora, kar se utemelji v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

	DA	NE	Nima vpliva
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije, ipd.			×
	DA	NE	Nima vpliva
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta..		×	

GRAFIČNI DEL

Individualno odstopanje ne spreminja grafičnega dela Odloka.

1. Območje lokacijske preveritve v vektorski obliki

Podatek v D96/TM. Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

Izvorno območje:

FID	PNRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	1110	ZGJ 05	ZGJ 05/10	3790,09

Območje lokacijske preveritve

FID	POV
1	713,69