



NAROČNIK

Občina Jezersko

Zgornje Jezersko 65 | 4206 Zgornje Jezersko

STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV S  
KATERIMI SE NADOMEŠČA PREDVIDENI OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

## za območje Zgornje Jezersko-Hoteli

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, maj 2018





LOCUS

NAZIV PROJEKTA

**STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV S KATERIMI SE  
NADOMEŠČA PREDVIDENI OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
ZA OBMOČJE ZGORNJE JEZERSKO-HOTELI**

FAZA

Končno gradivo

GRADIVO

NAROČNIK

Občina Jezersko, Zgornje Jezersko 65, 4206 Zgornje Jezersko

ŠTEVILKA PROJEKTA

1647

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

VODJA PROJEKTA

Manca Jug, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-1302

STROKOVNA SKUPINA

Nuša Britovšek, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad.  
Uroš Košir, univ.dipl.inž.geod.  
Iztok Perpar, gr.teh.  
Andrej Podjed, gr.teh.  
Mateja Mikložič, dipl. org.  
Aljaž Lepšina, univ. dipl. Inž. arh. urb.

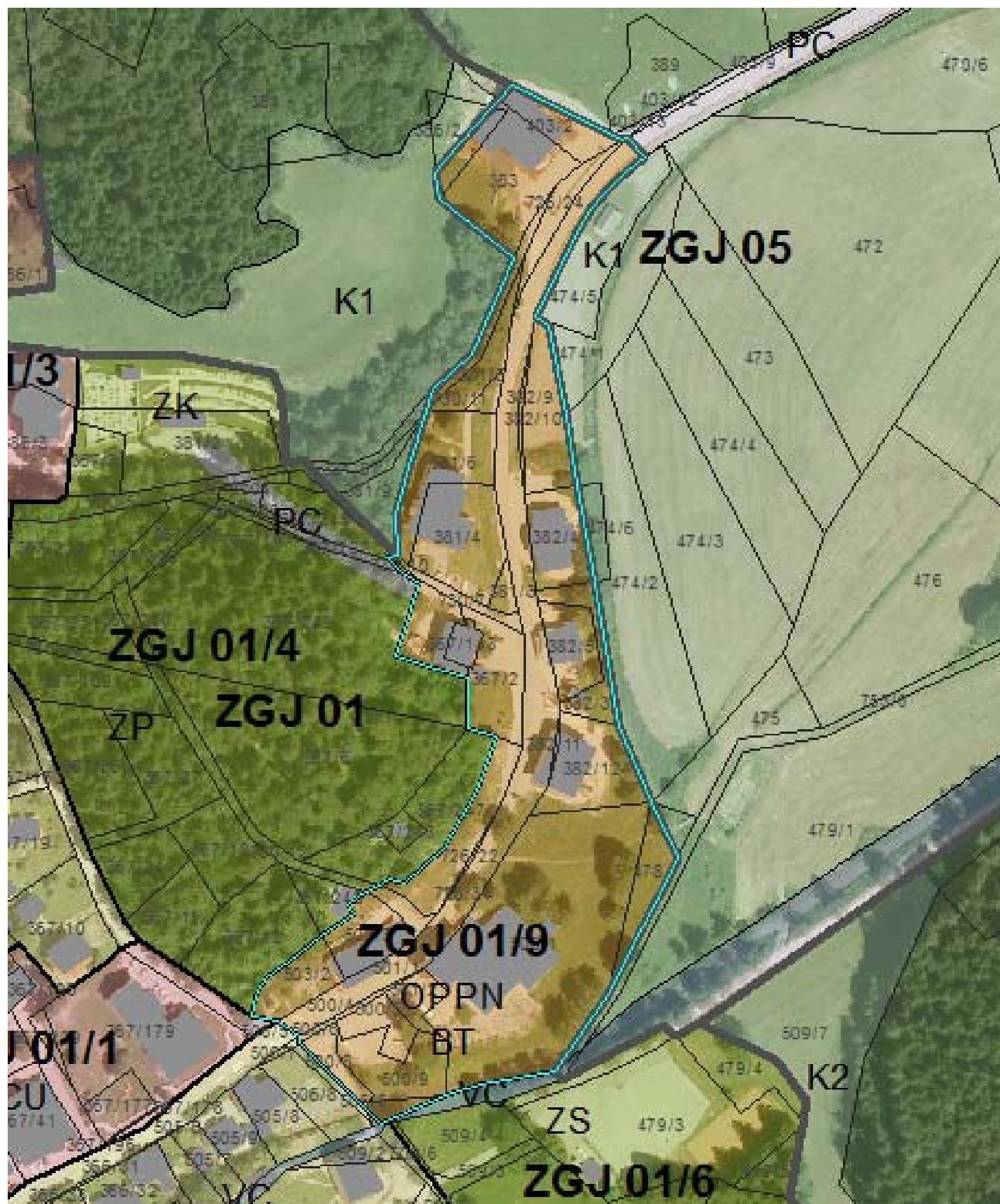
DATUM

Domžale, maj 2018



## Kazalo

UVOD.....	6
<b>1. ANALIZA STANJA .....</b>	<b>7</b>
1.1 Območje naselja .....	8
1.2 Območje obravnave .....	9
1.3 Varstva in omejitve.....	10
VARSTVO NARAVE.....	10
VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE.....	11
1.4 Analiza lastništva in parcelne strukture.....	12
1.5 Analiza namembnosti objektov .....	13
1.6 Analiza dejanske rabe zemljišč .....	14
1.7 Analiza namenske rabe zemljišč .....	15
1.8 Vizualna analiza prostora .....	16
<b>2. PREDLOG UREDITEV.....</b>	<b>17</b>
2.1 Konceptualna zasnova .....	18
2.2 Usmeritve za pripravo PPIP .....	19



## UVOD

Občinski svet Občine Jezersko je 15.9.2015 sprejel Občinski prostorski načrt občine Jezersko (Ur. list RS št. 72/2015)(v nadaljevanju OPN). V veljavnem OPN v naselju Zg. Jezersko na območju med hotelom Kazina in hotelom Valerija zarisana enota urejanja prostora ZGJ 01/9 z namensko rabo BT-površine za turizem. Za območje je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Ker na območju OPPN, zaradi rušitve hotela Kazina, podlage za varstvo kulturne dediščine ni več, se je občina odločila, da se bo s spremembami in dopolnitvami OPN Jezersko območje urejalo s posebnimi prostorskimi ureditvenimi pogoji. V ta namen se pripravi strokovna podlaga s katero se predlaga urejanje območja. Strokovna podlaga bo podlaga za izdelavo posebnih izvedbenih meril in pogojev, ki bodo preneseni v izvedbeni del OPN.

# 1. ANALIZA STANJA

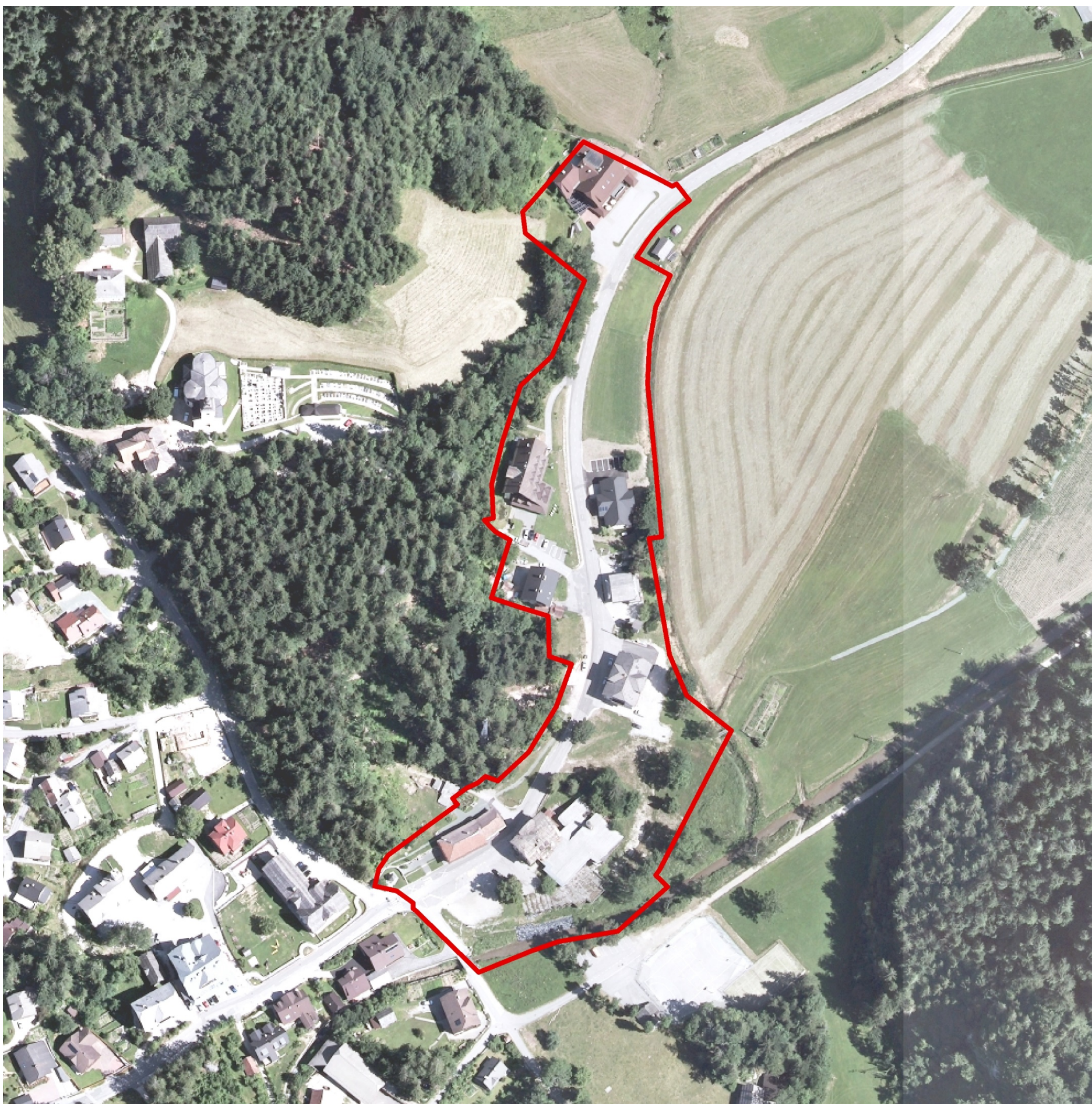


## 1.1 Območje naselja

Občina Jezersko obsega dve naselji. Obe spadata med podeželski naselji. Zgornje Jezersko ima funkcijo lokalne uprave, zdravstveno ordinacijo, komunalne dejavnosti, petletno osnovno šolo in vrtec, knjižnico in razna društva.

Zgornje Jezersko je razloženo hribovsko naselje z gručastim jedrom pod cerkvijo sv. Ožbolta in samotnimi domačijami. Iz centra naselja vodi cesta skozi močvirnat svet do ravenske cerkve sv. Andreja. Po robovih dolinskega dna so na posameznih celkih postavljene mogočne samotne kmetije, ki se preživljajo večinoma z lesom.



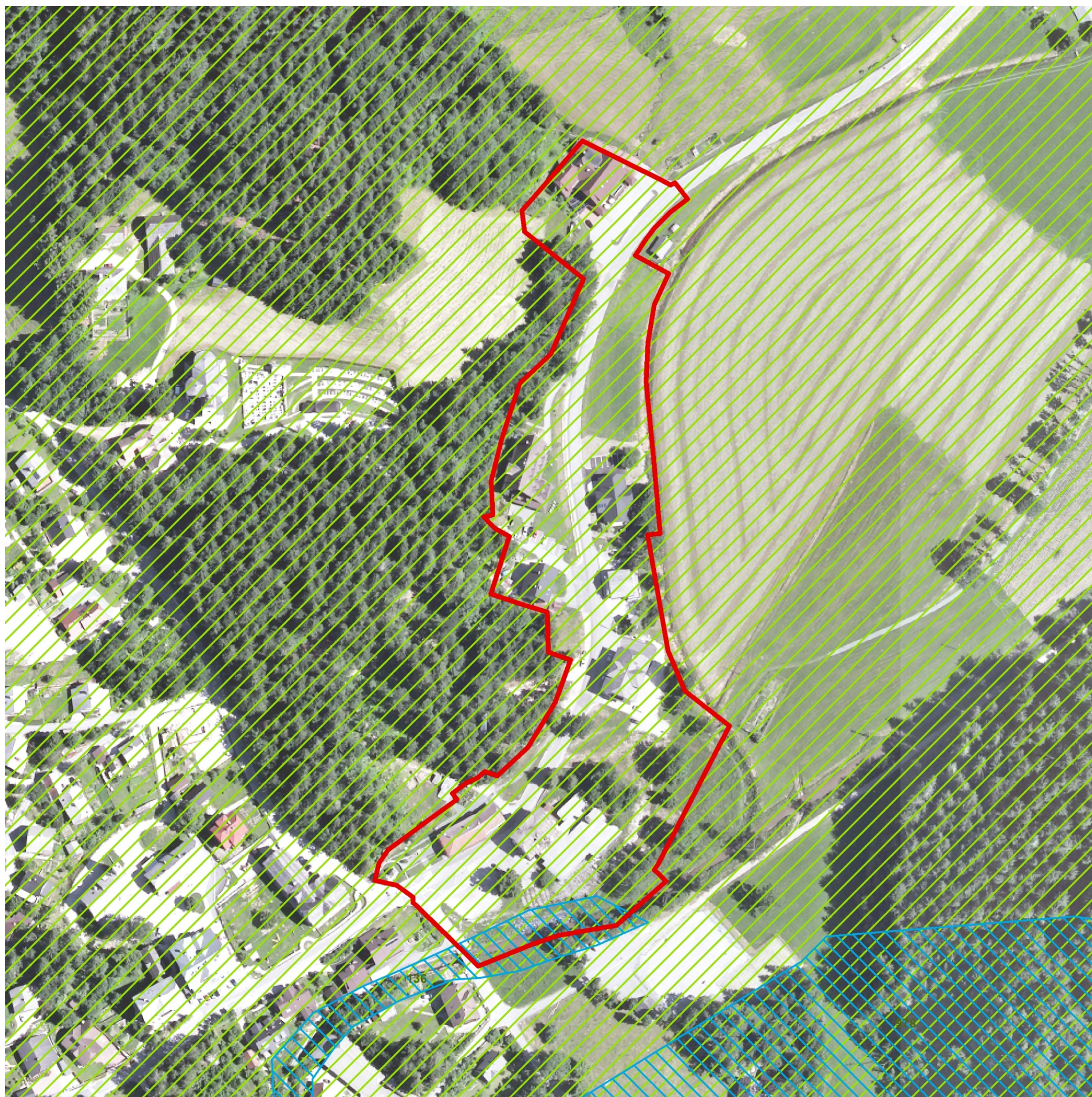


## 1.2 Območje obravnave

Območje se nahaja v ravninskem delu in predstavlja jedro samega naselja. Na zahodni strani je omejeno z gozdom, na vzhodni in južni strani pa z reguliranim potokom Jezernica.

Jedro je izoblikovano vzdolž glavne prometne povezave, ki poteka skozi Zgornje Jezersko. Tvorijo ga osnovna šola, objekt nekdanjih Kazinskih hlevov, občina, bencinska črpalka, dva hotela in par stanovanjskih objektov.

Osrednjo točko predstavljata križišče in večji prostor med bivšo Kazino in osnovno šolo.

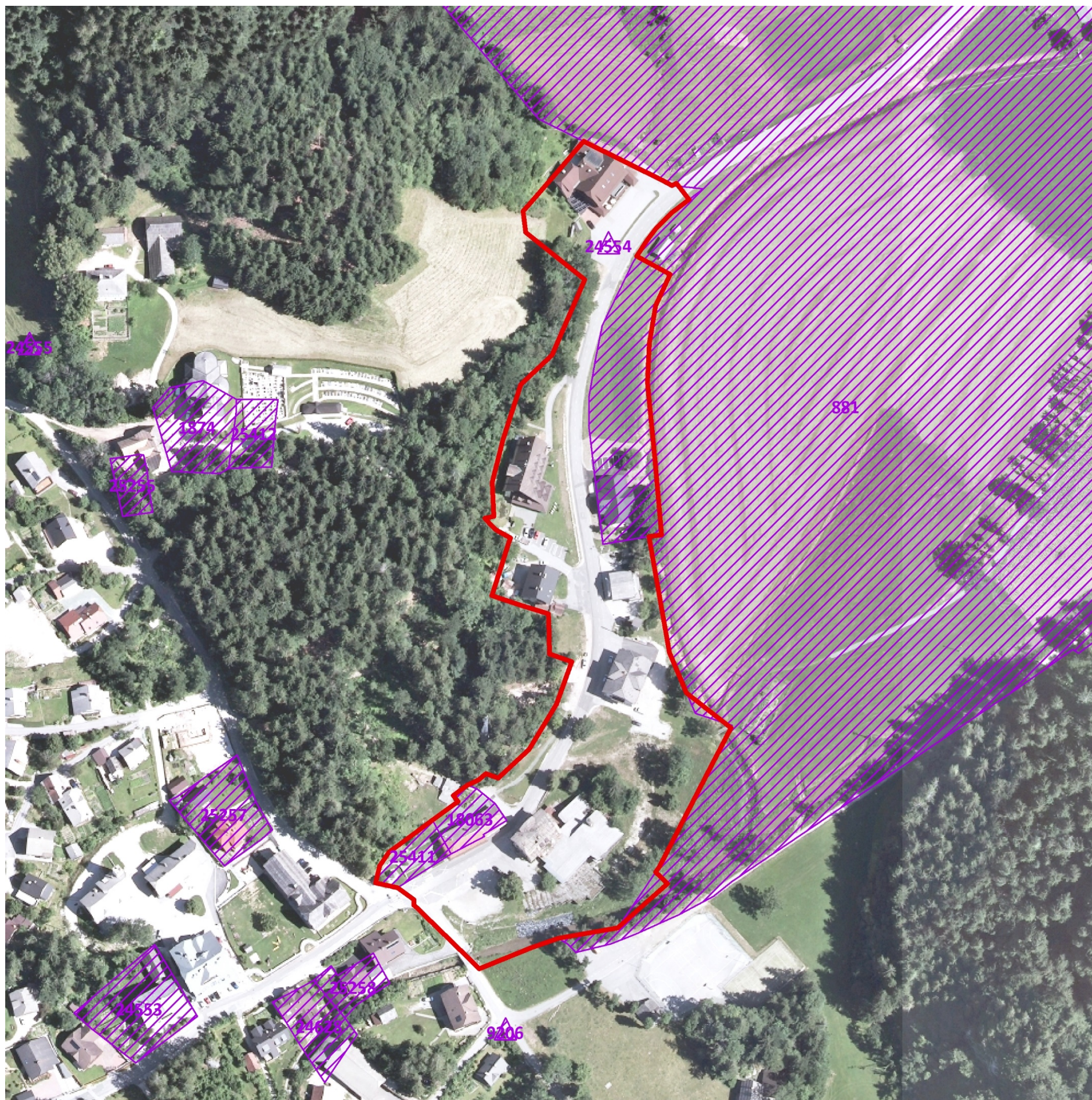


## 1.3 Varstva in omejitve

### VARSTVO NARAVE

Celotno območje obravnave, po podatkih Agencije RS za okolje (Ministrstva za okolje in prostor), spada v ekološko pomembno območje Kamniško – Savinjskih Alp.

Južni del območja v manjšem obsegu posega tudi v pas naravne vrednote – reka Kokra.



## VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Po podatkih Ministrstva za kulturo se na območju obravnave pojavlja naslednja kulturna dediščina:

- stavbna dediščina - složno znamenje ob penzionu Veronika 24554
- memorialna dediščina - spomenik NOB 25411
- stavbna dediščina - Kazinski hlevi 18063
- kulturna krajina 881



## 1.4 Analiza lastništva in parcelne strukture

Parcelacija na območju je precej razdrobljena. Lastništvo parcel je delno v zasebni in delno v javni lasti (RS, župnija, občina, Altus consulting in drugi manjši lastniki).

### Legenda

- meja območja
- javna last
- zasebna last

## 1.5 Analiza namembnosti objektov

Na območju stojita dva hotela, bencinska črpalka, objekt občine, in nekaj stanovanjskih objektov. V neposredni bližini se nahajajo večnamenske stavbe (šola, pošta, trgovina ipd.) in drugi stanovanjski objekti.



### Legenda

- Gostinski objekti in hoteli
- Kmetijski objekti
- Stanovanjski objekti
- Drugi nestanovanjski objekti
- Objekti splošnega družbenega pomena
- Objekti za promet in izvajanje elek. komunikacij
- Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti
- Upravne, poslovne in pisarniške stavbe
- Večnamenski objekti

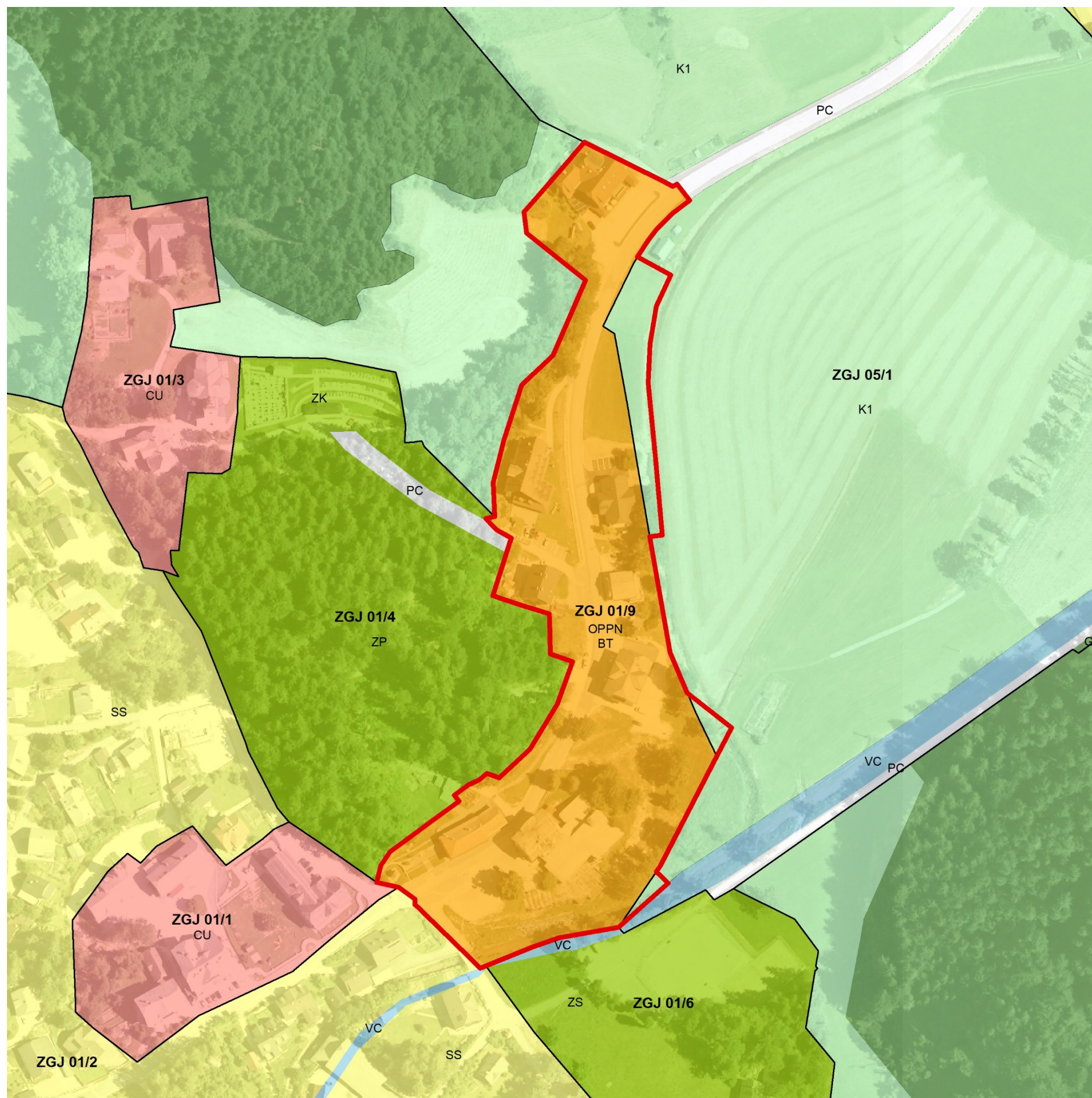


## 1.6 Analiza dejanske rabe zemljišč

Na podlagi podatkov Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano o dejanski rabi v večini prevladujejo pozidane površine in trajni travniki. V manjšem dele gre tudi za gozd in vodne površine.

### Legenda

- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- trajni travnik
- kmetijsko zemljišče v zaraščanju
- voda



## 1.7 Analiza namenske rabe zemljišč

V veljavnem OPN v naselju Zg. Jezersko na območju med hotelom Kazina in hotelom Valerija zarisana enota urejanja prostora ZGJ 01/9 z namensko rabo BT-površine za turizem. Za območje je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. V OPN so zapisane usmeritve za pripravo OPPN:

- v EUP se varuje kulturna dediščina EŠD 18062-Hotel Kazina, EŠD 18063 Hoteli kazinski hlevi, EŠD 25411- Zgomje Jezersko- Spomenik NOB, EŠD 24554 Zgomje Jezersko- Slopno znamenje ob penzionu Veronika, EŠD 881 – Zgomje Jezersko - Kulturna krajina;
- za vsak poseg v EUP je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje pristojne službe za varstvo kulture dediščine;
- dopustna je prenova in vzdrževanje obstoječih objektov;
- na območju obstoječega hotela Planinke je pred sprejetjem OPPN dovoljena prizidava objekta- pokritega bazena, s pripadajočo infrastrukturo na vzhodni strani;
- pred sprejetjem OPPN so dopustne ureditve površin za pešce, avtobusnih postaj in ureditev centra Zg. Jezerskega;
- objekti nastanitvenih kapacitet naj ne presegajo volumna obstoječega hotela Kazina;
- spremljajoci programi za potrebe prostorčasnih dejavnosti, športa in rekreacije se zgradijo na območju občine skupaj za več nnočitvenih kapacitet v enem objektu;
- predvidi se enotno oblikovanje objektov s sonaravnimi materiali;
- višinski gabarit objektov je dovoljen do (K) + P + 1 + M;
- kritina objektov naj bo temno sive barve ali lesena;
- zgoščevanje območja ni dovoljeno, dovoljeno je izvennivojsko urejanje parkirnih površin (podzemna etaža in parkiranje na nivoju terena), ohranjajo se obstoječe naravne kvalitete prostora, umeščanje objektov naj sledi zahtevam terena, dostopom do parcel in množnosti priključevanja na državno cesto;
- urbana oprema se izvaja skladno s Celostno podobo urbane opreme.

Na delu območja obravnave je v veljavnem OPN namenska raba K1- najboljša kmetijska zemljišča. Občina je v SD OPN 1 podala predlog za spremembo v stavbna zemljišča.



## 1.8 Vizualna analiza prostora

Čez območje obravnave poteka glavna prometna povezava, ki v prostoru predstavlja omejitve. Enako velja za izrazit reliefni rob na južnem delu območja, kjer je nekoč stal hotel Kazina. Gozdni rob omejuje zahodni del območja, vzhodni in južni del pa meji na reguliran potok Jezernice.

Neurejeno parkirišče na območju bivše Kazine, ki kazi poglede na Grintovec in Skuto, skupaj z neustrezno urejenim križiščem tvori najbolj problematičen del območja.

Vzdolž glavne prometnice dominantno predstavlja tudi prenovljena občinska stavba, manj privlačen poudarek v prostoru pa predstavljata hotel Planika in nekoliko višje penzion Valerija.

Vedute se od tod začnejo odpirati na vzhod proti nižjemu hribovju in na Grintovec.

### Legenda

- meja območja
- prometnica
- reliefni rob
- gozdni rob
- gozd
- avtobusna postaja
- tlakovano
- parkirišče
- ▲ dominante
- △ hrib
- ⬡ programska točka
- neustrezno urejeno križišče
- ▶ vedute



## 2. PREDLOG UREDITEV

## 2.1 Konceptualna zasnova

Koncept temelji na:

- vzpostavitvi enotnega oblikovanja za celotno območje (urbanističnega in krajinskega)
- ohranjanja vedut na vrhove
- ohranjanje vedut na kulturno krajino
- ohranjanju vzpostavljenih regulacijskih črt
- oblikovanju osrednje javne površine z možnostjo umeščanja novega objekta
- vzpostavitvi povezav med posameznimi programskimi točkami
- možnosti določitve podrobne namenske rabe
- vzpostavitvi ustreznih parkirnih površin s poudarkom na ohranjanju urbanistične podobe območja



Legenda

- območje obravnave
- primarna prom. povezava
- sekundarna prom. povezava
- načrtovana prom. povezava
- peš pot
- avtobusna postaja
- enotno urejene tlakovane površine
- parkirišče
- dostopi
- možnost uvoza v garažo
- možnost umestitve nezahtevne in enostavne objekta
- možnost umestitve novega objekta
- funkcionalno območje obstoječih objektov
- vzpostavitev programske točke
- problematično območje
- meja priobalnega zemljišča

## 2.2 Usmeritve za pripravo PPIP

Na celotnem območju obravnave urejanja območja je potrebno pripraviti krajinsko zasnovo vključno z zasaditvenim načrtom, urbano opremo in tlakovanjem. Urbana oprema in tlakovanje naj bo po celotnem območju usklajena s širšim območjem naselja.

Za območje EUP 1 je obvezna izdelava arhitekturnega natečaja.



### Legenda

- meja EUP
- 1 območja EUP
- gradbena meja
- gradbena meja parkirišča
- možnost umestitve novega objekta
- enotno urejene tlakovane/zelene površine
- urejene zelene površine (park)
- obstoječa cesta
- načrtovana cesta
- avtobusna postaja
- meja priobalnega zemljišča

#### **EUP 1: namenska raba osrednje centralne površine**

Za območje je obvezna izdelava arhitekturnega natečaja.

Do izvedbe natečaja so na območju dopustni posegi v skladu s 114. členom in umeščanje začasnih parkirišč.

Merila in pogoji za zasnovo in oblikovanje objektov:

- zasnovati je potrebno osrednji trg pred Kazinskimi hlevi, ki se ga smiselno vključi v zasnovo novega objekta.
- ohranjati je potrebno veduto na gorske vrhove (jugo in jugovzhod)
- višina objektov naj ne presega P+2+M
- možno je umestiti tudi objekte razdrobljenega tlorisa ob upoštevanju tradicije
- dopustno je sodobno oblikovanje ob upoštevanju tradicionalnih materialov
- parkirna mesta naj se zagotavljajo v parkirni hiši oz. na spodnjem platoju
- avtobusna postaja ne sme imeti nadstreška
- med novim objektom in občino je potrebno vzpostaviti urejeno zeleno površino (park) z urbano opremo.
- na celotnem območju je dopustna klet pod pogojem, da se ohrani koncept nadzemnega prostora. V primeru delno vkopane kleti, je potrebno veduto nanjo intenzivno ozeleniti.

#### **EUP 2: namenska raba osrednje centralne površine**

Merila in pogoji za zasnovo in oblikovanje objektov:

- nezahtevne in enostavne objekta je potrebno umeščati za objekte (ne pred objekte oz. ob cesti). Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov naj bo prilagojeno katalogu objektov. Možno je tudi moderno oblikovanje ob uporabi tradicionalnih materialov. Za objekte večjih razponov se odsvetuje dvokapna streha. Prepovedane so strehe različnih naklonov in strešin.
- Potrebno je pripraviti preureditev glavnega križišča.

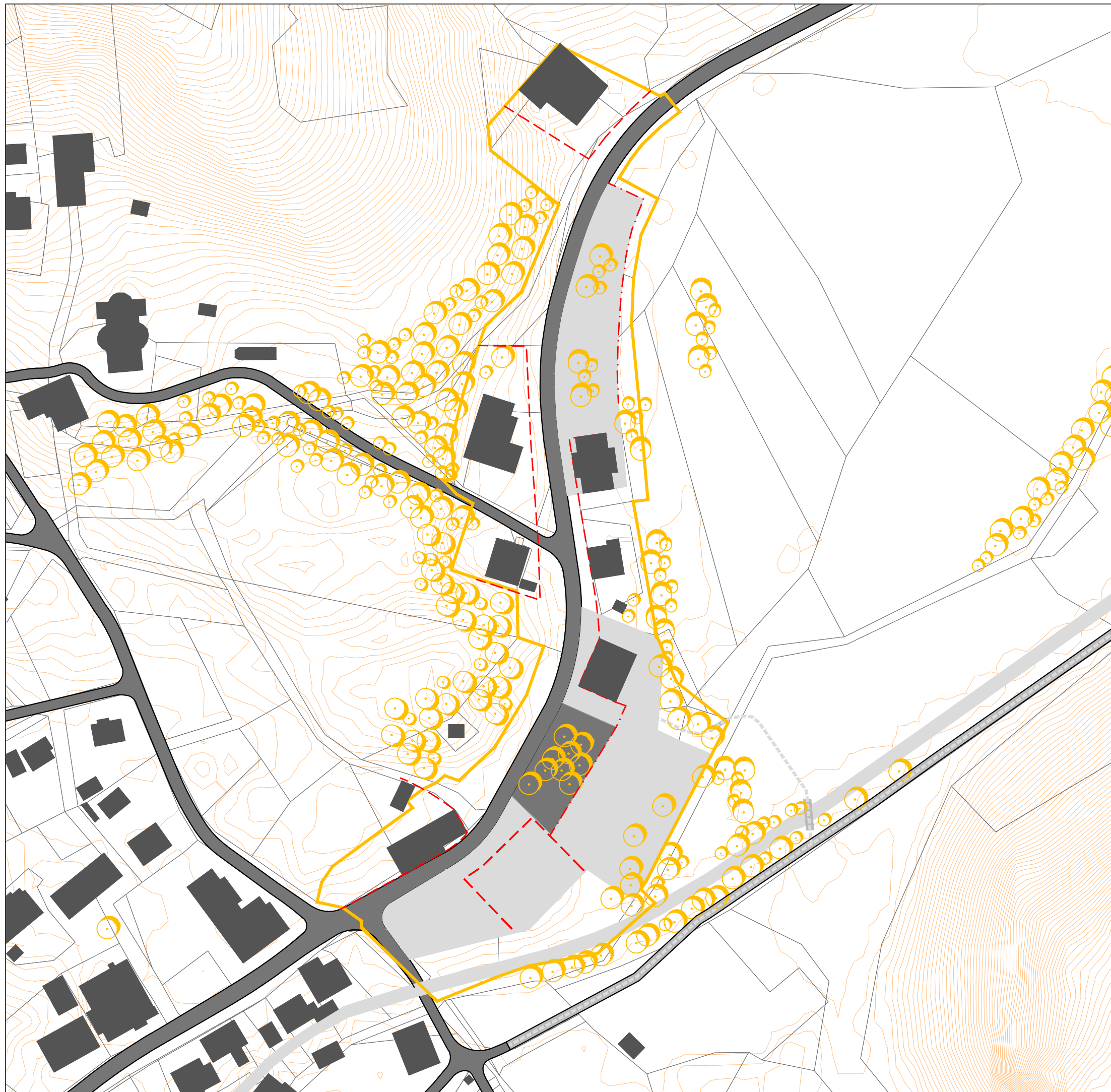
#### **EUP 3: namenska raba površin za turizem**

Merila in pogoji za zasnovo in oblikovanje objektov:

- zgoščevanje pozidave (umeščanje novih objektov izven funkcionalnih območij obstoječih objektov) je dopustno ob izvedbi javnega natečaja.
- dopustne so vse vrste gradenj, če so le te potrebne za delovanje obstoječih objektov.
- Bivanje je dopustno le v sklopu funkcije hotela (osebje).
- na območju hotela Planinka, s ciljem zmanjševanja volumna, so dopustne tudi vkopane in delno vkopane dozidave, pri katerih je dopustna ravna, lahko ozelenjena streha. Osvetlitev prostorov pod strešino je dopustna preko teras, lož, strešnih oken in pultnih frčad.

#### **EUP 4: namenska raba prometne površine**

Na območju se vzpostavijo parkirne površine.



Legenda

- Stanje
- Enota urejanja prostora
  - Zemljiško katastrski prikaz
  - Objekti obstoječi
- Posebni prostorsko izvedbeni pogoji
- Gradbena meja
  - Gradbena meja parkirišč
  - Enotno urejene tlakovane/zelene površine
- Usmeritve za urejanje prostora
- Cesta javna
  - Pešpot



<b>KARTA 2</b>	
Naselje	Zgornje Jezersko
Enote urejanja	ZGJ 01/9, ZGJ 01/10, ZGJ 01/13, ZGJ 84
Namenska raba	BT
Vsebina risbe	Regulacijska karta
Merilo	1 : 1500