

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in 15. člena Statuta Občine Jezersko (Uradni vestnik Občine Jezersko, št. 05/2017 – UPB1) je občinski svet Občine Jezersko na 3. redni seji dne 30. 1. 2019 sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu ZGJ09

I. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) za enoto urejanja prostora z oznako ZGJ09 – poimenovano Zgornje Jezersko, Pri jezeru.
- (2) Ta odlok določa:
 - območje OPPN;
 - vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora;
 - arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev;
 - načrt parcelacije;
 - etapnost izvedbe prostorske ureditve;
 - rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
 - rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave;
 - rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
 - pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
 - dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev;
 - druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih površin ter zelenih in vodnih površin ter pogoje za gradnjo prometne in okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

- (1) Ta odlok vsebuje besedilni in kartografski del.
- (2) Besedilni del vsebuje besedilo odloka.
- (3) Kartografski del odloka obsega naslednje načrte:

1.	Načrt namenske rabe prostora	
1.1	Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Občine Jezersko	M 1 : 5000
1.2	Ožji izsek iz Občinskega prostorskega načrta Občine Jezersko	M 1 : 1000
2.	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	
2.1	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1 : 1000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1 : 500

3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1 : 500
3.3	Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije	M 1 : 500
3.4	Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru	M 1 : 500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Odstranitev obstoječih objektov	M 1 : 500
4.2	Zazidalna situacija – nivo kleti	M 1 : 500
4.3	Zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1 : 500
4.4	Značilni prerezi in pogledi	M 1 : 500
4.5	Prometnotehnična situacija, ureditev pešpoti in idejna višinska regulacija	M 1 : 500
4.6	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1 : 500
4.7	Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave	M 1 : 500
4.8	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1 : 500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN Občine Jezersko, Izvedbeni del,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Scapelab, d. o. o., Levstikov trg 4a, Ljubljana, pod številko projekta 115/16 v decembru 2016.

6. člen (območje OPPN)

- (1) Ureditveno območje OPPN obsega območje gostišča na Zgornjem Jezerskem ob zahodnem delu Planšarskega jezera. Obsega enoto urejanja prostora ZGJ09, določeno v OPN Občine Jezersko.
- (2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 618/1 (del), 618/2 (del), 618/3 (del), 620/1 (del zemljišča, delno jezero), 620/2, 627/1, 627/2, 751/1 (del), 751/2 in 751/3, 753/6 (del), vsa zemljišča v katastrski občini (2076) Zgornje Jezersko.
- (3) Površina območja OPPN je 4891,90 m².
- (4) Meja območja OPPN je določena v grafičnem načrtu št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN« in je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije v preglednici ob grafičnem načrtu št. 3.3 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije«.

7. člen (načrt parcelacije)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele:

Prostorska enota P1:

P1: parcela, namenjena obstoječi prometni ureditvi, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 751/1, 751/2, 751/3 in del 753/6, ki so opredeljena kot javno dobro, ter parceli 618/2 in 618/3 – vse katastrska občina (2076) Zgornje Jezersko. Površina P1/1 je 818,80 m².

Prostorska enota P2:

P2/1: parcela, namenjena gradnji gostišča s prenočišči, ki obsega zemljišči s parcelnimi številkami 627/2 in 620/2, obe katastrska občina (2076) Zgornje Jezersko. Površina P2 je 1108,40 m²,

P2/2: parcela, namenjena ureditvi tlaka v lesu pred gostiščem, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 620/1, katastrska občina (2076) Zgornje Jezersko. Površina P2/2 je 351,50 m².

Prostorska enota P3:

P3/1: del parcele, namenjene zunanji ureditvi gostišča in dostopu do Planšarskega jezera, obsega zemljišče s parcelno številko 620/1, katastrska občina (2076) Zgornje Jezersko. Površina P3/1 je 756,20 m². Na tem mestu je zdaj manjši pomol oz. privez. V obstoječi objekt, ki stoji na vodnem oziroma priobrežnem zemljišču, se lahko posega, če gre za rekonstrukcijo, adaptacijo ali obnovo, vendar to ne sme bistveno spremeniti namembnosti in velikosti objekta.

P3/2: del parcele, namenjene zunanji ureditvi pred obstoječima objektoma na gozdnem robu. Obstoječa objekta se urejata po določilih v veljavnem OPN Občine Jezersko. Parcela obsega zemljišče s parcelno številko 620/1, katastrska občina (2076) Zgornje Jezersko. Površina P3/2 je 390,50 m².

Prostorska enota P4:

P4: parcela, namenjena ureditvi parkovnih površin, ki obsega zemljišče s parcelno številko 627/1 in del parcele 753/6, oba katastrska občina (2076) Zgornje Jezersko. Površina P4 je 882,50 m².

Prostorska enota P5:

P5: parcela, namenjena postavitvi začasnih objektov za turistično ponudbo, ki obsega zemljišče s parcelno številko 618/1 v katastrski občini (2076) Zgornje Jezersko. Površina P6 je 584,00 m².

- (2) Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so sestavni del OPPN. Površine in podatki za zakoličenje parcel so vidni v grafičnem načrtu št. 3.3 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije«. Geokoordinate točk so navedene v preglednici ob grafičnem načrtu odloka.

8. člen
(javne površine)

- (1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele, namenjene obstoječi prometni ureditvi.
- (2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 618/2 (del), 751/1 (del), 751/2, 751/3 in del 753/6 (del), vse katastrska občina (2076) Zgornje Jezersko. Površine skupaj merijo 421,00 m².
- (3) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru«.

II. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

9. člen
(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Glavni prometni dostop do območja OPPN je urejen po obstoječi asfaltirani lokalni cesti iz zahodne smeri. Dostop se navezuje na državno cesto Zgornje Jezersko–Prelaz Jezersko (regionalna

cesta 1. reda, šifra odseka 1105). Iz območja poteka še povezovalna asfaltirana javna pot proti severu proti zaselku Sveti Andrej in okoli Planšarskega jezera proti vzhodu v dolino Ravenske Kočne.

- (2) Peš in kolesarski dostop do območja bo urejen po obstoječih prometnih povezavah. Avtobusno postajališče je urejeno ob regionalni cesti in je od območja oddaljeno 508 m.
- (3) Severno od območja in prek območja poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, na katero je že priključeno obstoječe gostišče. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba dograditi nekatere okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukturne vode znotraj območja OPPN.
- (4) Posegi na območju OPPN ne bodo vplivali na sosednja območja. Zaradi obnove gostišča in dodatnih dejavnosti se ne bo povečala obremenitev mirujočega prometa. Obstoječa parkirna mesta so zagotovljena ob lokalni dostopni cesti (prostorska enota ZGJ 10) in se bodo le preuredila, kot je predvideno v OPN Občine Jezersko.
- (5) Predvidena gradnja bo vplivala na podobo krajine, zato so v OPPN natančno določeni pogoji za umestitev objektov v prostor in njihovi največji gabariti.
- (6) Posegi na območju OPPN se bodo izvajali ob vodnih in priobrežnih zemljiščih, zato so v OPPN natančno določeni pogoji za rekonstrukcijo obstoječih in umestitev novih objektov ob vodotok Jezernica in Planšarsko jezero.
- (7) Obravnavana gradnja ne bo vplivala negativno na varnost pred požarom ter na higiensko in zdravstveno varstvo okolice. Prav tako ne bo vplivala na varnost pri uporabi nepremičnin v okolici.
- (8) Negativnih vplivov iz okolice na predvidene objekte ne bo.
- (9) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

10. člen (dopustni posegi in dejavnosti)

- (1) Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:
 - odstranitev naprav in objektov,
 - postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov,
 - gradnja novih objektov,
 - gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
 - urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin,
 - rekonstrukcija obstoječih objektov, dozidava, nadzidava obstoječih objektov,
 - investicijsko-vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
 - spremembe namembnosti obstoječih objektov v dejavnosti, ki so našteje v drugem (2) odstavku tega člena.
- (2) V prostorski enoti ZGJ09 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

12111	hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
12112	gostilne, restavracije in točilnice,
12120	druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
12304	del stavbe za druge storitvene dejavnosti: zgolj kozmetični saloni, prostor za wellness,
12420	garažne stavbe: zgolj garaže v kletnih etažah, kolesarnice in čolnarne,
12650	stavbe za šport,
12740	druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zgolj pomožne stavbe (drvarnica, lopa, ropotarnica, letna kuhinja in podobno),
21120	lokalne ceste in javne poti,

21410	mostovi in viadukti,
21510	morska in rečna pristanišča: zgolj pomoli in objekti za privezovanje,
21520	jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti: zgolj objekti za zaščito rečnih bregov in ureditev strug, nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami,
24122	drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
24205	drugi gradbeni in inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: zgolj ograje, oporni zidovi in škarpe.

(3) V prostorski enoti ZGJ09 so dopustne naslednje dejavnosti:

- dejavnost hotelov in drugih nastanitvenih obratov,
- gostinska dejavnost,
- izposoja športne opreme in koles,
- trgovina na drobno razen z motornimi vozili,
- frizerska, kozmetična, pedikerska ali druga dejavnosti za nego telesa.

11. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot:

P1	površine, namenjene prometni ureditvi in dostopu do objekta,
P2	površine, namenjene gradnji gostišča s pripadajočimi zunanjimi površinami,
P3	zunaj utrjene površine, namenjene peš dostopu do jezera, dostopu do obstoječih objektov zunaj območja ter prostoru za začasno opremo in objekte v času Planšarskega bala,
P4	površine ob severnem obrežju vodotoka Jezernica,
P5	travniki ob potoku.

(2) Prostorske enote so vidne v grafičnem načrtu št. 3.3 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije«.

Zazidalna zasnova:

(3) V prostorski enoti P1 se ohrani obstoječa prometna ureditev. Gradbeni posegi se omejijo na tiste, ki so namenjeni opremljanju stavbnih zemljišč.

(4) V prostorski enoti P2 se za ureditev dostopa do gostišča lahko odstrani obstoječi objekt turistične prodajalne. Predvidena sta rekonstrukcija obstoječega objekta ob potoku in nov objekt, ki bosta skupaj delovala kot funkcionalno povezana objekta. Stavbi naj bosta zasnovani tako, da bo omogočen dostop z dostavnim vozilom do kletnih prostorov in pokrit vhod za obiskovalce gostišča v pritličju. Kletni prostori naj bodo namenjeni servisno-tehničnim prostorom. Tako bo v pritličju omogočena čim bolj transparentna zasnova gostišča. Nastanitvene enote se predvidijo v mansardi.

(5) V prostorski enoti P3 stoji manjši pomol oz. privez. Privez je na vodnem oziroma priobrežnem zemljišču, na njem se lahko izvajajo posegi, ki pomenijo rekonstrukcijo, adaptacijo ali obnovo, če to bistveno ne spreminja namembnosti in velikosti objekta. Obstoječa objekta na robu oziroma zunaj območja OPPN se urejata po določilih, sprejetih v Občinskem prostorskem načrtu Občine Jezersko.

(6) V prostorskih enotah P4 in P5 ni dopustna gradnja novih objektov. V prostorski enoti P5 se lahko postavijo začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam. Začasni objekti ne smejo posegati v prostor vodnih ali priobrežnih zemljišč. Pred postavitvijo začasnih objektov je treba pridobiti soglasje občinske uprave.

Zasnova zunanje ureditve:

(7) Zunanja ureditev prostorskih enot P1, P2, in P3 mora delovati enotno in se brez jasnih meja navezovati na raščen teren zunaj območja urejanja OPPN.

- (8) V prostorski enoti P2 se ob obstoječem križišču javnih poti na parceli za gradnjo uredijo parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje, namenjena gostom gostišča. Uredi se nov odcep za dostavo v kletne prostore gostišča. Teren okoli gostišča v prostorski enoti P2 mora biti preoblikovan s klančinami in ozelenjenimi brežinami. Oporni zidovi in škarpe so dopustni samo pri oblikovanju dovoza v klet na zahodni strani in razmejitvi proti vodotoku Jezernica. Na južni strani objekta se dostop do vhodov lahko uredi s stopnicami, vendar mora biti vsaj en dostop v objekt namenjen tudi funkcionalno oviranim osebam. Na vzhodni strani proti jezeru se lahko uredi večja lesena terasa za potrebe gostišča. V prostorski enoti P2 se v pasu med cestiščem in gostiščem označi postavitvena površina za intervencijska vozila.
- (9) Prostorsko enoto P3 je dopustno oblikovati s klančinami in v platojih, ki ne posegajo v naravno teraso proti gozdnemu robu. Večje pohodne površine ni dopustno urediti v trdem tlaku. Proti jezeru se teren lahko uredi v večjo ravno površino.
- (10) Na območju P4 se naravno raščen teren v gozdičku lahko minimalno nivelira za ureditev pešpoti in postavitve posameznih sklopov klopi z mizami za sprehajalce. Površina se uredi kot parkovna površina. Ob cestišče se lahko postavijo ovire iz naravnih materialov za preprečitev dostopa z vozili.
- (11) Na območju P5 je na travniku ob potoku dopustno urediti peščeno površino za postavitve začasnih objektov. Začasni objekti ne smejo posegati v prostor vodnih ali priobrežnih zemljišč.
- (12) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta vidni iz grafičnih načrtov št. 4.2 »Ureditvena situacija – nivo kleti« in št. 4.3 »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

12. člen **(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)**

- (1) V prostorskih enotah P1 in P2 je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:
- odprta terasa pred objektom,
 - samo ograje, oporni zidovi in škarpe,
 - nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami,
 - turističnoinformativne table in objekti za oglaševanje za lastne potrebe razen svetlobni napisi,
 - spominska obeležja, skulpture in druge prostorske instalacije ter mikro urbana oprema,
- Objekti ne smejo posegati v prostor vodnih ali priobrežnih zemljišč (v prostorsko enoto P2/2). Pred postavitvijo začasnih objektov je treba pridobiti soglasje občinske uprave.
- (2) V prostorski enoti P3 so dopustne gradnja manjšega objekta za šport do 20 m² in rekonstrukcija, adaptacija ali obnova pomola oziroma objekta za privezovanje plovil. Na utrjenih površinah v prostorski enoti P3 je v času prireditve dovoljeno postaviti naslednječasne objekte:
- pokrit prireditveni prostor,
 - oder z nadstreškom,
 - začasna tribuna,
 - tipske stojnice,
 - odprt sezonski gostinski vrt.
- Objekti ne smejo posegati v prostor vodnih ali priobrežnih zemljišč. Pred postavitvijo začasnih objektov je treba pridobiti soglasje občinske uprave.
- (3) V prostorski enoti P4 ni dopustna gradnja objektov, razen manjših elementov urbane opreme:
- klopi in mize za sprehajalce,
 - koši za smeti,
 - igrala,
 - turističnoinformativne table.
- (4) V prostorski enoti P5 na travniku ob potok je v dopustno postaviti naslednječasne objekte:
- tipske stojnice,

– montažne sanitarne enote.

Objekti ne smejo posegati v prostor vodnih ali priobrežnih zemljišč. Pred postavitvijo začasnih objektov je treba pridobiti soglasje občinske uprave.

- (5) V času prenove gostišča je na območju OPPN dopustno postaviti začasen premični gostinski objekt in sanitarije, ki pa ne smejo posegati v prostor vodnih ali priobrežnih zemljišč. Postavitvev začasnega premičnega gostinskega objekta in sanitarij se časovno omeji na obdobje dveh let, z možnostjo enkratnega podaljšanja za obdobje enega leta.
- (6) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v 18.–26. členu tega odloka.
- (7) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

13. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Oblikovanje objektov mora slediti arhitekturni tipologiji Jezerskega. Gradnja objektov in drugi posegi v prostor morajo ohranjati tradicionalno stavbno izročilo. Vsi leseni deli objekta (fasade, stavbno pohištvo in streha) morajo biti obdelani enotno, brez barvanja lesa (neimpregnirani).
- (2) Streha mora biti simetrična dvokapnica z napušči minimalne širine 0,30 m in naklonom 38–45°. Naklon vseh strešin mora biti enak. Dovoljene so lesene in cementne kritine. Osvetljevanje ostrešja je dopustno le s frčadami. Na objektih je za njihove potrebe dopustna namestitev nereflektivnih sončnih kolektorjev, če so ti integrirani v strešno kritino in ne presegajo višine slemena objekta in ne odstopajo od površine strešne plošče za več kot 0,50 m. Klimatske in tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte. Praviloma se klimatske in tehnične naprave umeščajo zunaj območja vedut ter stran od območij, kjer se zadržujejo ljudje. Prikaz umeščanja klimatskih in tehničnih naprav je treba vključiti v projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (3) Za zunanji videz objekta naj se uporabijo avtohtoni materiali, kot so macesnov les, kamen lomljenec in gladek omet. Ometana fasada mora biti izvedena v beli barvi ali svetlih pastelnih tonih, zemeljskih ali peščenih barv. Večje steklene površine na fasadah naj bodo prekrite z lesenimi senčili ali umaknjene navznoter iz linije fasade objekta.

14. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

- (1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:
 - v čim večji meri se ohranjajo naravne prvine in obstoječa vegetacija;
 - med gradnjo in urejanjem zunanjih površin je treba zavarovati obstoječo vegetacijo pred poškodbami;
 - gradnjo in urejanje zunanjih površin je treba načrtovati in izvajati tako, da se na vodnih in priobrežnih zemljiščih ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda;
 - gozdnega roba ni dopustno ograjevati;
 - objekti ter pripadajoča prometna, komunalna, energetska in druge gospodarske infrastrukture morajo biti postavljeni tako, da omogočajo gospodarjenje z gozdom;
 - zelene površine morajo biti zasajene z avtohtonim drevjem in grmovnicami, za ureditev ni dopustno uporabiti gostiteljskih vrst za hrušev ožig in invazijskih tujerodnih vrst;
 - ureditev okolice objektov je dovoljena le v travnatih in peščenih površinah ter v lesu. Tlaki iz umetnih materialov niso dovoljeni;
 - posamezne ploščadi so lahko zgolj iz lesa;
 - v čim večji meri naj se ohranjajo obstoječi elementi zasaditve in drevnine,
 - ohranjajo se obvodne grmovnice, peščene poti, lesene ograje;
 - uporabljajo se lesene razmejitve in ograje, robniki so izjemoma kamniti;
 - mikro urbano opremo je dopustno primerno osvetliti;

- višinske razlike terena morajo biti prioriteto premoščene s travnatimi brežinami ali z opornimi zidovi višine do 1,20 m. Višje oporne zidove je treba izvesti v kaskadah;
 - oporni zidovi morajo biti kamniti, izvedeni v maniri suhozida, leseni kot kašte ali ozelenjeni z avtohtonimi rastlinami;
 - ureditve v prostorskih enotah P1, P2 in P3 morajo omogočiti dostop funkcionalno oviranim osebam v skladu s predpisi;
 - dovozna klančina v kletno etažo ne sme biti pokrita.
- (2) Za zunanjo ureditev območja OPPN mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture.
- (3) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.3 »Zazidalna situacija – nivo pritličja«.

15. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

- (1) Regulacijski elementi
- Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente, ki imajo naslednji pomen:
- gradbena meja (GM) je linija, ki je novo grajene stavbe nad nivojem terena ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
 - gradbena meja kleti (GMK) je linija, ki je novo grajene stavbe v nivoju kleti ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
 - gradbena meja rekonstrukcije (GMRe) je linija obstoječega objekta proti vodotoku Jezernica, ki se ob rekonstrukciji obstoječega objekta na nivoju kleti ne sme preseči;
 - meja priobrežnega zemljišča (PZ) omejuje 5 m širok pas, merjeno od zgornjega roba brežine vodotoka Jezernica in Planšarskega jezera. Na priobrežnem zemljišču gradnja stavb ni dopustna, razen če gre za rekonstrukcijo, adaptacijo ali obnovo, ki bistveno ne spreminja namembnosti in velikosti objekta;
 - na priobrežnem zemljišču je dopustna gradnja objektov javne komunalne in druge infrastrukture ter priključkov na javno infrastrukturo;
 - za vse posege v vodna in priobrežna zemljišča je treba pridobiti pogoje in soglasja pristojnega upravljalca, s katerimi se kar najbolj zmanjša vpliv na vodni režim in stanje voda.

Tlorisni gabariti

- (2) Tlorisi objektov morajo biti podolgovati z razmerjem stranic 1 : 1,4 ali več. Izvedba kleti novega objekta je možna znotraj meje kleti (GMK), maksimalnih dimenzij 30,00 m x 16,80 m. Izvedba pritličja novega objekta je možna znotraj meje pritličja (GM) nad terenom in ima naslednje tlorisne dimenzije: 30,00 m x 16,80 m.

Višinski gabariti

- (3) Etažnost objekta v prostorski enoti P2 bo največ K + P + M, znotraj volumna strehe je v mansardi dopustna ureditev dodatnih medetaž in ravnih strešin.
Kolenčni zid : h = največ 1,20 m.
Kota slemena: največ 9,20 m nad koto terena pri glavnem vhodu.
- (4) Regulacijski elementi, tlorisni in višinski gabariti objektov so vidni iz grafičnih načrtov št. 4.2 »Ureditvena situacija – nivo kleti«, št. 4.3 »Ureditvena situacija – nivo pritličja« ter iz 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

16. člen

(višinske kote terena in pritličja)

- (1) Kote zunanje ureditve se morajo prilagajati kotam dostopne ceste, kotam raščenege terena okolice območja ter obrežju vodotoka Jezernica in obrežju Planšarskega jezera. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

- (2) Kote urejenega terena v prostorskih enotah P1 in P2:
 - kota vzhodnega roba krožišča 896,10 m. n. v.
 - kota terena na južni strani objekta: 898,00 m. n. v.
 - maksimalna kota slemena objekta v prostorski enoti P2: 906,60 m n. m.
- (3) Idejne višinske kote terena so vidne iz grafičnih načrtov št. 4.4 »Značilni prerezi in pogledi« in 4.5 »Prometnotehnična situacija, ureditev pešpoti in idejna višinska regulacija«.

17. člen (zmogljivost območja)

Površina območja OPPN je 4891,9 m².

Prostorska enota P1
Površina prostorske enote: 818,80 m²

Prostorska enota P2
Površina prostorske enote: 1.459,90 m²
BTP nad nivojem terena: največ 1195,00 m²
BTP kletnih etaž: največ 596,00 m²

Prostorska enota P3
Površina prostorske enote: 1146,70 m²

Prostorska enota P4
Površina prostorske enote: 882,50 m²

Prostorska enota P5
Površina prostorske enote: 584,00 m²

BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom oziroma pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

18. člen (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

- (1) Na vseh obstoječih objektih v območju OPPN so dopustna vzdrževalna dela, rušitve in rekonstrukcije, spremembe namembnosti stavb ali delov stavb v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti, ki so določene v 8. členu tega odloka, in odstranitev objektov.

19. člen (objekti, predvideni za odstranitev)

- (1) V območju OPPN so predvidene rekonstrukcija in delna odstranitev obstoječega gostišča, odstranitev pripadajočih nadstreškov ter prodajalne s spominki na zemljiščih s parcelnimi številkami 627/2 in 620/2, obe katastrska občina (2076) Zgornje Jezersko.
- (2) Objekti, ki so predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitev obstoječih objektov«.

III. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

20. člen (splošni pogoji)

- (1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:
 - vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključni na obstoječo in predvideno komunalno in energetske infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
 - vodi in objekti gospodarske javne infrastrukture se predvidoma izvajajo podzemno, razen če upravljavec ne zahteva drugače;
 - praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
 - v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
 - trase komunalnih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od preostalih naprav ali grajenih struktur;
 - gradnja komunalnih in energetskih naprav mora potekati usklajeno;
 - dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
 - obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki so v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
 - če izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano komunalno, energetske ali telekomunikacijske infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
 - poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku. Gradnja nadzemnih komunalnih vodov, objektov in naprav ni dovoljena. Gradnja pomožnih energetskih, telekomunikacijskih in komunalnih objektov je dovoljena le, če je mogoče te objekte umestiti v kletne etaže v območju.
- (2) Dopustna je uporaba obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

- (1) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop, vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.
- (2) Vsi priključki na javno ceste morajo biti izvedeni v skladu z zakonodajo s tega področja in opremljeni s potrebno horizontalno in vertikalno signalizacijo.
- (3) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene in urejene v skladu s predpisi o projektiranju cest in pogoji upravljavca cest.

Dovozna cesta do gostišča

- (5) Cestni priključek dovozne ceste z državno cesto je treba urediti v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste, pri čemer se pri načrtovanju smiselno upoštevajo strokovna izhodišča in pogoji upravljavca državne ceste ter ugotovitve strokovne podlage IDZ (Prometna preveritev ustreznosti priključka, št. elaborata 15-0548/C, april 2016, PNZ svetovanje projektiranje, d. o. o., Ljubljana).
- (6) Ustrezna ureditev priključka je pogoj za začetek uporabe novozgrajenih objektov na obravnavanem območju OPPN.

Prometna ureditev pred gostiščem

- (7) Obstoječi prometni ureditvi se za potrebe gostišča doda nov dovoz v nivoju obstoječega križišča, namenjen dostavi v kletne prostore gostišča. Dopustno je preurediti križišče tako, da se ohranijo asfaltne površine na parceli, namenjeni javnemu dobru, na zasebni parceli pa se na novo uredijo parkirna mesta za potrebe gostišča.

Mirujoči promet

- (8) Potrebne površine za mirujoči promet za goste gostišča s prenočišči in za obiskovalce širšega območja so predvidene v sklopu prometne ureditve Občine Jezersko. Parkirna mesta so obstoječa in zagotovljena ob dovozni cesti v prostorski enoti ZGJ10 Zgornje Jezersko – parkirišča Jezero ter ob cesti na severnem robu območja. Investitor mora ob izgradnji gostišča urediti zavezujoč dogovor z upravljavcem parkirišča.
- (9) Za goste gostišča s prenočišči je treba upoštevati naslednje normative:

12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev:	1PM/2 sobi,
12112 gostilne, restavracije in točilnice:	1PM/6 sedežev.

Peš promet

- (10) Ureditev okolice objektov je dovoljena le v travnatih in peščenih površinah ter v lesu. Posamezne ploščadi se lahko izvedejo v lesu. Poti morajo biti utrjene in opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene. Ureditev mora omogočiti dostop funkcionalno oviranim ljudem.

Kolesarski promet

- (11) V območju OPPN niso predvidene samostojne kolesarske poti. Ob obstoječem križišču je predvideno stojalo z 10 parkirnimi mesti za kolesa.

Intervencijske poti in površine

- (12) Na območju ni predvidenih intervencijskih poti. Postavitvena površina za intervencijska vozila je predvidena v križišču in jo je treba urediti z veljavnim standardom.

Dostava

- (13) Dovoz v kletno etažo za dostavna vozila za potrebe gostišča je zagotovljen po priključku na obstoječe križišče. Za dovoz gostov so predvidena tri parkirna mesta za začasno parkiranje ob robu križišča.
- (14) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometnotehnična situacija, ureditev pešpoti in idejna višinska regulacija«.

22. člen
(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

- (1) Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz javnega vodovodnega sistema, ki poteka po severnem delu območja. Objekti so na omrežje priključeni prek obstoječega priključka.
- (2) Voda za gašenje v primeru požara bo zagotovljena iz javnega hidrantnega omrežja ali iz zalogovnika vode oziroma na drug ustrezen način.
- (3) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovoda je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo z vodo, ter Tehnični pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega omrežja v upravljanju Komunale Kranj, d. o. o.
- (4) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

23. člen
(pogoji za urejanje kanalizacijskega omrežja)

- (1) Objekte je treba priključiti na omrežje javne fekalne kanalizacije.
- (2) Do obratovanja javne kanalizacije mora lastnik objekta čiščenje odpadne vode zagotoviti v lastni mali komunalni čistilni napravi. Po začetku javne fekalne kanalizacije, na predmetnem območju, je začasno malo komunalno čistilno napravo treba opustiti in urediti neposredno odvajanje odpadne vode v javno fekalno kanalizacijo.
- (3) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in kanalizacijo ter o odvajanju komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih voda.
- (4) Na iztoku iz objekta za pripravo hrane mora biti nameščen lovilec olj.
- (5) Gravitacijski odvod odpadnih vod mora biti zagotovljen za pritličje, do globine 1,50 m pod urejenim terenom.
- (6) Padavinske odpadne vode s strešin in utrjenih površin je treba ponikati na zemljišču investitorja ali odvajati v vodotok pod pogojem upravljavca vodotokov na območju. Padavinske odpadne vode iz območja ne smejo pritekati na javne površine.
- (7) Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

24. člen
(pogoji za ogrevanje)

- (1) Ogrevanje je predvideno s toplotno črpalko. Dovoljena je tudi uporaba obnovljivih virov energije (sončna energija, biomasa, bioplin, geotermalna energija ipd.). Plinske cisterne morajo biti vkopane. Prostor za druga kuriva mora biti predviden v stavbah.
- (2) Uporaba električne energije je dovoljena za dodatno ogrevanje prostorov in pripravo tople sanitarne vode le, če ni drugih tehničnih možnosti. Uporaba električne energije je dovoljena tudi za pogon toplotnih črpalk.

25. člen
(pogoji za urejanje elektroenergetskega omrežja)

- (1) Obstoječi objekt je priključen na elektroenergetsko omrežje. Napaja se iz transformatorske postaje TP 0091 Ravne Jezersko. Do obstoječega objekta je speljana elektrokabelska kanalizacija, v kateri so izvedeni nizkonapetostni priključki, od transformatorske postaje do energetskega omarice v kleti.
- (2) Ob povečanju obremenitve je treba zaradi dolgega NN-izvoda in manjšega preseka NN-kabla preveriti kakovost obstoječega napajanja. Na podlagi zelene priključne moči, meritev in izračunov se bodo določili ustrezni ukrepi za morebitno ojačenje NN-omrežja.
- (3) Do priključne merilne omarice mora biti zagotovljen stalen dostop.
- (4) Investitor je dolžan v primeru gradbenih del v območju obstoječih elektroenergetskih naprav pri upravljavcu distribucijskega omrežja naročiti projektno dokumentacijo morebitne prestavitve, ojačenja ali zaščite elektroenergetskih naprav. Vse stroške izdelave projektne dokumentacije plača investitor.
- (5) Vsa morebitna dela prestavitve oziroma zaščite obstoječih elektroenergetskih naprav lahko opravi samo upravljavec distribucijskega omrežja, na stroške investitorja.

26. člen
(pogoji za urejanje telekomunikacijskega in kabelskega omrežja)

- (1) Obstoječe nadzemne telekomunikacijske naprave, ki potekajo po območju OPPN, je treba pred začetkom del označiti in ustrezno zaščititi ter prestaviti na začasno lokacijo. Po končani gradnji pa se ponovno vpnejo na predvideni objekt.
- (2) Vse morebitne prestavitve in zaščite obstoječih telekomunikacijskih naprav je treba projektno obdelati v skladu s predpisi in pogoji operaterja. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami obstoječih tangiranih telekomunikacijskih naprav pri posegih v prostor izvede Telekom Slovenije, d. d.
- (3) Stroški oglada, izdelave morebitno potrebnega projekta zaščite in prestavitve telekomunikacijskega omrežja, zakoličenja, zaščite in prestavitve telekomunikacijskega omrežja ter nadzora bremenijo investitorje posegov v prostor.

27. člen
(pogoji za urejanja javne razsvetljave)

- (1) Vse javne površine v območju OPPN je treba ustrezno osvetliti. Obstoječa javna razsvetljava poteka ob javni cesti in jo je ob morebitnih posegih v križišče treba prilagoditi.
- (2) Osvetljevanje površin mora biti izvedeno ob upoštevanju Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/2007, 109/2007). Za zunanjo osvetlitev je treba uporabiti svetilke, ki svetlobo usmerjajo v tla. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energetske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.
- (3) Osvetljenost odprtih površin je treba projektirati tako, da je možno zmanjšati svetilnost v nočnem času.
- (4) Osvetlitev javnih površin na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča se.

28. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

- (1) V predvidenih stavbah je treba najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije. V projektni dokumentaciji je treba predvideti rešitve za varčno in smotno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne kopalne vode, montaža varčnih pip, WC-kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic ...).

IV. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen
(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN leži v območju enote dediščine Zgornje Jezersko – Kulturna krajina (EŠD 881).
- (2) Za registrirano kulturno dediščino velja varstveni režim za kulturno krajino, določen v občinskem prostorskem načrtu.
- (3) Dodatni ukrepi za varstvo kulturne dediščine, ki jih je treba upoštevati pri projektiranju, gradnji, vzdrževalnih delih in drugih posegih v prostor, so opredeljeni tudi v drugih določbah OPPN (pogoji za oblikovanje objektov, pogoji za oblikovanje zunanjih površin, lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo).
- (4) Za vsak poseg v enoto dediščine je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje s področja varstva kulturne dediščine.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

30. člen
(varstvo narave)

- (1) Na območju OPPN sta naravni vrednoti lokalnega pomena:
 - Ravenska Kočna, geomorfološke zvrsti z identifikacijsko številko 5324, in
 - Zgornje Jezersko – morene, geomorfološke in geološke zvrsti z identifikacijsko številko 5355.
- (2) Načrtovana ureditev ne bo negativno vplivala na lastnosti naravnih vrednot.

31. člen
(varstvo gozdov)

- (1) Objekti ter pripadajoča komunalna, energetska, prometna in zunanja ureditev morajo biti skladno z veljavnimi predpisi s področja gozdov in gozdarstva postavljeni oz. urejeni tako, da omogočajo gospodarjenje s sosednjim gozdom (vključno z rabo ekoloških in socialnih funkcij gozdov, ki je dovoljena tudi nelastnikom gozdov) ter prost dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej; v nasprotnem primeru morajo biti izdelane rešitve za nadomestni dostop do gozdnega zaledja.
- (2) Za dela v gozdu je treba uporabljati stroje oziroma naprave, razen odprtih mazalnih sistemov verižnih žag, ki ne puščajo sledi olj in drugih maziv in imajo ustrezno opremo za preprečitev oziroma sanacijo morebitnega razlitja olj.

- (3) Posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjem gozdnem robu, na gozdnih tleh in na prometnicah v gozdnem prostoru, zato mora izvajalec gradbenih in ureditvenih del zavarovati vegetacijo sosednjega gozda, gozdna tla in prometnice v gozdnem prostoru pred poškodbami; morebitne poškodbe pa sanirati.
- (4) V gozdu je skladno z veljavnimi predpisi s področja gozdov in gozdarstva prepovedano kuriti, razen na urejenih kuriščih.
- (5) Odvečni odkopni in gradbeni material se ne sme odlagati v gozd.
- (6) Za ureditev zelenih površin ni dopustno uporabiti gostiteljskih vrst za hrušev ožig in invazivnih tujerodnih vrst. Gojitvena ureditev obvodne drevnine v okviru zunanje ureditev gostišča se izvede na podlagi predhodnega strokovnega svetovanja Zavoda za gozdove Slovenije in navede v načrtu krajinske arhitekture.
- (7) Gozdnega roba v EUP ni dovoljeno ograjevati.
- (8) Ob rabi in vzdrževanju objektov oz. ureditev je treba preprečevati morebitne negativne vplive na sosednji gozdni prostor.
- (9) Za objekte in ureditve, ki so od sosednjega gozda oddaljeni za manj kot višino odraslega drevja sosednjega gozda, mora investitor prevzeti odgovornost za poškodbe na njegovih objektih, pripadajoči komunalni, prometni in zunanji ureditvi ter premočninah, ki bi jih lahko povzročili tvarine sosednjega gozda, ali normalno gospodarjenje z njim, ali koreninski pletež gozdnega drevja, ali gozdarski promet po prometnicah v gozdnem prostoru, ali ujme ter sanacija njihovih posledic, oziroma z lastniki sosednjih gozdnih zemljišč urediti civilnopravno razmerje zaradi ogrožanja zadevnih objektov, ureditev in premočnin s strani gozda oziroma oteževanja gospodarjenja z gozdom zaradi njegove rabe prostora.
- (10) Z gozdom se do njegove morebitne skrčitve gospodari skladno z veljavnimi predpisi s področja gozdov in gozdarstva. Krčitev gozda in preostali potrebni posek gozdnega drevja se lahko izvedeta šele po izdaji gradbenega dovoljenja ob predhodni označitvi in evidentiranju gozdnega drevja, ki ga izvede Zavod za gozdove. Zavod za gozdove na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja izda na vlogo stranke ugotovitveno odločbo, v kateri se določita količina in struktura dreves za posek. Pred začetkom teh del se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja na terenu jasno označi lokacija oz. obseg predmetnih posegov v gozdni prostor. Pri poseku in spravilu lesa se upoštevajo veljavni predpisi s področja gozdov in gozdarstva.

32. člen (varstvo vode in podzemne vode)

- (1) Posegi v vode, vodna in priobrezna zemljišča, zemljišča na varstvenih in ogroženih območjih ter kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda, da se ohranjajo naravni procesi, omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda in ohranja naravno ravnovesje vodnih in obvodnih ekosistemov ter varujejo naravne vrednote in območja, v skladu s predpisi o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja ustrezno prikazano in dokazano.
- (2) Območje OPPN je ob vodotoku Jezernica in Planšarskem jezeru, ki sta vodotoka 2. reda. Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče, je priobrezno zemljišče celinskih voda. Zunanja meja priobrežnih zemljišč sega na vodah 2. reda pet metrov od meje vodnega zemljišča. Pri posegih je treba upoštevati odmik objektov od meje vodnega zemljišča vodotokov, z izjemo posegov na obstoječih objektih in napravah, ki so na vodnem in priobrežnem zemljišču.
- (3) Na vodnem in priobrežnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki bi lahko škodljivo vplivali na vode, vodna in priobrezna zemljišča, ogrožali stabilnost vodnih in priobrežnih

zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja, onemogočali obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.

- (4) Na priobrežnem zemljišču ni dovoljeno postavljati objektov ali ovir, ki bi preprečevali prost prehod ob vodnem javnem dobru.
- (5) Prepovedano je odvajati neočiščeno odpadno vodo neposredno v površinske vode in neposredno ali posredno v podzemne vode. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi predpisi s področja varstva, rabe in urejanja voda ter predpisi s področja varstva okolja.
- (6) Vse komunalne odpadne vode in morebitne tehnološke odpadne vode morajo biti odvajane v kanalizacijske odvodne sisteme, ki morajo poleg zbirnega in prenosnega omrežja obsegati tudi naprave za ustrezno čiščenje voda pred izlitjem v odvodnike. Zaradi zagotavljanja potrebnih razmer za nemoteno delovanje teh naprav morajo biti posebej onesnažene, torej tehnološke odpadne vode pred izpustom v sistem nevtralizirane oziroma prečiščene do tistih vrednosti, ki jih sistem dopušča.
- (7) Interno kanalizacijsko omrežje mora biti priključeno na javno kanalizacijsko omrežje. Pred uporabo je treba preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki. Če kanalizacijsko omrežje še ni narejeno, se mora do obratovanja javne fekalne kanalizacije za čiščenje odpadnih voda zagotoviti mala komunalna čistilna naprava.
- (8) Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene po veljavnih predpisih s področja varstva, rabe in urejanja voda ter predpisih s področja varstva okolja. Vozne in parkirne površine morajo biti narejene z utrditvijo, ograjene z robniki in nagnjene proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilci olj, katerih velikost, vgradnja, obratovanje in vzdrževanje so skladni z veljavnimi standardi.
- (9) Padavinske, drenažne in čiste zaledne vode naj se odvajajo oziroma ponikajo tako, da ne bo prišlo do erodiranja, zamakanja ali poplavljanja okoliških površin ali poškodb na vodotokih ali objektih vodne infrastrukture. Večjih količin vode ni dovoljeno spuščati na okoliški teren, da ne bi povzročile erozije ali destabilizirale zemljin. Če hidrogeološke razmere dopuščajo, naj se padavinske vode prednostno ponikajo, pri tem morajo biti ponikovalnice umeščene zunaj vpliva povoznih in manipulativnih površin.
- (10) Za območje OPPN je bilo pridobljeno hidrogeološko poročilo, iz katerega je vidna sestava terena in dokazana slaba zmožnost ponikanja. Hidrološko poročilo je priloženo v strokovnih podlagah prostorskega akta.
- (11) Pri odvajanju v vodotok je treba predvideti optimalno število iztokov glede na količine padavinskih voda in prevodno sposobnost vodotoka, v katerega bodo speljane. Iztočni objekt mora biti ustrezno projektno obdelan, ne sme segati v pretočni profil vodotoka, mora biti oblikovan v naklonu brežine (po potrebi predvideti vgradnjo povratne zaklopke). Kota dna iztoka naj bo na spodnjem robu brežine. Obvezno je treba predvideti ustrezno protierozijsko zaščito struge v območju iztoka.
- (12) Treba je preventivno preprečevati obremenitve obrežnih ekosistemov, onesnaženje vod in okolja. Pri urejanju območja je dovoljena uporaba gradbenih materialov, ki so dokazano neškodljivi za okolje.
- (13) Nasipavanje retencijskih površin, zasipavanje vodotokov, sprožanje erozijskih procesov, rušenje ravnotežja na labilnih tleh ali slabšanje odtočnih razmer pri načrtovanju posegov niso dovoljena.
- (14) Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopnega materiala na priobrežna in vodna zemljišča, na brežine, v pretočne profile vodotoka ter na nestabilna mesta, kjer bi lahko prišlo do splazitve ali erodiranja, ni dovoljeno. Z odpadnim gradbenim ali izkopnim materialom ni dovoljeno zasipavati pretočnih profilov vodotoka ali ga deponirati na strmih pobočjih in brežinah.

- (15) Po koncu gradnje je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba biotehnično, ekološko in krajinsko ustrezno urediti.

33. člen
(varstvo zraka)

- (1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno.
- (2) Izpuste zraka iz stavb je treba namestiti na strehe. Odpadni zrak iz kletne etaže je treba odvajati stran od gostinskih površin in prenočitvenih zmogljivosti. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.
- (3) Za ogrevanje vode ali prostorov je treba uporabljati predvsem energente z visoko stopnjo izgorevanja oziroma utekočinjeni naftni plin.
- (4) Vse naprave, ki so predvidene za uporabo, morajo ustrezati predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.
- (5) V času odstranitve objektov in gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe:
 - vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin v suhem in vetrovnem vremenu;
 - preprečevanje nenadzorovanega raznašanja materiala z območja urejanja na javne prometne površine;
 - upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki se uporabljajo pri izvajanju del;
 - na območju urejanja je prepovedano sežiganje odpadnih materialov, ki nastanejo med urejanjem območja.

34. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/2005 in 34/2008) opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Dovoljena mejna raven hrupa je 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.
- (2) Vsi prostori, v katerih bodo hrupnejši agregati ali druge naprave, morajo biti protihrupno izolirani.
- (3) Pred začetkom urejanja območja OPPN mora biti izdelan načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da bo ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

35. člen
(osončenje)

- (1) Naravno osončenje v obstoječih in novih stavbah v bivalnih prostorih v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda ne sme biti manjše kot:
 - dne 21. 12. najmanj eno uro,
 - dne 21. 3. in 21. 9. najmanj tri ure.
- (2) Določba prvega odstavka tega člena ne velja, kadar je objekt lociran v severnem pobočju oziroma ob gozdu in lega stavbe ne omogoča izvedbe določbe osončenja.

36. člen
(odstranjevanje odpadkov)

- (1) Zbirno-prevzemno mesto komunalnih odpadkov v prostorski enoti P1 ali P2 bo predvideno v sklopu zbiralnice, ki mora biti dostopna za vozila za odvoz odpadkov. Zbirno in prevzemno mesto mora biti urejeno v skladu s predpisi o ravnanju z odpadki in skladno z določili Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Jezersko. Zbirno in prevzemno mesto mora biti tlakovano in zaščiteno z nadstrešnico, opremljeno z električno razsvetljavo, vodo in posebnim odtokom v kanalizacijo, ki je opremljen z lovilcem olj.
- (2) Investitor oziroma izvajalec mora v času gradnje poskrbeti za pravilno zbiranje in odvoz odpadkov na ustrezno deponijo v skladu z veljavnimi predpisi. Odpadkov, ki bodo nastajali v času gradnje, ni dovoljeno odlagati v območju zelenih površin in gozda.

37. člen
(svetlobno onesnaženje)

- (1) Osvetljevanje objektov in odprtih površin mora biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih se, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

38. člen
(splošno)

- (1) Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na območje potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnost objekta. Po karti potresne nevarnosti (atlas ARSO) je Občina Jezersko na območju s projektnim pospeškom tal (g) 0,15 – severni del, in 0,175 – južni del.
- (2) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati geotehnično poročilo, in če se izkaže, da je območje erozijsko ogroženo, predvideti potrebne ukrepe za zavarovanje terena in objektov.
- (3) Območje OPPN ni poplavno ogroženo.

39. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
 - odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
 - prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za stavbe, če to zahtevajo požarni predpisi, izdelati zasnovo požarne varnosti za požarno manj zahtevne objekte oziroma študijo požarne varnosti za požarno zahtevne objekte.
- (3) Do novih in obstoječih stavb morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi.

- (4) Vse povozne površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti dimenzionirane v skladu z veljavnimi predpisi. Širine in radiji morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090.
- (5) V bližini objekta je javno hidrantno omrežje. Za potrebe območja je treba preveriti pretok vode, ki mora znašati minimalno 10 l/s, pri čemer tlak v vodovodu ne sme pasti pod 1,5 bara. Če tega ne bi bilo mogoče zagotoviti, se lahko voda za gašenje zagotovi s požarnim bazenom oziroma iz drugega ustreznega vodnega vira, če so pridobljena ustrezna soglasja. Kapaciteta požarnega bazena mora biti dimenzionirana glede na največji požarni sektor v objektu in v skladu z veljavnimi predpisi. V količini požarne vode se lahko upošteva tudi voda, ki jo s seboj pripeljejo gasilci.
- (6) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

40. člen (etapnost gradnje)

- (1) Posegi, ki so dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin ter ureditev prometne in okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN se lahko izvajajo v ločenih etapah.
- (2) Posegi, našteti v prvem (1) odstavku tega člena, se lahko izvajajo tudi sočasno z gradnjo novega objekta.
- (3) Načrtovan objekt na prostorski enoti P2 se lahko izvaja fazno.
- (4) Gradnja gospodarske in javne infrastrukture na prostorski enoti P3 se lahko izvede v ločeni etapi, potem ko je gospodarska in javna infrastruktura na prostorski enoti P2 že izvedena.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

41. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Če so objekti tako dotrajani, da ni možna rekonstrukcija obstoječega objekta, je dopustna gradnja novega objekta na mestu obstoječega.
- (2) Pri parcelnih mejah cest so dopustna odstopanja v korist javnih površin zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu profilu ceste.
- (3) Površine stavb nad terenom in pod terenom lahko odstopajo navzdol. Dopustna so odstopanja površine kleti zaradi potreb po tehničnih prostorih, zalogovniku za kurivo, bazenu za vodo za gašenje, čistilno napravo ipd.
- (4) Lega in tlorisni gabariti stavb lahko odstopajo znotraj gradbene meje. Prek gradbene meje so dopustna le odstopanja strešin v višini kapi in napušča za + 0,80 m.
- (5) Pri višinskih gabaritih so dopustna le odstopanja navzdol ob upoštevanju števila etaž, oblike in naklona strehe, ki so predpisani v 11. in 13. členu tega odloka.
- (6) Pri višinskih kotah terena in višinskih kotah pritličja so dopustna odstopanja do $\pm 0,50$ m.

- (7) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustna odstopanja od poteka trase, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če bodo pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, pri čemer pa se z njimi ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.

IX. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

42. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni poslabšana in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav. Infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom;
- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja vodotoka in okoliškega terena;
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela;
- investitor je dolžan brez finančnih in drugih pogojev dopustiti javno rabo površin na terenu na zemljiščih, opredeljenih v 39. členu tega odloka, ki sicer pripadajo parcelam, namenjenim prometni ureditvi.

43. člen

(posegi, dopustni do izvedbe načrtovane ureditve)

V času prenove gostišča je dopustno postaviti začasen premični gostinski objekt in sanitarije, ki se odstranijo ob vzpostavitvi novega objekta.

44. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovane ureditve)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko-vzdrževalna dela objektov in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
- obnove fasadnega plašča stavb pod pogojem, da se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti stavb, zgrajenih v prostorski enoti,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, ob pogoju, da je na parceli, namenjeni gradnji stavb, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ter se na območju ohranja dejavnost gostišča.

X. KONČNE DOLOČBE

**45. člen
(vpogled OPPN)**

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled:

- v Občini Jezersko,
- na Upravni enoti Kranj.

**46. člen
(uveljavitev)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Jezersko.

Št. 352-5/2016-12
Zg. Jezersko, 30.1.2019

Župan Občine Jezersko
Andrej KARNIČAR l.r.