

**RS Ministrstvo za javno upravo
Direktorat za stvarno premoženje
Sektor za upravljanje s stanovanji,
počitniškimi enotami in garažami**

**Tržaška cesta 21
1000 Ljubljana**

Številka: 3510-163/2024-2

Datum: 26. 04. 2024

Opr. št.: 4782-38/2024

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

Parc. št.	Katastrska občina	Vrste zgrajenih objektov na zemljišču
370/1	JESENICE	Cesta maršala Tita 18, 4270 Jesenice, št.stavbe: 663

Opomba: podatki o vrstah zgrajenih objektov na posamezni parceli so povzeti iz uradnih evidenc GURS; podatki o cestah so povzeti iz Odloka o kategorizaciji občinskih cest v občini Jesenice.

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe	Delež (%)
370/1	JES 32	CUx	območja centralnih dejavnosti	osrednja območja centralnih dejavnosti	100

Opomba: podatki o deležih parcel v posamezni namenski rabi so zgolj informativne narave in pridobljeni na podlagi preseka grafičnih podatkov namenske rabe prostora v Občinskem prostorskem načrtu in grafičnih podatkov zemljiškega katastra iz uradnih evidenc GURS.

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Veljavni prostorski akti

Št. parcele	Ime akta	Datum objave	Ident. št.	Faza
370/1	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 110/2013, 57/2017, 29/2018- teh. popr.)	27.12.2013		Veljavni akt

Predvideni prostorski akti

Predvideni akti ne obstajajo.

za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

4. ZAČASNI UKREPI

Začasni ukrepi ne obstajajo.

5. PREDKUPNA PRAVICA

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine
pravna podlaga: Odlok o predkupni pravici Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 45/2003)

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. Parcele: _____, oznaka: _____

Naziv razvojne stopnje zemljišča _____

Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. Parcele: _____, pravna podlaga: _____

V skladu s 7. členom Pravilnika o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/2022), se do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč, podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede.

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. Parcele: _____, pravna podlaga: _____

Občina nima sprejetega predpisa, ki bi določal, da je potrebno pred parcelacijo pridobiti soglasje občine.

8. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Vrsta pravnega režima	Ime pravnega režima	Pravna podlaga
370/1	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 0,4kV	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 0,4kV	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS)
370/1	Varovalni pas - železnica - industrijski tir	industrijski tir	Zakon o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 30/18 in 54/21)
370/1	Varovalni pas - železnica - postajni tir	postajni tir	Zakon o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 30/18 in 54/21)
370/1	Varovalni pas elektronske komunikacije	Varovalni pas elektronske komunikacije	Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15, 40/17 in 189/21 – ZDU-1M)
370/1	Varovalni pas - železnica - glavna proga	glavna proga	Zakon o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 30/18 in 54/21)
370/1	Varovalni pas - toplovod	Varovalni pas toplovodnega in vročevodnega omrežja	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP)
370/1	Erozijska območja	Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi	Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20)

370/1	Plazovi	Območje brez tveganja - R4	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 110/2013, 57/2017, 29/2018- teh. popr.), Poročilo o izdelavi kart geološko pogojenih nevarnosti zaradi procesov pobočnega premikanja v merilu 1:25000 za občino Jesenice, DN 2003736, Gradbeni inštitut ZRMK, september 2010.
370/1	Podori	Območje brez tveganja - R4	
370/1	Drobirski tokovi	Območje brez tveganja - R4	

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

Izsek grafičnega dela prostorskega akta:

- Priloga št. 1: Občinski prostorski načrt, Izvedbeni del, Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in PIP (Ur. list RS 110/13, 57/2017, 29/2018- teh. popr.), merilo 1:5000

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 110/2013, 57/2017, 29/2018- teh. popr.)

10.1. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

10.1.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

Trgovina ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter bivanje.

Dovoljena je prenova neizrabljenih podstrešij v stanovanjske namene in v poslovne prostore.

V celotnem območju urejanja se objektov ne sme namenjati za potrebe enot, štabov in zavodov oboroženih sil.

Obstoječim objektom se lahko spremeni namembnost za dejavnosti, ki so za območje urejanja dopustne.

10.1.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Gospodarska javna infrastruktura se lahko gradi (odstranitev, nova gradnja, rekonstrukcija, vzdrževanje) v vseh območjih urejanja, tudi v območjih predvidenih podrobnih prostorskih načrtov, v kolikor so pridobljena soglasja pristojnih organov.

Zasebna infrastruktura (kot so npr. hišni priključki), se lahko gradi (odstranitev, nova gradnja, rekonstrukcija, vzdrževanje) tudi izven stavbnih zemljišč ob soglasju občinskega sveta, kateremu se ob vlogi za izdajo soglasja predloži IDZ z že pridobljenimi projektnimi pogoji ter opredeljenimi in opisanimi variantami predlaganih rešitev. Poleg soglasja občinskega sveta mora investitor pridobiti tudi soglasje nosilca urejanja prostora, glede na namensko rabo območja varovanja zemljišča po katerem bi zasebna infrastruktura potekala.

Za vso infrastrukturo (javno in zasebno), ki je v prikazu prostora, je potrebno od upravljavca pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja ali začetkom kakršnegakoli posega, pridobiti projektne pogoje oziroma soglasje.

Začasni objekti so objekti sezonskega turističnega značaja ali objekti namenjeni uporabi v času prireditve, in se lahko postavijo na zemljiščih, ki so prometno dostopna in priključena na vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Lahko se postavijo samo na območjih, kjer potekajo športne, rekreacijske ali kulturne prireditve, in sicer samo v času prereditev. Postavitev začasnega objekta ne sme povzročiti poškodb na javnih zelenicah ter drugih površinah in objektih. Začasne objekte je potrebno po zaključku prireditve oz. sezone odstraniti. Postavitev kioskov je dovoljena na javnih površinah. Za postavitev je potrebno pridobiti predhodno soglasje pristojnega organa občinske uprave. S soglasjem se določi tudi čas trajanja postavitve kioska. Ekološki otok se oblikuje tako, da bo oblikovno skladen z elementi cestnega prostora in okoliške pozidave in da vidno ne bo moteč v prostoru. Umeščen mora biti na dobro dostopnem mestu. Postavitev

lovilne mreže in prosto visečih mrež ter drugi ukrepi za preprečevanje erozije na strminah se izvajajo tako, da ne bodo vidno moteči.

Prostorski izvedbeni pogoji so, glede vrste nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnje, postavitve in oblikovanje, podrobno opredeljeni v prilogi odloka – Tabela o dovoljenih vrstah nezahtevnih in enostavnih objektov v posameznih EUP. Nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe so tudi objekti, ki dopolnjujejo funkcijo osnovnega stavbe in služijo njenim prebivalcem. Nezahtevni, enostavni in začasni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske infrastrukture, ampak so lahko priključeni samo na obstoječe priključke.

Gradnja novih manj zahtevnih in zahtevnih objektov za oglaševanje v občini Jesenice ni dovoljena. Nezahtevni in enostavni objekti za oglaševanje v posameznih EUP se lahko gradijo v skladu Prilogo 1 (tabela o dovoljenih vrstah nezahtevnih in enostavnih objektov) in občinskim odlokom, ki ureja plakatiranje in oglaševanje v občini Jesenice. Izjemo predstavlja oglaševanje na objektih, kjer je dovoljeno oglaševanje dejavnosti, ki se v predmetnem objektu nahaja. Dovoljeno je oglaševanje na drogovih javne razsvetljave v skladu z občinskim odlokom, ki ureja plakatiranje in oglaševanje v občini Jesenice. Oglaševanje na premičnih plakatnih mestih je dovoljeno v času prireditev in en teden pred prireditvijo v občini Jesenice. Oglaševanje na premičnih plakatnih mestih za potrebe volitev je dovoljeno v skladu z zakonom. Ni dovoljeno oglaševanje z laserji, baloni ipd., kjer tablo nadomesti druga osnova za oglaševanje.

Oblikovanje dozidav in nadzidav mora biti podrejeno kvalitetam oblikovanja osnovnega objekta, tako da se oblikuje gabaritno in oblikovno poenoten objekt. Etažnost dozidav k obstoječemu objektu je lahko enaka etažnosti obstoječega objekta, ne glede na gabarite, določene za posamezna območja podrobnejše namenske rabe v prostorskih izvedbenih pogojih. Pri nadzidavah je treba varovati silhueto naselja oziroma način pozidave obstoječe gradbene strukture. Novogradnja objekta na mestu prej odstranjenega objekta mora biti skladna s pogoji tega odloka. Rekonstrukcija obstoječih objektov se dovoli na tistih območjih stavbnih zemljišč, kjer je to skladno s pogoji, podanimi za posamezno območje podrobne namenske rabe. Rekonstruiranje objektov, za katere veljajo pogoji varovanja kulturne dediščine, se načrtuje in izvaja s sodelovanjem pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine. Spremembe namembnosti in rabe objektov so dopustne za dejavnosti, ki so dopustne v posamezni EUP.

Ne glede na določbe prvega odstavka 56. člena, so na celotnem območju občine za prometno, komunalno, energetska omrežje in naprave, objekte in naprave komunikacijskih in informacijskih omrežij, vodnogospodarske ureditve, za spominske plošče, spomenike in druga obeležja ter vadbene objekte dopustni naslednji posegi: novogradnje, vzdrževalna dela, rekonstrukcije in odstranitve. Ti posegi so dovoljeni ob upoštevanju veljavne zakonodaje. Na območjih z naravovarstvenim statusom je potrebno predhodno pridobiti naravovarstvene pogoje oziroma naravovarstveno soglasje pristojnega organa za ohranjanje narave, na območjih kulturne dediščine pa je potrebno predhodno pridobiti kulturovarstvene pogoje oziroma kulturovarstveno soglasje pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine. Na poplavnih in vodovarstvenih območjih se lahko ti posegi načrtujejo le skladno z določili veljavne področne zakonodaje in ob predhodni pridobitvi vodnega soglasja.

Na celotnem območju občine, razen v proizvodnih in transportnih conah, dovoljeno graditi otroška in druga javna igrišča za športe na prostem, večnamenska igrišča, trge in zelenice. Ti posegi so dovoljeni ob upoštevanju veljavne zakonodaje. Na območjih z naravovarstvenim statusom je potrebno predhodno pridobiti naravovarstvene pogoje oziroma naravovarstveno soglasje pristojnega organa za ohranjanje narave, na območjih kulturne dediščine pa je potrebno predhodno pridobiti kulturovarstvene pogoje oziroma kulturovarstveno soglasje pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine, ter po potrebi soglasje pristojnih služb s področja kmetijskih zemljišč in gozdov, če se s temi posegi posega na kmetijska oziroma gozdna zemljišča. Na poplavnih in vodovarstvenih območjih se lahko ti posegi načrtujejo le skladno z določili veljavne področne zakonodaje in ob predhodni pridobitvi vodnega soglasja.

Ne glede na določbe prvega odstavka 56. člena odloka o OPN so ureditve rekreativnih zelenih površin, sprehajalnih poti, trim stez ipd. možne na celotnem območju občine Jesenice z izjemo območja kmetijskih zemljišč, v kolikor so za posegi pridobljena ustrezna soglasja pristojnih organov.

Dopustne so gradnje novih objektov, spremembe namembnosti, dozidave in nadzidave morajo biti skladne z razpoložljivim prostorom na parceli. Dopustne so tudi rekonstrukcije, vzdrževanje objektov.

Ohranjanje delov prvotnih objektov kot samostojnih objektov, ločenih od novih, ni dovoljeno. Dovoljena je ohranitev dela obstoječega objekta, kadar se ta vključi v gradbene mase novega objekta.

Dovoljena je tudi odstranitev objektov in delov objektov.

10.1.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

STAVBE:

- stanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti.

GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- gradnja objektov in naprav za potrebe prometne, komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture,
- trgi, zelenice, otroška igrišča, parkirišča za osebna vozila.

NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI

- dovoljena je namestitvev zložljivih senčnikov (tende, markize), skladnih z barvo fasade in obliko odprtih v nizu ter na stavbnem otoku, praviloma v dimenzijah, navedenih v peti alineji.
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena v skladu s tabelo o dovoljenih vrstah nezahtevnih in enostavnih objektov v posameznih EUP.
- Poleg tega je treba upoštevati sledeča določila:
 - Nadstreški so dopustni kot nadstreški nad vhodom v objekt.
 - Varovalne ograje so dopustne v primeru, da dejavnost v objektu zahteva takšno ograjo, ali je potrebna zaradi zavarovanja objekta pred zunanjimi vplivi.
 - Sosedske ograje so lahko maksimalne višine 150 cm nad urejenim terenom.
 - V primeru gradnje podpornega zidu z ograjo, je ograja lahko visoka 150 cm nad podpornim zidom

10.2. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

10.2.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

10.2.1.1. Tipologija zazidave:

x - Prostostoječe stavbe ali stavbe v nizu javnega značaja, eno do večstanovanjske hiše, objekti s centralnimi dejavnostmi.

10.2.1.2. Velikost in zmogljivost objekta:

Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo po sestavi osnovnih stavbnih mas, višini, naklonu streh in smereh slemen, barvi ter teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora in hortikulturnih ureditvah, urbani opremljeni in drugih oblikovnih značilnosti prostora prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici.

Gabariti: pri določanju višine stavb je treba upoštevati tudi pretežno višino drugih okoliških stavb z enako namembnostjo, tako da nova stavba po višini ne izstopa več kot za 10% višine najbližjih stavb z enako namembnostjo. Večje odstopanje je dovoljeno za stavbe namenjene kvartarnim dejavnostim.

Gabariti:

- na tem območju ni dovoljeno posegati v prostor prek obstoječih horizontalnih in vertikalnih gabaritov. Pri določanju višine novega slemena je treba obvezno upoštevati silhueto naselja, tako da novi objekti ne izstopajo iz celovite podobe mesta,
- pri določanju gradbene mase se upoštevajo mere in sorazmerja istih dejavnikov na tem območju ali v okviru stavbnega otoka,
- na celotnem območju urejanja ni dovoljeno postavljati novih dominant v prostoru.

10.2.1.3. Oblikovanje zunanje podobe objekta:

Strehe: obliko, naklon, kritino in smeri slemen je treba prilagoditi splošni oziroma kakovostni podobi okoliških objektov. Kritine naj bodo temnih barv (sive do grafitno sive, opečne rdeče barve) in ne smejo biti odsevne. Osvetlitev podstrešnih prostorov in mansard je dovoljena s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane. Sončni zbiralniki ali fotovoltaični elementi ne smejo presegati slemena streh. Smeri slemen stavb naj bodo praviloma vzporedni s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoči vzorec smeri slemen prečno na plastnice.

Streha:

- pri določanju tipa, naklona, smeri slemena oziroma strehe in kritine se upoštevajo obstoječe kvalitete oziroma prevladujoči tip na tem območju. V primeru dvokapnih streh je prednostna kritina z videzom opečnega strešnika,
- na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (npr. cerkev, graščina, sodišče) je dovoljena kritina z bakreno ali drugo pločevino ustrezne barve.

Fasade: pri oblikovanju fasad je treba smiselno upoštevati kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte, in sicer glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev fasad, okna, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve in drugo (struktura, materiali). Zastekljevanje balkonov in lož je dovoljeno, vendar mora biti zasteklitev za celoten objekt enotna. Prav tako mora biti za celoten objekt enotno stavbo pohištvo (okna in vrata) ter ograje in drugi elementi na fasadi. Kot element fasade se lahko uporabijo tudi sončne (fotovoltaične) celice.

Na fasadah se dovoli uporaba svetlih barv v spektru sivih barv in v spektru različnih zemeljskih barv; dopustni so fasadni poudarki v močnejših barvnih tonih tudi drugih (predvsem toplih) barv. Niso dopustne poslikave fasad in podobno; izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov. Obnova fasad objekta se lahko izvaja v več fazah, vendar je treba v eni fazi izvesti obnovo vsaj ene fasade.

Fasade:

- pri obdelavi fasad zgodovinskih objektov je treba uporabljati izvirne materiale, pri morebitnih novih fasadah pa materiale, skladne z okolico. Novi materiali (les, jeklo, steklo in umetni kamen) so dovoljeni elementi na fasadi, razen v izjemnih primerih, ki jih zaradi posebnih arhitekturnih kvalitet usmerja pristojna služba spomeniškega varstva,
- vsi objekti in naprave morajo biti usklajeni s prostorsko podobo območja.

10.2.1.4. Lega objekta na zemljišču:

Zagotavlja se odmik od mej sosednjih zemljišč ob upoštevanju pogojev:

- najbolj izpostavljeni deli novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljeni najmanj 2,50 m, nezahtevni in enostavni objekti najmanj 1,50 m. Škarpe in podporni zidovi morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljeni najmanj 0,50 m. Manjši odmiki so možni ob soglasju sosedov. Ograje se lahko gradijo na meji, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo o tem pisno sporazumejo,
- objekti morajo biti med seboj oddaljeni skladno s predpisi s področja požarne varnosti, zaščite pred hrupom in odmiki od infrastrukture,
- pri gradnji komunalne in prometne infrastrukture ni potrebno zagotavljati odmikov od parcelnih mej.

Odmiki novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so lahko manjši od določb iz prvega odstavka 61. člena, če zmanjšani odmiki ne rušijo vzpostavljenega prostorskega reda, ne kršijo zakonskih določil in se predložijo soglasja lastnikov sosednjih parcel v pasu 2,50 metrov od najbolj izpostavljenih delov novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov. Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so lahko manjši od zgoraj določenih, če se predložijo soglasja lastnikov sosednjih parcel v pasu 1,50 metrov od najbolj izpostavljenih delov nezahtevnega in enostavnega objekta.

Odmiki škarp in podpornih zidov so lahko manjši od določb iz prvega odstavka 61. člena, če se predložijo soglasja lastnikov sosednjih parcel v pasu 0,50 metrov od najbolj izpostavljenih delov škarp in podpornih zidov.

Odmiki od javnih zemljišč se zagotavljajo v skladu z zakonskimi določili in ob upoštevanju pogojev upravljalcev teh površin.

V območjih ohranjenih vaških jeder in v podobnih območjih je pri določitvi lege stavbe treba slediti zasnovi vaškega jedra in obstoječim gradbenim linijam, ki jih tvorijo že zgrajene stavbe v prostoru. V primerih, da je za naselje ali del naselja značilna postavitev stavb na posestne meje, je treba novo stavbo praviloma postaviti na mejo, pod pogojem, da ima odvodnjavanje s strehe zagotovljeno na parceli, na kateri stoji.

Vsi gradbeni posegi, razen gradbeno inženirskih objektov, morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljeni najmanj 5,00 m oziroma v skladu s cestnoprometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste. Odstopanje od teh določil je možno samo v soglasju z upravljavci cest ter takrat, ko morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja.

Če se bo poseg izvajal na stavbnem zemljišču, preko katerega potekajo obstoječe dostopne poti do kmetijskih in gozdnih zemljišč in ki meji na strnjene kmetijske in gozdne površine, je potrebno še naprej zagotavljati neoviran dostop do kmetijskih in gozdnih površin.

10.2.1.5. Ureditev okolice objekta:

Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Kadar niso možna drugačna zavarovanja brežin, se sme postaviti oporni zid. Kadar je potreben oporni zid višji od 3,00 m, se brežine zavarujejo stopničasto z več opornimi zidovi z vmesnimi terasami, ki morajo biti ozelenjene. Na območju stavbnih zemljišč je dopustna gradnja opornih zidov tudi kot manj zahtevnih objektov. Izven območja stavbnih zemljišč je dopustna gradnja opornih zidov kot manj zahtevnih objektov le za potrebe gradnje javne prometne infrastrukture, urejanja vodotokov in v primerih zagotovitve stabilnosti terena.

10.2.1.6. Stopnja izkoriščenosti zemljišča: /

10.2.1.7. Velikost in oblika gradbene parcele:

Stavbno zemljišče je sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Velikost stavbnega zemljišča mora zagotavljati pogoje za nemoteno uporabo objekta in njegove prostorske potrebe.

Za kmetije in kmetijske objekte se velikost stavbnega zemljišča določi ob upoštevanju velikosti, potreb po modernizaciji, lege in medsebojne razporeditve objektov, potrebnega manipulativnega prostora (tudi dostop, parkirišča, manipulacijski prostor za tovorna vozila, drugo mehanizacijo in za deponije) in vitalnosti kmetije.

Za bloke in stolpnice se velikost stavbnega zemljišča določi ob upoštevanju velikosti, prostorskih potreb, lege in medsebojne razporeditve objektov, potrebnega manipulativnega prostora (tudi dostop, parkirišča, manipulacijski prostor za tovorna vozila, zbiranje odpadkov oziroma ekološke otoke).

Za proizvodne objekte in delavnice se velikost stavbnega zemljišča določi ob upoštevanju velikosti, potreb po modernizaciji, lege in medsebojne razporeditve objektov, potrebnega manipulativnega prostora (tudi dostop, parkirišča, manipulacijski prostor za tovorna vozila, drugo mehanizacijo in za deponije) in vitalnosti dejavnosti.

Za objekte terciarnih dejavnosti se velikost stavbnega zemljišča določi ob upoštevanju velikosti, prostorskih potreb, lege in medsebojne razporeditve objektov, potrebnega manipulativnega prostora (tudi dostop, parkirišča, manipulacijski prostor za tovorna vozila, drugo mehanizacijo in zbiranje odpadkov).

Delitev zemljiških parcel za oblikovanje stavbnih zemljišč je dopustna pod pogojem, da se nove parcele v območju stavbnih zemljišč oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da imajo vse nove parcele zagotovljen dovoz in dostop do javne ceste. Pri določanju novih parcel ni dovoljeno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po svoji velikosti ne ustrezajo kriterijem samostojnega stavbnega zemljišča.

Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel za nova stavbna zemljišča, možna za potrebe gradnje javne infrastrukture, v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.

10.2.1.8. Druga merila in pogoji:

Na celotnem območju občine so ob upoštevanju vseh režimov dopustne raziskave geotermičnih virov, izrabe sončne energije za ogrevanje in proizvodnjo energije pod pogojem, da raziskave in postavitve trajno ne spreminjajo in poškodujejo naravnega stanja na površini in podtalju in da se po raziskavah zemljišča vrnejo v prejšnje stanje.

Pri novogradnjah in povečanju kapacitete pri rekonstrukcijah, dozidavah, nadzidavah in spremembah namembnosti stavb, je treba na stavbnem zemljišču za dodane, spremenjene ali nove kapacitete (brez upoštevanja obstoječih kapacitet) zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah za stanovalce, zaposlene in obiskovalce. V kolikor na stavbnem zemljišču ni možno zagotoviti zadostnega števila parkirnih mest, je možno le-te zagotoviti na drugih stavbnih zemljiščih v oddaljenosti do 200 m zračne linije od stavbnega zemljišča, na katerem se izvaja poseg. Njihovo število se upošteva v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (FAGG, PTI 1991) oziroma s posebnimi določili tega odloka.

Pod obstoječimi parkirnimi mesti je dovoljena gradnja podzemnih garaž. Število javnih parkirnih mest, ki so bila zgrajena za potrebe večstanovanjskih stavb, se s tem ne sme zmanjšati.

Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da se prepreči vzratno vključevanje vozil na javno cesto.

Pri določanju parkirnih mest za objekte v javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest, v skladu s področno zakonodajo.

Dejavnost oziroma raba objekta	minimalno število parkirnih mest
enostanovanjske stavbe	2 PM
dvostanovanjske stavbe	4 PM
večstanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje + dodatno 1 PM/10 stanovanj
počitniške hiše (apartmaji)	1 PM/ počitniško enoto
bolnišnice, domovi za ostarele in varovana stanovanja za starejše občane	1 PM/5 postelj
dijaški in študentski domovi ter mladinska prenočišča	1 PM/10 postelj
vrtni, šole	2 PM/oddelek
športna igrišča	1 PM/250 m ² površine igrišč
zdravstveni domovi	1 PM na 100 m ²
priveditveni prostori, kulturne in športne dvorane	1 PM/5 sedežev
verski objekti	1 PM/20 m ² uporabne površine
trgovine	2 PM/30 m ² prodajne površine
gostilne (gostinski objekti z izjemo apartmajev)	1 PM/4 sedeže
gostilne s prenočišči	1 PM/2 sobi in 1 PM/6 sedežev
obrtni in industrijski objekti	1 PM/50 m ² neto površine
skladišča	1 PM/100 m ² neto površine
poslovni prostori s strankami	1 PM/30 m ² neto površine

Za nove poslovne prostore v obstoječih stavbah v območjih JES, SLJ in KOB, se za potrebe parkiranja strank uporabljajo javne parkirne površine. Posebnih parkirnih mest ni potrebno zagotavljati. V primeru nove gradnje, dozidave in nadzidave objekta, je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest v skladu s 4. odstavkom 67. člena za del objekta, ki se na novo zgradi, dozida ali nadzida.

V skladu s CC-SI klasifikacijo, za industrijske stavbe in skladišča določba 5. odstavka ne velja. V takem primeru je investitor dolžan zagotoviti zgoraj predpisano število parkirnih prostorov na lastnem zemljišču. Območje urejanja Center (JES32):

- v zaledju obulične zazidave na Cesti maršala Tita od uvoza na tržnico na zahodu do uvoza pri Gorenjski banki je dopustna izvedba garažne hiše. Gabarit je 2K+P+2, ravne povozne strehe, objekt je lahko členjen, da se prilagodi obliki parcel oziroma prostorskim možnostim. Na območju bivše tržnice je dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb etažnosti K+P+5. V poslovnih stavbah so dopustne tudi manjši proizvodni obrati za predelavo in proizvodnjo živilskih izdelkov do velikosti 200 m² skupne bruto tlorisne površine obrata (npr. pekarna, sirarna, mlekarna, pivovarna, slaščičarna...).

Splošni prostorski izvedbeni pogoji na območjih varstva na plazljivih in erozijskih območjih: V prikazu stanja so določena območja, na katerih je treba pred poseganjem v prostor izdelati ustrezno strokovno podlago s področja geomehanike. Območja so povzeta po strokovni podlagi: Poročilo o izdelavi kart geološko pogojenih nevarnosti zaradi procesov pobočnega premikanja v merilu 1:25000 za občino Jesenice, DN 2003736, Gradbeni inštitut ZRMK, september 2010.

Investitor mora v sklopu dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za enostavne, nezahtevne, manjzahtevne in zahtevne objekte pridobiti strokovno mnenje s področja geomehanike za območja, ki so v strokovnih podlagah opredeljena kot območja ogroženosti pred plazovi in so v območjih tveganja R1 ali R2. V ostalih območjih, je izdelava elaborata s področja geomehanike priporočljiva, ni pa obvezna.

10.2.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

Vsi posegi na gospodarski infrastrukturi ter vsi posegi, ki so v varovalnem pasu gospodarske infrastrukture, se lahko izvajajo samo s soglasjem upravljavca posamezne gospodarske infrastrukture.

Infrastruktura:

- vodi komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture morajo biti speljani pod zemljo,
- v primeru možnosti priklopa na kanalizacijsko omrežje, morajo biti objekti priključeni na kanalizacijo. V nasprotnem primeru je potrebno zgraditi malo čistilno napravo za posamezen objekt ali več objektov skupaj.

10.2.3. Druga merila in pogoji:

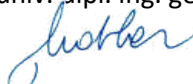
Gradnja je možna tam, kjer ni prostorskih omejitev glede dostopa.

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10, 14/15–ZUJFO, 84/15–ZZeIP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20) je stranka oproščena plačila takse.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila:
Katarina Koblar
univ. dipl. ing. geod.

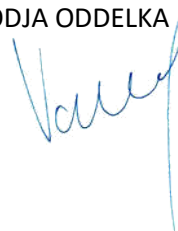


Vročiti:

- stranka
- arhiv



Odgovorna oseba:
mag. Valentina Gorišek
VODJA ODDELKA



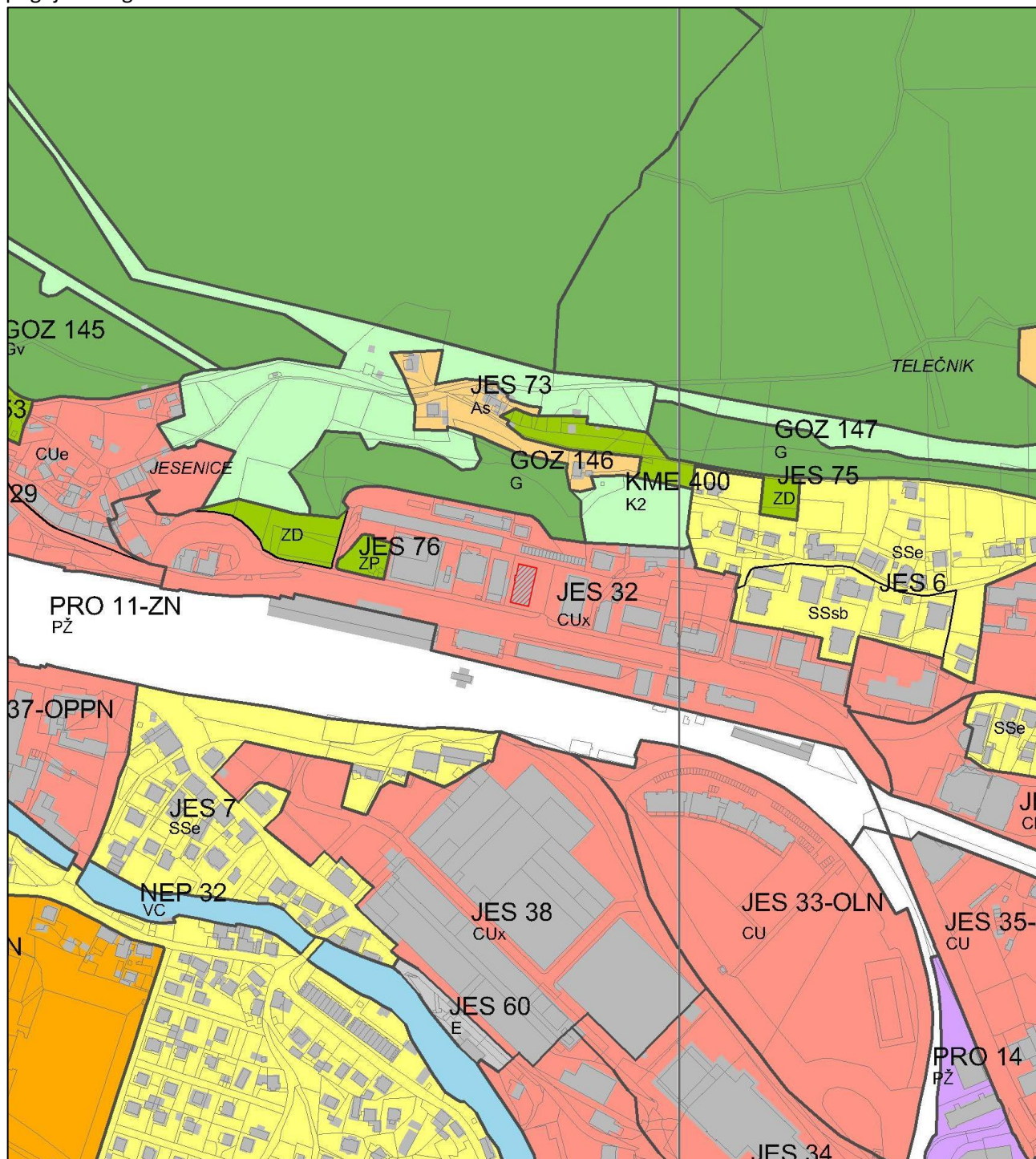
PRILOGA št.: 1

Priloga k lokacijski informaciji: 3510-163/2024-2

Datum: 26. 04. 2024

Grafični izsek iz akta – Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Jesenice (UL RS, št. 110/13, 57/2017, 29/2018 - teh. popr.).

Karta: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – digitalni katastrski načrt M 1:5000



(kopija je enaka originalu)