

---

## 7. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE KOMENDA

### 6. TOČKA PREDLAGANEGA DNEVNEGA REDA

- **Predlog Sklepa o potrditvi Elaborata lokacijske preveritve za funkcionalno enoto prostora FeP 21/2, na zemljiščih v Poslovni coni Komenda, parc. št. 2313/1 in 2313/2, k. o. 1905 Moste**

Gradivo je objavljeno na uradni spletni strani Občine Komenda, dostopno pa je na spodnji povezavi:

<http://www.komenda.si/kategorija/seje-obcinskega-sveta/gradiva-za-seje/>

---



**OBČINA KOMENDA**  
Zajčeva cesta 23  
1218 KOMENDA

telefon: (01) 72 47 400, 72 47 401  
telefax: (01) 834 13 23  
transakcijski račun: 0110 0010 0002 377  
davčna št.: 22332570, matična št.: 1332155  
šifra dejavnosti: 75110  
e-mail: [OBCINA@KOMENDA.SI](mailto:OBCINA@KOMENDA.SI)  
http: [WWW.KOMENDA.SI](http://WWW.KOMENDA.SI)

Številka: 350-0002/2019  
Datum: 24. 07. 2019

### Občinskemu svetu Občine Komenda

**ZADEVA :** **PREDLOG SKLEPA O POTRITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA FUNKCIONALNO ENOTO PROSTORA FEP 21/2 V POSLOVNI CONI KOMENDA NA ZEMLJIŠČIH PARC. ŠT. 2313/1 IN 2313/2, K. O. 1905 – MOSTE.**

**PРАВNA PODLAGA:**

- 131. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17),
- 16. člen Statuta Občine Komenda (Uradne objave GOK št. 18/15),

**PREDLAGATELJ:** Stanislav Poglajen, Župan Občine Komenda.

**POROČEVALCA:** Marjan Potočnik, Občina Komenda,  
Borut Ulčar, RRD, d. o. o., Domžale, izdelovalec elaborata lokacijske preveritve.

### **PREDLOG SKLEPA:**

1. **Občinski svet Občine Komenda potrdi sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za funkcionalno enoto prostora FeP 21/2 na zemljiščih 2313/1 in 2313/2, k. o. 1905 – Moste, ki ga je pod št. 07/19 maja 2019 izdelalo podjetje RRD, d. o. o., Domžale.**

Obrazložitev:

Lastnik obstoječega objekta v Poslovni coni Žeje pri Komendi (funkcionalna enota FeP 21/2) je 08. 05. 2019 na občino Komendo podal vlogo za lokacijsko preveritev. Del obstoječega objekta na parcelah 2313/1 in 2313/2 želi nadzidati za večnamenski prostor in pisarniške dejavnosti s pomožnimi prostori (WC, čajna kuhinja, terasa...). Investitor je vlogi priložil elaborat lokacijske preveritve št. 07/19, ki ga je maja 2019 izdelalo podjetje RRD, d. o. o., Domžale. Na elaborat je pridobil soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora, junija letos pa je bila opravljena tudi javna

razgrnitev elaborata. V času javne razgrnitve je prispela le ena pripomb, ki je upoštevana v predlogu sklepa: od investitorja se zahteva, da za nadzidavo na svojih zemljiščih zagotovi dodatna potrebna parkirišča. Normativi za število parkirišč so že zapisani v lokacijskem načrtu za poslovno cono.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS št. 61/17) v 127. členu dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, pri čemer je treba speljati predpisan postopek lokacijske preveritve, ki se zaključi s potrditvijo elaborata na občinskem svetu. V konkretnem primeru je predvideno odstopanje v etažnosti oz. višini dela obstoječega objekta, ki se v predvidenem tlorisu 17,00 m x 13,52 m namesto prej predvidenih max. 14,00 m lahko poviša za eno etažo na 16,96 m nad koto urejenega terena.

Elaborat je z mnenjem št. 35038-46/2019/5-10922-02 dne 05. 06. 2019 potrdilo tudi Ministrstvo za okolje in prostor, zato Občinskemu svetu Občine Komenda predlagamo, da sprejeme priložen sklep.

Župan Občine Komenda  
Stanislav Poglajen



**PRILOGE:**

1. predlog sklepa,
2. tekstualni del elaborata lokacijske preveritve,
3. grafični izseki iz elaborata lokacijske preveritve.



**OBČINA KOMENDA**  
**Zajčeva cesta 23**  
**1218 KOMENDA**

telefon: (01) 72 47 400,  
telefax: (01) 83 41 323  
transakcijski račun: 0110 0010 0002 377  
davčna št.: 22332570, matična št.: 1332155  
šifra dejavnosti: 75110  
e-mail: [OBCINA@KOMENDA.SI](mailto:OBCINA@KOMENDA.SI)  
http: [WWW.KOMENDA.SI](http://WWW.KOMENDA.SI)



Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 04/19) je Občinski svet Občine Komenda na 7. redni seji dne 19. 09. 2019 sprejel naslednji

## **S K L E P**

### **1. člen**

Občinski svet Občine Komenda potrjuje Elaborat lokacijske preveritve, ki ga je za funkcionalno enoto prostora FeP 21/2 na zemljiških parcelna številka 2313/1 in 2313/2, k. o. 1905 – Moste, maja 2019 pod številko 07/19 izdelalo podjetje RRD, d. o. o., Domžale.

### **2. člen**

Dovoli se individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta - Odloka o lokacijskem načrtu območja O2/1 poslovno proizvodne cone Komenda – Ozka dela – II. faza, s spremembami in dopolnitvami (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 02/08, 08/16) tako, da se na funkcionalni enoti FeP 21/2 dovoli nadzidava dela obstoječega objekta na zemljiških parc. št. 2313/1 i n2313/2, k. o. 1905 – Moste, kot je to prikazano v elaboratu lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa.

### **3. člen**

Investitor mora v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje na svojih zemljiščih in po standardih, predpisanih v lokacijskem načrtu za to območje, predvideti dodatna parkirna mesta za potrebe nadzidave in jih do uporabnega dovoljenja za nadzidavo tudi izvesti.

### **4. člen**

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem roku vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Sklep preneha veljati tudi, če preneha veljati na njegovi osnovi izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba.

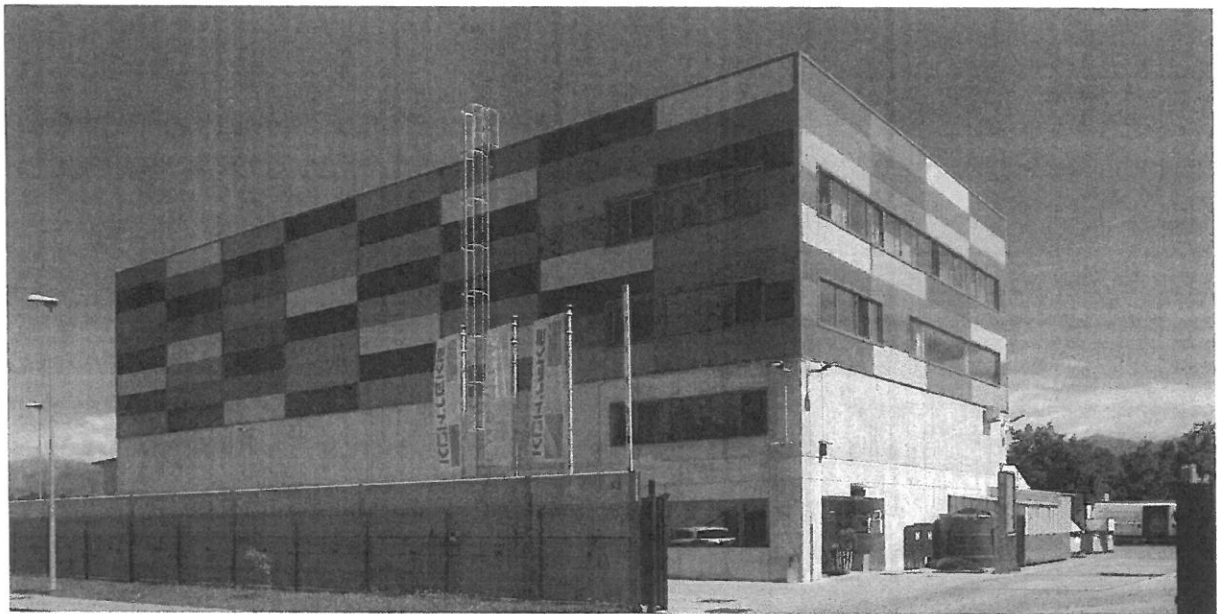
### **5. člen**

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah Glasila Občine Komenda.

Številka: 350-0002/2019  
Datum: 19. 09. 2019

Župan Občine Komenda: Stanislav Poglajen, l. r.

## ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE



**INDIVIDUALNO ODPSTAPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV  
(POSLOVNO PROIZVODNA CONA OZKA DELA – II. FAZA – "KOMENDA"  
FUNKCIONALNA ENOTA Fe P21/2)**



**NAROČNIK /  
INVESTITOR**

KOMTEKS d.o.o.  
Loka 119  
4290 Tržič

**IZDELOVALEC**

RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., Domžale  
Ljubljanska 76  
1230 Domžale

Direktor:  
Borut ULČAR, univ. dipl. inž. arh.

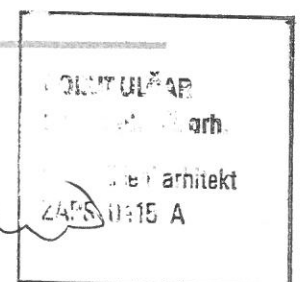


**NAZIV LOKACIJSKE  
PREVERITVE**

**INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH  
POGOJEV**

**POOBLAŠČENI  
PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC**

BORUT ULČAR, univ.dipl.inž.arh. A-0415 P-0032



**ODGOVORNI GEODET**

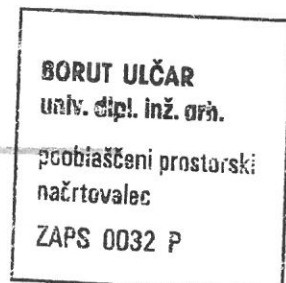
Marko DOLGAN, univ.dipl.inž.geod. IZS-GEO 0311

**IZDELOVALEC**

Apolonij d.o.o., Medvedova ulica 25, 1241 Kamnik

**ŠT. PROJEKTA**

13/347



**DATUM IN KRAJ**

Domžale, maj 2019

**ŠTEVILKA IZVODA**

1. 2. A

**A TEKSTUALNI DEL**

- A/1 PRAVNA PODLAGA
  - A/2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE
  - A/3 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO
  - A/4 NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (PIP)
  - A/5 PREDLOG DODATNIH PIP ZA IZVEDBO INVESTICIJE
  - A/6 UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PIP
- 

**B GRAFIČNI DEL**

- B/1 OBMOČJE LP V VEKTORSKI OBLIKI
- B/2 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV
- B/3 IZSEK IZ ZEMLIŠKEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LP
- B/4 GEODETSKI NAČRT  
št. načrta.: 13/347, Apolonij d.o.o., december 2013
- B/5 IZVLEČEK IZ GRAFIČNEGA DELA VELJAVNEGA IZVEDBENEGA AKTA
  - 3/3 Tehnični pogoji in usmeritve za projektiranje
  - 3/4 Regulacijski elementi in lega objektov na zemljišču
  - 3/9 Etapnost izvedbe

## A/1 PRAVNA PODLAGA

### Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št.61/17)

Zakon o urejanju prostora na področju prostorskega načrtovanja (urejanja prostora) omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga za gradnjo. Z lokacijsko preveritvijo je dan instrument s katerim se lahko preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjše odstopa od že sprejetih pravil urejanja prostora. Instrument lokacijske preveritve po 127. členu ZUreP-2 je vezan na tri namene in sicer:

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

Investitor želi za konkretno investicijo (nadzidava dela stavbe za eno etažo), v skladu z veljavno zakonodajo, uporabiti instrument lokacijske preveritve za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, ki bo **dopuščal individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev – PIP (višinski gabarit), v skladu z drugo alinejo 127. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).** Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

## A/2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE (LP)

### A/2.1 Naziv LP

#### Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev

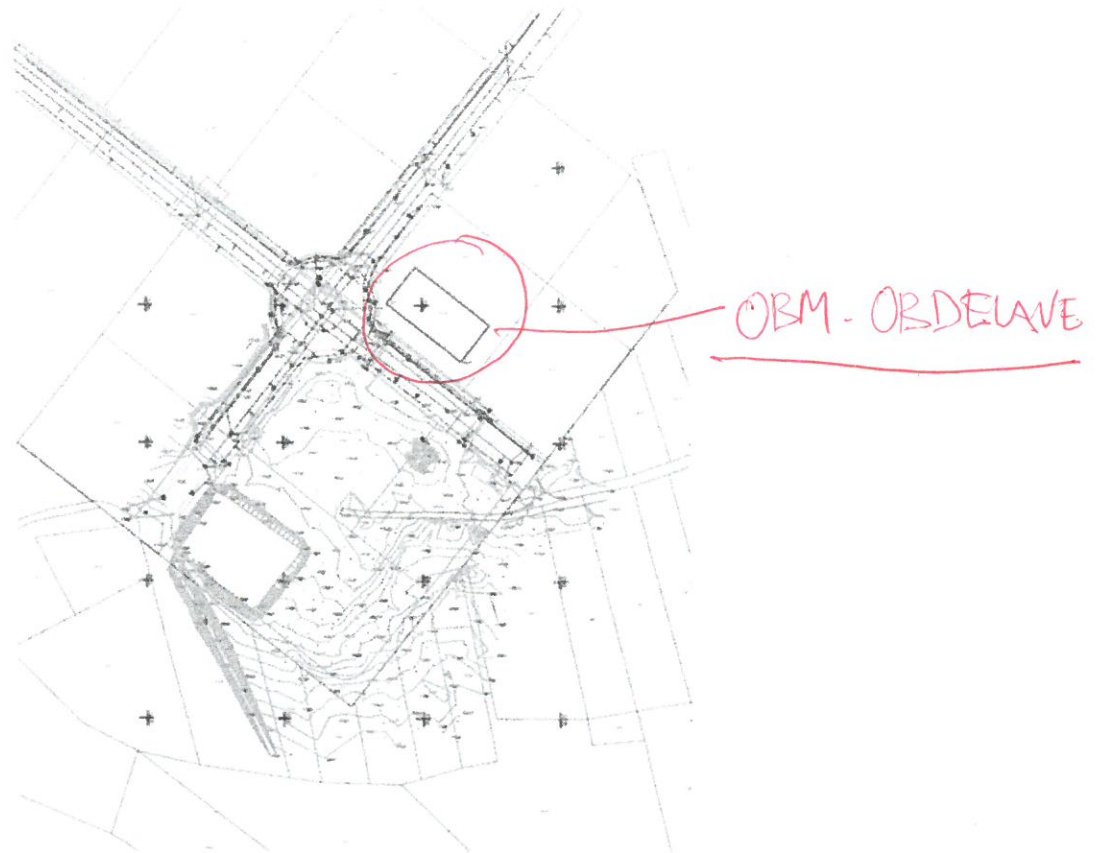
Namen LP je individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev (PIP) v območju veljavnega prostorskega izvedbenega akta – Lokacijskega načrta območja 02/1 Poslovno proizvodne cone – OZKA DELA – II. faza.

### A/2.2 Zemljišča povezana z območjem LP

Območje LP se nanaša na zemljiščih s parc. št.:

- 2313/1 k.o. Moste in
- 2313/2 k.o. Moste





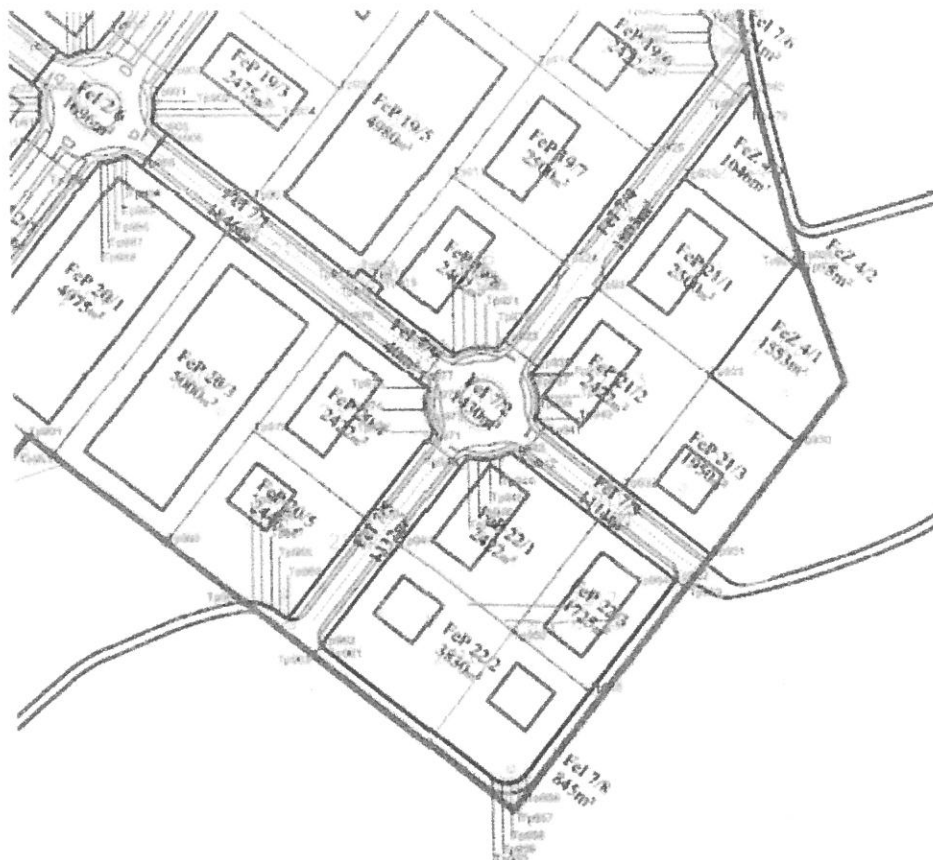
Slika 1: Situacija obstoječega objekta

V veljavnem Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Komenda se navedeni zemljišči nahajata v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako ŽE 9/1, z namensko rabo prostora (NRP) I – območje proizvodnih dejavnosti. Območje z oznako ŽE 9/1 se ureja z veljavnim Odlokom o lokacijskem načrtu območja 02/1 poslovno proizvodne cone Komenda – OZKA DELA – II. Faza (Uradne objave Glasila občine Komenda, št. 02/08 in 08/16) (v nadaljevanju: veljavni LN).



Slika 2: Izsek iz veljavnega Občinskega prostorskega načrta

Obravnavani zemljišči se po veljavnem LN nahajata v funkcionalni celoti FC P21, na gradbeni parcelni oz. funkcionalni enoti Fe P21/2.



Slika 3: Izsek iz veljavnega LN

#### A/2.3 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov že potrjenih LP na obravnavanem območju

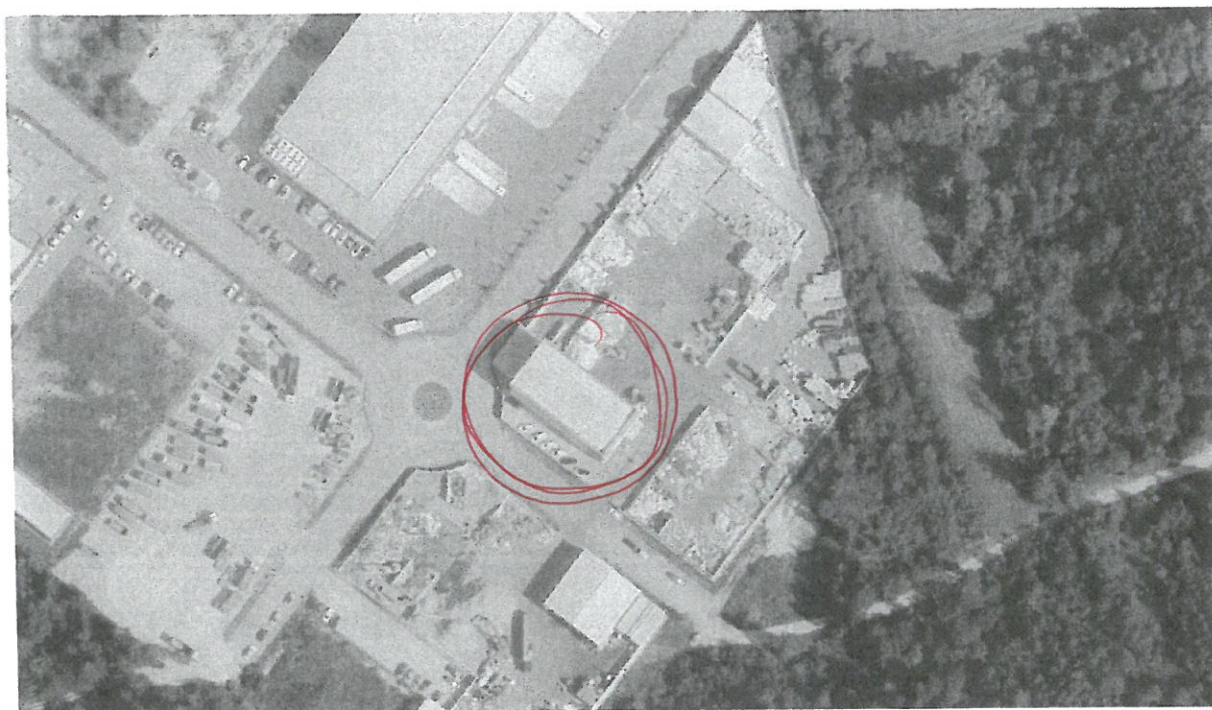
Na obravnavanem območju ni bil voden še noben postopek lokacijske preveritve.

#### A/2.4 Seznam podatkovnih virov

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 06/13, popr. 07/13, 10/17);
- Odlok o lokacijskem načrtu območja 02/1 Poslovno proizvodne cone Komenda – Ozka dela – II. faza (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 02/08 in 08/16);
- geodetski posnetek (december 2013);
- PISO - ortofoto (22.8.2018);
- kataster (14.4.2019);
- projekt (Gradbeni biro Zajc, d.o.o., št.proj. 649/19, marec 2019)
- naslovna fotografija ([www.embakom.si](http://www.embakom.si)).

### A/3 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

Investitor namerava obstoječo stavbo zbirnega centra sekundarnih surovin, s parc. št. 2313/1 k.o. Moste in s funkcionalnim zemljiščem parc. št. 2313/2 k.o. Moste, delno nadzidati (nadzidava dela stavbe za eno etažo).

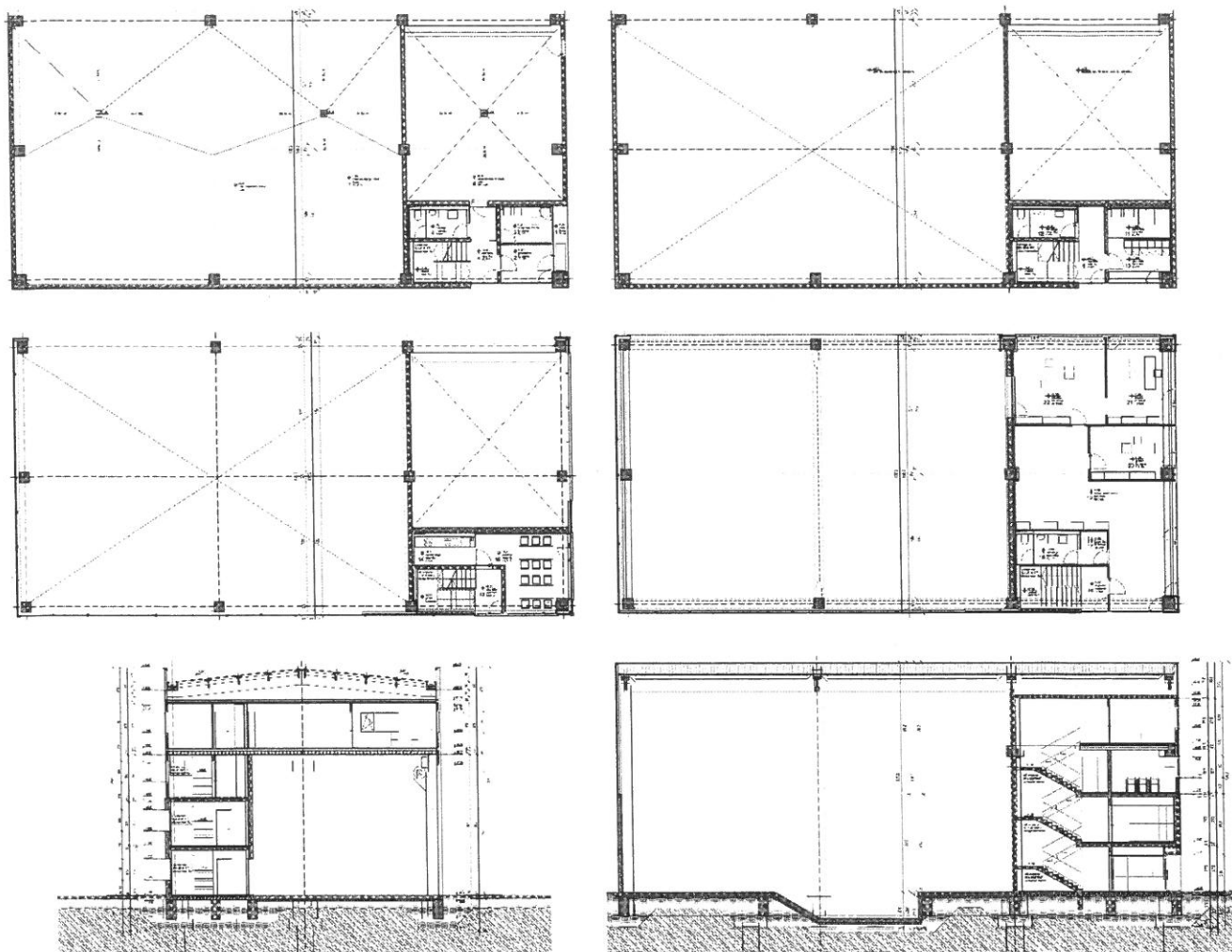


*Slika 3: Obstoječi objekt zbirnega centra sekundarnih surovin*

Obravnavan objekt je višinskega gabarita P + 3 in tlorisnega gabarita 34,0 m × 17,0 m. Najvišja višina merjena od kote urejenega terena znaša 13,95 m. Streha objekta je dvokapnica z naklonom 5,6°, skrita za fasadnim vencem.

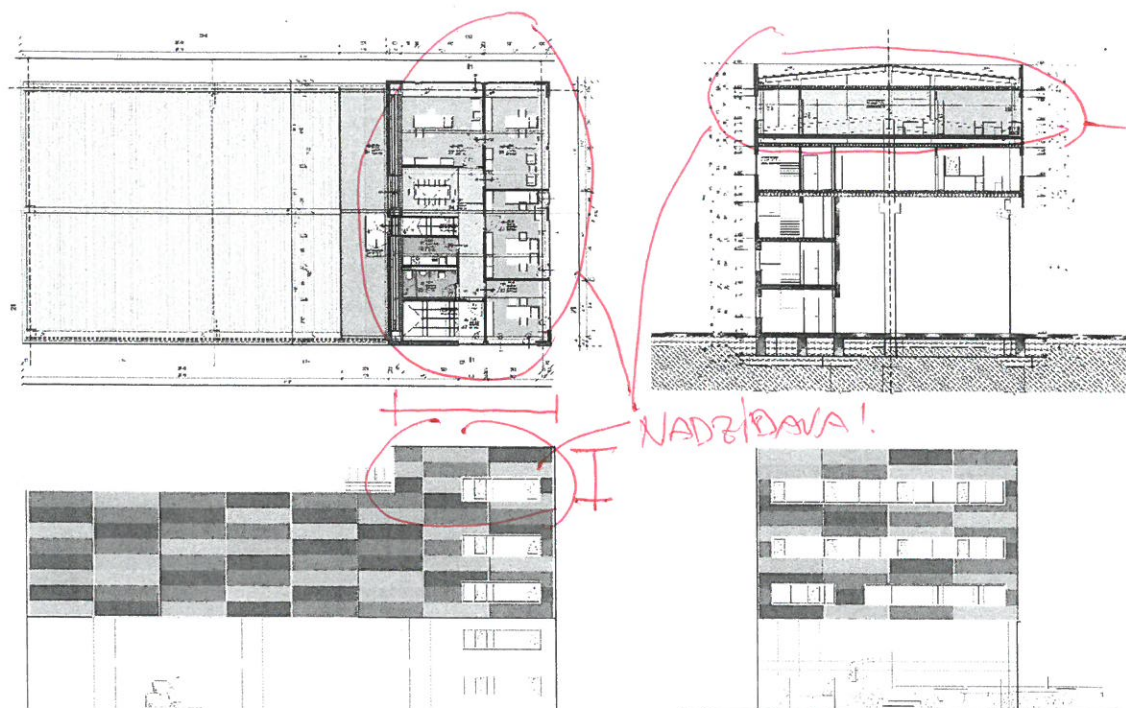
Objekt je priključen na naslednjo javno infrastrukturo:

- cestno omrežje;
- meteorna kanalizacija;
- fekalna kanalizacija;
- vodovod;
- elektrika;
- plinovod;
- telekomunikacije.



Slika 4: Izgled obstoječega objekta

Predvidena zasnova obsega samo nadzidavo upravno-servisnega dela objekta za eno etažo (JZ del objekta) dimenzij 17,0 m × 13,52 m, z najvišjo višino merjeno od kote urejenega terena, ki znaša 16,96 m. Streha stavbe na novi etaži bo enaka kot jo ima obstoječ objekt (5,6°), skrita za fasadnim vencem. V novi etaži je predvidena ureditev večnamenskega prostora, sanitarij, čajne kuhinje, štiri pisarne ter nadkrita terasa.



Slika 5: Izgled objekta s predvideno nadzidavo

#### A/4 NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP

**Odlok o lokacijskem načrtu območja 02/1 Poslovno proizvodne cone Komenda – Ozka dela – II. faza (Uradne objave Glasila Občine Komenda , št. 02/08 in 08/16).**

Izvleček iz veljavnega LN:

"7. člen

(namembnost območja lokacijskega načrta)

Ureditveno območje lokacijskega načrta je namenjeno izgradnji poslovno proizvodne cone, ki vključuje, glede na obseg in lokacijo v širšem prostoru, obsežno plejado kompatibilnih namembnosti, ki dopolnjujejo že začeti poslovno proizvodni kompleks ob regionalni cesti. Območje je razdeljeno na funkcionalne celote, ki se stopnjujejo od poudarjeno poslovne in trgovske dejavnosti ob primarni zbirni cesti (A), ki vodi od obstoječega krožnega križišča v smeri jugovzhoda preko celotnega območja, do proizvodnih, skladiščnih in storitvenih dejavnosti ob sekundarnih (B1, B2) in terciarnih (C1, C2) zbirnih cestah. V stičišču dveh razvojno pomembnejših prometnic, primarne zbirne ceste (A) in primarne povezovalne ceste (3) se opredeljuje intenzivnejši fokus prepleta poslovno trgovskih, kulturnih in razvedrilnih dejavnosti. Ob osrednji zeleni obvodni potezi cone, ki obsega 9,13 % površin celotnega območja, so določeni poudarjeno gostinski, hotelski, družbeni in razvedrilni programi, ki se v prehodu v mirnejše pisarniške programe nadaljujejo tudi ob robovih cone. Slednji, s poudarjeno zeleno, parkovno funkcijo, ki obsega 5,0 hektarov oz. 6,64 % zemljišč cone, predstavljajo prehod v gozdne oziroma kmetijske površine ob območju urejanja. Sorazmerno majhen del površin (14,81 %) cone je namenjen prometni infrastrukturi ter koridorjem

energetske, komunalne ter telekomunikacijske infrastrukture neposredno ob prometnicah. Del stavbnih zemljišč je določen za organizirano koncentracijo mirujočih vozil zaposlenih in obiskovalcev (garažne hiše) ter površinam za oskrbo s plinom in električno energijo. Na funkcionalne enote Fe P20/5, Fe P22/2 in Fe P22/3 ni dovoljeno umeščati proizvodnih dejavnosti."

#### SKLADNO Z DOLOČILI PIP

"8. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Umestitev načrtovane širitve obstoječe poslovno proizvodne cone Komenda sledi planskim usmeritvam in že začrtanemu konceptu razvoja, ki ga je podala I. faza realizacije cone. Izhaja iz prevladujoče funkcije območja ter s sistemom vzdolžnih in prečnih prometnic deli cono na dvaindvajset samostojnih karejev (funkcionalnih celot).

Ob primarni zbirni cesti območja (A) se nahaja šest karejev (FC2, FC3, FC7, FC8, FC14 in FC15), ki s svojim obcestnim programom tvorijo poslovno trgovsko jedro območja. Prva dva (FC2 in FC3), skupaj s še enim robnim FC1 hkrati predstavljata tudi funkcionalni prehod iz območja obstoječe poslovno proizvodne cone, ki jo tako smiselno zaključujeta.

Ob sekundarnih zbirnih cestah z oznako B1 in B2 se nahaja preostali del karejev osrednjega dela (FC4, FC9, FC6 in FC13), povsem na jugozahodnem in severovzhodnem delu osrednjega dela pa ob dveh terciarnih zbirnih cestah z oznako C1 in C2 še končni del karejev osrednjega dela (FC5, FC10, FC11, FC12, FC16 in FC17).

Jugovzhodno od primarne povezovalne ceste (3), ki poteka prečno na prej navedene zbirne ceste in predstavlja ključno prečno povezavo cone (z možnostjo dolgoročne navezave na poslovni terminal v primeru izbora vzhodne železniške povezave državnega središča z državnim letališčem Brnik; navezava na poslovni terminal, ki bo potekala izven ureditvenega območja lokacijskega načrta, ne sme posegati na območje Natura 2000 in njegovo 100 metrsko območje neposrednega vpliva), se nahaja zadnji sklop karejev območja (od FC18 do FC22), ki predstavlja, tudi z drobnejšo stavbno strukturo, prehod v zelene površine na jugu. Podrobnejši prikazi so predstavljeni na ustreznih načrtih kartografskega dela."

#### SKLADNO Z DOLOČILI PIP

### "IV. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

9. člen

(usmeritve za urbanistično oblikovanje)

(I.) Glede na načrtovan obseg dejavnosti ter lego posameznega objekta v širšem prostoru cone (funkcionalne celote) oziroma na posamezni gradbeni parceli (funkcionalne enote) so maksimalni gabariti stavb, ki so dovoljeni na posamezni gradbeni parceli razdeljeni v šest tipoloških skupin:

- (1) tip I, ki jih je v območju določeno skupno število 28, predstavlja objekt maksimalnih tlorisnih dimenzij 17 m × 34 m in višinskega gabarita (K) + P + 4 (16,50 m nad koto urejenega terena). Prvenstveno se načrtujejo ob primarni zbirni cesti območja;
- (2) tip II, ki se jih določa 54, predstavlja objekt maksimalnih tlorisnih dimenzij 17 m × 34 m (enako kot tip I), a višinskega gabarita (K) + P + 3 (14,00 m nad koto urejenega terena);
- (3) tip III, ki jih je v območju določeno 8, predstavlja objekt maksimalnih tlorisnih dimenzij 17 m × 17 m in višinskega gabarita (K) + P + 3 (14,00 m nad koto urejenega terena);
- (4) tip IV, lokacijski načrt jih predvideva 38 (eden od teh kot garažna hiša), predstavlja objekt maksimalnih tlorisnih dimenzij 34 m × 34 m in višinskega gabarita (K) + P + 3 (14,00 m nad koto urejenega terena);
- (5) tip V, predvideno je 39 tovrstnih objektov (nekaj od teh kot garažne hiše), predstavlja objekt maksimalnih tlorisnih dimenzij 34 m × 84 m in višinskega gabarita (K) + P + 3 (14,00 m nad koto urejenega terena);
- (6) tip VI predstavlja objekt, ki po izgledu in funkciji predstavlja primarni fokus območja; nahaja se v bližini presečišča primarne zbirne ceste A (cardo maximus) in primarne povezovalne ceste 3 (cardo decumanus); objekt, ki je v kletnih in prvih nekaj etažah maksimalnega tlorisnega gabarita 84 m × 84 m, se kasneje v tlorisnih dimenzijah lahko zmanjša; vertikalni gabarit, ki je (K) + P + 7 (25,00 m nad koto okoliškega terena), je lahko tudi višji, a je omejen z določili pristojnega nosilca urejanja prostora (priletna ravnina javnega letališča Ljubljana – nadzorovana cona CTR, omejena raba letališča);
- (7) par objektov tipa VII, ki po izgledu in funkciji predstavljata sekundarni fokus območja; nahajata se ob obstoječem krožišču v osi glavne zbirne ceste I. faze poslovno proizvodne cone; objekta sta maksimalnih tlorisnih dimenzij 17 m × 34 m in višinskega gabarita (K) + P + 6 (maksimalno 24,00 m nad koto okoliškega terena).
- (8) predvideno število posameznih tipov se glede na določila 36. člena odloka lahko tudi spremeni.

(II.) Tlorisni gabariti stavb so v lokacijskem načrtu opredeljeni z maksimalnimi gabariti stavb, ki so opisani v predhodnem tekstu tega člena in so prikazani v kartografskem delu načrta. Glede na nujnost prilagoditve novooblikovanih zemljiških parcel razpoložljivemu prostoru, v katerega je umeščenih dvaindvajset funkcionalnih celot, so tudi površine namenjene stavbam različne. Opredeljene so z velikostjo posamezne gradbene parcele (funkcionalne enote), znotraj katere se vselej ohranja robni nepozidani pas minimalne širine 8,00 metra razen pri nekaterih gradbenih parcelah ureditvenega območja (Fe P1/3, Fe P2/8, Fe P3/4, Fe P3/5, Fe P3/6, Fe P10/1, Fe P11/4, Fe P15/10, Fe P17/8, Fe P18/1 in Fe P18/3 ter Fe P3/1, Fe P3/2, Fe P3/4, Fe P3/5, Fe P3/6, Fe P4/1, Fe P5/1, Fe P7/10 in Fe P11/1), kjer je robni nepozidani pas razviden iz kartografskega dela. Preostanek je, ob upoštevanju vrste omejitvenih faktorjev (zagotovitev zadostnih površin za mirujoči promet, manipulacijo tovornih in osebnih vozil, peš dostopi, ipd.) namenjen gradnji stavb. Vertikalni gabariti stavb so razen za objekt tipa VI in objektov tipa VII omejeni z višino 16,5 m (tip I) oziroma za vse ostale 14,00 m nad koto urejenega terena, pri čemer mora biti kota pritličja usklajena s konceptualnimi rešitvami projektov odvajanja padavinskih vod. Znotraj tako oblikovanega volumna je možna izvedba več etaž, pri čemer pa so bruto površine stavb in specifična dejavnosti neposredno vezani z zagotovitvijo zadostnih površin za mirujoči promet zaposlenih in obiskovalcev. Opredeljene so tudi opsijske možnosti gradnje garažnih hiš, ki pa niso obvezujoče, dopušča možnost lokacij

avtobusnih postajališč ter v primerih, ko se na posameznih zemljiščih namenjenih gradnji stavba ne zgradi ali zgradi le delno površine lahko namenijo parternim parkirnim ureditvam ali garažnim hišam. Za vse funkcionalne enote v okviru celotno poslovno proizvodnih karejev se določa maksimalna vrednost faktorja izrabe gradbene parcele (FI), faktorja prostornosti na gradbeno parcelo (FP), faktorja zazidanosti na gradbeno parcelo (FZ), maksimalna višina objektov, ki je določena s tipom objekta, maksimalna prostornina objektov (P) in površina funkcionalne enote oz. gradbene parcele (GP). Določene so tudi gradbene linije in meje oz. regulacijske linije ter pod posebnimi pogoji združevanje posameznih gradbenih parcel.

(III.) Celotno območje urejanja z oznako O2/1 – II. faza sestavljajo funkcionalne celote namenjene gradnji stavb (FCP), funkcionalni celoti zelenih obvodnih površin (FZ1 in FZ3), funkcionalne celote zelenih zaključkov cone (FZ2, FZ4 in FZ5) ter funkcionalne celote prometne infrastrukture (FCI).

(III./I.) Funkcionalne celote namenjene gradnji stavb (dvaindvajset celot) se dele na:

- (1) FC P1, funkcionalna celota na severnem delu območja določa gradnjo troje stavb tipa II ter zaokrožitev možnosti gradnje objekta iz I. faze realizacije cone; površina funkcionalne celote znaša 0,70 hektarja;
- (2) FC P2, funkcionalna celota severovzhodno od obstoječega krožišča določa gradnjo troje stavb tipa II in eno stavbo tipa III, hkrati pa določa možnost zaokrožitve gradnje dvoje stavb iz I faze realizacije cone; površina funkcionalne celote znaša 1,30 hektarja; Dopusti se možnost spremembe tlorisnih gabaritov stavbe tipa I, kar je razvidno iz grafičnega dela.
- (3) FC P3, funkcionalna celota južno od obstoječega krožnega križišča določa gradnjo dveh stavb tipa VII in četrto stavb tipa IV; hkrati določa smiselno zaokrožitev gradnje stavbe iz I faze realizacije cone ter združevanje te z načrtovanimi stavbami na gradbenih parcelah Fe P3/5 in Fe P3/6 upoštevajoč možnost medsebojnega združevanja stavb na gradbenih parcelah Fe P3/1, Fe P3/2, Fe P3/4, Fe P3/5 in Fe P3/6; površina funkcionalne celote znaša 1,59 hektarja;
- (4) FC P4, funkcionalna celota ob obstoječem vodnem zadrževalniku določa gradnjo dvoje stavb tipa II; obsega površino 0,55 hektarja;
- (5) FC P5, funkcionalna celota ob krožnem križišču z oznako 1/C1 na severu, neposredno ob zeleni robni cezuri določa gradnjo po ene stavbe tipa II in IV ter obsega skupno površino 0,36 hektarja;
- (6) FC P6, funkcionalna celota, ki je omejena s sekundarno zbirno cesto B1 na jugu, primarno povezovalno cesto 1 na zahodu določa gradnjo petih stavb tipa II, dvoje stavb tipa IV in troje stavb tipa V; nadalje določa površine za gradnjo naprav za oskrbo s plinom (EP) ter dopušča gradnjo garažne hiše tipa V; površina funkcionalne celote znaša 3,64 hektarja; Dopusti se možnost spremembe tlorisnih gabaritov stavbe tipa I, kar je razvidno iz grafičnega dela.
- (7) FC P7, funkcionalna celota severno ob primarni zbirni cesti A, na vzhodu omejena s primarno povezovalno cesto 2, na zahodu pa s sekundarno povezovalno cesto 1 določa gradnjo šestih stavb tipa I., četrto stavb tipa II in četrto stavb tipa V; med slednjimi dodatno dopušča gradnjo garažne hiše tipa V; površina funkcionalne celote znaša 4,47 hektarja; Dopusti se možnost spremembe tlorisnih gabaritov stavbe tipa I, kar je razvidno iz grafičnega dela.



- (8) FC P8, funkcionalna celota, ki leži ob primarni zbirni cesti A določa gradnjo šestih stavb tipa I, dveh tipa II, dveh tipa IV in štirih stavb tipa V; ena stavba tipa V je namenjena garažni hiši, ob njej pa so določene površine za gradnjo naprav za oskrbo s plinom (EP); površina celota FC P8 znaša 4,46 hektarja;
- (9) FC P9, funkcionalna celota leži med sekundarno zbirno cesto B2 in terciarno zbirno cesto C2 na jugozahodnem delu območja, obsega površino 2,96 hektarja in določa gradnjo štirih stavb tipa II in štirih stavb tipa V;
- (10) FC P10 predstavlja funkcionalno celoto površine 1,26 hektarja na jugozahodnem robu poslovno proizvodne cone, ki meji na gozdne površine sosednje občine Vodice; določa se gradnja šestih stavb tipa II;
- (11) FC P11, funkcionalna celota na skrajnem severovzhodu poslovno proizvodne cone, ki se napaja preko terciarne zbirne ceste 3 je namenjena gradnji dvoje objektov tipa IV, enega objekta tipa II ter, glede na primerno lokacijo, gradnji garažne hiše tipa V; površina funkcionalne celote znaša 1,23 hektarja;
- (12) FC P12, funkcionalna celota površine 3,23 hektarja je obkrožena s terciarnima cestama C1 in C3 ter primarno povezovalno cesto 3 na vzhodu in primarno povezovalno cesto 2 na zahodu; določa gradnjo trinajstih stavb tipa IV;
- (13) FC P13, funkcionalna celota, ki jo omejujejo sekundarna zbirna cesta B1 in terciarna zbirna cesta C1 ter primarni povezovalni cesti 2 in 3, obsega območje površine 5,97 hektarja in določa gradnjo dvoje objektov tipa II, sedmih stavb tipa V ter osmih stavb tipa IV znotraj katerih se dopušča možnost gradnje garažne hiše ter naprav za oskrbo s plinom (EP); Dopusti se možnost spremembe tlorisnih gabaritov stavbe tipa I, kar je razvidno iz grafičnega dela.
- (14) FC P14, funkcionalna celota v stičišču primarne zbirne ceste A in primarne povezovalne ceste 3 predstavlja fokus območja, temu primerno so opredeljene tudi možnosti gradnje stavb; določa se gradnja stavbe tipa VI, treh stavb tipa V ter dodatno dveh garažnih hiš prav tako tipa V, ter gradnja osmih stavb tipa I in gradnja dveh stavb tipa II; površina funkcionalne celote znaša 5,976 hektarja;
- (15) FC P15 predstavlja funkcionalno celoto, kjer se določa gradnja sedmih stavb tipa I, ene stavbe tipa III in dveh stavb tipa II, na gradbenih parcelah slednjih se dovoljuje tudi izgradnja črpališč padavinskih vod; površina funkcionalne celote znaša 2,42 hektarja;
- (16) FC P16 predstavlja glede na potek primarne zbirne ceste A simetrični kare funkcionalni celoti FC 13; obkrožena je s terciarno zbirno cesto C2 ter primarnima povezovalnima cestama 2 in 3; površina funkcionalne celote znaša 3,97 hektarja, znotraj nje pa se določa gradnja dveh stavb tipa II in sedmih stavb tipa V; med slednjimi se določa možnost postavitve naprav za oskrbo s plinom (EP);
- (17) FC P17, funkcionalna celota na skrajnem jugozahodnem delu območja, ki meji na interne zelene površine cone (FZ2) obsega površino 1,93 hektarja in določa gradnjo dveh stavb tipa II in šestih stavb tipa IV; za del stavb na funkcionalnih enotah Fe P17/7 in Fe P17/8 se določa le namembnost skladišč in garaž; obseg te namembnosti v okviru maksimalnega tlorisnega gabarita stavbe na funkcionalni enoti Fe P17/7 znaša 14 m x 8 m, na funkcionalni enoti Fe P17/8 pa se tej namembnosti v okviru maksimalnega tlorisnega gabarita stavb namenja večji del stavbe, razen del v obsegu 14 m x 8 m, kjer ta namebnost ni obvezna; obseg in lega opisanih delov stavb sta razvidna iz kartografskega dela;
- (18) FC P18 predstavlja manjšo funkcionalno celoto na vzhodnem območju, površine 0,80 hektara namenjeno gradnji treh stavb tipa II;

- (19) FC P19, funkcionalna celota med primarno povezovalno cesto 3 in sekundarno povezovalno cesto 4, površine 2,23 hektarja je namenjena gradnji šestih objektov tipa II, ter po enem objektu tipa III in V;
- (20) FC P20 predstavlja funkcionalno celoto v nadaljevanju FC P19, površine 1,67 hektarja, namenjeno gradnji dvoje stavb tipa V, ene stavbe tipa II in dveh stavb tipa III, na gradbeni parceli Fe P20/2 se dovoljuje tudi izgradnja črpališča padavinskih vod;
- (21) FC P21, funkcionalna celota leži ob izteku zelenega obvodnega pasu v naravni habitat na jugu območja in je namenjena gradnji dvoje stavb tipa II in ene tipa III; površina znaša 0,68 hektarja;
- (22) FC P22 predstavlja skrajno jugovzhodno funkcionalno celoto; na površini 0,79 hektarja omogoča gradnjo dvoje stavb tipa II in dvoje tipa III.

(III./II.) Funkcionalni celoti zelenih obvodnih površin z oznakama FZ1 in FZ3 sta namenjeni zelenim obvodnim površinam in prepletu parkovnih in parkirnih površin v zelenju zgolj v Fe Z3/1 v delih, ki niso namenjeni izključno lokaciji vodnega zadrževalnika. Območje je pogojeno z izgradnjo pretočnih vodnih zadrževalnikov.

(III./III.) Funkcionalne celote FZ2, FZ4 in FZ5 v skupni površini petih hektarov predstavljajo preplet parkovnih in parkirnih površin v zelenju ter hkrati blažijo prehod iz območja gradnje stavb v območje gozdnih in kmetijskih površin ob robovih območja poslovno proizvodne cone.

(IV.) Ograje, ki razmejujejo posamezne funkcionalne celote in so postavljene na parcelno mejo so enotne, tipske iz žičnega pletiva; dovoljeni tipi ograj so določeni v Pravilniku o obratovanju poslovno proizvodne cone Komenda; višina ograj je maksimalno 2,00 m. Ob ograjah so z notranje strani dovoljene strižene živice iz avtohtonih vrst, razen v delih, kjer je določena intenzivna zelena bariera prepleta, avtohtone in parkovne drevesne vegetacije; lokacija zelene bariere je razvidna iz 11. člena odloka in kartografskega dela lokacijskega načrta (FZ1 in FZ3)."

#### **ODSTOPANJE OD DOLOČIL PIP (višinski gabarit)**

"10. člen  
(usmeritve za arhitektonsko oblikovanje)

Odlok poleg urbanističnih določa tudi arhitektonska načela oblikovanja stavb. Za stavbe veljajo naslednja skupna določila oblikovanja:

- (1) stavbe v posameznih funkcionalnih enotah iste funkcionalne celote (še posebej to velja za linijo ob primarni zbirni cesti A) morajo biti oblikovane po enotnih oblikovalskih izhodiščih, tako glede izbora materialov fasad, okenskih in vratnih odprtin, z upoštevanjem tehnoloških značilnosti posamezne dejavnosti; odstopanja od oblikovalskih izhodišč so v smislu kvalitetnih rešitev možna za oblikovanje stavbe v Fe P3/1, Fe P3/4 in Fe P14/12 ter Fe P3/5 in Fe P3/6;
- (2) nakloni strešin so načeloma ravni, pogojeni z zagotovitvijo tehnično sprejemljivega naklona, ki omogoča odvodnjo meteorne vode s streh; izbor kritin in barva kritin mora biti načeloma enotna;

- (3) napušči streh niso dovoljeni; strehe so načeloma skrite za fasadnimi elementi oz. oblogami fasad; dovoljujejo se konzolni nadstreški nad vhodi, transparentni stekleni vetrolovi in nadstreški po prehodni odobritvi pristojne strokovne službe občine;
- (4) stavbe so lahko grajene klasično ali montažno;
- (5) v funkcionalnih enotah je dovoljena gradnja in postavitve pomožnih objektov v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči, če skupna površina osnovnega objekta, zgrajenega na podlagi gradbenega dovoljenja in površina pomožnega objekta ne presega maksimalne dovoljene zazidane površine, predvidene v lokacijskem načrtu in ostaja znotraj gradbenih linij;
- (6) na vseh prostih površinah znotraj območja urejanja se zasadi intenzivno visokoraslo drevesno vegetacijo, ki ublaži poglede na peto fasado in hkrati omogoča ohranjanje nekaterih vrst faune;
- (7) ob zbirnih povezovalnih cestah območja se linijsko zasadi drevesno vegetacijo, ki se smiselno nadaljuje tudi v obstoječo I. fazo poslovno proizvodne cone na severu;
- (8) ob realizaciji poslovno proizvodne cone je potrebno nadomestiti del izkrčenega gozdnega roba ob zahodni in deloma vzhodni meji s prepletom visokorasle drevesne vegetacije in grmovnic v povprečni širini 10. metrov, kar je razvidno iz kartografskega dela lokacijskega."

#### SKLADNO Z DOLOČILI PIP

#### "V. ZASNOVA GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

##### 13. člen

(prometno urejanje znotraj območja)

Območje lokacijskega načrta je prometno organizirano tako, da je omogočen dostop do vsake posamezne funkcionalne enote. Glavno prometnico območja predstavlja primarna zbirna cesta z oznako A, vzporedno z njo je določenih dvoje sekundarnih zbirnih cest z oznakama B1 in B2, vzporedno z njima pa proti robovom območja še troje terciarnih zbirnih cest z oznakami C1, C2 in C3. Na primarni cestni sistem so prečno načrtovane povezovalne ceste, dvoje primarnih z oznakama 2 in 3 ter dvoje sekundarnih z oznakama 1 in 4. Prometnici ključne hrbtenice območja, primarna zbirna cesta A in primarna povezovalna cesta 3 sta namenjeni pretoku največjega števila vozil, zato sta temu ustrezno dimenzionirani (širina vozišča 2 × 5,00 m z vmesnim ločevalnim zelenim pasom). Vsa pomembnejša križanja prometnic so načrtovana s krožnimi križišči. Ob voziščih je, glede na pomembnost prometnic, določen obojestranski pločnik širine 1,60 m, ob ključnih prometnicah od vozišča ločen s pasom zelenice. Glede na obseg poslovno proizvodne cone se dopušča na obstoječih in načrtovanih prometnicah določitev lokacij avtobusnih postajališč, ki morajo biti označene z za to določenimi horizontalnimi in vertikalnimi prometnimi oznakami.

Za dostop do posameznih objektov so predvideni posamezni dovozi ustreznih širin in radijev za potrebne dovoze. Vsak objekt za poslovno, trgovsko, skladiščno ali proizvodno dejavnost ima na svojem funkcionalnem zemljišču predvidena lastna parkirna mesta za vozila, ki bodo vozila do objekta. Pri uvozih na gradbeno parcelo se pravokotno na javno cesto določi možnost skupnega prometnega koridorja obeh tangiranih gradbenih parcel (funkcionalnih enot) v širini

6 m (2 x 3 m), ki se uredi s služnostnimi pogodbami. Okoli posameznih objektov morajo biti zagotovljene ustrezne poti za manipulacijo in urgentna vozila. Dopusča se tudi izvedba dodatnih dovozov, ki se optimalno prilagajajo prostorskim rešitvam znotraj posamezne gradbene parcele (manipulativne površine; vrste vozil, ki uporabljajo dovoz; lokacije površin mirujočega prometa znotraj gradbene parcele), pri čemer lokacije dovozov upoštevajo že zgrajeno in načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo na mikrolokaciji. Podrobni tip dovoza in utemeljitev za njegovo umeščanje se definira v fazi izdelave projektne dokumentacije, kjer se opredeli tudi strokovna presoja uvozov s čimer mora soglašati tudi pristojna strokovna služba občine.

Glede na predvideno kapaciteto vozil v območju poslovno proizvodne cone se za potrebne zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest določa možnost izgradnje več garažnih hiš. Garažne hiše so razporejene v težiščih prometnih obremenitev, lokacije so razvidne iz kartografskega dela lokacijskega načrta in 9. člena tega odloka. Če investitor na svojem zemljišču ne more zagotoviti potrebnega števila parkirišč, kot je to določeno v naslednjem odstavku, mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja z upravljavcem poslovne cone skleniti ustrezno pogodbo, v kateri bodo zanj določena manjkajoča parkirišča na dodatnih parkirnih površinah oziroma v parkirni hiši. Skladno konceptu prometnega urejanja znotraj območja so opcijsko opredeljene možnosti gradnje garažnih hiš, ki pa niso obvezujoče, možno jih je premestiti oz. v primerih celostnega zagotavljanja potreb po parkiriščih na lastnih zemljiščih investitorjev tudi opustiti; za zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest skrbi upravljavec cone ter pripravljavec prostorskega akta.

Pri izračunu parkirnih mest je potrebno upoštevati, glede na namembnost oz. dejavnost, naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

- poslovni prostori s strankami	1 PM / 30 m <sup>2</sup> neto površine;
- poslovni prostori brez strank	1 PM / 2 zaposlena;
- obrtni in industrijski obrati	1 PM / 50 m <sup>2</sup> neto površine + 1 PM / 2 zaposlena;
- skladišča	1 PM / 100 m <sup>2</sup> neto površine ali 1 PM / 2 zaposlena;
- trgovine	1 PM / 30 m <sup>2</sup> koristne prodajne površine oz. min. 2 PM + 1 PM / 2 zaposlena.

Ob dejstvu, da gre za poslovno proizvodno cono in da bo promet namenjen le za dovoze, odvoze, za zaposlene in stranke, predvidena hitrost vozil ne bo večja od 40 km/h. Večina cest je določena v premah, smeri se spreminjajo le v krožnih križiščih. Radiji v križiščih so prilagojeni najzahtevnejšim vozilom (vlačilci, kamioni s priklopniki). Iz navedenega sledi tudi enakomeren prečni nagib, ki bo služil ustreznemu odvodnjavanju ceste in bo preprečeval zastajanje vode na vozišču. Prečni nagib vozišča bo lahko enostranski ali strešni, odvisno od višinske ureditve ostalega območja. Vozišče bo omejeno z robniki, dvignjenimi nad nivo vozišča. Hodniki za pešce bodo omejeni z nizom granitnih kock v nivoju hodnika za pešce in zelenice za hodnikom. Uvozi bodo izvedeni kot križišča z uvoznimi radiji, tisti manjši pa tudi preko vgreznjenih robnikov. Tudi pešpoti in hodniki se bodo zaključevali z vgreznjenimi robniki, tako da bo območje prijazno za gibanje invalidov. Glede na kvaliteto tal se bo dimenzioniralo nosilne sloje. Pred izdelavo projekta bo potrebno izdelati geološko-geomehanske raziskave in pridobiti ustrezno geotehnično poročilo z dimenzioniranjem zgornjega ustroja. Vse utrjene površine vozišč in parkirišč bodo v asfaltni izvedbi. Površine pločnika so lahko v asfaltni izvedbi ali kako drugače trajno tlakovane. Vse ostale površine, ki niso namenjene prometu ali hoji,

bodo urejene in zatravljene. Za varno vodenje prometa je predvidena vsa ustrezna in zakonsko predpisana vertikalna in horizontalna cestno prometna signalizacija."

**SKLADNO Z DOLOČILI PIP**

## **"VIII. ETAPNOST IZVEDBE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE LOKACIJSKEGA NAČRTA**

### **31. člen (etapnost izvedbe)**

V prvi etapi se zgradi zadrževalnik padavinskih vod s pripadajočo infrastrukturo. Ostale gradnje in prostorske ureditve se izvaja v več etapah, ki so medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Vsaka skupina stavb predstavlja svojo etapo, možna je izvedba le dela etape, ki predstavlja zaključeno celoto. V okviru vsake etape, oziroma, v kolikor je to za koncept urejanja nujno tudi predhodno, je treba izvesti pripadajočo infrastrukturo in naprave v zadostnih kapacitetah. Pri izvajanju del v etapah je treba zagotoviti ustrezne ukrepe za varstvo bivalnega in delovnega okolja. Vsebinska konkretizacija etape se opredeli v posebnem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga izdela načrtovalec lokacijskega načrta. Začasna namembnost zemljišč, ki se ne preoblikujejo v prvi oziroma predhodnih etapah izgradnje poslovno proizvodne cone, ostaja enaka dosedanji. Za njih veljajo obstoječi režimi s tem, da se na teh zemljiščih dovoljujejo posegi v prostor, ki so potrebni za nemoteno realizacijo predhodnih etap."

**SKLADNO Z DOLOČILI PIP**

### **"36. člen (dovoljena odstopanja)**

- (1) Pri realizaciji tega lokacijskega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Dovoljena so odstopanja od vertikalnih gabaritov stavb za tehnične dele stavb do + 2,00 m nad zgornjo dovoljeno višinsko koto stavb. v primeru ko je iz strokovno utemeljenih razlogov potrebno da je posamezni tehnični del stavbe višji od dovoljenega iz prejšnjega stavka se ta dopušča zgolj v primerih ko v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja to preveri in odobri pristojna občinska strokovna služba;
- (2) Odstopanja lokacij infrastrukturnih vodov zunaj območja lokacijskega načrta in ob priključkih na omrežje oskrbovanih sistemov so dovoljena v skladu s konceptom razvoja sosednjih območij in ob upoštevanju strokovno korektnih tehničnih rešitev. Odstopanja od lokacij infrastrukturnih vodov na območju lokacijskega načrta so dovoljena, vendar ne smejo vplivati na zasnovo delov stavb, prometnih površin in zunanjo ureditev. Določilo prejšnjega stavka ne velja za uvoze na gradbene parcele. Pri uvozih na gradbene parcele so možna odstopanja v smislu širitve uvozov. Pri načrtovanju prometne infrastrukture se

- dovoljuje tudi odstopanje od lokacij uvozov vendar le v primeru, ko se lokacija uvoza z enega roba gradbene parcele premakne na drugi rob gradbene parcele.
- (3) Gradbene parcele (funkcionalne enote) znotraj funkcionalnih celot od FC P1 do FC P22 je dovoljeno združevati, pod pogojem, da se upoštevajo maksimalni tlorisni gabariti stavb, ki so določeni na posamezni gradbeni parceli. Dovoljeno je tudi povezovanje tlorisnih gabaritov stavb znotraj posameznih funkcionalnih celot, kot je to z gradbenimi mejami prikazano v grafičnem delu;
  - (4) Na gradbenih parcelah se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb povečajo, tako kot je razvidno iz kartografskega dela teh sprememb in dopolnitev LN, pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši ali drugi gradbeni parceli znotraj območja zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.
  - (5) Maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah Fe P3/1 in Fe P3/4 ter Fe P3/5 in Fe P3/6 se lahko povečajo tako, da se medsebojno povežejo, maksimalni tlorisni gabariti na gradbeni parceli Fe P3/1 pa se lahko v pritličju poveča tako, kot je razvidno iz kartografskega dela. Povezava in povečava maksimalnih tlorisnih gabaritov sta dovoljeni pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši (v skladu s pogoji iz 9.člena) zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.
  - (6) Na gradbenih parcelah Fe P4/1(kjer se delno alocira položaj stavbe proti severu) in Fe P4/2 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb povečajo, tako kot je razvidno iz kartografskega dela LN (tip IV), tako povečani gabariti pa se lahko tudi medsebojno povežejo, kot je razvidno iz kartografskega dela LN. Povečava maksimalnih tlorisnih gabaritov in povezava sta dovoljeni pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši, ki se jo dovoljuje graditi tudi na gradbeni parceli Fe P3/6 ali pa na njenih parternih površinah oz. v neposredni bližini na severovzhodnem in jugovzhodnem delu Fe Z3/1 (v skladu s pogoji iz 9.člena) zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.
  - (7) V funkcionalni celoti FC P6 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah Fe P6/5, Fe P6/6, Fe P6/8, Fe P6/10 in Fe P6/11, povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo na načine, ki so razvidni iz kartografskega dela LN, pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši (v skladu s pogoji iz 9.člena) zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.
  - (8) V funkcionalni celoti FC P7 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah Fe P7/4, Fe P7/6 in Fe P7/8 ter Fe P7/11, Fe P7/12, Fe P7/13 ter Fe P7/14 povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo, pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši (v skladu s pogoji iz 9.člena) ali bližnjih gradbenih parcelah, zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo. Maksimalni tlorisni gabariti stavb se skladno določilom 6. člena tokratnih sprememb in dopolnitev odloka lahko povečajo tudi na gradbenih parcelah od Fe P7/3 do Fe P7/14, od Fe P8/1 do Fe P8/12 ter od Fe P14/3 do Fe P14/16;
  - (9) V funkcionalni celoti FC P8 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah Fe P8/5, Fe P8/7, Fe P8/9 in Fe P8/11 povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo, pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši (v skladu s pogoji iz 9.člena) zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.
  - (10) V funkcionalni celoti FC P9 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah Fe P9/3, Fe P9/4, Fe P9/5 in Fe P9/6 povečajo, tako da se določeni maksimalni

tlorisni gabariti medsebojno povežejo, pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši (v skladu s pogoji iz 9.člena) zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo. Gradbene parcele Fe P9/3, Fe P9/4, Fe P9/5 in Fe P9/6 je možno tudi deliti kot je razvidno iz kartografskega dela LN. Maksimalni tlorisni gabariti stavb iz tako razdeljenih gradbenih parcel so prav tako razvidni iz kartografskega dela LN (tip IV). Dopušča se možnost izvedbe odprtega kanala ob JZ robu funkcionalne celote FC P9 kot povezava med dvema zadrževalnikoma, pri čemer je vodo iz zadrževalnika obstoječe poslovne cone – I. faza je potrebno voditi tako, da se ne bo v območje jelševja spirala organska masa, ki se bo usedala na dno zadrževalnika.

- (11) V funkcionalni celoti FC P12 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah od Fe P12/4 do Fe P12/13 povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo na načine, ki so razvidni iz kartografskega dela LN, pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši (v skladu s pogoji iz 9.člena) zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.
- (12) V funkcionalni celoti FC P14 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah Fe P14/10, Fe P14/12, Fe P14/13, Fe P14/14 in Fe P14/15 povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo na načine, ki so razvidni iz kartografskega dela LN, pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši (v skladu s pogoji iz 9.člena) zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo. Višinski gabariti objekta tipa VI, je lahko pod pogoji pristojnega nosilca urejanja prostora lahko tudi višji od določenega v 9. členu tega odloka, vendar ne sme z najvišjimi deli stavbe in konstrukcij, vključno z zaščitnimi ograjami, antenami, gradbenimi žerjavi posegati v vzletno oziroma končno omejitveno ravnino Letališča Jožeta Pučnika Ljubljana, ki se nahaja na nadmorski višini 408 metrov (temu primerno se lahko spremeni tudi število etaž), višinski gabariti povezav med objektoma tipa I in VI je lahko največ enak višinskemu gabaritu tipa I, višinski gabariti med objektoma tipa V in VI pa največ enak višinskemu gabaritu tipa V.
- (13) V funkcionalni celoti FC P16 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah od Fe P16/3 do Fe P16/6 povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo, pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši (v skladu s pogoji iz 9.člena) zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo. Dopušča se možnost smiselnega nadaljevanja odprtega kanala v Fe P16/1 in Fe P16/2, kot povezava med dvema zadrževalnikoma pri čemer je vodo iz zadrževalnika obstoječe poslovne cone – I. faza je potrebno voditi tako, da se ne bo v območje jelševja spirala organska masa, ki se bo usedala na dno zadrževalnika.
- (14) V funkcionalni celoti FC P17 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah od Fe P17/1 do Fe P17/3 in na gradbenih parcelah Fe P17/7 in Fe P17/8 povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo na načine, ki so razvidni iz kartografskega dela LN, pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši (v skladu s pogoji iz 9.člena) zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo
- (15) V funkcionalni celoti FC P19 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah od Fe P19/1 do Fe P19/8 povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo na načine, ki so razvidni iz kartografskega dela LN, pod pogojem, da se na gradbeni parceli zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.

- (16) V funkcionalni celoti FC P20 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah Fe P20/1 in Fe P20/3 povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo, pod pogojem, da se na gradbeni parceli lahko pa tudi v garažni hiši (v skladu s pogoji iz 9.člena) zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.
- (17) V funkcionalni celoti FC P21 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah od Fe P21/1 do Fe P21/3 povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo, pod pogojem, da se na gradbeni parceli zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.
- (18) Na gradbeni parceli Fe P22/2 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavbe poveča tako, da se določena maksimalna tlorisna gabarita medsebojno poveže, pod pogojem, da se na gradbeni parceli zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.
- (19) V primeru, da se na območju funkcionalnih celot FC P19 in FC P21 lastniški odnosi uredijo tako, da je lastništvo vseh gradbenih parcel enako, se lahko cesta na Fe I7/4 ukine, gradbeno parcelo pa se kot prometne oziroma manipulacijske površine priključi stavbam znotraj funkcionalnih celot FC 19 in FC 21. Maksimalne tlorisne gabarite stavb v FC P19 in FC P21 se lahko v tem primeru tudi poveča, tako da se jih medsebojno poveže (preko ceste) na načine, ki so razvidni iz kartografskega dela LN, pod pogojem, da se na gradbeni parceli zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo.
- (20) Lokacije garažnih hiš, ki so razvidne iz kartografskega dela, je dovoljeno spremeniti. Dopušča se umeščanje avtobusnih postajališč na in ob prometnicah v območju urejanja. Spremeniti je dovoljeno tudi lokacije črpališč (zadrževalnikov) padavinskih vod, ki so razvidni iz kartografskega dela.
- (21) Odstopanja iz prvega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (22) Gradbene parcele je, enako kot združevati, dovoljeno tudi razdruževati (deliti), pri čemer je delitev gradbenih parcel možna v razmerjih med 50 : 50 in 40 : 60 ob pogoju, da ima takšna novooblikovana gradbena parcela zagotovljen dostop/dovoz iz obstoječe prometnice, zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo ter vse priključke na gospodarsko javno infrastrukturo. Pri združevanju gradbenih parcel se skladno novooblikovani gradbeni parceli lahko načeloma preoblikuje tudi tip objekta oziroma se lahko oblikuje več tipov objektov, pri čemer nova maksimalna zazidana površina enega ali več novih objektov na novi gradbeni parceli ne sme presežati seštevka posameznih maksimalnih zazidanih površin na prvotnih posameznih gradbenih parcelah. Možnosti združevanj so z gradbenimi mejami prikazane v grafičnem delu. V primeru razdruževanj gradbenih parcel se objekt deli na dva dela, ki pa skupaj ne smeta presežati tlorisne površine prvotno načrtovanega objekta;
- (23) Gradbene parcele z oznakami Fe P7/3, Fe P7/5, Fe P8/1 ter Fe P3/6, je možno, ob zagotovitvi vseh robnih pogojev iz predhodne alineje, deliti tudi asimetrično;
- (24) Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave podatkov."

**SKLADNO Z DOLOČILI PIP**



## A/5 PREDLOG DODATNIH PIP ZA IZVEDBO INVESTICIJE

### Dovoljen višinski gabarit v veljavnem LN:

Po določenih druge (2) točke prvega (I) odstavka 9. člena odloka o lokacijskem načrtu je na funkcionalni enoti Fe P21/2 predpisan stavbni tip II za katerega je določen dovoljen višinski gabarit stavb (K) + P + 3 (14,0 m nad koto urejenega terena).

Z namenom omogočanja investicijske namere (nadzidave dela stavbe za eno etažo), v skladu z 129. členom Zakona o urejanju prostora – ZureP-2 (Ur.l. RS, št. 61/17), se z LP predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječem zakonito zgrajenem objektu v območju stavbnih zemljišč poslovno proizvodne cone Komenda tako, da se etažnost poveča na (K) + P + 4, pod pogojem, da višina stavbe ne presega kote 16,96 m nad koto urejenega terena.

### Predlog dodatnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju veljavnega LN

V 36. členu (dovoljena odstopanja) Odloka o LN se obstoječe besedilo točke (17), ki se glasi:

"(17) V funkcionalni celoti FC P21 se lahko maksimalni tlorisni gabariti stavb na gradbenih parcelah od Fe P21/1 do Fe P21/3 povečajo, tako da se določeni maksimalni tlorisni gabariti medsebojno povežejo, pod pogojem, da se na gradbeni parceli zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo" spremeni tako, da se glasi:

"(17) V funkcionalni celoti FC P21 se, pod pogojem, da se na gradbeni parceli zagotovijo zadostne površine za mirujoči promet in manipulacijo, lahko:

- maksimalni tlorisni gabarit stavb na gradbenih parcelah Fe P21/1 do Fe P21/3 povečajo, tako da se določeni maksimalni gabariti medsebojno povežejo;
- višinski gabarit na gradbeni parceli Fe P21/2 poveča na (K)+P+4 tako, da višina stavbe ne bo presegala kote 16,96 m nad koto urejenega terena."

## A/6 UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja OD PIP

### A/6.1 Utemeljitev individualnega odstopanja od PIP po 129. členu ZUreP-2

Z lokacijsko preveritvijo po 129. členu ZUreP-2, se za potrebe konkretne investicije, ki bo omogočila obstoječemu objektu zbirnega centra sekundarnih surovin nadzidavo (nadzidava dela zakonito zgrajene stavbe za eno etažo za potrebe pridobitve manjkajočih poslovnih prostorov) preverja možnost manjšega individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem LN.

Predlagano odstopanje je v skladu s prvo alinejo tretjega (3) odstavka 129. člena ZUreP-2, ki na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih dovoljuje pozidavo (nadzidavo) obstoječih objektov, ki pomenijo spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanega videza objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditve.

Navedeno individualno odstopanje od PIP ne bo povzročilo konflikta v prostoru, predstavlja le korektiv višinskega gabarita, ki ga določa prostorska regulacija veljavnega LN. Individualno

odstopanje od PIP je skladna z osnovno namensko rabo prostora in ne predstavlja takšne spremembe PIP, ki bi zahtevala drugačno namensko rabo prostora.

#### A/6.2 Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od PIP

Četrty (4) odstavek 129. člena ZUreP- 2	Utemeljitev skladnosti
<p>– ni v nasprotju z javnim interesom</p>	<p>Individualno odstopanje od PIP zaradi nadzidave stavbe (povečanje višinskega gabarita) ni v neskladju z javnim interesom saj se gradnja nadzidave predvideva znotraj določene gradbene meje veljavnega LN. Z nameravano gradnjo se ohranja obstoječe priključevanje na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo in je skladno z veljavnim LN. Zadostno število parkirnih mest za navedeno dejavnost se zagotavlja na funkcionalnem zemljišču objekta (parc. št. 2313/2 k.o. Moste) in na sosednjem zemljišču (parc. št. 2314 k.o. Moste), ki je prav tako v lasti investitorja.</p> <p>Z navedenim individualnim odstopanjem se ohranjajo usmeritve za arhitekturno oblikovanje in usmeritve za krajinsko oblikovanje.</p> <p>Predlog tudi ne vpliva na območje javnega uličnega prostora.</p>
<p>– ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja</p>	<p>Individualno odstopanje ne vpliva na cilje prostorskega razvoja. V strateškem delu OPN Občine Komenda je eno izmed prednostnih načel notranji razvoj na območjih poslovnih in gospodarskih con katere so podrobnejši prostorski izvedbeni akti že sprejeti (tretji odstavek 23. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Komenda).</p>
<p>– se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih ali delovnih razmer na njem in povzročila</p>	<p>Z individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen (nadzidava, dela obstoječega objekta za eno etažo) ob hkratnem upoštevanju vseh drugih prostorskih izvedbenih pogojev opredeljenih v veljavnem LN. Nadzidava obstoječega objekta ne spreminja videza območja, oblikovanje objekta upošteva vse</p>

<p>motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</p>	<p>usmeritve, ki so določene / predpisane z veljavnim LN.</p> <p>S predlaganim individualnim odstopanjem se ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer, z nadzidavo se pridobi dodatne skupne prostore, ki jih potrebujejo zaposleni (večnamenski prostor, čajna kuhinja, sanitarije in nadkrita terasa). Z njegovo nadzidavo se ne bo povzročalo motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</p> <p>Enak višinski gabarit v coni določen ob celotni glavni prometnici (ob zbirni cesti A).</p>
<p>– ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč</p>	<p>Z individualnim odstopanjem od PIP se ne zmanjšuje pozidava sosednjih zemljišč. Celotno funkcionalno celoto FC P21 je v lasti investitorja, ki na severu in vzhodu meji na zelene površine (Fe Z4/1, Fe Z4/2, in Fe Z4/3) in gozdne površine na jugu in zahodu pa na javne površine lokalnega pomena – ceste (Fe I7/2, Fe I7/3 in Fe I7/4).</p>
<p>– ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</p>	<p>Na obravnavanem območju, ki je predlog lokacijske preveritve, ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlaganim individualnim odstopanjem.</p> <p>Prav tako na tem območju ni sprejet ali načrtovan noben državni prostorski akt.</p>



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

POSLOVNO PROIZVODNA CONA OZKA DELA -  
II. FAZA - "KOMENDA"  
FUNKCIONALNA ENOTA Fe P21/2



Merilo 1:1000



Legenda

Območje

