
**11. REDNA SEJA
OBČINSKEGA SVETA OBČINE KOMENDA**

12. TOČKA PREDLAGANEGA DNEVNEGA REDA

- **Predlog sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za funkcionalno enoto prostora Fe 1/1.1 in Fe 1/1.2 v 1. fazi Poslovne cone Komenda na zemljiščih parc. št. 1333/21 in 1333/52, 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
http: WWW.KOMENDA.SI

Številka: 350-0001/2020
Datum: 03. 06. 2020

Občinskemu svetu Občine Komenda

ZADEVA : **PREDLOG SKLEPA O POTRITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V FUNKCIONALNI ENOTI PROSTORA FE 1/1.1 IN FE 1/1.2 V POSLOVNI CONI KOMENDA, NA PARCELNIH ŠTEVILKAH 1333/21 IN 1333/52, 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,
Sonja Ravljen, Projektivni biro Velenje, izdelovalka elaborata lokacijske preveritve.

PREDLOG SKLEPA:

1. Občinski svet Občine Komenda potrdi sklep potrditvi elaborata lokacijske preveritve, ki ga je pod št. 6662 za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v funkcionalni enoti prostora FE 1/1.1 in FE 1/1.2 v Poslovni coni Komenda, na parcelnih številkah 1333/21 in 1333/52, k. o. 1905 – Moste, marca 2020 izdelal ter aprila in maja 2020 dopolnil Projektivni biro Velenje, d. d.

Obrazložitev:

Investitorju gradnje poslovnega objekta v 1. fazi Poslovne cone Komenda na zemljiščih parc. št. 1333/21 in 133/52, k. o. Moste (funkcionalni enoti FE 1/1.1 in FE 1/1.2), je Projektivni biro Velenje, d. d., pripravil dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki pa delno odstopa od pogojev lokacijskega načrta za 1. fazo cone. Namenska raba se ne spreminja, odstopanja pa so

predvidena le z gradnjo konzolnega nadstreška po celotni dolžini vzhodne fasade (ta nadstrešek bi bil izven gradbene linije objekta, kar je v priloženem elaboratu sicer prikazano na severni in južni fasadi) ter z uporabo dvorišča za parkiranje in pot do parcelnih meja (podobno, kot imajo to že urejeno objekti v tej liniji in kot se to izvaja tudi v 2. fazi poslovne cone – razvidno iz situacije v elaboratu). S tem bi bil možen krožni dostop okrog objekta tudi za potrebe morebitnih intervencij, delno bi bil prestavljen še dovoz na parcelo na južni strani.

Investitor je za navedena odstopanja dne 02. 03. 2020 vložil vlogo za izvedbo lokacijske preveritve, vlogi pa priložil elaborat te preveritve, ki ga je pod številko 6662 marca 2020 izdelalo ter aprila in maja 2020 dopolnilo Projektivno podjetje Velenje, d. d. Ministrstvo za okolje in prostor je postopku dodelilo identifikacijsko številko 1596.

Javna razgrnitev, razpisana med 28. 03. 2020 in 11. 04. 2020, je bila zaradi epidemije predstavljena na čas od 29. 05. 2020 do 12. 06. 2020, torej v času priprave tega gradiva še traja. O lokacijski preveritvi so bili skladno s predpisi obveščeni mejaši, ki do priprave gradiva pripomb niso podali. V postopku so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

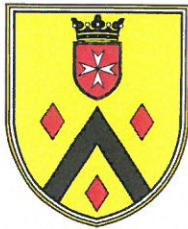
Glede na navedeno predlagamo, da Občinski svet Občine Komenda potrdi sklep v prilogi.



Župan Občine Komenda
Stanislav Poglajen *l.g.*

PRILOGE:

1. sklep o potrditvi
2. elaborat 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
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 11. redni seji dne 18. 06. 2020 sprejel naslednji

S K L E P

1. člen

Občinski svet Občine Komenda potrjuje Elaborat lokacijske preveritve, ki ga je za funkcionalni enoti prostora FE 1/1.1 in FE 1/1.2 na zemljiščih parcelna številka 1333/21 in 1333/52, k. o. 1905 – Moste, maja 2020 pod številko 6662 izdelalo in marca ter aprila 2020 dopolnilo podjetje Projektivni biro Velenje, d. d.

2. člen

Dovoli se individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta - Odloka o lokacijskem načrtu območja O2 poslovno proizvodne cone Komenda – Ozka dela, s spremembami in dopolnitvami (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 07/04, 04/06, 10/06, 06/09, 01/14, 03/14 in 08/16) tako, da se pri predvidenem poslovnem objektu na funkcionalnih enotah FE 1/1.1 in FE 1/1.2 dovoli izvedba konzolnega nadstreška na vzhodni fasadi izven gradbene linije, da se do parcelnih meja dovoli koriščenje dvorišča za parkiranje in izvedba poti ter da se prestavi uvoz na južni strani parcele, kot je to prikazano v elaboratu lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa.

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.

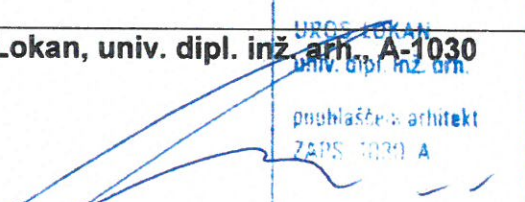
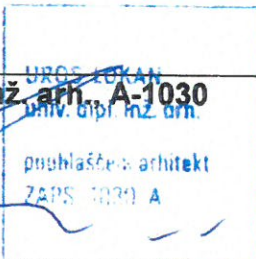
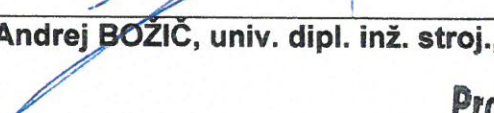
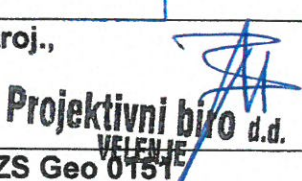
5. člen

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

Številka: 350-0001/2020
Datum: 18. 06. 2020

Župan Občine Komenda: Stanislav Poglajen, l. r.

SPLOŠNI PODATKI:

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE:	Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v funkcionalni enoti prostora FE 1/1.1 in FE 1/1.2 v Poslovni coni Komenda, na parc. št. 1333/21 in 1333/52, 1905 - Moste
NAROČNIK / INVESTITOR:	TEHROL hiša senčil, d.o.o. Pod javorji 3, Poslovna cona Žeje pri Komendi 1218 Komenda
IZDELOVALEC:	PROJEKTIVNI BIRO VELENJE Prešernova 8, 3320 Velenje
POOBlašČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:	Uroš Lokan, univ. dipl. inž. arh., A-1030  
DIREKTOR:	Andrej BOŽIČ, univ. dipl. inž. stroj.,  
ODGOVORNI GEODET:	Gašper DIMC, dipl. inž. geod., IZS Geo 0151
IZDELOVALEC:	DIMC d.o.o., Ljubljanska 80, 1230 Domžale
ŠT. GEO. NAČRTA:	137/2019
ŠT. ELABORATA:	6662
IDENTIFIKACIJSKA ŠT. PROST. AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV:	1596
DATUM IN KRAJ:	Velenje, marec 2020, april 2020, maj 2020
ŠTEVILKA IZVODA:	2+arhivski izvod

VSEBINA:

a. TEKSTUALNI DEL

1.	PРАВНА ПОДЛАГА	3
2.	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3.	INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO	6
4.	NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (PIP)	9
5.	RAZLAGA SICER USKLAJENIH PIP-ov, vendar uporaba druge predlagane možnosti ter razlaga predvidenega konzolnega nadstreška	15
6.	OBRAZLOŽITEV PREDVIDENEGA KONZOLNEGA NADSTREŠKA	
7.	UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PIP	18

b. GRAFIČNI DEL

1.	OBMOČJE LP NA OBMOČJU OLN	1
2.	PRIKAZ IZ GRAFIČNEGA DELA VELJAVNEGA IZVEDBENEGA AKTA	2
3.	PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA NA GEODETSKEM POSNETKU	3
4.	PRIKAZ PREDLAGANE ZAZIDALNO UREDITVENE SITUACIJE	4
5.	PRIKAZ S in J FASADE Z KONZOLNIM NADSTREŠKOM	5

a) TEKSTUALNI DEL

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 manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Instrument lokacijske preveritve po 127. členu ZUreP-2 je vezan na tri namene in sicer:

- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- **za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;**
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

129. člen

(individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Obrazložitev in utemeljitev objektivnih okoliščin iz pravnih podlag za izvedbo lokacijske preveritve:

Glede na fizične lastnosti zemljišča za gradnjo nam omogoča gradnjo objekta v okviru gradbenih linij ter minimalni prostor za ostalo komunalno ureditev oziroma opremljenost zemljišča. V obstoječem OLN ŽE8 je precejšnji del zemljiške parcele predviden za nepozidne zelene površine. Nepozidanost lahko zagotovimo, zelenih površin pa ne moremo zagotoviti v tolikšni meri, kot so zahtevane, saj je zemljiška parcela premajhna, da bi na njej zagotovili varno komunalno oskrbo (promet, predvideno število parkirnih prostorov na poslovni objekt, drugo komunalno infrastrukturo in intervencijske poti). Kljub temu, da bi predvidene zelene površine uporabili za infrastrukturne koridorje, ki bi bili iz vidika prometnega režima bolj varni, je ob neposredni bližini dovolj zelenih površin, ki služijo svojemu namenu – omilijo poglede. v primeru, da bi zelene površine ostale na mestu, kjer so predvidene po OLN, bi na ta način ogrozili prometno in požarno varnost.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- 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 in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Investitor želi za konkretno investicijo (izgradnjo novega objekta z konzolnim nadstreškom in zunanjo ureditvijo), v skladu veljavno zakonodajo, uporabiti instrument lokacijske preveritve za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, ki bo dopuščal individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev - PIP (nadstreški, zunanja ureditev in odstopanja komunalne ureditve), v skladu z drugo alinejo 127. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 4. točke 129. člena. Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.



projektivni biro velenje

projektivni biro velenje d.d.
prešernova 8 | SI - 3320 velenje
tel.: +386 (0) 3 898 48 00 | fax: +386 (0) 3 898 48 20
pbv@pb-velenje.si | www.pb-velenje.si

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.:

- 1333/21 k.o. Moste in
- 1333/52 k.o. Moste

a/2.3 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP:
<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- Prostorsko informacijski sistem občin: Komenda:
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOMENDA>
- e-geodetski podatki, GURS:
<https://egp.gu.gov.si/egp/>

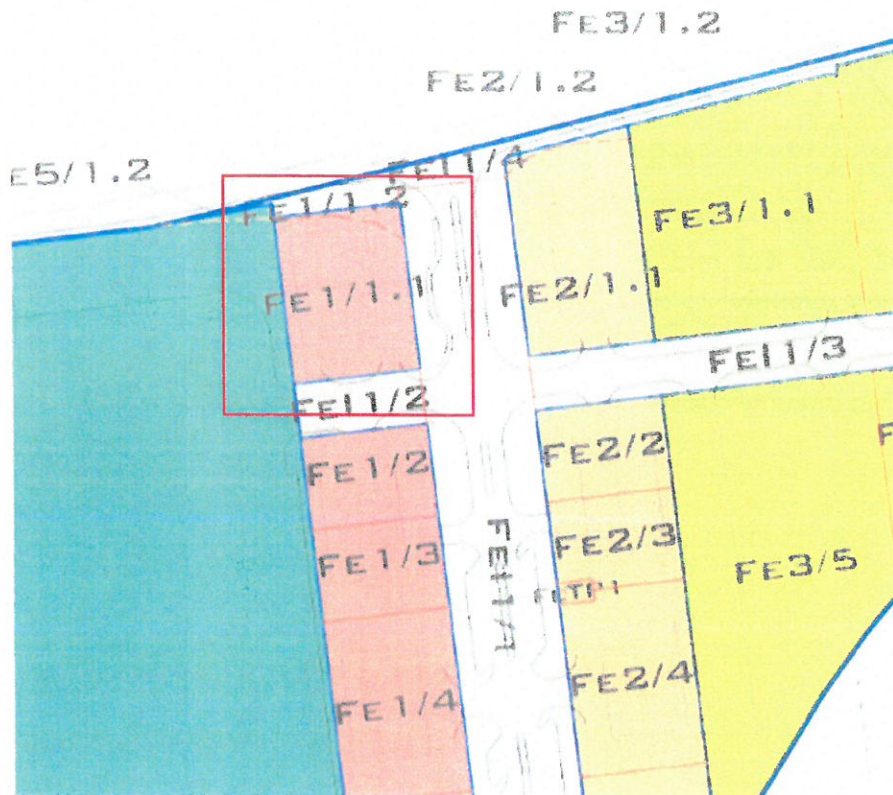
a/2.4 Prikaz območja LP v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Komenda. Navedeni zemljišči se nahajata v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako ŽE 8, I, z namensko rabo prostora (I-10301 območja za proizvodnjo dejavnost, zemljišče za gradnjo stavb). Območje z oznako ŽE 8, I, se ureja z veljavnim Odlokom o lokacijskem načrtu območja 02 poslovno proizvodne cone Komenda - OZKA DELA – s spremembami in dopolnitvami (Uradne objave Glasila občine Komenda, št. 07/04, 04/06, 10/06, 01/14, 03/14, 08/16), (v nadaljevanju: veljavni LN).



Slika 1: Izsek iz veljavnega Občinskega prostorskega načrta

Obravnavani zemljišči se po veljavnem OPN nahajata v območju urejanja z oznako ŽE 8.

a/2.5 Prikaz območja LP v odloku o lokacijskem načrtu (OLN) območja 02 poslovno proizvodne cone Komenda – Ozka dela s spremembami in dopolnitvami (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 07/2004, 04/2006, 10/2006, 06/2009, 01/2014, 03/2014 in 08/2016);



Slika 2: Delni izsek iz veljavnega OLN (celotni prikaz izvornega območja OLN je v grafičnih prilogah).

Obravnavani zemljišči se po veljavnem OLN nahajata v funkcionalni celoti Fe 1., FE 1/1.1 in FE 1/1.2.

a/2.6 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov že potrjenih LP na obravnavanem območju

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



projektivni biro velenje

projektivni biro velenje d.d.
prešernova 8 | SI - 3320 velenje
tel.: +386 (0) 3 898 48 00 | fax: +386 (0) 3 898 48 20
pbv@pb-velenje.si | www.pb-velenje.si

Obravnavana LP ima identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov: 1596

a/2.7 Seznam podatkovnih virov

- O D L O K: o občinskem prostorskem načrtu občine Komenda s spremembami in dopolnitvami (Uradne objave Glasila Občine komenda št. 06/13, 10/2017 nadaljevanju OPN);
- O D L O K: o lokacijskem načrtu (OLN) območja O2 poslovno proizvodne cone Komenda – Ozka dela – s spremembami in dopolnitvami (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 07/04, 04/06, 10/06, 01/14, 03/14, 08/16);
- geodetski posnetek (julij 2019);
- PISO - ortofoto (2.2020);
- zemljiški kataster (julij 2019);
- projektna dokumentacija (PBV d.d., št.proj. 6650, december 2019).

a/3 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

Investitor namerava zgraditi »PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKT - TEHROL 2" na parcelah št. 1333/21 in 1333/52 k.o. Moste in izvesti zunanjo ureditev, ki bo služila obratovanju objekta.



Slika 3: Obstoječa situacija, kjer je predvidena gradnja vir PISO

Investitor želi za konkretno investicijo (izgradnjo novega objekta s konzolnim nadstreškom in zunanjo ureditvijo), 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 (nadstrešek, zunanja in komunalna ureditev), v skladu z drugo alinejo 127. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 4. točke 129. člena. Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora. Utemeljitev lokacijske preveritve je obrazložena pod pravno podlago (129.člen ZureP-2).

a/4 NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP

- **O D L O K:** o občinskem prostorskem načrtu občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine komenda št. 06/13, 10/2017 nadaljevanju OPN);
- **O D L O K:** o **lokacijskem načrtu (OLN) območja O2 poslovno proizvodne cone Komenda – Ozka dela – s spremembami in dopolnitvami (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 07/04, 04/06, 10/06, 01/14, 03/14, 08/16);**

Izvleček iz veljavnega OLN:

"6. člen (namembnost območja lokacijskega načrta)

Ureditveno območje lokacijskega načrta je namenjeno izgradnji poslovno proizvodne cone. Lokacija se nahaja v širšem območju, ki ga opredeljuje tudi regionalna prometnica, ki predstavlja ključno povezavo Gorenjske in Štajerske regije. To daje območju urejanja poseben poudarek atraktivnosti, zato je poslovno proizvodna cona razdeljena na funkcionalne celote, ki se stopnjujejo od poudarjene poslovno trgovsko gostinske na vstopu v območje in ob glavni zbirni prometnici, preko kombinirane poslovno skladiščne oz. servisne celote do obrtno proizvodne celote na zahodu. Ob regionalni cesti je določen bencinski servis.

SKLADNO Z DOLOČILI PIP

"7. člen (Umestitev načrtovane ureditve v prostor)

Umestitev načrtovane poslovno proizvodne cone sledi planskim usmeritvam. Izhaja iz prevladujoče funkcije območja in se prilagaja večjim že znanim uporabnikom prostora ter načrtovani opciji širitve cone proti jugovzhodu. Ureditveno območje se deli na več funkcionalnih celot in sicer:

(1) FC1 in FC2, funkcionalni celoti najširšega spektra dejavnosti, ki se nahajata vzdolžno ob glavni zbirni cesti območja in sta namenjeni obrtni, trgovski, gostinski, servisni, skladiščni dejavnosti in manjši proizvodni dejavnosti; obsegata sedem (FC1 od Fe 1/1 do Fe 1/7), oziroma šest (FC 2 od Fe 2/1 do Fe 2/6) funkcionalnih enot, pri čemer je v slednjo vključena funkcionalna enota Fe 2/6, ki bo uporabljena v primeru širitve poslovno proizvodne cone na jugovzhod.

(6) FCI1, funkcionalna celota prometne infrastrukture, ki poteka skozi območje in tvori primarno prometno hrbtenico območja; sestavlja jo šest funkcionalnih enot, pri čemer prva, Fe I1/1 določa notranjo glavno zbirno cesto območja, locirano med križišče na regionalni cesti (Fe L1/4 predstavlja del križišča znotraj ureditvenega območja) in južno sekundarno krožišče, ki združi s glavno zbirno cesto, sekundarno zbirno cesto in opredeljuje iz: v plansko načrtovano območje širitve II. faze poslovno

proizvodne cone na jugovzhod; na glavno zbirno cesto sta pravokotno vpeti dve napajalni prometnici. Prva Fe I1/2 opredeljuje dovoz vozil v območje največje funkcionalne enote Fe 5/1 logističnega centra in v funkcionalno enoto Fe 1/1, druga Fe I1/3 napaja večino funkcionalne celote FC3 (z izjemo bencinskega servisa Fe 3/2) in funkcionalni enoti Fe 2/1 in Fe 2/2 ob vstopu v območje; funkcionalna enota Fe I1/5 določa drugo najpomembnejšo prometnico v območju, sekundarno zbirno cesto, ki napaja funkcionalne celote Fe 4, 5 in 6 in se v zahodnem izteku nadaljuje v Fe I1/6, ki predstavlja zaključek sekundarne zbirne ceste z obračališčem in dvoje iztekov iz obračališča;

SKLADNO Z DOLOČILI PIP

8. člen

(usmeritve za urbanistično oblikovanje)

(1) Poslovno proizvodna cona Ozka dela leži v vedutno izpostavljenem območju strnjenih gozdnih površin, ki jih s severa obkrožajo kmetijske površine polj med Žejami in Vodiciami. Lega v prostoru narekuje varovanje robnih zelenih vegetacijskih barier, ki omilijo poglede na območje urejanja.

(2) Funkcionalne celote dejavnosti, ki predstavljajo zaokrožene sklope, so deljene na funkcionalne enote, ki predstavljajo gradbene parcele. Gradbene parcele se ločijo glede na tipologijo funkcionalne celote, ki ji pripadajo in sicer:

(2.1.) v FC1 in FC2 so funkcionalne enote (gradbene parcele) načeloma, z izjemo robnih, tlorisnih dimenzij 35,00 m x 50,00 m: znotraj njih je določen robni, 3,00 m širok varstveni (zeleni) pas, ki se ne pozida, **ohranja zeleno funkcijo z možnostjo izrabe v smislu infrastrukturnega koridorja**: posamezna gradbena parcela ima sredinsko, z gradbenimi linijami določen zazidljivi del parcele, znotraj katerega se določa maksimalna možna izraba za potrebe gradnje stavb, ki ne sme presegati 80 % te površine; obvezno je upoštevanje vsaj dveh gradbenih linij, pri čemer je ena obvezno cestna;

(4) Ograje, ki razmejujejo posamezne funkcionalne celote in so postavljene na parcelno mejo so enotne, tipske iz žičnega pletiva v zeleni barvi na nosilcih zelene barve; višina ograj je maksimalno 2,00 mn. Ob ograjah so z notranje strani dovoljene strižene živice iz avtohtonih vrst, razen v delih, kjer je določena intenzivna zelena bariera iz visokorasle, avtohtone drevesne vegetacije: lokacija zelene bariere je razvidna iz 23. člena odloka in grafičnega dela lokacijskega načrta - rešitve in ukrepi varovanja okolja in ohranjanja narave ter trajnostne rabe naravnih dobrin v merilu 1:1000 (ureditev zelenih površin).

**SKLADNO Z DOLOČILI PIP (vendar
izbira druge možnosti – v LP utemeljitev)**

V odloku o spremembah LN št. 04/2006 v 6. členu piše:

V pododstavku (2.1.) 8. člena (usmeritve za urbanistično oblikovanje) se za besedilom: »... izrabe v smislu infrastrukturnega koridorja« doda besedilo: »in delne večnamenske izrabe (parkiranje osebnih vozil v zelenju).« V istem pododstavku se za besedilom: »... znotraj katerega se določa maksimalna možna izraba za potrebe gradnje stavb« črta besedilo : », ki ne sme presežati 80 % te površine« in nadomestiti z besedilom: »in posebej določeni maksimalni obseg površin namenjen gradnji kletnih etaž, znotraj katerega oziroma ob njem se določa možnost izvedbe uvozov v kletne etaže;«. Za celotnim besedilom tega odstavka se v okviru tega odstavka doda naslednje besedilo: »znotraj zazidljivega dela parcel se določa tudi možnost prepleta parkirnih površin in zelenja ter parkovnih površin;«.

Torej se 2.1 točka 8. člena glasi:

V FC1 in FC2 so funkcionalne enote (gradbene parcele) načeloma, z izjemo robnih, tlorisnih dimenzij 35,00 m x 50,00 m: znotraj njih je določen robni, 3,00 m širok varstveni (zeleni) pas, ki se ne pozida, ohranja zeleno funkcijo z možnostjo izrabe v smislu infrastrukturnega koridorja: posamezna gradbena parcela ima sredinsko, z gradbenimi linijami določen zazidljivi del parcele, znotraj katerega se določa maksimalna možna izraba za potrebe gradnje stavb in posebej določeni maksimalni obseg površin namenjen gradnji kletnih etaž, znotraj katerega oziroma ob njem se določa možnost izvedbe uvozov v kletne etaže.

Obvezno je upoštevanje vsaj dveh gradbenih linij, pri čemer je ena obvezno cestna; znotraj zazidljivega dela parcel se določa tudi možnost prepleta parkirnih površin in zelenja ter parkovnih površin.

SKLADNO Z DOLOČILI PIP

9. člen

(usmeritve za arhitektonsko oblikovanje)

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

(1) stavbe v posameznih funkcionalnih enotah iste funkcionalne celote morajo biti oblikovane po enotnih oblikovalskih izhodiščih, tako glede izbora materialov fasad, okenskih in vratnih odprtin. Z upoštevanjem tehnoloških značilnosti posamezne dejavnosti:

(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;

(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 zazidalne površine predvidene v lokacijskem načrtu in ostaja znotraj gradbenih linij:

6) na vseh prostih površinah znotraj območja urejanja se zasadi intenzivno visokoraslo drevesne vegetacijo, ki ublaži poglede na peto fasado in hkrati omogoča ohranjanje nekaterih vrst faune;

7) ob glavni zbirni cesti območja se linijsko zasadi drevesno vegetacijo, ki se smiselno nadaljuje tudi v načrtovano II. fazo poslovno proizvodne cone.

(8) ob realizaciji poslovno proizvodne cone je potrebno nadomestiti del izkrčenega gozdnega roba ob zahodni meji s prepletom visokorasle drevesne vegetacije in grmovnic v širini vsaj 10 metrov. kar je razvidno iz grafičnega dela lokacijskega načrta - list 6: rešitve in ukrepi varovanja okolja in ohranjanja narave, kulturne dediščine ter trajnostne rabe dobrin v merilu 1: 1000;

(9) na vzhodnem robu območja se določa enake zasaditvene ukrepe, kot so opredeljeni v predhodnem (8) odstavku tega člena, razen v primeru, ko pride do realizacije II. faze poslovno proizvodne cone na jugu, in

(10) usklajenost projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z določili tega odloka potrди načrtovalec pred izdajo gradbenega dovoljenja.

**SKLADNO Z DOLOČILI PIP (+
predviden konzolni nadstrešek – v LP utemeljitev)**

**10. člen
(usmeritve za krajinsko oblikovanje)**

(1) Ureditveno območje se nahaja v gozdnem delu občine, obdaja ga gozd, ki je uvrščen v oddelek 31V03, ki ima na 2. stopnji poudarjeno higiensko zdravstveno funkcijo in funkcijo varovanja naravne dediščine, zato se drevesno vegetacijo ohranja v obsežnem pasu ob regionalni cesti. V primeru ugotovitve nekvalitetne drevesne vegetacije oz. v primeru nujnih posegov v varovalni gozdni pas ob cesti se la po zaključku del sanira z ustreznimi izravnalnimi ukrepi.

(2) Vz dolž vseh ključnih prometnic se določa obojestransko zasaditev visokorasle linijske drevesne vegetacije s poudarki ob uvozih v posamezno funkcionalno enoto;

(3) Robne površine območje se v delih, kjer območje urejanja sega na rob kmetijskih površin, zasade z visokoraslo avtohtono vegetacijo;

(4) Ob vstopu v območje, ob glavni in sekundarni zbirni cesti ter v 3,00 metrskem robnem pasu ob parcelnih mejah se določa urejene zelenice, ki se lahko zasade z grmičevjem, oziroma zatrave in redno vzdržujejo;

(5) V skrajnem južnem delu območja se v funkcionalni enoti Fe 4/ 6 sonaravno uredi zbiralnik meteorne vode s poudarjeno biotopsko funkcijo .

SKLADNO Z DOLOČILI PIP

MERILA IN POGOJI ZA INFRASTRUKTURNO OPREMANJE OBMOČJA

11. člen (prometno priključevanje območja)

Območje lokacijskega načrta se prometno navezuje na regionalno cesto R2-4131 080 ter se hkrati nahaja ob trasi nove predvidene glavne ceste Želodnik - Vodice. Določa se centralni priključek na regionalno cesto s (trikrakim) križiščem. Pri nadaljnem načrtovanju priključka glavne zbirne ceste območja na regionalno cesto ter pri določitvi priključka bencinskega servisa na regionalno cesto (levi zavijalci) je potrebno ustrezno upoštevati interna navodila DRSC (oktober 2001) ter na podlagi projektnih pogojev DRSC izdelati poseben projekt ter nanj pridobiti mnenje DRSC.

SKLADNO Z DOLOČILI PIP

12. člen (prometno urejanje znotraj območja in južno krožišče)

(1) Osnovno prometno povezavo predstavlja glavna os (glavna zbirna cesta) na katero se priključujejo sekundarna zbirna cesta ter dvoje napajalnih cest. Na jugovzhodnem delu območja se bo na glavno os priključila tudi predvidena II. faza poslovno proizvodne cone. Glavna os je namenjena dvosmernemu prometu vseh vrst vozi, tudi težkih tovornjakov s priklopniki in vlačilcem, zato so vozišča širine 7.00 m (2 x 3.50 m) z vmesnim zelenim pasom. Ob vozišču je obojestranski pločnik širine 1.60 m. Na glavni osi, ki je pretežno namenjena poslovni dejavnosti, so predvidena poševna parkirišča za osebna vozila. Na koncu sekundarne napajalne ceste na zahodni strani se določa obračališče ustreznih dimenzij, kjer bodo lahko vsa vozila, tudi tovornjaki in vlačilci obračala in se vračala na izhodišče, to je na priključek na regionalno oz. glavno cesto.

(2) Za dostop do posameznih objektov so predvideni posamezni dovozi ustreznih širin in radijev za potrebne dovoze. Vsak objekt za skladiščno ali proizvodno dejavnost ima na svojem funkcionalnem zemljišču predvidena lastna parkirna mesta za vozila, ki bodo vozila do objekta. Okoli posameznih objektov morajo biti zagotovljene ustrezne poti za manipulacijo in urgentna vozila.

(3) Glede na to, da gre za izključno 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 križiščih. Radiji v križiščih bodo 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.

- (4) 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,
- (5) Uvozi bodo izvedeni kot križišča z uvoznimi radiji, tisti manjši pa tudi preko ugreznjenih robnikov. Tudi pešpoti in hodniki se bodo zaključevali z ugreznjenimi robniki, tako da bo območje prijazno za gibanje invalidov.
- (6) Glede na kvaliteto tal se bo dimenzionirajo 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.
- (7) Vse ostale površine, ki niso namenjene prometu ali hoji, naj bodo urejene in zatravljene.
- (8) Za sama vodenje prometa je predvidena vsa ustrezna in zakonsko predpisana vertikalna in horizontalna cestno prometna signalizacija.
- (9) Ob območju urejanja je variantno določeno tudi južno krožno križišče, ki se ustrezno dimenzionira. V primeru, da se krožno križišče ne realizira sočasno z izvedbo ostale prometne ureditve poslovno proizvodne cone se določa začasna prometna povezava glavne in sekundarne napajalne ceste preko jugovzhodnega dela funkcionalne enote Fe 1/6; v tem primeru se osnovno upoštevani posegi na funkcionalni enoti Fe 1/6 ne realizirajo dokler ni zgrajeno krožno križišče in funkcionalna enota Fe 1/7 funkcijsko pripojena Fe -1/6.

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.

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 m² neto površine
- poslovni prostori brez strank 1 PM / 2 zaposlena
- obrtni in industrijski obrati 1 PM / 50 m² neto površine + 1 PM / 2 zaposlena
- skladišča 1 PM / 100 m² neto površine ali 1 PM / 2 zaposlena
- trgovine 1 PM / 30 m² koristne prodajne površine oz. min. 2 PM

SKLADNO Z DOLOČILI PIP

a/5 RAZLAGA SICER USKLAJENIH PIP-ov, vendar uporaba druge predlagane možnosti glede zelenih barier

V 8. členu OLN območja 02 poslovno proizvodne cone Komenda – Ozka dela je navedeno, da je znotraj gradbene parcele določen robni 3 metrski širok varstveni (zeleni) pas, ki se ne pozida, ohranja zeleno funkcijo **z možnostjo izrabe v smislu infrastrukturnega koridorja**. Zeleni varstveni pas je bil prvotno načrtovan kot omilitev pogledov na t.i. industrijsko cono oziroma pretirano poselitev (povzeto po prvem odstavku 8. člena) zato je v samem območju OLN načrtovanih tudi precej zelenih pasov, ki pa so bili predvideni in izvedeni večinoma na občinskih parcelah (dejstvo povzeto po katastrskem izrisu lastništev parcel in dejanskem stanju – priloga slika, vir PISO). Zelene bariere so predvidene predvsem na območjih komunalnih infrastruktur ter ob glavnih prometnicah ter ob javnih cestnih parkiriščih. Glede na ostale že izvedene objekte, ki so v uporabi – na območju OLN Ozka dela, je ugotovljeno, da so zelene površine predvsem na občinskih parcelah, prav tako pa so parkirna mesta za izvedene objekte omogočena ob glavni prometni cesti. Glede na dotično parcelo, za katero se izdeluje lokacijska preveritev parkirna mesta ne morejo biti zagotovljena ob glavni cesti, saj se tu nahaja avtobusno postajališče. Zato moramo parkirna mesta zagotoviti na investitorjevi parceli ob predvidenem objektu. Da bi zagotovili zadostno število parkirnih mest, ki so potrebna za obratovanje poslovno proizvodnega objekta in s tem tudi primerno prometno ureditev, moramo izkoristiti del predvidenih urejenih zelenic, del predvidenega zelenega preduha, ter del predvidenega prepleta zelenja, parkovnih in parkirnih površin, za ustrezne prometne, parkirne in intervencijske površine znotraj parcele. Zelene površine, ki bi jih izrabili za infrastrukturno varnost in ustreznost smatramo, da nimajo posebnega varstvenega vpliva, kot že napisano, so zeleni pasovi predvideni le zaradi omilitve pogledov na prepozidavo območja. Menimo, da lahko te zelene površine nadomestimo z predvidenimi – in že izvedenimi na vseh straneh parcele – na občinskih parcelah. Na vzhodu je že zagotovljen 5 metrski zeleni pas, na jugu 3 metrski, na zahodu 5 metrski in na severu 6 metrski pas. Glede na že obstoječo ureditev menimo, da je zelenih površin dovolj. Poleg vseh že obstoječih zelenih površin je na vzhodu (na občinski parceli) predviden še drevored.

Poleg zadostnih zelenih površin je možnost izrabe 3 metrskega zelenega pasu kot infrastrukturni koridor – kar je dopustno tudi po drugem odstavku 8. člena OLN, na zahodu še toliko bolj ustrezna z vidika prometne varnosti, požarne varnosti in ustreznih servisnih dostopov do objekta. Glede prometa je smiselni krožni promet – enosmerni promet, saj predvidena parkirana in dovozna vozila na vseh štirih straneh predvidnega objekta nimajo dovolj manipulativnih površin za obračanje svojih vozil – zadostna parkirna mesta pa morajo biti zagotovljena za obratovanje objekta – že tako ali tako je parkirnih mest dovolj le za zaposlene. V kolikor bi 3 metrski zeleni pas ostal in ne bi bilo enosmernega prometa, bi morala vozila imeti dovolj manipulativnega prostora za obračanje – kar pa pomeni, da bi posledično morali tudi ukiniti par parkirnih mest, ki pa so že tako ali tako številčno komaj zadovoljena. Zato je bolj smiselni in ustrežnejši krožni promet okrog predvidenega objekta. Z vidika požarne varnosti je prav tako zelo pomembno, da je intervencijska pot okrog in okrog objekta za dostopnost intervencijskih pa tudi servisnih vozil. Obračanje

osebnih in kombiniranih vozil bi bilo v nasprotnem primeru nemogoče. Predviden zeleni pas v našem primeru ogroža prometno in požarno varnost.

Zato predlagamo, da se varstveni zeleni pas znotraj območja LP izrabi za infrastrukturni koridor – dovozno cesto in parkirišča. Z predlagano rešitvijo bo možen dostop in dovoz za intervencijska in vsa ostala vozila do vhoda v predvideni objekt, ter izvedba enosmerne ceste okoli objekta, kar je glede intervencije bolj pravilno.

V pododstavku (2.1.) 8. člena (usmeritve za urbanistično oblikovanje) piše:
»... znotraj katerega se določa maksimalna možna izraba za potrebe gradnje stavb« črta besedilo : », ki ne sme presegati 80 % te površine« in nadomestiti z besedilom: »in posebej določeni maksimalni obseg površin namenjen gradnji kletnih etaž, znotraj katerega oziroma ob njem se določa možnost izvedbe uvozov v kletne etaže;«. Za celotnim besedilom tega odstavka se v okviru tega odstavka doda naslednje besedilo: »znotraj zazidljivega dela parcel se določa tudi možnost prepleta parkirnih površin in zelenja ter parkovnih površin;«.

Velikost obeh parcel na katerih je predvidena gradnja je 1.587 m², zazidana površina predvidenega objekta pa bo 592 m², kar pomeni da bo izraba parcele 37,30% in ustreza PIP-u.

Glede na zadnji stavek navedenega člena pa je dopustno tudi »znotraj zazidljivega dela parcel se določa tudi možnost prepleta parkirnih površin in zelenja ter parkovnih površin;«.

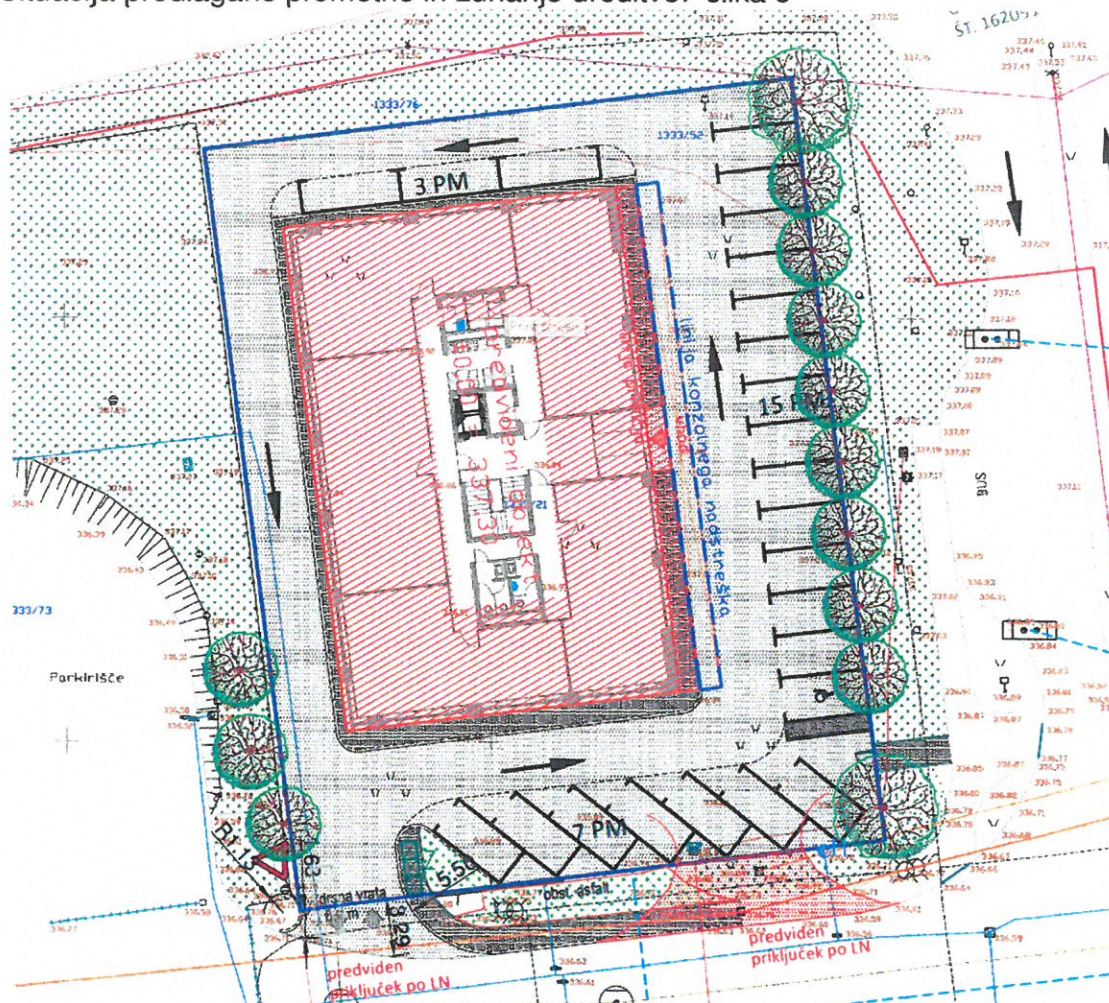
Torej je dopustno znotraj zazidljive parcele izkoristiti zelene površine za parkirne površine.

Z namenom omogočanja investicijske namere (izgradnja novega objekta), 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 za predviden objekt v območju stavbnih zemljišč poslovno proizvodne cone Komenda tako, **da se dovoljuje izvedba asfaltnih parkirišč in prometne poti do parcelne meje, kot je to urejeno tudi v II. fazi Poslovne cone. Izvedba parkirišč je izraba prostora v smislu infrastrukturnega koridorja predvidenega objekta. Izven gradbene parcele na kateri je predvidena gradnja že sedaj obstajajo zeleni pasovi iz vseh štirih strani, ter tako ohranjajo zeleno funkcijo.**

Situacija obstoječih objektov z izvedenimi zelenimi pasovi (vir: PISO)



Situacija predlagane prometne in zunanje ureditve: slika 5



a/6. OBRAZLOŽITEV PREDVIDENEGA KONZOLNEGA NADSTREŠKA

Predvidena stavba ne bo imela napuščev.

Predvideni nadstrešek ni napušč strehe, ampak je konzolni izrastek iz fasade nad pritličjem, ki pa v prostorskem aktu niso omenjeni in prepovedani.

Nadstrešek je linijski element nad pritličjem. Vse tri etaže (1, 2 in 3 nadstropje), ki predstavljajo vidni volumna objekta v prostoru, so znotraj predpisanih gradbenih linij.

Pridobljeno je soglasje Občine Komenda za predvideni nadstrešek – konzolni izrastek.

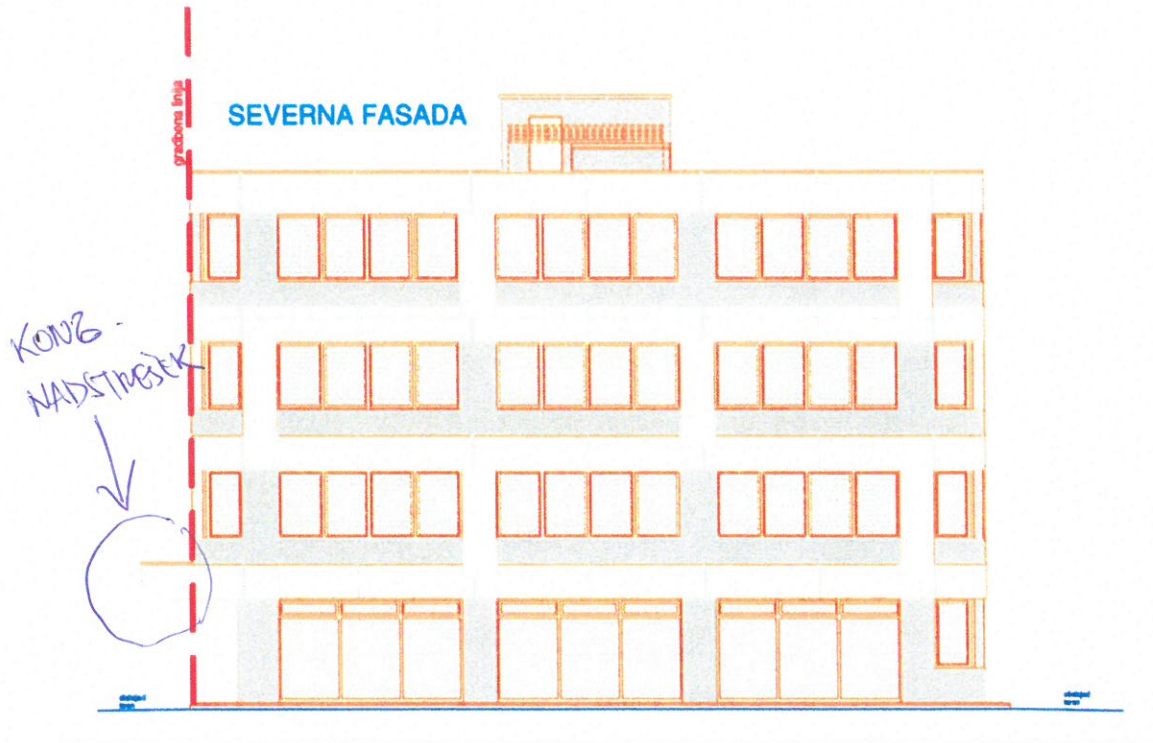
Z namenom omogočanja investicijske namere (izvedba konzolnega izrastka dela stavbe nad pritlično etažo na vzhodni fasadi), v skladu z 129. členom Zakona o urejanju prostora - ZureP-2 (Ur.l. RS, št. 61/17), se z LP predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na predvidenem zakonito zgrajenem objektu v

območju stavbnih zemljišč poslovno proizvodne cone Komenda tako, da se dovoljuje izvedba konzolnega izrastka-nadstreška na vzhodni fasadi.

Predlog:

Predvideni objekt se nahaja znotraj z LN določenimi gradbenimi linijami in upošteva dve gradbeni liniji: vzhodno in južno, ki sta obe cestni liniji.

Severna fasada predvidenega objekta:



Južna fasada predvidenega objekta:



Slika 5 in 6: Izgled objekta s predvidenim konzolnim nadstreškom (severna in južna fasada)

A/7 UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA OdstOPANJA OD PIP

A/7.1 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 izgradnjo predvidenega objekta z konzolnim nadstreškom in parkirišči do parcelnih meja, preverja možnost manjšega individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem LN.

Predlagano odstopanje je v skladu s prvo alinejo drugega (2) odstavka 129. člena ZUreP-2, ki opisuje objektivne okoliščine za izdelavo lokacijske preveritve:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanosti ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;

Navedeno individualno odstopanje od PIP ne bo povzročilo konflikta v prostoru, predstavlja le delni korektiv vzhodne fasade in izvedbe povoznih površin, ki jih 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/7.2 Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od PIP

Četrty (4) odstavek 129. člena ZUreP- 2:	Utemeljitev skladnosti:
- ni v nasprotju z javnim interesom	<p>Individualno odstopanje od PIP zaradi izvedbe konzolnega nadstreška in povoznih, ter parkirnih površin do parcelnih meja, ni v neskladju z javnim interesom saj se gradnja predvideva znotraj določene gradbene meje veljavnega LN. Za nameravano gradnjo je predvideno priključevanje na obstoječo javno prometno in komunalno infrastrukturo in je skladno z veljavnim LN. Zadostno število parkirnih mest za navedeno dejavnost se zagotavlja na funkcionalnem zemljišču objekta (parc. 1333/21 in 1333/52 k.o. Moste), ki sta v lasti investitorja.</p> <p>Z navedenim individualnim odstopanjem se ohranjajo usmeritve za arhitekturno oblikovanje in usmeritve za krajinsko oblikovanje, ter zagotovitev požarne varnosti za predvideni objekt.</p>

	Predlog tudi ne vpliva na območje javnega uličnega prostora.
- ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja	Individualno odstopanje ne vpliva na cilje razvoja 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).
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega območja, poslabšala bivalnih ali delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	Z individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen (izvedba konzolnega nadstreška, ki je sestavni del fasade) ob hkratnem upoštevanju vseh drugih prostorskih izvedbenih pogojev opredeljenih v veljavnem LN. Z izvedbo konzolnega nadstreška in povoznih površin z parkirišči, se generalno ne spreminja videz območja, oblikovanje objekta upošteva vse usmeritve, ki so določene / predpisane z veljavnim LN. S predlaganim individualnim odstopanjem se ne poslabšuje bivalnih ali delovnih razmer, z izvedbo povoznih površin se pridobijo potrebna parkirišča in napajalna cesta za nemoteno delovanje dejavnosti v predvidenem objektu. Z izvedbo konzolnega nadstreška in povoznih površin se ne bo povzročalo motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč	Z individualnim odstopanjem od PIP se ne zmanjšuje pozidava sosednjih zemljišč.
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	Na obravnavanem območju, ki je predlog lokacijske preveritve, ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlaganim individualnim odstopanjem. Prav tako na tem območju ni sprejet ali načrtovan noben državni prostorski akt.

a/7.3 VSEBINA GRAFIČNEGA DELA LP

Individualno odstopanje ne spreminja grafičnega dela Odlika.

1. Območje LP v vektorski obliki

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

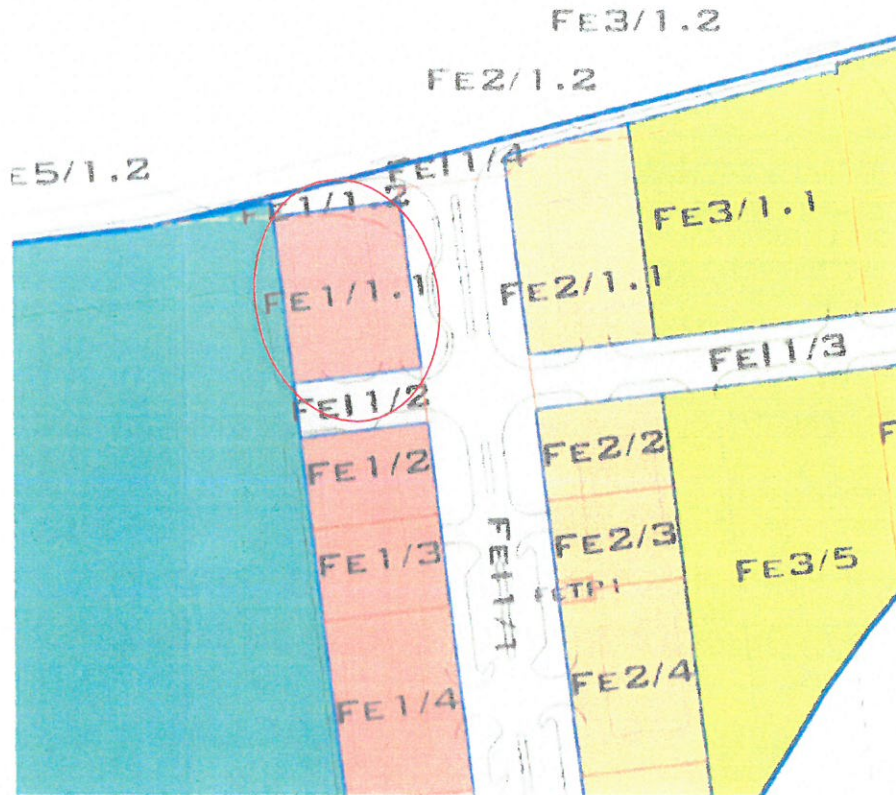
ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	1.587,00	Površina v m ²

2. Izvorno območje LP

Podatek je povzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN in transformiran (3TRA – Trikotniška transformacija za Slovenijo, različica 4.0) iz D48 v D96/TM.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	12203 Druge poslovne stavbe	Šifra namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	Že 8	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	Fe1	Enolični identifikator območja
POV	1.587	Površina območja v m ²



Slika 2: Delni izsek iz veljavnega OLN (celotni prikaz izvornega območja OLN je v grafičnih prilogah).

a/7.4 IZSEK IZ ZEMLJIŠKEGA KATASTRA - PISO

OBČINA KOMENDA - PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM - geografski prikaz - PARCELA



Print screen

parcela	kat. občina	boniteta	površina [m ²]
1333/21	1905-MOSTE		1489
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
1084	da	PR-05506	10.6.2005

lastnik	delež
TEHROL HIŠA SENČIL D.O.O., POSLOVNA CONA ŽEJE PRI KOMENDI, POD JAVORJI 3, 1218 KOMENDA	1/1

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m ²]
ZEMLJIŠČE		1.489,00

namenska raba	delež (%)
10301 območja proizvodnih dejavnosti - zemljišče za gradnjo	100,00
dejanska raba	delež (%)
3000 pozidano zemljišče	100,00

nepremičnina

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep.	
5004322		102.469,41	
enota	raba	površina	vrednost enote
parcela 1333/21	stavbna zemljišča (100%)	1.489,00	102.469,41

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, april 2020).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).