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

11. TOČKA PREDLAGANEGA DNEVNEGA REDA

- **Predlog sklepa o potrditvi 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**

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: 350-0002/2019
Datum: 06. 05. 2020

Občinskemu svetu Občine Komenda

ZADEVA : **PREDLOG SKLEPA O POTRĐITVI 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.**

PRAVNA 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, k. o. Moste, želi za eno etažo 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 lani je bila opravljena javna razgrnitev, z mnenjem št. 35038-46/2019/5-10922-02 pa ga je dne 05. 06. 2019 potrdilo tudi Ministrstvo za okolje in prostor.

Elaborat je na svoji 6. seji dne 12. 09. 2019 že obravnaval Odbor za komunalno, urejanje prostora in varstvo okolja, a predlagal, da se točka umakne z dnevnega reda smiselno predvsem iz dveh razlogov:

- da se v vseh poglavjih tekstualnega dela elaborata jasno zapiše, da se lahko nadzida le del obstoječega objekta (predvsem je bil dvoumen zapis na strani 21, kjer to ni bilo eksaktno določeno),
- da se predhodno prouči vpliv te lokacijske preveritve na pridobivanje soglasij in dovoljenj za infrastrukturo v izvzetem delu poslovne cone.

Izdelovalec elaborata je tekst na 21. strani ustrezno korigiral in ga predložil v ponovno obravnavo, prav tako je bilo za gradnjo infrastrukture v izvzetem delu cone pridobljeno gradbeno dovoljenje, tako da točko ponovno uvrščamo na dnevni red. Ker je bil elaborat že priložen gradivu za 7. sejo občinskega sveta dne 19. 09. 2019, ga zaradi obsežnosti oz. v delih, kjer sprememb ni, ne prilagamo, pač pa le naslednje strani:

- naslovnico elaborata (stran 1 - ni sprememb, le informativno),
- osnovni podatki (stran 2 – ni sprememb, le informativno),
- situacija (stran 7 – ni sprememb, le informativno),
- izgled objekta s predvideno nadzidavo (stran 9 – ni sprememb, le informativno),
- 2 x stran 21, in sicer:
 - . pred korekcijo,
 - . po korekciji.

Prilagamo še predlog sklepa in predlagamo, da z njim potrdimo elaborat lokacijske preveritve.

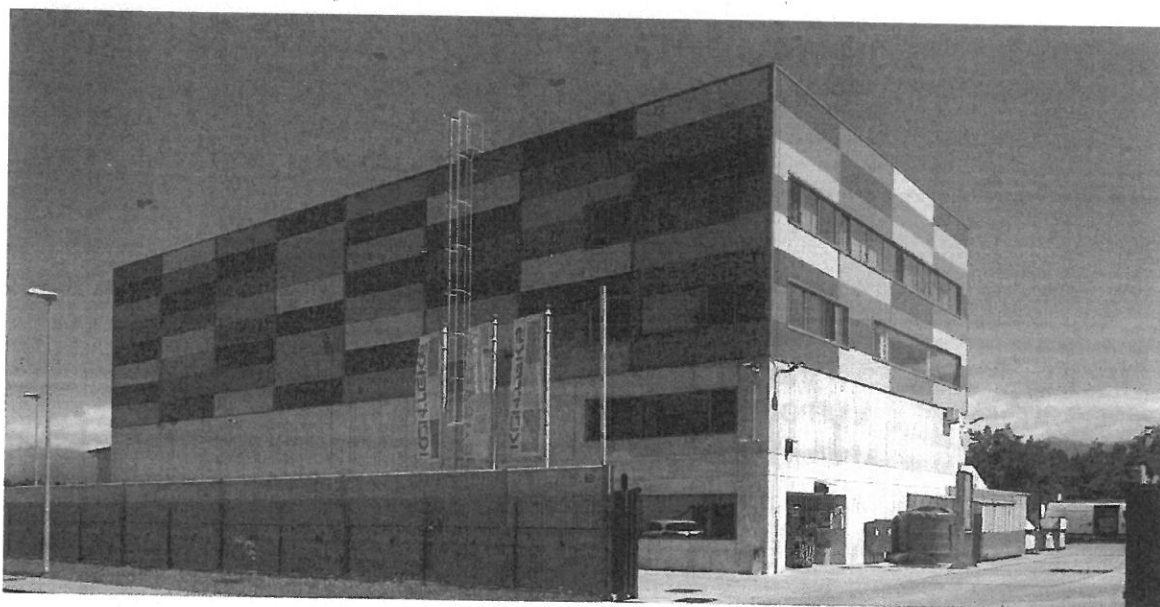


Župan Občine Komenda
Stanislav Poglajen

PRILOGE:

1. kot v tekstu

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

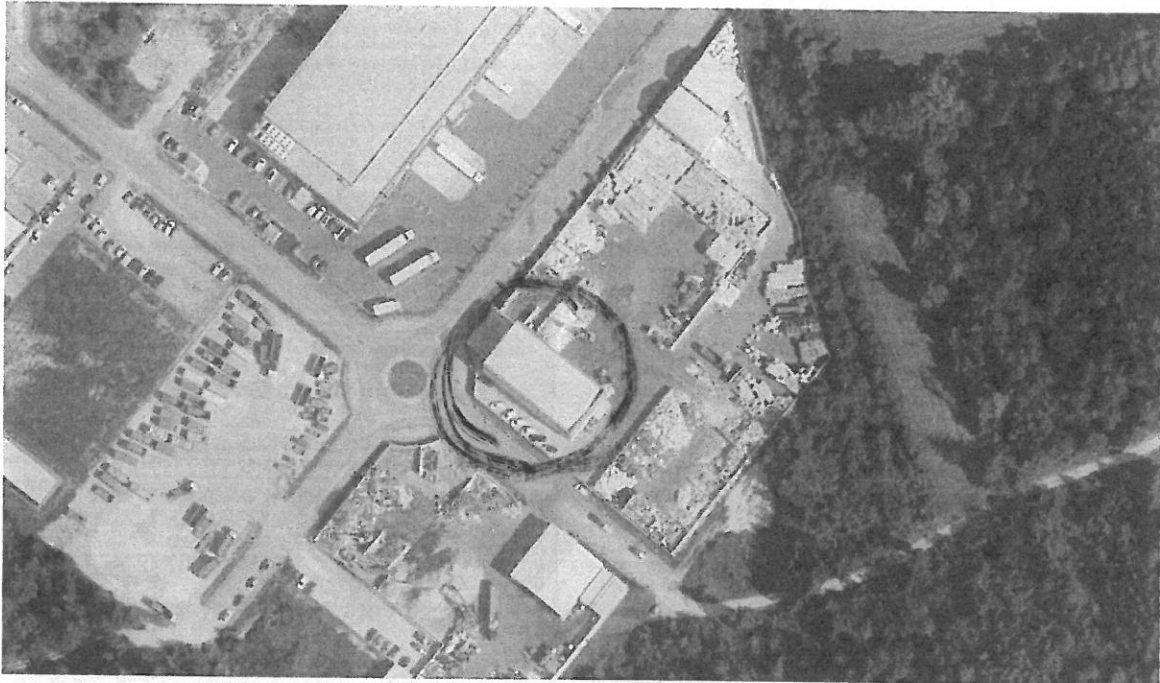
Domžale, maj 2019

ŠTEVILKA IZVODA

1. 2. A

A/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).

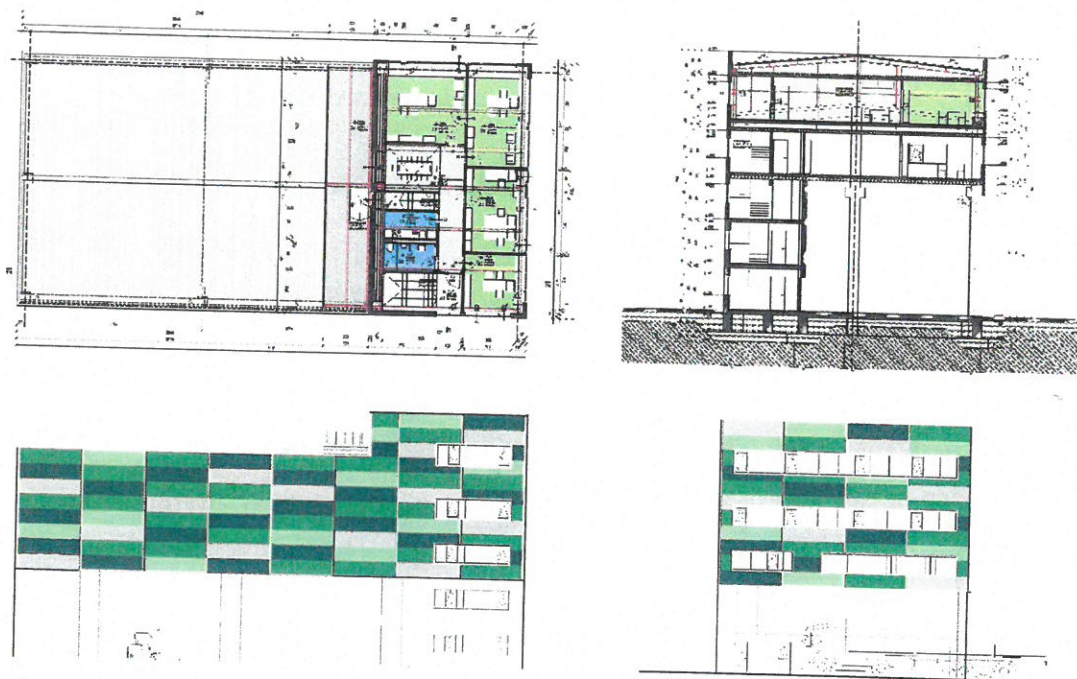


Slika 3: Obstoječi objekt zbirnega centra sekundarnih surovin

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 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

A/5 PREDLOG DODATNIH PIP ZA IZVEDBO INVESTICIJE

Dovoljen višinski gabarit v veljavnem LN:

Po določilih 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."

TEKST PRED KOREKCIJO

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 zunanjšega 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

A/5 PREDLOG DODATNIH PIP ZA IZVEDBO INVESTICIJE

Dovoljen višinski gabarit v veljavnem LN:

Po določilih 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, na delu stavbe poveča na (K)+P+4 tako, da višina stavbe ne bo presegala kote 16,96 m nad koto urejenega terena."

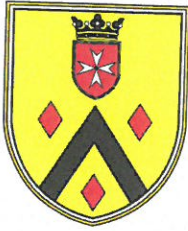
A/6 UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja OD PIP

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 zunanjšega 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



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 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, kot je to prikazano v elaboratu lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa.

3. člen

Investitor mora v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje na svojih zemljiških 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: 18. 06. 2020

Župan Občine Komenda: Stanislav Poglajen, l. r.