

**OPOZORILO
NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO PREDPISA PREDSTAVLJA ZGOLJ
INFORMATIVNI DELOVNI PRIPOMOČEK, GLEDE KATEREGA ORGAN NE JAMČI
ODŠKODNINSKO ALI KAKO DRUGAČE**

**ODLOK
O LOKACIJSKEM NAČRTU OBMOČJA KO 11 PODBORŠT
(KO 12 PODBORŠT) ⁱ**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ureja območje KO 11 Podboršt, ki je bilo v dosedanjih planskih aktih opredeljeno z oznako KO 12 Podboršt. Z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Kamnik za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Kamnik za obdobje 1986 – 1990 in odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Kamnik za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Kamnik za obdobje 1986 – 1990 – dopolnitev v letu 2003, za območje Občine Komenda (Uradne objave glasila Občine Komenda, št. 12/03) je bilo preimenovano v območje z oznako Ko 11 Podboršt. Določajo se meje, namen s pogoji za izrabo območja, merila in pogoji za oblikovanje in urejanje, merila in pogoji za izvedbo prometnega, komunalnega in energetskega omrežja ter etapnost izvedbe posegov. Lokacijski načrt je na podlagi programa priprave in pogojev pristojnih organov, organizacij in skupnosti izdelala RRD, Regijska razvojna družba d.o.o. iz Domžal, Ljubljanska 76, pod številko projekta 03/2002 v januarju 2002 in ga na podlagi stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve in javne obravnave dopolnila v novembru 2002 in v skladu z mnenji ključnih nosilcev urejanja prostora in spremenjenim in dopolnjenim planskim aktom uskladila v marcu 2004.

II. MEJA OBMOČJA

2. člen

Območje urejanja je omejeno z mejo območja. Ta poteka skladno sprememb in in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Kamnik za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Kamnik za obdobje 1986 – 1990 in sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Kamnik za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Kamnik za obdobje 1986 – 1990 – dopolnitev v letu 2003, za območje Občine Komenda (Uradne objave glasila Občine Komenda, št. 12/03). Območje je na severu omejeno z obstoječimi gozdnimi površinami, na zahodu z Vrtaškim potokom in cesto, ki vodi v Komendsko Dobravo, na jugu z mejo območja KO 12 Podboršt, ki omejuje obstoječe naselje Podboršt in poteka od vrha hriba pa vse do obstoječih stavb ob vodotoku Pšata. Vsa zemljišča se nahajajo v katastrski občini Mlaka.

Območje vključuje sledeče parcelne številke oziroma dele parcelnih številk: 234, 235, 240, 241, 288/1, 289/1, 289/2, 294/1, 295/1, 296, 297/1, 297/3, 297/4, 298, 302, 303, 304/1,

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

305/1, 305/2, 306/1, 306/2, 307/1, 308/1, 308/2, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 326/1, 326/2, 455/1, 457 in 458, vse k.o. Mlaka. Površina območja znaša 6,40 hektarja.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

3. člen

Celotno območje, ki se ureja s tem lokacijskim načrtom je skladno urbanistični zasnovi in sprejetim programskim zasnovam namenjeno stanovanjskim dejavnostim ter v delu zelenim, gozdnim površinam.

4. člen

Območje se v skladu z mikroorganizacijo ureja na sledečih konceptualnih izhodiščih, ki predstavljajo tudi temeljne funkcije območja:

- razvoj naselja Komenda temelji na usklajeni organizaciji in izrabi prostora, pri čemer je potrebno intenzivirati izrabo še prostih površin trenutno nezazidanih stavbnih zemljišč in do popolnitve teh ne načrtovati večjih posegov na kvalitetna kmetijska zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje,
- potreba po zagotovitvi možnosti bivalnih funkcij naselja za pretežno lastni naravni prirastek terja realizacijo dopolnilne stanovanjske gradnje naselja na zemljiščih, ki so v lasti krajanov Podboršta,
- bližina gozdnih in vodnih površin Vrtaškega potoka narekuje zaokrožitev naselja s stavbami, ki so dimenzijsko po meri obstoječega naselja in katerih pojavnost ne predstavlja konflikta z obstoječim naseljem in izhajajoč iz tega
- s krepitvijo zavesti o nujnosti ohranjanja naravnih kvalitet prostora načrtovati poselitev tako, da se v optimalni meri upošteva potrebo po sobivanju z obstoječim ekosistemom ter v ta namen opredeliti podobmočja ohranjanja prvinskosti narave.

5. člen

Delitev funkcij prostora opredeljuje tudi oblikovanje specifičnih namenskih rab posameznih podobmočij, ki se glede na lego in namen dele na:

- zahodni zaključek matičnega podobmočja obstoječega stavbnega fonda jugovzhodnega dela območja z oznako FC KS, v katerem se prepletajo prvotne kmetije s stavbami svoje primarne rabe (stanovanjske, gospodarske in pomožne stavbe) in kasneje izvedene stanovanjske gradnje potomcev ali redkih priseljencev,
- podobmočje novooblikovane soseske na severozahodu območja z oznako FC S, ki temelji na realizaciji potreb širšega naselja po novogradnjah individualnih stanovanjskih hiš v urejenem okolju navezanem na obstoječe naselje na vzhodu in hkrati zelene površine gozda in obvodnih logov na severu in zahodu ter
- osrednje, zeleno podobmočje z oznako FC Z, ki predstavlja zelene površine travnikov in gozdov znotraj oblikovanih površin stavbnih zemljišč in, ki hkrati omogoča ohranjati občutek neposrednega stika z naravo in obratno, naravi, v povezavi z gozdnim zaledjem, omogoča še nadaljnji razvoj prvinskega habitata.

V območju se nahaja tudi del obvodnega sveta širšega področja Vrtaškega potoka, ki se mu po delni preureditvi poteka obstoječe trase, ki sicer poteka izven območja urejanja, ohranja funkcijo obvodnega loga z vzpostavitvijo elementov avtohtone vegetacije. To podobmočje nosi oznako FCV.

Prav tako se v območju nahaja podobmočje širšega prometnega sistema, ki poteka bodisi preko območja v ostala naselja oziroma na zaledne gozdne površine, bodisi predstavlja ključne interne prometnice, podobmočje je opredeljeno z oznako FC I.

I. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBMOČJA, STAVB, OBJEKTOV IN NAPRAV TER DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

6. člen

Območje sestavljajo podobmočja prepleta prvotnih kmetij in kasnejših stavbnih plomb (FC KS), novooblikovane soseske (FCS), osrednje zeleno območje (FCZ), manjši del sicer obsežnega obvodnega sveta Vrtaškega potoka (FCV) in pomembnejše prometne infrastrukture (FCI). Pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje so različni glede na prevladujočo namembnost podobmočja in so podani v nadaljevanju.

1. PODOBMOČJE PREPLETA KMETIJSKE IN STANOVANJSKE DEJAVNOSTI – FC KS

Podobmočje z oznako FC KS sestavlja dvoje celot z oznakama od FC KS 1 in FC KS 2 in je namenjeno splošnem razvoju in krepitvi sedanjih dejavnosti prepleta obstoječih kmetij ter stanovanjskih dejavnosti. Namenjeno je pretežno funkcionalnim površinam obstoječih kmetij z možnostjo smiselnega zaokroževanja stavbnega fonda v robnem, vzhodnem delu.

Za vse zaokrožitve v podobmočju se določa vrsto osnovnih skupnih pogojev za urbanističnoarhitektonsko oblikovanje. Pogoji izhajajo iz opredelitve arhitekturne regije v katero širše območje Komende spada in predstavlja preplet Gorenjske in Ljubljanske regije s tipičnimi značilnostmi gradnje obsežnejšega območja Kamniške kotline. Splošna ugotovitev sicer je, da arhitekturni fond zaradi neustrezne poselitve prostora (popolnitve vrzeli med kmečkimi domačijami), neustrezne arhitekturne tipike dosedanjih infrastrukturnih mas in siceršnjih grobih posegov (nekontrolirana stihijska rast prometne infrastrukture, ki otežuje normalno dostopnost do stavb kot posledica stihijske rasti stavb na dvoriščih in sadovnjakih domačij) nima več izražene lastne identitete. Cilj določitve pogojev in usmeritev je ohranjati identiteto tistih predelov arhitekturne krajine območja, ki že vsebujejo določeno stopnjo kvalitetnih vrednostnih razmerij ustvarjene identitete prostora, usmerjati rabo prostora in tipiko gradnje v ponovno pridobitev identitete in ohranjati preostale dele stavbnih značilnosti, ki ustvarjajo vsaj delno ohranjene ambiente, oziroma, ki so ostali vsaj simbolni vzorci arhitekturnega oblikovanja regije. Možne so nadzidave, dozidave in rekonstrukcije obstoječe gradnje, ki se nahaja tik ob podobmočju po principu oblikovnega vraščanja z neposredno okolico in pod pogoji navedenimi v nadaljevanju.

1.1. Obstoječe stavbe kmetij, ki bi z prenovo ali nadomestno gradnjo deloma posegla v podobmočje FC KS

Določijo se sledeči pogoji prenove ali nadomestitve gradnje dotrajanih stavb kmetij oziroma prostorskih enot:

- ohranjati je potrebno prvotno tipiko kompleksa podobmočja, ki je sestavljeno iz gručastih skupin domačij, pri čemer so gruče med seboj ločene vsaj z zelenjem (sadovnjaki,...) a hkrati kot celota še oblikujejo enotno naselbinsko podobo; podoba gručastega naselja izhaja iz specifične lege naselja na pobočju oziroma konfiguracijsko razgibanem zemljišču,

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

- prenova ali nadomestna gradnja mora ohranjati hierarhičnost v oblikovanju in vgrajenost v identiteto arhitekturne krajine pri čemer število gruč in njihova razprostrtnost ne sme presegati značilnega merila krajine,
- ob dejstvu, da razmerja med posameznimi stavbami v okviru enotne arhitekturne skupine določajo osnovna prostranska razmerja, se določa, da premostitveni posegi ali nadomestne gradnje obdržijo medsebojne hierarhične odnose med stavbami domačije, ki tvori osnovno prostorsko enoto,
- ohranjati je tipične razporeditve stavb v kompleksu domačij ob upoštevanju tipologije vrste kompleksa, njegovo lego v odnosu do terena in glede na doseženo stopnjo oblikovati,
- pri nadomestnih gradnjah je ohranjati velikostna razmerja stavb glede na tlorisne značilnosti obstoječega objekta, glede na dotedanje višinske gabarite in pri strehah glede na obliko (nakloni 35° – 45°) in kritino (barva, material),
- pri prenovitvenih delih je potrebno pozornost posvetiti ohranjanju in kvaliteti prezentacije arhitekturnih členov posameznih delov stavb (posebnosti), ohranjati temeljna značilna razmerja okenskih in vratnih odprtih in ohranjati značilne arhitekturne okrasne člene.

1.2. Obstoječe stavbe novejših stanovanjskih gradenj vkomponiranih v (med) značilne gručaste člene naselja, ki bi s prenovo ali nadomestno gradnjo deloma posegla v podobmočje FC KS

Pri prenovah ali nadomestnih gradnjah je izhajati iz zahtev vraščenosti v značilnosti, kvalitetni stavbni fond naselja pri čemer je obvezno upoštevati:

- stavbno tipologijo v enoti (domačiji) v ali ob kateri se objekt nahaja,
- specifično lege na parceli ali v okviru domačije,
- vsebino, značaj in funkcije stavbnih enot,
- orientiranost in prilagojenost terenu (izboljšanje dostopnosti, dovozi, komunalna infrastruktura),
- gabarite obstoječe gradnje v odnosu do tipičnih in pri tem upoštevati značilna volumska razmerja (etažnost, razmerja stranic od 1:1,3 do 1:2)
- tipiko streh, ki naj se s prenovo prilagaja bližnjim domačijam tako v naklonu kot izboru in strukturi kritine,
- lego in obliko arhitekturnih členov, ki naj povzemajo značilnosti naselja oziroma arhitekturne regije,
- značilne členjenosti fasad in fasadnih razmerij ter prepoznavne materiale, strukture ter barvitost, ki so značilne za naselje oziroma širše, regijo.

1.3. Novogradnje stanovanjskih in gospodarskih stavb kmetij v južnem delu FC KS1 in FC KS2

Novogradnje, ki bi bile kot samostojne stavbe oblikovane v podobmočju FC KS, razen novogradnje na zemljišču parc. št. 289/1 in 289/2, k.o. Mlaka (skladno izvedeni parcelaciji parcelne številke 289/2 k.o. Mlaka, se opredelijo nove parcele s parcelnimi številkami 289/3, 289/4, 289/5 vse k.o. Mlaka (1901), s tem odlokom niso načrtovane. Glede na značilnosti vaškega robu so dovoljene novogradnje, poleg zgoraj določene, le v smislu zaključka posega, ki je sicer v večinskem delu načrtovan v sosednjem območju z oznako KO 12 Podboršt. Novogradnje morajo tako kot prenove in nadomestne gradnje upoštevati kriterije, pogoje in usmeritve iz predhodnih dveh točk poglavja 1 tega člena.

1.4. Novogradnja v funkcionalni celoti FC KS1

Na zemljišču parc. št. 289/1, 289/3, 289/4 in 289/5, vse k.o. Mlaka, se v okviru funkcionalne celote FC KS1 določa gradnja enostanovanjske hiše, podolgovatega tlorisa, predstavlja tip objekta G, maksimalnih dimenzij 12,0 m x 9,0 m, vertikalnega gabarita P + 1, pri čemer višina objekta ne sme presežati višine obstoječega objekta na parcelni številki 288/2 k.o. Mlaka.

Fasada objekta naj bo ometana, bele do blede obarvanih odtenkov, brez uporabe močnejših odtenkov. Streha objekta (v naklonu 35° - 45°) je v barvi in materialu kritine okoliških stavb. Dovolj se postavitve nadstrešnice za avtomobile (dopustna uporaba ravne strehe) in večnamenske lope poleg stanovanjskega objekta. V primeru izkazane potrebe po izravnavi zemeljskih mas za gradnjo oziroma ureditve okolice objekta se dovoljuje izvedba opornih zidov na severni in zahodni strani parcele namenjene gradnji. Ne glede na določila prvega odstavka druge točke 7. člena odloka je dovoljena postavitve zaščitne ograje, višine največ 1,2 m, obraslo z živico. Oporni zid je treba ozeleniti z zimzeleno vegetacijo.

2. PODOBMOČJE NOVOOBLIKOVANE SOSESKE - FC S

Podobmočje z oznako FC S sestavlja troje funkcionalnih celot, pri čemer sta prvi dve FC S 1 in FC S 2 na severu podobmočja in sta prometno navezani na skupno zbirno cesto, ki poteka po sredini med njima v smeri sever-jug, tretja, FC S 3 pa na jugu. V podobmočju se nahaja 56 bivalnih enot, pri čemer jih je dvojice združenih v dvojčke. Stavbe na ta način skušajo oblikovno slediti tipologiji gradnje (razmerja stranic in volumni) v neposredni bližini.

Oblikovanje podobmočja izhaja iz:

- usklajenosti in prilagojenosti reliefnim značilnostim in neprimernosti rabe tal za kmetijsko proizvodnjo,
- prilagoditi zasnove gručastih skupin stavb silhueti in veduti naselja, pri čemer se novogradnje s svojo lego in etažnostjo stavbe podrejajo markantnejši legi obstoječega naselja Podboršt,
- obstoječe zasnove in prostorske organiziranosti naselja, ki omogoča s strukturo prometnic in konfiguracijo naselja smiselno zaokroževanje na zahodnem delu z oblikovanjem podobmočja FC S,
- kontinuiranega procesa nadaljevanja kvalitetnega dela naselbinske tipologije in
- členjenosti gabaritov in fasadnih nizov ter površin (ulic, obcestnih in obvodnih ambientov Vrtaškega potoka).

2.1. Funkcionalna celota FC S 1

Funkcionalna celota FC S1 se nahaja v ravninskem delu zahodnega predela območja, vpeta med obvodne avtohtone vegetacije Vrtaškega potoka in notranjo zbirno prometnico novo oblikovane stanovanjske soleske. Obsega pet funkcionalno zaokroženih sklopov stanovanjskih stavb, ki z izjemo prvega, najjužnejšega (A), ki združuje osem stanovanjskih enot, združujejo po štiri stanovanjske enote.

Med funkcionalno zaokrožene sklope je umeščena interna prometnica z enostranskim pločnikom. Parkirna mesta se zagotavljajo na posamezni gradbeni parceli stavb.

Tlorisni gabarit posamezne bivalne enote/stavbe je 9,00 m x 12,00 m (razmerje stranic 1:1,33), vertikalni gabarit pa P + M. Tlorisni gabarit dvostanovanjskih stavb v Fe S1A/6 (Fe

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

S1A/6a Fe S1A/6b) je 9,00 m x 14,00 m, enakih tlorisnih dimenzij sta tudi stavbi v Fe S1A/5 (Fe S1A/5a in Fe S1A/5b) in Fe S1B/2 (Fe S1B/2a in Fe S1B/2b). Oblikovanje fasad, okenskih in vratnih odprtih, naklonov strešin in strukture kritine je prilagoditi značilnostim širšega območja urejanja pri čemer so možna odstopanja v smislu kvalitetnejšega poenotenja oblikovanja novooblikovane soseske podobmočja FC S ob ohranjanju tipičnih značilnosti arhitekturne regije.

2.2. Funkcionalna celota FC S 2

Funkcionalna celota FC S2 se nahaja med notranjo zbirno prometnico novooblikovane soseske na zahodu in starim delom naselja Podboršt na vzhodu, od katerega jo hkrati deli večje območje ohranjenih zelenih travnatih in gozdnih površin kot zelena cezura in del naravnega habitata širšega gozdnega zaledja.

Obsega sedem funkcionalnih zaokroženih sklopov stanovanjskih stavb, ki združujejo od dve pa do šest stanovanjskih enot. Tlorisni in vertikalni gabariti stavb so, glede na lego v prostoru, različni. Sklop stanovanjskih stavb A povezuje štiri bivalne enote, od katerih so vse štiri samostojne, tlorisnih dimenzij 9,00 m x 12,00 m. Vse stavbe so vertikalnih gabaritov P + M.

Sklop stanovanjskih stavb B povezuje štiri bivalne enote enakih tlorisnih in vertikalnih gabaritov kot sklop A. Med sklopoma se nahaja notranja interna prometnica, ki omogoča dovoze do štirih stavb. Sklop C povezuje štiri samostojne stanovanjske stavbe, pri čemer sta zahodni dve tlorisnih dimenzij 9,00 m x 12,00 m, razen stavbe v Fe SA2/2, ki je tlorisnih dimenzij 10,00 m x 13,00m, vzhodni pa sta deloma atrijski osnovnih dimenzij 9,00 m x 14,00 m in krajšim pravokotnim krakom v smeri zahoda, tlorisnih dimenzij 9,00 m x 2,00 m. Vertikalni gabarit vseh štirih stavb je P + M.

Sklop D obsega štiri stanovanjske stavbe. Trije so tlorisnih dimenzij 12,00 m x 9,00 m, južni pa predstavlja samostojno stanovanjsko enoto atrijske zasnove, osnovnih tlorisnih dimenzij 9,00 m x 14,0 m in krajšim pravokotnim krakom 2,00 m x 9,00 m. Vertikalni gabariti vseh so P + M. Stanovanjski sklop stavb z oznako E leži najseverneje ob notranji zbirni cesti, ki se ob tej lokaciji krožno zaključuje z rondojem in izvozom v gozdne površine severno od območja urejanja. V sklopu se določa postavitve dvoje prostostojećih stanovanjskih stavb tlorisnih gabaritov 9,00 m x 12,00 m in vertikalnega gabarita P + M. Med sklopoma D in E poteka v smeri proti vzhodu krak zbirne ceste, ki napaja vseh šest stavb sklopa F ležečih na pobočju.

Sklop stanovanjskih stavb F je s svojo oblikovano zasnovo prilagojen konfiguraciji terena, ki se spušča v smeri proti zahodu. Sklop obsega troje atrijskih stavb in troje vzdolžno položenih stavb. Tlorisne dimenzije enakokrakih atrijskih stavb so 18,00 m x 18,00 m v zunanjih gabaritih, oziroma 9,00 m x 9,00 m v notranjih dimenzijah atrija. Širina posameznega kraka znaša 9,00 m. Vertikalni gabarit stavb je (K) + P + M. Ostali dve stavbi sklopa F sta tlorisnih dimenzij 9,00 m x 14,00 m in vertikalnega gabarita (K) + P + M, ena pa 9,00 x 18,00 m istih vertikalnih gabaritov. Sklop stanovanjskih stavb z oznako G se nahaja pod gozdnim robom v severovzhodnem delu območja. Predstavlja logični zaključek sklopa F, pri čemer se prometno navezuje na obstoječo prometnico naselja, ki poteka vzhodno ob njem in se izteka v gozdno pot severneje. Sklop obsega dvoje stanovanjskih stavb tlorisnih dimenzij 9,00 m x 12,00 m, vertikalnega gabarita (K) + P + M.

2.3. Funkcionalna celota FC S3

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Funkcionalna celota FC S3 se nahaja v ravninskem delu območja, položena med višje ležeče obstoječe naselje na vzhodu in prometno povezavo Komenda – Komendska Dobrava na zahodu.

Funkcionalna celota obsega osem stanovanjskih enot, pri čemer so po dve enote združene v dveh dvojčkih. Stanovanjska dvojčka sta tlorisnih dimenzij 9,00 m x 18,00 m, posamične bivalne enote pa 9,00 m x 12,00 m. Vertikalni gabariti vseh stavb so glede na lego v območju P + M. Oblikovalski principi oblikovanja funkcionalnih celot FC S2 in FC S3 so enaki principom oblikovanja FC S1. Glede na obliko novooblikovanih gradbenih parcel se namesto dvojčkov določa možnost postavitve tudi prostostojećih individualnih stanovanjskih stavb pri čemer so tlorisni gabariti stavb opredeljeni v grafičnem delu sprememb in dopolnitev lokacijskega načrta.

2.4. Funkcionalna enota FC S4

Funkcionalna celota FC S4 se nahaja na skrajnem vzhodnem robu območja. Obsega dve enostanovanjski hiši podolgovatega tlorisa maksimalnih dimenzij 9,0 m x 12,0 m. Etažnost obeh delno vkopanih objektov je K + P + M, svetla višina kolenčnega zidu (vključno z legami) ne sme presegati 1,2 m. Streha je dvokapnica z opečno kritino in z naklonom od 38 do 42 stopinj. Sleme je vzporedno s plastnicami terena. Oblikovanje fasad je treba prilagoditi značilnostim širšega območja urejanja (oblikovnim značilnostim v naselbinski dediščini), kar pomeni, da morajo biti gradbene linije fasad v vseh etažah enake. Fasade naj bodo ometane, bele do blede obarvanih odtenkov, brez uporabe močnejših barvnih odtenkov. Dovoljena je uporaba kamna na fasadah. V zatrepnem delu je dovoljena uporaba lesa v obliki vertikalno pritrjenega opaža. Mansarda je osvetljena z okni na zatrepnih fasadah. Okenske odprtine na osrednjem delu površine strehe so lahko oblikovane kot okenske odprtine na plašč s streho v naklonu do 12 stopinj manjšem od naklona osnovne strehe. Oporni zidovi morajo biti grajeni v naklonu 75 stopinj in ne smejo presegati višine 1,2 m. Če je potrebna višja podpora, se oporni zid lahko ponovi nad spodnjim v zamiku minimalno 50 cm. Na opornih zidovih se lahko postavi zaščitna ograja (ograja je ne glede na določila 2. točke 7. člena odloka lahko visoka največ 1,2 m). Vidni del opornega zidu je treba ozeleniti z zimzelenim rastlinjem. Investitor mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja izvesti geološko geomehanske raziskave, ki bodo precizirale način temeljenja.

3. PODOBMOČJE OBSTOJEČIH ZELENIH POVŠRIN - FC – Z

Zavest ohranjanja zelenih potez z avtohtono vegetacijo kot delom obstoječega ekosistema je v območju stavbnih zemljišč KO 11 Podboršt rezultirala v oblikovanje osrednjih zelenih površin v delu, ki ohranjajo prvotno namensko rabo. Zemljišča parcelnih števil 312, 313, 315 in 316 k.o. Mlaka se tako nameni ohranitvi naravnega biotopa travnih in gozdnih površin ter s tem omogoča ohranitev in razvoj obstoječega habitatnega tipa. Ohranja se tako zelene travne površine pobočja, kot gozdne površine severnega dela podobmočja.

Na obravnavanih površinah se dovoljuje običajna kmetijska dela, ki so potrebna za eksploatacijo primarnih namenskih rab, v gozdu sečnja v obsegu, ki omogoča ohranjanje reprodukcijske sposobnosti gozda in tako zagotavlja avtohton biotop.

4. PODOBMOČJE DELA OBVODNEGA SVETA VRTAŠKEGA POTOKA – FC V

Skrajni zahodni rob območja, ki se na jugu končuje z obstoječo prometnico je opredeljen kot specifično podobmočje obvodnega sveta. V podobmočju se varuje ogrožen habitatni tip, še

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

posebej se v skladu s projektom regulacije in sočasne renaturacije potoka ohranjajo ključni elementi avtohtone vegetacije grmičevja in drevja. Posebno pozornost je posvetiti stiku s podobmočjem FC S1, kjer se po regulaciji robne predele ustrezno gručasto zasadi z avtohtonim zelenjem in drevesno vegetacijo. V severnem delu podobmočje, kjer se ohranja potek Vrtaškega potoka se v skladu s principi sonaravnega urejanja vse potrebne vodnogospodarske ureditve izvajajo tako, da se kar v najmanjši možni meri posega v zeleni pas ob vodotoku. Dovoljujejo se redna vzdrževalna dela in v skladu s študijo varovanja pred visokimi vodami obvezno zagotavljajo ustrezni vodnogospodarski ukrepi za eliminacijo nevarnosti poplavnih voda.

5. PODOBMOČJE PRIMARNEGA PROMETNEGA SISTEMA – FC I

Preko celotnega območja urejanja poteka več prometnic. Glavna tranzitna žila povezuje Komendo s Komendsko Dobravo in poteka po zahodni strani območja. Nanjo se navezuje notranja zbirna cesta novooblikovane soseske (podobmočje FCS), ki v vzhodnem delu hkrati z dvoje krakov povezuje novooblikovano sosesko z obema zbirnima cestama obstoječega dela naselja.

6. GRADNJA NEZAHTEVNIH IN ENOSTAVNIH OBJEKTOV

Na stavbnih zemljiščih so poleg vrst gradenj, ki so dovoljene za posamezno območje, dovoljene naslednje vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

- majhne stavbe, majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave, bazeni za kopanje, okrasni bazeni in grajeni ribniki,
- pomožni objekti v javni rabi, vodnjaki, vodometi,
- ograje in podporni zidovi.

V. POGOJI ZA IZVEDBO PROMETNEGA, KOMUNALNEGA IN ENERGETSKEGA OMREŽJA

7. člen

Infrastrukturno opremljanje zemljišč, stavb, objektov in naprav se izvaja na sledečih osnovah:

1. PROMETNO OMREŽJE

Prometna ureditev območja izhaja iz navezav na obstoječo prometno mrežo osrednjega dela naselja ter tranzitno prometnico v smeri Komendske Dobreve. Poleg urejanja obstoječih prometnic se v območje uvaja tudi sistem prometnega oskrbovanja novooblikovane soseske, ki se jo s priključki na obstoječo prometno omrežje vpne v celotni prometni sistem naselja Podboršt. Prometno omrežje se glede na lego in hierarhijo prometnic deli na:

- tranzitno prometnico v smeri sever – jug, ki povezuje naselje Komenda s Komendsko Dobravo in dalje sosednjo občino Cerklje na Gorenjskem; prometnica je asfaltirana, širine 5,00 m z enostranskim pločnikom širine 1,20 m, ki poteka ob vzhodni strani vozišča. Izven naselja je na zahodni strani vozišča določena izvedba utrjene bankine širine 0,50 m.
- notranjo zbirno cesto podobmočja FC S, ki po 30 – ih metrih za priključkom na tranzitno prometnico Komenda – Komendska Dobrava tvori štirikrako križišče, ki s svojim vzhodnim krakom povezuje novooblikovano sosesko z obstoječim naseljem, z južnim

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

krakom napaja funkcionalno celoto FC S3, s svojim severnim krakom pa funkcionalni celoti FC S1 in FC S2.

Parkirne površine so opredeljene v okviru posameznih funkcionalnih zemljišč (gradbenih parcel) bivalnih enot oziroma se dopušča možnost gradenj lastnih garaž v sklopu posamezne bivalne enote.

Vse površine za pešce, ki se nahajajo v območju urejanja KO 11 Podboršt morajo biti zaradi varnosti pešcev iz hrapavih materialov, tehnične lastnosti pločnikov kot so širina, prečni in vzdolžni nagibi morajo ustrezati veljavnim normativom.

Vse prometne površine morajo biti označene z ustrezno vertikalno in horizontalno signalizacijo.

Invalidom ne sme biti oviran dostop po peš površini. Pločniki morajo imeti ob prehodu za pešce poglobljene robnike.

Dovozne poti do stavb in manipulativne površine morajo biti zadovoljivo utrjene, v protiprašni izvedbi (asfaltirane) ter odvodnjavane.

Za vsako bivalno enot v območju mora posamezni investitor na lastnem zemljišču (gradbeni parceli) zagotoviti dvoje parkirnih mest.

Proste površine morajo biti zazelenjene in primerno hortikulturno urjene, posebno ob javnih cestah in vodotokih.

Na celotnem kompleksu pozidave je predviden prostor za ekološki otok z ločenim zbiranjem odpadkov. Posamezni investitor je dolžan vzdolž svoje parcele ob lokalni cesti zagotoviti 1,5 m širok koridor z omejeno lastninsko pravico zaradi obnove ali izgradnje stavb ali omrežij javne infrastrukture.

Kanalizacija, vodovodi, plinovodi, telefonski in drugi vodi ter podobne naprave, se smejo napeljevati v območju ceste in njenega varovalnega pasu le pod pogoji in na način, določenimi s soglasjem pristojnega občinskega upravnega organa.

Ne dovolijo se dela, ki bi lahko povzročila spremembo vodostaja oziroma višine podzemnih voda in bi zato vplivala na stabilnost cestnega telesa ali na promet na cesti in niso opredeljena v tem odloku.

Če se hkrati z gradnjo ali rekonstrukcijo občinske ceste predvideva tudi graditev komunalnih in drugih vodov, naprav in napeljav, ki ne služijo uporabi ceste, mora tehnična dokumentacija obsegati vsa dela, ki jih je potrebno opraviti na območju ceste.

Za usklajevanje projektiranja, gradnje ali rekonstrukcije stavb, objektov, naprav in napeljav je odgovoren pristojni občinski organ za ceste.

Da se preprečijo škodljivi vplivi posegov v prostor ob občinski cesti na občinsko cesto in promet na njej, je ob teh cestah varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena.

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Gradnja in rekonstrukcija stavb, gradbenih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske ceste je dovoljena le s soglasjem pristojnega občinskega upravnega organa za ceste in v skladu s tem odlokom.

2. ZUNANJE UREDITVE

Ureditve v splošnem izhajajo iz funkcij posameznih podobmočij ter se podrejajo konceptu ureditev zelenih območij. Določa se intenzivna zasaditev vseh obcestnih površin in vmesnih parkovnih predelov, kjer to omogočajo odmiki pogojeni z mikrolokacijo komunalnih vodov in podzemnih objektov. V skladu s pogoji je upoštevati režim Vrtaškega potoka kot specifične vrednote s poudarkom na ohranjanju in dopolnitvi naravne drevesne vegetacije v zahodnem delu območja. Optimalno se s primerno drevesno vegetacijo zasadi tudi parkirne površine. Za kompenzacijo primanjkljaja vegetacije, do katerega lahko pride z realizacijo FC S1 in dela prometne infrastrukture, se v takšnem primeru določa izvedba izravnalnih ukrepov, s katerimi se omili oziroma nadomesti posledice posega. Konkretizacija izravnalnih ukrepov se v teh primerih določi v okviru strokovne ocene obremenitve okolja.

Gradnja ograj ni dovoljena. Kot razmejitev med posameznimi funkcionalnimi enotami se določa zasaditev živic maksimalne višine 1,20 metra. Za zasaditev živic ob prometnicah je potrebno pridobiti predhodno soglasje upravljalca ceste.

Če na območju še ne bodo zgrajene ostale ceste, se za zagotavljanje dostopa in dovoza pred začetkom gradnje stanovanjskih hiš v FC S4 lahko etapno zgradi le del ceste FC I2 z južne strani do uvozov k hišama. Podobno velja za ostalo priključno infrastrukturo. Cesta mora omogočiti dovoz vsem vrstam vozil, vključno intervencijskim.

3. VODOVODNO OMREŽJE

Vodovodno omrežje se deli na obstoječe, ki napaja podobmočje FC KS in na novopredvideno, ki napaja podobmočje FC S. Preko območja poteka obstoječ salonitni vodovod AC 250, ki ga je potrebno obnoviti. V skladu z zasnovo urejanja se vse novogradnje priključujejo na vodovodno omrežje. Dopolni in nadgradi se obstoječi vodovodni sistem, določa se navezava na obstoječi vod in obnova dotrajanih salonitnih vodovodov. V skladu s pogoji soglasjedajalca se nova vodovodna mreža, ki mora biti vezana v vodovodno zanko, izvaja z NL K9 EN 545 in PE 100. Pri pripravi projektne dokumentacije je izdelati projektno rešitev vodovodnega omrežja s hidravlično presojo. Pri realizaciji je projektno obdelati vse prekinjene obstoječe priključke, ki se bodo morda pojavili, in sekundarne cevovode z navezavo na prestavljene cevovode.

Pri prečkanju vodovoda z drugimi komunalnimi vodi ali prometno infrastrukturo je vodovod izvesti v zaščitnih ceveh. Novo predvidene vodovodne naprave je locirati večinoma v zelenicah, pri čemer morajo biti vsi novo projektirani objekti odmaknjeni minimalno 2,00 m od osi vodovoda.

4. HIDRANTNO OMREŽJE

Hidrantno omrežje temelji na krožni povezanosti vodovodnega sistema in mora biti vezano na javni vodovod za odjemnim mestom. Določajo se tudi lokacije možnih črpališč protipožarne vode iz vodotoka Pšata na južnem robu območja.

5. KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Območje KO 11 Podboršt se nahaja blizu roba 3. varstvenega pasu vodnega vira zato je upoštevati določila Odloka o varstvenih pasovih vodnih virov Domžale I., II., III., IV., V. in DG 1 in ukrepih za zavarovanje voda, pri čemer je upoštevati projektna izhodišča Odvajanja meteornih in sanitarnih odpadnih voda iz področja naselij OKS Komenda, Moste in Križ (Hidroinženiring, št. 43- 118-00-96 / december 1997). Za novopredvidene stanovanjske in eventuelne širitve kmetijskih stavb v FC KS 1 FC KS2, ki morajo biti priključeni na vodotesno kanalizacijsko omrežje, je potrebno izdelati projektno dokumentacijo. Pri projektiranju se mora upoštevati predpisane vertikalne in horizontalne odmike podzemnih komunalnih vodov od kanalizacije. Novopredvidene stavbe morajo biti od osi kanalizacije oddaljene od 3,0 m do 6,0 m, odvisno od globine in dimenzije kanalizacijske cevi.

Vse odpadne vode je potrebno pred priključitvijo na javno kanalizacijo očistiti do take stopnje, da mejne vrednosti parametrov odpadnih voda ustrezajo določilom uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja.

V skladu z zahtevo pristojnega soglasjedajalca je prepovedana v varstvenem pasu 5,0 m od osi kanalizacije saditev drevesnih vrst, ki razširjajo svoj koreninski sistem v globino in širino ter s tem povzročajo okvare in zamašitve kanalizacijskega omrežja. Meteorno vodo s parkirišč in drugih utrjenih površin je potrebno pred izpustom v sistem kanalizacije očistiti v ustrezno dimenzioniranih lovilcih olj.

6. OGREVANJE

Ogrevanje stavb in priprava sanitarne tople vode bo v končni fazi s sistemom ogrevanja vezano na lokalno plinovodno omrežje. Do izgradnje se določa lokalni plinski vir ogrevanja za vsako stavbo oziroma zaokroženo etapo posebej, ki pa se po priključitvi na sistem plinifikacije odstrani.

7. ELEKTROOMREŽJE

Obstoječe stavbe vzhodno ob obravnavanem območju se napajajo iz obstoječe transformatorske postaje Podboršt. Novopredvidene stavbe podobmočja FC S se preko razdelilnega priključka priključujejo na obstoječo trafo postajo Podboršt. Določajo se trase nizkonapetostnih vodov od TP do stavb, zato se za priključitev novopredvidenih stavb na električno omrežje zgradi ustrezno nizko napetostno kabelsko omrežje. Meritve električne energije za posamezne odjemalce se določajo na stalno dostopnih mestih z možnostjo združevanja več merilnih mest posameznega sklopa stavb na eni lokaciji ob vstopih v posamezne sklope stavb podobmočja FC S.

8. JAVNA RAZSVETLJAVA

Celotno območje bo opremljeno z omrežjem javne razsvetljave. Določa se postavitve svetilk ob glavnih zbirnih cestah območja, prometnicah, ki potekajo preko območja in na prečni napajalni cesti.

Vse zbirne ceste morajo biti opremljene z javno razsvetljavo tako, da zagotavljajo ob zmanjšani naravni svetlobi ali ponoči varen in pravilen potek prometa. Omrežje javne razsvetljave se rešuje s posebnim projektom, iz katerega bo razviden izračun potrebne moči električne energije. Stavbe v zazidalnem območju imajo interno javno razsvetljavo s svojim prižigališčem. To se priključi na nizkonapetostno omrežje.

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Pri projektiranju se morajo upoštevati vsi z zakonom določeni vertikalni in horizontalni odmiki kabla javne razsvetljave od ostalih komunalnih vodov. Vsa instalacija v cestnem telesu mora biti v zaščitnih ceveh. Vsi vodi in razvodi morajo biti izvedeni v podzemni izvedbi. Za območja, ki so brez javne razsvetljave je potrebno predvideti za dostopne ulice, hortikulture in druge površine nizke lučne svetilke, ob glavnih ulicah in cestah pa enotne visoke kandelabre tipske oblike z betonskimi podstavki, enotnimi za območje Občine Komenda. Predvidevajo se rezervati za zemeljske napajalne vode, sedanje nadzemne instalacije podobmočja FC KS se prenesejo v podzemno izvedbo.

9. TELEKOMUNIKACIJE

Telekomunikacijsko omrežje je deloma že izvedeno s kabelsko kanalizacijo in zemeljskimi kablji ter vključeno v TC Komenda. Določa se zemeljski razvod omrežja do vseh uporabnikov v območju urejanja. Pri posegih je potrebno obstoječe TK omrežje ustrezno zaščititi ali predstaviti skladno predhodno izdelani projektni dokumentaciji. Za zadovoljivo število priključkov se določa dopolnitev obstoječega kabelskega telefonskega omrežja z navezavo na obstoječo TC Komenda.

10. KABELSKO KOMUNIKACIJSKI – CATV SISTEM

Obstoječe CaTV omrežje je na območju Komende speljano večinoma po trasi telefonskega in razvodnega naročniškega sistema Komenda. Za novopredvidene stavbe podobmočja FC S in eventuelne popolitve v FC KS se določa priključitev na CaTV sistem z izvedbo podzemnih razvodov. Kablovodi morajo biti vkopani in v zaščitnih ceveh v predpisanih vertikalnih in horizontalnih odmikih od ostalih komunalnih vodov. Načeloma trasa kablovoda poteka izven vozišča cest z odmikom 2,0 m od roba asfaltne ceste oziroma v hodnikih za pešce. V primerih prečkanj melioracijskih jarkov oziroma vodotoka se ta izvedejo izven pretočnega profila, v primerih prečkanja pod dnom pa mora biti kabel v zaščitni alkatni cevi ter vidno označeno mesto prečkanja.

Razvod kablovodov je v skladu s projektno dokumentacijo za podobmočje FC S predviden v zvezdni obliki oziroma z razcepniki z upoštevanjem združevanja okvirno po osem stanovanjskih stavb (po dvoje stanovanjskih sklopov) na eno samostojno omarico na lahko dostopnem kraju. Za vse stavb je potrebno zagotoviti CaTV priključek z vzdano omarico, potrebno pa je zagotoviti tudi dovod električne energije za potrebe napajanja aktivnih elementov.

11. VODNOGOSPODARSKE UREDITVE

Lega območja zahteva, da se nižinskim delom zahodnega dela območja namenja posebna pozornost z vidika varstva pred visokimi vodami in hkrati tudi z vidika varovanja prvinskih kvalitet krajine obvodnega sveta. Območje KO 11 Podboršt namreč na zahodni strani tangira strugo Vrtaškega potoka.

Določa se, da novogradnje stavb ne smejo posegati znotraj priobalnega pasu vzdolž obravnavanih vodotokov v širini 5-ih metrov na obeh straneh brežin, računajoč razdaljo od zgornjega roba brežine. Za Vrtaški potok se določa izvedba regulacije osrednjega in južnega dela poteka ob območju urejanja.

Znotraj teh pasov je možno gojiti primerno zarast in sicer takšno in na tak način, da bo možen dostop do struge na vsaki lokaciji v primerih interventnih posegov oziroma rednih

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

vzdrževalnih del. Drevesna in grmovna zarast naj ne bo linijsko sajena ali negovana, ampak gručasto, s takšnimi razmaki med gručami ali posameznimi drevesi, ki bodo dovoljevali nemoten dostop. Zacevljanje ali prekrivanje vodotoka ni dovoljeno, razen na krajših razdaljah, ki omogočajo dostop oziroma prehod preko vodotoka (mostovi, prepusti).

Vse sanitarne odpadne vode morajo biti speljane v javno kanalizacijsko omrežje z odvodom na čistilno napravo. Ker na območju še ni javne kanalizacije z odvodom na čistilno napravo, je zgolj začasno dovoljeno sanitarne odpadne vode organizirano voditi v vodotesne večprekatne greznice primernih dimenzij brez iztoka (Strokovno navodilo o urejanju gnojišč in greznic Ur.l. SRS št. 10/85), ob izgradnji kanalizacije pa priključiti nanjo, greznice pa opustiti. Vse meteorne vode z zelenic in strešin je možno preko peskolovov voditi v vodotoke ali ponikati, vse meteorne vode s povoznih površin pa je prav tako možno ponikati ali speljati v površinske odvodnike, vendar preko peskolovov in lovilcev olj. V primeru odvajanja meteornih voda v vodotoke je potrebno pridobiti vodno soglasje - mnenje.

Vse morebitne tehnološke odpadne vode (kmetijska proizvodnja), ki bi potekale preko območja morajo biti pred izpustom v javni kanal ali vodotok primerno očiščene v skladu z zakonodajo (Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod). Vse odpadne vode s cestnih površin morajo biti speljane in očiščene na način kot to predvideva Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur.l. RS št. 35/96).

Glede na to, da je del območja poplavno ogrožen je zagotoviti vsem objektom varnost pred stoletnimi visokimi z upoštevanjem 0,50 m varnostne višine. Morebitna gradnja mostov in cest v območju vodotoka mora biti takšna, da ne posega v pretočni profil, zagotovljena pa mora biti varnost stavb pred stoletnimi visokimi vodami z zagotovitvijo minimalno 50 cm varnostne višine.

VI. VARSTVO OKOLJA, MERILA ZA VARSTVO NARAVE IN BIOTSKE RAZNOVRSTNOSTI TER MERILA IN POGOJI ZA BIVANJE IN DELO

8. člen

Merila za varstvo narave in biotske raznovrstnosti se nanašajo na naravno vrednoto Vrtaškega potoka (4474) s pritoki.

Za vodotok Pšata, ki poteka v delu funkcionalne celote FC KS 5, se določa, da se ohranja z Vodotok Vrševnik s svojim vplivnim pasom zajema celotno področje med prometnico Komenda – Komendska Dobrava in zahodnim delom poselitve v območju KO 11 Podboršt (FC S1). Manjši del območja (podobmočje dela obvodnega sveta Vrtaškega potoka – FC V) se nahaja na površinah, ki jih je smiselno ohranjati v funkciji naravnega biotopa, z regulacijo dela Vrtaškega potoka pa urejevati tako, da se ta biotop v kar največji možni meri ohranja. Določa se, da se po delni sonaravni regulaciji vodotoka gradnja stavb ne približa vodotoku na manj kot 10 metrov. Glede na zavedanje pomembnosti podobmočja se celotni zahodni del FC V ohranja kot avtohtoni obvodni svet z omejenimi posegi, ki jih je možno izvajati zgolj s soglasjem pristojnega Zavoda RS za varstvo narave, Območna enota Kranj. Dovoljuje se delna prestavitvev in renaturacija Vrtaškega potoka v predelu funkcionalne celote FC V s prestavitvijo struge proti zahodu.

Izvede se sonaravno, z uporabo popletov, z razgibano brežino, tako da se ohranja oz. obnovi meandriranje potoka z obvodnimi logi in obnovljeno avtohtono drevesno vegetacijo. Vzpostavi se nov obojestranski obvodni zeleni pas dreves, širine najmanj 4 metre. Ohranja

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

se čimveč obstoječe vegetacije. Toge ureditve struge s skalometi v betonu in oporni zidovi in oporni zidovi niso sprejemljivi.

Zaradi ohranjanja nahajališč miocenskih fosilov v Vrtaškem potoku in ob severnem delu območja urejanja je potrebno ob odkritju fosilov ob regulaciji potoka in ob gradnji o tem obvestiti Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Kranj.

Prav tako se v prvotni funkciji v celoti ohranja zelena enklava travnatih in gozdnih površin podobmočja FC Z.

Pri realizaciji s tem odlokom načrtovanih prostorskih rešitev je potrebno smiselno, v navezavi z ostalimi členi odloka upoštevati sledeče zahteve:

- (1) Odmik posegov in gradnje vseh vrst (objektov, infrastrukture in cest) mora biti vsaj 10 metrov odmaknjen od potoka, tako da se ohranja potok in obrežni pas z vegetacijo kot odprt zeleni pas.
- (2) Zagotavlja se prost dostop do Vrtaškega potoka.
- (3) Morebitno odvajanje meteorne kanalizacije v potok naj se načrtuje tako, da bo izpust iz meteorne kanalizacije samo eden.
- (4) Ohranja se naravna dinamika potoka, njegovih naraven in razgiban tok z meandri.
- (5) Ohranja se posamezna drevesa, drevesne živice in ostanki gozda zaradi ohranjanja biotske raznovrstnosti območja.
- (6) Zaradi ohranjanja ugodnih življenjskih pogojev za potočnega škržka naj se prepreči vsakršno onesnaženje vode vključno s povečano kalnostjo.
- (7) Nasipavanje gradbenega materiala in drugih odpadkov, nastalih pri gradnji, na območje vodotoka z naravovarstvenega vidika ni sprejemljivo, zato se ne izvaja.
- (8) O pričetku izkopov za gradnjo objektov je treba o tem teden dni pred načrtovanimi deli predhodno obvestiti Zavod RS za varstvo narave, OE Kranj, zaradi terenskega ogleda izkopa in možnosti najdb plasti s fosili, ki jih pričakujemo v območju naravne vrednote, lahko pa se pojavijo tudi v širšem območju Vrtaškega potoka.
- (9) Na travniku naj se na nepozidanih površinah ohranja obstoječi habitatni tip travnikov.
- (10) V celoti naj se ohranjajo gozdni robovi in živice – utrjene površine naj bodo oddaljene vsaj 5 m od roba gozda oz. živice. Izjemoma se v živico posega na manjšem delu (do 10% dolžine živice), vendar le v času med 15. avgustom in 1. marcem, kar je izven obdobja razmnoževanja ptic.
- (11) V obvodno vegetacijo naj se bistveno ne posega, med gradnjo naj se jo zavaruje z gradbeno ograjo; utrjene površine naj bodo vsaj 5 m oddaljene od roba odvodne vegetacije.

9. člen

Javna higiena območja KO 11 Podboršt se zagotavlja z določitvijo mesta ločenega zbiranja komunalnih odpadkov in njihovim rednim odvozom s strani pooblašene organizacije. Odpadki se zbirajo in odvažajo ločeno. Odpadna embalaža se zbira in vrača dobaviteljem za reciklažo pri proizvajalcih, vse v skladu s programom ločenega zbiranja odpadkov; določa se ekološki otok.

10. člen

Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo podtalnice, tal in preprečevanje morebitnih možnosti nastanka prekomernega hrupa v naravnem in bivalnem okolju, prekomerne emisije dima, prašnih delcev in drugih snovi, ki bi imele negativne posledice v okolju stanovanjskega naselja. Prav

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

tako morajo zagotoviti oblikovanje stavb in razpored prostorov, ki omogočajo 45° kot osončenja za bivanje in delo občutljivih prostorov, oziroma v nasprotnem, z mnenjem pristojne institucije pri izdelavi projektne dokumentacije dokazati ustreznost pogojev za bivanje. V nadaljnjem postopku priprave projektne dokumentacije je z izračunom določiti vse potrebe komunalnih infrastruktur in od upravljavcev pridobiti pisno soglasje, da imajo proste kapacitete ali okvirno opredeliti rešitve za deficitarne situacije.

11. člen

Za zaščito v primeru nevarnosti naravnih in drugih nesreč je poleg ukrepov iz 7. člena tega odloka potrebno zagotoviti še ustrezne evakuacijske poti in površine za ljudi in materialne dobrine, neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila, upoštevati vplive novih objektov, zagotoviti zadostne odmike med stavbami in od meje parcel za preprečitev prenosa požara oziroma zagotoviti ustrezne druge ukrepe (požarna ločitev) in zagotoviti zadostne količine požarne vode. Posebej je potrebno zagotoviti vse ukrepe za preprečevanje negativnih vplivov visokih voda Vrtaškega potoka in posredno potoka Pšata ter visokega vodostaja podtalnice.

Zahteve za poti in dostopa za intervencijska vozila se določijo v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Pri pripravi nadaljnje projektne dokumentacije je potrebno upoštevati projektni pospešek tal (potresna varnost), ki po podatkih pristojne agencije znaša 0,225 g.

VII. ETAPNOST IZVEDBE POSEGOV

12. člen

Lokacijski načrt KO 11 Podboršt se izvaja v več etapah, ki so medsebojno neodvisne glede na časovno zaporedje. Vsaka skupina objektov predstavlja svojo etapo, možna je izvedba le dela etape v kolikor se v projektni dokumentaciji dokaže, da takšen del smiselno predstavlja zaključeno celoto. V okviru vsake etape 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 izdelata načrtovalec lokacijskega načrta.

13. člen

Začasna namembnost zemljišč, ki se ne preoblikujejo v prvi oziroma predhodnih etapah 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.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

14. člen

Investitorji in izvajalci so dolžni zagotoviti:

- zgraditev komunalnih naprav znotraj območja sočasno z izgradnjo stavb oziroma predhodno, če je to potrebno, vse na podlagi predhodno izdelanega programa komunalnega opremljanja območja;
- izvedbo pritličja in eventualno kleti na način, ki onemogoča kakršenkoli vpliv podtalnice in vodotokov z vidika ogroženosti poplavnih vod;

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

- pred pričetkom realizacije posamezne etape pridobiti pisno soglasje upravljavcev komunalnih infrastruktur o zadostnih kapacitetah;
- izvedbo ustreznih ukrepov za preprečitev morebitnih vplivov podtalnice na gradnjo in bodoče uporabnike v predelih, kjer ta možnost obstaja;
- izvedbo ukrepov za varovanje bivalnega in delovnega okolja pred negativnimi vplivi;
- izvedbo izravnalnih ukrepov v primeru posegov na skrajnem zahodnem delu območja, ki se ohranja kot naravni ekosistem.

IX. Odstopanja

15. člen

Odstopanja od, s tem odlokom in grafičnim delom lokacijskega načrta predpisanih gabaritov, so za stavbe dovoljena do 200 cm v vertikali in horizontali, oziroma 500 cm v horizontali za infrastrukturo. Za večja odstopanja je potrebno v posebnem delu projekta ugotoviti razloge ter zagotoviti skladnost posegov z generalnim konceptom ureditve območja.

Spremembe namembnosti zemljišč, stavb, objektov in naprav izven s tem odlokom dovoljenih načeloma niso dovoljene, razen v smislu bistvenih izboljšav pogojev za bivanje in delo. Spremembe lahko odobri občinska strokovna služba, pristojna za okolje in prostor na podlagi strokovne presoje in ob soglasju pristojnih nosilcev urejanja prostora ter pod pogojem, da se ne spreminja glavni namen oz. funkcija območja in se s tem ne poslabšujejo pogoji za bivanje in delo na območju posega v prostor.

X. Končne določbe

16 . člen

Lokacijski načrt območja KO 11 Podboršt je vsem zainteresiranim na vpogled na Občini Komenda.

17. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor – Inšpekcija za prostor.

18. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Glasila občine Komenda.

Št.:

- 35005-0001/2000
- 35005-0001/2007,
- 3505-0002/2013,
- 3500-0003/2018

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

ⁱ Neuradno prečiščeno besedilo vsebuje:

- Odlok o lokacijskem načrtu območja KO 11 Podboršt (KO 12 Podboršt - Uradne objave Glasila občine Komenda št. 06/04)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu območja KO 11 Podboršt (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 06/07),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu območja KO 11 Podboršt (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 06/07),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu območja KO 11 Podboršt (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 07/14),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu območja KO 11 Podboršt (Uradne objave glasila Občine Komenda št. 07/19)