

I. BESEDILO ODLOKA

Na podlagi _____ člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. _____) in 13. člena Statuta Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 8/15) je Občinski svet Občine Komenda _____ na ____ seji sprejel

O D L O K O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O LOKACIJSKEM NAČRTU OBMOČJA KO 13 GMAJNICA

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o lokacijskem načrtu območja KO 13 Gmajnica (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 06/04, 06/06, 06/07-obv.razl., 07/07, 08/16).

S tem odlokom se spreminjajo določila veljavnega odloka in grafičnega dela lokacijskega načrta za stanovanjsko podobmočje – zahodni del, ki ga obravnava Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu območja KO 13 Gmajnica (UO GOK, št. 06/06), v nadaljevanju »Odlok o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06«.

Stanovanjsko podobmočje iz prejšnjega odstavka tega člena predstavljajo funkcionalne celote zahodnega dela območja KO-13 GMAJNICA, in sicer FC S7, FC S8 , FC S9 in FCR 18. Mikrolokacijsko se spremembe in dopolnitve nanašajo na zemljišča s parc. št: 216/131, 216/132, 216/133, 216/134, 216/135, 216/136, 216/137, 216/138, 216/139, 216/140, 216/141, 216/142, 216/143, 216/144, 216/145, 216/146, 216/147, 216/148, 216/150, 216/152, 216/157, 216/163, 216/175, vsa k.o. Mlaka.

Za spremembe in dopolnitve lokacijskega načrta, skladno z odločbo ministrstva, pristojnega za okolje, št. 35409-197/2019/11 z dne 24.4.2020, ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

2. člen

(sestavni deli sprememb in dopolnitev občinskega lokacijskega načrta)

Spremembe in dopolnitve Odloka o lokacijskem načrtu območja KO 13 Gmajnica vsebujejo besedni in grafični del ter priloge.

IV. Besedilo odloka

V. Grafični del vsebuje:

- 01 Prikaz območja na geodetskem načrtu M 1:500
- 02 Predlog parcelacije in nove zazidave na katastrskem načrtu M 1:500
- 03 Predlog nove zazidave z višinskimi kotami na geodetskem posnetku M 1:500
- 04 Ureditvena situacija M 1:500
- 05 Značilni prerez M 1:500
- 06 Komunalna ureditev – prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M 1:500
- 07 Prometna ureditev M 1:500
- 08 Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami M 1:500

- VI. Priloge prostorskega akta so:
- a. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
 - b. Prikaz stanja prostora
 - c. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
 - d. Smernice in mnenja
 - e. Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev lokacijskega načrta
 - f. Povzetek za javnost
 - g. Odlok o lokacijskem načrtu območja KO 13 Gmajnica (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 06/04, 06/06, 06/07-obv.razl., 07/07, 08/16).

3. člen

S tem odlokom se v funkcionalni celoti zahodnega dela območja KO-13 GMAJNICA / FC S7 omogoči spremembo tipologije zazidave dela območja, tako da se predvidi gradnjo desetih enostanovanjskih stavb tipa dvojček, namesto treh večstanovanjskih stavb.

V funkcionalni celoti zahodnega dela območja KO-13 GMAJNICA / FC S8 se omogoči uskladitev z dejanskim stanjem, tako da se določi največje število devetih (9) oz. osmih (8) stanovanjskih enot v dveh večstanovanjskih objektih tipa A. Ob objektu A9, v strokovni podlagi LN (grafični karti) se delu zelene površine ob objektu, ki je sedaj opredeljeno kot javna zelena površina (parceli št. 216/163 in 216/175, obe k.o. Mlaka), spremeni namembnost v zasebno zeleno površino.

V funkcionalni celoti zahodnega dela območja KO-13 GMAJNICA / FC S9, se zaradi uskladitve z dejanskim številom stanovanjskih enot v objektih tipa A, omogoči na območju obstoječih parkirišč na parcelah 216/55 in 216/60 k.o. Mlaka, ureditev deset (10) dodatnih PM (na parcelah št. 216/150 in 216/152, obe k.o. Mlaka).

V funkcionalni celoti zahodnega dela območja KO-13 GMAJNICA / FCR 18 se omogoči ureditev otroškega igrišča in ureditev parkirišča z osemtridesetimi (38) PM s potrebno navezavo na obstoječe krožno krožišče na občinski cesti ob skrajni jugozahodni meji obravnavanega območja (na lokaciji, kjer je sedaj travnik, rekreativne površine) ter ureditev potrebnih površine za pešce.

II. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE

4. člen

V 10. členu Odloka o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06 se spremeni:

- a) odstavek »Funkcionalna celota FC S7«, tako da po novem glasi:

»Funkcionalna celota FC S7

Funkcionalna celota FC S7 tvori južni del sredinske pozidave območja tako, da simetrično izrablja lego, v kateri je določena gradnja desetih enostanovanjskih objektov **tipa D**. Vertikalni gabarit objektov tipa D je P+M, tlorisna dimenzija pa 10,00 x 9,00 m. Objekti se izvedejo na dvignjenem pritličju z upoštevanjem varno koto Q500. Za vse gradbene posege znotraj funkcionalne celote FC S7 veljajo enaki arhitektonsko – oblikovalski pogoji kot za funkcionalno celoto FC S10.

Vse večje steklene površine, predvsem površine z odbojem od zelenih površin oziroma dreves naj bodo z namenom preprečevanja trkov ptic in drugih živali opremljene z razpoznavnimi znaki ali linijami oziroma drugimi rešitvami, ki bodo odvrčale nalete živali.«

b) odstavek »Funkcionalna celota FCR 18«, tako da po novem glasi:

»Funkcionalna celota FCR 18

Funkcionalna celota FCR 18 – je namenjena otroškemu igrišču in rekreaciji na travnati površini ter parkirišču z 38 PM, s prometno navezavo na obstoječe krožno križišče na občinski cesti in potrebnimi površinami za pešce.«

5. člen

V 11. členu Odloka o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06 se za obstoječim besedilom doda sledeči odstavek:

»Objekt tipa D:

Enostanovanjski objekt, objekt tipa dvojček z rahlo zamaknjeno skupno stranico na skupni parcelni meji, vsak s svojim dovozom.

Gabarit P+M (oz. drugačna zasnova etaž (mezanin, galerija, mansarda) znotraj višinskega gabarita)

Tlorisna dimenzija 10,00 x 9,00 m.

Največji skupni gabarit dvojčka 18,00 x 12,00 m.

Kota slemena 9,00 m nad koto pritličja.

Objekti se izvedejo na dvignjenem pritličju z upoštevano varno koto Q500 , in sicer:

D1;D2	339.50 m nmv
D3;D4	339.40 m nmv
D5;D6	339.35 m nmv
D7;D8	339.30 m nmv
D9;D10	339.25 m nmv

Ob objektu se v okviru gradbene parcele vsake stanovanjske enote dvojčka uredi 3PM.«

6. člen

V 15. členu (vodooskrba) Odloka o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06 se:

- v 2. odstavku se za prvo povedjo doda nova, ki glasi: »Vsi novi objekti se morajo preko hišnih priključkov oziroma sekundarnih vodov priključiti na obstoječe javno vodovodno in kanalizacijsko (komunalno in padavinsko) omrežje.«
- v zadnji povedi 3. odstavka, besedilo za vejico nadomesti z novim: »pri čemer morajo biti vsi fiksni objekti od osi vodovoda in kanalizacije oddaljeni najmanj 3,00 m, deponije z odpadnimi in škodljivimi snovmi najmanj 5,00 m ter ograje in drevesa 2,00 m.«
- za zadnjim stavkom 5. odstavka se doda besedilo: »Dvostanovanjski objekt oz. objekt tipa dvojček mora biti priključen na javni vodovod s skupnim priključkom PE DN 40, ki se mora pred objektoma razmejiti v skupnem vodomernem jašku. Vsaka stanovanjska enota mora imeti priključno cev PE HD DN 25 (d 32) in velikost vodomera DN 20.«

7. člen

V 16. členu (odvajanje odpadnih voda) Odloka o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06 se za sedanji zadnji, 7. odstavek doda sledeče nove odstavke:

- a) »Prepovedano je odvajati neočiščeno odpadno vodo neposredno v površinske vode ali neposredno ali posredno v podzemne vode.«
- b) »V kolikor je predviden izpust meteornih voda ali očiščenih odpadnih voda v vodotok, mora biti izpustna glava kanala oblikovana pod naklonom brežine in ne sme segati v svetli profil vodotoka. Po potrebi mora biti opremljena s povratno zaklopko.«
- c) »Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo.«

8. člen

V 17. členu (oskrba s plinom in ogrevanje) Odloka o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06 se za 2.odstavkom doda sledeče odstavke:

- a) »Glede na lokacijo bodočih objektov so možni tudi drugi koridorji.
Glede na gradnjo objektov se lahko predvidi etapnost gradnje plinovodnega omrežja.
Pri projektiranju nove komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi.
Vsi novi objekti naj se priključijo na omrežje zemeljskega plina.
Plin naj se uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.«

9. člen

V 19. členu (javna razsvetljava) Odloka o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06 se za obstoječe besedilo doda novi odstavek:

»Osvetljevanje javnih površin naj bo zmanjšano na najnižjo raven. Za osvetljevanje naj se uporabljajo svetila, ki svetlobo oddajajo usmerjeno pod vodoravnico oziroma navzdol ter žarnice, ki ne oddajajo bele svetlobe, ampak predvsem rumeno, oranžno oziroma rdečkasto svetlobo in ne oddajajo UV spektra.«

10. člen

V 22. členu (vodnogospodarske ureditve) Odloka o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06 se za obstoječe besedilo doda sledeče odstavke:

- a) »Morebitni objekti komunalne in prometne infrastrukture, ki bi izjemoma potekali vzporedno z vodotoki morajo biti v takšni oddaljenosti od struge, da bo zagotovljena stabilnost brežin in struge in zagotovljena varnost objektov - vodov v primeru poškodovanja vodotoka in vodnogospodarskih objektov zaradi visokih voda. Na odsekih, kjer trasa javne infrastrukture sega na vodno ali priobalno zemljišče, je potrebno upoštevati tudi prometno obremenitev in predvideti ustrezno zaščito cevi za čas uporabe strojne mehanizacije za potrebe vodnogospodarske javne službe. Gradnja jaškov v strugi in v brežinah vodotoka ni dovoljena.»
- b) »V primeru poseganja na vodna in priobalna zemljišča je potrebno izdelati hidrološko hidravlični elaborat, ki mora biti osnova za načrtovanje posegov v prostor. V elaboratu morajo biti analizirani pretoki od malih do velikih, s prikazom gladin za karakteristične pretoke.«
- c) »Gradnja objektov v območju vodotokov mora biti načrtovana tako, da ne poslabšujejo pretočnih sposobnosti vodotoka, ne povzročajo lokalne zožitve struge in ne poslabšujejo pretočnih razmer tudi na območju gor in dolvodno. Obrežna zavarovanja potrebna zaradi gradnje in ureditvenih del morajo biti ustrezno dimenzionirana, da bodo odporna proti erozijskemu delovanju velikih pretokov, pri čemer je potrebno upoštevati danes veljavne ekološko naravnane zahteve, povezane s posegi v površinske vodotoke. Omogočen mora biti transport plavin in plavja. V čim

- večji možni meri morajo biti uporabljeni naravni materiali kot na primer les in vegetativna zavarovanja.«
- d) »Pri načrtovanju posegov na vodna in priobalna zemljišča je potrebno slediti cilju Načrta upravljanja voda na vodnem območju Donave za obdobje 2016-2021:
- Ohranjanje oziroma vzpostavitve naravnega ravnovesnega stanja (hidromorfološko stanje vodnega režima, prodonosnost, vodni in obvodni ekosistemi)
 - Zagotavljanje ustreznih hidrološko-hidravličnih razmer
 - Oblikovanje programov vzdrževanja, da bodo sledili ciljem, tako zmanjševanja škodljivega delovanja voda (pretočnost strug rek) kot tudi izboljšanja hidromorfološkega stanja vodotokov.«
- e) »Na obravnavanem območju-ni dovoljeno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem dobru ali izvajalcu javne vodnogospodarske službe onemogočale neškodljiv dostop do vodnega zemljišča.«
- f) »Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor, ki bi lahko:
- ogrožali stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč,
 - zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda,
 - ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja,
 - onemogočili obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.«
- g) »Med gradnjo ni dovoljeno odlagati izkopanih materialov na vodno ali priobalno zemljišče vodotoka. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti.«
- h) »Zaradi zagotavljanja ukrepov za varstvo pred škodljivim delovanjem voda je treba zagotoviti neovirane dostope do vodne infrastrukture. Zato je pri projektiranju in gradnji na predmetnem območju potrebno predvideti gradnjo nadomestnih, ali povezovalnih poti, povsod tam, kjer bodo dostopi z gradnjo prekinjeni.«
- i) »Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda in tistih, ki jih izjemoma dopušča Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur.l. RS št. 89/08) v nadaljevanju Uredba.«
- j) »Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano (5. člen ZV-1).«
- k) »Za vse posege na varovanih varstvenih in ogroženih območjih je pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja potrebno pridobiti vodno soglasje - mnenje Direkcije RS za vode.«
- l) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno v skladu s 150. in 151. a členom Zakona o vodah pridobiti vodno soglasje, ki ga izda naslovni organ. Vodno soglasje je potrebno pridobiti za:
- poseg na vodnem in priobalnem zemljišču,

- poseg ki je potreben za izvajanje javnih služb po Zakonu o vodah,
 - poseg, ki je potreben za izvajanje vodne pravice,
 - poseg na varstvenih in ogroženih območjih,
 - poseg zaradi odvajanja odpadnih voda,
 - poseg, kjer lahko pride do vpliva na podzemne vode, zlasti bogatenje vodonosnika ali vračanja vode v vodonosnik,
 - hidromelioracije in druge kmetijske operacije, gozdarsko delo, rudarsko delo ali drug poseg, zaradi katerega lahko pride do vpliva na vodni režim.
- m) Potrebno je skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije na katere posega (gradnja kablovodov, izpustnih glav, zračno prečkanje struge, ...), Ur. list RS, št. 35/11).

11. člen

V 26. členu (ohranjanje narave ter trajnostna raba naravnih dobrin) Odloka o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06 se za obstoječe besedilo doda sledeči novi odstavek:

»Med gradnjo je treba izvajati ukrepe preprečevanja širjenja invazivnih tujerodnih vrst predvsem tako, da se na območje dovaža le zemeljski material, ki ne vsebuje ostankov invazivnih tujerodnih vrst, delovne stroje se pred začetkom del očisti, po končanih delih pa naj investitor najmanj 3 leta spremlja morebiten pojav invazivnih tujerodnih vrst in jih nemudoma odstrani (cvetoče vrste pred cvetenjem), ostanke pa sežge. Na javnih površinah naj se prednostno sadi in seje avtohtone okrasne rastline, med neavtohtonimi pa le tiste, ki zanesljivo niso invazivne.«

12. člen

V 27. členu (varstvo kulturne dediščine) Odloka o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06 se za obstoječi doda novi drugi odstavek:

»Ohranja naj se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine. V območju urejanja naj se ne zvišuje objektov. Nižji stanovanjski dvojčki so za ohranjanje prostorskega pomena dediščine boljša rešitev kot višji enostanovanjski objekti.«

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

Spremembe in dopolnitve Odloka o spremembah in dopolnitvah LN KO-13 GM - 06/06 so na vpogled vsem zainteresiranim na Občini Komenda in na njenih spletnih straneh.

14. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

15. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah Glasila Občine Komenda.