

IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

Na obravnavanem območju »**LN KO-13 GMAJNICA**« (Odlok o Lokacijskem načrtu območja KO 13 – Gmajnica – Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 06/04, **06/06**, 06/07-obv.rabl., 07/07, 08/16) je kot hierarhično višji prostorski akt v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda 6/2013 , 10/2017), v nadaljevanju »**OPN KOMENDA**«.

Območje, na katerega se nanašajo spremembe in dopolnitve LN KO-13 GMAJNICA, vključuje predvsem funkcionalne celote FC 7, FC 8, FC 9 in FCR 18.

Po določitih OPN KOMENDA (1. odstavek 41. člena) je naselje GMAJNICA sestavni del Območja Komenda in Moste.

Izvedbeni del OPN KOMENDA v 46. členu s Preglednico 5 prikazuje členitev občine na enote urejanja prostora »EUP« in »podEUP«.

Obravnavanemu območju, ki je v veljavnem podrobnem prostorskem načrtu (LN KO-13 GMAJNICA) označeno z oznako »KO 13«, OPN KOMENDA določa EUP oznako »GM 5«, podrobnejša namenska raba enote je določena kot »S (območja stanovanj), C (območja centralnih dejavnosti), Z (območja zelenih površin), VC (celinske vode)«.

V isti preglednici je določeno tudi, da se obravnavano območje ureja z veljavnim OPPN.

OPN KOMENDA med drugim določa:

1. CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Glede na krajinske, poselitvene in funkcijske značilnosti območja občine, ki je razdeljeno na tri makroobmočja, spada obravnavano območje predmetne pobude v nižinski del - Kranjsko-Šenčursko polje (3. odstavek 5. člena).

V 1. odstavku 6. člena je določeno, da koncept trajnostnega razvoja predstavlja zavestno odločitev za spoštovanje načela ravnovesja med težnjo po gospodarskem razvoju in težnjo po ohranjanju zdravega okolja oziroma narave. Usklajeno se razvijajo vse funkcije občinskega središča, **teži se k zagotavljanju visoke kakovosti življenja današnjim in bodočim generacijam ter hkrati varuje okolje.**

2. ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

V 1. odstavku 7. člena je določeno, da razvoj dejavnosti in raba prostora v občini Komenda nadaljujeta kontinuiteto prostorskega urejanja, ki izhaja iz kvalitetnih rešitev prostorskih dokumentov izdelanih v preteklosti. Zasnova prednostnih območij za razvoj dejavnosti temelji na osnovni delitvi prostora občine kot je opredeljena v izhodiščih v razdelku II/1.1. strateškega dela.

3. odstavek 7. člena določa, da je območje nižinskega dela razdeljeno na štiri podenote:

(3.1) Pretežno urbanizirano območje Komende in Most predstavlja najpomembnejšo aglomeracijo lokalne skupnosti s koncentracijo centralnih, poslovnih in športnorekreacijskih dejavnosti ter stanovanj. Na območju Komende in Most je poudarek na razvijanju družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih, turističnih, športnih in rekreacijskih dejavnosti, **zagotavljanju zadostnih kapacitet za stanovanjsko**

gradnjo ter smotrnem lociranju kmetijskih objektov. Delovna mesta in razvoj storitvenih funkcij se zagotavlja tudi v gospodarskih conah, Poslovni coni Žeje pri Komendi, Obrtni coni Potok pri Komendi in Gramoznici, ki so z območjem Komende in Most funkcijsko povezane. Poslovna cona Žeje pri Komendi se še nadalje razvija kot gospodarsko, razvojno in raziskovalno središče regije, ki bo konkurenčno tudi na mednarodnem nivoju. Že predvideni dopolnilni programi v coni se nadgrajujejo z širšo paleto možnih programov. Dejavnosti Obrtne cone Potok pri Komendi se dopolnjujejo s kompatibilnimi poslovnimi, trgovskimi, gostinskimi, kmetijskimi in proizvodnimi programi. Na območju Gramoznice se razvijajo programi vezani predvsem na področje ravnanja z odpadki in poslovne dejavnosti.

3. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ OBČINE

1. odstavek 23. člena določa, da se notranji razvoj naselij osredotoča na **zgoščanje poselitve v nepozidanih območjih stavbnih zemljišč, pri čemer se hkrati zagotavlja kvalitetne bivanjske pogoje z zadostnimi funkcionalnimi zemljišči, zelenimi in rekreativnimi območji** ter z ustrežno podporo na področju družbene in gospodarske javne infrastrukture [...]

2. odstavek pa določa, da **širitve naselij za organizirano stanovanjsko gradnjo, gradnjo družbene infrastrukture ter za oskrbne in storitvene dejavnosti se prvenstveno določajo na območjih posameznih središč (Komenda in Moste) in drugih naselij osrednjega urbaniziranega nižinskega dela.**

4. NAMENSKA RABA PROSTORA –

Preglednica 5 (46. člen): Prikaz členitve občine na EUP in podEUP

1 – oznaka enote urejanja prostora (EUP);

2 – oznaka manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podEUP);

3 – podrobnejša namenska raba prostora;

4 – oznaka načina urejanja:

- PIP,

- DPA,

- OPPN – veljaven,

- OPPN(1)– predviden;

5 – oznaka urbanističnega tipa (značilnosti umeščanja posegov v prostor);

6 – oznaka stavbnih tipov;

7 – maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele (oziroma vrednosti med katerimi se mora gibati);

8 – minimalni delež zelenih površin v %;

9 – oznaka ali so za območje EUP oziroma podEUP podane usmeritve za izdelavo OPPN ali posebne določbe:

- da,

- ne

* - oznaka območja v veljavnem podrobnem prostorskem načrtu

/ - vrednost kazalca za EUP oziroma podEUP ni relevantna oziroma ni omejena z določilom v tej preglednici

nr – namenska raba je razvidna iz grafičnih prikazov

1	2	3	4	5	6	7	8	9
NIŽINSKI DEL – KRANJSKO ŠENČURSKO POLJE								
Območje Komende in Most (urbanistični načrt) z gospodarskimi conami (Poslovna cona Žeje pri Komendi, Obrtna cona Potok pri Komendi, Gramoznica)								
Gmajnica								

GM 5 (KO13)*	/	S	OPPN	/	/	/	/	Da
		C		/	/	/	/	Da
		Z		/	/	/	/	Da
		VC		/	/	/	/	Da

OPN 48/(1): **Preglednica 6: Vrste območij osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora**

	OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
S	OBMOČJA STANOVANJ
SS	stanovanjske površine
SB	stanovanjske površine za posebne namene
SK	površine podeželskega naselja
C	OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI
CU	osrednja območja centralnih dejavnosti
CD	druga območja centralnih dejavnosti
CDi	površine za izobraževanje
CDv	površine za opravljanje verskih obredov
I	OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI
IG	gospodarske cone
IK	površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
B	POSEBNA OBMOČJA
BT	površine za turizem
Z	OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN
ZS	površine za oddih, rekreacijo in šport
ZD	druge urejene zelene površine
ZK	Pokopališča
P	OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE
PC	površine cest
O	OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE
E	OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE
A	POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE
As	površine razpršene poselitve namenjene bivanju
Ak	površine razpršene poselitve namenjene pretežno kmetijstvu
	OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
K1	NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
K2	DRUGA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
	OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
G	GOZDNA ZEMLJIŠČA
	OBMOČJA VODA
VC	CELINSKE VODE
■	RAZPRŠENA GRADNJA, kot zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

5. DOPUSTNE VRSTE OBJEKTOV, GRADENJ, POSEGOV V PROSTOR IN DOPUSTNE DEJAVNOSTI

49. člen določa (splošno) :

(1) **Osnovne dejavnosti** so dejavnosti, ki v posamezni EUP oziroma podEUP prevladujejo (**določajo pretežno rabo**).

(2) **Dopolnilne dejavnosti** so dejavnosti, ki služijo osnovnim dejavnostim v posamezni EUP oziroma podEUP ali jih dopolnjujejo. Dejavnosti s področja izobraževanja, javne uprave, zdravstva in socialnega

varstva ter kulturnih, razvedrilnih in športnorekreacijskih dejavnostih, ki so namenjene širši javnosti, lahko služijo tudi širšemu območju. Dopolnilne dejavnosti se v EUP oziroma podEUP praviloma umešča po osnovnih dejavnostih ali sočasno z njimi.

(3) *Preglednica 7: Poimenovanje dejavnosti v izvedbenem delu tega odloka in pojasnilo povezav s predpisom, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti [...]*

(4) Pojem bivanje se uporablja za opredelitev dejavnosti na območjih, kjer ljudje lahko stalno ali občasno prebivajo (bivanje za potrebe turizma, zdravstva in socialnega varstva ter drugih dejavnosti je opredeljeno s pojmi iz prejšnjega odstavka).

III/3.2. Prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov

53. člen določa *(splošno glede lege objektov na zemljišču)* :

(1) Novi objekti morajo biti odmaknjeni od meja sosednjih zemljišč toliko, da ni motena sosednja posest in da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

(2) Od obstoječih objektov morajo biti novi objekti oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni in drugi pogoji, določeni z veljavnimi predpisi.

(3) Novi objekti morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljeni najmanj 5,0 metrov oziroma v skladu s prometno tehničnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste. Odstopanje od teh določil je možno v soglasju z upravljavcem cest ter v primerih, ko je potrebno upoštevati regulacijske črte ali posebne pogoje s področja varstva kulturne dediščine.

(4) Ograje morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljene vsaj 0,5 metra, pri čemer se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče. Ograje se lahko postavi tudi bližje ali na mejo, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo, o tem medsebojno pisno sporazumejo. Za postavitve ograd ob javnih cestah je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev, s katerim ti določijo ustrezne odmike in višine, tako da ne ovirajo preglednosti na cestah in vzdrževanje cest.

(5) Objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture ter druge prometne, manipulacijske, parkirne in podobne utrjene površine, se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradi do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče.

(6) Odmik novih stavb od gozdnega roba mora biti vsaj tolikšen (vsaj povprečna višina odraslih dreves gozda v neposredni bližini lokacije), da gospodarjenje z gozdom ne ogroža objektov oziroma rab prostora. Kadar takšen odmik ni zagotovljen, investitor prevzema odgovornost za poškodbe na svojih objektih, ki jih lahko povzročijo normalno gospodarjenje s sosednjim gozdom ali ujme ter sanacija njihovih posledic.

(7) Stavbe morajo biti od javnega vodovodnega omrežja oddaljene najmanj 3,0 metre, greznice ali deponije z odpadnimi in škodljivimi snovmi najmanj 5,0 metra, drevesa 2,0 metra, podporni zidovi in druge arhitektonske ovire pa najmanj 1,0 meter. Stavbe morajo biti od osi javnega kanalizacijskega omrežja oddaljene najmanj 3,0 metre, v varstvenem pasu do 5,0 metrov od osi javnega kanalizacijskega omrežja pa ni dovoljena nasaditev drevesnih vrst, ki razširjajo koreninski sistem v globino in širino. Odstopanje od teh določil je možno v soglasju z upravljavcem javnega vodovodnega oziroma kanalizacijskega omrežja ter v primerih, ko je potrebno upoštevati regulacijske črte ali posebne pogoje s področja varstva kulturne dediščine.

54. člen določa (pogoji za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja) :

(1) S posegi v prostor je potrebno ohraniti obstoječe dominante, značilne silhete naselij in vedute.

(2) Ohranjati je potrebno čim več obstoječe lokalno značilne vegetacije zlasti travniške sadovnjake na vaških robovih, obvodno vegetacijo, posamezna drevesa ob domačijah ter posamezna drevesa, pomembna za prepoznavnost javnih površin. Kadar zelenih potez in posameznih dreves ni mogoče ohraniti, jih je potrebno po končani gradnji ponovno zasaditi, pri čemer je potrebno uporabiti avtohtone vrste. Delno ohranjene vaške robove je potrebno dopolniti z lokalno značilnimi sadnimi sortami. Na robovih naselij naj se po možnosti ohranja razporeditev kozolcev.

55. člen določa (tipi oblikovanja grajene strukture – urbanistični tipi) :

(1) Za posamezne EUP oziroma podEUP so glede na morfološke značilnosti pozidave določeni tipi oblikovanja grajene strukture – urbanistični tipi, za katere veljajo posebna merila in pogoji glede lege in razmestitve objektov. **Urbanistični tip na območju posamezne EUP oziroma podEUP, če je za le-to določen, je razviden iz Preglednice 5. [...]**

93. člen OPN KOMENDA določa, da se del območja GM 5 namenja dopolnjevanju družbenih (vrtec), socialnih (dom za starejše osebe, varovana stanovanja) in spremljajočih vsebin za potrebe občine.