



OBČINA KOMENDA
Zajčeva cesta 23
1218 KOMENDA

telefon: **01 72 47 400**

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: 351-0223/2024-8

Datum: 28. 01. 2025

OBČINSKI SVET OBČINE KOMENDA

ZADEVA : PREDLOG SKLEPA O POTRĐITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD DOLOČIL PROSTORSKEGA AKTA NA ZEMLJIŠČU PARC. ŠT. 112/3, K. O. 1907 – KRIŽ.

PRAVNA PODLAGA: 131. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17, 175/20 – ZureP-2), v povezavi z 299. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 199/21 – ZUReP-3) in 16. člen Statuta Občine Komenda (Uradne objave GOK št. 01/21 - UPB),

PREDLAGATELJ: Jurij Kern, župan Občine Komenda

POROČEVALCA: Marjan Potočnik, višji svetovalec za urejanje prostora,
Helena Kovač, Geoplan, d. o. o., Glavni trg 21, 1240 Kamnik
(izdelovalec elaborata lokacijske preveritve).

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Komenda sprejme Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v podenoti urejanja prostora KR 4/1, na zemljišču parc. št. 112/3, k. o. 1907 – Križ, ki ga je pod št. 031/2024-ELP decembra 2024 izdelalo podjetje GEOPLAN, d. o. o., Glavni trg 21, 1240 Kamnik.

Obrazložitev:

Pooblaščenno podjetje GEOPLAN, d. o. o., Glavni trg 21, 1240 Kamnik, je 13. 12. 2024 vložilo pobudo za lokacijsko preveritev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljišču parc. št. 112/3, k. o. 1907 – Križ (podEUP KR 4/1). Vlogi je bil priložen elaborat lokacijske preveritve št. 031-2024-ELP, ki ga je decembra 2024 izdelalo navedeno pooblaščenno podjetje. Gre za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot jih določa Odlok o občinskem

prostorskem načrtu Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 06/13, 10/17) in sicer za manjše odstopanje pri določitvi faktorja zazidanosti (FZ) na zemljišču parc. št. 112/3, k. o. 1907 – Križ. Občinski prostorski načrt za to podenoto urejana določa maksimalni FZ do 0,35, elaborat lokacijske preveritve pa za navedeno parcelo dopušča povišanje tega faktorja na 0,39. S tem bo možna legalizacija nezahtevnega objekta (garaže) in posledično pridobitev uporabnega dovoljenja za zakonito zgrajeno enostanovanjsko hišo na tej parceli, kar brez sprejema sklepa v prilogi ni možno.

Pisno obvestilo o postopku lokacijske preveritve je bilo skladno z določili 4. odstavka 138. člena ZUreP-3 posredovano mejašem, ki pripomb niso imeli. Pav tako pripomb niso imeli pristojni nosilci urejanja prostora.

Javna razgrnitev elaborata je trajala od 19. 12. 2024 do 07. 01. 2025, pripomb in predlogov ni bilo.

V elaboratu opredeljene vsebine je 14. 01. 2025 potrdilo tudi Ministrstvo za naravne vire in prostor in mu dodelilo Identifikacijsko številko 5056. Hkrati je imelo nekaj pripomb na tehnični del priprave digitalnega gradiva, a je izdelovalec elaborata odpravil te pomanjkljivosti.

Na podlagi navedenega predlagamo, da Občinski svet Občine Komenda sprejme priložen sklep, ki bo investitorju omogočil pridobitev uporabnega dovoljenja za zakonito zgrajeno enostanovanjsko hišo.

Pripravil: Marjan Potočnik

Jurij Kern, Župan Občine Komenda

PRILOGI:

1. Predlog sklepa,
2. Elaborat lokacijske preveritve.

I. NASLOVNI LIST ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

NAZIV ELABORATA
LOKACIJSKE PREVERITVE(LP):

Elaborat lokacijske preveritve
za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za
Legalizacijo nezahtevnega objekta ob obstoječi stanovanjski hiši

ID ŠTEVILKA ELABORATA LP

5056

ELP

PROJEKTANT



GEOPLAN d.o.o.
Glavni trg 21,
1240 Kamnik

IME IN IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA POOBLAŠČENEGA
PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA:

PA HELENA KOVAČ, univ. dipl. inž. arh.
0745 A / PPN

HELENA KOVAČ

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

PA PPN ZAPS 0745

ŠTEVILKA PROJEKTA

031/2024-ELP

KRAJ IN DATUM IZDELAVE

Kamnik, december 2024

II. UTEMELJITEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

VSEBINA

I. NASLOVNI LIST ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	1
II. UTEMELJITEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE	2
1. NAVEDBA IDENTIFIKACIJSKIH ŠTEVILK OZ. NAZIVOV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV:	3
2. NAVEDBA KATASTRSKIH OBČIN IN PARCELNIH ŠTEVILK, KI SO POVEZANE Z OBMOČJEM LOKACIJSKE PREVERITVE.....	3
3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV in DODATNE DOKUMENTACIJE.....	3
4. NAVEDBA NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE	4
III. PODROBNA UTEMELJITEV ELP PRI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJIH OD PIP	5
5. ANALIZA STANJA V PROSTORU:.....	5
Lokacija	5
6. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....	6
7. NAVEDBA SPREJETIH LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI OPN OBČINE KOMENDA	8
8. VELJAVNI PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI ZA podEUP KR 4/1	8
9. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP:.....	9
10. UTEMELJITEV, DA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP NE ZAHTEVA DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA	10
11. OPREDELITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PIP.....	10
12. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	11
13. PREDLAGANO ODSTOPANJE OD PIP	11
14. DOPUSTNOST ODSTOPANJA	14
15. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE	15
Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki	15
Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve	15
Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve	15
16. PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI	16
S K L E P.....	16
IV. GRAFIČNI DEL	17

1. NAVEDBA IDENTIFIKACIJSKIH ŠTEVILK OZ. NAZIVOV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV:

Št. projekta:

031/2024-ELP

Identifikacijska st.: **XXXX**

Veljavni prostorski akt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Komenda

(Glasilo občine Komenda, št. 06/2013 z dne 31.7.2013) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu

(Glasilo občine Komenda, št. 10/2017 z dne 13.11.2017).

Enota urejanja prostora (EUP): KR 4,

podEUP: KR 4/1

Podrobna namenska raba: SS – stanovanjske površine

Potrjene lokacijske preveritve:

Iz javno dostopnih podatkov prostorskega informacijskega sistema na obravnavanem območju LP do 10 12 2024 še ni bilo potrjenih lokacijskih preveritev.

2. NAVEDBA KATASTRSKIH OBČIN IN PARCELNIH ŠTEVILK, KI SO POVEZANE Z OBMOČJEM LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve:

Zemljišče s parcelno številko 112/3 k.o. 1907-KRIŽ

3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV in DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi so bili uporabljeni sledeči viri in dokumentacija:

- Prostorsko informacijski sistem občine Komenda
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=komenda>
- e-geodetski podatkov, GURS (<https://egp.gu.gov.si/egp/>)
- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP
- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) (<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8249>)
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni_dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf)
- Tehnična pravila za pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki (https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/PIS/Tehnicna_pravila_OPI_A_v1-3.pdf)

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Komenda (Glasilo občine Komenda. št. 06/2013 z dne 31.7.2013), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu (Glasilo občine Komenda. št. 10/2017 z dne 13.11.2017)
- Podatki investitorja o investicijski nameri za Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Ker se predmetno individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev nanaša izključno na minimalno spremembo izrabe prostora v EUP KR 4, podEUP KR 4/1, predlagamo, da se v postopek pridobitve pozitivnega mnenja oz. soglasja vključi:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor graditev in stanovanja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana z vidika določitve evidenčne številke za predmetni Elaborat lokacijske preveritve (LP) ter pregled Elaborata LP.
- Občina Komenda - z vidika strinjanja z individualnim odstopanjem prostorsko ureditvenih pogojev

Navedeni predlog je smiselni, saj v pristojnost drugih resorjev predlagana vsebina lokacijske preveritve ne posega.

4. NAVEDBA NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

Postopek lokacijske preveritve se izvede skladno z Zakonom o urejanju prostora 3 (ZUreP-3 - Uradni list RS, št. 199/21, 134. člen, 136.člen in 300. člen) na pobudo investitorke. Investitorka želi legalizirati garažo ob stanovanjski hiši, zgrajeni zakonito s pridobljenim gradbenim dovoljenjem ter obenem pridobiti uporabno dovoljenje za isto stanovanjsko hišo.



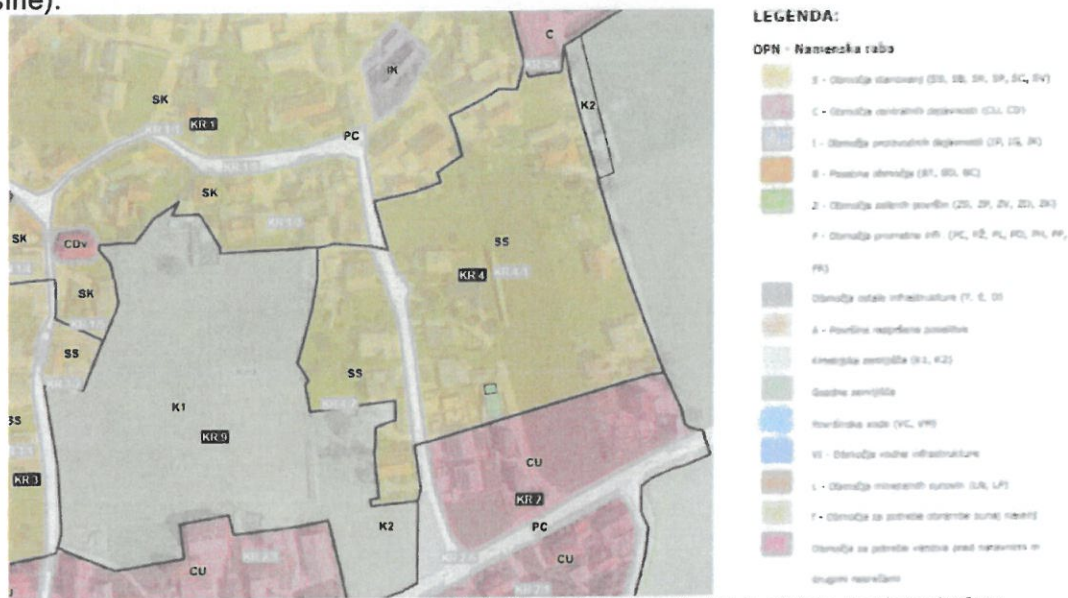
Slika 1 (vir: PISO, december 2024): Informativni prikaz ožjega območja lokacijske preveritve zeleno označeno območje.

III. PODROBNA UTEMELJITEV ELP PRI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJIH OD PIP

5. ANALIZA STANJA V PROSTORU:

Lokacija

Območje obravnave lokacijske preveritve se nahaja v Občini Komenda, v naselju Križ. Skladno z določili OPN Komenda se parc.št. 112/3 k.o. 1907-KRIŽ umešča v enoto urejanja (v nadaljevanju EUP) KR 4, podrobno KR 4/1, s podrobnejšo namensko rabo SS (Stanovanjske površine).



Slika 2 Prikaz namenske rabe na območju LP in okolici, območje LP je očitano z zeleno šrafuro.
(vir: PISO, december 2024):

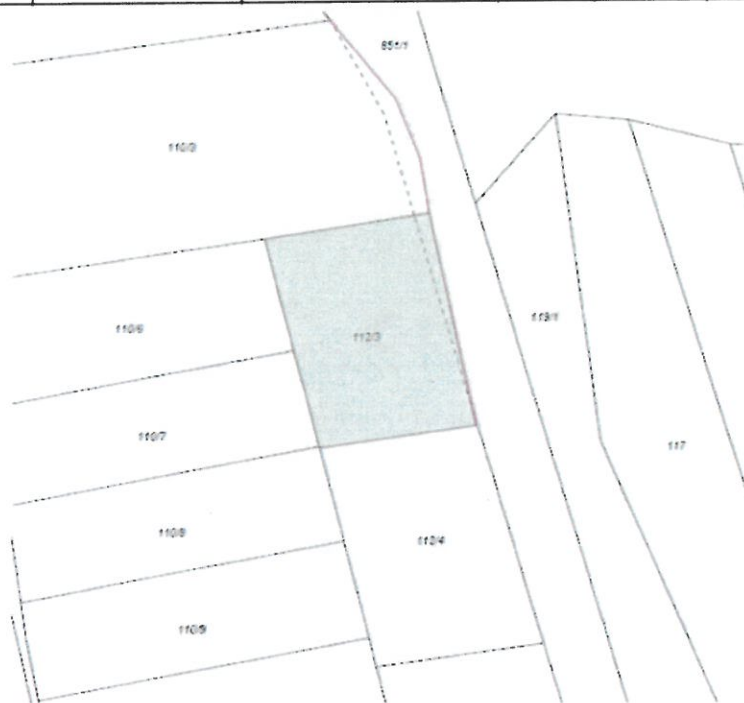
Območje gradbene parcele parc.št. 112/3 k.o. 1907-KRIŽ, je v decembru 2024 velikosti 298 m². V teku na GURS je geodetski postopek ureditve meje, mejne izravnave, ter vpisa stanovanjske stavbe in garaže v kataster nepremičnin. Po izvedbi postopka, bo z odločbo parc.št. 112/3 k.o. 1907-KRIŽ velikosti 312 m².



Slika 3 (vir: PISO, december 2024): Prikaz gradbene parcele pred mejno izravnavo - označeno območje

PODATKI PRED SPREMEMBO						
Šifra KO	Parcela	Številka stavbe	Območje služnosti / območje stavbne pravice	Urejena	Način izračuna	Površina (m ²)
1907	112/3	439	-	DA	1	2 98

PODATKI PO SPREMEMBI						
Šifra KO	Parcela	Številka stavbe	Območje služnosti / območje stavbne pravice	Urejena	Način izračuna	Površina (m ²)
1907	112/3	439	-	DA	1	3 12 (+4,7%)



Slika 4 (vir: Elaborat izravnave meje GeoLun Matej Lun s.p., november 2024): Povečanje gradbene parcele 112/3 k.o. 1907 Križ iz 298 m² na 312 m²

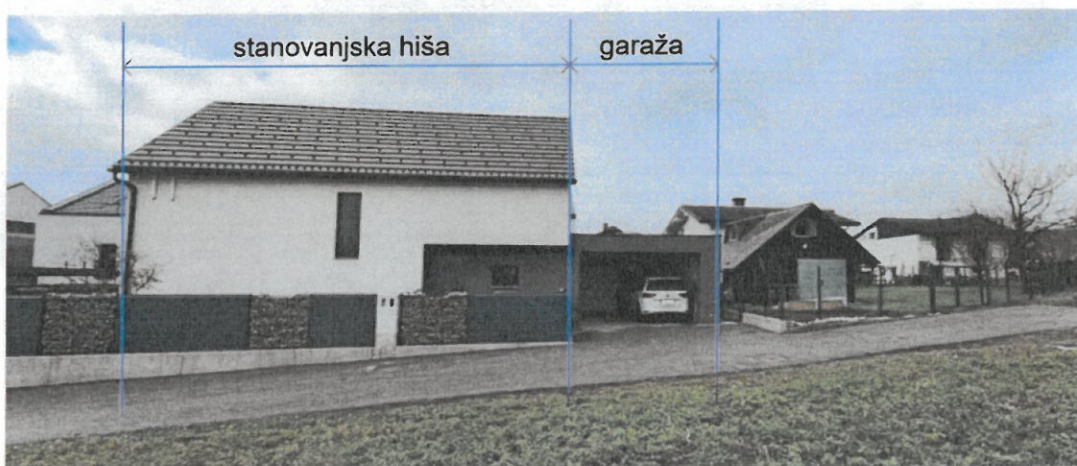
6. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

Na parc.št. 112/3, k.o. 1907-KRIŽ je skladno z gradbenim dovoljenjem, št. 351-361/2012/18 z dne 4.3.2013 zgrajena enostanovanjska hiša.

Severno ob zakonito zgrajeni stanovanjski stavbi je brez gradbenega dovoljenja postavljena garaža za dve osebni vozili in sicer kot nezahtevni objekt.

Če bi bila na parc.št. 112/3, k.o. 1907 Križ velikosti 298 m² zgrajena samo stanovanjska hiša (86,65 m²) bi znašal (faktor zazidanosti) FZ 0,29, in bi bil manjši od 0,35, kot je dovoljen največji FZ za območje KR 4/1. Z izgradnjo garaže pa znaša zazidanost na gradbeni parceli št. 112/3 86,65 m² (stanovanjska hiša) in 32,97 m² (garaža) oz. skupaj 119,62 m², kar pomeni faktor zazidanost 0,40, ki presega največji dovoljeni FZ, ki je 0,35 za območje KR 4/1.

Za povečanje gradbene parcele je bil skladno z Zakonom o katastru nepremičnin sprožen geodetski postopek ureditve meje, mejne izravnave, ter vpisa stanovanjske stavbe in garaže v kataster nepremičnin, med drugim tudi z namenom, da se dejansko stanje zazidanosti približa zakonsko dovoljeni. Po izvedbi postopka, ki je v teku na GURS, bo velikost parc.št. 112/3, k.o. 1907 - KRIŽ znašala 312 m², kar obenem pomeni, da bo ob skupni pozidanosti stanovanjske hiše in garaže 119,62 m², faktor zazidanosti znašal 0,383 oz. zaokroženo 0,38, kar še vedno presega največji dovoljeni FZ, ki je 0,35 za območje KR 4/1. Zaradi omenjenega dejstva ni mogoče niti pridobiti uporabnega dovoljenja za stanovanjsko stavbo, saj mora skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem biti skladna s prostorsko izvedbenim aktom, temu pa ni tako, saj je FZ presežen. Prav tako ni mogoče legalizirati garaže kot nezahtevni objekt, saj prav tako ni mogoče izkazati skladnosti s prostorsko izvedbenim aktom. Iz tega razloga pobudnica pristopa k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve.



Slika 5: Prikaz območja gradbene parcele s stanovanjsko hišo na levi in garažo kot nezahtevnim objektom na desni, slikano iz vzhodne strani (vir: Geoplan d.o.o., Kamnik, december 2024)



Slika 6: Prikaz območja gradbene parcele iz dovozne poti iz juga, levo sosednja garaža, postavljena na do meje parc.št. 112/3, k.o. Križ (vir: Geoplan d.o.o., Kamnik, december 2024)



*Slika 7: Prikaz obstoječe pozidave na zahodni strani parc.št. 112/3, k.o. Križ
(vir: Geoplan d.o.o., Kamnik, december 2024)*

7. NAVEDBA SPREJETIH LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI OPN OBČINE KOMENDA

Po zadnji posodobitvi sprejeti lokacijski preveritvi, ki se na MOP vodi po enoličnem identifikatorju -ID **xxxx**, tehnična posodobitev OPN Občine Komenda še ni bila izvedena.

8. VELJAVNI PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI ZA podEUP KR 4/1

Veljavni prostorski akt:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Komenda (Glasilo občine Komenda. št. 06/2013 z dne 31.7.2013),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu (Glasilo občine Komenda. št. 10/2017 z dne 13.11.2017)

EUP: KR 4,
podEUP: KR 4/1

Podrobna namenska raba: SS – stanovanjske površine

Podrobne prostorsko izvedbene pogoje za podEUP KR 4/1 opredeljuje 46. člen OPN Občine Komenda:

Preglednica 5: 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)								
Križ (urbanistični načrt)								
KR 4	KR 4/1	SS	PIP	U2/1	A1/3, A3/1	0,35	30	ne

9. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP:

Investicijska namera na podlagi 300. člena (izvedba lokacijske preveritve za namen legalizacije) oziroma druge alineje 1. odstavka 134.člena ZUreP-3 (za doseganje gradbenega namena se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN) predvideva individualno odstopanje od PIP iz OPN Občine Komenda. S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za izpolnitev gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dovoli individualno odstopanje od meril za izrabo parcele (faktor zazidanosti) za namen legalizacije in pridobitve uporabnega dovoljenja. Za potrebe legalizacije garaže in pridobitve uporabnega dovoljenja za zakonito zgrajeno stanovanjsko hišo (kjer je potrebno izkazati skladnost s prostorsko izvedbenimi pogoji) je potrebno faktor zazidanosti (FZ) iz 0,35 povečati na 0,39.

10. UTEMELJITEV, DA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP NE ZAHTEVA DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA

Odstopanje od zgoraj navedenih določb po prostorskem aktu pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji v podEUP KR 4/1, niti se ne spreminja namenska raba prostora SS.

Odstopanje glede izvedbene regulacije (dopustne izrabe gradbene parcele) ne predstavlja odstopanja glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja objekta, zagotovljena so skladnost z njegovo okolico in čim manjša odstopanja od izvedbene regulacije prostora glede tovrstnih gradenj in prostora, kjer objekt stoji.

Razlogi za individualno odstopanje so objektivne okoliščine, podane v 3. alineji 3. odstavka 136.člena ZUreP-3, ki določa, da občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, če:

- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

V danem primeru gre za legalizacijo pomožnega objekta – garaže kot nezahtevnega objekta, ki stoji na zemljišču z obstoječim objektom (zakonito zgrajeno stanovanjsko hišo). Obstoječi prostorski izvedbeni pogoj tega ne dopušča, saj je FZ minimalno presežen. Z obstojem pomožnega objekta – garaže kot nezahtevnega objekta je dosežena boljša funkcionalnost obstoječe stanovanjske hiše.

Zaradi navedenega namenska raba prostora ni spremenjena (drugačna).

11. OPREDELITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PIP

Skladno s poglavjem 2.5./Lokacijska preveritev/ Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), v nadaljevanju ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora ali kot sledi iz 300.člena ZUreP-3, se lahko postopek lokacijske preveritve izvede smiselno tudi za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču v skladu s predpisi, ki urejajo graditev in sicer skladno z drugo alinejo 134.člena ZUreP-3 (namen lokacijske preveritve) da » za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN«. 136. člen ZUreP-3 podrobneje opredeli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Tako lahko občina z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo investicijske namere, ki je v predmetnem primeru skladna s 3. alinejo 3. odstavka 136.člena ZUreP-3, ki določa:

- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov

kar predstavlja objektivno okoliščino, skladno z ZUreP-3.

Individualno odstopanje v postopku lokacijske preveritve 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 niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Navedene zakonske možnosti kot so navedene zgoraj, v celoti omogočajo, da pobudnica lahko upravičeno sproži postopek lokacijske preveritve, s katero bo v fazi postopka preverjeno in potrjeno individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev za namen izvedbe investicijske namere.

12. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Prvi odstavek 136.člena, ki opredeli individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev opredeli:

»Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.«

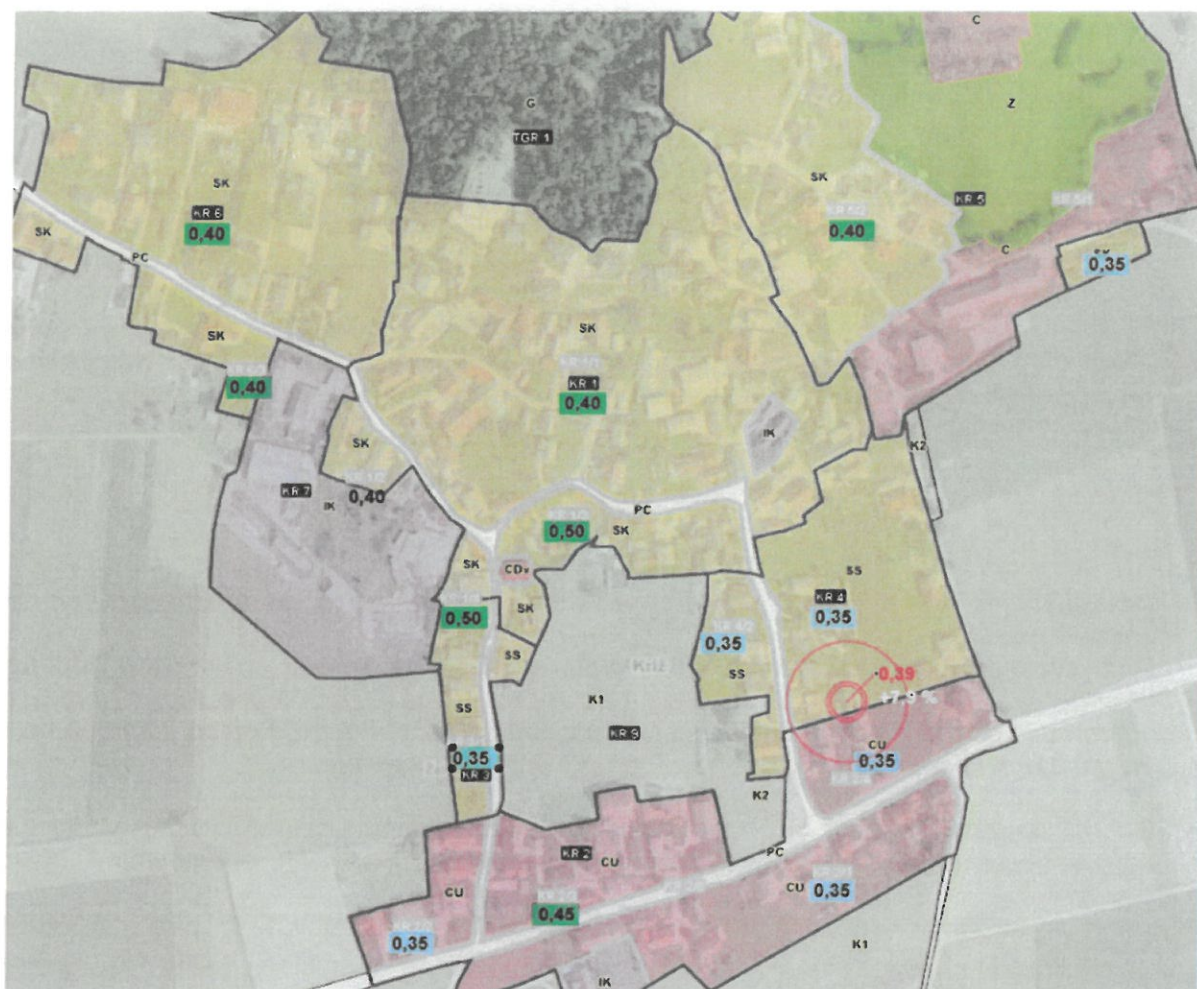
Objektivne okoliščine za možnost dopustitve individualnega odstopanja, ko lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, so tudi če:

- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov, za kar gre ravno v predmetni situaciji.

13. PREDLAGANO ODSTOPANJE OD PIP

Za namen legalizacije garaže in pridobitev uporabnega dovoljenja za zakonito zgrajeno stanovanjsko hišo, v predmetni lokacijski preveritvi, se opredeli odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev 46.člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Komenda (Glasilo občine Komenda, št. 06/2013 z dne 31.7.2013 in št. 10/2017 z dne 13.11.2017) za podEUP KR 4/1 in sicer se v sklepu o LP navedeta alineji, ki se glasita:

Na parc.št. 112/3 k.o. 1907 - KRIŽ je skladno z gradbenim dovoljenjem, št. 351-361/2012/18 z dne 4.3.2013 zgrajena enostanovanjska hiša zazidane površine 86,97 m². Severno ob zakonito zgrajeni stanovanjski stavbi je brez gradbenega dovoljenja postavljena garaža za dve osebni vozili kot nezahtevni objekt bruto/zazidane površine 32,97 m². Zazidanost – FZ za oba objekta skupaj (119,62 m²) na gradbeni parceli št. 112/3, k.o. 1907 - KRIŽ, ki bo po dokončanju geodetskega postopka velika 312 m² znaša 0,383, kar presega 0,35, ki velja kot največjo možno za območje podEUP KR 4/1. Iz spodnjega prikaza izhaja, da je v vasi Križ več EUP oz. podEUP z dovoljeno izrabo prostora FZ do 0,4, 0,45 in celo 0,50.



Slika 8a: Prikaz EUP in podEUP v vasi Križ po veljavnem OPN Občine Komenda
(vir: PISO, december 2024, vrisano Geoplan d.o.o., Kamnik):

Križ (urbanistični načrt)								
KR 1	KR 1/1	SK	PIP	U1/2	A1/1, A3/1	0,40	20	ne
	KR 1/2	SK		U1/3	A1/1, A3/1	0,45	10	ne
	KR 1/3	SK		U1/3	A1/3, A3/1	0,50	10	ne
	KR 1/4	SK		U1/2	A1/3, A3/1	0,50	10	ne
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	KR 1/5	SK		U1/3	A1/3, A3/1	0,35	30	ne
	KR 1/6	CDv		U1/5	A2	0,60	/	ne
	KR 1/7	IK		U1/3	A1/3, A3/1	0,40	20	ne
	KR 1/8	PC		/	/	/	/	ne
KR 2	KR 2/1	CU	PIP	U1/3	A1/3, A3/1	0,35	30	ne
	KR 2/2	CU		U1/3	A1/3, A3/1	0,35	20	ne
	KR 2/3	CU		U1/3	A1/3, A3/1	0,45	10	ne
	KR 2/4	CU		U2/2	A1/3, A3/1	0,35	30	da
	KR 2/5	IK		U1/5	A1/3, A3/1	0,40	20	ne
	KR 2/6	PC		/	/	/	/	ne
KR 3	KR 3/1	SS	PIP	U1/3	A1/3	0,35	30	ne
	KR 3/2	SS		U1/3	A1/3	0,35	30	ne
	KR 3/3	PC		/	/	/	/	ne
KR 4	KR 4/1	SS	PIP	U2/1	A1/3, A3/1	0,35	30	ne
	KR 4/2	SS		U1/3	A1/3, A3/1	0,35	30	ne
	KR 4/3	PC		/	/	/	/	ne
KR 5	KR 5/1	C	OPPN	/	/	/	/	ne
	Z			/	/	/	/	ne
KR 6	KR 5/2	SK	PIP	U1/3	A1/2, A3/1	0,40	20	da
	KR 6/1	SK		U2/1	A1/3, A3/1	0,40	20	ne
	KR 6/2	SK		U1/3	A1/3, A3/1	0,40	20	ne
	KR 6/3	SK		U1/3	A1/3, A3/1	0,40	20	ne
	KR 6/4	PC		/	/	/	/	ne
KR 7		IK	PIP	U1/5	A1/3, A3/1	0,40	30	da
KR 8		SK	PIP	U1/3	A1/1, A3/1	0,35	30	da
KR 9		K1	PIP	/	/	/	/	ne
KR 12	KR 12/1	BT	PIP	U1/5	A2	0,20	/	da
	KR 12/2	BT		/	/	/	/	da
	KR 12/3	BT		/	/	/	/	da
	KR 12/4	VC		/	/	/	/	ne

Slika 8b: Prikaz določil glede FZ za posamezne EUP in podEUP v vasi Križ po veljavnem OPN Občine Komenda

(vir: PISO, december 2024, označeno Geoplan d.o.o., Kamnik):

V predmetnem elaboratu lokacijske preveritve so prikazane namera in utemeljitve, da se za parc.št. 112/3, k.o. 1907 - KRIŽ, ko bo skladno z geodetsko odločbo le- ta iz 298 m² povečana na 312 m², dopusti individualno odstopanje od posameznega izvedbenega pogoja izrabe prostora in sicer, da se dopusti kot največji še dopusten faktor zazidanost FZ 0,39. Na ta način bo pozidava velikosti 119,62 m² na parc.št. 112/3, k.o.1907 - Križ velikosti 312 m² dosegla 0,383, kar pomeni, da bo investicijska namera ob maksimalno dopustnem FZ 0,39 skladna s prostorsko izvedbenim aktom.

14. DOPUSTNOST ODSTOPANJA

Individualno odstopanje v postopku lokacijske preveritve je dopustno:	Preveritev oz. navedba izpolnjevanja dopustitve po ZUreP-3 glede na predlog projektne rešitve:
če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	<p>Predvideno individualno odstopanje v postopku LP je dopustno, saj ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Komenda.</p> <p>Cilji prostorskega razvoja občine so opredeljeni v poglavju II/4 OPN občine Komenda. Predmetno individualno odstopanje ni v tolikšnem obsegu ali vsebini, da bi lahko vplivalo na opredeljene cilje in strateške usmeritve OPN občine Komenda.</p> <p>Dopustno individualno odstopanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne spreminja namenske rabe prostora, • omogoča izpolnjevanje investicijske namere upoštevajoč druge PIP, • ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. <p>Iz navedenega izhaja, da predmetno individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Komenda.</p>
če 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 niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	<p>Delno individualno odstopanje od posameznih določil prostorskih izvedbenih pogojev je potrebno, saj se lahko samo na ta način izvede načrtovana investicijska namera (doseže legalizacija in hkrati naknadno tudi uporabno dovoljenje za stanovanjsko hišo).</p> <p>Predmetna namera ne spreminja videza območja, ne poslabšuje delovnih in bivalnih razmer in ne povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</p>
če ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč	Investicijska namera ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so vsa, na katerih je predvidena gradnja, že pozidana.
če ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	Investicijska namera ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti ter ne povečuje vpliva na varovanja oziroma iz tega povezane omejitve (erozija).

15. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	INTEGR	1
NAMEN	INTEGR	2
TIP	INTEGR	0
POV	FLOAT	312,00

Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve

Podatek je pripravljen v obliki dveh enovito topološko pravilnih poligonov, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

FID	PNRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	1011	KR	KR 4/1	18835,53

Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.

Podatek je pripravljen v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Na podlagi 134. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter 13. člena Statuta Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 08/15, 02/21 - UPB) je Občinski svet Občine Komenda na redni seji dne 2025 sprejel

S K L E P

o potrditvi Elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v podEUP KR 4/1, na zemljišču parc. št. 112/3, k. o. 1907 - Križ

1. člen

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve za podEUP KR 4/1 v naselju Križ, ki ga je decembra 2024 pod številko 035/2024-ELP izdelalo podjetje GEOPLAN, d. o. o., Glavni trg 21, 1241 Kamnik.

2. člen

Dopusti se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih za podEUP KR 4/1 določa 46. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 06/13, 10/17). Odstopanje je opredeljeno v elaboratu lokacijske preveritve iz 1. člena in se glasi:

»FZ – faktor zazidanosti v podEUP KR 4/1 se na zemljišču parc. št. 112/3, k. o. 1907 – Križ, lahko poveča do 0,39, s tem pa se omogoči legalizacija nezahtevnega objekta (garaže) in pridobitev uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko hišo na tej parceli.«

3. člen

Sklep se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu z identifikacijsko številko 5056.

4. člen

Sklep se objavi v Uradnih objavah Glasila Občine Komenda in začne veljati naslednji dan po objavi.

Jurij Kern
Župan Občine Komenda

Številka: 351-0232/2024-9

Datum: 2025