



OBČINA KOMENDA
Zajčeva cesta 23
1218 KOMENDA

Tel.: (01) 72 47 400, 72 47 401
E-Mail: OBCINA@KOMENDA.SI
http: WWW.KOMENDA.SI
Transakcijski račun: 0110 0010 0002 377
Davčna št.: ID22332570
Matična št.: 1332155
Šifra dejavnosti: 75110

Št. zadeve: 351-0035/2026
Datum: 23.02.2026
Zveza: 4781-9/2013-3130-38

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO
Direktorat za stvarno premoženje
Sektor za sistemsko urejanje
Tržaška cesta 21
1000 Ljubljana

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- katastrska občina: **1905-MOSTE**
- številka zemljiške parcele/parcel: **1471/17, 1471/18**

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv podrobne namenske rabe
1471/17	MO 3/1	CD	Območja stavbnih zemljišč: druga območja centralnih dejavnosti
1471/18	MO 3/1	CD	Območja stavbnih zemljišč: druga območja centralnih dejavnosti

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
1471/17, 1471/18	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 6/2013, 10/2017, 4/2025)	Spremembe in dopolnitve Odloka o OPN občine Komenda (spremembe št. 2), Spremembe in dopolnitve Odloka o OPN občine Komenda (spremembe št. 3)

☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

5. PREDKUPNA PRAVICA

☒ zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Št. parcele: 1471/17, 1471/18, pravna podlaga: 199. člen Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Ur.l. RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US in 75/25), Odlok o območju zakonite predkupne pravice občine Komenda (Uradne objave Glasila občine Komenda, št. 7/2003)

☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št: 1471/17, 1471/18, k.o. 1905-MOSTE

☐ zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

Št. parcele: _____, pravna podlaga: _____

6. PRAVNI REŽIMI

6.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
1471/17, 1471/18	vodovarstveno območje (občinski nivo): III. varstveni režim	Odlok o zavarovanju podtalnice Domžalsko-Mengeškega polja na območju občine Kamnik (Uradni list SRS, št. 24/1987)

6.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

Št. parcele	Vrsta in širina varovalnega pasu	Pravna podlaga
1471/18 (del)	varovalni pas plinovodnega omrežja: lokalni (distribucijski) plinovodi - 5 m	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 38/24 in 47/25 - ZOEE-A)
1471/18 (del)	varovalni pas vodovodnega omrežja: primarno omrežje - 3 m	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 133/23, 85/24 - ZAID-A, 47/25 - odl. US in 75/25)
1471/18 (del)	varovalni pas telekomunikacijskega omrežja: trasa - 3 m	Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22, 18/23 – ZDU-1O in 40/25 – ZInfV-1)

6.3. Omejitve:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
1471/17, 1471/18	plazljivo območje: zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov	Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 - ZGO-1, 2/04 - ZZdl-A, 10/04 - odl. US, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 49/20 - ZIUZEOP, 65/20, 65/20 - ZPKEPS-1D, 80/20 - ZIUOOPE, 152/20 - ZZUOOP, 112/21 - ZIUPGT, 187/21 - ZIPRS2223, 5/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 52/24 - odl. US)
1471/17, 1471/18	poplavno območje: redke poplave	Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/2007) in Uredba o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/2025)
1471/17 (del), 1471/18 (del)	poplavno območje: območje razreda majhne poplavne nevarnosti	Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/2007) in Uredba o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/2025)

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
1471/17 (del), 1471/18 (del)	poplavno območje: območje razreda srednje poplavne nevarnosti	Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/2007) in Uredba o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/2025)

7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče

Št. parcele: _____, pravna podlaga: _____

Naziv razvojne stopnje zemljišča _____

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Št. parcele: _____, pravna podlaga: _____

8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ zemljišče se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: _____,

pravna podlaga: _____

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI IZ PROSTORSKEGA AKTA

Prostorski izvedbeni pogoji Občinskega prostorskega načrta Občine Komenda

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

☐ Plačana upravna taksa

☒ Vlagatelj ni taksni zavezanec oziroma je plačevanja taks oproščen

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila: Saška Gojčič
občinska urbanistka

Poslati elektronsko: RS, MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO, Direktorat za stvarno premoženje, Sektor za sistemsko urejanje, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana, na gp.mju@gov.si

VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

Vrste dopustnih dejavnosti:

Na območju namenske rabe **Druga območja centralnih dejavnosti (CD):**

(7.1) vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom:

- bivanje,
- trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil,
- trgovina,
- poslovne dejavnosti,
- manjše proizvodne dejavnosti,
- gradbeništvo,

(7.2) vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom:

- kmetijstvo do 40 GVŽ, kar ne velja za rejo perutnine in prašičev pitancev, ki je dovoljena le za lastne potrebe (do 150 mest za perutnino in do 15 mest za prašiče pitance),
- dopolnilne dejavnosti kmetij,
- gostinstvo,
- javna uprava,
- kulturne in razvedrilne dejavnosti,
- športnorekreacijske dejavnosti,
- prirejanje iger na srečo,
- dejavnost gospodinjstev,
- dejavnost članskih organizacij,

Vrste dopustnih gradenj oz. drugih del:

50. člen

(celotno območje OPN, razen območja kmetijskih zemljišč in območja, ki se urejajo z DPN ali OPPN)

(1) Na celotnem območju OPN, razen na območjih kmetijskih zemljišč ter območjih, ki se urejajo z DPN ali OPPN, so dovoljene naslednje:

(1.1) vrste gradenj:

- gradnje novih objektov v skladu z določili tega člena,
- gradnje novih objektov na mestu prej odstranjenih legalno zgrajenih objektov (določilo ne velja za objekte kulturne dediščine, razen v primeru, ko se za odstranitev predhodno pridobi soglasje v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine), kadar se novi objekti zgradijo znotraj gradbenih meja in maksimalnega višinskega gabarita dosedanjega objekta in je namembnost enaka namembnosti dosedanjega objekta,
- rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov, pri čemer se ne sme bistveno spreminjati namembnosti objektov, pri stavbah ne gre za bistveno spremenjeno namembnost, kadar ta ostaja znotraj obsega posamezne dejavnosti kot je določena v prvem stolpcu Preglednice 7 tega odloka,
- vzdrževanje legalno zgrajenih objektov,
- odstranitev objektov (določilo ne velja za objekte kulturne dediščine, razen v primeru, ko se za odstranitev predhodno pridobi soglasje v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine),

(1.2) vrste objektov glede na namen:

- objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
- mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- objekti za zaščito rečnih bregov in ureditev strug,
- nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami,
- hudourniške pregrade,

- stabilizacijski objekti za zadrževanje plazov,
- (1.3) vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:
- grajena spominska obeležja, spomeniki, kipi, križi,
 - pomožni cestni objekti,
 - priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
 - kolesarske poti, pešpoti, gozdne in podobne poti,
 - vodna zajetja in objekti za akumulacijo vode in namakanje (razen bazeni za kopanje, grajeni ribniki, okrasni bazen),
 - grajene poljske poti in grajene gozdne prometnice,
 - pomožni komunalni objekti,
 - pomožni letališki objekti (bližina letališča),
 - pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov,
 - pomoli.
- (1.4) vrste drugih ureditev:
- objekti in ukrepi, ki so potrebni zaradi neposredno grozečih naravnih in drugih nesreč ali zato, da se preprečijo oziroma zmanjšajo njihove posledice,
 - objekti in ukrepi za zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah,
 - vojaški inženirski objekti, zaklonišča in drugi zaščitni objekti med izrednim ali vojnim stanjem,
 - ukrepi, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
 - ukrepi, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
 - objekti in ukrepi, namenjeni varstvu voda pred onesnaženjem,
 - renaturacija in prestavitve vodotokov.
- (2) Pri gradnjah je potrebno upoštevati tudi omejitve, ki jih na posameznem območju določajo različni režimi, določeni s predpisi (varstvo kulturne dediščine, ohranjanje narave, varstvo gozdov, varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture, omejitve zaradi zračnega prometa ipd.).
- (3) Varovalni gozdovi, območja varovanja kulturne dediščine in ohranjanja narave, ogrožena območja (poplavna in druga podobna območja), vodovarstvena območja ter druga območja varovanj in omejitev so razvidna iz prikaza stanja prostora, prostorskega informacijskega sistema in veljavnih področnih predpisov. Pogoj za poseganje na zemljišča, na katerih veljajo določeni režimi, je pridobitev soglasja službe, pristojne za varstvo in upravljanje varovanih objektov, območij in dobrin na podlagi posameznega režima.
- (4) Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati tudi vso ostalo veljavno zakonodajo (lastninska razmerja, stvarno pravo, varstvo okolja ipd.).
- (5) Pri poseganju v prostor je treba z ustreznimi ukrepi (takojšnja sanacija degradiranih in ogoledih površin in površin v okolici po posegih v naravo, preprečevanje nedovoljenih zemeljskih nasutij in nasutij odvečnega gradbenega materiala v naravo ipd.) preprečiti vnos in širjenje tujerodnih rastlinskih vrst (žlezava nedotika, topinambur, deljenolistna rudbekija, polinolistna ambrozija, kanadstka in orjaška zlata rozga).
- (6) Za ustrezno gospodarjenje z gozdovi in omogočanje javne rabe gozdov, ki je dovoljena tudi nelastnikom gozdov, je treba ohranjati obstoječe dostope do gozdov. Če so ti zaradi posegov v prostor in drugih ureditev prekinjeni, je treba urediti nadomestne dostope.

51. člen

(stavbna zemljišča, razen območja, ki se urejajo z DPN ali OPPN)

(1) Na stavbnih zemljiščih (razen na območjih, ki se urejajo z DPN in OPPN) so, poleg vrst gradenj, ki so dovoljene na celotnem območju OPN, dovoljene naslednje:

(1.1) vrste gradenj:

- gradnje novih objektov v skladu z določili tega člena glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP,
- rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov, glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP,
- sprememba namembnosti legalno zgrajenih objektov v skladu z določili tega člena, glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP.

(2) Vrste dejavnosti ter vrste objektov (vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti) glede na namen, ki so na stavbnih zemljiščih dovoljeni poleg objektov (vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti) glede na namen in drugih ureditev, dovoljenih na celotnem območju OPN, so v nadaljevanju določeni po posameznih namenskih rabah.

Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Na območju namenske rabe **Druga območja centralnih dejavnosti (CD):**

(7.3) vrste objektov glede na namen:

- gostinske stavbe,
- poslovne in upravne stavbe,
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- stavbe za kulturo in razvedrilo,
- stavbe za šport,
- industrijske stavbe,
- skladišča za potrebe EUP oziroma podEUP,
- stanovanjske stavbe,
- nestanovanjske kmetijske stavbe, razen gradnje novih stavbe za rejo živali (te je dovoljeno dozidati do dopustnega obsega določenega v predprejšnji podtočki),
- objekti za dopolnilne dejavnosti kmetij,
- gasilski domovi,
- zavetišča in hoteli za živali, pesjaki, konjušnice ipd.,
- garaže in parkirišča,
- večnamenske stavbe,
- javni vrtovi, parki, trgi, zelenice in druge urejene zelene površine,

(7.4) 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,
- male komunalne čistilne naprave, nepretočne greznice, rezervoarji, če so dovoljeni v skladu s prostorskimi izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro (76. člena tega odloka),
- samostojna parkirišča,
- športna igrišča na prostem razen poligoni za motorje in druga motorna vozila,
- objekti za oglaševanje,
- objekti za rejo živali do dovoljenega obsega v okviru posamezne kmetije iz podtočke (7.2) te točke,
- pomožni kmetijsko - gozdarski objekti,
- objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost,
- zakloni, zakloniki.

MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave:

55. člen

(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 leto določen, je razviden iz Preglednice 5.

(2) Urbanistični tipi na območju občine:

(2.1) območja s prepoznavnim vzorcem pozidave (U1):

- vaško jedro (U1/1),
- gručasta pozidava (U1/2),
- obcestna pozidava (U1/3),
- mrežni (ulični) tip pozidave (U1/4),
- svojevrstno območje (U1/5),
- razpršena pozidava (U1/6),

(2.2) nepozidana območja; območja, ki jih je potrebno ustrezno urediti (U2):

- raščeno naselje (U2/1),
- nepozidano območje (U2/2),
- območje, ki se ureja z OPPN.

(3) Na **območjih vaških jeder (U1/1)** je treba upoštevati še naslednja merila in pogoje:

(3.1) Pri umestitvi novih objektov je treba upoštevati razporeditev obstoječih objektov in velikostna razmerja v EUP oziroma podEUP ter obstoječe gradbene linije, pri čemer je treba zagotoviti varnost cestnega prometa.

(3.2) Novi objekti (razen izjeme določene v 53. členu) morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni vsaj 4,0 metre (kadar razdalja med terenom in kapom presega 8 metrov) oziroma za polovico svoje višine od terena do kapa, vendar ne manj kot 2,5 metra. Nezahtevni in enostavni objekti (razen izjeme določene v 53. členu) morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5 metra, nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe, pa za polovico svoje višine vendar ne manj kot 1,5 metra. Manjši odmiki so dovoljeni ob soglasju (pisna soglasja) lastnikov sosednjih zemljišč. Novi objekt se lahko na mestu prej odstranjenega legalno zgrajenega objekta zgradi brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kadar se ga zgradi znotraj gradbenih meja in maksimalnega višinskega gabarita dosedanjega objekta in je namembnost enaka namembnosti dosedanjega objekta.

(4) Na **območjih gručaste pozidave (U1/2)** je treba upoštevati še naslednja merila in pogoje:

(4.1) Pri umestitvi novih objektov je treba upoštevati razporeditev obstoječih objektov (v gruče) in velikostna razmerja v EUP oziroma podEUP.

(4.2) Novi objekti (razen izjeme določene v 53. členu) morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni vsaj 4,0 metre, nezahtevni in enostavni objekti (razen izjeme določene v 53. členu) pa vsaj 1,5 metra, nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe, pa za polovico svoje višine vendar ne manj kot 1,5 metra. Manjši odmiki so dovoljeni ob soglasju (pisna soglasja) lastnikov sosednjih zemljišč. Novi objekt se lahko na mestu prej odstranjenega legalno zgrajenega objekta zgradi brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kadar se ga zgradi znotraj gradbenih meja in maksimalnega višinskega gabarita dosedanjega objekta in je namembnost enaka namembnosti dosedanjega objekta.

(5) Na **območjih obcestne pozidave (U1/3)** je treba upoštevati še naslednja merila in pogoje:

(5.1) Pri umestitvi novih objektov je treba upoštevati postavitev obstoječih objektov glede na komunikacijo (cesto), orientacijo slemen, kadar je enotna orientacija razpoznavna in smiselna, in velikostna razmerja v EUP oziroma podEUP. Na raščenem terenu mora biti daljša stranica stavbe praviloma postavljena vzporedno s plastnicami.

(5.2) Upoštevati je treba tudi določila podtočke (4.2) tega člena.

(...)

57. člen

(stavbni tipi)

(1) Za posamezne EUP oziroma podEUP so glede na značilnosti arhitekturnega oblikovanja določeni stavbni tipi, za katere veljajo posebna merila in pogoji glede velikosti, oblikovanja in rabe materialov. Stavbni tipi na območju posamezne EUP oziroma podEUP, če so za le-to določeni, so razvidni iz Preglednice 5.

(2) Stavbni tipi na območju občine:

(2.1) hiša (A1):

- tradicionalna prostostoječa hiša (A1/1),
- tipska prostostoječa hiša (A1/2),
- sodobna prostostoječa hiša (A1/3),

(2.2) svojevrstna stavba (A2),

(2.3) gospodarski objekt (A3):

- gospodarski objekt (A3/1),
- hala (A3/2),

(2.4) stavba v okviru OPPN.

(3) Hiša (A1)

(3.1) Kot hiša (A1) se praviloma oblikujejo stanovanjske, gostinske, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, garažne stavbe in stavbe splošnega družbenega pomena ter večnamenske stavbe.

(3.1.1) Tradicionalna prostostoječa hiša (A1/1)

(a) velikost:

- Tlorisni gabarit stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,5. Tloris je lahko tudi sestavljen pod pogojem, da je eden izmed krakov prepoznavno daljši od drugih. Odstopanje od predpisanega razmerja stranic je dovoljeno, kadar tega ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščenega terena oziroma ni prostorskih možnosti. V takšnih primerih je treba pri načrtovanju postavitve stavbe na parcelo ter določanju tlorisnih gabaritov izdelati

urbanistični vzorec, s katerim bo prikazano, da se je pri načrtovanju novega posega v prostor upoštevalo značilnosti obstoječe okoliške pozidave.

- Višinski gabarit stavbe je lahko največ $(K) + P + 1 + M$, pri čemer višina kapa ne sme presegati 7,0 metrov nad koto urejenega terena. Kadar teren ni raven se ta višina meri od aritmetične sredine najnižje in najvišje točke urejenega terena tik ob objektu.

(b) oblikovanje - splošno:

- Arhitektonsko oblikovanje mora izhajati iz lokalne tradicije. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.
- Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je treba poenotiti. Dozidave in nadzidave je v gabaritih, oblikovanju in gradbenih materialih potrebno prilagoditi osnovni stavbi tudi v primerih, ko ta ne ustreza (npr. v naklonu strehe) določilom iz te točke.

(c) oblikovanje strešin:

- Strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene. Naklon streh je dovoljen v razponu od 35° do 45° . Strehe nadstreškov so lahko tudi ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°).
- Strešna kritina mora biti sive ali opečne barve. S strešniki je treba ustvariti videz drobne strukture. Pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.
- Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Frčade so lahko klasične, na plašč in trikotne. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa. Skupna dolžina frčad na fasadah, ki so postavljene ob javne površine ne sme presegati $1/2$ dolžine strešine. V primeru osvetlitve mansardnih prostorov v dveh etažah oziroma dveh horizontalnih pasovih je spodnja vrsta odprtin lahko izvedena s frčadami, zgornja vrsta odprtin pa le s strešnimi okni.

(d) oblikovanje fasad:

- Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni.
- Ograje balkonov morajo biti preproste, praviloma z vertikalno postavitvijo ograjnih elementov.
- Stolpiči, večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni niso dovoljeni.
- Barve fasad, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronske in druge živo rumene, vijolične, živo zelene, živo, temno in turkizno modre ipd. ter kombinacije le-teh), niso dovoljene. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

(e) drugo:

- Dovoljena je postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho. Postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.
- Fotovoltaične celice in sončne sprejemnike je dovoljeno (razen na stavbah kulturne dediščine) uporabiti tudi kot elemente oblikovanja fasad (senčila, nadstreški, balkonske ograje ipd.).
- Klimatske naprave, satelitske antene in podobne elemente je treba na objekte umeščati diskretno.

(3.1.2) Tipska prostostoječa hiša (A1/2)

(a) velikost:

- Tlorisni gabarit stavbe mora upoštevati značilno tlorisno zasnovo stavb v EUP oziroma podEUP. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP.
- Višinski gabarit stavbe je lahko največ $(K) + P + 1 + M$, pri čemer višina kapa na najvišjem delu ne sme presegati 7,5 metra nad koto urejenega terena. Kadar teren ni raven se ta višina meri od aritmetične sredine najnižje in najvišje točke urejenega terena tik ob objektu.

(b) oblikovanje - splošno:

- Arhitektonsko oblikovanje mora upoštevati prevladujoče značilnosti obstoječih (tipskih) stavb na območju EUP oziroma podEUP ter kakovostne principe tradicionalne in sodobne arhitekture, značilne za območje občine.
- Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je treba poenotiti.

(c) oblikovanje strešin:

- Strehe morajo biti praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma

sestavljene dvokapnice enotnega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Obliko, naklon in kritino je potrebno prilagoditi značilni podobi stavb v EUP oziroma podEUP. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP.

- Strešna kritina mora biti sive ali opečne barve. Pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.
- Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa.

(d) oblikovanje fasad:

- Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni.
- Stolpiči, večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni niso dovoljeni.
- Barve fasad, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronske in druge živo rumene, vijolične, živo zelene, živo, temno in turkizno modre ipd. ter kombinacije le-teh), niso dovoljene. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

(e) drugo:

- Določila so enaka določilom za tradicionalno prostostoječo hišo (A1/1).

(3.1.3) Sodobna prostostoječa hiša (A1/3)

(a) velikost:

- Tlorisni gabarit stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,3. Tloris je lahko tudi sestavljen.
- Višinski gabarit stavbe je lahko največ $(K) + P + 1 + M$, pri čemer višina kapa ne sme presegati 7,0 metrov nad koto urejenega terena. Kadar teren ni raven se ta višina meri od aritmetične sredine najnižje in najvišje točke urejenega terena tik ob objektu.

(b) oblikovanje - splošno:

- Arhitektonsko oblikovanje naj upošteva kakovostne principe tradicionalne in sodobne arhitekture, značilne za območje občine. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.
- Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je potrebno poenotiti. Dozidave in nadzidave je v gabaritih, oblikovanju in gradbenih materialih potrebno prilagoditi osnovni stavbi tudi v primerih, ko ta ne ustreza (npr. v naklonu strehe) določilom iz te točke.

(c) oblikovanje strešin:

- Obliko, naklon, kritino in smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi naselja. Strehe stavb so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Strehe so lahko zaključene s čopi. Štiri in večkapne strehe in lomljene strešine niso dovoljene. Naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45° z upoštevanjem prevladujočega naklona naselja oz. dela naselja. Strehe nadstreškov so lahko tudi ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°). Nad delom stavbe v obsegu do 50% tlorisa stavbe je dovoljeno urediti tudi ravno streho.
- Strešna kritina mora biti sive ali opečne barve. Pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.
- Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa. V primeru osvetlitve mansardnih prostorov v dveh etažah oziroma dveh horizontalnih pasovih je spodnja vrsta odprtih lahko izvedena s frčadami, zgornja vrsta odprtih pa le s strešnimi okni.

(d) oblikovanje fasad:

- Določila so enaka določilom za tipsko prostostoječo hišo (A1/2).

(e) drugo:

- Določila so enaka določilom za tradicionalno prostostoječo hišo (A1/1).

(...)

(5) Gospodarski objekt (A3):

(5.1) Kot gospodarski objekt (A3) se praviloma oblikujejo industrijske stavbe, nestanovanjske kmetijske stavbe, garažne stavbe ter objekti gospodarske javne infrastrukture, kot hala (A3/2) pa lahko tudi večje trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti ter športne in druge dvorane. V okviru namenske rabe, ki to dopušča je dovoljena tudi sprememba namembnosti opuščenih gospodarskih objektov za potrebe bivanja in spremljajočih dejavnosti.

(5.1.1) Gospodarski objekt (A3/1)

(a) velikost:

- Tlorisni gabarit stavb mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,5, tlorisni gabarit stavb za rejo živali pa vsaj 1:1,8. Tloris je lahko tudi sestavljen pod pogojem, da je eden izmed

krakov prepoznavno daljši od drugih. Odstopanje od predpisanih razmerij stranic je dovoljeno na območjih vaških jeder (U1/1), kadar teh ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščenega terena oziroma ni prostorskih možnosti. V takšnih primerih je treba pri načrtovanju postavitve stavbe na parcelo ter določanju tlorsnih gabaritov izdelati urbanistični vzorec za EUP oziroma podEUP, s katerim bo prikazano, da se je pri načrtovanju novega posega v prostor upoštevalo značilnosti obstoječe okoliške pozidave.

- Višinski gabarit stavbe (razen dvojnega kozolca - toplarja) je lahko največ $(K) + P$ z možnostjo izrabe podstrešja. Višina kapa na najvišjem delu ne sme presegati 7,0 metrov nad koto urejenega terena. Kadar teren ni raven se ta višina meri od aritmetične sredine najnižje in najvišje točke urejenega terena tik ob objektu. Pri določanju višinskega gabarita dvojnega kozolca (toplarja) je treba upoštevati lokalno značilne tovrstne stavbe, pri čemer višina kapa ne sme presegati 5,5 metra nad raščenim terenom.

(b) oblikovanje - splošno:

- Arhitektonsko oblikovanje naj upošteva kakovostne principe tradicionalne in sodobne arhitekture, značilne za območje občine. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.
- Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je potrebno poenotiti. Dozidave in nadzidave je v gabaritih, oblikovanju in gradbenih materialih potrebno prilagoditi osnovni stavbi tudi v primerih, ko ta ne ustreza določilom iz te točke.
- Pri oblikovanju objektov, ki so v celoti podrejeni tehnološkemu procesu (tehnološki proces pogojuje oblikovanje npr. silosi) so dopustna odstopanja od določil te točke, pri čemer pa vertikalni gabarit ne sme presegati višine najvišjega objekta na območju EUP oziroma podEUP oziroma okolici.

(c) oblikovanje strešin:

- Strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru sestavljenega tlorsisa. Lahko so zaključene s čopi. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene. Naklon streh je dovoljen v razponu od 20° do 45°, pri dvojnem kozolcu (toplarju) pa v razponu med 38° do 45°. Strehe nadstreškov so lahko tudi ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°).
- Strešna kritina mora biti sive ali opečne barve, za potrebe tehnologije in pri nadstreških pa je lahko tudi iz brezbarvnega stekla in steklu podobnih brezbarvnih materialov. S strešniki je treba ustvariti videz drobne strukture.
- Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Skupna dolžina frčad ne sme presegati 1/2 dolžine strešine. V primeru osvetlitve mansardnih prostorov v dveh etažah oziroma dveh horizontalnih pasovih je spodnja vrsta odprtih lahko izvedena s frčadami, zgornja vrsta odprtih pa le s strešnimi okni.

(d) oblikovanje fasad:

- Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtih ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni.
- Stolpiči, večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni niso dovoljeni.
- Barve fasad, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronske in druge živo rumene, vijolične, živo zelene, živo, temno in turkizno modre ipd. ter kombinacije le-teh), niso dovoljene. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

(e) drugo:

- Določila so enaka določilom za tradicionalno prostostoječo hišo (A1/1).

(...)

- velikost in zmogljivost objekta:

/

- oblikovanje zunanje podobe objekta:

/

- lega objekta na zemljišču:

53. člen

(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 postavitev ograj 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.

- ureditev okolice objekta:

54. člen

(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) Ohraniti 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.

58. člen

(ureditev okolice objektov, oblikovanje, dimenzioniranje, umeščanje ter način medsebojnega povezovanja javnih in zelenih površin)

- (1) Pri urejanju okolice objektov ter javnih in zelenih površin se upošteva oziroma zagotovi:
- značilnosti terena, mikroklimo, osončenost in rastiščne razmere,
 - oblikovno skladnost in povezanost z okolico (merilo, značilni pogledi ipd.),
 - programsko ustreznost glede na namensko rabo in predvidene dejavnosti ter vse uporabniške skupine, vključno z otroki, mladostniki, starejšimi prebivalci ter ljudmi s posebnimi potrebami,
 - trajnostne zahteve glede izbora rastlin in gradbenih materialov ter ukrepov za zadrževanje padavinskih voda.
- (2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico - obvezni sta sanacija terena in ozelenitev.
- (3) Pri ureditvi okolice objektov je potrebno upoštevati konfiguracijo terena:
- (3.1) Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.
- (3.2) Višinske razlike na zemljišču morajo biti praviloma urejene z brežinami. Podporni zidovi in škarpe so praviloma lahko visoki največ 1,5 metra. Gradnja višjih podpornih zidov je dopustna kadar je to potrebno zaradi zagotavljanja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in kadar zaradi terenskih razmer ni možna drugačna izvedba. Priporoča se, da se višji podporni zidovi uredijo v kaskadah in ozelenijo.

(3.3) Dostopne poti in manipulativne površine je treba izoblikovati po terenu.

(4) Pri ureditvi javnih površin je potrebno upoštevati kakovostne principe tradicionalnega oblikovanja (ureditev trgov z markantnim drevesom - vaško lipo, kostanjem ipd.).

(5) Ohranjanje naj se čim več obstoječe lokalno značilne vegetacije, pri čemer se smiselno upošteva tudi določila drugega odstavka 54. člena. Pri novih zasaditvah naj se praviloma uporabljajo lokalno značilne avtohtone drevesne in grmovne vrste, na parkovnih površinah in zelenicah ob javnih objektih posebnega pomena pa je izjemoma dopustna tudi uporaba tujerodnih vrst. Lokalno značilne rastlinske vrste se praviloma uporabljajo tudi za zasaditev živin in živih mej. Na javnih površinah ni dopustna uporaba strupenih in poudarjeno alergenih rastlin. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

(6) Zasaditve javnih površin je potrebno izvajati s funkcionalnimi drevesi.

(7) Okolico prostorninsko razsežnejših stavb na vizualno izpostavljenih lokacijah (Komenda, Moste, Suhadole ipd.) je potrebno intenzivno ozeleniti.

(8) Materiali in oblikovanje tlakovanih površin morajo biti usklajeni z oblikovanjem okoliških stavb, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Praviloma se uporablja materiale v nevtralnih, neizstopajočih barvah. Materiali morajo biti propustni, tlakovanje pa izvedeno tako, da je možno zagotoviti ustrezen odtok padavinskih voda (čim večji delež padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin je potrebno ponikati in v največji možni meri zmanjšati hipni odtok z urbanih površin). Tlakovanje trgov, pešpoti in drugih podobnih javnih površin je priporočljivo načrtovati in izvajati tako, da se ustvari izgled členjenosti.

(9) Tlorisna površina otroškega igrišča mora biti najmanj 50 m², priporoča pa se ureditev igrišč z minimalno tlorisno površino 200 m² za mlajše otroke oziroma 500 m² za druge otroke in mladostnike. Površine za igro otrok na prostem je potrebno na gradbeni parceli urediti pri vsaki stavbi z več kot tremi stanovanji, pri čemer je za vsako stanovanjsko enoto je potrebno zagotoviti vsaj 10 m² igralne površine. Igrišča je na gradbeni parceli treba locirati tako, da je njihov odmik od prometnic čim večji. Če ustreznega odmika ni možno zagotoviti, morajo biti ustrezno zavarovana z ograjo.

59. člen

(pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet)

(1) Pri gradnjah, rekonstrukcijah in spremembah namembnosti stavb je treba na gradbeni parceli (na parkiriščih in garažah) zagotoviti zadostno število parkirnih mest za stanovalce, zaposlene in obiskovalce.

(2) Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, pod pogojem, da je omogočena njihova trajna uporaba – dokazila pa morajo biti priložena projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pri stanovanjskih stavbah je te površine potrebno zagotoviti v oddaljenosti največ 200 m od stavbe, ki ji služijo. Vrednost manjkajočega deleža parkirnih mest se lahko zagotovi tudi tako, da investitor krije del stroškov za izgradnjo javnih parkirnih mest in garaž.

(3) Preglednica 8: Minimalno število parkirnih mest, ki ga je poleg določil veljavnih predpisov, treba upoštevati pri izračunu parkirnih mest na posamezni gradbeni parceli:

Vrsta objekta	Minimalno število parkirnih mest (PM)
Enostanovanjske stavbe	3 PM
Dvostanovanjske stavbe	6 PM
Večstanovanjske stavbe	2 PM / stanovanje + 1 PM na 4 stanovanja
Domovi za starejše osebe	1 PM / 5 postelj
Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM / stanovanje
Vrtci, šole	2 PM / oddelek + 1 PM / 2 zaposlena
Športne površine	1 PM / 250 m ² površine igrišč
Športne površine s prostori za gledalce	1 PM / 250 m ² površine igrišč + 1 PM / 10 sedežev za gledalce
Stavbe za fitnes ipd.	1 PM / 15 m ²
Prireditveni prostori, dvorane ipd.	1 PM / 5 sedežev
Cerkve	1 PM / 20 sedežev
Trgovine	1 PM / 30 m ² koristne prodajne površine ali min. 2 PM + 1 PM / 2 zaposlena
Gostilne	1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2 zaposlena
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno bivanje	1 PM / 2 sobi in 1 PM / 6 sedežev
Obrtni in industrijski obrati	1 PM / 50 m ² neto površine + 1 PM / 2 zaposlena
Skladišča	1 PM / 100 m ² neto površine ali 1 PM / 2 zaposlena

Poslovni prostori s strankami	1 PM / 30 m ² neto površine
Poslovni prostori brez strank	1 PM / 2 zaposlena
Pokopališča	1 PM / 30 grobov

(4) V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

(5) V okviru parkirišč in garaž je potrebno zagotoviti parkirna mesta za funkcionalno ovirane osebe v skladu z veljavnimi predpisi. Pri objektih v javni rabi, ki morajo biti brez ovir, je potrebno zagotoviti vsaj 5% parkirnih mest rezerviranih za vozila oseb z invalidskimi vozički (v primeru, da je parkirnih mest skupno manj kot 20, je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto za vozila oseb z invalidskimi vozički).

(6) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki vozilom zapira pot do parkirnih (garažnih) mest, je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se vozilo lahko ustavi, dokler na parkirišče ni omogočen dovoz oziroma izvoz. Manipulacijske površine ob parkirnih mestih morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na državne in lokalne ceste.

(7) Parkirišča se oblikuje tako, da se ob robovih in vmesnih pasovih zasadi drevesa, ki zagotavljajo ustrezno osenčenje parkirnih površin. Na vsaka štiri parkirna mesta je potrebno zasaditi vsaj eno funkcionalno drevo. Odstopanja od določil te točke so dovoljena pri urejanju parkirišč nad garažnimi kletmi.

(8) Na območju ribnikov je za potrebe ribarjenja možno urediti sezonsko (občasno) parkirišče tudi zunaj stavbnih zemljišč izvedeno v makadamu ali utrjeno z rušniki. Spodnji ustroj mora biti izveden tako, da ne prepušča škodljivih snovi in mora imeti urejene lovce olj. Sezonska parkirišča morajo biti urejena zunaj vodnih in priobalnih zemljišč. Za njihovo gradnjo je potrebno na kmetijskih, gozdnih oz. varovanih območjih in varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture pridobiti soglasje pristojnih nosilcev prostora.

(9) Kadar v ostalih občinskih prostorskih aktih (UN, LN, OPPN) normativi za minimalno število potrebnih parkirišč za posamezno dejavnost niso opredeljeni, se za izračun le-teh uporabi preglednica iz tretjega odstavka tega člena.

60. člen

(pogoji za oblikovanje urbane opreme in objektov za oglaševanje)

(1) Pomožni objekti v javni rabi morajo biti usklajeni z ostalimi elementi odprtega prostora ter značilno kakovostno okoliško pozidavo. Postavljeni morajo biti tako, da ne ovirajo rabe javnih površin in drugih objektov, da ne zastirajo značilnih pogledov in ne ovirajo vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture. Pomožni objekti v javni rabi, ki so stavbe, so lahko pritlični v enoetažni izvedbi.

(2) Pri oblikovanju objektov za oglaševanje je potrebno upoštevati Odlok o oglaševanju v Občini Komenda.

61. člen

(pogoji za oblikovanje objektov za lastne potrebe - majhnih stavb in majhnih stavb kot dopolnitev obstoječe pozidave)

(1) Objekti za lastne potrebe morajo biti praviloma (kadar za območje oziroma okolico ni značilno drugačno oblikovanje oziroma gre za objekte, katerih oblikovanje je podrejeno tehnoloških procesom) oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe. Ute oziroma senčnice je dovoljeno oblikovati tudi kot oblikovne posebnosti.

(2) V primeru, da objekti za lastne potrebe predstavljajo dozidavo k osnovnemu objektu, jih je potrebno oblikovati skladno z določili, ki veljajo za slednjega.

(3) Pri oblikovanju objektov, ki so v celoti podrejeni tehnološkimi procesom (standardizirani) so dopustna odstopanja od določil tega člena.

(4) Objekti za lastne potrebe so lahko zgrajeni le gradbenih parcelah stavbe, h kateri se gradijo, in sicer najdlje za čas njenega obstoja, pri čemer je potrebno upoštevati dovoljeno stopnjo izkoriščenosti zemljišč določeno za posamezno EUP oziroma podEUP, kar je razvidno iz Preglednice 5.

62. člen

(pogoji za oblikovanje ograj in podpornih zidov)

(1) Pri ograževanju parcel je potrebno upoštevati tip, material in višino ograj, ki je značilna za naselje. Praviloma se uporabljajo žive meje ter preproste žične ali lesene ograje, lahko v kombinaciji z masivnim parapetom do maksimalne višine 80 cm nad terenom.

(2) V stanovanjskih območjih (SS - stanovanjske površine, SK - površine podeželskega naselja) višine ograj (razen varovalnih, igriščnih in protihrupnih) ne smejo biti višje od 1,2 metra nad terenom. Masivne (polne)

ograje nad višino 80 cm niso dovoljene, razen če gre za protihrupne ograje ali objekte kulturne dediščine.
(3) Vstopna in uvozna vrata se ne smejo odpirati proti cesti. V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.

(4) Podporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali oziroma ozelenjeni, pri čemer je potrebno upoštevati kakovostne principe gradnje in oblikovanja, ki so značilni za posamezno območje.

63. člen

(pogoji za oblikovanje objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko - gozdarskih objektov in objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost, kot nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Oblikovanje objektov mora izhajati iz lokalne tradicije. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.

(2) V primeru, da objekti za rejo živali, pomožni kmetijsko - gozdarski objekti in objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost predstavljajo dozidavo k osnovnemu objektu, jih je potrebno oblikovati skladno z določili, ki veljajo za slednjega.

(3) Pri oblikovanju objektov, ki so v celoti podrejeni tehnološkim procesom so dopustna odstopanja od določil tega člena, pri čemer pa vertikalni gabarit ne sme presegati višine najvišjega objekta na območju EUP oziroma podEUP.

(4) Pri oblikovanju objektov za rejo živali (razen ribogojnic), kmečkih lop, pastirskih stanov, skednjevi, senikov, kašč, koruznjakov, pokritih skladišč za lesna goriva, krmišč, grajenih molžišč ter objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost kot prostostoječih stavb in je potrebno upoštevati še naslednje pogoje (če ni z drugimi členi odloka določeno drugače):

- tlorisni gabarit stavb površine do 40 m² mora biti podolgovat, med 40 m² in 80 m² podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,3, nad 80 m² pa podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,5,
- višinski gabarit je lahko največ pritličen z izkoriščenim podstrešjem,
- strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice; lahko so zaključene s čopi; štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene; naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45°; strešna kritina mora biti sive ali opečne barve, streha mora biti izvedena z majhnimi strešniki,
- v grajenem območju kmetije je dovoljena tudi postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov pod pogoji, ki veljajo za stavbni tip tradicionalna prostostoječa hiša (A1/1).

(5) Tloris dvojnega kozolca (toplarja) mora biti podolgovate oblike v razmerju stranic vsaj 1:1,5. Streha mora biti dvokapna, z naklonom med 38° do 45°, sive ali opečne barve, in izvedena z majhnimi strešniki. Kozolci so lahko opaženi le v zatrepih, sicer pa ne smejo imeti zaprtih stranic in zaprtih prostorov.

- stopnja izkoriščenosti zemljišča:

56. člen

(stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

(1) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo na območju posamezne EUP oziroma podEUP je razvidna iz Preglednice 5.

(2) Na površinah z namensko rabo z oznako SB (stanovanjske površine za posebne namene) in CDi (površine za izobraževanje) in se stopnja izkoriščenosti gradbene parcele določi v skladu s standardi in normativi, ki urejajo posamezno področje.

(3) Na površinah z namensko rabo z oznako O (območja okoljske infrastrukture), E (območja energetske infrastrukture) in PC (površine cest) se stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo določi v skladu s potrebami tehnologije.

(4) Kadar je obstoječa zazidanost gradbene parcele večja od dovoljene, so na tej parceli dovoljene:

- rekonstrukcije in vzdrževanje objektov,
- gradnje novih objektov na mestu prej odstranjenih legalno zgrajenih objektov (določilo ne velja za objekte kulturne dediščine, razen v primeru, ko se za odstranitev predhodno pridobi soglasje v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine), kadar se novi objekti zgradijo znotraj gradbenih meja in maksimalnega višinskega gabarita dosedanjega objekta in je namembnost enaka namembnosti dosedanjega objekta,
- nadzidave, če se ne presega višinskega gabarita določenega za EUP oziroma podEUP in ne povečuje števila potrebnih parkirnih mest,
- spremembe namembnosti objektov, kadar se z njimi ne povečuje števila potrebnih parkirnih mest,
- odstranitve objektov (določilo ne velja za objekte kulturne dediščine, razen v primeru, ko se za odstranitev predhodno pridobi soglasje v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine).

- velikost in oblika gradbene parcele:

73. člen (velikost in oblika gradbene parcele)

(1) Pri določanju velikosti in oblike gradbene parcele je treba upoštevati:

- tip oblikovanja grajene strukture - urbanistični tip in stavbne tipe, ki so določeni za EUP oziroma podEUP,
- predpisano stopnjo izkoriščenosti zemljišč,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- prostorske potrebe osnovne dejavnosti (pomožni objekti, manipulativne površine, dovozi in dostopi, ustrezno število parkirnih mest),
- možnost vzdrževanja načrtovanih objektov,
- možnost priključitve na omrežja gospodarske javne infrastrukture,
- lastniško in parcelno strukturo zemljišč, pri čemer se mora omogočiti načrtovana raba sosednjih zemljišč,
- zdravstvene in tehnične zahteve, kot so odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje in intervencijske poti,
- da je treba ob obstoječem cestnem telesu zagotoviti do 2,0 metra širok pas z omejeno lastniško pravico, ki je namenjen gradnji gospodarske javne infrastrukture.

(2) Gradbena parcela lahko v okviru stavbnih zemljišč sega na območja več EUP oziroma podEUP. V takšnih primerih je treba določiti deleže površin znotraj posameznih EUP oziroma podEUP. Za posamezno gradnjo je v takšnih primerih treba praviloma upoštevati namensko rabo ter prostorske izvedbene pogoje (vključno s posebnimi določbami), ki veljajo za EUP oziroma podEUP kamor sega največji delež površin parcele, namenjene gradnji.

74. člen (parcelacije)

(1) Delitev ali združevanje zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel se dovoli pod pogojem, da se nove gradbene parcele oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da imajo vse zagotovljen dovoz in dostop do javne ceste. Pri določanju nove gradbene parcele, ni možno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po obliki, legi in velikosti ne ustrezajo kriterijem samostojne gradbene parcele kot so določeni v tem odloku.

(2) Delitev ali združevanje zemljiških parcel sta vedno dovoljena za potrebe gradnje javne infrastrukture in za potrebe določitve javnega dobra.

- druga merila in pogoji:

46. člen

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)								
Moste								
MO 3	MO 3/1	CD	PIP	U1/3	A1/3, A3/1	0,40	20	ne

Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

- splošni pogoji:

64. člen

(gradnja in oblikovanje gospodarske javne infrastrukture ter javnega dobra)

- (1) Omrežja gospodarske javne infrastrukture morajo praviloma potekati po javnih površinah, razen na odsekih, na katerih zaradi tehničnih in drugih razlogov potek po javnih površinah ni možen.
- (2) Potek različnih omrežij gospodarske javne infrastrukture naj bo medsebojno usklajen. Praviloma se mora posamezne vode združevati v skupne koridorje, pri čemer je potrebno upoštevati predpisane medsebojne odmike, kote križanja in druge zahteve, ki jih določajo veljavni predpisi. Ob gradnji novih ali rekonstrukciji obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture je praviloma treba v okviru območja predvidenega posega predvideti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav, ki so zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti ali drugih razlogov neustrezni.
- (3) Vodi in objekti gospodarske javne infrastrukture morajo biti umeščeni v prostor tako, da je možno (v pretežni meri) priključevanje vseh porabnikov znotraj posameznega območja ter da je omogočeno nemoteno obratovanje in vzdrževanje.
- (4) Infrastrukturne sisteme je treba praviloma načrtovati tako, da so čim manj vidno izpostavljeni. Pri posegih v prostor, kjer je vidna izpostavljenost neizogibna, je potrebno zagotoviti kakovostno oblikovanje (barva in oblika stebrov ipd.), ki mora upoštevati prevladujočo urbano in krajinsko tipiko ter naravne danosti prostora.
- (5) Nadzemne objekte okoljske, komunikacijske in energetske infrastrukture v naseljih se praviloma priključuje k obstoječim objektom, razen če taka postavitve ni možna zaradi varnostnih, tehnoloških ali prostorskih razlogov. Umešča in oblikuje se jih tako, da čim manj vplivajo na vidne kvalitete prostora (odmaknjeno od osrednjih javnih prostorov, nevpadljivo oblikovanje ipd.).
- (6) Trase linijskih infrastrukturnih sistemov naj čim manj posegajo v območja sklenjenih kvalitetnih kmetijskih površin oziroma naj se z njimi ne razdrobi posestne strukture. Podzemne vode gospodarske javne infrastrukture na kmetijskih zemljiščih se mora izvesti na taki globini, da je omogočena nemotena raba teh zemljišč. Po izvedeni gradnji je potrebno na kmetijskih zemljiščih vzpostaviti prvotno stanje.
- (7) Gradnja omrežij gospodarske javne infrastrukture v območju vodotokov mora biti takšna, da se ne zmanjša prevodna sposobnost struge vodotoka, pri čemer pa mora biti zagotovljena varnost objektov pred visokimi vodami. Pri načrtovanju potekov gospodarske javne infrastrukture je treba načrtovati čim manjše število prečkanj vodotokov. Na delih, kjer trasa poteka vzporedno z vodotokom, naj ta ne posega v pretočni profil vodotoka in naj se izvaja na tak način, da ne bo poslabšana obstoječa stabilnost brežine vodotoka.
- (8) Zemljišča, na katera posegajo trase podzemnih vodov je potrebno po končani gradnji sanirati tako, da se odstrani odvečni material, teren pa zatravi oziroma zasadi z lokalno značilnimi vrstami grmovnic. Podzemne vode je treba po možnosti načrtovati in graditi v oddaljenosti vsaj dveh metrov od roba projekcije krošnje drevesa na tla, pri izkopu pa ravnati na način, da se v najmanjši možni meri poškoduje korenine.

75. člen

(obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)

- (1) Gradnja objektov (razen objektov gospodarske javne infrastrukture ter nezahtevnih in enostavnih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov) je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.
- (2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z njo zagotavlja tudi komunalno opremljanje teh zemljišč.
- (3) Stavbno zemljišče za gradnjo je komunalno opremljeno, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo z električno energijo, odvoz smeti ter dostop do javne ceste.
- (4) Za nestanovanjske objekte, ki za svoje delovanje ne potrebujejo vse gospodarske javne infrastrukture iz tretjega odstavka tega člena, se komunalna opremljenost stavbnega zemljišča določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja glede na namen objektov.

76. člen

(obveznost priključevanja na omrežja in objekte gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Obstoječe in načrtovane objekte je potrebno priključiti na zgrajeno prometno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje v skladu z določili tega odloka, pogoji upravljavcev posameznih omrežij in veljavnimi predpisi.
- (2) Vsi objekti (razen izjem iz prejšnjega člena) morajo imeti zagotovljen varen dovoz na javno cesto. Priključki posameznih objektov in dovozne ceste morajo biti praviloma vezani na občinsko cesto in z njo na

državno cesto.

(3) Oskrba z vodo

(3.1) Vsi objekti (razen izjem iz prejšnjega člena) morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje. Pod pogoji predpisov o oskrbi s pitno vodo in graditvi objektov je izjemoma dovoljena tudi lastna oskrba prebivalcev s pitno vodo.

(3.2) Po izgradnji in začetku obratovanja javnega vodovodnega omrežja se morajo vsi objekti, ki na javno vodovodno omrežje še niso priključeni in je njihova priključitev možna, priključiti v roku šestih mesecev.

(3.3) Uporabniki industrijske vode morajo imeti zaprte sisteme.

(4) Zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadne vode

(4.1) Komunalna odpadna voda, ki nastaja v stavbah na območju, ki je skladno predpisu o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode, opremljeno z javno kanalizacijo, se mora odvajati neposredno v javno kanalizacijo (razen izjemoma, kadar to dopušča predpis o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode). V javno kanalizacijo se mora neposredno odvajati tudi komunalna odpadna voda, ki nastaja v stavbi izven območja, ki je skladno predpisu o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode opremljeno z javno kanalizacijo, kadar to določa predpisu o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode.

(4.2) Na območjih, kjer ni predvidene gradnja javne kanalizacije, morajo lastniki stavb zagotoviti odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode v mali komunalni čistilni napravi z zmogljivostjo, manjšo od 50 PE, v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav, njen upravljavec pa mora zagotoviti prevzem blata z uporabo storitev javne službe. Iz nestanovanjskih stavb se lahko komunalna odpadna voda odvaja tudi v malo komunalno čistilno napravo z zmogljivostjo, enako ali večjo od 50 PE, ki ni objekt javne kanalizacije in je v lasti in upravljanju lastnika ali lastnikov nestanovanjskih stavb, iz katerih se odvaja komunalna odpadna voda, njen upravljavec pa mora zagotavljati prevzem blata z uporabo storitev javne službe. Izjemoma se lahko komunalna odpadna voda, ki nastaja v stavbi ali stavbah, zbira v nepretočni greznici, če je skupna obremenitev zaradi odvajanja odpadne vode iz stavb manjša od 50 PE in so izpolnjeni pogoji iz predpisa, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav in predpisa o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode, njen upravljavec pa mora zagotoviti prevzem celotne količine komunalne odpadne vode z uporabo storitev javne službe. Lastniki obstoječih stavb (na območjih iz te točke) morajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode urediti skladno določilom prejšnjih stavkov te točke najpozneje do 31. decembra 2017, na občutljivih območjih pa najpozneje do 31. decembra 2015.

(4.3) Na območjih, kjer sistem javne kanalizacije še ni zgrajen, je pa predvidena njegova izgradnja, se odpadne komunalne vode odvaja v skladu s določili (4.2) točke tega člena. Po izgradnji kanalizacijskega omrežja in začetku njegovega obratovanja na teh območjih se komunalne odpadne vode odvaja v skladu s določili (4.1) točke tega člena. Lastniki obstoječih stavb se morajo na zgrajeno kanalizacijsko omrežje (razen izjemoma, kadar to dopušča predpis o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode) priključiti v roku šestih mesecev od začetka obratovanja kanala. Po priključitvi na javno kanalizacijsko omrežje je treba obstoječe greznice in male komunalne čistilne naprave v mesecu dni odstraniti ali očistiti in zasuti oziroma preurediti v druge namene pod nadzorom izvajalca gospodarske javne službe.

(4.4) Nepretočne greznice morajo biti izvedene podzemno, male čistilne naprave pa v kolikor to dopušča tehnologija. Dopustna je tudi gradnja rastlinskih čistilnih naprav.

(4.5) Na območju, ki je opremljeno z javno kanalizacijo, mora upravljavec naprave industrijsko odpadno vodo odvajati v javno kanalizacijo, če je to tehnično možno in je za čiščenje industrijske odpadne vode zagotovljena zmogljivost komunalne ali skupne čistilne naprave, ki zaključuje javno kanalizacijo oziroma je dovoljen tudi drugačen način odvajanja in čiščenja industrijske odpadne vode, kadar se to dovoli z okoljevarstvenim dovoljenjem. Industrijsko odpadno vodo je prepovedano odvajati v greznico.

(4.6) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka s strehe objekta, mora lastnik objekta odvajati neposredno ali posredno v vodo, kadar je to tehnično izvedljivo, razen če to vodo uporabi kot dodatni vir vode za namene, pri katerih ni treba zagotoviti kakovosti za pitno vodo, na primer splakovanje stranišč, pranje perila ali zalivanje. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in je onesnažena z usedljivimi snovmi, mora upravljavec teh objektov zajeti in mehansko obdelati v skladu s predpisom o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Izjemoma je dovoljeno razpršeno odvajanje padavinske odpadne vode, kadar to dopušča predpis o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(4.7) Začasni objekti, ki uporabljajo vodo oziroma so priključeni na vodovod, morajo imeti urejeno odvajanje odpadne vode.

(5) Oskrba z energijo

(5.1) Vsi objekti (razen izjem iz prejšnjega člena) morajo biti priključeni na zgrajeno elektroomrežje.

(5.2) Pri gradnji plinovodnega omrežja je hišne priključke obvezno zgraditi do gradbenih parcel in izven cestnega telesa. Energijo za delovanje sistemov v stavbah je dovoljeno zagotavljati ali kombinirati z uporabo

obnovljivih virov energije tudi v večjem obsegu od minimalnih zahtev, ki jih določa predpis o učinkoviti rabi energije v stavbah. Na območjih, kjer plinovodno omrežje še ni zgrajeno, je pa predvidena njegova izgradnja, se priporoča, da se po njegovi izgradnji in začetku obratovanja nanj (razen izjem iz prejšnjega člena) priključijo vsi objekti (ob menjavi peči ipd.).

- komunalna infrastruktura:

67. člen (gradnja vodovodnega omrežja)

- (1) Na območju občine se posamezna naselja oskrbuje s pitno vodo iz javnih sistemov v skladu s predpisom o oskrbi s pitno vodo.
- (2) Ob gradnji in rekonstrukcijah vodovodnega omrežja je potrebno poleg oskrbe s pitno vodo praviloma zagotavljati tudi vodo za tehnološke potrebe in požarno varnost objektov s sistemom hidrantov. Kjer ni možno zagotoviti zadostnih količin požarne vode, je potrebno urediti ustrezne požarne bazene ali zagotoviti dostop k površinskim vodotokom pod pogoji, ki jih določi pristojni organ. Hidrante je praviloma potrebno locirati izven javnih pohodnih ali povoznih površin.
- (3) Pri pripravi projektov za vodovodno omrežje je potrebno upoštevati tudi hišne priključke z izvedbo priključnega mesta praviloma izven utrjenih površin.
- (4) Do vodohranov je potrebno zagotoviti dostopno pot. Priporočljivo je, da so vodohrani zaradi manjše vidne izpostavljenosti vsaj delno vkopani.
- (5) Vodovod naj praviloma poteka okrog 1,2 metra pod nivojem terena.

68. člen (gradnja kanalizacijskega omrežja)

- (1) Javno kanalizacijsko omrežje mora biti zgrajeno v ločenem sistemu, razen na območjih kjer je že izveden mešani sistem. Zagotoviti je potrebno ustrezno čiščenje odpadnih voda.
- (2) Pri pripravi projektov za kanalizacijsko omrežje je potrebno upoštevati tudi hišne priključke z izvedbo priključnega mesta praviloma izven utrjenih površin.

- prometna infrastruktura:

65. člen (gradnja prometnega omrežja)

- (1) Omrežje javnih komunikacij mora biti enostavno in čitljivo ter dobro označeno.
- (2) Minimalna širina cestišča občinskih cest je 4,0 metre. Po potrebi se lahko zgradijo tudi izogibališča. Tehnični elementi novih cest morajo biti v skladu s področnimi predpisi in normativi. Širina cestišča občinske ceste je ob soglasju upravljavca lahko tudi manjša.
- (3) Nove ceste je potrebno graditi v krožnih povezavah oziroma izvesti obračališča. Za več gradbenih parcel se praviloma zagotavljajo skupni dostopi do javne ceste, novi priključki na javno cesto pa se praviloma izvedejo nasproti obstoječih. Dovozi in priključki na prometno omrežje morajo biti izvedeni tako, da ne ovirajo prometa, ter omogočajo varno vključevanje na javno cesto.
- (4) Trase prometnic se morajo prilagajati obstoječemu reliefu. Med gradnjo je potrebno v največji možni meri ohraniti obstoječe krajinske prvine (gozdni rob, živice, posamezna drevesa, obvodna vegetacija) ob trasi. Izogibati se je potrebno prekomernim izravnavam terena in odstranjevanju vegetacije v večjem obsegu.
- (5) Pri urejanju obcestne krajine je potrebno zagotoviti primerno oblikovanje brežin (neenakomeren naklon) in rastja (zakrivanje in odkrivanje pogledov, označevanje posebnih okoliščin). Uporabljati je potrebno lokalno značilne rastlinske vrste.
- (6) Ob pomembnejših javnih cestah je v naseljih (razen kadar ni možno zagotoviti zadostnih površin, zaradi ohranjanja značilnih kakovostnih vzorcev pozidave) potrebno izvesti hodnike za pešce, ob prometnejših cestah pa tudi kolesarske steze oziroma poti. Če so prostorske možnosti naj se kolesarske poti izvedejo izven cestnih teles.
- (7) Z javnih cest morajo biti omogočeni nemoteni dovozi do kmetijskih in gozdnih zemljišč.

66. člen (zračni promet)

- (1) Za postavitev nove ali povečanje oziroma povišanje obstoječe ovire za zračni promet je potrebno pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za promet (ovire v coni civilnega letališča) ali ministrstva pristojnega za obrambo (ovire v coni vojaškega letališča).
- (2) Ovire za zračni promet v občini Komenda:
 - (2.1) Zunaj cone letališč se med ovire za zračni promet štejejo:
 - objekti, instalacije in naprave, ki so višji od 30 metrov in ki stojijo na naravnih ali umetnih vzpetinah, če se vzpetine dvigajo iz okoliške pokrajine za več kot 100 metrov,

- vsi objekti, instalacije in naprave, ki segajo več kot 100 metrov od tal, ter daljnovodi, žičnice in podobni objekti, ki so napeti nad dolinami in soteskami po dolžini več kot 75 metrov,
- objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena za najmanj 25 metrov, če se nahajajo znotraj varovalnih pasov posameznih cest, visokonapetostnih vodov in podobno.

(2.2) Med ovire pod zračnimi potmi se štejejo tudi objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena za najmanj 25 m, če se nahajajo znotraj varovanih pasov posameznih cest, železniških prog, visokonapetostnih vodov in podobno.

(2.3) Ovire je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

- energetska infrastruktura:

69. člen (gradnja plinovodnega omrežja)

Omrežje zemeljskega plina se praviloma gradi v podzemni izvedbi. Pri prečkanju cest in vodotokov je dovoljena tudi nadzemna izvedba.

70. člen (gradnja elektroenergetskega omrežja)

(1) Nizko in srednenapetostno elektroenergetsko omrežje ter omrežje javne razsvetljave je v naseljih potrebno zgraditi v podzemni izvedbi. Praviloma se omenjena omrežja izvajajo podzemno tudi na območjih kvalitetne in prepoznavne kulturne krajine ter območjih kulturne dediščine. Na teh območjih je možna tudi nadzemna izvedba z lesenimi nosilnimi drogovi.

(2) Vse površine v naseljih, ki so v javni rabi, morajo biti skladno s funkcijo in pomenom posamezne površine in okoliških objektov opremljene z enotnim sistemom javne razsvetljave. Dopolnilna gradnja javne razsvetljave naj se izvaja v skladu z obstoječim konceptom občine Komenda. Ulične svetilke morajo biti usklajene z normativi glede svetlobnega onesnaževanja.

- telekomunikacijska infrastruktura:

71. člen (gradnja komunikacijskih omrežij)

(1) Komunikacijska omrežja, razen sistemov brezžičnih povezav, morajo biti v naseljih, praviloma pa tudi na območjih kvalitetne in prepoznavne kulturne krajine ter območjih kulturne dediščine, zgrajena v podzemni izvedbi.

(2) Pri izgradnji objektov mobilne telefonije je potrebno upoštevati veljavne mednarodne standarde s področja mobilne telefonije.

- druga infrastruktura:

72. člen (odlaganje odpadkov)

(1) Zbiranje nenevarnih (posebnih) in nevarnih odpadkov mora biti ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in urejeno na način, ki ga predpisujejo veljavni predpisi.

(2) Komunalne odpadke je treba zbirati v zabojnikih za odpadke na zbirnem mestu. Zbirno mesto mora biti praviloma v objektu ali na pripadajoči gradbeni parceli umeščeno tako, da je dostopno vozilom za odvoz. Če to zaradi danosti prostora ni možno, se s pristojno službo za gospodarjenje z odpadki določi zbirno mesto na javni površini (vendar izven prometnih površin).

(3) Ekološki otoki (zbiralnice ločenih frakcij) se praviloma umeščajo na utrjene površine javnega značaja. Oblikovanje in umestitev v prostor naj bosta taka, da bo vpliv na vidne kakovosti prostora čim manjši.

(4) Za gradbene odpadke se prvenstveno predvideva predelava za ponovno uporabo oziroma se jih odvaža na deponijo urejeno za odlaganje tovrstnih odpadkov. Deponiranje gradbenih odpadkov se lahko zagotavlja tudi povezano s sanacijo nelegalnih kopov mineralnih surovin v skladu z dovoljenji izdanimi na podlagi predpisov iz varstva okolja.

(5) Odvečne količine neonesnaženega materiala, izkopanega med gradbenimi deli se lahko uporabi za ureditev visokih pregrad suhih zadrževalnikov.

Druga merila in pogoji:

- merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:

77. člen (splošno)

Gradnje in druge prostorske ureditve so možne v vseh območjih, ki jih določa ta odlok, če v okolju ne

povzročajo večjih motenj, kot so dovoljene s predpisi. Vsak poseg v okolje mora biti načrtovan in izveden tako, da povzroči čim manjše obremenjevanje okolja.

80. člen (tla)

- (1) Pri posegih v prostor je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem ter zagotoviti ukrepe za zaščito tal med izvajanjem gradbenih del.
- (2) Pri gradnji objektov je potrebno humus odstraniti in deponirati. Humus se uporabi za zunanjo ureditev ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč. Pri posegih na kmetijska zemljišča mora podati usmeritev za to pristojna strokovna služba.
- (3) Evidentirati in sanirati je potrebno divja odlagališča odpadkov, pripraviti sanacijske načrte ter izvesti ustrezne ureditvene in omilitvene ukrepe.

81. člen (vode)

- (1) Pri urejanju prostora in izvajanju posegov v obvodnem prostoru voda je treba upoštevati omejitev posegov v vodna in priobalna zemljišča v naseljih in izven njih kot jih določa veljavna zakonodaja s področja urejanja voda.
- (2) Pri ureditvah in gradnjah se praviloma ohranjata naraven potek vodotoka in obstoječa vegetacija na priobalnih zemljiščih (po potrebi se jo ponovno zasadi). Pri tem je potrebno zagotoviti ustrezne dostope za potrebe vzdrževanja in javne rabe. Na ogroženih območjih se urejanje voda izvaja z ustreznimi tehničnimi ukrepi glede na stopnjo nevarnosti. Ureditve vodotokov in hudournikov so dopustne predvsem z uporabo naravnih materialov oziroma tako, da je čim manj vidnega betona. Urejanje vodotokov naj upošteva naravno dinamiko porečja ter naj se v največji možni meri izvaja s sonaravnimi ukrepi, ki zagotavljajo ohranjanje ali vzpostavitev naravne rečne dinamike. Enako ravnanje se priporoča tudi za sanacijske posege ob ujmah ali drugih nepredvidenih dogodkih in naravnih nesrečah.
- (3) Rekreatijski rabi voda se namenja območja, kjer je možno urediti dostop brez spreminjanja morfoloških značilnosti voda in kjer taka raba nima vpliva na druge kakovosti krajine.
- (4) Posegi v vodovarstvena območja so dopustni le ob doslednem upoštevanju omejitev in pogojev iz veljavnih predpisov o zavarovanju vodnih virov. Na vodovarstvenih območjih so prepovedane dejavnosti, ki bi lahko ogrozile količinsko ali kakovostno stanje vodnih virov. Dovoljeni so ukrepi, s katerimi se zavaruje količina ali kakovost vodnih virov.
- (5) Odstranjevanje gnojevke naj se odvaja urejeno v gnojnično jamo z ustrezno prostornino. Gnojnična jama naj bo betonska, zaprta in znotraj premazana z za vodo neprepustnim premazom, s čimer bo preprečeno izlivanje, izpiranje ali otekanje gnojevke v okolje. V kolikor tehnologija reje domačih živali ne povzroča nastajanja gnojnice, gnojničnih jam ni potrebno zagotoviti.

82. člen (zrak)

- (1) Novogradnje se priključi na ekološko čiste vire energije. Postopno se preide na način ogrevanja obstoječih stavb z ekološko sprejemljivimi gorivi. Zagotovi se racionalno rabo energije in izboljšanje toplotne izolacije objektov.
- (2) Pri vseh novogradnjah in rekonstrukcijah, se mora upoštevati energetske standarde, ki jih določajo predpisi s področja učinkovite rabe energije v stavbah.
- (3) Pri zasnovi nove pozidave je potrebno upoštevati prevetrenost in lokalno cirkulacijo zraka.

87. člen (pogoji za varstvo pred hrupom)

- (2) III. stopnja varstva pred hrupom
 - (2.1) III. stopnja varstva pred hrupom se določa na površinah podeželskega naselja (SK), osrednjih območjih centralnih dejavnosti (CU), drugih območjih centralnih dejavnosti (CD), površinah za izobraževanje (CDi), površinah za opravljanje verskih obredov (CDv), površinah za oddih, rekreacijo in šport (ZS), drugih urejenih zelenih površinah (ZD), območjih pokopališč (ZK), površinah razpršene poselitve, namenjenih bivanju (As) in površinah razpršene poselitve, namenjenih pretežno kmetijstvu (Ak).
 - (2.2) III. stopnja varstva pred hrupom se določa tudi na območjih celinskih voda (VC), ki niso razvrščena med mirna območja na prostem v skladu s predpisi.
- (4) Ne glede na določbe točk od (1) do (3) tega člena mora biti na meji med I. in IV. območjem varstva pred hrupom ter na meji med II. in IV. območjem varstva pred hrupom območje, ki obkroža IV. območje varstva in na katerem veljajo pogoji varstva pred hrupom za III. območje varstva pred hrupom. Širina III. območja varstva pred hrupom, ki obkroža IV. območje varstva pred hrupom se določi v skladu s predpisi s področja varstva pred hrupom.
- (5) Območja s I. in II. stopnjo varstva pred hrupom, mirna območja na prostem ter mirna območja poselitve se določijo v skladu s predpisi s področja varstva pred hrupom.
- (6) Pri projektiranju novogradenj in rekonstrukciji obstoječih objektov je potrebno upoštevati negativni vpliv

obstoječega vira hrupa (avtoceste in drugi infrastrukturni objekti) in objekte že v osnovi zasnovati tako, da so varovani prostori kot jih določajo predpisi s področja varstva pred hrupom čim manj izpostavljeni emisiji hrupa.

(7) Med gradbenimi deli lahko pride do preseganja mejnih ravni hrupa ob bližnjih stanovanjskih objektih zaradi obratovanja gradbišča v dnevnem času. V skladu s predpisi lahko ministrstvo, pristojno za okolje izjemoma izda povzročitelju obremenitve dovoljenje za začasno ali občasno čezmerno obremenitev okolja, o čemer mora pridobiti soglasje prizadete občine. Z objavo v svetovnem spletu in v enem od časopisov, ki pokrivajo območje prizadete občine, pa se obvesti tudi javnost. Izdano dovoljenje mora vsebovati tudi pogoje za odpravo morebitnih škodljivih posledic na okolje. Dovoljenja ni mogoče izdati, če bi začasna ali občasna čezmerna obremenitev okolja lahko povzročila kritično obremenitev okolja.

(8) Pri gradnji naj izvajalec uporablja le delovne naprave in gradbene stroje, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev. Hrupna gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7h-18h. Ureditve gradbišč mora biti taka, da obremenitev s hrupom zaradi gradnje objektov in transporta materiala ne bo prekomerno obremenjevala izpostavljenih stanovanjskih objektov v okolici.

(9) Dars d.d. oziroma upravljavec glavne ceste ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nova poselitvena območja oziroma za območja spremenjene rabe prostora kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja glavne ceste, glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu izgradnje le te.

88. člen (zahteve glede varovanja pred elektromagnetnimi sevanji)

(1) Pri načrtovanju, gradnji ali rekonstrukciji vira sevanja mora investitor izbrati tehnične rešitve in upoštevati dognanja in rešitve, ki zagotavljajo, da mejne vrednosti elektromagnetnega polja, ki so določene v predpisih o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju, niso presežene, in hkrati omogočajo najnižjo tehnično dosegljivo obremenitev okolja zaradi sevanja.

(2) I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem

(2.1) I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem se določa na stanovanjskih površinah (SS), stanovanjskih površinah za posebne namene (SB), površinah podeželskega naselja (SK), osrednjih območjih centralnih dejavnosti (CU), drugih območjih centralnih dejavnosti (CD), površinah za izobraževanje (CDi), površinah za opravljanje verskih obredov (CDv), površinah za turizem (BT), površinah za oddih, rekreacijo in šport (ZS), drugih urejenih zelenih površinah (ZD), območjih pokopališč (ZK), površinah razpršene poselitve, namenjenih bivanju (As) in površinah razpršene poselitve, namenjenih pretežno kmetijstvu (Ak).

(4) Gradnja novih stanovanjskih stavb, gostinskih stavb, poslovnih in upravnih stavb, trgovskih stavb in stavb za storitvene dejavnosti, stavb splošnega družbenega pomena ter obrednih stavb v varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov z nazivno napetostjo 35 kV ali več ni dovoljena.

(5) Za nadzidave in dozidave obstoječih stavb iz prejšnje točke tega člena ter za spremembe namembnosti obstoječih stavb za namene iz prejšnje točke tega člena v varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov z nazivno napetostjo več kot 35 kV je treba predložiti dokazilo pooblaščen organizacije, da v območju načrtovanega posega niso prekoračene mejne vrednosti elektromagnetnega polja, ki so določene v predpisu o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

- merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov: /

- druga merila in pogoji:

84. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Načrtovanje in gradnjo objektov je potrebno zasnovati tako, da se preprečijo oziroma zmanjšajo škodljivi vplivi naravnih in drugih nesreč ter da se omogoči zaščita, reševanje in pomoč.

(2) Prostorske potrebe za področje zaščite in reševanja se določi v občinskem načrtu zaščite in reševanja.

(3) Za posege na ogroženih (poplavnih, erozijskih, plazljivih in plazovitih) območjih je potrebno upoštevati področne predpise.

(4) Območja pomembnejšega vpliva poplav in z njimi povezane erozije z razredi poplavne nevarnosti so opredeljena v poplavni študiji za območje občine. Razredi poplavne nevarnosti (velika, srednja, majhna, preostala) so razvidni iz prikaza stanja prostora. Kadar se poseg v prostor nahaja na območju pomembnejšega vpliva poplav in z njimi povezane erozije oziroma območju določenega razreda poplavne nevarnosti, je treba za njegovo izvajanje poleg določil tega odloka upoštevati pogoje in omejitve predpisa 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.

(5) Na erozijskih in na pogojno stabilnih zemljiščih je treba za vsako gradnjo oziroma poseg, ki ima značaj

graditve ali rekonstrukcije objektov in naprav, predhodno pridobiti geološko - geomehansko poročilo o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja, kadar strokovnjak s tega področja v skladu s predpisi in na osnovi značilnosti terena ugotovi, da je treba tako poročilo izdelati. Na območjih, kjer se nivo podzemne vode lahko dvigne do kote, ki ogroža varnost stavb, je potrebno v primeru načrtovanja kletne etaže z geomehanskim poročilom v projektu za pridobitev gradbenega določiti nivo podzemne vode in opredeliti ustrezne ukrepe oziroma rešitve.

85. člen (zahteve glede seizmološke in hidrološke značilnosti zemljišč)

Po podatkih Agencije RS je na območju Občine Komenda vrednost projektnega pospeška tal 0,225 (potresna nevarnost). Pri graditvi objektov je potrebno upoštevati predpise s področja mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter predpise s področja voda.

86. člen (zahteve glede osončenja in osvetlitve)

(1) Zahteve glede osončenja in osvetlitve prostorov za bivanje in delo

(1.1) Pri vseh prostorih za bivanje in delo je treba zagotoviti minimalno zahtevano osončenje oziroma osvetlitev skladno z veljavnimi predpisi.

(1.2) Na območjih, namenjenih stanovanjskim površinam (SS) in površinam razpršene poselitve, namenjenih bivanju (As) mora biti praviloma zagotovljeno osončenje vsaj enega prostora za bivanje. Kot osončen šteje tisti prostor, v katerem sončni žarki 17. januarja vsaj eno uro osvetlujejo sredino okenske površine. Pri določanju osončenja je kot ovire potrebno upoštevati okoliški teren in stavbe.

(2) Zahteve glede zunanjega osvetljevanja

(2.1) Pri načrtovanju razsvetljave je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo veljavni predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja. V drugem delu noči (med 00.00 in 05.00) naj ostane prižgano minimalno število luči, če je iz varnostnih razlogov to dopustno.

(2.2) Nestanovanjske stavbe, prometna infrastruktura in sprehajalne poti izven naselij praviloma ne smejo biti osvetljeni. V kolikor je to nujno potrebno zaradi varnosti, mora biti osvetljevanje urejeno v skladu z veljavnimi predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja. Uporabljajo naj se svetlobna tipala.

89. člen (pogoji za neoviran dostop do objektov funkcionalno oviranim osebam)

Pri graditvi objektov je potrebno upoštevati predpise s področja zagotavljanja neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

90. člen (zahteve glede varovanja pred požari)

(1) Pri graditvi objektov je potrebno upoštevati predpise s področja varnosti pred požari.

(2) Objekti morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje parcele omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti upoštevane tudi protipožarne ločitve (v kolikor ni možno zagotoviti ustreznih odnikov med objekti in od parcelne meje).

(3) Zagotoviti je potrebno vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(4) Ob posegih v prostor je potrebno zagotoviti neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje. Ureditev dovozov, dostopov, postavitvenih in delovnih površin za gasilce ob stavbi se uredi v skladu s predpisi s področja varnosti pred požari in veljavnim standardom.

(5) Za objekte, ki so določeni s predpisom o študiji požarne varnosti, je treba izdelati študijo požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta »zasnova požarne varnosti«. Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.