

IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV

IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV

1. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21)

ZUreP določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi prostorskih aktov. V zvezi z upoštevanjem temeljnih pravil so bila v okviru izdelave OPPN zlasti upoštevana pravila 1) glede sodelovanja in usklajevanja pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja, 2) urejanje prostora na območjih z omejitvami, 3) notranjega razvoja naselja, 4) zagotavljanja zadostnih javnih površin v naseljih in 5) določanja prostorskih izvedbenih pogojev.

Sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja
Usklajevanje interesov poteka od prvega oblikovanja razvojne zamisli, pri čemer se zagotovi preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje udeležencev. Pri urejanju prostora morajo sodelovati in se usklajevati država in občine ter drugi udeleženci v okviru svoje organiziranosti in pristojnosti.

Utemeljitev:

Pobudnik in investitor OPPN je Občina Domžale.

V postopek izdelave OPPN so bili vključeni vsi pristojni nosilci urejanja prostora s podajo smernic in mnenj, s katerimi se zagotavlja uresničevanje splošnih pravil prostorskega načrtovanja. Vsi posegi na tangiranih varovanih območjih so usklajeni s pogoji in omejitvami konkretnih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora in določili nadrejenega prostorskega akta.

Vključevanje in seznanitev javnosti se zagotavlja skozi celoten postopek priprave OPPN z objavo gradiva vseh faz postopka na spletni strani občine. V fazi dopolnjenega osnutka OPPN se izvede javno razgrnitev in javno obravnavo. V času javne razgrnitve, ki bo trajala najmanj 30 dni, javnost lahko poda pripombe na načrtovano ureditev. Pripombe na načrtovano ureditev bodo preučene, zavzeto stališče občine do pripomb javnosti pa bo javno objavljeno na spletni strani občine ter na krajevno običajen način.

Urejanje prostora na območjih z omejitvami

Območja z omejitvami so zlasti:

- ogrožena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (poplavna, erozijska, plazljiva, plazovita območja);
- varstvena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (vodovarstvena območja);
- območja tveganj večjih nesreč zaradi delovanja obrata v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- območja teles odlagališč odpadkov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- varnostna območja v skladu s predpisi, ki urejajo obrambo.

Prostorski razvoj v območjih z omejitvami se načrtuje v skladu z omejitvami, določenimi v področnih predpisih, če ta zakon ne določa drugače. Pri urejanju prostora se tveganje zaradi naravnih in drugih nesreč zmanjšuje:

- z umeščanjem dejavnosti v prostor praviloma zunaj območij z omejitvami;
- z ustreznim upravljanjem primarnih dejavnosti v območjih z omejitvami ter
- s spremljanjem in analiziranjem procesov in dejavnikov, ki lahko povzročajo naravne in druge nesreče.

V območjih z omejitvami se ne načrtuje novih prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne ali druge nesreče ali povečale ogroženost prostora.

Utemeljitev:

Vsi posegi na tangiranih varovanih območjih so usklajeni s pogoji in omejitvami konkretnih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora in določili nadrejenega prostorskega akta.

Na predmetnem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, območij Natura 2000 ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, zato posebne ureditve s področja varstva narave niso predvidene.

Območju OPPN se nahaja izven varovanih območij kulturne dediščine, zato posebne ureditve s področja varstva kulture niso predvidene. Z ureditvami se zagotavlja funkcionalno integriteto varovane stavbne dediščine v širšem prostoru. Površina na vzhodnem delu mestnega trga ob Slamnikarski tovarni se oblikuje kot vezni člen med kulturno dediščino in mestnim trgom.

Na območju OPPN ni vodnih teles, ploskovnih, linijskih ali točkovnih objektov površinskih voda, vodovarstvenih območij ali območij visoko podtalnice. Območje OPPN se nahaja v območju običajnih zaščitnih erozijskih ukrepov (majhna erozijska nevarnost) in v razredu preostale poplavne nevarnosti. Ker načrtovane ureditve ne ogrožajo poplavnega toka Kamniške Bistrice, ravno tako v preteklosti na obravnavanem območju posebnih dogodkov s področja erozije ni bilo, dodatni varovalni ukrepi glede varstva voda niso predvideni.

Notranji razvoj naselij

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:

- kakovostno prenovu naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo;
- primernejšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih območij v ureditvenem območju naselja;
- ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
- zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
- učinkovito dostopnost;
- ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;
- varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;
- ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;
- zadostno povezanost z infrastrukturo.

Utemeljitev:

Osrednji del območja, ki je predmet urejanja, predstavlja nepozidano zemljišče. Zasedajo ga neurejeno makadamsko parkirišče in neurejene zelene površine brez funkcije. Kot tako je tangirano območje programsko in oblikovno povsem ne primerno urbanemu okolju.

Predmet OPPN je celovita ureditev neurejenih odprtih javnih površin mesta ter s tem vzpostavitev osrednje odprte javne površine v središču Domžal.

Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin.

Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo:

- enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce;
- potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih posebnih funkcij);
- funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor;
- naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin);
- potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja;
- doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju;
- zagotavljanje varstva pred hrupom;
- zeleni sistemi oziroma poveztljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi;
- ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja;
- kakovostno oblikovanje;
- velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru;
- ohranitev življenjskega prostora prostoživečih rastlin in živali.

Utemeljitev:

Obravnavana odprta javna površina poustvarja in revitalizira zgodovinsko potezo mesta z ambicijo ustvariti osrednjo identiteto centra Domžal.

Odprta javna površina bo oblikovana kot urbani trg, ki bo v prostorskem in funkcionalnem smislu povezala ob robu območja nanizane trgovske, poslovne, storitvene in ostale mesto služne dejavnosti. Načrtovana prostorska ureditev bo odražala izjemnost lokacije in pomembnost območja za celotno podobo mesta Domžale.

Osrednja javna površina se oblikuje kot programsko in funkcionalno raznoliko območje z osrednjim prireditvenim prostorom in prepletom zelenih ter tlakovanih območij. V območju je predviden preplet zelenih in tlakovanih površin z ulično opremo kot so klopi, tribune, kioski, javne sanitarije in posamezna igrala za otroke. Postavitev novih objektov na nivoju pritličja, ki niso povezani z javnim programom, ni predvidena. Niveleta trga bo v smeri vzhod zahod prilagojena/poenotena z nivojem Ljubljanske in Slamnikarske ceste. Parkiranje se v celoti načrtuje v podzemni parkirnih garaži.

Predvideno je, da se podrobnejše projektne rešitve v fazi projektiranja pridobijo z vabljenim natečajem.

Določanje prostorskih izvedbenih pogojev

Prostorski izvedbeni pogoji se po enotah urejanja prostora določajo glede: namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja;

- velikosti gradbenih parcel in parcelacije;
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev;
- začasne rabe prostora;
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve;
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah in biti pripravljeni tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta. Drugi izvedbeni vidiki se prepustijo nadaljnjim fazam prostorskega izvedbenega načrtovanja ter projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

V prostorskem izvedbenem aktu se lahko določi velikost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, dopustnih pri izdaji gradbenega dovoljenja če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, če se ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju izvedbenega akta oziroma v sosednjih območjih in če te niso v nasprotju z javno koristjo.

Utemeljitev:

Predlog pozidave, kot je predviden z OPPN, je bil izdelan ob upoštevanju določili nadrejenega prostorskega akta, zagotavljanju potrebnih spremljajočih ureditev (dostop, infrastrukturne ureditve) ter upoštevanju omejitev posegov na območja posebnih varovanj in omejitev (erozijsko ogroženo območje, območje preostale poplavne nevarnosti, varovana stavbna dediščina v širšem prostoru).

V OPPN so določena dopustna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, s katerimi se ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšujejo bivalne in delovne razmere na območju oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

2. STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE

(Uradni list RS, št. 76/04)

Državni zbor RS je prostorsko strategijo sprejel 18. 6. 2004. SPRS je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. Prostorska strategija opredeljuje zasnovo in

prioritete bodočega prostorskega razvoja RS, za obravnavano prostorsko zasnovo pa je pomemben zlasti naslednji cilj:

Kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij

- Varna, socialno pravična, vitalna, zdrava in urejena mesta ter druga naselja.
- Zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z vključevanjem kulturne dediščine v urejanje, prenovu in oživljanje mest in drugih naselij.
- Zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture.

Vitalna in urejena mesta

Prenova in revitalizacija mest sta ključni strateški usmeritvi notranjega razvoja mest, pri čemer se upošteva urbane oblike in arhitekturo, mešanje urbanih rab in primerne gostote, možnosti večkratne rabe prostora, socialno in kulturno različnost, varnost in kvalitetno prebivanje, varstvo in razvoj kulturne dediščine ter možnosti za zmanjšanje rabe osebnega avtomobila in energije. V mestnih središčih se krepi stanovanjsko oziroma bivalno funkcijo in se jih ohranja kot kulturna središča ter razvija njihov turistični potencial. Pri umeščanju dejavnosti, za katere je značilen velik promet blaga ali obiskanost, se zagotavlja ustrezno organizacijo javnega prometa. Za kvaliteto življenja v mestih so ključnega pomena naravne sestavine in kvalitetno grajeno javno dobro, kot so prometne površine, trgi, tržnice, igrišča, parki, zelenice in podobno, zato se jih v čim večji meri vključuje v urbane strukture. Vodni in obvodni prostor, gozdove, naravne vrednote in posamezne sestavine biotske raznovrstnosti se vključuje v zeleni sistem mesta.

Notranji razvoj naselij

Notranji razvoj naselja ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno). Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje tudi s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, s katerimi se poleg prostorskih ciljev upošteva tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.

Prenova naselij kot prednostna razvojna usmeritev

Prenova je oblika urbanističnega urejanja naselij, ki vključuje poleg prostorskih ciljev tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti in se izvaja v morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih. S prenovu naselij, delov naselij ali posameznih stavb se ohranja in izboljšuje kakovost bivalnega okolja, vzpostavlja ponovno rabo opuščenih območij in sanira degradirana območja. Pri prenovi se kulturno dediščino obravnava sočasno ob upoštevanju njene ranljivosti.

Utemeljitev:

Predmet OPPN je revitalizacija obstoječega degradiranega območja v centru Domžal, ki predstavlja prednostno razvojno usmeritev. S prenovu mestnega trga se ohranja in izboljšuje kakovost bivalnega okolja in sanira degradirano območje.

Z načrtovanimi ureditvami se hkrati zagotavlja funkcionalno integriteto varovane stavbne dediščine v širšem prostoru. Obravnavana odprta javna površina poustvarja in revitalizira zgodovinsko potezo mesta z ambicijo ustvariti osrednjo identiteto centra Domžal.

3. PROSTORSKI RED SLOVENIJE (Uradni list RS, št. 122, 12. 11. 2004)

V skladu z ZUreP je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt; PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora med drugim uporabljajo tudi za pripravo poenotenih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Splošna pravila prostorskega načrtovanja

Temeljno načelo prostorskega reda je vzdržen prostorski razvoj. Postavljene so zahteve po izdelavi analiz tako razvojnih možnosti kot študij ranljivosti pri pripravi prostorskih dokumentov na vseh nivojih ter po presoji prostorskih ureditev v variantah kadar pride do konflikta med razvojnimi in varnostnimi potrebami. Presoja omogoči vrednotenje in izbor tiste variantne rešitve, ki bo optimalna tako iz razvojnega kot varstvenega vidika.

Členitev prostora

Pri členitvi prostora se upoštevajo varovana, zavarovana ali ogrožena območja s področja varstva okolja in njegovih delov, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in rabe naravnih virov v skladu s predpisi, ki urejajo ta področja, kakor tudi prepoznavnost krajine, naravne kakovosti krajine, prepletanje kmetijskih in gozdnih dejavnosti, urejanje kmetijskih zemljišč ter druge kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin prostora.

Načrtovanje prostorskih sistemov

Prostorske sisteme poselitve, gospodarske infrastrukture in krajine je treba načrtovati medsebojno usklajeno tako, da se sistem poselitve združuje v policentrično omrežje mest in drugih naselij zagotavljanjem usklajenega razvoja komplementarnih dejavnosti, učinkovite povezanosti in oskrbe s sistemom gospodarske infrastrukture ter kakovostnega razmerja do sistema krajine.

Opredelitev in načrtovanje poselitvenih območij

Pravila načrtovanja poselitvenih območij predpisujejo upoštevanje zmogljivosti prostora, racionalnost opremljanja stavbnih zemljišč, značilnosti obstoječega omrežja naselja ter pozidave.

Notranji razvoj poselitvenih območij

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg tega se kot kvaliteta in usmeritev izpostavljajo pozitivne lastnosti tradicionalnih mest, ohranjanje starih mestnih jeder in kulturne dediščine, ter usmerjanje v obnovo stanovanj in uvajanje različnih dejavnosti v ta območja..

Načrtovanje grajene strukture

Pravila pri načrtovanju grajene strukture opredeljujejo oblikovna in funkcionalna merila ter pogoje, ki opredeljujejo urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote.

Utemeljitev:

V postopek izdelave OPPN so bili vključeni vsi pristojni nosilci urejanja prostora s podajo smernic in mnenj, s katerimi se zagotavlja uresničevanje splošnih pravil prostorskega načrtovanja, zlasti usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami ter upoštevanje obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin. Vsi posegi na tangiranih varovanih območjih so usklajeni s pogoji in omejitvami konkretnih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora in določili nadrejenega prostorskega akta.

CPVO v okviru priprave OPPN ni bila zahtevana.

Rešitev OPPN in prostorski izvedbeni pogoji temeljijo na strokovnih podlagah, ki so bile izdelane v okviru postopka, in predhodno izdelanih strokovnih rešitev in prostorskih preveritev, zlasti Idejna zasnova za ureditev odprtih javnih površin v enoti urejanja prostora DŽ-79, Urbanistični načrt mesta Domžale-konceptualni del, Urbanistična zasnova centra Domžal in zazidalni preizkusi za EUP DŽ-79, DŽ-169, DŽ-171, DŽ-172, DŽ-173, DŽ-174 in DŽ-175.

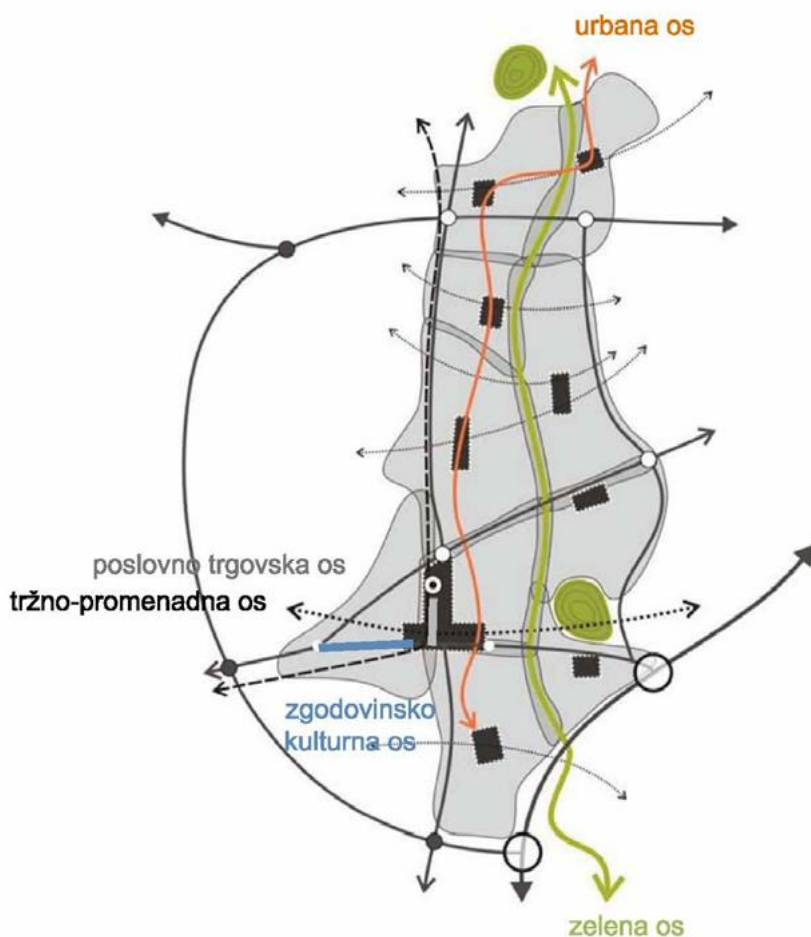
S predvidenim OPPN se ohranjajo obstoječe prepoznavne značilnosti prostora, razmestitev dejavnosti v prostoru in območja namenske rabe prostora. Obstoječa degradirana površina v osrednjem mestu Domžal se oblikuje kot javen mestni trg, ki bo sooblikoval osrednjo identiteto centra Domžal.

Načrtovana ureditev v oblikovanju in merilu dosledno sledi splošnim oziroma posebnim izvedbenim določilom, ki so z nadrejenim prostorskim aktom (OPN občine Domžale) določeni za obravnavano EUP.

4. URBANISTIČNI NAČRT MESTA DOMŽALE

(št. načrta 571, Locus d.o.o., avgust 2015)

V Občini Domžale je urbanistični načrt (UN) izdelan za urbanizirano območje naselja Domžale in strnjeni del poselitve mesta. Območje kareja, ki je predmet obravnave je del mesta, ki velja za enega pomembnejših mestnih predelov. Na območju je visoka koncentracija centralnih funkcij, s središčno lego v mestu. Pomemben gradnik središča mesta, zamejen z objekti centralnega značaja, bo predstavljal osrednji odprti javni prostor. Slednji je v strateškem nivoju imenovan kot tržno-promenadna os.



Urbanistični načrt mesta Domžale - konceptualni del

4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

	Meja območja enote urejanja prostora				
	Meja območja večjavnega državnega prostorskega akta				
	Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora				
	Meja občine				
OBSTOJEČE	PREDVIDENO	Prometna infrastruktura		P(p/d)	Elektroenergetski vodi - daljnovodi (p/d)
		Avtoceste in hitre ceste s priključki		B(p/d)	Elektroenergetski vodi - plinovodi (p/d)
		Ostale državne ceste		V(p/d)	Komunikacijski vodi (p/d)
		Lokalne ceste		DV(p/d)	Cevovodi za pitno vodo (p/d)
		Kolesarske in druge poti		KV(p/d)	Cevovodi za odpadno vodo (p/d)
		Železnice		T(p/d)	Elektroenergetski vodi - kablovodi (p/d)
					Elektroenergetski vodi - razdelilna transformatorska postaja
					Objekti elektroenergetskega omrežja - transformatorska postaja
					Objekti omrežja za pitno vodo
					Objekti omrežja za odpadno vodo
					Objekti plinovodnega omrežja

- Območje je centralno območje mesta, občine in regijskega somestja, zato naj prostorske ureditve odražajo to izjemnost in pomen.
- Vse prostorske ureditve naj odražajo izjemnost lokacije in pomembnost območja za bistvo mesta in njegovo podobo.
- Vse prostorske ureditve naj omogočajo neovirano peš dostopnost z obodnih javnih površin (Ljubljanska, Karantanska, Slamnikarska cesta in Ulica Matije Tomca) za pešce do EUP-79, kar se zago-tavlja s parternimi ureditvami).
- Mestni trg je parтерна dominantna območja, prostorske ureditve na ostalih EUP naj ga programsko in oblikovno dopolnjujejo.

Izhodišče za določitev pogojev za ureditev osrednje odprte javne površine, ki bo odražala izjemnost lokacije in pomembnost območja ta celotno podobo mesta Domžale. Mestni trg se

ureja kot reprezentativna in dominantna parterna ureditev, ki se povezuje z obstoječimi in načrtovanimi ureditvami in stavbami na sosednjih EUP.

Na obravnavanem območju ima peš promet prednost pred ostalimi vrstami prometa. Ukinjajo se vse tranzitne prometne povezave preko območja DŽ-79. Za peš promet bo zagotavljana neovirana dostopnost z obodnih javnih površin.

Dopustne dejavnosti (izvleček):

- V EUP 79 se dopušča razvoj mestnih površin v okviru javne gospodarske infrastrukture (mestnega trga in mestne tržnice), na katerih se zagotovijo površine za raznovrstno javno in družabno življenje meščanov, občanov in drugih na prostem (kulturne prireditve, zborovanja, razstave, trgovanja, sprehajanje, posedanje...)

Utemeljitev skladnosti:

Obravnavano območje se namenja ureditvi osrednje javne površine, namenjene raznovrstnemu programu občanov (prosti čas, kulturne prireditve, tržnice, razstave na prostem ipd.).

Posebni PIP glede oblikovanja stavb in površin (izvleček):

- Uporabljeni materiali za fasade, tlakovanja, urbano opremo in druge prostorske ureditve naj bodo nadstandardni.
- Razen površin, namenjenih motornemu prometu naj bodo vse ostale utrjene površine tlakovane.
- Gradnja novih medposestnih ograj na meji z mestnim trgom ni dopustna; dopustna je medposestna razmejitev na ostalih posestnih mejah z živimi mejami.
- Infrastrukturni objekti (trafo postaje, ekološki otoki, zbirna mesta za odpadke, vodne ureditve, jaški, ipd, naj bodo vidno neizpostavljeni v največji možni meri locirani izven območja EUP-79.

Utemeljitev skladnosti:

Mestni trg predstavlja reprezentativno osrednjo javno površino mesta, zato je pri oblikovanju parterne ureditve s pripadajočimi objekti (tlakovanje, urbana oprema, fasade...) predvidena uporaba nadstandarnih kakovostnih materialov.

Razen površin, namenjene motornemu prometu (dostava, intervencija), bodo površine mestnega trga tlakovane oz. ozelenjene. Odprte parterne ureditve ni dopustno ograjevati, razen kadar ni to potrebno iz varnostnih razlogov (varovanje pred padci ipd.).

Lokacija spremljajočih infrastrukturnih objektov (prostor za zbiranje odpadkov ipd. se natančneje določijo na vidno neizpostavljenih delih območja v nadaljnjih fazah projektiranja).

Usmeritve in pogoji za podkletitev objektov in gradnjo samostojnih podzemnih garažnih stavb (izvleček):

- Površine za mirujoči promet se zagotavljajo v kletnih etaži stavbe in v samostojnih podzemnih garažnih stavbah. Za njihovo načrtovanje se upoštevajo že izdelane strokovne podlage za prometno ureditev območja.
- Podzemni deli lahko presegajo gradbene linije in gradbene meje, če so določene.
- Streha podzemne garažne stavbe se izvede kot javna ali skupna površina (pohodna, povozna ali ozelenjena površina oziroma kombinacija navedenega).
- Za temeljenje ali pilotiranje v globini večji od 5.0 m mora biti izdelana ocena tveganja na kakovost podtalnica.
- Preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v podzemne dele stavb.

Utemeljitev skladnosti:

Pod obravnavanim območjem DŽ-79 je predvidena gradnja podzemna garažne hiše s skupaj cca. 360 PM. Podzemna garaža se lahko gradi do meje obravnavanega območja, dopustno pa je tudi povezovanje s podzemnimi garažami v sosednjih enotah urejanja prostora.

Streha nad podzemno garažno hišo se oblikuje kot parterna ureditev mestnega trga, ki je lahko tudi ozelenjena.

Podzemno garažno hišo je treba skladno s pogoji odloka o OPPN načrtovati tako, da se prepreči vod iz zunanjih površin v podzemne dele stavb. V primeru temeljenja oz. pilotiranja v

globini večji od 5,0 m je treba izdelati strokovno oceno tveganja, s katero se bo preveril vpliv na podtalnico.

Usmeritve in pogoji glede urejanja zelenih površin (izvleček):

- Na obravnavanem območju se zelene površine in funkcionalna drevesa ohranjajo in zagotavljajo v največji možni meri.
- Določila FZP se ne upoštevajo.

Utemeljitev skladnosti:

Faktorji izkoriščenosti prostora niso predpisani. Načrtovana je ozelenitev mestnega trga v čim večji možni meri. V fazi projektiranja se bo natančno evidentirala obstoječega vegetacija v prostoru; kakovostna drevnina se bo smiselno vključila v načrtovano prostorsko ureditev.

Usmeritve za oblikovanje fasad:

- Oblikovanje fasad naj bo enostavno. Likovni izraz stavb naj bo mesten. Kakovost oblikovanja naj se dosega z uporabo in kombinacijo materialov in členitvami.
- Nameščanje klimatskih naprav na fasade, na način, da so vidne z javne površine, ni dopustno; njihovo delovanje mora biti urejeno na način, da je nemoteče za uporabnike zunanjih in notranjih prostorov.

Utemeljitev skladnosti:

Znotraj obravnavanega območja je v okviru peterne ureditve dopustna postavitev objektov, ki služijo in smiselno dopolnjujejo javni program v območju. Oblikovanje objektov se predvidi v kontekstu mestnega trga. Vsi vidni deli morajo biti poenoteni, skladni s kontekstom celotne parterne ureditve. Morebitne klimatske naprave bodo diskretno nameščene.

Posebne usmeritve za pripravo OPPN za EUP DŽ-79:

Prometna ureditev:

- Dostop do EUP se zagotavlja neposredno z Ljubljanske in Slamnikarske ceste. Z osrednje smeri pa tudi preko obstoječih javnih površin z Ulice Matije Tomca in Karantanske ceste. Posredno se peš dostop zagotavlja tudi preko parternih, skupnih površin v sosednjih EUP.
- Površine za motorni promet se urejajo za potrebe dostave in intervencije.

Utemeljitev skladnosti:

Dostop do obravnavanega območja bo zagotovljen z vseh strani. Poudarjen je dostop iz vzhodne in zahodne smeri z Ljubljanske in Slamnikarske ceste, ki se oblikovno uredita na način atraktivne vstopne ploščadi. Ohranja se tudi zasnova peš prometa iz ostalih ulic ali prehodov oboda.

Površine za mirujoči promet se zagotavljajo v podzemni garažni hiši. Na parterju se površine za motorni promet načrtujejo samo za potrebe dostave in intervencije.

Pogoji za urejanje površin:

- Površine v EUP so osrednje mestne, javne površine, namenjene ureditvi mestnega trga kot parterni dominantni mesta. Določene so z zgodovinsko in umetnostno pomembnimi stavbnimi dominantami, Slamnikarsko tovarno in Janežičevo vilo ter stavbami za družbene dejavnosti. Površine se uredijo na način, da omogočajo izvedbo javnih prireditev na prostem in vsakodnevno družabno življenje meščanov in drugih. Hkrati omogočajo najhitrejšo peš povezavo stanovanjskih območij s sosednjimi območji z javnimi in drugimi funkcijami, ki jih prebivalci vsakodnevno potrebujejo.
- V jugozahodnem delu EUP na stiku z EUP DŽ-174, kjer se je že oblikoval mestni tržni prostor, se površine lahko namenijo ureditvi in razvoju tržnega prostora, na katerem se zagotovijo tudi pokrite tržne površine.
- Območje je poplavno ogroženo, zato je potrebno pri načrtovanju posegov v prostor upoštevati 131. člen odloka o OPN Občine Domžale.

Utemeljitev skladnosti:

Na obravnavanem območju je načrtovana celovita ureditev osrednjega mestnega trga Domžal, v smeri vzhod – zahod, in sicer v osi med Janežičevo vilo na zahodu in glavno stavbo Slamnikarske tovarne na vzhodu; to sta dve arhitekturni dominantni, ki določata urbanistično potezo mestnega trga. Ambicija načrtovane ureditve je, da poustvari in revitalizira zgodovinsko potezo z namenom ustvariti osrednjo identiteto centra Domžal, in se hkrati oblikuje kot programsko in funkcionalno raznoliko območje.

Širina javne površine bo 40 – 50 m, dolžina, merjena med Ljubljansko in Slamnikarsko cesto, pa bo 320 m, in bo urejena tako, da bo poleg preživljanja prostega časa občanov na območju omogočeno tudi izvajanje javnih prireditev, tržnic, razstav na prostem ipd.

Območje bo dobro prehodno za peš promet; ohranjajo se navezave na vsa sosednja območja.

Drugi pogoji:

- Dopustna je postavitve začasnih objektov, namenjenih prireditvam ali sezonski ponudbi, ki se postavijo samo za čas prireditve ali sezonske ponudbe.

Utemeljitev skladnosti:

Na območju se dopušča tudi možnost postavitve začasnih objektov (odri, šotori, razstave na prostem, za potrebe prireditev).