URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana, Tel: 01 420 18 80

POBUDA ZA PRIČETEK POSTOPKA OPPN V EUP JS-06

Pobudnik:

Tona nepremičnine d.o.o., Zasavska cesta 70, 4000 Kranj
Direktor: Tomo Jereb

Izdelal:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana
tel.: 01 420 18 80, e-pošta: info@urbi.si
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.

Odgovorni vodja projekta:

Nuša Dalla Valle, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 2170

NUŠA DALLA VALLE
MAG.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTKA
PA ZAPS 2170

Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.
Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta:

URBI-2351

Datum:

dec. 2023

VSEBINA

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE 2

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA 2
1.2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN 2

2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM 3

2.1 SKLADNOST S STRATEŠKIM DELOM OPN 3
2.2 SKLADNOST Z IZVEDBENIM DELOM OPN 6

3. VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU OPPN 15

3.1 OHRANJANJE NARAVE 15
3.2 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE 15
3.3 VARSTVO VODNIH VIROV 16
3.4 EROZIJSKA OBMOČJA 17
3.5 POTRESNA NEVARNOST 17

4. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OPPN 18

5. OPIS UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR 19

6. GRAFIČNA PRILOGA 19

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Pobudnik za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je Tona nepremičnine d.o.o., Zasavska cesta 70, 4000 Kranj.
Investicijska namera je nova parcelacija, gradnja 14 enostanovanjskih objektov, ureditev skupnega prostora za stanovalce in otroškega igrišča ter gradnja javne infrastrukture (navezava na novo načrtovano infrastrukturo območja JS-07): krožna prometna povezava in komunalno opremljanje območja.

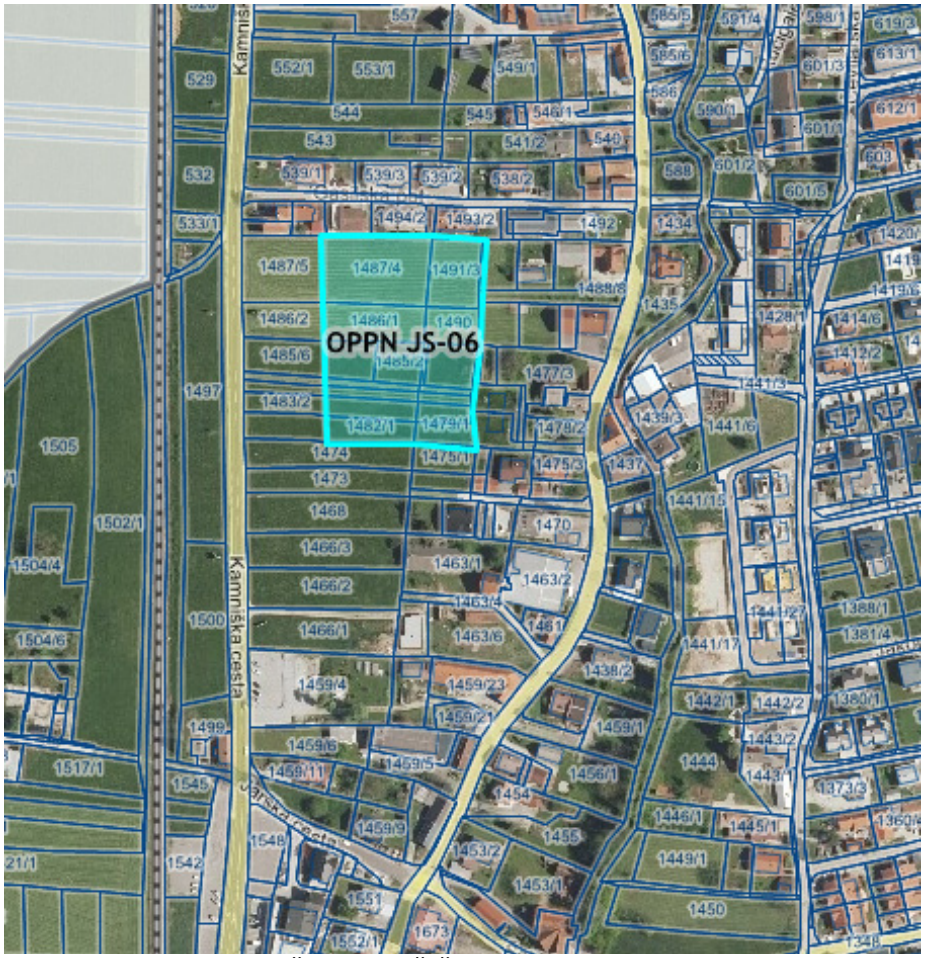
1.2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Območje OPPN obsega zemljišča s parc. št. št. 1479/1, 1479/3, 1480/1, 1480/2, 1480/3, 1481, 1482/1, 1483/1, 1484/1, 1485/2, 1485/4, 1485/7, 1486/1, 1487/4, 1490 in 1491/3 vse k.o. 1959 – Domžale. Zemljišča so v lasti investitorja in v lasti fizičnih oseb.

Obravnavna zemljišča so nezazidana in so del območja, ki se ureja z OPN Občine Domžale (UVOD, št. 10/2018). V OPN je območje označeno z enoto urejanja prostora - EUP JS-06 z namensko rabo SSe, predpisan je način urejanja z OPPN.

Za izvedbo investicijske namere na obravnavnih zemljiščih se pripravi OPPN, ki bo pravna podlaga za pripravo projektov in pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pravna podlaga za postopek priprave OPPN je 129. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).



Območje OPPN v širšem prostoru (vir: PISO).

Ob zahodnem robu območja OPPN je pas kmetijskih površin do regionalne ceste Domžale - Duplica. Vzhodno od območja se načrtuje novejša individualna stanovanjska zazidava.
Na severnem in južnem robu je območje OPPN obdano z obstoječo pozidavo.



Pogled na območje OPPN iz regionalne ceste od Z proti V (vir: Google maps).

2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM

2.1 SKLADNOST S STRATEŠKIM DELOM OPN

Načrtovanje OPPN za EUP JS-06 je v skladu z usmeritvami strateškega dela OPN Občine Domžale:

7. člen (možnosti prostorskega razvoja ob upoštevanju predhodnih ugotovitev in razvojnih potreb v občini ter razvojnih potreb države in regije)
(12) S smotrnim načrtovanjem zemljišč za potrebe stanovanj lahko občina krepi policentričen razvoj omrežja naselij, obenem pa ima možnost sanacije negativnega pojava razpršene gradnje, neorganizirane gradnje ter prenove stavbnega fonda. Ob tem je potrebno posebno pozornost posvetiti umeščanju zemljišč za stanovanjsko gradnjo in merilih zanjo v odnosu do obstoječih naselij, kmetijskih zemljišč ter naravnih in kulturnih kakovosti.

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s (12) odstavkom iz 7. člena OPN glede razvojne možnosti na področju prebivalstvene rasti v občini Domžale.

11. člen (cilji prostorskega razvoja občine po dejavnostih)
(2) Cilji prostorskega razvoja občine so:
...
<u>Stanovanjska gradnja in urejanje naselij</u>
39. Zagotavljanje uravnoteženega razvoja omrežja naselij na celotnem območju občine.
40. Zagotavljanje kvalitete bivanja z ustrezno infrastrukturno opremljenostjo, z dostopnostjo do družbene infrastrukture, storitvenih dejavnosti in delovnih mest.
...

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s (2) odstavkom iz 11. člena OPN, saj se poselitev z OPPN načrtuje znotraj obstoječega naselja na prostih nepozidanih stavbnih zemljiščih.

14. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

...

Stanovanjska gradnja in urejanje naselij

(13) Stanovanjsko gradnjo se usmerja na obstoječa stavbna zemljišča. Dolgoročno se predvidijo širitve centralnih naselij ter širitve, s katerimi je mogoče učinkovito izrabiti obstoječo in novo načrtovano prometno in komunalno infrastrukturo.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s (13) odstavkom 14. čl. OPN glede omogočanja razvoja poselitve. Z OPPN se stanovanjsko gradnjo usmerja v zazidljivo stavbno zemljišče.

II.6.1. Usmeritve za razvoj poselitve in prenovo

43. člen (Splošne usmeritve za razvoj naselij)

(1) Občina Domžale bo razvoj naselij prednostno zagotavljala z notranjim razvojem, in sicer z zgostitvami in z dopolnjevanjem manjkajočih vsebin, ki bodo prispevale k dvigu kakovosti bivanja. Notranji razvoj se zagotavlja z delnimi prenovami naselij ter sanacijami degradiranih območij, v skladu z razvojnimi potrebami pa tudi s širitvami, prednostno za tiste vsebine, ki bodo prispevale k večji kvaliteti bivanja in zaokrožitvami obstoječih naselij.

(2) Nove poselitve bodo usmerjene predvsem v poselitvena območja centralnih naselij skladno z razvojnimi potrebami naselij v okviru omrežja naselij. Občina bo pri tem zagotovila boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih, poskrbela bo za možnosti spremembe rabe obstoječih objektov in zemljišč, za zgostitve ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin ter prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij. Ob tem je potrebno zagotoviti ustrezno razmerje med zelenimi in grajenimi površinami v naseljih ter upoštevati identiteto posameznega naselja.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s (1) in (2) odstavkom 43. čl. OPN glede razvoja naselij. S pripravo OPPN gre za notranji razvoj obstoječega naselja Srednje Jarše, ki je del širšega mestnega območja Domžal, z zgostitvijo (pozidavo) na praznih stavbnih zemljiščih, pri čemer se zagotavlja razmerje med zelenimi in grajenimi površinami.

44. člen (Usmeritve za notranji razvoj naselij)

(1) Pri načrtovanju prenov in zgoščevanja naselij se bo upoštevala identiteto posameznega naselja ali njegovega dela. S poudarkom na prenovi degradiranih objektov, umeščanjem prepoznavne, kakovostne arhitekture in ohranjanjem kakovostne tradicionalne strukture pozidave se bo izboljšala prepoznavnost in identiteta posameznih naselij.

(2) Kvaliteto bivanja v naseljih je potrebno večati z uravnoteženim razmerjem med grajenimi in odprtimi prostori, z zagotavljanjem zadostnih zelenih površin in urejenih javnih prostorov, z dobro urbano opremo in vzpostavitvijo kakovostnih povezav znotraj naselij in naselij z odprto krajino. Zagotoviti je treba dostopnost zelenih in drugih javnih odprtih površin za vse prebivalce in raznolikost teh površin glede na vlogo in uporabnost ter glede na njihov pomen za prepoznavno podobo naselja. Javne zelene površine znotraj mesta in v zaledju se povežejo s kolesarskimi in peš potmi in v povezavi z vodnimi površinami. Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij in rabe urbanih površin je treba izboljšati raven opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s (1) in (2) odstavkom 44. čl. OPN glede notranjega razvoja naseljih. S pripravo OPPN gre za zgoščevanje obstoječega naselja Srednje Jarše, ki je del širšega mestnega območja Domžal. Pri umeščanju objektov se upoštevajo obstoječe bližnje strukture pozidave. Za načrtovane bivanjske objekte se zagotavlja zadostne zelene površine, urejen in odprt javno dostopen prostor (skupni prostor za druženje in igro) in povezave znotraj naselja ter z odprto krajino (proti zahodu). Območje OPPN pa se tudi opremlja z GJI.

47. člen (Usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih)

<u>Stanovanja</u>

(1) Stanovanja bomo razvijali v ravninskem delu, v hribovitem delu pa bomo stanovanjsko gradnjo ohranjali. Večji razvoj stanovanjske dejavnosti se predvideva v širšem območju mesta Domžale.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s (1) odstavkom 47. čl. OPN glede razvoja dejavnosti po naseljih. S pripravo OPPN se načrtuje stanovanjska gradnja in razvoj stanovanjske dejavnosti v naselju Srednje Jarše, ki je funkcionalno povezano s širšim mestnim območjem Domžal.

Urbanistično oblikovanje naselij

49. člen (Splošne usmeritve za urbanistično oblikovanje naselij)

(1) Občina bo s prostorskim načrtovanjem zagotavljala skladno oblikovno podobo naselij. Pri novogradnjah in prenovah bo zagotovljeno:
− varovanje kakovostne podobe naselij,
− krajinski okvir vsakega naselja,
− prenova in sanacija razvrednotenih območij,
− ohranjanje obstoječih prepoznavnosti,
− ustvarjanje nove arhitekturne in krajinske prepoznavnosti v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.
(2) Kljub funkcionalni povezanosti nekaterih naselij je potrebno ohranjati identiteto posameznega naselja in zaradi urbanistične prepoznavnosti preprečevati njihovo prostorsko združevanje.
(3) Območje občine se razdeli na 3 tipična območja glede oblikovanja naselij:
1. Urbana konglomeracija širšega mestnega območja Domžal, od Štude na jugu do Radomelj na severu (mestni predeli Študa, Center, Stob, Zaboršt, Vir-Količevo, Rodica-Jarše, Zgornje Jarše, Preserje, Radomlje). Na območju se bo spodbujala intenzivna urbanizacija. Naselja se bo urejalo in prenavljalo s sodobnimi načeli arhitekturnega, urbanističnega in krajinskega oblikovanja z upoštevanjem zastavljenega koncepta razvoja območja, opredeljenega v urbanističnem načrtu mesta Domžale.
2. Območja naselij urbano-ruralnega tipa na kmetijski ravnini. …
3. Podeželska območja …
(4) Za naselja, kjer je izdelan urbanistični načrt, se upoštevajo podrobnejše usmeritve urbanističnega oblikovanja iz urbanističnega načrta.

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu z 49. čl. OPN glede načrtovanja in oblikovanja novogradenj v Srednjih Jaršah, ki sodijo v mestni predel Rodica-Jarše. Območje OPPN se ureja s sodobnimi načeli arhitekturnega, urbanističnega in krajinskega oblikovanja z upoštevanjem zastavljenega koncepta razvoja območja. Upoštevane so usmeritve iz urbanističnega načrta. Upoštevanje sodobnih načel se zagotavlja v oblikovanju primernih PIP v odloku o OPPN, skladnih z nadrejenimi strateškimi akti, pri samem projektiranju pa z vgrajenimi materiali.

II.6.2. Usmeritve za razvoj mesta Domžale

52. člen (Usmeritve za razvoj mesta Domžale)

(1) Urbanistični načrt Domžale obsega urbanizirano območje naselja Domžale in strnjeni del poselitve mesta, ki obsega območja naselij Rodica, Spodnje, Srednje in Zgornje Jarše, Vir, Količevo, Podrečje, Zaboršt, Preserje pri Radomljah, Radomlje, del Homca in Škrjančevo in predstavlja največjo urbano strukturo znotraj območja občine Domžale in zelo pomembno poselitveno območje v regiji.
(2) Urbanistični načrt se izdela z namenom dolgoročnega poselitvenega koncepta mesta Domžale z usmeritvami za urbanistično in arhitekturno urejanje in prenovo.

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu z 52. čl. OPN glede usmeritev za razvoj mesta Domžal, kamor sodijo tudi Srednje Jarše.

2.2 SKLADNOST Z IZVEDBENIM DELOM OPN

Načrtovanje OPPN za EUP JS-06 je v skladu z določili izvedbenega dela OPN Občine Domžale:

III.2.2. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov

89. člen

(Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

(1) Odmiki načrtovanih zahtevnih in manj zahtevnih objektov morajo slediti gradbeni liniji obstoječih objektov. Če gradbene linije v prostoru ni, je gradbena meja, do katere lahko segajo objekti, določena z regulacijskimi linijami cest in komunalnih vodov oziroma z naslednjimi odmiki:

− vsaj 6,0 m od roba cestišča pri lokalni cesti,

− vsaj 4,0 m od roba cestišča pri javni poti,

− vsaj 2,0 m od roba cestišča pri javni poti za kolesarje,

(2) Nezahtevni objekti morajo biti od cestišča odmaknjeni najmanj 1,5 m.

(3) Gradnje ograj morajo slediti gradbeni liniji obstoječih ograj v ulici ali ob cesti, na strani gradnje.

(4) Odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od medsosedske meje so najmanj 4,0 m, odmiki stavb, ki so nezahtevni objekt (razen nadstrešnic), so najmanj 1,5 m od medposestne meje. Navedeni odmiki ne veljajo, če je izpolnjen vsaj eden od naslednjih pogojev:

− novogradnja se od medsosedske meje namerava graditi v enakem odmiku, kot je odmaknjen obstoječ, istovrsten objekt na sosednjem zemljišču;

− gre za gradnjo objekta gospodarske ali družbene infrastrukture;

− lastniki, ki jih medsosedska meja razmejuje, se o tem pisno sporazumejo.

…

(7) Gradbena linija se določi tako, da se ugotovi odmike že zgrajenih objektov v ulici ali ob cesti na strani novogradnje. Če je tako določen odmik manjši od varovalnega pasu prometne in komunalne infrastrukture in je njuna gradnja ali rekonstrukcija predvidena v razvojnih programih ali drugih dokumentih, je potrebno upoštevati odmik, določen z varovalnim pasom.

…

(10) Upoštevati je potrebno odmike, ki izhajajo iz določil 128. člena glede zagotavljanja osončenja in določil 132. člena glede varstva pred požarom.

(11) Manjši odmiki od zgoraj določenih morajo biti utemeljeni z dokazili in soglasji.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo v grafičnem delu je v skladu z 89. čl. OPN glede odmikov. Glavni objekti so od javne poti oddaljeni min. 4 m, zagotavljajo pa se tudi zadostni odmiki med posameznimi stavbami. Nadstrešnice so od javne poti odmaknjene 1,5 m. Pogoji za odmike, pogoji za osončenje in za varstvo pred požarom bodo določeni v odloku o OPPN.

III.2.4. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja

91. člen (Oblikovanje objektov)

(1) Vsi novi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim obstoječim objektom v EUP po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, ograj, opornih zidov, urbane opreme in drugih oblikovnih značilnostih prostora.

(2) Vsi objekti na posamezni parceli objekta morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni.

(3) Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost dozidanega ali nadzidanega objekta z obstoječim objektom. Streha dozidanega objekta mora biti oblikovno skladna s streho obstoječega objekta (enak naklon ali ravna streha).

(4) Barve kritin (izjeme so ravne strehe) morajo biti temne (sive do grafitno sive, rjave) ali opečne barve.

(5) Osvetlitev mansardnih prostorov je dopustna s strešnimi okni, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane. Frčade in druge oblike odpiranja strešin naj bodo osno razporejene na odprtine na fasadi. Čopi na frčadah so dopustni v primeru čopov na strehi.

(6) Sončni zbiralniki oziroma sončne elektrarne morajo biti postavljeni poravnano s strešino in ne smejo presegati višine slemena. Na ravnih strehah so sončni zbiralniki oziroma sončne elektrarne dopustne, vendar ne smejo biti vidne z javne površine.

(7) Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedno s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smeri slemen objektov (več kot 50 % objektov v EUP) postavljen prečno na plastnice.

(8) S členitvijo, barvami in materiali je potrebno zagotoviti kakovostno oblikovanje fasad, pri čemer je potrebno izhajati iz kakovostno oblikovanih fasad v EUP. Na fasadah je dopustna uporaba svetlih barv ter barv v spektru zemeljskih barv. Dopustni so barvni poudarki do 25 % fasadne površine. Poslikave fasad niso dopustne, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov.

(9) Posamezne gradnje je možno oblikovati v kontrastu z okoljem in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oziroma nasprotnost oblike za cilj vzpostaviti novo kvalitetno prostorsko dominanto ali doseči večjo razpoznavnost območja, zlasti z novogradnjami v središčih posameznih naselij, na prometnih vozliščih, na zaključkih stavbnega niza ali v oblikovno neenotnih oziroma degradiranih območjih. Za takšne gradnje je potrebna izdelava OPPN.

(10) Za obstoječe večstanovanjske objekte se prenova fasadnega ovoja načrtuje in izvede celostno. Potrebno je izdelati projekt za poenoteno zastekljevanje balkonov, poenoteno menjavo balkonskih ograj in zunanjega stavbnega pohištva, nadstreškov ter postavitev klimatskih naprav.

UTEMELJITEV:

Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo upošteva določila91. čl. OPN glede oblikovanja

objektov. Prostorska ureditev v grafičnem delu pobude sledi tipologiji in zasnovi ter oblikovanju stavb v bližnji okolici: prostostoječe stanovanjske stavbe, smer slemena stavb sledi zasnovi obstoječih objektov, tako sta severna in južna linija objektov v območju OPPN orientirani smer S – J, srednji liniji pa V - Z.

95. člen (Dimenzioniranje števila parkirnih mest)
(1) Glede na namembnosti ali dejavnosti je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

Namembnost objekta	Število parkirnih mest (PM)
Stanovanja in bivanje	
11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje

...
(6) Najmanjša dimenzija parkirnega mesta znaša 2,5 m x 5 m.

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu z 95. čl. OPN glede števila parkirnih mest. Za vsako stanovanjsko stavbo se zagotovita 2 parkirni mesti, ki sta veliki najmanj 2,5 m x 5 m.

96. člen (Gradnja, postavitev in oblikovanje pomožnih objektov)
(1) Vrste pomožnih objektov, ki jih je dopustno graditi v posameznih območjih namenske rabe prostora ter posebni prostorski izvedbeni pogoji zanje, so določeni v Prilogi 2 tega odloka.

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s Prilogo 2 in z 96. čl. OPN glede pomožnih objektov na namenski rabi SSe, na kateri so dopustni: majhna stavba do 50 m^2, pomožni objekti v javni rabi na javnih površinah s soglasjem občine (stavbe do 40 m^2, gradbeno inženirski objekti do višine 10 m, pomožni cesti objekti, kiosk ali tipski zabojnik, montažna sanitarna enota), ograja, oporni zid do 1,5 m, mala komunalna čistilna naprava do 200 PE, nepretočna greznica do 50 m^3, priključek na GJI in daljinskega ogrevanja, samostojno parkirišče do 200 m^2, kolesarska pot, pešpot, gozdna pot, športno igrišče na prostem do 1000 m^2 brez spremljajočih objektov, bazen do 60 m^3, namakalni sistem, pomožni komunalni objekt, objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov, proizvod oz. prefabrikat v skladu z dejavnostmi SSe, telekomunikacijske antene in oddajniki, začasni objekti (odprt sezonski gostinski vrt, montažni šotor, oder z nadstreškom).
V idejni zasnovi je od pomožnih objektov predvidena nadstrešnica in ograja ter priključki na GJI.
Dopustnost postavitve pomožnih objektov se določi v odloku o OPPN.

98. člen (Velikost in oblika parcele objekta)
...
(2) Parcela objekta mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč. Določilo ne velja za parcele objektov, ki jih je dopustno graditi izven območja stavbnih zemljišč in so določeni v Prilogi 1 in Prilogi 2.
...
(4) Najmanjša površina parcele stanovanjskega objekta se določi kot sledi:
− za prostostoječe enostanovanjske stavbe v EUP z oznako DŽ, PO, RD, ZB, VI, JR, JS, JZ, PS, KL, ŠR, RA, RO, DO, KT, PR, IH, DR, HO-15, HO-16, HO-17 znaša 400 m2, na preostalem območju občine in v EUP z namensko rabo A pa 600 m2;

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu z 98. čl. OPN glede gradbene parcele za enostanovanjske stavbe v EUP z oznako JS in ta je v območju OPPN najmanj 400 m^2. Vse parcele se vključene v območje stavbnih zemljišč.

99. člen (Gradnja na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)

(1) Gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.
(2) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka, je gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture, dopustna na celotnem območju občine Domžale.
(3) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se na podlagi pogodbe o opremljanju sočasno z gradnjo objektov zagotavlja komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.
(4) Vsa gospodarska javna infrastruktura mora biti zgrajena v skladu s sprejetimi tehničnimi normativi, standardi in ugotovitvami stroke, ki izhajajo iz projektnih pogojev upravljavca.

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo upošteva določila iz 99. čl. OPN glede gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. V pripravi OPPN se načrtuje tudi gospodarska javna infrastruktura. Vsa zemljišča bodo komunalno opremljena do uporabe objektov.

100. člen (Predpisana obvezna komunalna oprema)

(1) Stavbna zemljišča za gradnjo objektov so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadne vode ter dostop do javne ceste in organiziran odvoz odpadkov.
(2) Če objekti ne potrebujejo vse v prvem odstavku tega člena navedene komunalne opreme, se predpisana obvezna komunalna oprema določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objektov.
(3) Na stavbnih zemljiščih, kjer še ni predvidena gradnja komunalne opreme po programu opremljanja, se lahko obvezna komunalna oprema zagotovi na način, ki omogoča samooskrbo objekta, sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje ter z njim soglaša upravljavec posamezne vrste infrastrukture.

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo upošteva določila iz 100. čl. OPN glede obvezne komunalne opreme. V pripravi OPPN se načrtuje tudi komunalna oprema: vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija, elektrovod. Dostop do območja OPPN je zagotovljen iz javne ceste, šif. odseka LZ 071321 (Jarška cesta), preko parc. št. 1488/8, k.o. Domžale, v lasti občine Domžale. Ekološki otok je predviden na parc. 1488/8 v križišču z Jarško cesto in zadosti tudi vsem načrtovanih objektom v EUP JS-06.

136. člen (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)

(1) Območja namenske rabe »S - Območja stanovanj« so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.
(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba S	***Območja stanovanj***
Podrobnejša namenska raba	***SS** - Stanovanjske površine*
Členitev podrobnejše namenske rabe	***SSe** - Območje prostostoječih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov*
Osnovna dejavnost	- *bivanje*
Spremljajoče dejavnosti	- *družbene dejavnosti* - *poslovne dejavnosti (iz področja dejavnosti N, samo pisarniške dejavnosti in spremljajoče poslovno storitvene dejavnosti)* - *druge dejavnosti (ki služijo tem območjem): trgovina osnovne oskrbe, specializirane prodajalne, šola, vrtec, pekarna, ambulanta, veterinarska ambulanta, frizerski salon, kozmetični salon, popravljalnice čevljev, fotokopirnice, foto studii, ročne avtopralnice, nega in oskrba hišnih živali, priprava hrane, slaščičarna, kavarna, bife.*
Izključujoče dejavnosti	- *proizvodne dejavnosti (razen drugih dejavnosti, določenih kot spremljajoče dejavnosti, v obsegu, določenem s predpisi s področja obrti)* - *promet in skladiščenje* - *gostinstvo in turizem (razen drugih dejavnosti, določenih kot spremljajoče dejavnosti, v obsegu, določenem s predpisi s področja obrti)* - *vzdrževanje in popravila motornih vozil (razen ročne avtopralnice)*
Objekti	*Dopustna je gradnja objektov v skladu s Prilogo 1 in Prilogo 2 ter objektov, ki so v javnem lokalnem interesu in gradnja drugih objektov, ki služijo spremljajoči dejavnosti oziroma dopolnjevanju osnovne dejavnosti.*
Umeščanje spremljajočih	*Nestanovanjske objekte in dejavnosti se umešča praviloma ob lokalne zbirne ceste in ceste*

Namenska raba S	***Območja stanovanj***
Podrobnejša namenska raba	***SS** - Stanovanjske površine*
dejavnosti	*višje kategorije, na način, da ne moti bivalnega okolja.* *Obseg dejavnosti do vključno 5 zaposlenih,* *Zaradi dejavnosti se lahko uredi največ šest parkirišč za osebna vozila, brez manipulacijskih in parkirnih površin za tovorna vozila ali gradbene stroje.* *Delovni čas dejavnosti z obiskovalci mora biti tak, da ne moti stanovanjskega okolja.* *Spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo do 30 % BTP objekta.*
Zelene površine najmanj	*FZP: 0,3*
Največja dopustna izraba	*FZ: 0,4* *Fi: 0,6*
Merila in pogoji za oblikovanje	
gabariti	*Višinski gabarit do:* *P+1+M, P+1+T*
	Višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150 m od roba objekta. *Kota pritličja je na ravnem ali rahlo nagnjenem terenu (do 10 %) največ 1 m nad koto urejenega terena ob objektu.* *Gradnja podzemnih kletnih etaž: v skladu s 86. členom tega odloka.*
	Razmerja gabaritov: *Minimalno tlorisno razmerje osnovnega objekta 1:1.3, objekt je lahko zasnovan v obliki I, L,U*
fasade	- *Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitev fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bo usklajeno s tradicionalnimi objekti oziroma s kvalitetno oblikovanimi objekti v oddaljenosti 150 m od roba objekta;* - *Pri dozidavah in nadzidavah ter rekonstrukcijah je treba upoštevati izvedbene pogoje, ki veljajo za novogradnjo;* - *Fasade so lahko tudi lesene in obložene s kamnom; pri lesenih fasadah naj se uporabi rezan les;*
strehe	- *Simetrične dvokapnice z naklonom v smeri daljše stranice, naklon 35° do 45°;* - *Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico;* - *Na območjih homogenega oblikovanja streh se oblikovanje novih streh prilagodi obstoječim enake namembnosti, v območjih heterogeno oblikovanih streh pa naj oblikovanje streh zagotovi razvoj novih urbanističnih kvalitet (območje definira radij 150 m od roba objekta);* - *Za objekte, ki niso namenjeni bivanju, so na celotnem območju občine dopustne ravne strehe;* - *Večkapne (štirikapne) strehe so dopustne v primeru, kadar je smiselno opticno zmanjšanje volumna stavbe,* - *Dopustni so čopi, kjer so avtohtoni;* - *Ne glede na predhodna določila o oblikovanju streh, je na EUP, na katerih so površine in objekti, zavarovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine in so razvidni iz »Prikaza stanja prostora«, dopustno oblikovanje dvokapnih streh z naklonom strešin od 38° do 42°. Na stavbah družbenega pomena, določenih s predpisi s področja vrst objektov glede na namen, majhnih stavbah in pomožnih objektih v javni rabi, je dopustno oblikovanje ravnih streh, če to ni v nasprotju z varstvenim režimom.*

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo upošteva določila iz 139. čl. OPN glede prostorskih izvedbenih pogojev za namensko rabo SSe tako, da se izvedbeni pogoji določijo v odloku o OPPN kot sledi:

- osnovna dejavnosti območja urejanja je bivanje v enostanovanjskih stavbah;
- nestanovanjske stavbe niso načrtovane;
- faktorji izrabe: najmanj 30 % zelenih površin, faktor zazidanosti je do 40 %, faktor izrabe do 60 %;
- stavbe etažnosti P+1+M in P+M, odvisno od velikosti gradbene parcele in velikosti posameznega objekta;
- v idejni zasnovi (glej poglavje 6 Grafična priloga) so kot primer možne zazidave prikazani objekti tlorisne površine pribl. 108 m^2 (12 m x 9 m), pri čemer je upoštevano razmerje stranic 1:1,3;
- streha: dvokapnica v naklonu 35° - 45°, sleme vzporedno z daljšo stranico objekta, orientacija objektov sledi okoliškim objektom.

82. člen (prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za enote urejanja prostora)
(1) Za vsako EUP so določeni prostorski izvedbeni pogoji.
(2) Prostorski izvedbeni pogoji so razdeljeni na:
- splošne prostorske izvedbene pogoje, določene v III.2. poglavju tega odloka,
- podrobne prostorske izvedbene pogoje, določene v III.3. poglavju in v prilogi 1 in Prilogi 2 tega odloka in
- morebitne posebne prostorske izvedbene pogoje za posamezne EUP, določene v III.4. poglavju in Prilogi 3 tega odloka.
...
(6) Za EUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, veljajo usmeritve, ki so določene v III.5. poglavju in Prilogi 3 tega odloka.

III.5 Prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih OPPN

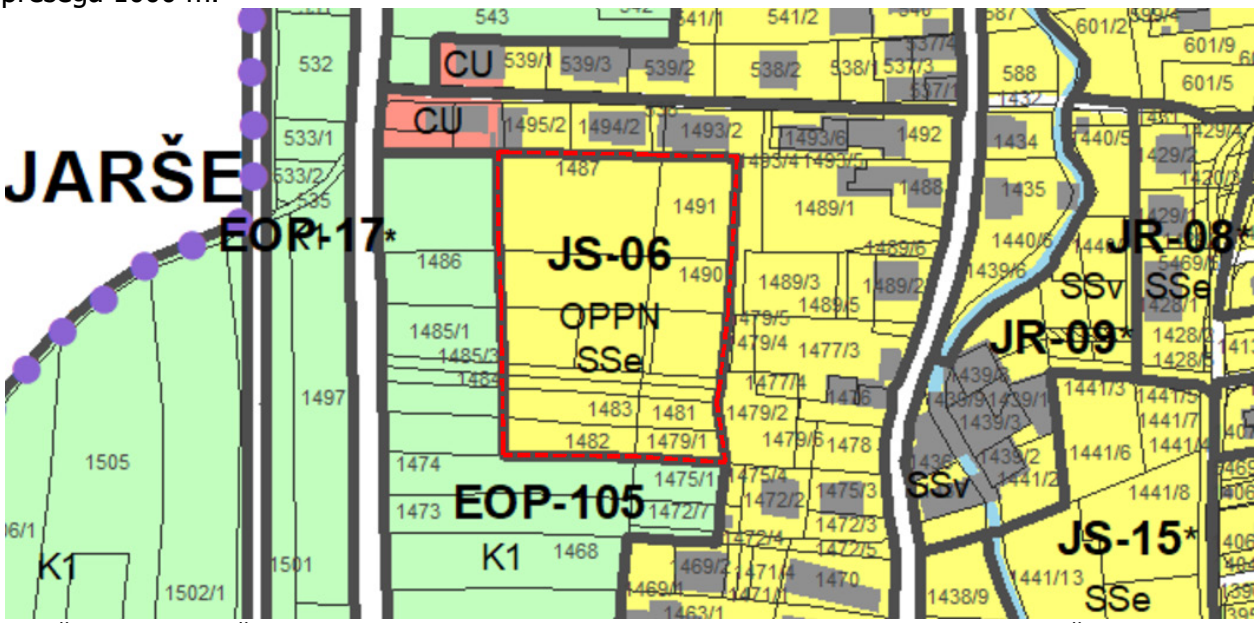
153. člen (območja, za katera je predvidena priprava OPPN)
(1) Pobuda za pripravo OPPN obsega oceno stanja in jasen opis investicijske namere in se pripravi v tekstualni in grafični obliki. Na podlagi pobude pristojna občinska služba pripravi projektno nalogo, s katero se opredelijo namen, usmeritve, potrebne strokovne podlage ter robne pogoje, ki se morajo upoštevati v postopku priprave OPPN. Projektna naloga se uskladi s pobudnikom in je del sklepa o pričetku postopka priprave OPPN.
(2) Kot usmeritve za pripravo OPPN veljajo PIP za posamezno osnovno in podrobnejšo namensko rabo, ki se s sprejemom OPPN lahko spremenijo, če sprememba pomeni izboljšavo tudi z vidika javnih koristi ter usmeritve za pripravo OPPN, če so določene v Prilogi 3.
(3) Meja OPPN, ki je določena s tem odlokom, se v fazi njegove priprave, na stavbnih zemljiščih, lahko spremeni v primeru, ko dejansko stanje na mejah območja predvidenega OPPN odstopa od načrtovanega zaradi (nove parcelacije zemljišč, neskladnost katastrskih prikazov z dejanskim stanjem, ipd.) ali pa je s predvideno mejo OPPN onemogočena realizacija investicijske namere, ki je v javnem interesu.
(4) Območje OPPN je lahko v karti prikaza območij EUP, osnovne in podrobnejše namenske rabe razdeljeno na več namenskih rab. Meje prikazov namenskih rab so informativne in usmeritvene in se lahko spremenijo, če je investicijska namera v javnem interesu.
(5) Z OPPN se lahko spreminja členitev podrobnejše namenske rabe prostora na način kot je določeno s predpisi s področja urejanja prostora.
(6) Posamezna območja OPPN je dopustno načrtovati po posameznih delih, vendar mora biti v tem primeru del sprejetega OPPN tudi zasnova celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in oskrbnih dejavnosti, ter vplivov na robna območja. Morebitna razdelitev na posamezne dele mora zagotavljati smiselno izvedbeno dinamiko prostorskih ureditev.
(7) V primeru iz prejšnjega odstavka se meja OPPN določi v postopku priprave OPPN za posamezni del. Zasnove celotnega območja OPPN iz prejšnjega odstavka so del utemeljitev in obrazložitev OPPN.
(8) Pred pripravo ali v postopku priprave OPPN se pripravijo strokovne podlage na območju OPPN in po potrebi tudi širše, ki obsegajo najmanj (določilo se upošteva smiselno, glede na vsebino pobude):
– analizo obstoječega stanja (prometna dostopnost, komunalna opremljenost in stanje opreme, stanje in oblikovanost grajenih struktur in površin,
– analizo pravnih režimov,
– analizo razpoložljivosti družbene, oskrbne in gospodarske infrastrukture,
– analize drugih vsebin, ki so potrebne za predvideno prostorsko ureditev ali ima prostorska ureditev lahko nanje vpliv,
– zasnovo načrtovanih prostorskih ureditev,
– zasnovo členitev načrtovanih prostorskih ureditev glede na predvideno lastništvo,
– vpliv načrtovanih prostorskih ureditev na robne EUP in družbeno, oskrbno in gospodarsko infrastrukturo glede njune razpoložljivosti in dostopnosti za nemotorizirane oblike prometa ter predlogom rešitev, če nista zagotovljeni, – analizo okoljskih vplivov in ukrepov.
(9) Če se pobuda nanaša na gradnjo stanovanj in razpoložljivost vrtcev, šol in osnovnega zdravstva ter osnovne oskrbe ni zagotovljena, jih je treba zagotoviti na območju OPPN predhodno ali sočasno z gradnjo stanovanj.
(10) Zasnova načrtovanih prostorskih ureditev je kot strokovna rešitev podlaga za OPPN. Strokovna rešitev mora zagotoviti, da bodo nove prostorske ureditve varne, udobne, raznolike in atraktivne, da bodo bogatile obstoječe javne prostore in jih povezovale. Strokovne rešitve se zagotovi s smiselno uporabo 92. člena tega odloka ali natečajem.
(11) Način pridobitve strokovne rešitve se določi s sklepom o pričetku postopka OPPN.

UTEMELJITEV:
Pobuda za načrtovano stanovanjsko gradnjo je v skladu s 153. čl. OPN, saj se predlaga postopek priprave OPPN. Pripravljeno je gradivo Prikaz stanja prostora, ki vsebuje analizo obstoječega stanja in analizo pravnih režimov (iz prve alineje 8. odstavka 153. čl. OPN). Varstveni režimi pa so analizirani tudi v nadaljevanju v poglavju 3. Za analizo razpoložljivosti družbene, oskrbne in gospodarske infrastrukture se pripravi elaborat ekonomike v fazi osnutka OPPN. Zasnova načrtovanih prostorskih ureditev in zasnova členitev načrtovanih prostorskih ureditev glede na predvideno lastništvo (iz 5. in 6. alineje 8. odstavka 153. čl. OPN) je pripravljena idejo ter je razvidna iz grafične priloge tega gradiva. Vpliv načrtovanih prostorskih ureditev na robne EUP (iz zadnje alineje 8. odstavka 153. čl. OPN) se ovrednoti v postopku priprave OPPN.
Razpoložljivost vrtcev, šol in osnovnega zdravstva ter oskrbe iz 9. odstavka 153. čl. OPN se preveri v sklopu elaborata ekonomike v fazi osnutka OPPN. Navedene dejavnosti se v EUP JS-06 lahko zagotovijo v skladu s pogoji 136. čl. OPN, ki veljajo za namensko rabo.

Zasnova načrtovanih prostorskih ureditev iz 10. odstavka 153. čl. OPN je zagotovljena kot grafična priloga te pobude.

92. člen (Variantne rešitve in natečaj)
(1) Variantne rešitve ali natečaj se pripravijo za tiste posege v prostor, za katere tako določa ta odlok.
(2) Variantne rešitve in natečaj morajo izhajati iz analize stanja prostora in upoštevati strateški del tega odloka.
(3) Variantne rešitve lahko izdela en ali več različnih načrtovalcev. Izdelane morajo biti tako, da je možna njihova medsebojna primerjava. Izbere se najustreznejša variantna rešitev ali sinteza variantnih rešitev.
(4) Za gradnjo novih objektov, katerih BTP presega 1000 m, je potrebna izdelava variantnih rešitev oziroma izvedba natečaja za izbiro najustreznejše strokovne rešitve ali OPPN.

Upoštevanje 92. čl. OPN je izkazano, saj je bilo tekom priprave pobude izdelanih več variantnih rešitve z manjšo in večjo obremenitvijo prostora ter različno prometno zasnovo. Prostorska ureditev, predložena v pobudi, je najustreznejša variantna rešitev. BTP novih objektov ne presega 1000 m.



Grafični prikaz območja OPPN in namenske rabe prostora po OPN (vir: izsek iz Prikaza območij enot urejanja prostora, osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, list 3-08, OPN Domžale (UVOD 10/18)).

Priloga 3: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja:

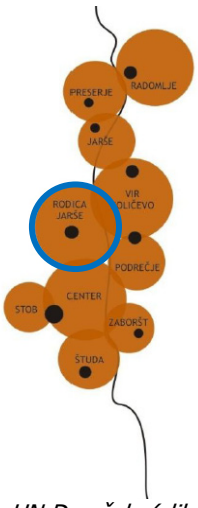
SPODNJE JARŠE

Tabela 29: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja v naselju Spodnje Jarše

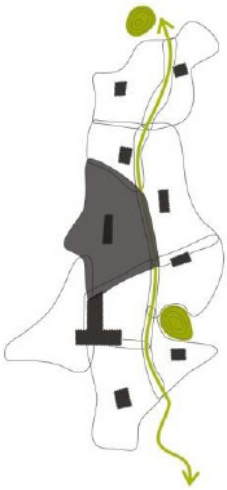
Oznaka območja	PNRP	PIA	Usmeritve za OPPN/Posebni PIP
JS-06	SSe	OPPN	Pred izdelavo OPPN je potrebna enovita analiza širšega območja v skladu z urbanističnim načrtom. Potrebno je upoštevati usmeritve iz urbanističnega načrta. Za izbiro najustreznejše strokovne rešitve za umeščanje in oblikovanje objektov je potrebno izdelati variantne rešitve s sintezo oz. izvesti natečaj. Usmeritve za natečaj: - Dostopnost na območje se izvede vsaj v dveh točkah. - Cestno omrežje ne sme biti slepo zaključeno. - Dejavnosti naj se umeščajo na zahodni del območja. - Dostopnost do dejavnost naj se ne izvaja iz ceste R3 1358. Potrebna izvedba vpliva posega na vodni vir. V EUP je potrebno zagotoviti postajališče JPP. Gradnje so dopustne v skladu s predpisi s področja varovanja vodnih virov.

UTEMELJITEV:
Pobuda je v skladu z usmeritvami iz Priloge 3 iz Tabele 29, kot sledi:

Po urbanističnem načrtu (UN[1]) so Srednje Jarše del urbana aglomeracije Domžal in so en od desetih členjenih mestnih predelov mesta Domžale »Rodica-Jarše«.
Območje je po UN prvotno namenjeno stanovanjski dejavnosti, vendar je potrebno vzpostaviti programsko jedro z oskrbnimi, storitvenimi dejavnostmi in urejenimi zelenimi površinami, ki jih območje trenutno nima oziroma so zelo razpršene in nezadostne za takšno število prebivalcev. Programsko jedro se vzpostavi ob Mlinščici, na preseku Šubljeve in Šolske ulice.

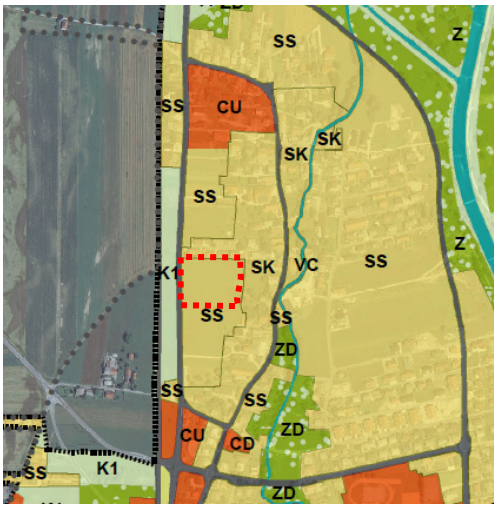


izsek iz UN Domžale (slika 7)

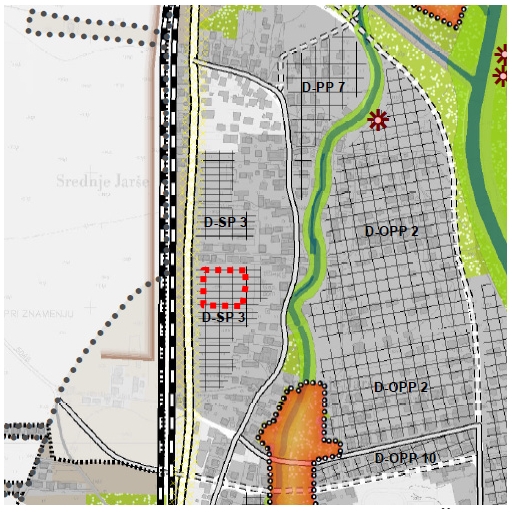


izsek iz UN Domžale Rodica-Jarše

Iz koncepta UN izhaja, da je območje OPPN predvideno za stanovanjske površine s strukturo drobnega merila ter individualna strnjena pozidava »D-SP«).

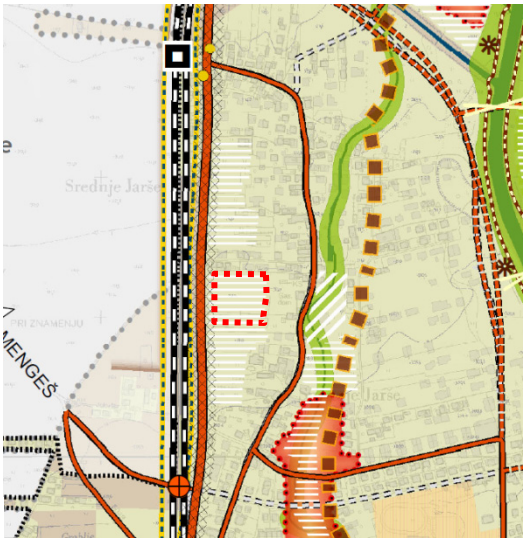


izsek iz UN, karta 1.8 Koncept podrobnejše namenske rabe, in območje OPPN



izsek iz UN, karta 1.3 Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja, in območje OPPN

Po UN je območje OPPN neizkoriščena prosta površina znotraj območja, namenjena prenovi (območje na Rodici – Juhant). Območje predstavlja razvojno površino mesta z vidika stanovanjskih dejavnosti za novejšo sosesko enodružinskih hiš. S pripravo OPPN se zagotavlja potrebo občine po širitvi stavbnih zemljišč z zgoščevanjem obstoječe stanovanjske pozidave znotraj meje UN.



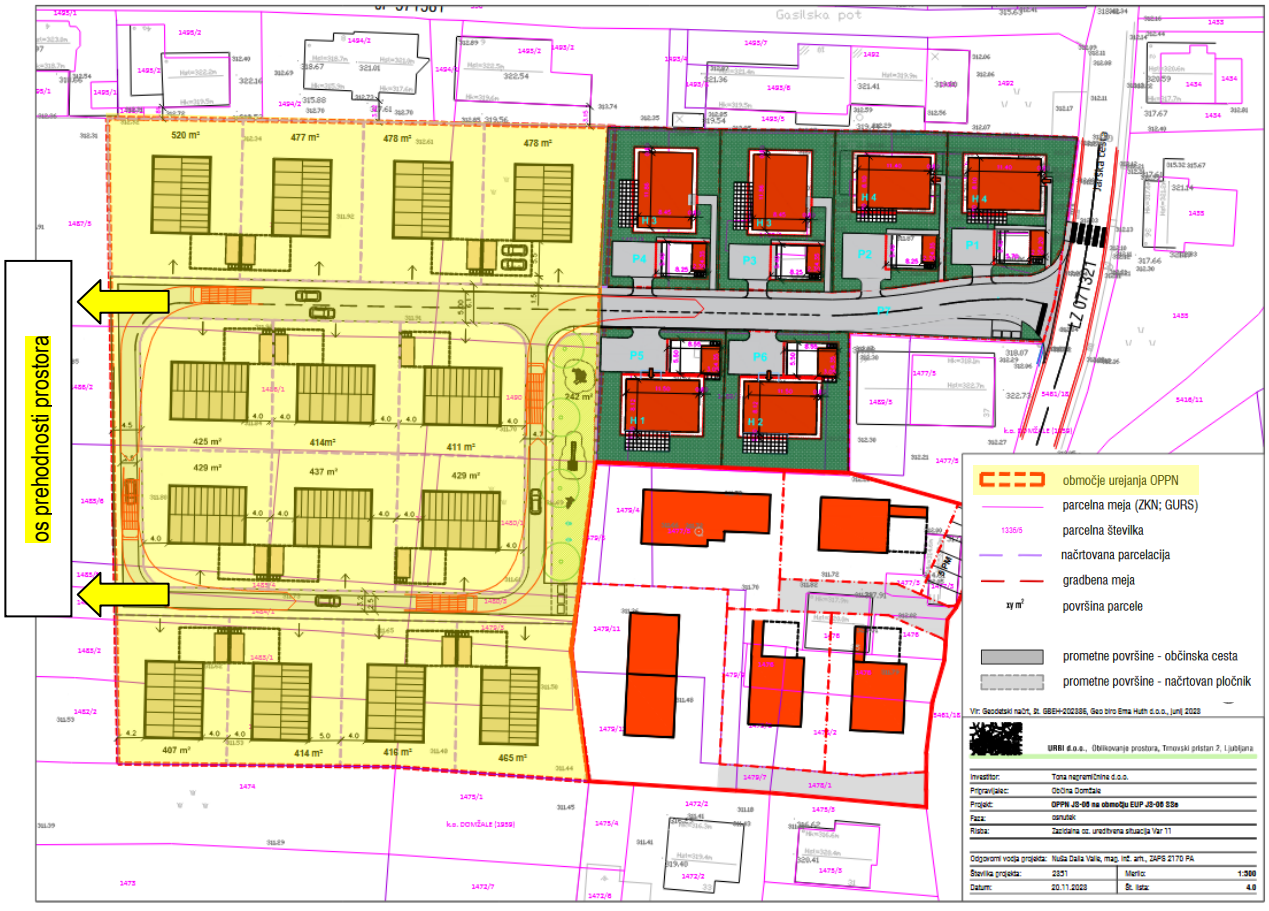
izsek iz UN, karta 1.1 Koncept prostorskega razvoja mesta, in območje OPPN

[1] OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT DOMŽALE, URBANISTIČNI NAČRT, konceptualni del, izdelal Locus d.o.o., okt. 2011 in avg. 2015

Iz UN izhaja sledeče, kar je vse upoštevano v idejni zasnovi območja (za predel Srednjih Jarš je značilna individualna pozidava, ki sledi orientaciji okoliških objektov):

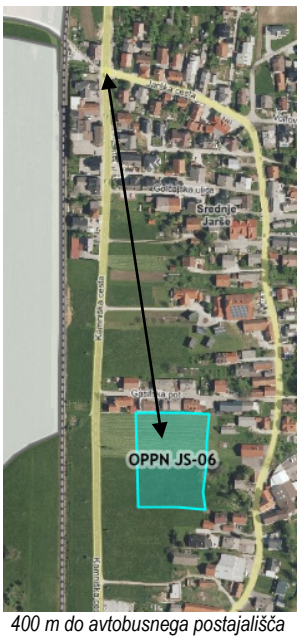
Na obravnavana območja se umešča strukturo drobnega merila, kjer je smiselno vrstne hiše in drugo bolj strnjeno pozidavo drobnega merila. Objekti morajo biti nižjih gabaritov. Oblikovanje objektov naj temelji na vnosu kakovostnih materialov in oblik v sodobno načrtovano strukturo, ob spoštovanju karakterja mestnega predela. Ob aktiviranju razvojnih površin, je potrebno strukturo oblikovati na način, da tvorijo svoje zaključene enote z ustrezno orientacijo v prostoru. Na območja naj se umešča dovolj zelenih in javnih površin, ki bodo precej enolično strukturo enodružinske gradnje ustrezno definirale navznoter. Ob tem pa je potrebno vse enote kvalitetno navezati na mestni sistem zelenih in javnih površin ter na vsa območja oskrbe in družbenih dejavnosti.

V postopku priprave OPPN se predvidi končna prometna in komunalna ureditev ter nova parcelacija. Izvede se krožna cestna povezava (ni slepih točk), preko katere se zagotavlja dostopnost do vseh delov območja. Dostop se zagotavlja iz vzhoda preko občinske ceste in ne iz zahoda iz regionalne ceste R3. Dostopnost območja v dveh točkah ni izvedljiva zaradi lastništva in pozidave mejnih zemljišč na vzhodu in zaradi kmetijske namenske rabe na zahodu. Na parc. 1479/11 , 1479/12, k.o. Domžale, je izdano GD in UD za dvojček. GD za stanovanjske stavbe je izdano tudi za zemljišče s parc. št. 1488/7, 1488/5, 1488/4, 1488/2, 1488/10, 1488/9, vse k.o. Domžale; na parc. št. 1488/8 pa GD za infrastrukturo. Se pa v ureditvi zagotavlja os prehodnosti prostora proti zahodu. Kar je prikazano na sintezni situaciji (ureditve v OPPN in načrtovanih gradenj na vzhodu v EUP JS-07), na sliki spodaj:



Načrtovane so enostanovanjske stavbe za bivanje. Pobudi so priložene variantne rešitve.

Postajališča za javni potniški promet ni smotrno načrtovati skozi naselje, saj se s tem bistveno poslabša kakovost bivanja, poleg tega pa to ni racionalno za linijo potniškega prometa, da opravi krožno vožnjo skozi območje za zgolj 14 enostanovanjskih objektov, pri čemer je oddaljenost območja OPPN do javne ceste (Jarška cesta) manj kot 100 m. Avtobusno postajališče je ob Kamniški cesti (oddaljeno pribl. 400 m zračne linije), prav tako železniško postajališče (Rodica, oddaljeno pribl. 550 m zračne linije). Postajališče mora biti dostopno širšemu krogu potnikov, zato umestitev znotraj območja tudi ni smiselna. Razvoj JPP bo temeljil predvsem na povezovanju prevoznih storitev vseh prometnih sistemov (železniški promet, medkrajevni in primestni avtobusni promet). Prednostno pa je vzpostaviti glavno avtobusno postajo, ki jo Domžale še nimajo.



400 m do avtobusnega postajališča



550 m do železniškega postajališča

Območje OPPN leži v vplivnem varstvenem pasu vodnega vira z blagim režimom zavarovanja – cona 3. V skladu z določili Odloka o varstvenih pasovih vodnih virov Domžale I., II., III., IV., V. in DG I. in ukrepih za zavarovanje vode (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 5/1998, 11/1999) je v območjih znotraj varstvenih pasov med drugimi možno graditi nove stanovanjske objekte, komunalne naprave in ponikovalnice, urediti cestni promet, graditi ceste in kanalizacijo, priključiti se na javni vodovod (6. čl.). V vplivnem varstvenem pasu je obvezno: odpadne in tehnološke odpadne vode odvajati v javno kanalizacijo ali začasno do izgradnje kanalizacije v vodotesno greznico. Investitor mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja z izvajalcem javne službe skleniti pogodbo o rednem praznjenju greznice. Pred podpisom pogodbe mora investitor predložiti dokazilo o opravljenem preizkusu vodotesnosti greznice s strani pooblaščene organizacije. Greznice je potrebno najmanj enkrat letno pregledati s strani za to pooblaščene organizacije. Gradbišče pa je treba organizirati gradbišča tako, da je onemogočeno onesnaženje podtalnice (10. čl.). Vsi načrtovani posegi in gradnje so skladni z Odlokom o varstvenih pasovih vodnih virov.

3. VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU OPPN

3.1 OHRANJANJE NARAVE

Na območju OPPN ni območij varstva narave.



3.2 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju OPPN ni območij varstva kulturne dediščine. V oddaljenosti pribl. 40 m zahodno ob območja OPPN leži vplivno območje vrtno-arhitekturne dediščine Groblje – Park (EŠD 7933).



vir: PISO Domžale

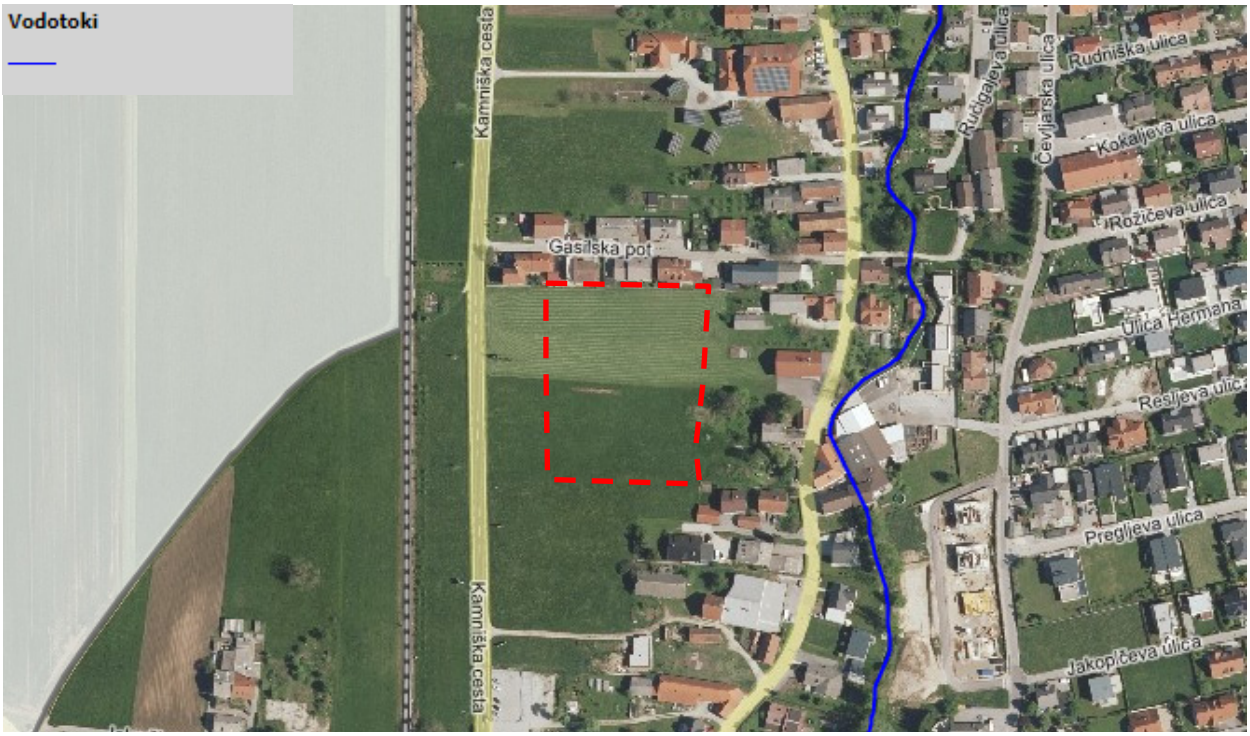
3.3 VARSTVO VODNIH VIROV

Na območju OPPN je vodovarstveno območje – občinski nivo, III. varstveni režim, zavarovano z Odlokom o varstvenih pasovih vodnih virov Domžale I., II., III., IV., V. in DG I. in ukrepih za zavarovanje vode (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 5/1998, 11/1999). V skladu s 6. členom tega odloka je na območjih varstvenih pasov možno in dovoljeno graditi nove stanovanjske objekte, urediti cestni promet, graditi ceste, kanalizacijo.
Območje ni poplavno ogroženo.



vir: PISO Domžale

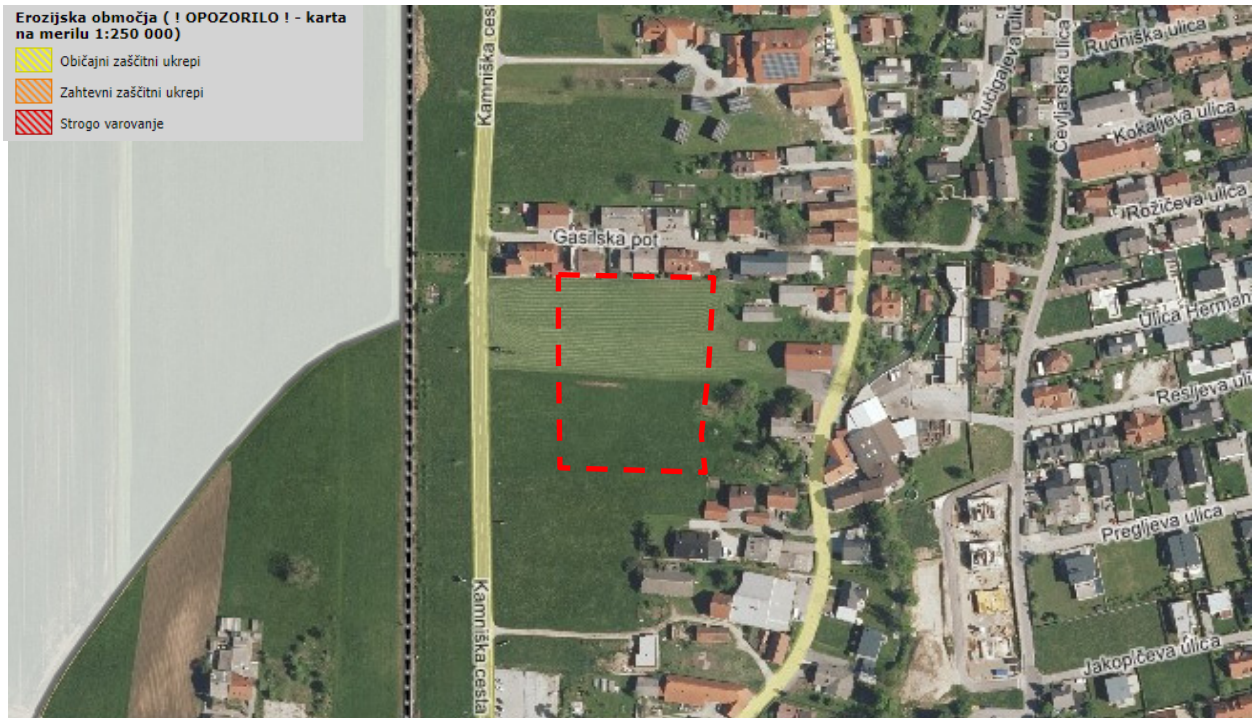
Ob vzhodnem robu območja OPPN je pas vodnega zemljišča v oddaljenosti prib. 71 m od območja OPPN.



vir: PISO Domžale

3.4 EROZIJSKA OBMOČJA

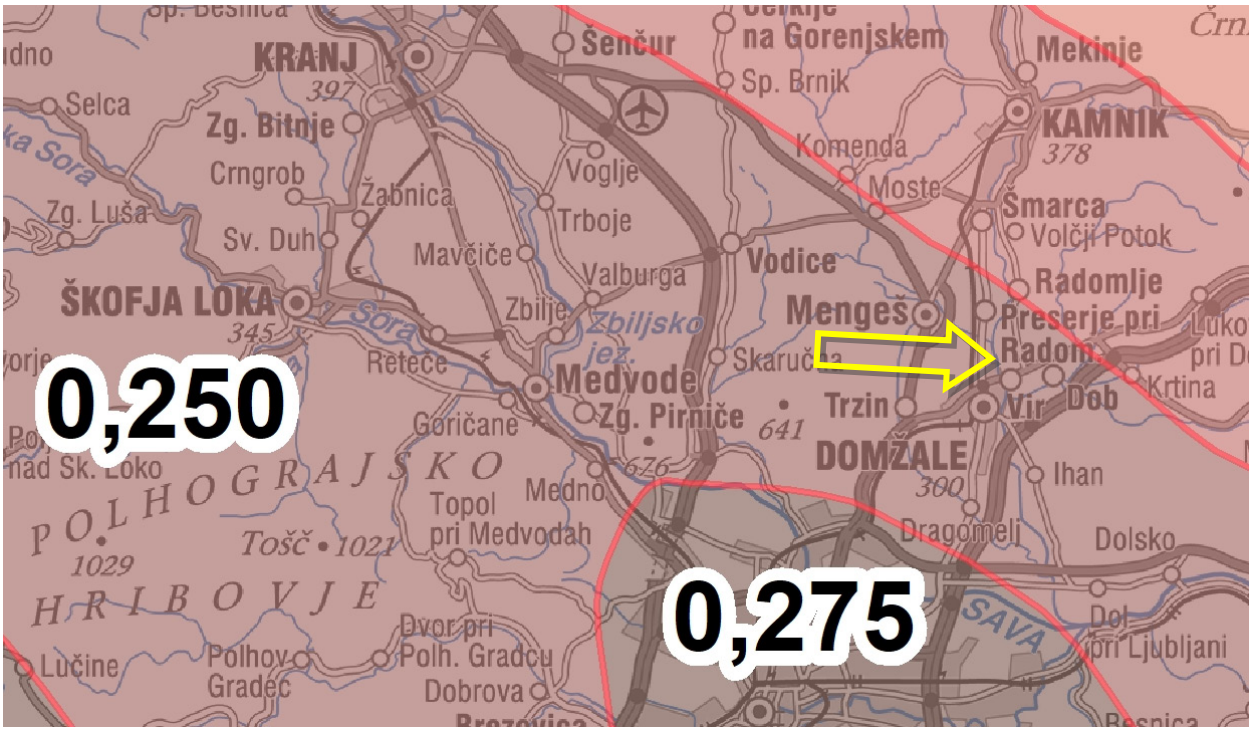
Območje OPPN ne leži v erozijskem območju.



vir: PISO Domžale

3.5 POTRESNA NEVARNOST

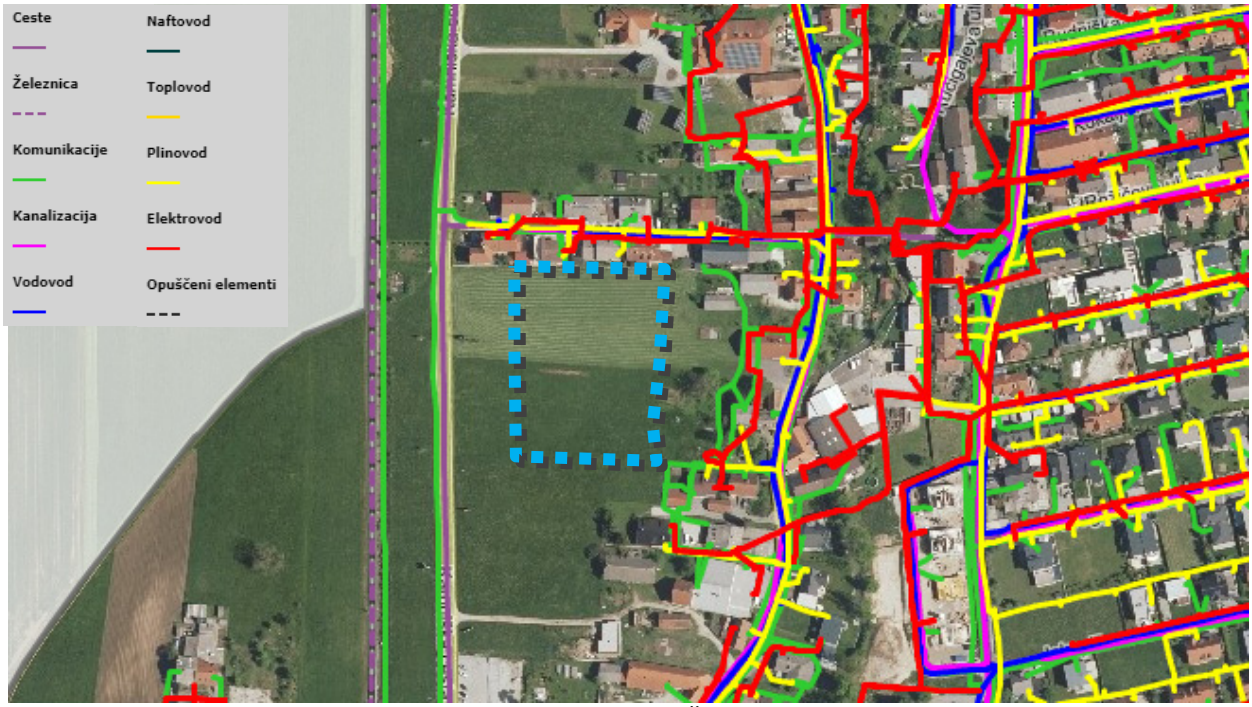
Območje OPPN leži na območje s projektnim pospeškom tal 0,250 g s povratno dobo 475 let.



vir: Karta potresne nevarnosti 2021

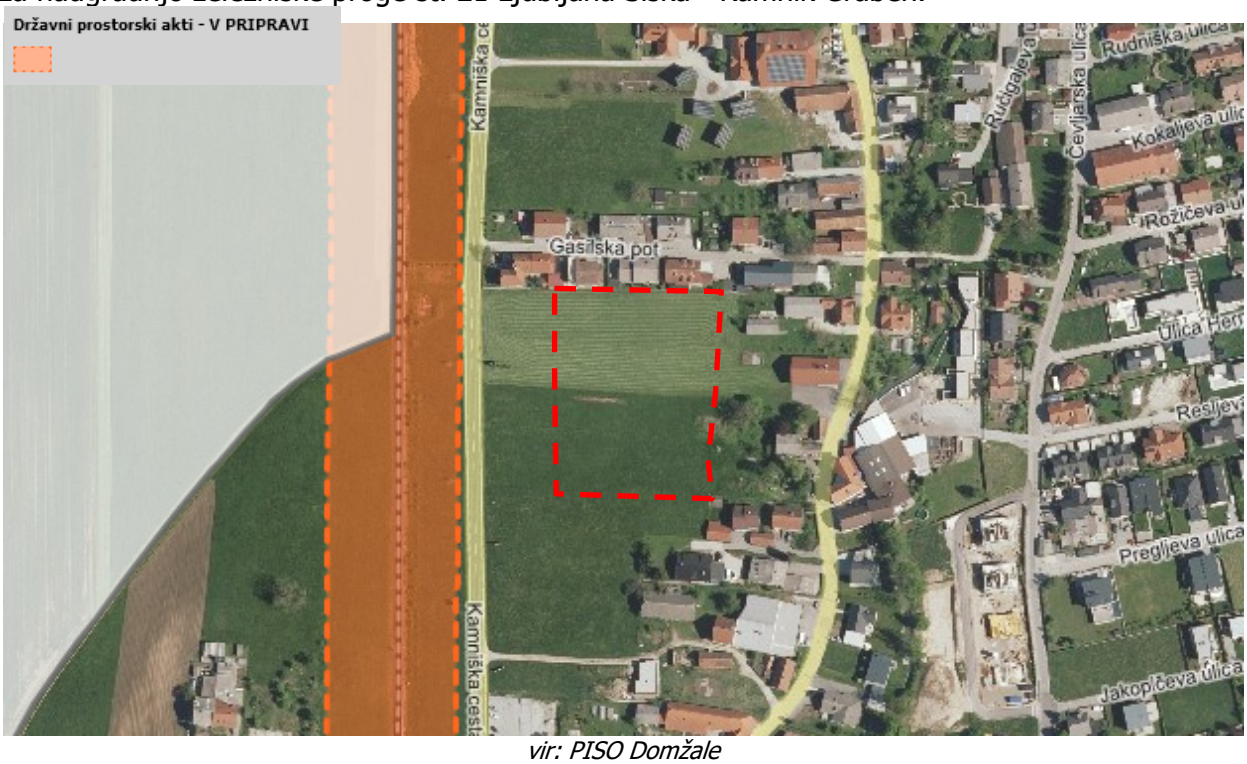
4. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OPPN

Dostop bo zagotovljen iz vzhodne strani obravnavanega območja OPPN, z občinske ceste LZ 071321.
Do območje OPPN bodo speljani vsi infrastrukturni vodi preko parc. št. 1488/8, k.o. Domžale, kjer je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo komunalne infrastrukture na območju JS-07, št. 351-821/2022, UE Domžale.



vir: PISO Domžale

Območje OPPN je oddaljeno pribl. 50 m od koridorja državnega prostorskega načrta v pripravi za nadgradnjo železniške proge št. 21 Ljubljana Šiška - Kamnik Graben.



vir: PISO Domžale

5. OPIS UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

Območje urejanja z OPPN meri pribl. 7.701 m^2.

Območje OPPN se namenja za gradnjo enostanovanjskih objektov (predvidoma 14 enot) s pomožnimi objekti, z dovozi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Območje se prometno uredi s krožno povezavo. Vsak objekt ima svojo gradbeno parcelo, ki se določijo z načrtom parcelacije. Objekti se orientirajo glede na okoliško obstoječo pozidavo.
V območju urejanja z OPPN se uredi tudi skupen zeleni prostor za stanovalce in otroško igrišče, kar je prikazano v grafični prilogi.

Priključevanje na GJI in infrastrukturna ureditev območja:

1 PROMETNA UREDITEV
Dostop do območja je iz vzhoda iz Jarške ceste preko območja z oznako EUP JS-07. Znotraj območja urejanja je predvidena krožna prometna navezava s pločnikom brez slepih ulic.

2 KOMUNALNA UREDITEV
Infrastrukturno (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije, energetika) se bo območje navezovalo na novo načrtovano infrastrukturo območja JS-07, za katero je že izdano gradbeno dovoljenje.

6. GRAFIČNA PRILOGA

Idejna zazidalna oz. ureditvena situacija za OPPN JS-06 SSe, merilo 1:500.

JP 571581

Gasilska pot

Jarška cesta

LZ 071321

520 m²
477 m²
478 m²
478 m²
242 m²
425 m²
414m²
411 m²
429 m²
437 m²
429 m²
407 m²
414 m²
416 m²
465 m²

k.o. DOMŽALE (1959)

LEGENDA:

- območje urejanja OPPN
- parcelna meja (ZKN; GURS)
- 1335/5 parcelna številka
- načrtovana parcelacija
- gradbena meja
- xy m² površina parcele
- prometne površine - občinska cesta
- prometne površine - načrtovan pločnik

S

Vir: Geodetski načrt, št. GBEH-202386, Geo biro Ema Huth d.o.o., junij 2023

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Investitor:	Tona nepremičnine d.o.o.
Pripravljalec:	Občina Domžale
Projekt:	**OPPN JS-06 na območju EUP JS-06 SSe**
Faza:	pobuda
Risba:	Idejna zazidalna oz. ureditvena situacija

Odgovorni vodja projekta: Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA

Številka projekta:	2351	Merilo:	**1:500**
Datum:	dec. 2023	Št. lista:	**1.1**

JP 571581

Gasilska pot

Jarška cesta

LZ 071321

k.o. DOMŽALE (1959)

602 m²
477 m²
478 m²
478 m²
464 m²
242 m²
414m²
411 m²
437 m²
429 m²
470 m²
414 m²
416 m²
465 m²

LEGENDA:

- območje urejanja OPPN
- parcelna meja (ZKN; GURS)
- 1335/5 parcelna številka
- načrtovana parcelacija
- gradbena meja
- xy m² površina parcele
- prometne površine - občinska cesta
- prometne površine - načrtovan pločnik

S

Vir: Geodetski načrt, št. GBEH-202386, Geo biro Ema Huth d.o.o., junij 2023

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Investitor:	Tona nepremičnine d.o.o.
Pripravljalec:	Občina Domžale
Projekt:	**OPPN JS-06 na območju EUP JS-06 SSe**
Faza:	pobuda
Risba:	Idejna zazidalna oz. ureditvena situacija
Odgovorni vodja projekta:	Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA
Številka projekta:	2351
Merilo:	**1:500**
Datum:	dec. 2023
Št. lista:	**1.2**