



Občina Domžale


# ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL EUP JR-16

ID št. v zbirki prostorskih aktov: **4715**

Sprejel Občinski svet Občine Domžale na \_\_\_\_ . \_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_

Objava: \_\_\_\_

Županja Občine Domžale: Renata Kosec

NAZIV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE:	<b>Elaborat lokacijske preveritve za del EUP JR-16 v Občini Domžale</b>
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA LP:	<b>4715</b>
NAROČNIK:	<b>PROFUNDIS D.O.O. Slamnikarska cesta 3b 1230 Domžale</b>
IZDELOVALEC:	<b>RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., Domžale Ljubljanska 76 1230 Domžale</b>  <b>Direktor:</b> <b>Uroš ULČAR</b> 
POOBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:	<b>Urban ŠVEGL, univ. dipl. inž. kraj. arh., Identifikacijska številka: ZAPS 1599 PKA PPN</b> 
ŠT. PROJEKTA:	<b>04/24</b>
KRAJ IN DATUM IZDELAVE:	<b>Domžale, avgust 2024, dopolnitev marec 2025, dopolnitev april 2025</b>

## VSEBINA

1.	UVOD .....	4
1.1	Seznam podatkovnih virov .....	5
1.2	Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata .....	5
2.	PRAVNA PODLAGA .....	6
3.	ANALIZA STANJA PROSTORA .....	11
3.1	Območje lokacijske preveritve .....	11
3.2	Varovanje in omejitve na območju .....	12
3.3	Urbanistični načrt mesta Domžale .....	14
4.	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE .....	16
5.	ANALIZA RELEVANTNIH DOLOČIL VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE IN NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE .....	17
6.	UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODPISANJA OD PIP .....	25
8.	GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE .....	31
8.1	Območje lokacijske preveritve v vektorski obliki .....	31
8.2	Izvirno območje lokacijske preveritve .....	32
8.3	Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve .....	33
8.4	Nov grafični list št. 15 PPIP (grafični del OPN, karta št. 5) .....	34

---

### Legenda kratic:

LP = lokacijska preveritev  
 OPN = občinski prostorski načrt  
 OPPN = občinski podrobni prostorski načrt  
 PIP = prostorski izvedbeni pogoji  
 PPIP = posebni prostorski izvedbeni pogoji  
 PNRP = podrobna namenska raba prostora  
 EUP = enota urejanja prostora  
 NUP = nosilec urejanja prostora

## 1. UVOD

Predmetni elaborat lokacijske preveritve za območje EUP JR-16, v Občini Domžale, se izdeluje **za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev** iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18; v nadaljevanju OPN Domžale). Lokacijska preveritev se izdela na pobudo investitorja, saj investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin (medsebojne neskladnosti prostorskih izvedbenih pogojev) ne izpolnjuje posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN Domžale **na parcelah št. 660/14, 660/15, 666/5, del 666/6, vse k.o. 1959 – Domžale** v naselju Srednje Jarše. Namen lokacijske preveritve je odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev.

Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja **EUP JR-16 Srednje Jarše**.

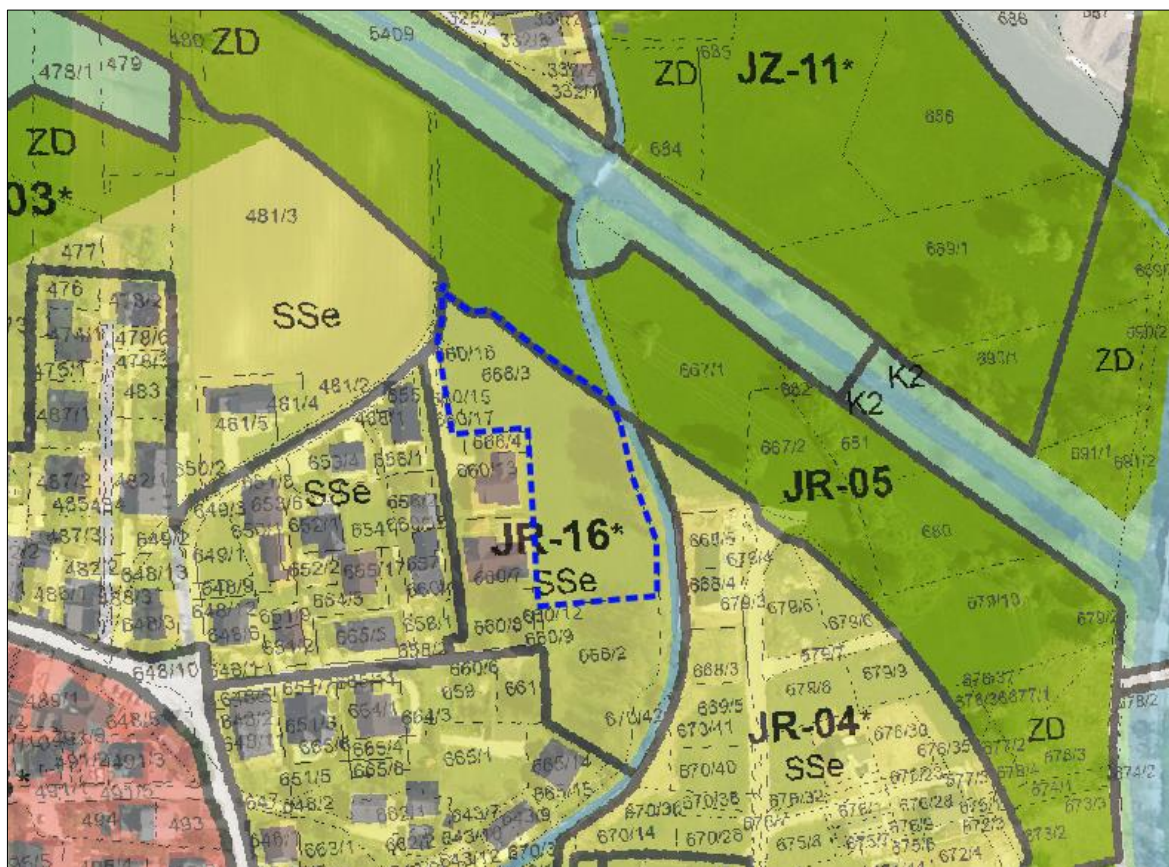
Območje lokacijske preveritve zajema del zgoraj omenjenega izvornega območja v Občini Domžale in skupno meri približno 4355,94 m<sup>2</sup>.

Enota urejanja prostora: JR-16

Namenska raba prostora: SSe – območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb

Na območju lokacijske preveritve velja:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18)
- lokacijska preveritev na obravnavanem območju še NI bila izvedena.



Slika 1: Označeno območje lokacijske preveritve.

## 1.1 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri:

- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/> (januar 2024);
- Prostorsko informacijski sistem občine Domžale: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=domzale> (januar 2024);
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18);
- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/> (januar 2024);
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju: SPRS);
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP);
- Občinski prostorski načrt Domžal, Urbanistični načrt mesta Domžale, konceptualni del, avgust 2015.

## 1.2 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

- Zasnova pozidave parcel JR-16

## 2. PRAVNA PODLAGA

Priprava elaborata lokacijske preveritve (ELP) temelji na podlagi 134. in 136. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZD-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) (navedena spodaj). Besedilo, ki je spodaj prikazano odebeljeno, predstavlja vsebine, ki so relevantne za predmetni elaborat:

### 134. člen (namen lokacijske preveritve)

(1) Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- **za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;**
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

(2) Lokacijska preveritev je mogoča tudi v območju DPN in državnega prostorskega ureditvenega načrta, če je občina pridobila predhodno soglasje v skladu z 89. členom tega zakona.

(3) Za lokacijsko preveritev se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

### 136. člen (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)

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

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- **medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.**

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;



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

**(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:**

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Postopek, stroški, posledice in veljavnost lokacijske preveritve so nadalje opredeljeni v členih od 138. do 140. člena.

138. člen ZUreP-3 določa postopek lokacijske preveritve na sledeč način:

POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE	
Oddaja pobude z elaboratom lokacijske preveritve občini	Datum oddaje pobude:
Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z zakonom in o tem obvesti investitorja (v primeru pomanjkljivosti poziv investitorju k dopolnitvi)	Datum potrditve elaborata:
Občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve	Datum sprejema sklepa: Številka sklepa:
Občina pozove pristojne NUP-e za podajo mnenja glede ustreznosti elaborata	
Sklic javne objave in obvestitev lastnikov zadevnih in sosednjih zemljišč	Objava naznanila:
Javna objava ELP za najmanj 15 dni na spletni strani občine	Datum:
Opredelitev stališča do morebitnih pripomb in predlogov javnosti	Število prejetih pripomb in predlogov: Datum sprejetja stališč:

POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE	
Priprava gradiva za obravnavo na občinskem svetu (pobuda, elaborat, stališča, ...)	<i>Datum oddaje gradiva za občinski svet:</i>
Obravnava pobude ELP na seji občinskega sveta in sprejem sklepa o lokacijski preveritvi	<i>Datum seje občinskega sveta:</i>
Objava sklepa o lokacijski preveritvi v uradnem glasilu in prostorskem informacijskem sistemu (skupaj z elaboratom LP in mnenji NUP)	<i>Datum sklepa o LP:</i> <i>Datum objave sklepa o LP:</i> <i>Datum začetka veljavnosti sklepa o LP:</i>  <i>Datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP:</i>

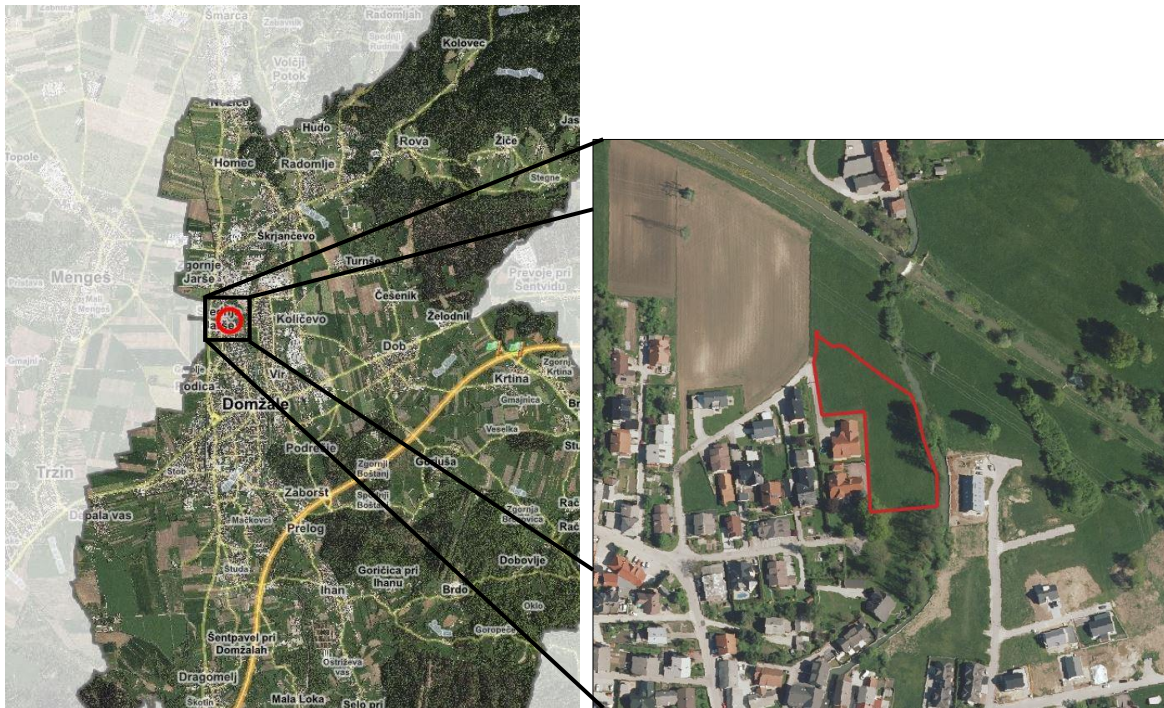




Enota urejanja prostora in namenska raba prostora	Enota urejanja prostora: JR-16  namenska raba prostora v EUP: SSe - stanovanjske površine, enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe
Seznam podatkovnih virov	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP: <a href="https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/">https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/</a> (januar 2024);</li> <li>- Prostorsko informacijski sistem občine Domžale: <a href="https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=domzale">https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=domzale</a> (januar 2024);</li> <li>- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18);</li> <li>- e-geodetski podatki, GURS: <a href="https://egp.gu.gov.si/egp/">https://egp.gu.gov.si/egp/</a> (januar 2024);</li> <li>- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju: SPRS);</li> <li>- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);</li> <li>- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP);</li> <li>- Občinski prostorski načrt Domžal, Urbanistični načrt mesta Domžale, konceptualni del, avgust 2015.</li> </ul>
Seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri pripravi elaborata	
Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v izvedbenem aktu.

### 3. ANALIZA STANJA PROSTORA

#### 3.1 Območje lokacijske preveritve

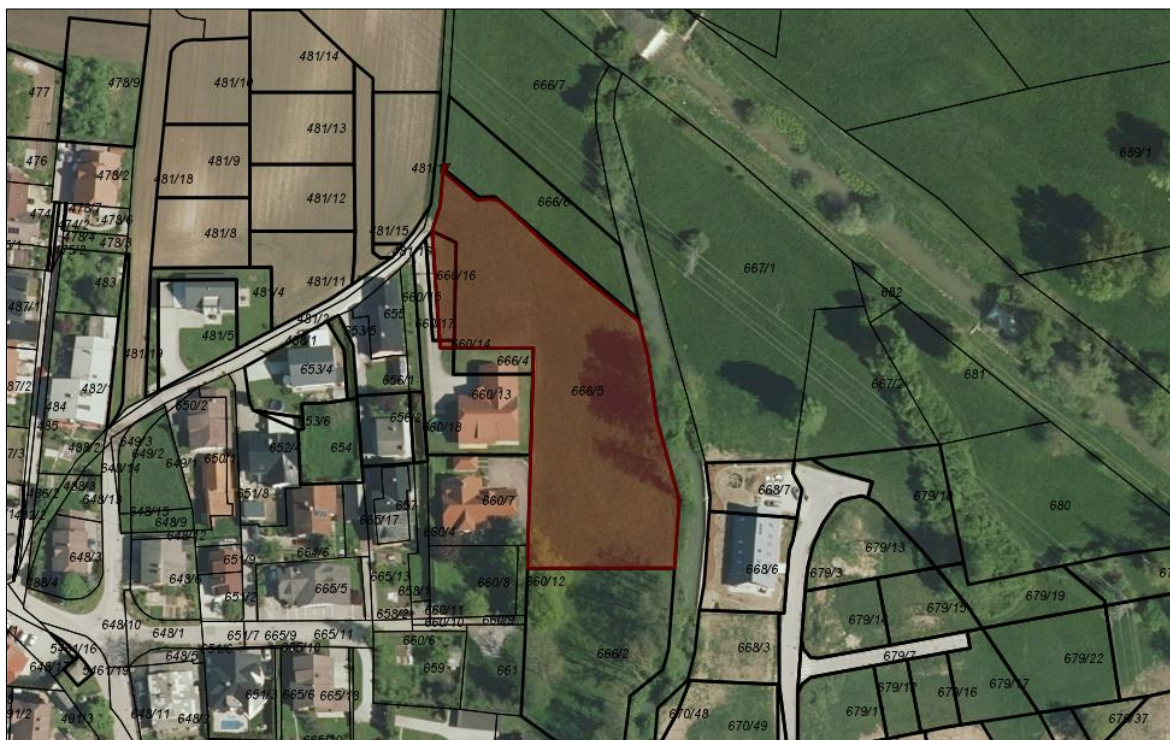


Slika 2 in 3: Območje lokacijske preveritve prikazano v širšem prostoru Občine Domžale in v naselju Srednje Jarše.

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Občini Domžale, v naselju Srednje Jarše, na območju enote urejanja prostora JR-16 Srednje Jarše. Območje se nahaja med razbremenilnikom Pšate Jarše – Mengeš ter Homško mlinščico, na robu obstoječe sklenjene stanovanjske pozidave. Zemljišče, ki je predmet lokacijske preveritve se nahaja približno 250 metrov od regionalne ceste III. reda, šifra odseka 1358 Domžale – Duplica. Območje leži približno 300 metrov vzhodno od regionalne železniške proge Ljubljana - Kamnik. Enota urejanja prostora predstavlja nezazidana stavbna zemljišča na robu naselja.

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP JR-16 Srednje Jarše, zemljišča parc.št. 660/15, 660/14, 666/5 in 666/6 (del), vse k.o. 1959 Domžale. EUP vsebuje v naravi travniške površine na severu, drevesa in grmičevje na jugu in vzhodu ter del pozidanih stanovanjskih površin na zahodu. Med stanovanjskimi površinami znotraj in ob EUP potekajo naslednje prometnice: javna pot Volfova ulica (šifra odseka 571612), javna pot Mlinska cesta (šifra odseka 571611) in zbirna mestna ali krajevna cesta Jarška cesta (šifra odseka 071321). Območje lokacijske preveritve je po dejanski rabi travnik. Po namenski rabi prostora pa območje predstavlja stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. Podrobnejša namenska raba dopušča gradnjo enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb.





Slika 4: Prikaz območja lokacijske preveritve na digitalnem ortofoto posnetku z zemljiškim katastrom.

### 3.2 Varovanje in omejitve na območju

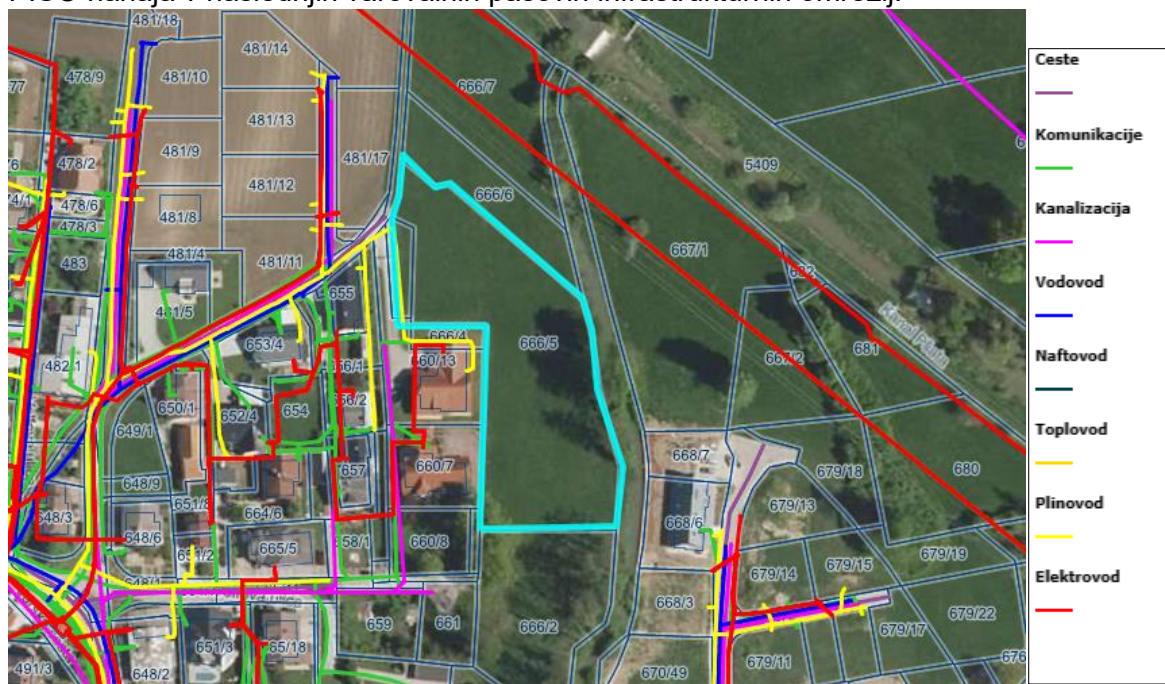
Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine PISO nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:





VRSTA VARSTVA		OPOMBA:
Varstvo narave	NE	
Vodovarstvena območja	DA	Območje LP se nahaja znotraj III. varstvenega režima vodovarstvena območja določena na podlagi občinskih odlokov Domžale 1
Priobalna zemljišča (varovano območje)	NE	Območje LP se ne nahaja znotraj priobalnih zemljišč; na delu izvornega območja (severni in vzhodni rob) se nahaja priobalno zemljišče reke Save.
Poplavna območja (ogroženo območje)	NE	
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	NE	
Potresno nevarno območje	DA	Pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal 0,225
Varstvo kulturne dediščine	NE	
Varovalni gozdovi	NE	
Območje državnega prostorskega načrta (DPN/DPNP)	NE	
Območje varstva pred hrupom	DA	Območje III. stopnje varstva pred hrupom (v Odloku opredeljena območja, na katerih so dopustni z vidika hrupa manj moteči posegi v okolje)

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine PISO nahaja v naslednjih varovalnih pasovih infrastrukturnih omrežij:



VRSTA VARSTVA		OPOMBA:
Vodovodno omrežje	DA	Na zemljišču je priključek na vodooskrbno cev
Omrežje komunalne in padavinske odpadne vode	NE	Območje LP se ne nahaja v varovalnem pasu; izvorno območje LP je komunalno opremljeno
Omrežje zemeljskega plina	NE	Območje LP se ne nahaja v varovalnem pasu; distribucijsko omrežje plina se nahaja na izvornem območju LP
Omrežje elektroenergetskih vodov	NE	Območje LP se ne nahaja v varovalnem pasu; na izvornem območju LP se nahaja elektroenergetsko omrežje
Komunikacijsko omrežje	DA	Na zemljišču je priključek na kabelsko kanalizacijo

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine PISO nahaja v naslednjih varovalnih pasovih prometnih omrežij:

VRSTA VARSTVA		OPOMBA:
Železniško omrežje	NE	
Cestno omrežje	DA	Območje se nahaja znotraj varovalnega pasu zbirne mestne ali krajevne ceste (na oddaljenosti približno 7 metrov); izvorno območje se napaja z regionalne ceste I. reda
Mestni javni promet	NE	V oddaljenosti cca. 350m od območja je avtobusno postajališče javnega potniškega prometa
Kolesarsko omrežje	NE	Območje se navezuje na obstoječo mestno cesto.

### 3.3 Urbanistični načrt mesta Domžale

V gradivu urbanističnega načrta mesta Domžale je območje lokacijske preveritve prepoznano kot del prednostnega območja za razvoj dejavnosti, kraj celostne urbanistične rešitve in območje intenzivne urbanizacije. Prav tako spada v načrtovano urbano os, ki povezuje pomembne mestne predele in družbene dejavnosti celotnega mesta. Urbana os z varno mestno potjo povezuje mestne atrakcije, kot so različne centralne funkcije, izobraževalne ustanove, trgi, parki, poslovne dejavnosti itd.

Mesto Domžale predstavlja zelo pomembno poselitveno območje znotraj celotne regije. Kakovost bivanja na območju mesta je razmeroma ugodna, predvsem na račun gostote raznolikih centralnih dejavnosti, s tem povezane dostopnosti do raznovrstnih funkcij in obstoječe Zelene osi ob Kamniški Bistrici. Z zgoščevanjem obstoječe stanovanjske pozidave občina zadovolji potrebe po stanovanjskih površinah.

Obravnavano območje spada v eno izmed mestnih predelov in pripadajočih programskih jeder. Programska jedra oziroma vozlišča so razumljena kot nadgradnja mestnih predelov, v obliki dopolnitev obstoječih območij osrednjih dejavnosti ali vzpostavitve novih na še praznih in za to primernih površinah, v vozliščih komunikacijskih koridorjev. Vsakemu jedru pripada specifična dejavnost, videz, podkrepljen z obstoječo ali na novo vzpostavljeno

programsko strukturo, kar pripomore k večji razpoznavnosti posameznih mestnih predelov znotraj Domžal. Ključna usmeritev za izboljšanje grajenih struktur so tudi urbanistično kakovostno zasnovane in urejene ter dobro vzdrževane stanovanjske soseske, posamezna poselitvena, zaključena območja oziroma enote. Četrtno območje Jarše (kamor spada tudi pripadajoče zemljišče lokacijske preveritve) predstavljajo nove razvojne površine mesta z vidika stanovanjske dejavnosti, kamor se v večji meri umešča struktura drobnega merila.



Slika 5: Prikaz lokacije v urbanističnem načrtu.



Slika 6: Pogled na območje lokacijske preveritve (pogled iz zahoda).

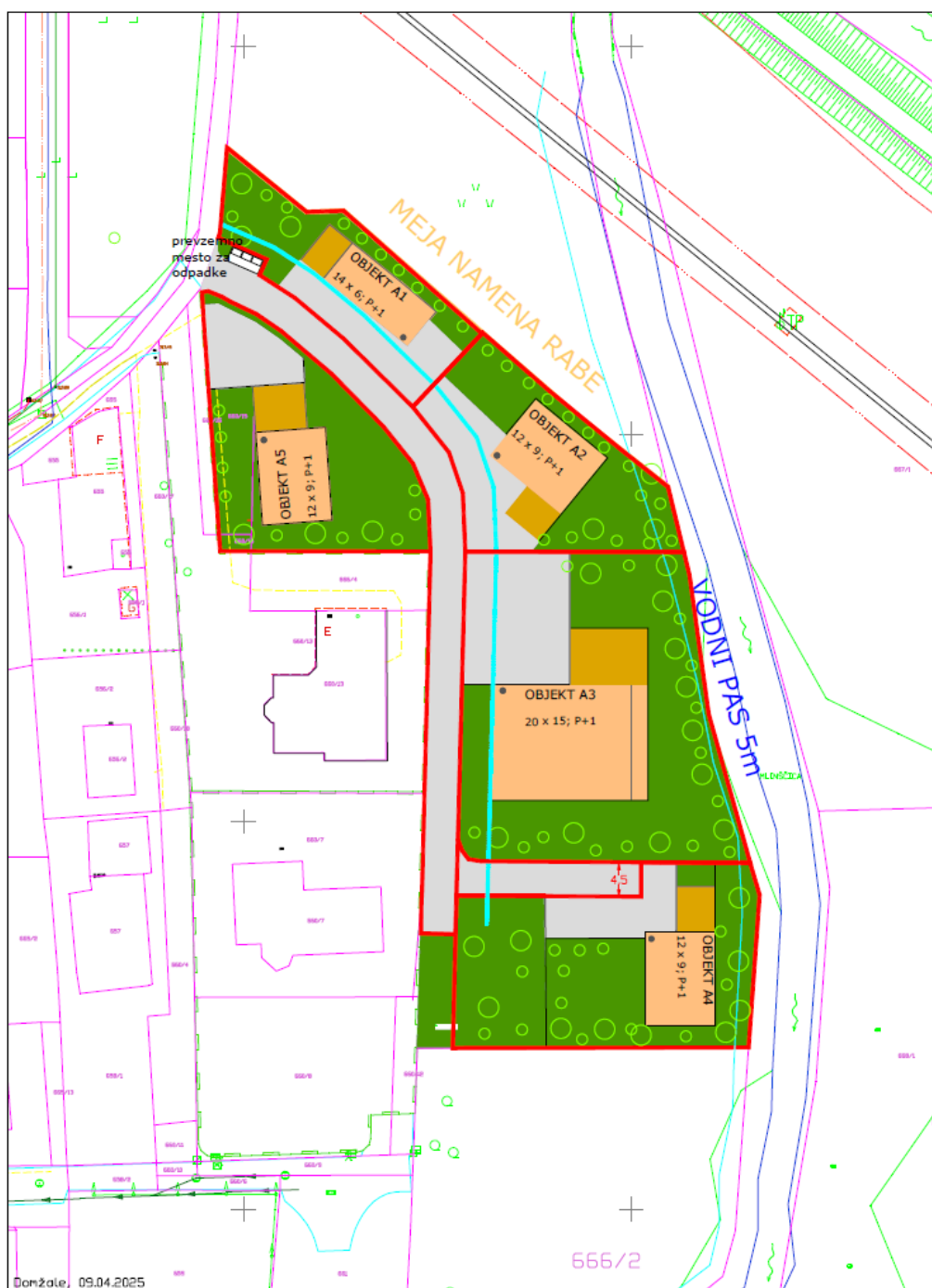


#### 4. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Investicijska namera je **gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb v skladu s podrobnejšo namensko rabo prostora**, kot je določena v OPN.

Predvidenih je **do 5 individualnih stanovanjskih stavb v skladu s spodnjo zasnovo**, pri čemer se stavbe navezujejo na javno cesto na severu (JP 571612 – Volfova ulica), vzhodni niz štirih stavb preko novega individualnega priključka (zasebna ceste), zahodna ena stavba pa preko obstoječega priključka na zahodu. Prevezemno mesto za odpadke je predvideno ob javni cesti na začetku individualnega priključka. Zasnova se na podlagi urbanističnih kriterijev ustrezno prilagodi na območje obravnave.

Zasnova parcel JR-16



## 5. ANALIZA RELEVANTNIH DOLOČIL VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE IN NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18).

Določbe **strateškega dela**, ki so relevantne za območje lokacijske preveritve so navedene v nadaljevanju:

### 3. člen (Uporabljeni izrazi)

(1) Izrazi uporabljeni v tem odloku imajo naslednji pomen:

23. **Regulacijske črte** (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija) se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti ter kot urbanistične razmejitve.

– Regulacijska linija je črta, ki ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v zasebni lasti in praviloma sovpadajo z linijo prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra;

– **gradbena meja je črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča;**

– gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom s fasado postavljene stavbe, ki se gradijo na zemljišču ob tej črti. Gradbena linija velja tudi za ograje, v skladu z 89. členom tega odloka;

– gradbena meja v nadstropju je črta nad pritlično etažo, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.

### 7. člen

(Možnosti prostorskega razvoja ob upoštevanju predhodnih ugotovitev in razvojnih potreb v občini ter razvojnih potreb države in regije)

#### Usmerjanje poselitve, urejanje naselij in urbanistično načrtovanje in oblikovanje

(12) S smotrnim načrtovanjem zemljišč za potrebe stanovanj lahko občina krepí policentričen razvoj omrežja naselij, obenem pa ima možnost sanacije negativnega pojava razpršene gradnje, neorganizirane gradnje ter prenove stanovanjskega 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.

(13) Z načrtnim umeščanjem poselitve v prostor in ustreznim dimenzioniranjem potrebnih spremljajočih dejavnosti ima občina možnost še bistveno izboljšati podobo urbanega prostora ter dvigniti kvaliteto bivanja. V odprtem prostoru pa je mogoče s spoštovanjem

tradicionalne gradnje, razvojem kmetijstva, dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in turizma ter ustreznim prepletom naravne in kulturne krajine izboljšati podobo podeželja.

#### 11. člen

(Cilji prostorskega razvoja občine po dejavnostih)

(1) Zastavljene sklope ciljev - trajnostna mobilnost, z znanjem h gospodarstvu, s športom do zdravja, s podobo do identitete, bomo uresničevali z ustreznim načrtovanjem aktivnosti v okviru naslednjih dejavnosti: gospodarstva, kmetijstva, športa in rekreacije, turizma, gospodarske javne infrastrukture, **stanovanjske gradnje** in urejanja naselij, oskrbe in družbene javne infrastrukture in dejavnosti v krajini.

(2) Cilji prostorskega razvoja občine Domžale so:

##### **Stanovanjska gradnja in urejanje naselij**

- 39. Zagotavljanje uravnoveženega razvoja omrežja naselij na celotnem območju občine.
- 40. Zagotavljanje kvalitete bivanja z ustrežno infrastrukturno opremljenostjo, z dostopnostjo do družbene infrastrukture, storitvenih dejavnosti in delovnih mest.
- 41. Spodbujanje gradnje v naseljih, racionalno zgoščevanje in prenova stavbnega fonda.
- 42. Preprečevanje razvoja obcestne gradnje in zlivanja naselij z zelenimi barierami oziroma ohranjanjem obstoječih kmetijskih zemljišč med naselji.
- 43. Ustvarjanje nove prepoznavne urbane podobe občine, predvsem mesta Domžale.
- 45. Upoštevanje meril za kakovost bivanja (osončenost prostora, ustrezne reliefne razmere, čisto okolje, dostopnost do javnih funkcij, javni promet ter združljivost z drugimi dejavnostmi).

#### 14. člen

(Prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

##### **Stanovanjska gradnja in urejanje naselij**

- (11) Večstanovanjsko in poslovno-stanovanjsko gradnjo usmerjamo v območje urbanističnega načrta Domžale, kjer s to tipologijo gradnje ob zagotavljanju kvalitetnih bivalnih pogojev in dostopnosti do oskrbnih, storitvenih, rekreacijskih in družbenih dejavnosti ter bližino delovnih mest ustvarjamo sodobno mesto.
- (12) Večja območja za stanovanjsko, pretežno individualno gradnjo, tudi v povezavi s poslovnimi stavbami v manjšem obsegu, omogočamo v centralnih naseljih, kjer ob ureditvi prometnih in javnih površin ter prenovi naselbinskih jeder ustvarjamo urejen in sodoben urbani videz naselij.
- (13) Stanovanjsko gradnjo se usmerja na obstoječa stavbna zemljišča. Dolgoročno se predvidijo širitve centralnih naselij ter širitve s katerimi je mogoče učinkovito izrabit obstoječo in novo načrtovano prometno in komunalno infrastrukturo.**
- (14) Obstoječo razpršeno gradnjo se na celotnem območju občine omeji oziroma v redkih primerih, kjer je to ekonomsko, prostorsko in okoljsko opravičljivo sanira z zaključevanjem območij stavbnih zemljišč v urejeno celoto.**

#### 43. člen (Splošne usmeritve za razvoj 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.

(3) Naselja se razvijajo in oblikujejo skladno s tipom, položajem in vlogo, ki jo posamezno naselje ima v okviru omrežja naselij. Omrežje naselij kot model poselitve v občini predstavlja izhodišče za razvoj in načrtno usmerjanje posameznih dejavnosti znotraj ureditvenih območij naselij.

(6) Graditi je treba predvsem na zemljiščih, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo. Gradnja naj se načrtuje zunaj ali na robu zaokroženih kmetijskih zemljišč, tako da se čim manj omejuje raba kmetijskih zemljišč, možnosti za racionalno uporabo in uvajanje tehnologije pridelovanja ter da se pri načrtovanju poselitve varujejo zemljišča proizvodno usmerjenih in zaščitene kmetij.

#### 46. člen (Širitev naselij)

(3) Manjše širitve so predvidene kot manjša zaokroževanja ostalih naselij, predvsem v smislu sanacije obstoječe razpršene gradnje, vzpostavitve novih značilnih grajenih oziroma naravnih robov naselij in zaključevanja ureditvenih območij naselij. V teh naseljih so širitve in zaokrožitve možne v skladu z njihovimi razvojnimi potrebami, za namen kmetijske, gozdarske in turistične dejavnosti, športa in rekreacije ter prostorskimi možnostmi oziroma za ohranjanja poselitve v manj poseljenih delih občine.

Določbe **izvedbenega dela**, ki so relevantne za odstopanja od PIP OPN Domžale, predvidena z lokacijsko preveritvijo, so navedene v nadaljevanju:

#### 82. člen (Prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za enote urejanja prostora)

(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 poglavju III. 4 in Prilogi 3 tega odloka.

(3) Splošni prostorski izvedbeni pogoji veljajo v vseh EUP, razen če je s podrobnimi ali posebnimi PIP določeno drugače.

**84. člen**  
(Členitev prostora po namenski rabi)

(1) Namenska raba prostora je določena za celotno območje občine Domžale.

(4) Namenska raba prostora je določena kot sledi:

OSNOVNA NAMENSKA RABA	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	ČLENITEV PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE
<b>I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b>		
	<b>S - OBMOČJA STANOVANJ</b>	
	SS - stanovanjske površine	
		SSe – območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb

**89. člen**  
(Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

(8) Pri umeščanju objektov v EUP z oznako (R) je potrebno upoštevati regulacijske črte, prikazane na grafičnih prilogah podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev v skladu s Prilogo 3. Če v EUP z oznako (R) regulacijske črte niso prikazane, je potrebno pri umeščanju novih objektov upoštevati regulacijsko črto, ki jo tvorijo sosednji že zgrajeni objekti.

**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	<b>SSe</b> Območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov	<b>SSs</b> Območje strnjenih enostanovanjskih stavb	<b>SSv</b> Območje večstanovanjskih stavb
Osnovna dejavnost	- bivanje		
Spremljajoče dejavnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- družbene dejavnosti</li> <li>- poslovne dejavnosti (iz področja dejavnosti N, samo pisarniške dejavnosti in spremljajoče poslovno storitvene dejavnosti)</li> <li>- druge dejavnosti (ki služijo tem območjem): trgovina osnovne oskrbe, specializirane prodajalne, šola, vrtec, pekarna, ambulanta, veterinarska ambulanta, frizerski salon, kozmetični salon, popravilnice čevljev, fotokopirnice, foto studij, ročne avtopralnice, nega in oskrba hišnih živali, priprava hrane, slaščičarna, kavarna, bife.</li> </ul>		
Izključujoče dejavnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proizvodne dejavnosti (razen drugih dejavnosti, določenih kot spremljajoče dejavnosti, v obsegu, določenem s predpisi s področja obrti)</li> <li>- promet in skladiščenje</li> <li>- gostinstvo in turizem (razen drugih dejavnosti, določenih kot spremljajoče dejavnosti, v obsegu, določenem s predpisi s področja obrti)</li> <li>- vzdrževanje in popravila motornih vozil (razen ročne avtopralnice)</li> </ul>		
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 dejavnosti	<p>Nestanovanjske objekte in dejavnosti se umešča praviloma ob lokalne zbirne ceste in ceste višje kategorije, na način, da ne moti bivalnega okolja.</p> <p>Obseg dejavnosti do vključno 5 zaposlenih.</p> <p>Zaradi dejavnosti se lahko uredi največ šest parkirišč za osebna vozila, brez manipulacijskih in parkirnih površin za tovorna vozila ali gradbene stroje.</p> <p>Delovni čas dejavnosti z obiskovalci mora biti tak, da ne moti stanovanjskega okolja.</p> <p>Spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo do 30 % BTP objekta.</p>		
Zelene površine najmanj	FZP: 0,3	FZP: 0,3	FZP: 0,4 ali 15 m <sup>2</sup> /stanovanje (velja večja vrednost, Na parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha.

Namenska raba	S - Območja stanovanj		
Podrobnejša namenska raba	SS - Stanovanjske površine		
Členitev podrobnejše namenske rabe	<b>SSe</b> Območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov	<b>SSs</b> Območje strnjenih enostanovanjskih stavb	<b>SSv</b> Območje večstanovanjskih stavb
			Atriji posameznih pritličnih stanovanj večstanovanjskega objekta ne štejejo v % obveznih zelenih površin na parceli objekta. Upoštevati tudi splošne PIP za zelene površine.
Največja dopustna izraba	FZ: 0,4 FI: 0,6	FZ: 0,5 FI: 0,8	FZ: 0,3
Merila in pogoji za oblikovanje			
gabariti	Višinski gabarit do:		
	P+1+M, P+1+T	P+1+M, P+1+T	V EUP, ki se ne urejajo z OPPN, višina kapi novih stavb ne sme preseči višine kapi obstoječih stavb.
	Višina slemen 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.		
fasade	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, LU		
	- Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odptin in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bo usklajeno s tradicionalnimi objekti oziroma s kvalitetno oblikovanimi objekti v oddaljenosti 150 m od roba objekta;		
strehe	- 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;		
	- Simetrične dvokapnice z naklonom v smeri daljše stranice, naklon 35° do 45°;		
	- Smer slemen mora biti vzporedna z daljšo stranico;		
strehe	- 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 kvalit (območje definira radij 150 m od roba objekta);		
	- Za objekte, ki niso namenjeni bivanju, so na celotnem območju občine dopustne ravne strehe;		
	- Večkapne (štrikapne) strehe so dopustne v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe,		
	- Dopustni so čopi, kjer so avtohtoni;		
strehe	- 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		

Namenska raba	S - Območja stanovanj		
Podrobnejša namenska raba	SS - Stanovanjske površine		
Členitev podrobnejše namenske rabe	<b>SSe</b> Območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov	<b>SSs</b> Območje strnjenih enostanovanjskih stavb	<b>SSv</b> Območje večstanovanjskih stavb
	ni v nasprotju z varstvenim režimom.		
Drugi pogoji	/	Stavbe, grajene v strnjem nizu, morajo biti postavljene z glavno fasado ob najpomembnejši odprti javni prostor.	<p>Stavbe, ki imajo v pritličju javno dostopen program, morajo zagotoviti vizualno povezanost notranjih in javnih prostorov. Glavni vhodi v javno dostopne prostore stavbe se zagotovijo z najpomembnejšega javnega prostora.</p> <p>Povprečna velikost uporabne površine stanovanjske enote v večstanovanjski stavbi mora biti enaka ali večja od 75,0 m<sup>2</sup>.</p> <p>Večstanovanjski objekt ima lahko največ 12 stanovanjskih enot.</p> <p>Za gradnjo novih objektov BTP večjih od 1000 m<sup>2</sup> je potrebna izdelava variantnih rešitev oziroma izvedba natečaja za izbiro najustreznejše strokovne rešitve ali OPPN.</p>

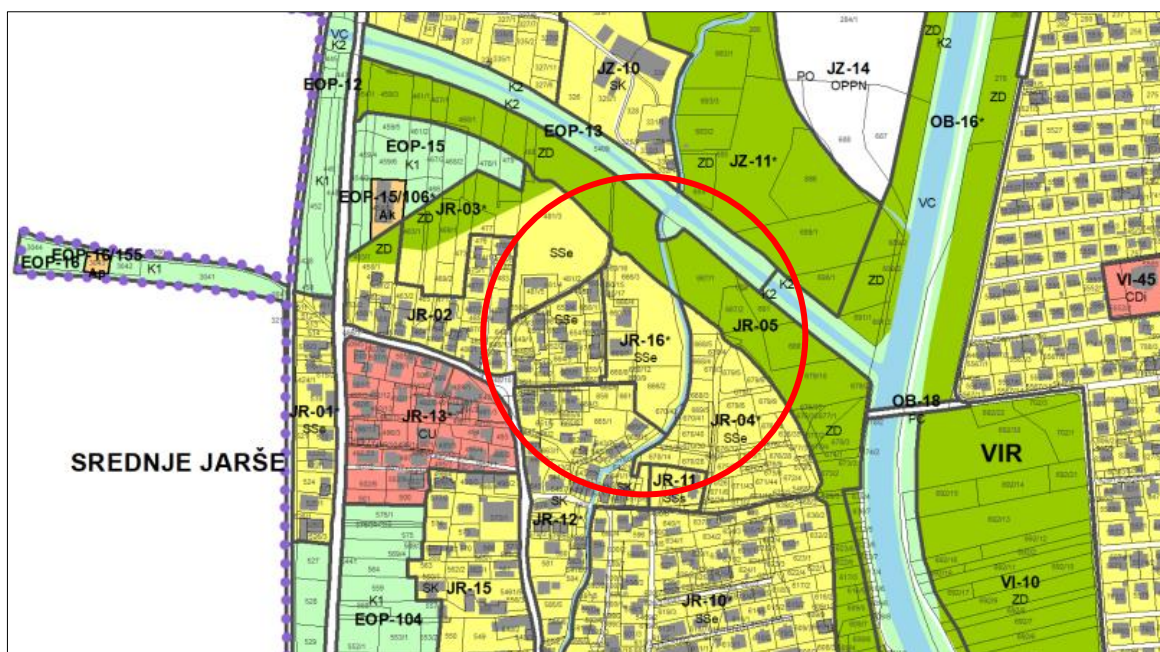


### PRILOGA 3

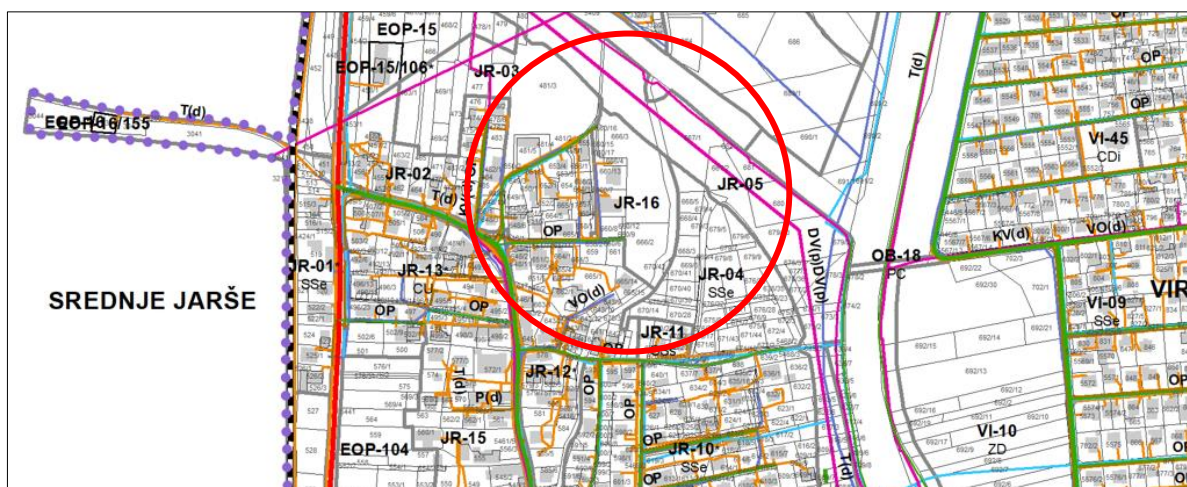
#### USMERITVE ZA OBČINSKE PODROBNE PROSTORSKE NAČRTE TER POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA POSAMEZNE ENOTE UREJANJA PROSTORA

Tabela 30: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja v naselju Srednje Jarše

Oznaka območja	PNRP	PIA	Usmeritve za OPPN/Posebni PIP
JR-16	SSe, VC	PIIP (R)	Za območje je treba zagotoviti komunalno opremo. Gradnje so dopustne v skladu s predpisi s področja varovanja vodnih virov.



Slika 7: Izsek iz grafičnega dela OPN – sloj enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe prostora.



Slika 8: Izsek iz grafičnega dela OPN – sloj enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture.



**Grafični del OPN, karte št. 5 - Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja (regulacijski načrt in usmeritveni prikaz možnega urejanja območja)**

V posebnih PIP je na listu 15 za območje EUP JR-16 zarisana gradbena meja, ki onemogoča realizacijo stavbnih zemljišč, saj gradbena meja ni zarisana po zunanji meji območja (to je po robu zelenih površin priobalnega zemljišča), pač pa po notranjem robu nezazidanih stavbnih zemljišč, ker onemogoča gradbeni namen OPN. Stavbna zemljišča na območju LP se tako dejansko izvotli možnost gradnje, četudi vsa ostala določila OPN na tej lokaciji predvidevajo gradnjo stanovanjskih stavb in v prostoru ne obstajajo varstveni režimi, ki bi preprečevali gradnjo. Investicijska namera tako ne more biti znotraj gradbene meje in zato ne more izpolni tega prostorskega izvedbenega pogoja iz OPN, investitor pa ne more vplivati na to omejujočo okoliščino. Odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora, pač pa le realizacijo predvidene namenske rabe.

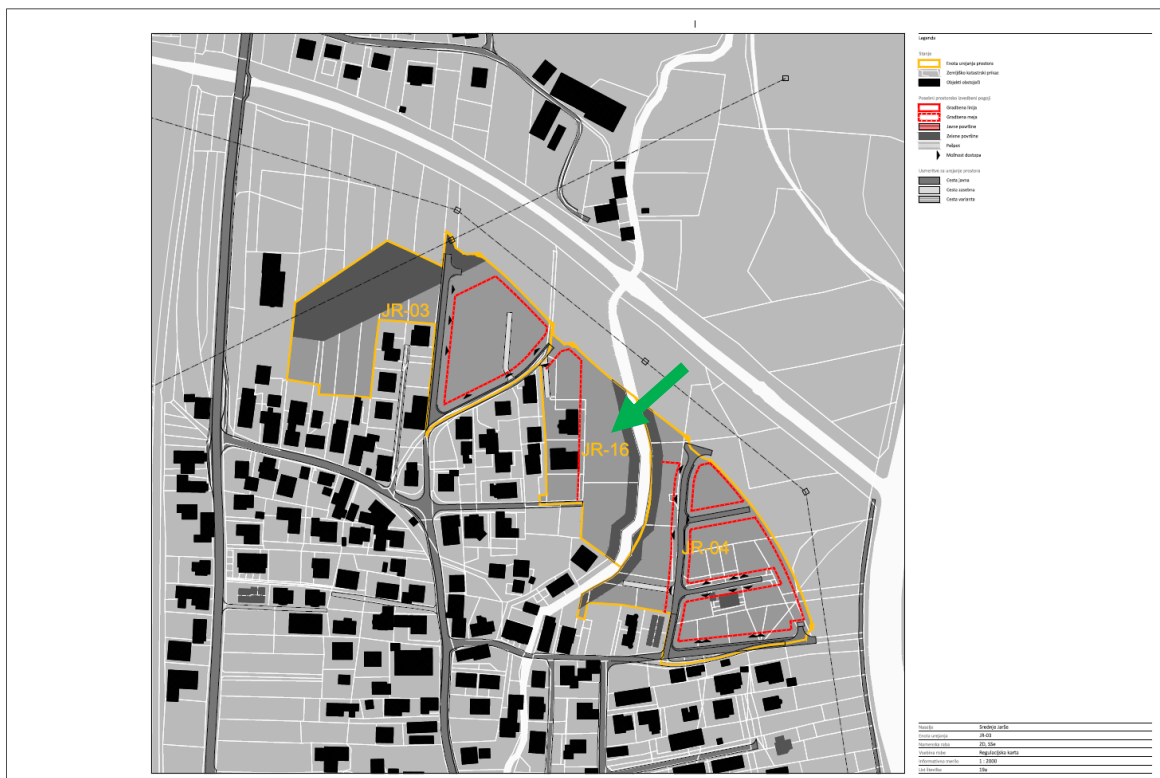
Ta zaris meje v PIIP predstavlja medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Prometno napajanje območja je predvideno z zasebnim individualnim priključkom z javne ceste na severu, zato se gradbene meje ob zasebni cesti ne riše, saj je gradbena meja v funkciji razmejitve med javnimi in zasebnimi površinami oziroma linijo grajenega javnega dobra.

OPN razmejitve med javnimi in zasebnimi površinami oziroma linijo grajenega javnega dobra določa z regulacijsko linijo, v obravnavani zadevi pa se obravnava gradbena meja, ki predstavlja urbanistično razmejitev.

Popravljen zaris gradbene meje sledi načinu zarisa gradbenih mej na listu št. 15 in določilom OPN, enako, kot je zarisana meja severnega EUP JR-03, tako da urbanistično zaokroži stavbni otok.

Zato se za doseganje gradbenega namena izvede lokacijska preveritev s katero se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN, oziroma se določi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere, tako da se za območje LP upošteva nov grafični list št. 15, v grafičnem delu OPN na karti št. 5 - PIIP.



Slika 9: Izsek iz grafičnega dela PPIP – list 15; Posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja (regulacijski načrt in usmeritveni prikaz možnega urejanja območja). Obravnavano območje je označeno z zeleno puščico.

## 6. UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja od PIP

Investicijska namera gradnje stanovanjskih stavb zaradi naslednjih objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN Domžale:

- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta (tretja alineja 2. odstavka 136. člena ZUreP-3).

1. Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	✓		
Določena namenska raba prostora je SSe - Območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov in se zaradi lokacijske preveritve ne spreminja.			

2. Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✓		
<p>Investicijska namera predvideva stanovanjsko gradnjo, ki se bo izvedla na prostih površinah znotraj nezazidanih stavbnih zemljišč. Kot taka je skladna s cilji prostorskega razvoja, z usmeritvami za razvoj naselij, razmestitvijo dejavnosti in upošteva omrežje naselij iz strateškega dela.</p> <p>40. člen OPN predvideva prostorski razvoj naselja Srednje Jarše. Prav tako je odstopanje v skladu s splošnimi PIP. Odstopanje od navedenih PPIP na listu št. 15 karte št. 5 grafičnega dela OPN, glede zarisa gradbene meje prav tako ni v nasprotju z javnim interesom, saj je predvidena gradnja znotraj obstoječih stavbnih zemljišč (SSe) z zadostnimi odmiki, da ni motena sosednja posest. Prav tako se zagotavljajo ustrezni odmiki od vodotoka in se ne posega na priobalno zemljišče. Na območju ni varovanj in omejitev, ki bi omejevale predvideno gradnjo.</p> <p>Skladno s 43. členom OPN bodo nove poselitve 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 zgostitve ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin.</p> <p>Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov so določeni v 89. členu OPN in se ne spreminjajo, zato jih bo predvidena gradnja upoštevala, s čimer se upošteva javni interes.</p> <p>Popravljen zaris gradbene meje, ki predstavlja urbanistično razmejitvev, sledi načinu zarisa gradbenih mej na listu št. 15 in določilom OPN, enako, kot je zarisana meja severnega EUP JR-03, tako da urbanistično zaokroži stavbni otok.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✓		
<p>Predvidena gradnja predstavlja zgoščevanje pozidave z dopolnjevanjem obstoječe strukture in notranji razvoj naselja na nezazidanih stavbnih zemljiščih. Prometnice v naselju so izvedene, do predvidnih stavb se izvede nov dovoz. Odmiki od sosednjih zemljišč so skladni z določili OPN in zadostni, da se ne vpliva kvarno na sosednja zemljišča. Ni posegov na sosednjih zemljiščih. Ob tem je se zagotavlja ustrezno razmerje med zelenimi in grajenimi površinami v naseljih ter upošteva identiteto posameznega naselja (43. člen OPN).</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	✓		
<p>Gradbeni namen na obravnavani lokaciji predvideva gradnjo prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov, kar se omogoči z izvedbo te lokacijske preveritve.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevanje so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	✓		
Upošteva se vse ostale PIP in PPIP v OPN.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✓		
<p>Območje se nahaja v naselju Srednje Jarše, ki se ga zapolni v okviru stavbnih zemljišč, kot so načrtovana. Skladno z 49. členom OPN se bo na območju 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.</p> <p>Gradbena meja smiselno zaokroži vzhodni rob stavbnih zemljišč namenjenih za prostostoječo stanovanjsko gradnjo, kar omogoči gradnjo prostostojećih stanovanjskih stavb v vzorcu, kot je že obstoječ v naselju. Enako kot v EUP JR-03, popravljena gradbena meja zamejuje stavbni otok, znotraj katerega se uredi prometno napajanje preko individualnih zasebnih priključkov, od javnih poti pa je zagotovljen predpisan odmik, ki ga zamejuje gradbena meja.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	✓		
Predvidena gradnja predstavlja do 5 prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov na zasebnih stavbnih zemljiščih, kot je že obstoječa pozidava znotraj EUP. Območje je komunalno opremljeno. Odmiki bodo skladni z PIP OPN. Zato se ne pričakuje poslabšanja bivalnih razmer na območju.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
Poseg ne bo vnesel novega načina oblikovanja v naselju oziroma na območju OPN in ne bo odstopal od sosednjih objektov. Po predlaganem odstopanju se izvede zapolnitev nezazidanih stavbnih zemljišč s stavbno strukturo prostostojećih stanovanjskih hiš, kot je obstoječa pozidava v tej EUP. Silhueta naselja se zaradi tega ne bo poslabšala. Povezave z odprto krajino bodo zagotovljene preko obstoječih poti.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	✓		
Na območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov. Prav tako na območju ni državnih prostorskih aktov v pripravi. Na območju lokacijske preveritve ni varstvenih režimov, ki bi onemogočali predvideno gradnjo.			

### 3. Kriteriji objektivnih okoliščin

	DA	NE	Nima vpliva
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in <b>druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.</b>		✓	
/			

	DA	NE	Nima vpliva
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.			✓
/			

	DA	NE	Nima vpliva
<b>Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</b>	✓		
<p>Individualno odstopanje od PPIP določenih na listu št. 15 karte št. 5 grafičnega dela OPN Domžale se z lokacijsko preveritvijo predlaga zaradi objektivne okoliščine medsebojne neskladnosti splošnih prostorskih izvedbenih pogojev (ki na območju EUP JR-16 dovoljujejo gradnjo stanovanjskih stavb) in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev s karte št. 5 PPIP grafičnega dela OPN Domžale (List 15, kjer gradbena meja neustrezno zaokroži območje), ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</p> <p>Za območje EUP JR-16 OPN (84. člen in grafični del PNRP) določa namensko rabo SSe - Območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter dvojčkov. Vsi splošni prostorski izvedbeni pogoji OPN (85. – 134. člen) za to območje določajo možnost gradnje. Tudi podrobni prostorski izvedbeni pogoji za PNRP SSe omogočajo gradnjo stanovanjskih stavb. Prav tako podrobni prostorski izvedbeni pogoji EUP JR-16 v Prilogi 3 ne navajajo nobenih omejitev možnosti te gradnje. Edina omejitev predvidenega gradbenega namena se pojavi v grafiki PPIP z zarisom gradbene meje po strani stavbnih zemljišč namenjenih gradnji stanovanjskih objektov, kar je v neskladju z ostalimi določili prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu. Te neskladnosti občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</p> <p>Neskladen zaris gradbene meje, kot je na listu št. 15 karte št. 5 PPIP grafičnega dela OPN, praktično izvotli določena stavbna zemljišča in jih neutemeljeno dejansko spremeni v nezazidljiva, saj bi sicer gradnja enostanovanjskih prostostojećih stavb na tej lokaciji po vseh ostalih določilih OPN bila mogoča.</p>			

## 7. PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

Na podlagi 2. alinee prvega odstavka 134. člena v povezavi s 136. in 138. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 20. člena Statuta občine Domžale (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 9/11 – uradno prečiščeno besedilo 2) je Občinski svet Občine Domžale na svoji ..... seji dne ..... sprejel

### S K L E P

o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora EUP JR-16

#### 1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišča s parc. št. 660/14, 660/15, 666/5, del 666/6, vse k.o. 1959 – Domžale, ki se po določilih Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18; v nadaljevanju: OPN) nahajajo v delu enote urejanja prostora JR-16 z namensko rabo SSe – območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb.

#### 2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena, se dopusti individualno odstopanje od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev na listu št. 15 karte št. 5 grafičnega dela OPN, tako da se za območje lokacijske preveritve glede gradbene meje uporablja nov grafični list št. 15 PPIP, ki je priloga tega sklepa in njegov sestavni del.

#### 3. člen

(1) Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Domžale in začne veljati petnajsti dan po objavi.

(2) Ta sklep se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu z identifikacijsko številko ...XXXX.....

OBČINA DOMŽALE

Občinski svet

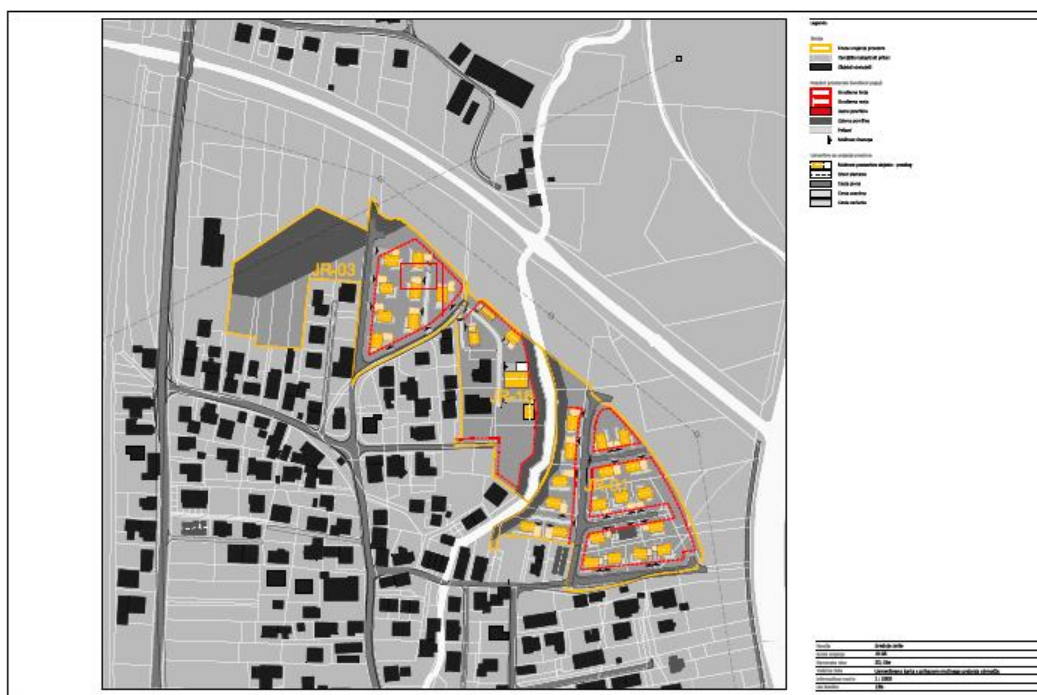
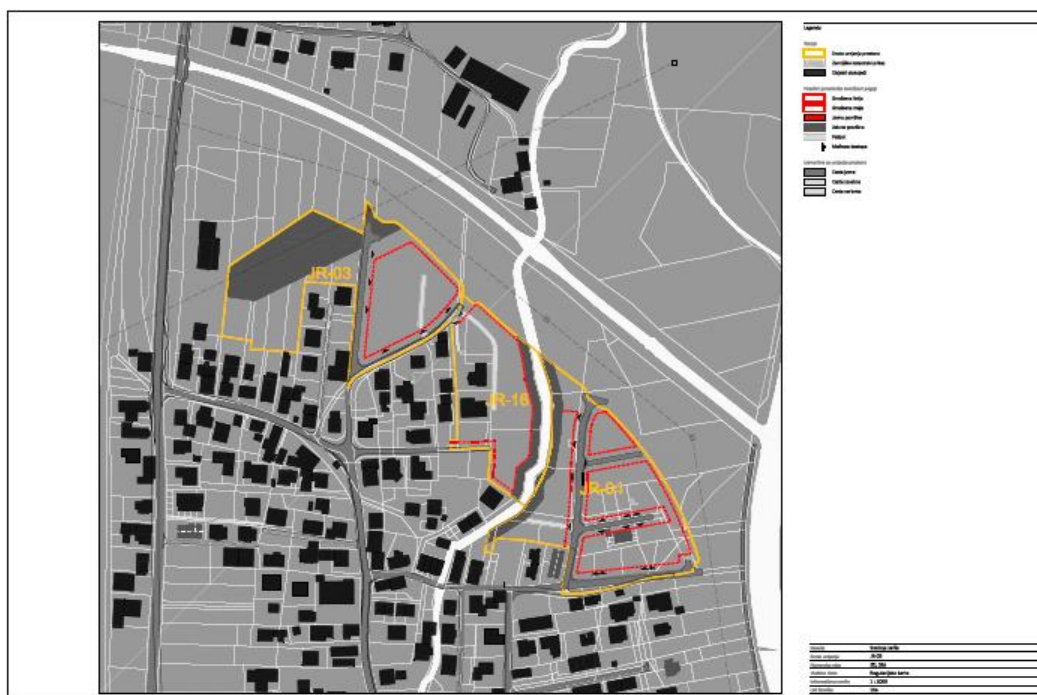
Številka: .....

Datum: .....

Županja

Renata Kosec





Vir: ZKP, Geodetska uprava RS, 19.10.2011  
Kataster stavb, Geodetska uprava RS, 19.01.2012

1: 2 000

15

Pomanjšava novega lista 15 PPIP (karta št. 5 grafičnega dela OPN).

## 8. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

Grafični del vsebuje:

- območje LP v vektorski obliki,
- izvorno območje za lokacijsko preveritev,
- izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP,
- nov grafični list št. 15 PPIP (karta št. 5 grafičnega dela OPN).

Podatki grafičnega dela elaborata LP so v državnem koordinatnem sistemu D96/TM, v vektorski obliki shapefile.

### 8.1 Območje lokacijske preveritve v vektorski obliki

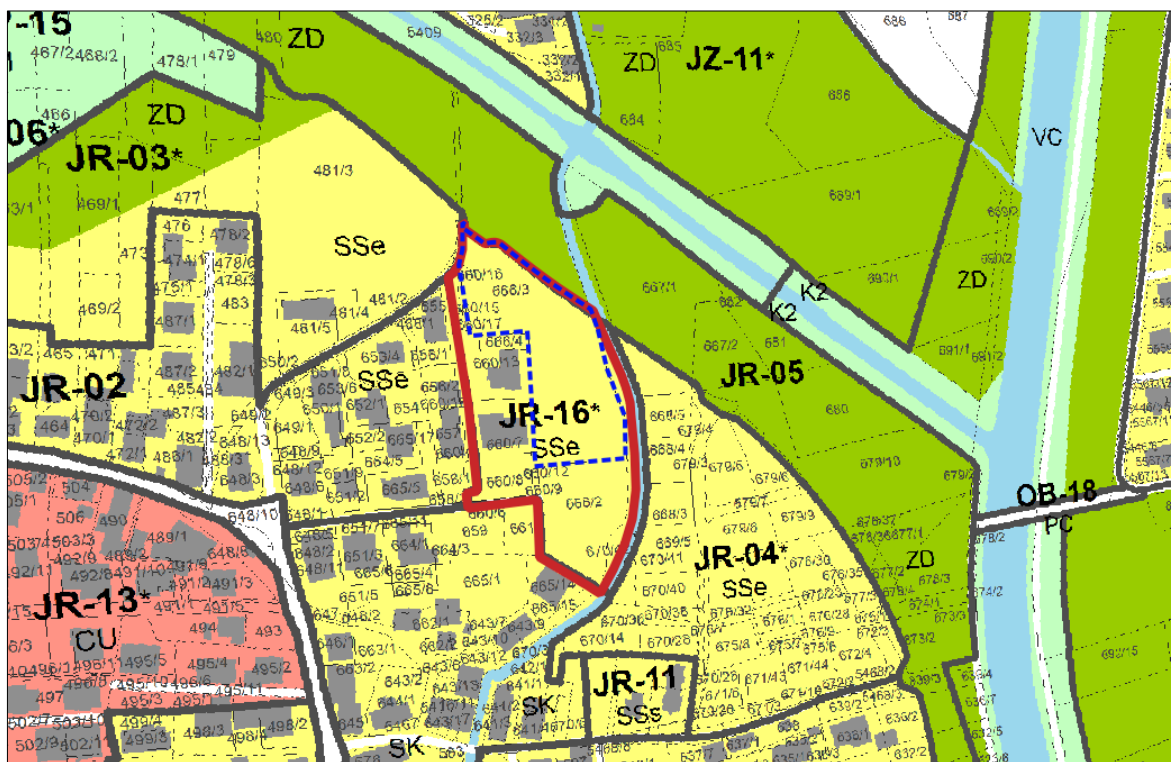
Podatek v D96/TM.



Grafika 1: Območje lokacijske preveritve obrobljeno z modro črtkano črto.

## 8.2 Izvirno območje lokacijske preveritve

Podatek je prevzet iz podatka o enotah urejanja prostora in podrobni namenski rabi iz veljavnega OPN.



Grafika 2: Izvirno območje LP EUP JR-16 - obrobjeno z rdečo črto (območje LP je prikazano s črtno modro črto).



#### 8.4 Nov grafični list št. 15 PPIP (grafični del OPN, karta št. 5)