

Priloga 2

Prikaz stanja prostora

1. UVOD

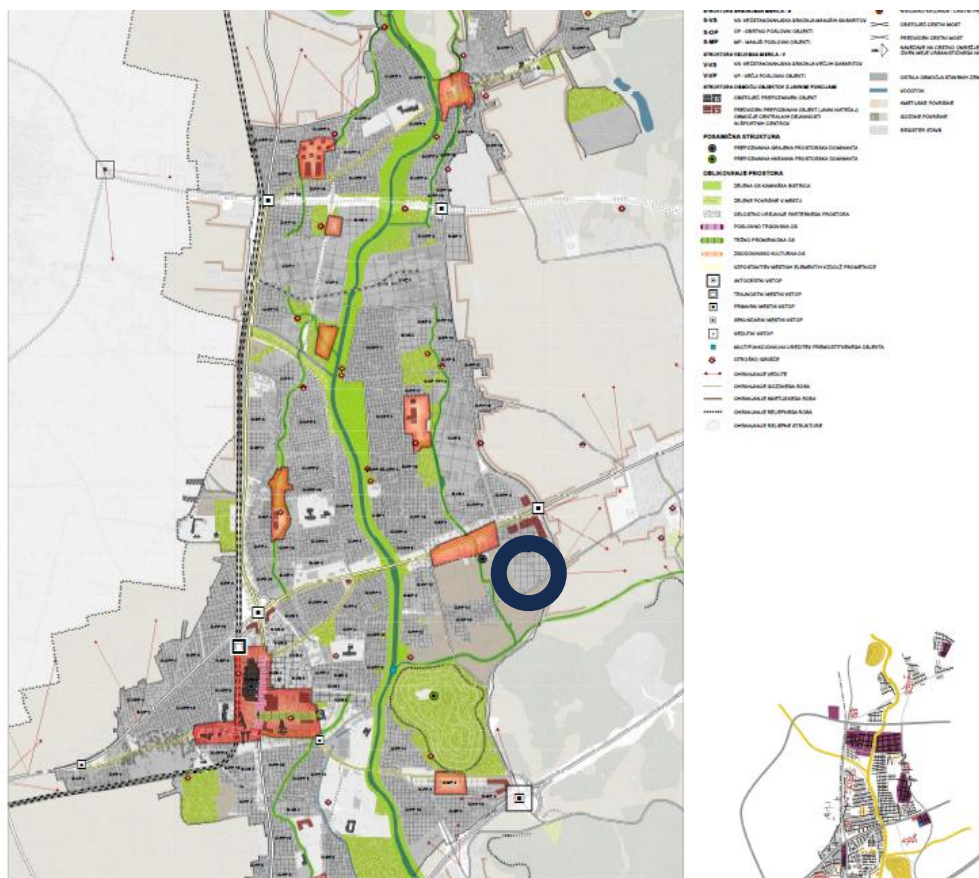
Prikaz stanja prostora je izdelan skladno s 276. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in predstavlja spremljajoče gradivo izvedbenega prostorskega akta. Prikaz stanja prostora je izdelan za širše območje predvidene prostorske ureditve. Prikaz stanja prostora je pripravljen na podlagi javno dostopnih podatkov, podatkov lokalne skupnosti in strokovnih podlag.

2. OPIS OBMOČJA OPPN V PROSTORU

Območje OPPN je na severni strani omejeno z industrijskim območjem VI-42 (Tosama). Območje SD OPPN predstavlja nepozidan prostor med že izvedenimi deli gospodarske cone z izjemami stanovanjskih objektov, ki predstavljajo posamezno točkovno pozidavo znotraj območja.

V bližini območja OPPN se nahajajo naselja Podrečje, Vir in Dob, kjer prevladuje stanovanjska zidava nizke gostote. Severno od območja OPPN se nahajata dva poslovno trgovska centra (center Vira in Arkadia).

Urbanistični načrt mesta Domžale na širšem območju OPPN predvideva razvoj manjših poslovnih objektov, na delu obstoječega parkirišča Tosame pa reprezentativni objekt, z rešitvijo pridobljeno z javnim natečajem.



Prikaz območja OPPN na širšem območju občine, vir: OPN strateški del

3. OPIS OBMOČJA OPPN

Območje SD OPPN se nanaša na parcelne št. 5703/3, 5702/5, 5701/6, 5701/5, 5700, 5698/3, 5698/2, 5698/1, 5697, 5696, 5695, 5694/1, 5693/2, 5709 (del), 5704/3, 5702/6, 5692/9, 5692/8, 5692/7, 5687/7 in 5692/10 vse k.o. 1959 Domžale v Občini Domžale. Skupaj meri območje za urejanje OPPN del VI-43 cca. 3,7 ha m2.

Eden od pobudnikov SD OPPN že deluje na območju. Trenutno ima na svojem območju (zahodni del) zakonito zgrajene naslednje objekte s pridobljenim uporabnim dovoljenjem:

- poslovno-servisni objekt s poslovnimi, storitvenimi dejavnostmi (pisarne, kavarna, frizerski salon), skladiščno servisnimi prostori za lastne potrebe;
- skladiščni objekt z nakladalnima rampama.

V vzhodnem delu območja SD OPPN je zakonito zgrajena poslovno-proizvodna hala.

Obstoječa dejanska raba na območju SD OPPN so: makadamsko parkirišče, kjer je dovoljena začasna raba, sadovnjak in travnik ter razpršena stanovanjska gradnja in čistilna naprava (podjetje Tosama).

Območje SD OPPN leži ob lokalni cesti LC 071071 med območji obstoječih gospodarskih con, kjer je po OPN Občine Domžale predviden razvoj obrtno gospodarskih dejavnosti.

Območje v naravi predstavlja deloma že pozidano območje na zahodu, ki deluje za potrebe logističnega podjetja Dobravc Transport. Na območju leži dostopna pot v javni rabi, ki deluje za potrebe dostopa do stanovanjskih hiš Tkalska ulica 2 in 3, dostopna pot za njive na zahodu ter južni intervencijski dostop do kompleksa Tosama. Na vzhodu območja je tudi delno pozidano območje, družbe Alfa M.

Razvoj območja je zato smiselno obravnavati fazno.

Dejanska raba prostora je:

- v poslovno-servisnih objektih ob Tkalski cesti se izvajajo poslovne, servisne in storitvene dejavnosti;
- v skladiščnem objektu v zaledju se izvajajo dejavnosti skladiščenja;
- utrjene površine na zahodu med objektoma so namenjene manipulaciji tovornih vozil ter prelaganju tovora;
- na parcelni št. 5701/6, k.o. Domžale se skladišči različen material. Območje predstavlja degradiran prostor;
- vzhodno od javne poti JP 571287 so tri enostanovanjske hiše. Hiši, ki stojita na parc. št. 5694/1 imata na trotoarju skladišče motornih vozil in odpadnega gradbenega materiala. Območje predstavlja degradiran prostor;
- parcela 5709, k.o. Domžale predstavlja javno pot za dostop do njivskih površin na parc št. 5711, k.o. Domžale.



Slika 1: Pogled proti SV območja, foto: GEOPLAN



Slika 2: Pogled proti S območja, foto: GEOPLAN



Slika 3: Pogled vzdolž Tkalske ceste proti vzhodu (naselju Dob), foto: GEOPLAN



Slika 4: Pogled na obstoječ cestni priključek lokalne ceste, ki zamejuje 1. fazo območja, foto: GEOPLAN



Slika 5: Obstoječa interna čistilna naprava, ki deluje za prečiščevanje tehnološke vode podjetja Tosama, foto: GEOPLAN



Slika 6: Obstoječ intervencijski dostop na južni strani kompleksa podjetja Tosama, foto: GEOPLAN



Slika 7: Obstoječa dostopna pot (javno dobro) za potrebe dostopa do njive na zahodnem delu območja, foto: GEOPLAN



Slika 8: Degradirano območje ob stanovanjskih hišah na vzhodu območja, foto: GEOPLAN

4. VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNA RABA NARAVNIH DOBRIN

Varstvo kulturne dediščine

Na vzhodnem delu območja OPPN je zabeležen po eVRD, naslednji varstveni režim kulturne dediščine:

IME: Dob - Prazgodovinska naselbina

REŽIM (naziv): arheološko najdišče

REŽIM (opis): povezava

EVIDENČNA ŠTEVILKA: 13750

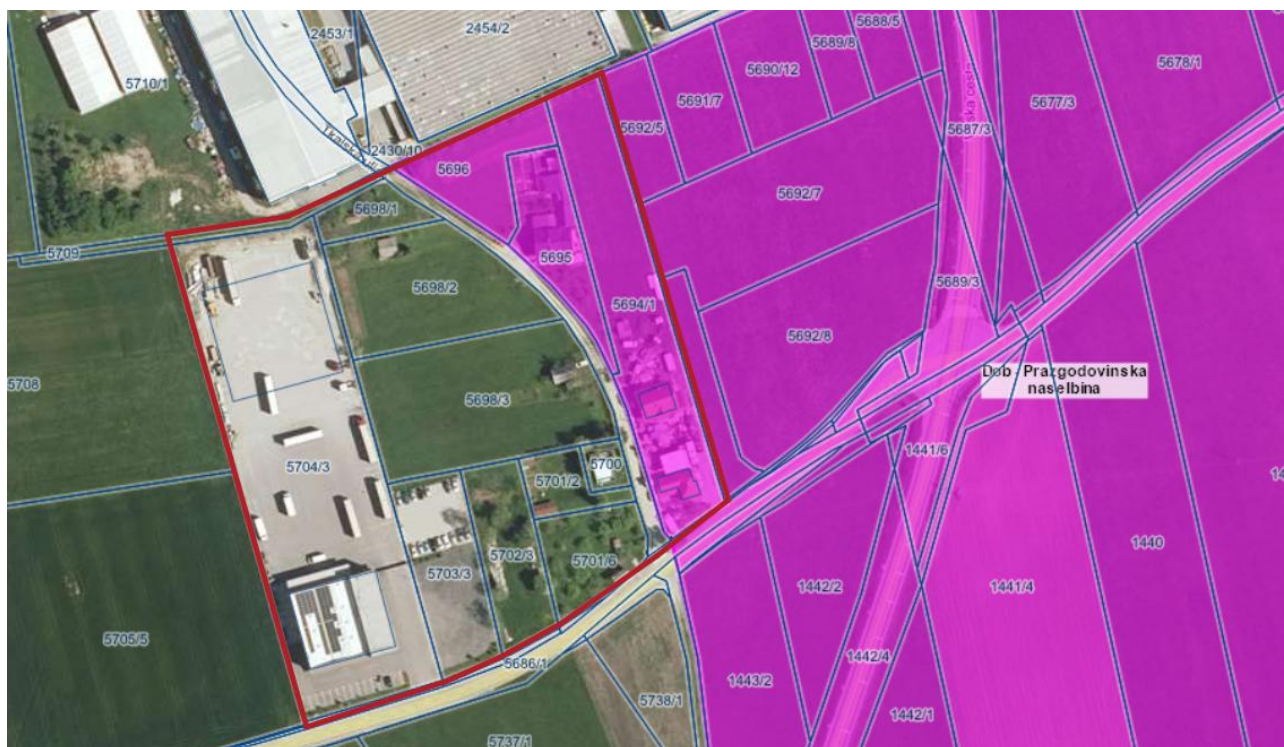
TIP: arheološka dediščina

OBSEG: območje

OPIS: Ravninska prazgodovinska naselbina iz obdobja neolitika in kulture žarnih grobišč.

DATACIJA: neolitik, pozna bronasta doba

LOKACIJA (opisno): Ravnica na področju med potokom Račo in cesto Ljubljana - Celje, vzhodno od Podrečja.



Prikaz varstvenih režimov dediščine eVRD Vir: PISO

OPOMBA:

Območje SD OPPN se bo urejalo fazno, pri čemer območje eVRD ne posega v območje urejanja prve faze. Predlagamo da se arheološke preiskave izvedejo pred začetkom 2. faze, ko se bo začelo urejati to območje.

Varstvo narave

Območje SD OPPN ne sega v območje naravnih vrednot ali zavarovanih območij narave in ekološko pomembnih območij.

Varstvo voda

Območje SD OPPN ne leži v vodovarstvenem območju vodnih virov in se ne nahaja neposredno ob vodnem telesu vodotoka. Upoštevati je potrebno splošne ukrepe za varstvo vodnih virov. Vsi posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se omogoči varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Varstvo zraka

Objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka. Upoštevati je treba vse veljavne predpise glede varovanja zraka. Čim večji del moči za gretje, prezračevanje in hlajenje prostorov ter pripravo tople pitne vode je treba zagotoviti z obnovljivimi viri energije.

Varstvo pred hrupom

Dejavnosti v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, ki so z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določene za IV. stopnjo varstva pred hrupom in sicer 65 dBA ponoči in 75 dBA podnevi.

Osončenje

Zagotoviti je potrebno naravno osvetlitev delovnih prostorov v skladu z veljavnimi predpisi.

Odstranjevanje odpadkov

Komunalne odpadke in gradbene odpadke je treba zbirati ločeno na izvoru povzročitelja, ter jih odlagati v zato namenjene zabojnike. Predvideno je enotno zbirno in odjemno mesto za odpadke je predvideno ob uvozu na območje, ki mora biti odmaknjeno od vseh objektov skladno z veljavnimi požarno varstvenimi zahtevami. Urejeno mora biti skladno veljavnim odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini, dobro prometno dostopno ter zunaj prometnih površin.

Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Pri načrtovanju razsvetljave interne ceste in manipulacijskih površin je potrebno upoštevati ukrepe za zmanjševanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja na živalske vrste in ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Varstvo zaradi plazov in erozije

Območje SD OPPN leži izven erozijskih, plazovitih in plazljivih območij.

Varstvo pred poplavami

Območje SD OPPN se glede na Integralno karto poplavne ogroženosti iKPN SI nahaja v območju poplav – Območje dosega 500-letnih poplav (iKPN Q500). Podatki za varstvo pred poplavami se povzemajo iz določil osnovnega OPPN.



Prikaz poplavne ogroženosti po integralni karti poplavne ogroženosti iKPN SI Vir: Atlas voda

Območja in objekti za potrebe obrambe

Glede na določila OPN Domžale se območje SD OPPN ne nahaja na območju omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe.

Potresna ogroženost

Območje SD OPPN je opredeljeno s pospeškom tal (g) 0,250 s povratno dobo 475 let, skladno s posodobljeno novo potresno karto »Potresna nevarnost Slovenije – projektni pospešek tal«. Pri načrtovanju gradbenih konstrukcij objektov na območju SD OPPN je potrebno upoštevati področni predpis.

Varstvo pred požari

Dovoz intervencijskih vozil bo urejen po internem cestnem omrežju. Površine za postavitve so predvidene na površini interne ceste med objekti. Za zagotovitev ustrezne hidrantne zaščite je potrebno zunanjo hidrantno mrežo glede na zahteve požarne varnosti evtl. dograditi. Lokacije se predvidijo skladno s študijo požarne varnosti za posamezen gradbeni poseg. Obstoječ južni intervencijski dostop do območja tovarne Tosama se ohrani ter v primeru da se do območja ne izvede pot v javni lasti uredi služnost ter izvede vse ukrepe za nemoten dostop intervencijskih vozil v primeru požara ali druge naravne katastrofe.

6. UREJANJE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Načrtovani objekti se priključujejo na že izvedeno in po potrebi dograjeno obvezno gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi in pogoji posameznih upravljavcev komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov. V javni poti tečejo NN vod, TK vod, vodovod, plinovod ter mešan kanalizacijski vod, ki jih bo potrebno v fazi izvedbe evtl. spremeniti traso.

Elektroenergetsko omrežje

Na območju SD OPPN poteka obstoječi NN podzemni elektroenergetski vod, ki ga bo potrebno prestaviti v fazi izvedbe komunalnega opremljanja prestaviti v traso novo predvidene ceste. Prestavitev se izvede na podlagi projektne rešitve, h kateri je treba pridobiti soglasje upravljavca nn omrežja. Objekti se priključujejo na NN omrežje znotraj območja SD OPPN.

Telekomunikacijsko omrežje

Območje SD OPPN bo oskrbovano s telekomunikacijskim vodom omrežja Telekoma Slovenije, ki poteka v javni cesti po vzhodnem robu območja SD OPPN. Priključitev se izvede na podlagi projektne rešitve, h kateri je treba pridobiti soglasje upravljavca omrežja. Objekti se priključujejo na TK omrežje znotraj območja SD OPPN.

Vodovodno omrežje

Območje SD OPPN bo oskrbovano z vodo iz javnega vodovodnega omrežja Občine Domžale, ki poteka v javni cesti po vzhodnem robu območja SD OPPN.

Kanalizacijsko omrežje

Komunalna odpadna kanalizacija se priključuje na obstoječe omrežje javne kanalizacije. V javni poti po osrednjem delu območja SD OPPN poteka mešan vod kanalizacije, ki se na lokalni cesti LC 071071 priklaplja na javni kanalizacijski vod.

Padavinska voda se praviloma zbira v podzemnih zbiralnikih in se uporablja za splakovanje stranišč, pranje, zalivanje zelenih površin. Višek prečiščene padavinske vode se ponika.

Lokalna cesta

Območje SD OPPN je odlično povezano z širšim prometnim sistemom prek bližnjega avtocestnega priključka Domžale (avtocesta A1, V. panevropski prometni koridor). Obstoječa javna pot JP 571287 napaja obstoječe stanovanjske objekte, za katere se z izvedbo SD OPPN sčasoma predvideva ukinitve stanovanjske rabe.

4. GEOMETRIJA ANALIZIRANEGA KRIŽIŠČA

Upoštevajoč obstoječe stanje in pridobljene podatke o obstoječih prometnih obremenitvah, je bila v izhodišču analizirana geometrija cestnega omrežja, kot prikazano na sliki 4-1.



Slika 4-1: Shema geometrije izhodiščnega cestnega omrežja.

Prikaz obravnavanega cestnega omrežja v prometni študiji za potrebe rekonstrukcije križišča Vir: Prometna študija priključevanja območja OPPN pod Tosamo v Domžalah, Lineal d.o.o., junij 2015.

Za potrebe izdelave veljavnega OPPN Tosama JUG je bila izvedena prometna študija priključevanja območja OPPN »V9-1 POD TOSAMO JUG« (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 07/16), ki ga je izvedlo projektivno podjetje Lineal d.o.o., junij 2015.

Na podlagi naloge se je izvedlo že rekonstruirano križišče na cestah 071071 in 073061. Planska doba do konca leta 2036 ugotavlja ustrezne kapacitetne parametre glede na trende gibanja prometa.

Glede na razvoj gospodarske dejavnosti na območju se po izgradnji logističnega objekta pričakuje dvig števila operacij tovornih vozil med 20-30%, glede na današnje stanje. Na podlagi projektiranih dveh uvozov na območje je to skladno s priloženo prometno študijo, ki je že obravnavala umestitev vsebin v gospodarski coni.

Predvidoma se za urejanje območja uporabita obstoječa cestna priključka na lokalno cesto LC 071071. Vso interno notranje omrežje oziroma morebitne nove cestne priključke se izvede skladno s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10 – ZCes-1 in 132/22 – ZCes-2).

Javna razsvetljava

Omrežja javne razsvetljave znotraj območja OPPN se bodo priklapljale na obstoječe omrežje javne razsvetljave, ki poteka ob lokalni cesti LC 071071. V koliko bo potrebno se izvede novo prižigališče na javni površini.