



OBČINA **DOMŽALE**

Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale
t +386 (0)1 7213 686, f +386 (0)1 7214 231
e vložisce@domzale.si, www.domzale.si

ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 3505-15/2021

Datum: 11. 09. 2026

STALIŠČA k prejetim pripombam in predlogom iz javne objave dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za vzhodni del enote urejanja prostora z oznako RA-38

Občina Domžale vodi postopek za pripravo in sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta za vzhodni del enote urejanja prostora z oznako RA-38 (v nadaljevanju: OPPN).

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele na podlagi pobude investitorja postopka. Z OPPN se načrtuje:

- gradnja večnamenske storitveno trgovske stavbe s stanovanjem v zgornji etaži in podzemno garažo;
- zelene in odprte grajene površine območja;
- gospodarska infrastruktura območja in priključevanja na omrežja;
- prometno priključevanje na Cesto borcev, odsek LC 072011, na južnem robu območja in priključevanje na drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Občina Domžale je na podlagi 129. in v povezavi s 122. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/2021 s spremembami) zagotovila sodelovanje zainteresirane javnosti tako, da je dopolnjen osnutek OPPN javno objavila v času od 24. februarja 2026 do vključno 26. marca 2026 v prostorih Občine Domžale, Oddelek za urejanje prostora, Savska 2, 1230 Domžale, na sedežu Krajevne skupnosti Radomlje in na spletni strani Občine Domžale na povezavi: <https://www.domzale.si/objava/1243157>. V času javne objave je bila 17. 3. 2026 v Kulturnem domu Radomlje organizirana javna obravnava.

V času javne objave dopolnjenega osnutka OPPN je Občina Domžale prejela pripombe s strani fizičnih oseb, vrtca in krajevne skupnosti. Pripombe so bile poleg tega podane tudi na seji Odbora za prostor in varovanje okolja in na seji Občinskega sveta.

Občina Domžale je skupaj z izdelovalcem prostorskega akta oblikovala stališča do pripomb in predlogov k javno objavljenemu dopolnjenemu osnutku OPPN, ki so navedeni v tem dokumentu. Zaradi ponavljanja istih vsebin v večini prejetih pripomb so oblikovana stališča do pripomb **po posameznih vsebinskih sklopih**.

Številka	3505-15/2021-90
Pripomba podana	Fizična oseba
Datum	25. 2. 2026
Povzetek pripombe	Pripomba se nanaša na povečanje gabaritov glede na prvotno predstavitev, poslabšanje bivalnih razmer, prekomerno višino in neustrezne odmike objekta, nevarnost poškodb objekta med gradnjo ter poseg v pravice sosednjih lastnikov. Pripombodajalec predlaga bistveno zmanjšanje višine objekta, povečanje odmikov do sosednjih objektov, izdelavo študije osončenosti, določitev odškodninskih mehanizmov in odlog sprejema OPPN.
Stališče do pripombe	Pripomba je delno sprejemljiva
Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	3505-15/2021-91
Pripomba podana	Fizična oseba
Datum	10. 3. 2026
Povzetek pripombe	Pripomba se nanaša na manjkajoče strokovne podlage, konkretne pravne ugotovitve za zavrnitev OPPN, konkretne pravne zahteve, rezervacijo pravic. Pripombodajalec predlaga odlog sprejema OPPN, ponovno javno objavo, izpolnitev predlaganih pogojev ter pisni odgovor na pripombo.
Stališče do pripombe	Pripomba je delno sprejemljiva
Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	3505-15/2021-92
Pripomba podana	Fizična oseba
Datum	11. 3. 2026
Povzetek pripombe	Pripomba se nanaša na parkirna mesta, neustreznost analize mirujočega prometa, prometni vpliv, osončenje in medsebojne odnose objektov in podzemno garažo. Pripombodajalec predlaga prometno simulacijo konic, zagotovitev parkirnih mest, javno predstavitev elaborata osončenja ter geomehansko in hidrološko presojo vplivov.
Stališče do pripombe	Pripomba je delno sprejemljiva
Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	3505-15/2021-93
Pripomba podana	Fizična oseba
Datum	15. 3. 2026
Povzetek pripombe	Pripomba se nanaša na obrazložitev vplivov na osončenje in bivalne pogoje, neskladje s prvotno zasnovo objekta, neustrezne gabarite in odmike objekta, vpliv gradnje na sosednje objekte in bivalno okolje. Pripombodajalec

	predlaga izdelavo študije osončenosti, preveritev možnosti zmanjšanja gabaritov objekta, preveritev možnosti povečanja odmikov in dodatne ukrepe za zaščito sosednjih objektov med gradnjo.
Stališče do pripombe	Pripomba je delno sprejemljiva
Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	3505-15/2021-97
Pripomba podana	Fizična oseba
Datum	18. 3. 2026
Povzetek pripombe	Pripomba se nanaša na nesprejemljive odmike in gradnjo podzemne garaže, nedopustne posege v poplavno območje, poslabšanje osončenja, negativen vpliv na vrtec in neprimerne gabarite objekta. Pripombodajalec predlaga povečanje odmikov, spremembo podzemne garaže, zmanjšanje gabaritov objekta, preveritev vpliva na vrtec, izdelavo dodatnih strokovnih podlag, popis stanja sosednjih objektov, monitoring vplivov na okolico in odgovornost investitorja za morebitno škodo.
Stališče do pripombe	Pripomba je delno sprejemljiva
Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	3505-15/2021-99
Pripomba podana	Fizična oseba
Datum	20. 3. 2026
Povzetek pripombe	Pripomba se nanaša na neskladnost odmikov, neustreznost študije osončenja, vpliv na osončenost igrišča vrtca, morebitne poškodbe na sosednjih stavbah, parkirna mesta in gradnjo na poplavnem območju. Pripombodajalec predlaga ohranitev sedanjih standardov za vrtec, popis stanja sosednjih objektov, monitoring morebitnih vplivov na sosednji objekt in odgovornost investitorja za morebitno škodo.
Stališče do pripombe	Pripomba je delno sprejemljiva
Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	3505-15/2021-100
Pripomba podana	Fizična oseba
Datum	21. 3. 2026
Povzetek pripombe	Pripomba se nanaša na neskladnost z določili OPN, nedoseganje standardov osončenja, vpliv na kakovost bivanja in vrednost sosednje nepremičnine. Pripombodajalec predlaga preveritev elaborata osončenja, upoštevanje vplivov na sosednje objekte, povečanje odmikov in zmanjšanje gabaritov objekta.
Stališče do pripombe	Pripomba je delno sprejemljiva

Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.
--------------	--

Številka	3505-15/2021-101
Pripomba podana	Fizična oseba
Datum	24. 3. 2026
Povzetek pripombe	Pripomba se nanaša na domnevno povezanost projekta z Občino, odklonilna stališča sosedov, vrtca in krajevne skupnosti, preveliko obremenitev centra naselja, nekvalitetno gradnjo sosednjega objekta, prevelike gabarite objekta, nedoločeno namembnost objekta, premalo parkirnih mest, odsotnost koristi za kraj, premajhno osončenost, postavitve kamere in vpliv na izgled kraja. Pripombodajalec predlaga monitoring sosednjih objektov, bolj jasno določeno namembnost objekta, zmanjšanje gabaritov objekta, povečanje osončenosti in pisna stališča do pripomb.
Stališče do pripombe	Pripomba je delno sprejemljiva
Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	3505-15/2021-98
Pripomba podana	Vrtec Domžale
Datum	19. 3. 2026
Povzetek pripombe	Pripomba se nanaša na višino in odmike načrtovanega objekta (dnevna svetloba, pogledi iz igralnic, senčenje igrišča), problematiko parkiranja za vrtec in vpliv na vrtec v času gradbišča (odmik od gradbišča, mehanizacija, prah, hrup, izpušni plini, vibracije) in umeščanje tehničnih naprav. Pripombodajalec predlaga primeren izbor časa gradnje objekta (v poletnem času, ne v dopoldanskem in opoldanskem času), vzpostavitev varovalnega pasu proti vrtcu, večji odmik od betonske ograje vrtca, umeščanje tehničnih naprav stran od vrtca in zagotovitev dodatnih ukrepov za varnost otrok.
Stališče do pripombe	Pripomba je delno sprejemljiva
Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	3505-15/2021-103
Pripomba podana	Svet KS Radomlje
Datum	3. 3. 2026
Povzetek pripombe	Pripomba se nanaša na ukinitve treh načrtovanih javnih parkirišč, ki naj bi jim bila obljubljena v pripravljalni fazi. Predlagajo dodatna kratkotrajna parkirišča na območju avtobusne postaje. Sprasujejo, zakaj v projektu ni več predvidene ordinacije medicine dela in zakaj je po novem predvidena kavarna. Izražajo veliko skrb zaradi vpliva nove, visoke stavbe na Vrtec Mlinček, predvsem glede zmanjšane osončenosti, prostorske utesnjenosti ter vplivov

	gradnje (hrup, varnost otrok) in poudarjajo, da se bivalni pogoji otrok ne smejo poslabšati. Opozarjajo na prometno problematiko, zlasti glede varnosti uvoza v garažo ob krožišču in avtobusni postaji ter že obstoječe prometne preobremenjenosti. Zahtevajo prometno študijo in rešitve za čas gradnje. Zanima jih tudi možnost ohranitve prostora za krajevne dogodke ob Mlinščici.
Stališče do pripombe	Pripomba je delno sprejemljiva
Obrazložitev	Glej obrazložitev pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	0075-6/2026
Pripomba podana	Seja Odbora za prostor in varovanje okolja
Datum	20. 1. 2026
Povzetek pripomb	Pripombe so povzete iz zapisnika 27. seje Odbora za prostor in varovanje okolja, št. 0075-6/2026 z dne 20. 1. 2026. Na seji so bile izpostavljene naslednje vsebine: 1. Lastništvo zemljišč. 2. Soglasje Direkcije RS za infrastrukturo. 3. Poimenovanje ceste na južnem robu območja. 4. Število stanovanj v objektu. 5. Morebitno nasipavanje terena, ki ima danes precej nizko višinsko koto. 6. Ureditev dostopov in zunanjih površin. 7. Umestitev uvoza neposredno ob zelo obremenjeno krožišče, problematika parkiranja in kratkotrajnega parkiranja na avtobusni postaji (Pošta, obiskovalci vrtca...), preprečitev levega zavijanja v kletno etažo. 8. Predkupna pravica občine. 9. Mnenja krajanov in sosedov. 10. Povečanje etažnosti. 11. Morebitne poškodbe sosednjih objektov v fazi gradnje. 12. Umestitev objekta bližje Mlinščici. 13. Študija osončenja.
Stališče do pripomb	Pripombe so delno sprejemljive, nekatera stališča do pripomb so pojasnjevalne narave.
Obrazložitev	1. Lastnik zemljišč je Optika Vid d.o.o. 2. Soglasje Direkcije RS za infrastrukturo je bilo pridobljeno in je pozitivno. 3. Objekt se nahaja na Cesti borcev, skladno z uradno evidenco Kataster prostorskih enot (GURS), ki se začne pri mostu čez Kamniško Bistrico in konča v krožišču. 4. V objektu je v zgornji etaži predvideno eno stanovanje. 5. Kota pritličja je določena skladno s hidrološko hidravlično študijo. 6. Dostop do garaže objekta bo imel protipoplavno loputo, vstop bo možen samo z ene strani (na zahodni strani objekta) z dovozom preko klančine. Zemljišče nasproti trgovine Spar ni predmet obravnave. Mlinščica ne bo prekrita z betonskimi ploščami, ampak bo odprta, na vzhodni strani zemljišča bodo zasajena drevesa. OPPN poleg objekta ureja tudi parterni del, kjer so predvidene odprte zelene površine, dostopne javnosti. Celostna prometna strategija ureja naslavlja tudi temo ureditve vaških/ lokalnih središč (za peš in kolesarski promet) kar bi lahko šteli tudi Radomlje.

7. Dovoz na območje je predviden v največji možni oddaljenosti od krožišča. Parkirna mesta so predvidena v garaži, na nivoju parterja jih ni. Neupoštevanje parkirnih režimov je treba reševati na terenu.
8. V preteklosti se je objekt prodajal, Občina ni uveljavila predkupne pravice.
9. Krajevna skupnost in okoliški prebivalci so bili že seznanjeni z investicijsko namero. Občina je že prejela nekaj pripomb javnosti.
10. Predviden objekt je etažnosti K+P+1+M, dodatne etaže niso dopustne.
11. Izvajalec del bo moral upoštevati ustrezno zaščito pri gradnji, da ne pride do poškodb sosednjih objektov.
12. Umestitev objekta bližje Mlinščici ni dopustna zaradi 5-metrskega priobalnega pasu Mlinščice.
13. Izdelana je študija osončenosti in je del gradiv za javno razgrnitev. Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	0075-6/2026
Pripomba podana	Seja Odbora za prostor in varovanje okolja
Datum	4. 2. 2026
Povzetek pripomb	Pripombe so povzete iz zapisnika 29. seje Odbora za prostor in varovanje okolja, št. 0075-6/2026 z dne 4. 2. 2026. Na seji so bile poleg tematik 27. seje OPVO izpostavljene dodatne naslednje vsebine: 1. Pas ozelenitve ob Mlinščici. 2. Predlog za prepoved uporabe plina. 3. Soglasje DRSV in morebitno prekritje Mlinščice. 4. Problematika parkirišč. 5. Visok faktor zazidanosti in faktor izrabe. 6. Osončenje vrtca. 7. Gradnja na parcelno mejo. 8. Morebitne poškodbe sosednjega obstoječega objekta, monitoring med gradnjo. 9. Višina objekta. 10. Spremenjena veduta Radomelj.
Stališče do pripomb	Pripombe so delno sprejemljive, nekatera stališča do pripombe so pojasnjevalne narave.
Obrazložitev	1. Pas ozelenitve bo širok pet metrov, ker ograje ne bo. Protipoplavna zaščita bo samo za vstop v garažne prostore. 2. Skladno z zakonodajo je priključek za plin dovoljen samo za kuhanje, ne pa tudi za ogrevanje. 3. Mnenje DRSV je pridobljeno, prekritje z betonsko ploščo ni predvideno, prav tako ne bi dobili soglasja DRSV. 4. Narejena je bila analiza mirujočega prometa, kot ena od strokovnih podlag. 5. Faktor zazidanosti (FZ) in faktor izrabe (FI) sta določena v Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18, 1/24 in 1/26; v nadaljevanju: OPN) in ju OPPN upošteva. V FI ne štejejo kletne etaže, ker so v celoti pod terenom. Za odgovore na tematike od 6. do 10. glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	0075-1/2026
Pripomba podana	Seja Statutarno-pravne komisije
Datum	5. 2. 2026
Povzetek pripombe	Pripombe so povzete iz razprave 27. seje Statutarno-pravne komisije z dne 5. 2. 2026. Na seji sta bili izpostavljeni umestitev uvoza čim bolj na zahodno stran območja in osončenje sosednjih objektov.
Stališče do pripombe	Pripombe so delno sprejemljive, del stališča je pojasnjevalne narave.
Obrazložitev	Dovoz na območje je predviden v največji možni oddaljenosti od krožišča. Glej tudi obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	0070-1/2026
Pripomba podana	Seja Občinskega sveta Občine Domžale
Datum	11. 2. 2026
Povzetek pripombe	Pripombe so povzete iz razprave v okviru 25. redne seje Občinskega sveta Občine Domžale z dne 11. 2. 2026. Na seji so bile izpostavljene naslednje vsebine: nasutje terena, nadkritje Mlinščice, uvoz v kletno etažo, parkiranje na avtobusnem postajališču, število stanovanj, predkupna pravica, etažnost objekta, vpliv na sosednje objekte, vpliv na vrtec, poplavnost območja, premajhne odmike objekta, javni interes, slabo kakovost sosednjih objektov in intervencijske poti.
Stališče do pripombe	Pripombe so delno sprejemljive.
Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

Številka	3505-15/2021
Pripomba podana	Javna obravnava v času javne razgrnitve
Datum	17. 3. 2026
Povzetek pripombe	Pripombe so povzete iz zapisnika in razprave v okviru javne obravnave v času javne razgrnitve z dne 17. 3. 2026. Na javni obravnavi so bile izpostavljene naslednje vsebine: umeščanje zdravstvene dejavnosti v objekt, premajhni odmiki objekta, prevelika višina objekta, nedostopnost zelenice ob Mlinščici, javna prehodnost parterja, varnost izhoda iz kletne etaže, velika gostota prometa, pomanjkanje parkirišč, pogoji delovanja vrtca, nezadostno osončenje, strokovne podlage, ureditve priobalnega pasu, vpliv na veduto kraja, morebitne poškodbe obstoječih objektov, pomanjkanje javne koristi ter previsok FZ in FI. Predlagajo zmanjšanje gabaritov objekta, umestitev več parkirišč za javne potrebe, ohranitev vaškega značaja naselja, ohranitev javne dostopnosti do Mlinščice (sploh za tradicionalne javne prireditve). Predlagajo tudi popis stanja sosednjih objektov, monitoring morebitnih vplivov na sosedni objekt in odgovornost investitorja za morebitno škodo.
Stališče do pripombe	Pripombe so delno sprejemljive, nekatera stališča do pripombe so pojasnjevalne narave.
Obrazložitev	Glej obrazložitve pri posameznih tematikah v nadaljevanju dokumenta.

STALIŠČA DO PRIPOMB PO POSAMEZNIH VSEBINSKIH SKLOPIH:

1. Namembnost objekta

Povzetek podanih pripomb:

V pripombah je bila izpostavljeno pomanjkanje jasne in transparentne definicije namembnosti objekta. Omenja se različne dejavnosti (stanovanja, lokal, zdravstveno dejavnost, itd.), javnost zanima število stanovanj v objektu. Dejavnosti so po njihovem mnenju pomembne, saj to vpliva tudi na zagotavljanje potrebnega števila parkirnih mest. Sprašujejo tudi, zakaj v projektu ni več predvidene ordinacije medicine dela in zakaj je po novem predvidena kavarna.

Stališče do pripomb:

Namenska raba predmetnega območja je v OPN določena kot CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer so poleg bivanja praviloma dopustne centralne dejavnosti, kot so: gostinstvo, kulturne, razvedrilne dejavnosti, poslovne dejavnosti in podobno. V območju centralnih dejavnosti je dopustna večja izkoriščenost prostora in pestrost dejavnosti kot v izključno stanovanjskih območjih.

Območje OPPN je namenjeno izgradnji poslovno-stanovanjskega objekta z ureditvijo parkirnih in parternih površin, vključno s spremljajočo okoljsko, energetsko ter preostalo infrastrukturo. Z OPPN se načrtuje:

- gradnja večnamenske storitveno-trgovske stavbe s stanovanjem v zgornji etaži in podzemno garažo;
- zelene in odprte grajene površine območja;
- gospodarska infrastruktura območja in priključevanja na omrežja;
- prometno priključevanje na Cesto borcev, odsek LC 072011, na južnem robu območja in priključevanje na drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Programska zasnova se je med pripravo OPPN dopolnjevala. OPPN ne določa posameznega izvajalca zdravstvene dejavnosti in ne zagotavlja, da bo v objektu delovala ordinacija medicine dela, temveč določa dopustne vrste dejavnosti in pogoje za njihovo izvajanje. Gostinska dejavnost je bila v program vključena na podlagi dopolnjene namere investitorja. V programski zasnovi, ki je podlaga za nadaljnjo pripravo akta, so predvideni okulistična oziroma druga z OPPN dopustna zdravstvena dejavnost, spremljajoče storitvene in trgovske dejavnosti, gostinska dejavnost v delu pritličja ter največ eno stanovanje v zgornji etaži.

V programski zasnovi, ki je podlaga za predlog OPPN, je v kletni etaži predvidena garaža s 17 parkirnimi mesti, v pritličju in nadstropju pa zdravstvena, storitvena in trgovska dejavnost; v delu pritličja je predvidena tudi gostinska dejavnost. V mansardi je dopustno največ eno stanovanje. Končni obseg posameznih dejavnosti se omeji tako, da skupna potreba po parkirnih mestih ne preseže zmogljivosti garaže in da so izpolnjeni vsi drugi prostorski, okoljski in varnostni pogoji.

Gostinska in druge dejavnosti so dopustne le v obsegu, za katerega so znotraj območja OPPN zagotovljena vsa potrebna parkirna mesta ter izpolnjene zahteve glede hrupa, dostave, odpadkov in drugih vplivov na okolico.

Načrtovani objekt je po namembnosti soroden sosednjemu poslovno-stanovanjskemu objektu in bo z javnim pritličjem dodatno prispeval k pestrosti javno dostopnih programov v centru Radomelj.

Na podlagi pripomb se 9. člen Odloka o OPPN dopolni tako, da se natančneje določijo dopustne dejavnosti, največje število stanovanj (eno stanovanje) in povezava med dopustnim programom ter zagotovljenim številom parkirnih mest.

2. Gabariti objekta in umestitev v širši prostor

Povzetek podanih pripomb:

Načrtovani objekt naj bi bil bistveno večji (višji, širši in daljši) od prvotno predstavljenega, kar naj bi imelo izrazito večji negativni vpliv na sosednje nepremičnine. V pripombah je izpostavljeno, da je zaradi svoje velikosti in premajhnih odmikov od obstoječega objekta neustrezno umeščen v prostor. Takšna zasnova po mnenju javnosti povzroča občutek prostorske utesenosti, ruši obstoječa razmerja med stavbami ter negativno vpliva na vrednost sosednjih nepremičnin. Predlagana je preveritev urbanistične ustreznosti načrtovane gradnje, zlasti možnost zmanjšanja višine objekta in povečanja odmikov od parcelnih mej ter sosednjih objektov. Pripombodajalci menijo, da bi takšne spremembe zmanjšale negativne vplive na obstoječe objekte, izboljšale razmere za stanovalce in zagotovile bolj uravnoteženo prostorsko ureditev. Objekt predvidene višine 13,75 m in dolžine približno 45 m ocenjujejo kot nesorazmeren z obstoječo pozidavo, kar povzroča prekomerno obremenitev prostora. Predlagano je zmanjšanje višine objekta in povečanje odmikov.

Stališče do pripomb:

Primerjava idejne zasnove iz decembra 2020, njene dopolnitve iz septembra 2025 in javno razgrnjenega dopolnjenega osnutka OPPN kaže, da so bile rešitve med pripravo akta projektno dopolnjene in usklajene s strokovnimi podlagami. Pri primerjavi je treba upoštevati, da so mere iz decembra 2020 podane za konstrukcijo brez fasadnega ovoja, mere iz septembra 2025 in regulacijska določila OPPN pa vključujejo fasadni ovoj, zato del razlike ne pomeni dejanskega povečanja uporabnega volumna.

	Objekt PMC Vid – osnutek - december 2020 (konstrukcija brez fasadnega ovoja)	Objekt PMC Vid - dopolnitev osnutka - september 2025 (konstrukcija s fasadnim ovajem)	Dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil javno razgrnjen, naslednja regulacijska določila (konstrukcija vključno s fasadnim ovajem)
klet (D,Š)	31,20 m, 20,40 m	31,75 m, 20,40 m	31,75 m, 20,40 m
minimalni odmik kleti od parcelne meje (S, Z)	1,58 m, 0,52 m	0,98 m, 0,52 m	0,98 m, 0,52 m
pritličje (D,Š)	26,40 m, 12,40 m	26,80 m, 12,80 m	26,80 m, 12,80 m
minimalni odmik pritličja od parcelne meje (S, Z)	4,20 m, 4,25 m	4,00 m, 4,05 m	4,00 m, 4,00 m (gradbena meja)
višina slemena strehe v odnosu na koto pritličja (KP, KS)	+12,40 m oz. 327,90, 340,30	+13,20 m oz. 328,05, 341,25	+12,75 m oz. 328,35, 341,10
višina v kapu strehe v odnosu na koto pritličja (KP, KK)	+6,40 m oz. 327,90, 334,30	+7,83 m oz. 328,05, 335,88	ni izrecno določena

Legenda uporabljenih kratic:

D = dolžina, Š = širina

S = sever, Z = zahod

KP = absolutna višinska kota pritličja

KS = absolutna višinska kota slemena strehe

KK = absolutna višinska kota v kapu strehe

Kletna etaža je bila podaljšana za 0,55 m, mere pritličja pa so se zaradi vključitve fasadnega ovoja in nadaljnje projektne obdelave spremenile iz 26,40 × 12,40 m na 26,80 × 12,80 m. Kota pritličja je bila zaradi zahtev poplavne varnosti določena na 328,35 m n. v. Javno razgrnjeni OPPN je dopustno višino

slemena omejil na 341,10 m.n.v. oziroma 12,75 m nad koto pritličja, kar je nižje od rešitve IDZ iz septembra 2025. Ob spremembi naklona strešin na 40° in določeni najvišji dopustni višinski koti slemena strehe se posledično višinska kota kapi strehe zniža.

Najvišja dopustna kota slemena načrtovanega objekta je 341,10 m.n.v.. Kota najvišjega dela sosednjega objekta Malin, prikazana v prerezu na listu 3.2, je 343,11 m.n.v., kar pomeni, da je načrtovani objekt po absolutni višini za 2,01 m nižji od objekta Malin. Kota slemena strehe pri objektu na naslovu Prešernova cesta 21 (Spar) je 342,79 m.n.v., kar pomeni, da je načrtovani objekt 1,69 m nižji.

Objekt	Največja absolutna višina	Primerjava
Načrtovani objekt OPPN	341,10 m.n.v.	izhodišče
Objekt Malin	343,11 m.n.v.	2,01 m višji
Objekt Prešernova cesta 21 (SPAR)	342,79 m.n.v.	1,69 m višji

Primerjava urbanistično-arhitekturnih določil med OPN in OPPN:

	OPN (dopustno)	Dopolnjen osnutek OPPN
Gradnje stavb	CU – območje centralnih dejavnosti (bivanje, trgovina, gostinstvo, izobraževanje, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne, razvedrilne, rekreacijske, dejavnost javne uprave, itd.)	Centralne dejavnosti (trgovina, gostinstvo, zdravstvo) in bivanje
Faktor zazidanosti - FZ	0,5	0,4
Faktor izrabe prostora - FI	1,0	0,82
Faktor zelenih površin - FZP	0,2	0,21
Etažnost	K+P+2+M	K+P+1+M
Streha	30° do 45° - simetrična dvokapnica	35° - simetrična dvokapnica, brez frčad

Načrtovana ureditev je umeščena v obstoječe grajeno središče naselja in nadomešča obstoječi objekt na tem mestu, zato pomeni notranji razvoj naselja in ne širitve na nova nepozidana zemljišča. Načelo racionalne rabe prostora pa ne nadomešča izpolnjevanja konkretnih pogojev glede gabaritov, odmikov, osončenja, poplavne varnosti in parkiranja, ki morajo biti izkazani posebej.

Gabariti objekta se načeloma ohranjajo, kot je bilo prikazano v dopolnjenem osnutku OPPN, ki je bil javno razgrnjen.

3. Odmiki objekta od parcelnih mej ter vpliv na sosednji objekt

Povzetek podanih pripomb:

Med pripombami je bila izpostavljena gradnja podzemne garaže neposredno ob parcelni meji, kar predstavlja pomembno tveganje za sosednji objekt Malin, saj lahko povzroči posedanje terena, vplive na temelje obstoječega objekta ter nastanek razpok in drugih poškodb. Javnost sprašuje, ali so bile izvedene ustrezne geomehanske analize, ocena tveganja posedanja ter vplivov na podtalnico in sosednje objekte. Zaradi bližine gradnje obstaja realna možnost materialne škode na sosednjih objektih, kar vzbuja resne pomisleke glede sprejemljivosti takšne rešitve.

Zato se predlaga izvedba geomehanskega elaborata, zapisniški popis obstoječega stanja sosednjih objektov pred začetkom del, stalni monitoring vplivov med gradnjo ter jasno opredeljena odgovornost investitorja za sanacijo morebitne škode. Stroške teh zaščitnih ukrepov naj krije investitor.

Stališče do pripomb:

OPN predpisuje 4,0 m kot minimalni odmik predvidene gradnje stavbe od parcelne meje. V primeru manjšega odmika je zanj potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča. V primeru izdelave OPPN, se le-te in ostale izvedbene pogoje podrobneje definira v postopku izdelave OPPN.

Pri presoji je treba razlikovati med odmikom uvoza v kletno etažo, odmikom nadzemnega dela načrtovanega objekta in odmikom obstoječega objekta Malin kot tudi dovoza za potrebe objekta Malin od iste parcelne meje. Uvoz v kletno etažo načrtovanega objekta je od parcelne meje odmaknjen 0,50 m na južni strani in 0,60 m na severni strani, pri čemer je »gradbena meja pod terenom« v OPPN določena na razdalji 0,5 m. Nadzemni del načrtovanega objekta bo na nivoju terena od parcelne meje odmaknjen 4,25 m na južni strani in 4,40 m na severni strani, pri čemer je »gradbena meja« za načrtovani objekt v OPPN določena na razdalji 4,00 m od parcelne meje. Objekt Malin je od iste parcelne meje odmaknjen 3,95 m na južni strani in 3,88 m na severni strani, njegova dovozna pot pa poteka do parcelne meje brez odmika. Iz primerjave izhaja, da je nadzemni del načrtovanega objekta od parcelne meje odmaknjen več kot objekt Malin, medtem ko je uvoz v kletno etažo umeščen bližje parcelni meji; dovozna pot objekta Malin pa poteka neposredno ob parcelni meji.

Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na tehnično varovanje sosednjega objekta. Geološko-geomehanska strokovna podlaga zaradi majhne oddaljenosti podzemne garaže predvideva izdelavo načrta zaščite gradbene jame. Iz odgovora izdelovalca strokovne podlage izhaja, da se pred izvedbo del v okviru monitoringa popiše in dokumentira obstoječe razpoke na zunanosti in, ob soglasju lastnikov oziroma uporabnikov, tudi v notranjosti sosednjega objekta. Med gradnjo se monitoring izvaja z opazovalnimi reperji in drugimi ukrepi, določenimi v načrtu monitoringa.

Zahteva po obveznem zavarovanju odgovornosti in sklenitvi posebnega sporazuma z lastniki sosednjega objekta se brez posebne pravne podlage ne vključuje v prostorski akt. Odgovornost za morebitno škodo se presoja po splošnih pravilih odškodninskega prava. OPPN pa določi konkretne preventivne tehnične ukrepe in obveznost investitorja, da krije njihove stroške.

4. Osončenost

Povzetek podanih pripomb:

a) Neskladnost z določbami OPN: Javnost ugotavlja, da se načrtovani objekt nahaja pretežno jugovzhodno od obstoječega stanovanjskega objekta, zato bi moral biti odmik med objektoma najmanj 1,5-kratnik višine kapi oziroma venca novega objekta. Po njihovem mnenju pogoj iz OPN ni izpolnjen in zato naj bi bila predvidena umestitev objekta neskladna z 128. členom OPN in posledično nezakonita.

b) Neustrezna študija osončenja: Izpostavljene so domnevne nepravilnosti v študiji osončenja. Projektant naj bi pri analizi uporabil podatke iz oglasa na portalu nepremičnine.net ter napačno določil namembnost prostorov v sosednjem stanovanju, kar naj bi vplivalo na oceno potreb po osončenju. Pripombodajalec poudarja, da iz samega besedila predpisa ne izhaja izključitev spalnic iz obravnave, poleg tega pa drugi predpisi stanovanjske prostore (vključno s spalnimi prostori) obravnavajo kot bivalne prostore, za katere veljajo zahteve glede osvetlitve in osončenja. V pripombah je bilo izpostavljeno tudi, da študija pri presoji ni upoštevala vpliva na vrtec. Pripombodajalci navajajo tudi, da naj bi obstajali dve različni verziji iste študije z različno opredeljenimi višinami objekta, kar razumejo kot neskladje, ki vzbuja dvom v verodostojnost podatkov. Dvom v avtentičnost študije je izražen tudi, ker je študijo financiral investitor OPPN, zato predlagajo izdelavo dodatne, nepristranske študije, ki naj jo naroči pripravljavec OPPN.

c) Zmanjšana osončenost sosednjega objekta na zahodni strani načrtovanega objekta in vpliv osončenja na kakovost bivanja: Predvidena gradnja naj bi povzročila občutno zmanjšanje osončenosti stanovanj v sosednjem objektu, predvsem v pritličju, kjer bi bilo zagotovljeno le približno eno uro neposredne sončne svetlobe dnevno. Navedeno naj bi pomenilo zmanjšanje dnevne svetlobe, večje senčenje, izgubo razgleda ter splošno poslabšanje bivalnih pogojev, kar po mnenju javnosti ne dosega minimalnih standardov kakovostnega bivanja.

Stališče do pripomb:

a) Drugi odstavek 128. člena OPN določa: »Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi oziroma venca načrtovanega objekta. V kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž.«

Dodatno OPN v tretjem odstavku 128. člena določa, da glede odmika določilo iz drugega odstavka ne velja, če gre za mestna ali vaška jedra, kar lokacija nedvomno je.

Ne glede na to, je geometrijska preveritev pokazala, da ob naklonu strehe 35° in obravnavani višini kapi skladnost z zahtevanim razmikom med stavbama v razmerju 1 : 1,5 ni izkazana.

Pripomba se upošteva na način, da se spremeni geometrija strehe, in sicer se, ob ohranjeni dopustni višini slemena, naklon poveča na 40° ter s tem zniža višina kapi. Zagotovljen razmik 7,95 m je večji od zahtevanega (7,68 m) s čimer je pogoj iz drugega odstavka 128 člena OPN izpolnjen.

b) Vpliv višine in oddaljenost predvidenega objekta na bivalne pogoje v obstoječem večstanovanjskem objektu na naslovu Cesta borcev 3 je ovrednoten v strokovni podlagi »Analiza osončenosti objekta Malin v okviru priprave OPPN za vzhodni del EUP RA-38, Studio Mood d.o.o., Trzin, junij 2024, spremembe december 2025; odgovorna vodja izdelave je Ana Humar, univ. dipl. inž. arh., pooblaščenka arhitektka ZAPS 2161 A« (v nadaljevanju: študija osončenja). Analiza je bila izdelana na geolociranem tridimenzionalnem modelu v programu Archicad 29, s simulacijo senc v petminutnih časovnih intervalih za značilne datume. Navedeni podatki omogočajo strokovno in ponovljivo preveritev uporabljene metode in rezultatov. Končna analiza mora biti usklajena s končno geometrijo objekta in dopolnjena glede pripomb o posameznih oknih.

Izdelani sta bili dve analizi osončenja za obravnavano območje OPPN. Ena junija 2024 in druga decembra 2025. Razlika med obema je v višini kolenčnega zidu, višini slemena in koti pritličja. Do spremembe študije je prišlo zaradi spremembe kote pritličja objekta, ta se je zaradi zahtev Direkcije RS za vode dvignila, posledično pa se je znižalo sleme objekta. Pri analizi iz junija 2025, ki je del razgrnjenega gradiva, so bili upoštevani maksimalni gabariti za novo predvideni objekt, kot jih dopušča predvideni OPPN. V okviru predmetne študije so bili preverjeni normativi osončenja tudi za stanovanja v sosednjem objektu Malin kot jih predvideva veljavni OPN. Upoštevano je, da se na vzhodni strani objekta Malin v pritličju nahajajo okna pošte in vrtca, okenske odprtine stanovanjskih bivalnih prostorov pa se nahajajo od prvega nadstropja navzgor. Ugotovljeno je bilo, da je osončenost obstoječih stanovanj skladna z določili OPN.

Tematika vrtca je obravnavana v točki 7.

c) S študijo osončenja je bilo ugotovljeno, da je osončenost obstoječih stanovanj skladna z določili OPN Občine Domžale. Sprememba kvalitete bivalnega okolja sama po sebi ne pomeni nedopustnega vpliva, zato se v okviru analize osončenja preverja zakonsko določene vrednosti.

Na podlagi pripomb se v 10. členu Odloka o OPPN korigira naklon strešin 40°, določi najvišja dopustna kota slemena strehe in doda določilo glede frčad. Ustrezno se popravi tudi list 3.2 grafičnega dela odloka.

5. Mirujoči promet

Povzetek podanih pripomb:

a) V pripombah je bilo izpostavljeno, da je na območju Radomelj premalo javnih parkirnih mest (v nadaljevanju: PM). Izraženi so bili tudi pomisleki glede strokovne podlage, ki se nanaša na analizo mirujočega prometa: domnevno neustrezno definiran čas hoje, radiji dostopnosti naj bi bili v naravi drugačni, neizvedena dinamična prometna simulacija, neupoštevanje dodatnih 20 in več vozil na obstoječi sistem, neupoštevanja dnevna in sezonska nihanja prometa ter neupoštevana rast motorizacije. Javnost zanima, kje so predvidena tri načrtovana javna parkirišča, ki so bila obljubljena v pripravljalni fazi in predlagajo dodatna kratkotrajna parkirišča na območju avtobusne postaje.

b) Pogosto je bilo izpostavljeno premajhno število PM na območju predvidenega objekta. Glavna ugotovitev v pripombah je bila, da naj bi investitor skladno z OPN potreboval 42 PM, na parceli pa naj bi zagotavljal bistveno manjše število PM. Menijo, da bo v času obratovanja objekt potreboval več PM, ki naj bi se po njihovem mnenju nadomestila z uporabo obstoječih javnih parkirišč v okolici.

Stališče do pripomb:

a) Strokovna podlaga »Analiza mirujočega prometa v naselju Radomlje«, Locus d. o. o., je bila izdelana junija 2022 in obravnava mirujoči promet ter dejansko rabo stavbnih delov na območjih EUP RA-34, RA-38, RA-39 in RA-59. Namen strokovne podlage je bil pregled in analiza lokacij v bližnji okolici objekta Malin in izračun manjkajočih PM za dejavnosti v objektu Malin. Zaradi potrebe po zagotavljanju dodatnih PM na območju objekta Malin so bila v analizo vključena še okoliška javna PM (pred Kulturnim domom Radomlje, pri pokopališču Radomlje, ob Osnovni šoli Preserje pri Radomljah, ob Vrtcu Domžale – enota Kekec in nasproti Tuš marketa Radomlje). Ugotovljeno je bilo, da na gradbeni parceli objekta Malin ni dovolj PM za dejavnosti, kar bi moralo biti zagotovljeno ob projektiranju in gradnji tega objekta. Iz analize izhaja, da je na širšem območju naselja Radomlje mogoče zagotoviti parkiranje za večje število vozil z ustrezno peš dostopnostjo do središča Radomelj oziroma objekta Malin. Takšen pristop je skladen z usmeritvami trajnostne mobilnosti in urbanega razvoja naselij. Prostor v ožjem središču naselij, predvsem njegov parterni del, namreč naj ne bo namenjen motornemu prometu in parkiranju motornih vozil, pač pa naj se čim večji delež teh površin nameni pešcu in kolesarju ter centralnim in javno dostopnim dejavnostim naselja (parki, trgi, igrišča, tržnice, storitvene in gostinske dejavnosti, skupne urbane ureditve in podobno). Poleg tega je treba v središčih naselij omejevati površine za motorni promet in parkiranje, saj te praviloma znižujejo kvaliteto bivanja (hrup, varnost, okoljski vplivi, vročina) in hkrati predstavljajo vizualno degradacijo prostora, zmanjševati hitrost motornega prometa (v jedrih naselja na največ 30 km/h). Obratno naj se površine za mirujoči promet zagotavlja na vstopnih točkah v naselje v okvirni peš oddaljenosti med 5 in 10 minut do krajevnega jedra (t.i. »15 minute city«).

Analiza širšega sistema javnih parkirišč ne predstavlja podlage za zmanjšanje obveznosti investitorja na območju OPPN. Za načrtovani objekt je treba v Ue1 zagotoviti celotno število PM, ki ga glede na dejansko kombinacijo dejavnosti zahteva OPN. Predvidenih 17 PM je dopustnih le, če iz preverljivega izračuna izhaja, da skupna sočasna potreba vseh dovoljenih dejavnosti ne presega te zmogljivosti. Če bi končni program zahteval več PM, je treba zmanjšati obseg programa, spremeniti njegovo sestavo ali prilagoditi projekt garaže.

Lastnik zemljišča (Optika VID, d.o.o.) je dolžan zagotavljati ustrezno število PM glede na predvideno ureditev obravnavanega območja, ne pa tudi dodatnih javnih parkirnih površin. SV od območja OPPN je parkirišče, ki je javno dostopno. Parkiranje, tudi kratkotrajno, na avtobusnem postajališču prometno ni varna rešitev.

b) Skladno s parkirnimi normativi, določenimi v OPN, se potrebne površine za mirujoči promet območja zagotavljajo v kletni etaži (podzemna garaža) v sklopu Ue1, kjer je predvidenih skupno 17 PM.

Preveritev potrebnih PM glede na končno kombinacijo dejavnosti:

Končni izračun mora biti izdelan po posameznih dejavnostih in na podlagi njihovih dejanskih površin oziroma kapacitet. V objektu je dopustno največ eno stanovanje, za katero se upoštevata 2 PM.

OPPN RA-38			
predviden objekt		normativ za PM iz OPN	izračun potrebnih PM v OPPN
KLET	m²		
Garaža z uvozno klančino	501,9		
Shramba 1	10,2		
Shramba 2	33,8		
Kolesarnica	11	20% dodatnih PM za kolesa / kadar je več kot 10 PM	najmanj 4 PM za kolesa
Strojnica	18,7		
Komunikacije	21		
PRITLIČJE	m²		
Vhodna avla	29		
Lokal	60	1 PM/4 sedeže + 1 PM na m1 točilnega pulta ne manj kot 5 PM	najmanj 5 PM
Optika - trgovina	90	1 PM/80 m ² BTP ne manj kot 2 PM	najmanj 2 PM
Optika - medicinski del	50	1 PM/25 m ² BTP ne manj kot 2 PM	najmanj 2 PM
Komunikacije	20		
1. NADSTROPJE	m²		
Predprostor	18		
Terasa	26		
Trgovina (neprehrambeni izdelki)	240	1 PM/80 m ² BTP ne manj kot 2 PM	najmanj 3 PM
Salon (storitvene dejavnosti)	60	1 PM/30 m ² BTP ne manj kot 2 PM	najmanj 2 PM
Komunikacije	20		
MANSARDA	m²		
Stanovanje	215	2 PM/stan + 1 PM/3stan za obiskovalce	najmanj 2 PM + 1 PM za obiskovalce
Komunikacije	14,2		
SKUPAJ			najmanj 17 PM + 4 PM za kolesa

Pripombe se upoštevajo v delu, ki se nanašajo na število PM tako, da se dopolni 12. člen Odloka o OPPN z določilom, da dejavnosti in spremembe namembnosti, zaradi katerih bi bilo po parkirnih normativih OPN potrebnih več kot 17 PM, niso dopustne.

6. Vpliv gradnje na prometni sistem

Povzetek podanih pripomb:

Javnost meni, da iz dokumentacije ni razvidno, da bi bila izvedena prometna simulacija vpliva dodatnega objekta na rondo v neposredni bližini, dostopne ceste in varnost pešcev (vrtec, šola) ter analizirane prometne konice ali rešitve za čas gradnje, zato ni možno strokovno utemeljiti, da dodatna prometna obremenitev ne bo povzročila zastojev ali poslabšanja varnosti in pretočnosti prometa.

V pripombah so bili izraženi pomisleki, da je uvoz v kletno etažo lociran preblizu obstoječega krožišča ter avtobusnega postajališča ter da bodo uporabniki zavijali tudi levo. Izpostavljena je bila obstoječa prometna preobremenjenost.

Opozorjeno je bilo tudi na (kratkotrajno) parkiranje avtomobilov na avtobusnem postajališču.

Stališče do pripomb:

Simulacija prometnega vpliva predvidenega objekta na bližnje krožišče, dostopne ceste in varnost pešcev ni bila izvedena. Na obravnavanem območju oziroma ob obstoječi poslovni dejavnosti (Golfarna) se na nivoju terena nahaja 14 parkirnih mest, uvoz na območje pa je lociran neposredno ob krožišču. Ob upoštevanju zatečenega stanja, prometnih obremenitev in možnosti sočasnega dostopa oziroma parkiranja (za potrebe novega objekta je predvidenih 17 parkirnih mest) je povečanje prometne obremenitve zanemarljivo in nima bistvenega vpliva na varnost ter pretočnost prometa.

Območje OPPN se nahaja v samem središču naselja Radomlje. Skladno z določili OPPN se dostop za potrebe predvidenega objekta zagotovi preko cestnega priključka na odsek obstoječe lokalne ceste LC 072011 (Cesta borcev) z ureditvijo neposrednega uvoza v kletno etažo stavbe. Uvoz je umeščen na skrajni jugozahodni del območja, v največji možni oddaljenosti od krožišča in ob upoštevanju avtobusnega postajališča. Predvideni prometni režim dopušča dovoz na območje le iz smeri obstoječega krožišča, po načelu desno–desno, in je prikazan v grafičnem delu OPPN na listih 3.1, 4 in 5.

Prečkanje nasprotnega voznega pasu se prepreči z ustrezno neprekinjeno ločilno črto, prometno signalizacijo in geometrijo priključka. Vozila, ki do območja prihajajo iz nasprotne smeri oziroma želijo po izvozu nadaljevati v nasprotno smer, lahko smer vožnje spremenijo v bližnjem krožišču. Če prometno varnostna preveritev pokaže, da horizontalna in vertikalna signalizacija ne zadoščata, se lahko predvidi dodatni fizični ali montažni ločilni element, ki ne sme ovirati intervencijskih vozil in odvodnjavanja.

Pripombe so že upoštevane v določilih 12. in 16. člena Odloka o OPPN ter na listih št. 3.1, 4 in 5.

7. Vpliv na vrtec

Povzetek podanih pripomb:

a) Javnost opozarja na možne negativne vplive načrtovane gradnje na bližnji vrtec – na enoto Mlinček Vrtca Domžale. Ključna skrb je, da bi nova, večja stavba lahko bistveno poslabšala osončenje igralnic in zunanjih površin vrtca. To naj bi vplivalo na zdravje in dobrobit otrok, slabše pogoje za bivanje ter igro na prostem, ter bilo v nasprotju s standardi za objekte, namenjene otrokom. Izpostavljeno je tudi, da bi objekt lahko močno zastiral pogled in ustvaril občutek utesnjenosti igrišča med stavbami. Izpostavljeno je bilo tudi pomanjkanje parkirnih mest za vrtec.

b) Opozorjeno je bilo tudi na vplive v času gradnje ter potrebo po zaščiti otrok pred vplivi gradbišča (hrup, prah, tresljaji, izpušni plini, padajoči predmeti, težka mehanizacija, možnost vdora nepooblaščenih oseb). Izpostavljena so tveganja neposredne izpostavljenosti gradbišču ter poslabšanje varnosti in nadzora nad igriščem. Zato je predlagano, da se gradnja časovno omeji na obdobje, ko je v vrtcu manj otrok, da se gradnja ne izvaja neposredno ob ograji, da se vzpostavi varovalni pas med objektom in vrtcem, uvedejo dodatni varnostni ukrepi ter omeji izvajanje gradbenih del v času bivanja in počitka otrok.

c) Dodatno se izpostavlja, da bi lahko tehnične naprave na objektu (klimatske naprave, toplotne črpalke in podobno) povzročale dodatne obremenitve (hrup, toplota, vpliv na zrak) neposredno proti vrtcu.

Stališče do pripomb:

a) Pogoje za projektiranje vrtcev določa Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (v nadaljevanju: Pravilnik), ki obravnava predvsem objekte, ki so v celoti namenjeni predšolski vzgoji. Umeščanje dejavnosti predšolske vzgoje v obstoječe, za to nenamensko projektirane objekte, je bilo v preteklosti dopustno kot začasna rešitev zaradi zagotavljanja dostopnosti javne službe.

Takšne ureditve po svoji naravi ne predstavljajo trajnega in polno standardiziranega stanja, temveč odstopanje od normativov, ki je dopustno v prehodnem obdobju. Pravilnik in OPN ne predpisujeta minimalnega osončenja za prostore vrtca, zato posledično tudi ni mogoče ugotavljati ustreznosti osončenja oziroma je osončenje skladno z veljavnimi predpisi. Členi glede osvetljenosti in osončenosti zunanjih površin se nanašajo na namenske objekte. Vseeno pojasnjujemo, da gre pri neposredni osvetljenosti za zahtevo po ustrezni količini okenskih odprtih in ne za zahtevo po osončenosti. Enako zahteve za zunanje površine ne navajajo osončenosti, ampak osončenost.

Obstoječi vrtec ima že sedaj zelo malo zunanjih površin, poleg tega osončenje igrišča zmanjšuje obstoječa betonska ograja na južnem delu igrišča. Bolj funkcionalno prometno ureditev za potrebe vrtca bi bilo možno z ustreznim parkirnim režimom urediti v navezavi na obstoječe javno parkirišče SV od območja OPPN.

b) Natančen termin in način izvajanja del se določita z načrtom organizacije gradbišča, ki se pred začetkom gradnje uskladi z vrtcem in upravljavcem ceste. Gradnje ni mogoče v celoti omejiti na poletno obdobje, mogoče in potrebno pa je posebej hrupna dela, dostave in premike težke mehanizacije časovno organizirati tako, da se v največji možni meri izognejo času prihoda in odhoda otrok ter času njihovega počitka. Gradbišče mora biti fizično ločeno od vrtca, preprečeni morajo biti prašenje, dostop nepooblaščenih oseb, padanje materiala in seganje bremen nad območje vrtca.

c) Odlok o OPPN že določa, da klimatskih naprav ni dopustno umeščati na fasade, streho oziroma izpostavljene dele stavbe, ter da tehnične naprave pri najbližjih varovanih prostorih ne smejo povzročati prekomernega hrupa.

Del pripomb se upošteva na način, da se dopolni 37. člen Odloka o OPPN z določilom, da se z vrtcem, pred začetkom gradnje, z načrtom organizacije gradbišča določita in uskladi način in izvajanje hrupnih del ter definira pogoje za čas gradnje.

Pripombe v zvezi s hrupom so že upoštevane v določilih 10. in 30. člena Odloka o OPPN.

8. Poseg na poplavnem območju

Povzetek podanih pripomb:

Med pripombami je bilo izpostavljeno, da se območje predvidenega OPPN nahaja na poplavnem območju, in sicer deloma v območju srednje in deloma v območju majhne poplavne nevarnosti. Zato je treba pri pripravi prostorske rešitve dosledno upoštevati 131. člen OPN, ki ureja gradnjo na poplavnih območjih in določa obveznost predvideti ustrezne omilitvene ukrepe, pridobiti vodno soglasje Direkcije Republike Slovenije za vode in zagotoviti skladnost projektne rešitve s predpisi s področja voda, zlasti z Zakonom o vodah (ZV-1) in pripadajočimi podzakonskimi akti.

Stališče do pripomb:

Glede na »Uredbo o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja« (Uradni list RS, št. 34/25), je izvajanje posegov dovoljeno na stavbnih zemljiščih, ki so bila s prostorskimi akti določena pred veljavnostjo te uredbe na območjih razredov srednja, majhna in preostala nevarnost iz predpisa o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti pod pogojem, da se poplavna in z njo povezana erozijska nevarnost zunaj območja posega ne povečuje.

K osnutku OPPN je bilo pridobljeno pozitivno mnenje »Ministrstvo za naravne vire in prostor, DRSV, Sektor območja srednje Save, št. 35024-161/2024-4, z dne 15.7.2025.

Za območje je bil izdelan »Hidrološko-hidravlični elaborat za potrebe OPPN za vzhodni del območja RA-38«, Inštitut za vodarstvo d.o.o., projekt P690/25, januar 2026. Elaborat obravnava poplavno nevarnost zaradi površinskih oziroma rečnih poplav in ne predstavlja samostojne hidrogeološke analize vpliva objekta na tok podzemne vode.

Elaborat določa tri sklope omilitvenih ukrepov:

(1) pritličje načrtovanega objekta na koti najmanj 328,35 m.n.v.;

(2) zaščito celotnega uvoza v podzemno garažo do kote 328,35 m.n.v., pri načrtovani koti uvoza 327,95 m.n.v. z dodatno IBS zaporo oziroma tehnično primerljivo rešitvijo, stranskimi zaščitnimi zidovi, vodotesno izvedbo kleti in črpališčem za primer vdora vode;

(3) višinsko ureditev preostalega dela parcele, pri kateri so površine nad garažo na kotah približno 328,35 – 328,25 m.n.v., severovzhodni, vzhodni in del južnega območja pa na nižjih kotah približno 327,80 – 327,35 m.n.v., da se ohrani oziroma izboljša odtok poplavnih vod. Predvidene so tudi pretočne ograje, zaščita ranljivih komunalnih priključkov in proti-povratni elementi na kanalizaciji.

Modelna analiza načrtovanega stanja izkazuje, da se izven območja OPPN razredi poplavne nevarnosti ne spreminjajo, lokalni vpliv odstranitve obstoječih ovir in načrtovane višinske ureditve pa je nebitven oziroma ugoden. Ukrepi so vključeni v 10., 13., 15. in 33. člen Odloka o OPPN.

Vpliv na podzemno vodo je treba obravnavati ločeno. Odlok o OPPN v tretjem odstavku 33. člena že zahteva določitev nivoja podtalnice pred projektiranjem in prilagoditev projekta ugotovitvam. Geološko-geomehanski odgovor navaja, da po podatkih izvedenih vrtin gradnja ne posega v območje podtalnice.

Pripombe so že upoštevane v določilih 10., 13., 15. in 33. člena Odloka o OPPN.

9. Javna korist projekta

Povzetek podanih pripomb:

Med pripombami je bilo izpostavljeno, da se projekt predstavlja za javni namen, česar pa javnost ne prepozna. Obratno javnost razume, da se poseg omogoča le z namenom, da investitor v čim večji možni meri izkoristi zemljišče. Izpostavljena je nujnost ohranitve prostora za krajevne dogodke ob Mlinščici.

Stališče do pripomb:

Na območju OPPN niso predvidene površine v javni lasti. Javno korist prostorske ureditve predstavljajo javno dostopna peš povezava med Cesto borcev in Prešernovo cesto, javno dostopen parter ter odprti obvodni prostor ob Mlinščici. Površine so prikazane na grafičnem listu 6. Gre za zasebne površine z obveznostjo javne dostopnosti, zato se v Odloku o OPPN jasneje določi, da morajo biti prehodne brez plačila in brez fizičnih ovir ter da jih ni dovoljeno trajno ograjevati, zapirati, uporabljati za parkiranje ali skladiščenje.

OPPN z zagotovitvijo odprtega obvodnega prostora ohranja fizične možnosti za krajevne dogodke, vendar sam po sebi ne ustanavlja pravice organizatorjev do uporabe zasebnega zemljišča za prireditve.

Pripomba se upošteva na način, da se dopolni Odlok o OPPN z določilom, da morajo biti javno dostopne površine, prikazane na listu 6, ves čas brezplačno in neovirano dostopne pešcem in kolesarjem, razen ob začasnih omejitvah zaradi nujnega vzdrževanja, varnosti ali izvedbe dovoljenega dogodka.

10. Strokovne podlage

Povzetek podanih pripomb:

Pripombe so opozarjale tudi na domnevno pomanjkanje nekaterih strokovnih podlag ali na pomanjkljivosti izdelanih strokovnih podlag. Zahtevana je bila izdelava in javna razgrnitev naslednjih dokumentov kot sestavni del OPPN: Elaborat oslončenja in sončne simulacije, Geomehansko poročilo in elaborat vplivov gradbene jame, Hidrološka/hidrogeološka študija, Prometna študija z vključitvijo rondoja in simulacijo konic, Elaborat hrupa (dnevni / nočni režim) in Projektna dokumentacija investitorja - načrti, prerezi, tlorisi, višinske umestitve, načrti garaže...

Stališče do pripomb:

V postopku priprave dopolnjenega osnutka OPPN so bile izdelane strokovne podlage:

- Geodetski načrt, DIMC d.o.o., Ljubljanska cesta 80, Domžale, št. načrta 13/2024, januar 2024
- IDZ PMC Vid, AG BIRO 55 d.o.o., Domžale, december 2020, sprememba september 2025
- Enovita analiza širšega območja v skladu z urbanističnim načrtom, predlog ureditve javne in skupne površine ter variantna rešitev za potrebo umeščanja in oblikovanja objektov, VOLGEMUT ARHITEKTI d.o.o., Domžale, december 2021
- Analiza mirujočega prometa v naselju Radomlje, LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., Ljubljanska cesta 76, Domžale, junij 2022
- Analiza osončenosti objekta Malin v okviru priprave OPPN za vzhodni del EUP RA-38, STUDIO MOOD d.o.o., Motnica 7, 1236 Trzin, junij 2024, spremembe december 2025
- Geološko geomehanski elaborat, GEOTRIAS, družba za geološki inženiring d.o.o., Zajčeva cesta 17, 1218 Komenda, št. načrta 078-SK/2025, november 2025
- Hidrološko-hidravlični elaborat za potrebe OPPN za vzhodni del območja RA-38, INŠTITUT ZA VODARSTVO d.o.o., Hajdrihova 28a, 1000 Ljubljana, št. projekta P690/25, januar 2026

Vse strokovne podlage so bile tudi javno razgrnjene.

ŽUPANJA
Občine Domžale
mag. Renata Kosec