

Številka: 0073-4/2025

Datum: 21.01.2025



OBČINA DOMŽALE

Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale

t +386 (0)1 7241 321, f +386 (0)1 7214 231

e vlozisce@domzale.si, www.domzale.si

ŽUPANJA

OBČINSKEMU SVETU

OBČINE DOMŽALE

ZADEVA:

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM
NAČRTU ZA EUP JS-06 - PRVA OBRAVNAVA**

NAMEN:

**SEZNANITEV ČLANOV OBČINSKEGA SVETA S PREDLAGANIMI
REŠITVAMI TER POSREDOVANJE V JAVNO RAZGRNITEV IN
JAVNO OBRAVNAVO**

PRAVNA PODLAGA:

**29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št.
94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10,
40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 –
ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE,
62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K)**

PREDLAGATELJICA:

mag. Renata KOSEC, županja Občine Domžale

POROČEVALKI:

**mag. Maja BRUSNJAK HRASTAR, vodja Oddelka za urejanje
prostora,**

Katarina Dalla Valle, URBI d.o.o.

DELOVNI TELESİ:

Odbor za prostor in varovanje okolja

Statutarno-pravna komisija

FINANČNE POSLEDICE:

Ni neposrednih finančnih posledic

OBRAZLOŽITEV:

Občina Domžale vodi postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora JS-06 (v nadaljevanju: OPPN). Obravnavani prostorski akt temelji na predpisih s področja urejanja prostora - 129. členu Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) in Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18 in 01/24; v nadaljevanju: OPN), ki za enoto urejanja prostora JS-06 predpisuje pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Skladno z 29. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K)) in 129. členom ZUreP-3 je Občinski svet pristojen za sprejem odloka o prostorskem aktu.

Namen obravnave je seznanitev članov Občinskega sveta Občine Domžale s predlaganimi rešitvami, sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za EUP JS-06 (v nadaljevanju: OPPN) v prvi obravnavi ter posredovanje v javno razgrnitev in obravnavo.

1. Postopek priprave OPPN

Pobudnik priprave OPPN je zasebni investitor, ki je v letu 2023 podal pobudo za pripravo OPPN. Sklep o pripravi OPPN je bil objavljen v Uradnem vestniku Občine Domžale, št. 4/24. Ministrstvo za narave vire in prostor je z obvestilom št. 35040-49/2024-2560-2 z dne 7.3.2024 prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov (ID 4090). Z uveljavitvijo sklepa se je začel postopek priprave OPPN. Osnutek OPPN, ki ga je izdelalo podjetje Urbi d.o.o., je bil objavljen na spletni strani Občine Domžale v juliju 2024 na povezavi: <https://www.domzale.si/objava/961685>.

Občina je po objavi osnutka pozvala nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), ki sodelujejo v postopku priprave, da podajo mnenja k osnutku OPPN. Na poziv k podaji mnenj so se odzvali vsi NUP. Na podlagi pridobljenih mnenj je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN, ki je posredovan v prvo obravnavo Občinskemu svetu Občine Domžale.

2. Vsebinska obrazložitev

Za območje enote urejanja prostora z oznako JS-06 je v OPN Občine Domžale določena podrobnejša namenska raba prostora SSe – območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter predpisana izdelava OPPN.

V Odloku o OPN so za območja, na katerih je predvidena izdelava OPPN, v 153. členu OPN predpisani prostorski izvedbeni pogoji, v Prilogi 3 OPN pa podane usmeritve za izdelavo OPPN po posameznih enotah urejanja prostora.

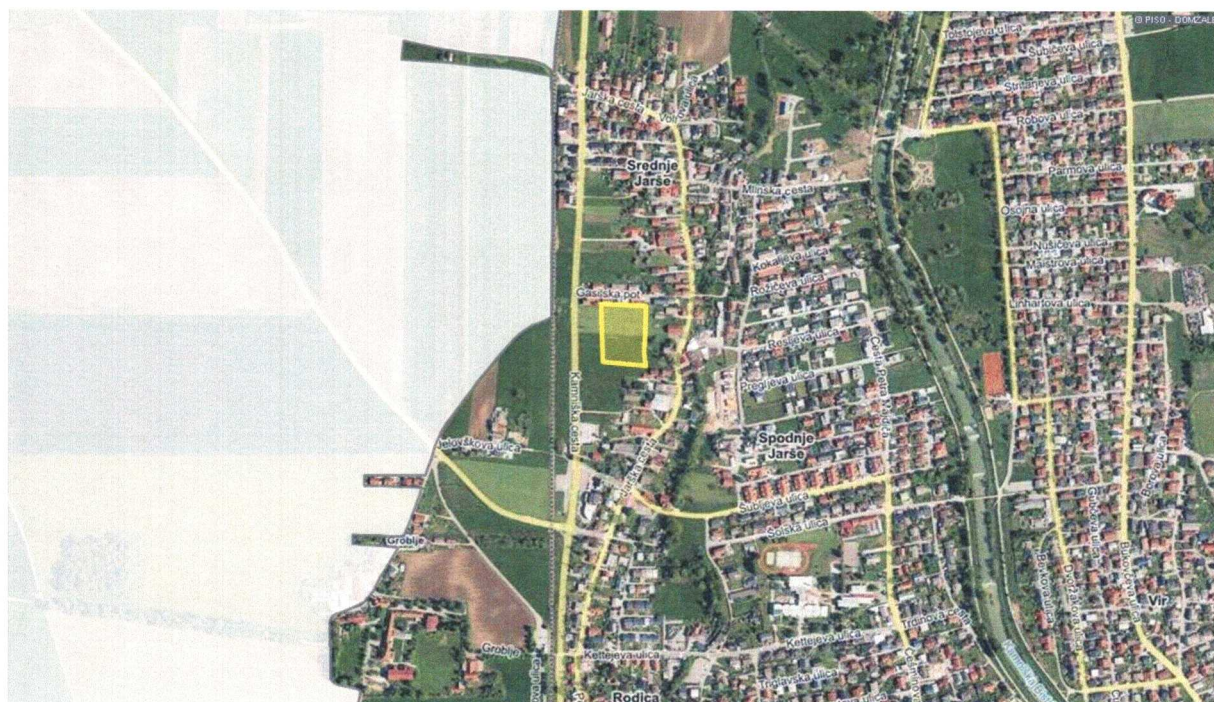
Območje urejanja obsega zemljišča s parc. št. 1479/1, 1479/3, 1480/1, 1480/2, 1480/3, 1481, 1482/1, 1483/1, 1484/1, 1485/2, 1485/4, 1485/7, 1486/1, 1487/4, 1490 in 1491/3, vsa k.o. 1959 – Domžale, v skupni velikosti 7.662 m².

Opis obstoječega stanja

Območje OPPN predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča na meji med naseljema Spodnje in Srednje Jarše. Na severu in vzhodu območje meji na obstoječo pozidavo, preko katere se območje urejanja priključuje na lokalno cesto LZ 071321 Domžale – Spodnje Jarše (Miševa, Perkova, Jarška). Na zahodu in jugu območje meji na kmetijska zemljišča med naseljem in državno cesto Domžale – Duplica.



Slika 1: Pogled na območje OPPN z regionalne ceste od zahoda proti vzhodu (vir: Google maps).

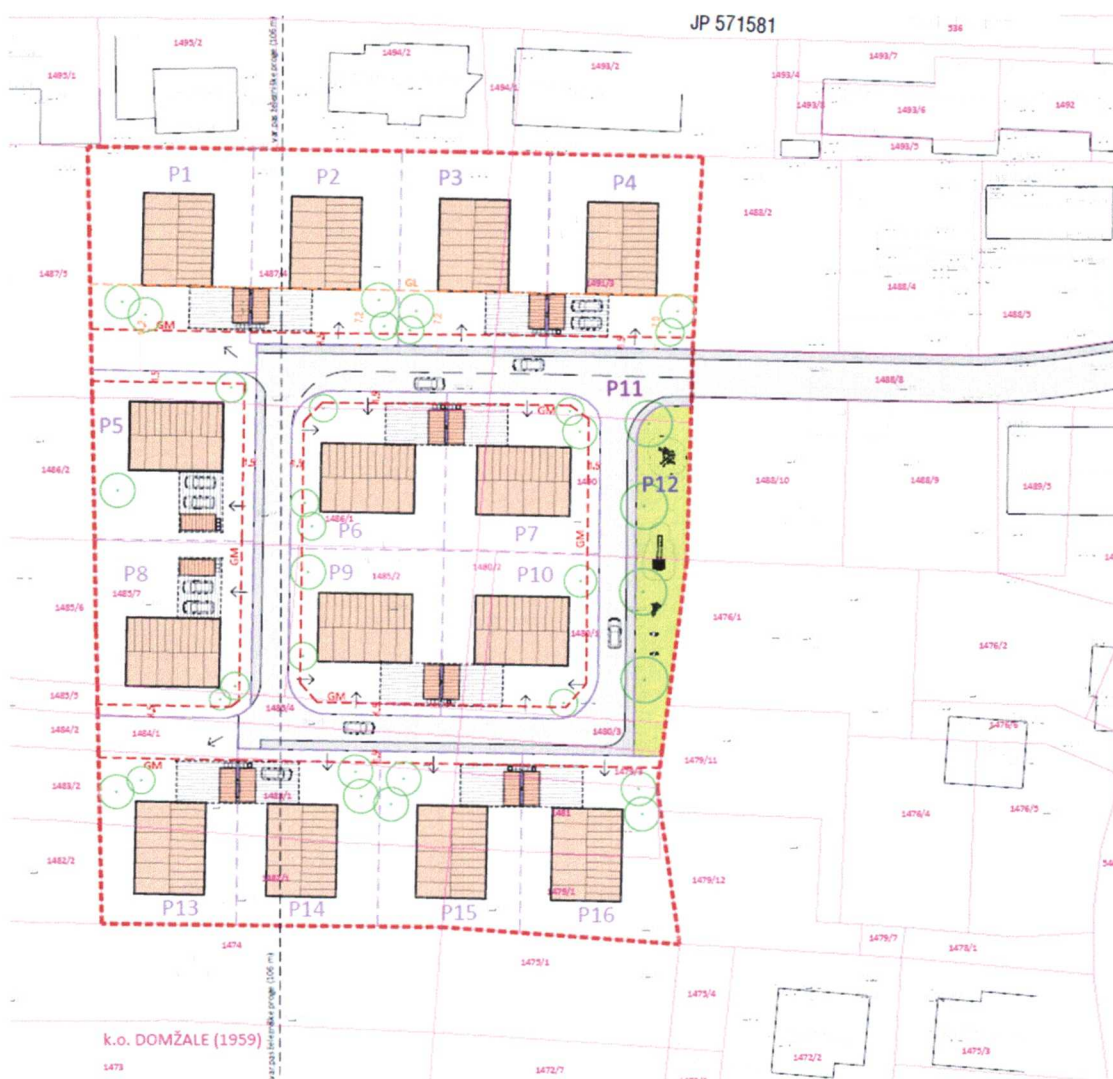


Slika 2: Prikaz območja OPPN na širšem območju (vir: PISO).

Na območju OPPN je vodovarstveno območje – občinski nivo, III. varstveni režim, zavarovano z Odlokom o varstvenih pasovih vodnih virov Domžale I., II., III., IV., V. in DG I. in ukrepih za zavarovanje vode (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 5/1998, 11/1999).

Opis predvidenega stanja

Na območju OPPN se načrtuje ureditev stanovanjskih površin za 14 enostanovanjskih stavb na gradbenih parcelah v velikosti med 400 in 600 m². Načrtovana je skupna komunalna oprema, in sicer vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko omrežje in omrežje za elektronske komunikacije, vključno s priključki za vsak objekt. Poleg tega se načrtuje skupne zelene površine z otroškim igriščem za druženje in igro, ki bodo v lasti lastnikov zemljišč v naselju.



gradbeni parceli bo treba zagotoviti najmanj 30 % zelenih površin na raščenem terenu, faktor zazidanosti parcele bo do 0,40.

Območje OPPN se prometno priključuje na lokalno cesto LZ 071321 Domžale – Spodnje Jarše (Miševa, Perkova, Jarška), preko dostopne ceste za EUP JS-07, s parc. št. 1488/8, k.o. Domžale. Načrtovana je krožna prometna povezava, ki je na severu dvosmerna, na preostalem delu pa enosmerna s smerjo vožnje v nasprotni smeri urinega kazalca. Prometne površine v območju OPPN se urejajo kot območje umirjenega prometa, ki temelji na souporabi skupnega prometnega prostora in kjer imajo pešci prednost pred ostalimi udeleženci cestnega prometa.

3. Nadaljnje aktivnosti

Po sprejemu OPPN v prvi obravnavi se prostorski akt javno razgrne in javno obravnava, da se pridobijo pripombe in predlogi javnosti. Javna razgrnitev bo predvidoma od 24. 2. 2025 do 24. 3. 2025, javna obravnava bo predvidoma v sredo, 12. 3. 2025. Po končani javni razgrnitvi se pripravi stališča do pripomb in predlogov javnosti, ki jih sprejme županja. V skladu s sprejetimi stališči se izdela predlog prostorskega akta, ki se ga posreduje NUP za pridobitev njihovih drugih mnenj. Ob upoštevanju pridobljenih mnenj se uskladi predlog prostorskega akta. Usklajen predlog prostorskega akta bo predložen Občinskemu svetu Občine Domžale v drugo obravnavo in sprejem.

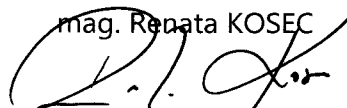
Priloge:

- Odlok o OPPN za EUP JS-06
- Grafični del

PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Občine Domžale sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora z oznako JS-06 v prvi obravnavi.

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora z oznako JS-06 v prvi obravnavi se posreduje v 30-dnevno javno razgrnitev in javno obravnavo. O javni razgrnitvi in javni obravnavi se obvesti javnost.

ŽUPANJA
mag. Renata KOSEC


Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24 in 109/24) in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) je Občinski svet Občine Domžale na redni seji, dne dd. mm. leto, sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA EUP JS-06

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet OPPN)

- (1) S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev iz Občinskega prostorskega načrta Občine Domžale (Uradni vestnik občine Domžale, št. 10/18, 1/24: v nadaljevanju OPN) sprejme občinski podrobní prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) za enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako JS-06, ki ga je izdelala družba Urbi d.o.o., Oblikovanje prostora, Ljubljana, v obdobju 2023 – 2024, št. projekta 2351.
- (2) Z OPPN se podrobneje načrtuje prostorska ureditev v EUP z oznako JS-06 ter določa pogoje za graditev in poseganje v prostor.
- (3) Identifikacijska številka OPPN v zbirki prostorskih aktov je 4090.

2. člen (vsebina odloka)

Odlok o OPPN sestavljajo naslednje določbe:

1. *Splošne določbe*
2. *Opis prostorske ureditve*
3. *Umestitev načrtovane ureditve v prostor*
 - 3.1 *Vplivi in povezave s sosednjimi območji*
 - 3.2 *Arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev*
 - 3.3 *Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo, za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov*
4. *Načrt parcelacije*
5. *Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro*
6. *Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin*
7. *Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami*
8. *Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje načrta*
9. *Program opremljanja stavbnih zemljišč*
10. *Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev*
11. *Prehodne in končne določbe*

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

- (1) Besedilni del: odlok o OPPN
- (2) Grafični del:

Karta 1.0	Izsek iz kartografskega dela OPN Občine Domžale s prikazom lege OPPN JS-06, merilo 1:2.000
Karta 2.0	Območje OPPN JS-06 z obstoječim parcelnim stanjem, merilo 1:1.000

- | | |
|-----------|--|
| Karta 3.0 | Vplivi in povezave s sosednjimi območji, merilo 1:2.000 |
| Karta 4.0 | Zazidalna oz. ureditvena situacija, merilo 1:500 |
| Karta 5.1 | Prometna ureditev, merilo 1:500 |
| Karta 5.2 | Potek omrežij in priključevanja objektov na GJI, merilo 1:500 |
| Karta 6.0 | Ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvo pred požarom ter rešitve in ukrepi za varstvo okolja, merilo 1:500 |
| Karta 7.0 | Načrt parcelacije, merilo 1:500 |
- (3) Spremljajoče gradivo:
- poročilo sodelovanja javnosti
 - podatki iz prikaza stanja prostora
 - strokovne podlage
 - usmeritve
 - mnenja
 - elaborat ekonomike
 - okoljske presoje
 - obrazložitev in utemeljitve
 - povzetek za javnost

2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(območje OPPN)

Območje OPPN obsega EUP z oznako JS-06 in meri 7.662 m².

OPPN obsega zemljišča s parc. št. 1479/1, 1479/3, 1480/1, 1480/2, 1480/3, 1481, 1482/1, 1483/1, 1484/1, 1485/2, 1485/4, 1485/7, 1486/1, 1487/4, 1490 in 1491/3, vsa k.o. 1959 – Domžale.

Meja območja OPPN je grafično določena in prikazana na Karti 2.0 - Območje OPPN JS-06 z obstoječim parcelnim stanjem.

3. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

3.1 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI OBMOČJI

5. člen

(povezave)

Območje OPPN meji na:

- severu in vzhodu na stavbna zemljišča v EUP z oznako JS-07 s podrobnejšo namensko rabo SK, preko katere se območje OPPN priključuje na lokalno cesto LZ 071321 (Jarška cesta);
- zahodu in jugu na kmetijska zemljišča med naseljem in državno cesto z oznako R3 644/1358 Domžale - Duplica v enoti odprtega prostora (v nadaljevanju: EOP) EOP-105.

Povezave so prikazane na Karti 3.0 - Vplivi in povezave s sosednjimi območji.

3.2 ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen

(funkcionalna zasnova)

Z OPPN je načrtovana ureditev stanovanjskih površin za 14 enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: glavni objekt) na gradbenih parcelah v velikosti od 402 – 608 m². Načrtovana je skupna komunalna oprema, in sicer vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, omrežje za elektronske komunikacije in kanalizacijsko omrežje vključno s priključki za vsak glavni objekt. Za vsak objekt je načrtovan prometni priključek na novo prometno omrežje - krožno prometno povezavo, preko katere se območje OPPN preko dostopne ceste za EUP JS-07 s parc. št. 1488/8, k.o. Domžale, priključuje na lokalno cesto, LZ 071321, Domžale – Spodnje Jarše (Miševa, Perkova, Jarška). Načrtovana je tudi skupna zelena površina z otroškim igriščem za druženje in igro.

7. člen

(namembnosti in dejavnosti)

- (1) Območje OPPN je po podrobnejši namenski rabi prostora, določeni v OPN, namenjeno stanovanjskim površinam z oznako SSe.
- (2) Dopustne dejavnosti v območju OPPN so:
 - bivanje (stanovanja) s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem. Vsaj 70 % BTP glavnega objekta se uporablja za prebivanje, spremljajoče dejavnosti v glavnem objektu so dopustne kot dopolnilne dejavnosti brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje (ne povzročajo večjih vplivov kot bivanje samo), kot so: pisarniške dejavnosti in spremljajoče poslovno storitvene dejavnosti, šola, vrtec, ambulantna, frizerski salon, kozmetični salon, fotografski studio, nega in oskrba hišnih živali in podobno;
 - dnevno varstvo otrok lahko izjemoma obsega do 100 % BTP glavnega objekta, če se ob gradnji glavnih objektov izkaže pomanjkanje razpoložljivosti vrtcev v javnem sistemu.

8. člen

(vrste posegov)

V območju OPPN so dopustne naslednje vrste posegov:

- novogradnje objektov;
- vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist, rekonstrukcije, prizidave, odstranitve objektov;
- spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti iz 7. člena;
- ureditve infrastrukture (prometno, komunalno, energetska, telekomunikacijsko omrežje ter objekti in naprave);
- vodnogospodarske ureditve;
- ureditve zelenih površin;
- drugi posegi: gradbeni in negradbeni posegi.

9. člen

(nezahtevni in enostavnih objekti)

- (1) Na območju OPPN so dopustne gradnje enostanovanjskih stavb ter postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov:
 - otroško in drugo javno igrišče,
 - nadstrešnica, nadstrešek,
 - garažna stavba,
 - medsosedska ograja,
 - oporni zid,
 - pomožni objekt v javni rabi,
 - objekti za lastne potrebe kot so : drvarnica, uta ali senčnica, steklenjak, lopa, letna kuhinja, savna, fitnes in podobni objekti,
 - fotonapetostne naprave in sprejemniki sončne energije,
 - podzemni rezervoar za vodo do 100 m²,
 - vodnjak, vodometa,
 - bazen,
 - gospodarska javna infrastruktura,
 - kolesarska pot, pešpot,
 - vodno zajetje in podzemni objekti za akumulacijo vode in namakanje,
 - urbana oprema.
- (2) Objekti za oglaševanje in začasni objekti niso dopustni.

3.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO, ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

10. člen

(pogoji za gradnjo glavnih objektov)

(1) Urbanistični pogoji za gradnjo na posamezni gradbeni parceli so:

- gradbene parcele so določene z načrtom parcelacije v državnem koordinatnem sistemu D96 in prikazane tudi na Karti 7.0 – Načrt parcelacije;
- odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od parcelne meje so min. 4,00 m, manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem sosedu oz. upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta;
- odmik se meri horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela objekta (za izpostavljeni del se ne štejejo balkoni, izzidki, ganki, napušči, venci, obrobe in sorodni okrasni elementi fasade);
- na gradbenih parcelah je določena gradbena meja (GM), ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost;
- lega glavnega objekta je določena:
 - o z gradbeno linijo (GL), na katero mora biti postavljena fasada ali del fasade glavnega objekta in je določena na Karti 4.0. GL velja za vse etaže objekta enako. Preseganje GL je dopustno za: napušče in balkone na glavnem objektu do širine 2,00 m, pod nivojem urejenega terena za v celoti vkopane kletne dele objektov in svetlobnike, enostavne in nezahtevne objekte, GJI in prevzemna mesta za odpadke;
 - o s smerjo slemena: v smeri daljše stranice glavnega objekta in pravokotno na cesto (smer S-J za P1, P2, P3, P4, P13, P14, P15, P16 in smer V-Z za P5, P6, P7, P8, P9, P10), po zgledu obstoječih objektov v EUP JS-07, vzhodno od območja OPPN;
- faktor zazidanosti gradbene parcele je do 0,40;
- površina kleti je lahko večja od tlorisa pritličja, pri čemer se površina nad kletjo šteje kot površina urejenega terena;
- v posamezni stanovanjski stavbi je dopustno največ 1 stanovanje;
- delež zelenih površin na raščnem terenu na gradbeni parceli mora biti 30 % ali več;
- glavni objekt ter enostavni in nezahtevni objekti se med seboj lahko dotikajo;
- na gradbeni parceli mora biti zagotovljen prostor za parkiranje najmanj dveh osebnih avtomobilov na stanovanjsko enoto;
- za druge spremljajoče dejavnosti ali za dejavnost dnevnega varstva otrok (brez bivanja v posameznem objektu) se za izračun parkirnih mest upoštevajo normativi iz OPN.

(2) Arhitekturni oblikovalski pogoji za gradnjo objektov so:

- tlorisni gabarit glavnega objekta naj bo pravokoten, podolgovat, z razmerjem stranic najmanj 1:1,3;
- v tlorisno razmerje se ne štejejo izzidki, enostavni ali nezahtevni objekti, ampak samo osnovni kubus;
- dopustno je odvzemanje in dodajanje pravokotnih volumnov (I, U ali L oblika tlorisa), pri čemer dodani volumni ne smejo presegati višine osnovnega tlorisa;
- višinski gabarit:
 - o dopustna je popolna ali deloma vkopana klet;
 - o pritličje pri vhodu je lahko največ 1,00 m nad koto urejenega terena ob objektu;
 - o etažnost do K+P+1+M ali K+P+1+T, tako da je največja višina stavbe nad terenom 10,00 m; merjeno od najnižje točke urejenega terena do slemena (ali venca pri ravni strehi);
 - o višina obdelanih obodnih zidov (kolenčni zid) v mansardi je največ 1,40 m;
- streha:
 - o simetrična dvokapnica nad osnovnim tlorisom v naklonu 35° - 45°;
 - o nad sestavljenim tlorisom in pomožnimi objekti so dopustne tudi ravne strehe v naklonu do 7°;
 - o sleme v smeri daljše stranice objekta, orientirano pravokotno na cesto v skladu z zazidalno oz. ureditveno situacijo na Karti 4.0;
 - o kritina: temno sive barve, uporaba svetlih in reflektirajočih materialov ali barv ter kombinacija večbarvnih strešnikov na isti strešini ni dopustna, dopustne so tudi zelene strehe;
 - o čopi niso dopustni;
- odpiranje strešin: dopustna so strešna okna v ravnini strešine ali dvignjene pultne frčade,

kombiniranje različnih odprtih na isti strešini ni dopustno; frčade lahko zavzemajo največ 1/3 dolžine strešine in ne smejo segati nad sleme osnovne strehe; kapni del strehe pod frčado ne sme biti prekinjen;

- fasade: barve fasad naj bodo v umirjenih zemeljskih in svetlih tonih, prepovedana je uporaba več kot 2 barv na fasadi; dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (obloga z lesom, kamnom ali fasadnimi ploščami oz. paneli);
- materiali, obloge in kritina ne smejo biti svetlobo odbojni - svetleči.

(3) Zazidalna oz. ureditvena situacija je prikazana na Karti 4.0.

11. člen

(pogoji za arhitekturno oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Odmik enostavnih in nezahtevnih objektov od sosednjih zemljišč:

- min. 1,5 m od meje javne prometne površine;
- min. 1,5 m od meje sosednje parcele, manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem sosedu;
- ograje je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedu, vendar tako, da se z gradnjo in konstrukcijo ograje ne posega na sosednje zemljišče; za postavitev na parcelno mejo je potreben pisni dogovor s sosedom;
- gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju: GJI) je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedu.

(2) Za dve parceli skupaj je dopustna je izvedba enostavnih ali nezahtevnih objektov, ki se dotikajo z eno fasado, pri čemer je treba zagotoviti enotno arhitekturno oblikovanje dotikajočih se objektov.

(3) Materiali, obloge in kritina ne smejo biti svetlobno odbojni - svetleči.

(4) Medsosedske ograje ne smejo biti višje od 1,4 m. Višina ograje se meri od kote urejenega terena na najnižji strani ograje. V višino ograje se šteje tudi podzid (parapetni zid ograje). Dopustne so transparentne ograje in žive meje (priporočeni so lovorikovci in sorodne vrste, ciprese ali drugi iglavci niso dopustni). Polni zidovi, gabioni in kamnite ter protihrupne ograje niso dopustne. Ograjevanje parcel ni obvezno.

(5) Oporni zidovi:

- gradnja opornih zidov je dopustna na nagnjenem terenu, ko je potrebna trdnejša ureditev brežin in druge rešitve niso izvedljive oz. ne zagotavljajo varnosti.
Konstrukcija opornega zidu ne sme segati na sosednje zemljišče. Oporni zid ob javni prometni površini ne sme segati v pregledno bermo (polje preglednosti) prometne površine. Negativni vplivi (npr. preliv vode, spiranje/plazenje zemljine ali kamenja in podobno) iz višje ležečih zemljišč na nižje ležeča zemljišča morajo biti preprečeni.
Škarpe in oporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni.
- odmik: min. 1,5 m od meje javne prometne površine in min. 1,5 m od meje sosednje parcele, od katere je manjši odmik dopusten s pisnim soglasjem sosedu.

(6) Fotonapetostne naprave in sprejemnike sončne energije je dopustno namestiti na stavbo ali gradbeno inženirski objekt, pri čemer naprava ne sme presegati višine stavbe, odmik naprave od zgradbe pa ne sme biti večji od višine zgradbe.

Klimatskih in sorodnih naprav ni dopustno nameščati na fasade, ki so ob ulici.

12. člen

(pogoji za urejanje zelenih površin, javnih površin, zemljišč in drugih posegov)

(1) Za vse ureditve zelenih in javno dostopnih površin so dopustna odstopanja od OPPN, pri čemer se ne sme zmanjševati minimalno določene površine parcele P12, ki je min. 200 m².

Zelene površine na gradbenih parcelah se zatravijo ali hortikulturno uredijo. Na vsaki gradbeni parceli se zasadita dve visokodebelni drevesi.

Pri zasaditvi žive meje veljajo odmiki in višina za ograje.

(2) Urejanje skupne zelene površine na vzhodnem delu območja OPPN:

- odmik: do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedu;
- dopustne so ureditve za rekreacijsko oz. otroško igrišče;

- obvezna je zasaditev z visokodebelno vegetacijo.
- (3) Urejanje zemljišč:
- Po zaključenih gradbenih delih je treba neutrjene površine takoj zavarovati pred erozijo in ozeleniti.
 - Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nagibi je treba zavarovati pred erozijo in ozeleniti.
 - Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču, ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da bodo višinske razlike na parcelnih mejah čim manjše, večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z utrjenimi brežinami in izjemoma s podpornimi zidovi.
 - Graditev objektov, ureditve površin in drugi posegi na višje ležečih parcelah morajo biti izvedeni tako, da se preprečijo negativni vplivi na nižje ležeče parcele.
 - Nadvišanje terena za potrebe gradnje objektov ni dopustno.
- (4) Drugi posegi:
- pri izvajanju drugih posegov se ne smejo poslabšati pogoji rabe zemljišč, sosednjih objektov in naprav;
 - prigrasitev del je potrebna za tiste posege v prostor, ki trajno spreminjajo rabo območja, bivalne in delovne pogoje, ekološko ravnost ali krajinske značilnosti in niso povezani z gradnjo objektov po tem OPPN;
 - nasipavanje, ki ni povezano z gradnjo objektov, ni dopustno;
 - izkopavanje, odkopavanje, ki ni povezano z gradnjo objektov, mora potekati od zgoraj navzdol, za globino več kot 1,00 m je potrebna prigrasitev del, obvezni varstveni ukrepi zavarovanja bočnih strani in nadzor geomehanika.
- (5) Temeljenje:
- pogoji za temeljenje izhajajo iz Geomehanskega poročila o sestavi tal, pogojih gradnje, odvodnji meteornih vod in omilitvenih ukrepov za zmanjšanje erozije zaradi za predvidene izgradnje stanovanjskih objektov, ki ga je izdelala družba Geoforma, geološke in inženirske storitve ter svetovanje, d.o.o., št. 95/2024, julij 2024;
 - območje urejanja pretežno gradijo aluvialni sedimenti kvartarne starosti (peščen do mejni prod), ki je srednje prepusten. Prepustnost tal in-situ je bil ocenjena s pomočjo Decagon® Minidisk infiltrimetra v meljno peščeni zemljini. Ocenjeni koeficient prepustnosti za omenjene sedimente znaša $K = 2,08 \cdot 10^{-3}$ m/s. Predvideno je ponikanje meteornih strešnih vod. Ponikovalnice se ustrezno dimenzionira;
 - temeljenje se lahko temelji plitvo na temeljnih ploščah ali na pasovnih temeljih;
 - temelji morajo na celotnem tlorisu nalegati na homogena kompaktna tla. Nehomogena tla je treba pod površjem v celoti odstraniti in izboljšati s slojem tampona, tako da je celotno temeljenje izvedeno v kompaktni podlagi, bodisi neposredno ali pa bodo temelji dosegli podlago preko vmesnega sloja. Temeljna tla pod vsakim objektom naj se zamenjajo v debelini vsaj 30 cm (v debelini 0,2 m –granulacije 64/32 mm v debelini 0,1 metra in končna izravnalna plast granulacije 0,16 mm). Nasipne plasti je treba utrjevati tako, da je na planumu nasipa (debeline 30 cm) dosežena maksimalna nosilnost $E_{vd} > 30$ MPa ($E_{v2} > 60$ Mpa), zgoščenost pa mora dosegati 95 % maksimalne suhe zgoščenosti po Modificiranem Procorjevem preizkusu (po MPP). Na zadnji tamponski plasti naj se izvedejo meritve stisljivosti tampona, ki mora znašati $E_{vd} > 40$ MPa ($E_{v2} > 80$ Mpa). Meritve opravi geomehanik. Končno oceno poda geomehanik oziroma geomehanski nadzor ob geomehanskem pregledu temeljnih tal;
 - zemeljska dela naj se izvajajo v suhem vremenu.
- (6) Načrtovana ureditev zelenih površin, zemljišč in drugih posegov je prikazana na Karti 4.0 - Zazidalna oz. ureditvena situacija.

4. NAČRT PARCELACIJE

13. člen

(pogoji za parcelacijo)

- (1) Parcele, namenjene gradnji objektov (razen P11 in P12), je možno združevati, in sicer največ po dve

parceli skupaj v eno gradbeno parcelo kot je prikazano na Karti 7.0. Ob tem se združita tudi površini za razvoj objekta(ov) ob upoštevanju urbanističnih in arhitekturno oblikovalskih pogojev tega odloka. Pri združevanju parcel ni dopustno spreminjati predpisanih smeri slemen.

- (2) Parcela P11 bo javno dostopna in se kategorizira kot javna pot ter prenese v upravljanje Občine Domžale. Ostale parcele so v lasti fizičnih in/ali pravnih oseb.
- (3) Parcelacija zemljiških parcel se izvede skladno z načrtom parcelacije, ki je prikazan na Karti 7.0. – Načrt parcelacije.

5. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen (splošni pogoji)

V območju OPPN je načrtovana gospodarska javna infrastruktura.

Priključevanje na posamezno omrežje in posegi v varovalni pas GJI se izvajajo na podlagi pogojev in mnenj/soglasij pristojnega upravljavca omrežja. Posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

Prometna ureditev ter zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na GJI je prikazana na Karti 5.1 - Prometna ureditev in Karti 5.2 - Potek omrežij in priključevanja objektov na GJI.

15. člen (prometno omrežje)

- (1) Načrtovana je krožna utrjena prometna povezava, ki je na severu dvosmerna, na preostalem delu pa enosmerna s smerjo vožnje v nasprotni smeri urinega kazalca. Vozni pas dvosmerne ceste je min. 2 x 2,50 m, enosmerne pa min. 3,50 m. Predvidena je ureditev enostranskega pločnika širine 1,20 m in priključki do stanovanjskih objektov. Vozni pas in pešceve površine morajo biti v istem nivoju. Prometne površine v območju OPPN se urejajo kot območje umirjenega prometa, ki temelji na souporabi skupnega prometnega prostora in kjer imajo pešci prednost pred ostalimi udeleženci cestnega prometa.
- (2) Vhodi na parcele so asfaltirani ali tlakovani, širine 3 - 5 m, s poglobljenimi robniki. Zagotovljeno mora biti obračanje vozil na parceli, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno pot. Priključki se uredijo pravokotno na javno prometno površino z ustreznimi radiji uvoza skladno s pravilnikom o cestnih priključkih za javne ceste.
- (3) Vsaka gradbena parcela ima en prometni priključek na javno cesto.
- (4) Ob izteku obeh krakov krožne prometne povezave v smeri V-Z se z gradbeno mejo na gradbenih parcelah P1 in P13 varuje prehodnost prostora oz. prometni koridor za dostop do zahodnega dela območja urejanja EOP-105.
- (5) Varovalni pas javne poti znaša 4,00 m, merjeno od zunanjega cestišča na vsako stran ceste.

16. člen (varovalni pas železnice)

- (1) Območje urejanja leži v 106-metrskem varovalnem progovnem pasu železniške proge. Za vsak poseg v tem pasu, merjeno levo in desno v naselju od osi skrajnega tira, je treba pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture.
- (2) Padavinske vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje železniške proge. Zaradi novih ureditev se ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja železniške proge.
- (3) Upravljavec javne železniške infrastrukture in Občina Domžale ne bosta zagotavljala morebitnih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja železnice za nove objekte in njihove funkcionalne površine. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih objektov pred negativnimi vplivi železniške proge je obveznost investitorjev novih posegov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov (železniška proga), kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene in jih z ukrepi varstva pred hrupom ni možno

znižati na predpisano raven, ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.

17. člen

(vodovodno in hidrantno omrežje)

- (1) Načrtovana je izgradnja javnega sekundarnega vodovodnega omrežja z odjemnim mestom za vsak objekt. Zagotovita se pitna in požarna voda.
- (2) Območje OPPN se priključuje na javni vodovod v območju EUP JS-07. Priključitev načrtovane trase na javni vodovod se izvede v jašku na parc. št. 1488/8, k.o. 1959 – Domžale, na koti pribl. 311.86. Trasa vodovoda se izvede po krožni prometni povezavi. Trasi vodovoda v smeri V - Z se končata s hidrantom, pred katera se zaradi kroženja vode umesti vodovodna priključka. Kjer se trasa vodovoda v smeri S – J na jugu stika s traso v smeri V – Z, je lahko umeščen hidrant.
- (3) Objekti in naprave vodovoda morajo biti vedno dostopni, na njih ni dovoljeno postavljati ničesar brez soglasja upravljavca. Na vodovodnih napravah se ne sme graditi, postavljati objektov in nasipati materiala, ki lahko povzroči poškodbe na vodovodu ali ovira njegovo delovanje in vzdrževanje.
- (4) Varovalni pas vodovoda znaša 3 m, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda.
- (5) Območje OPPN ima zagotovljeno požarno vodo v predvidenih novih hidrantih. Radij dostopnosti je prikazan na Karti 6.0 - Ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi idr. nesrečami, varstvo pred požarom ter rešitve in ukrepi za varstvo okolja.

18. člen

(meteorna kanalizacija)

- (1) Odvajanje padavinskih voda s strešin in nepropustnih utrjenih površin mora biti zagotovljeno s ponikanjem. Ponikovalnice morajo biti postavljene izven povoznih površin.
- (2) Padavinske vode s parkirišč in utrjenih površin je treba odvajati preko lovilca olj. Velikost, vgradnja, obratovanje in vzdrževanje lovilcev olj mora biti v skladu s standardom SIST EN 858-2.
- (3) Padavinskih vod s strešnih in funkcionalnih površin objektov ni dopustno usmeriti na javne površine in v naprave za odvodnjavanje javnih površin ali v kanalizacijo za odpadno komunalno vodo.
- (4) Meteorna voda s skupne prometne površine se odvaja preko lovilcev olj v skupne ponikovalnice v cestnem telesu izvedene v območju OPPN.

19. člen

(fekalna kanalizacija)

- (1) Območje OPPN se priključuje na javno fekalno kanalizacijo v območju EUP JS-07, ki bo speljana po krožni prometni povezavi. Priključitev načrtovane trase na javno kanalizacijo se izvede v jašku na parc. št. 1488/8, k.o. 1959 – Domžale, na koti pribl. 311.86 in nato v jašku na parc. 1476/1, k.o. 1959 – Domžale, na koti pribl. 311.69.
- (2) Kanalizacija mora biti projektirana in zgrajena tako, da zagotavlja odvod komunalne odpadne vode, ter je upravljavcu omogočena dostopnost za potrebe vzdrževanja in obratovanja kanalizacijskega sistema, pri čemer je treba upoštevati pogoje upravljavca javnega omrežja.
- (3) Vsaka stavba se praviloma priključuje na javno kanalizacijo preko svojega kanalizacijskega priključka. Če se pri izdelavi projekta priključka ugotovi, da to ni možno ali racionalno, je dovoljena priključitev več stavb preko enega skupinskega kanalizacijskega priključka, s čimer pa morajo soglašati vsi lastniki takega priključka in upravljavec omrežja.
- (4) Varovalni pas kanalizacije znaša 3,00 m, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda.

20. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

- (1) Načrtovana je izgradnja omrežja elektronskih komunikacij v kabelski kanalizaciji v skupni prometni površini v nadaljevanju obstoječega voda na parc. št. 1488/8, k.o. 1959 – Domžale.
- (2) Iz kabelske kanalizacije bodo do posameznih parcel izvedeni posamezni odcepi. Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice, ki mora biti na vedno dostopnem mestu.
- (3) Varovalni pas telekomunikacijskega voda znaša 3,00 m, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda.

21. člen

(elektroenergetsko infrastruktorno omrežje in omrežje javne razsvetljave)

- (1) Posamezni objekti se preko dveh prostostoječih razdelilnih elektro omaric priključujejo na nov NN izvod iz TP Srednje Jarše v kabelski izvedbi, ki bo speljan po krožni prometni povezavi.
- (2) Dopustna je postavitev skupnih elektro omaric za največ 3 - 4 odjemna mesta. Pri načrtovanju priključnih merilnih omaric je treba upoštevati, da ima podjetje Elektro Ljubljana 24-urni dostop.
- (3) Na vsaki gradbeni parceli se načrtuje e-polnilnica.
- (4) V območju OPPN je predvidena javna razsvetljava. Vse svetilke morajo biti energetske učinkovite. Višina svetilk ne sme presegati 3,00 m, svetilke morajo omogočati večstopenjsko prilagajanje jakosti svetlobnega toka, ustrezati morajo predpisom o svetlobnem onesnaženju.

22. člen

(ogrevanje)

Dopustni so energenti, kot so obnovljivi viri energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.). Objekte je možno priključiti na zemeljski plin z izgradnjo novega plinovodnega omrežja v krožni prometni povezavi, ki se priključi na že zgrajeno plinovodno omrežje na Jarški cesti.

23. člen

(ravnanje z odpadki)

Zbirno mesto za odpadke je ustrezno urejen prostor v objektu ali v bližini objekta na gradbeni parceli, na katerem se odpadki odlagajo v tipizirane posode za odpadke. Zbirno mesto ne sme biti na javni površini. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto, ki mora biti dostopno izvajalcu gospodarske javne službe s specialnim smetarskim vozilom.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

24. člen

(grafični prikaz rešitev in ukrepov za varstvo okolja, ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin)

Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin so prikazane na Karti 6.0 - Ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi idr. nesrečami, varstvo pred požarom ter rešitve in ukrepi za varstvo okolja.

25. člen

(varstvo tal)

- (1) Varstvo tal pred onesnaženjem se izvaja v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji tega odloka, določenimi v pogojih za komunalno urejanje.
- (2) Rodovitno prst z območja gradnje je treba deponirati za rekultivacijo in sanacijo zemljišča po gradnji. Deponijo je treba urediti tako, da se ohranja rodovitnost in količina prsti in tako, da je prst zaščiten pred onesnaženjem in erozijo. Degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah se sanirajo.
- (3) Na odkopnih površinah je treba po zaključenih delih izvesti protierozijske ukrepe kot so zatravitev razgaljenih površin, odvodnjavanje padavinskih vod in druge ukrepe za preprečitev erozije.
- (4) Gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu na neutrjenih tleh. Začasne prometne in gradbene površine se prednostno uporabljajo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal (npr. na enako kakovostnih tleh se uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča).
- (5) Vse odpadne gradbene vode je treba zadrževati in nadzorovati v bazenih zaradi nevarnosti nekontroliranega pronicanja v teren, bazeni morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem – lovilna skleda brez odtokov, ki mora biti nepropustna za vodo, odporna na vse snovi v njeni notranjosti in dovolj velika, da zajame vso morebiti razlito ali razsuto snov oz. tekočino.

26. člen

(varstvo voda)

- (1) Na območju OPPN je vodovarstveno območje – občinski nivo, III. varstveni režim, zavarovano z Odlokom o varstvenih pasovih vodnih virov Domžale I., II., III., IV., V. in DG I. in ukrepih za zavarovanje vode (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 5/1998, 11/1999). V skladu s 6. členom tega odloka je na območjih varstvenih pasov možno in dovoljeno graditi nove stanovanjske objekte, urediti cestni promet, graditi ceste, kanalizacijo.
- (2) Pri pripravi projektne dokumentacije se upošteva pogoje iz geološko-geotehničnega poročila glede temeljenja, varne gradnje, dimenzioniranja sistema ponikanja in morebitnih zadrževalnikov voda.

27. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Na območju OPPN so dopustni posegi, če hrup, ki ga povzročajo, ne preseže ravni hrupa, kot ga dopušča uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.
- (2) Za območje OPPN je na namenski rabi SSe določena III. stopnja varstva pred hrupom.

28. člen

(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot in drugih območij ohranjanja narave.

29. člen

(kulturna dediščina)

Na območju OPPN ni varovanih objektov ali območij kulturne dediščine.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

30. člen

(grafični prikaz rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Rešitve in ukrepi za obrambo, varstvo pred naravnimi idr. nesrečami, varstvo pred požarom so prikazane na Karti 6.0.

31. člen

(pogoji za zagotavljanje ukrepov za obrambo ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Preprečevati je treba tiste posege v prostor, ki bi lahko bistveno spremenili funkcioniranje v prostoru ob elementarnih nesrečah (poplav, plazov, potresov, izlitij nevarnih snovi ipd.) ali vojnega ogrožanja.
- (2) Pri projektiranju in gradnji objektov morajo biti upoštevani prostorski in gradbeno tehnični ukrepi, s katerimi bodo zagotovljeni:
 - pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objekta, ustrezna kapaciteta in razporeditev poti umika,
 - potrebni odmiki med objekti in od parcelnih mej, ki upoštevajo smernice in ustrezne požarne ločitve objektov, s katerimi se zagotavlja omejevanje širjenja ognja ob požaru;
 - zadostna oskrba z vodo, ki upošteva ognjeodpornost konstrukcije objekta in gorljivih materialov v objektu in predvideno prostornino objekta oziroma največjega požarnega sektorja. Požarna voda mora biti zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnim rešitvami;
 - sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.
- (3) Za intervencijski promet in intervencijske dostope do objektov se namenijo načrtovane prometne površine. Pri projektiranju in gradnji objektov morajo biti upoštevana požarna tveganja.
- (4) Za preprečevanje izlitja nevarnih snovi je treba zagotavljati nadzor:
 - tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije;
 - nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj;
 - nad ravnanjem z gradbenimi odpadki in odpadno embalažo.

32. člen

(sistemi za gašenje)

Načrtovano je hidrantno omrežje, ki se priklopi na javni vodovod.

33. člen

(varstvo pred potresi)

Objekti morajo biti protipotresno projektirani in grajeni upoštevaje vrednost končnega projektnega pospeška 0,250 g pri povratni dobi 475 let.

8. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE NAČRTA

34. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) Prva etapa urejanja zajema parcelacijo in določitev gradbenih parcel.
- (2) Druga etapa urejanja območja OPPN zajema izgradnjo gospodarske javne infrastrukture območja OPPN:
 - prometna infrastruktura,
 - zelena površina z otroškim igriščem,
 - vodovodno omrežje, hidranti in posamezne priključke,
 - elektroenergetsko omrežje, javno razsvetljavo in posamezne priključke,
 - omrežje elektronskih komunikacij,
 - kanalizacijsko omrežje in posamezne priključke.
- (3) Tretja etapa urejanja je gradnja na opremljenih stavbnih zemljiščih - gradbenih parcelah.
- (4) Gradnja je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Opremljanje stavbnih zemljišč je možno sočasno z gradnjo objektov, pri čemer je pridobitev uporabnega dovoljenja za glavni objekt možna po izdaji uporabnega dovoljenja za komunalno in prometno infrastrukturo.

9. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

35. člen

(podlaga za odmero komunalnega prispevka)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je veljavni Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 3/21) oziroma veljavni zakonski in podzakonski akti, ki urejajo to področje.

10. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

36. člen

(dopustna odstopanja)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje so dopustna odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju tehnoloških, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s funkcionalnega, tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika.
- (2) Premiki tras, komunalnih naprav in prometnih ureditev, glede na grafično prikazane trase, so dopustni pri prilagajanju stanju na terenu, ob izboljšavi tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ter ovirati načrtovane ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave.
- (3) Odstopanja po tem odloku morajo biti usklajena z veljavnimi predpisi in ne smejo poslabšati bivalnih ter delovnih razmer na območju OPPN ali na sosednjih območjih in ne smejo biti v nasprotju z

javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji mora soglašati tisti mnenjedajalec, v katerega pristojnost posega odstopanje.

- (4) Dopustno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom, pri izvedbi zemeljskih del, pri gradnji prometne in komunalne infrastrukture (vkopi, nasipi ipd.), pri ureditvi ali izravnavi mej ter drugih geodetskih posegih z namenom optimalne izrabe prostora.
- (5) Odstopanja od arhitekturno oblikovalskih pogojev, gradbene meje, gradbene linije in smeri slemen glavnih objektov tega odloka niso dopustna.
- (6) Ne glede na prvi odstavek tega člena je vedno dopustno odstopanje od shematskega prikaza postavitve, oblike, velikosti objektov in lokacije dreves na gradbenih parcelah na Karti 4.0 - Zazidalna oz. ureditvena situacija.
- (7) Odstopanja od pogojev za enostavne in nezahtevne objekte so dopustna zaradi uskladitve s predpisi, ki določajo podrobnejša merila za razvrščanje teh objektov, tako da je za stranko bolj ugodno.
- (8) Pri uresničevanju OPPN so dopustna odstopanja od načrtovanih dimenzij objektov. Odstopanja navzdol niso omejena. Prav tako so možna tudi odstopanja in spremembe pri izgradnji komunalne infrastrukture, če se ugotovijo bolj ekonomične rešitve in se s tem ne spremeni osnovna funkcija infrastrukture.

11. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

37. člen

(vpogled)

OPPN za EUP JS-06 je na vpogled na Občini Domžale in pristojni upravni enoti ter državnem prostorskem informacijskem sistemu.

38. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

39. člen

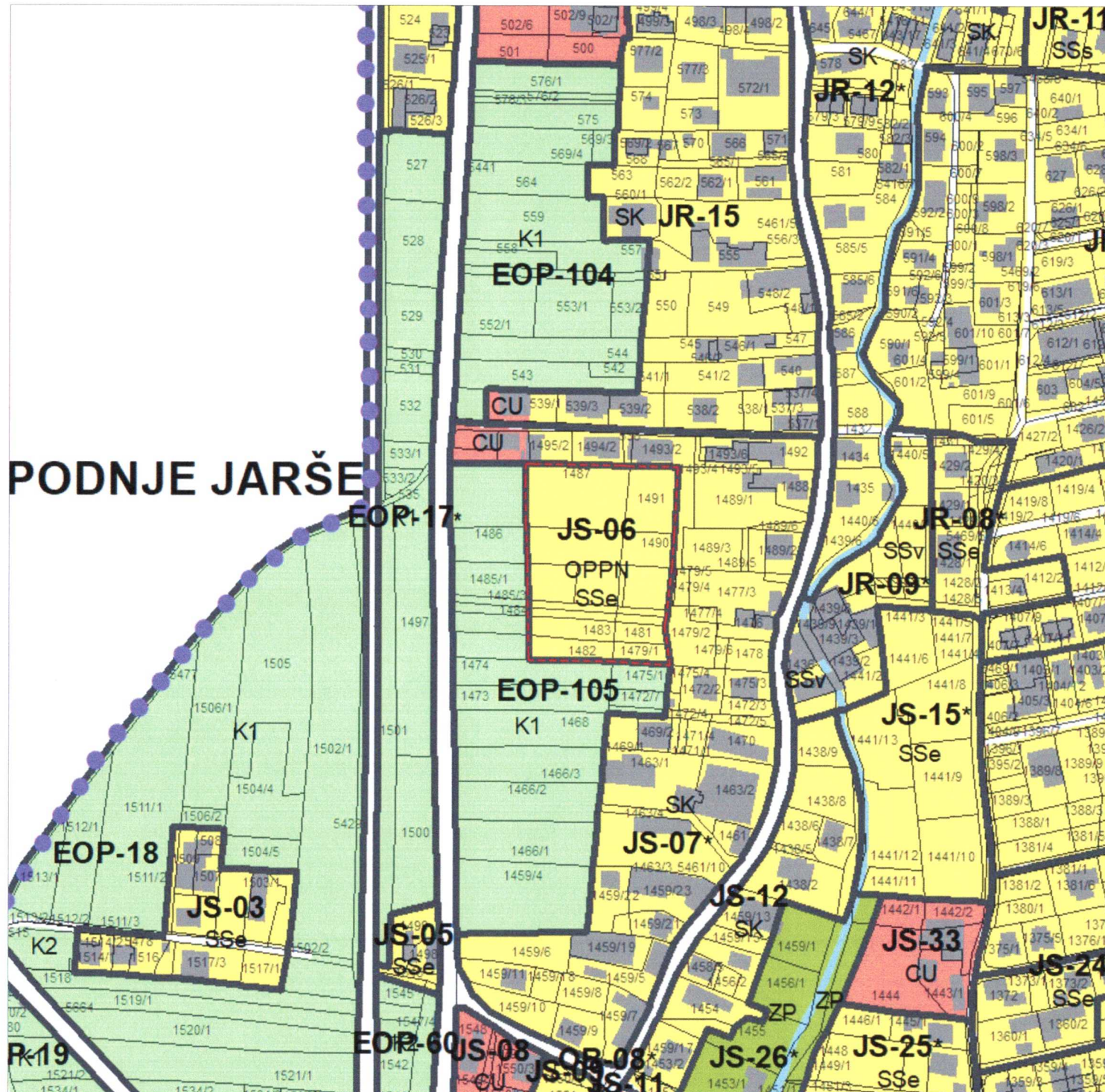
(veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Domžale.

Številka: ---

Domžale, dne dd. mm. leto

županja Občine Domžale
mag. Renata Kosec



PODNJE JARŠE

LEGENDA:

območje urejanja OPPN JS-06

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

- SSe Stanovaljske površine (e - prostostoječa gradnja enodružinskih hiš)
- SSs Stanovaljske površine (s - stajena gradnja enodružinskih hiš)
- SSv Stanovaljske površine (v - večstanovanjska gradnja)
- SK Površine podeležljivega naselja
- SKj Površine podeležljivega naselja (j - vasko jedro)
- SP Površine počitniških hiš

- CU Osmrednja območja centralnih dejavnosti
- CD Druga območja centralnih dejavnosti
- CDi Druga območja centralnih dejavnosti (i - vzgojne in izobraževalne dejavnosti)
- CDk Druga območja centralnih dejavnosti (k - kulturne in verske dejavnosti)
- CDz Druga območja centralnih dejavnosti (z - zdravstvo in socialno varstvo)
- CDt Druga območja centralnih dejavnosti (t - trgovske, obratne, poslovne, storitvene, gostinske dejavnosti)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča

OBMOČJA VODA

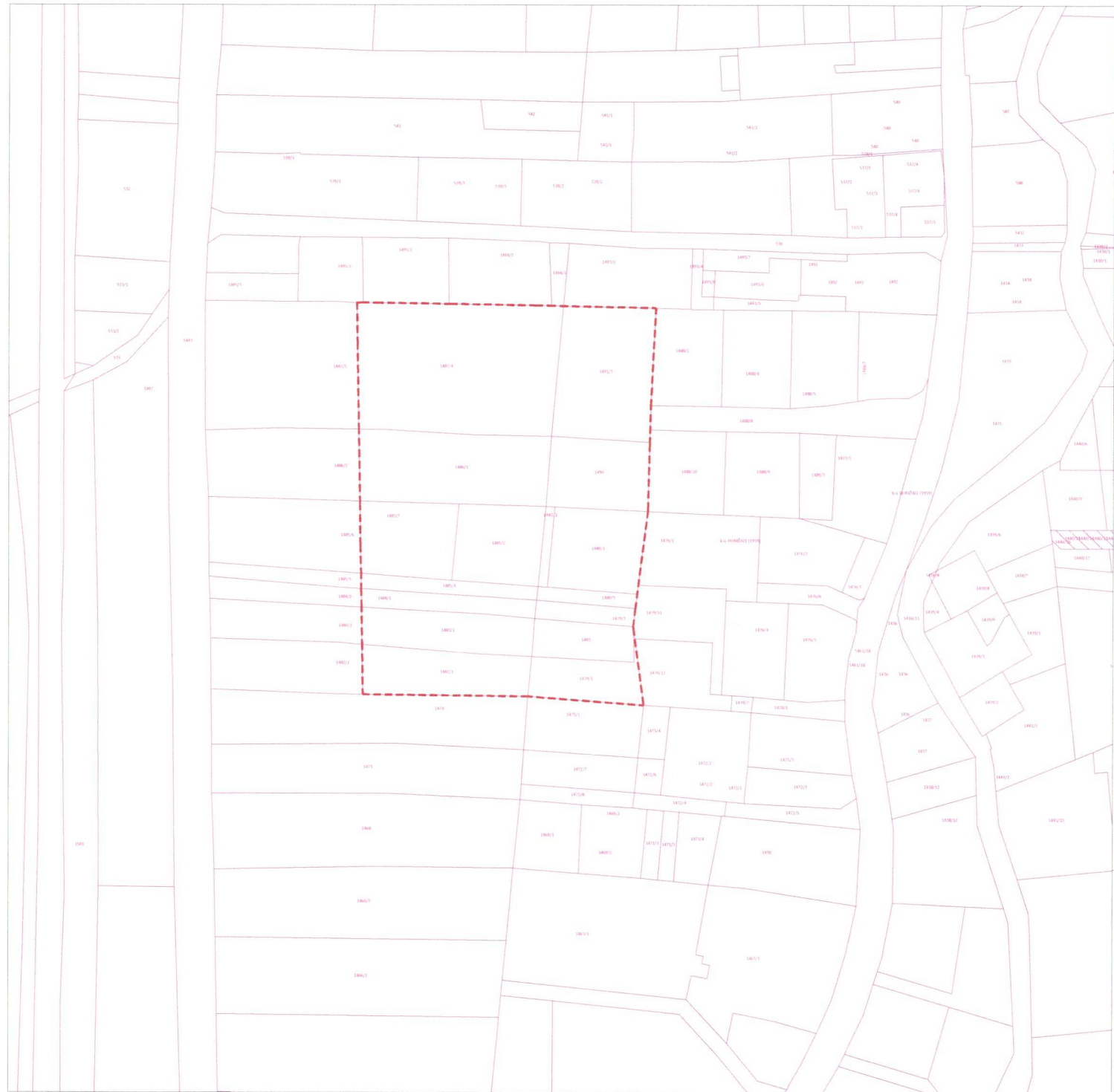
- VC Celinske vode

Vir: OPN Občine Domžale (UVOD, št. 10/18)






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

Investitor:	Tona nepremičnine d.o.o.
Pripravitel:	Občina Domžale
Projekt:	OPPN za EUP JS-06
Faza:	dopolnjeni osnutek
Risba:	Izsek iz kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Domžale s prikazom lege OPPN JS-06
Odgovorni vodja projekta:	Nuša Dalia Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA
Številka projekta:	2351
Datum:	januar 2025
Merilo:	1:2.000
Št. lista:	1.0



LEGENDA:

-  območje OPPN JS-06 (7.662 m²)
 kataster nepremičnin
 parcelna številka

Vr: GURS (maj 2024)



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

Investitor:	Tona nepremičnine d.o.o.		
Pripravljalec:	Občina Domžale		
Projekt:	OPPN za EUP JS-06		
Faza:	dopolnjeni osnutek		
Risba:	Območje OPPN JS-06 z obstoječim parcelnim stanjem		

Odgovorni vodja projekta: Nuša Dalia Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA			
Številka projekta:	2351	Merilo:	1:1.000
Datum:	januar 2025	Št. lista:	2.0



LEGENDA:

- območje urejanja OPPN JS-06 (7.718 m²)
- meja občine
- regionalna cesta
- lokalna cesta
- mestna ali krajevna cesta
- javna pot
- železnica
- potok
- povezave s sosednjimi območji



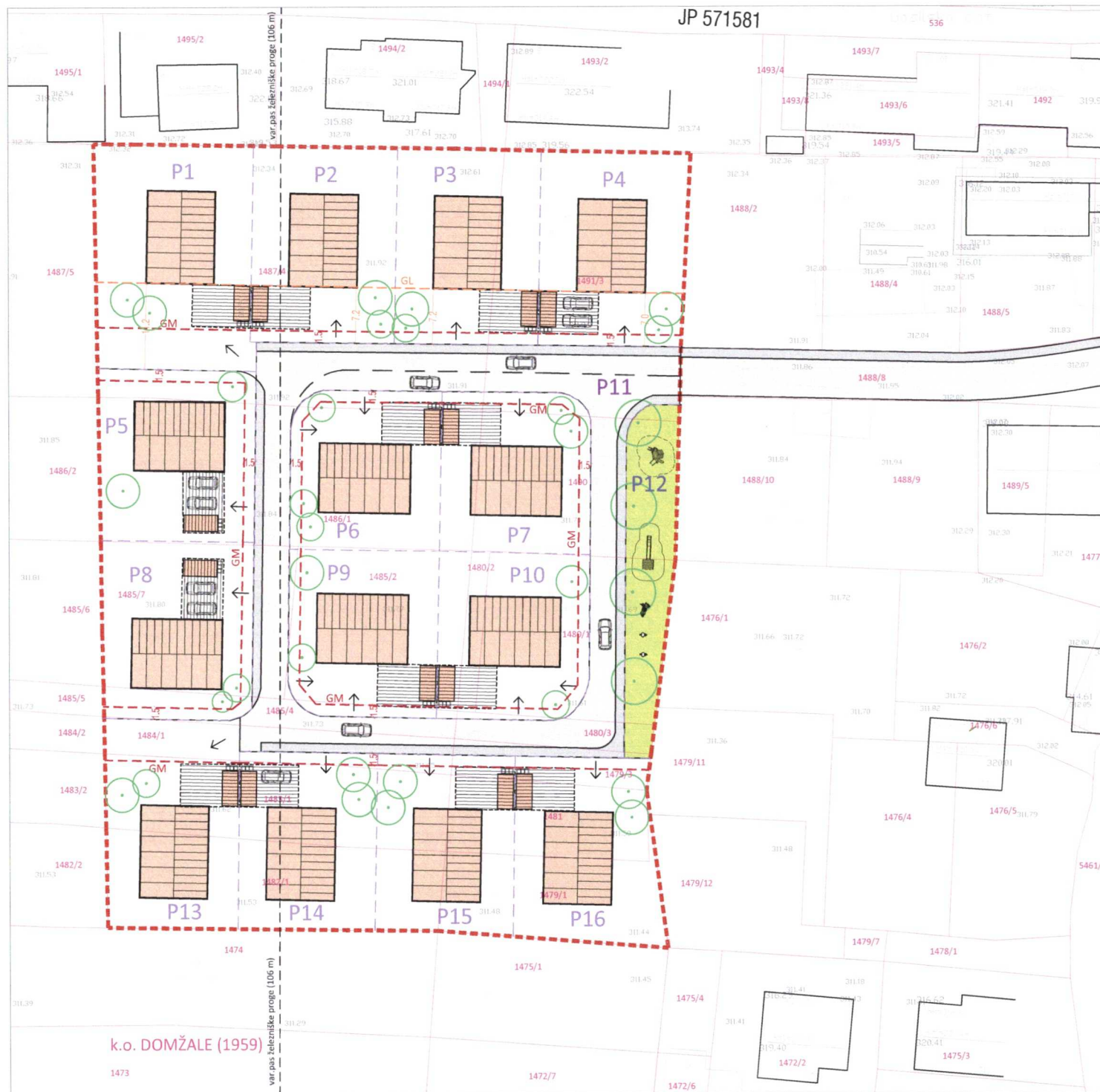
Vr: DOF (GURS, 2024)



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

Investitor: Tona nepremičnine d.o.o.
Pripravljalac: Občina Domžale
Projekt: **OPPN za EUP JS-06**
Faza: dopolnjeni osnutek
Risba: Vplivi in povezave s sosednjimi območji

Odgovorni vodja projekta: Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA
Številka projekta: 2351 Merilo: 1:2.000
Datum: januar 2025 Št. lista: 3.0



LEGENDA:

- območje urejanja OPPN(7.718 m²)
- kataster nepremičnin
- parcela številka
- načrtovana parcelacija
- GM - gradbena meja
- GL - gradbena linija
- ↑ - dostop
- P1 - oznaka gradbene parcele za objekte
- P11 - oznaka gradbene parcele za javne površine
- javne prometne površine - občinska cesta
- javne prometne površine - pločnik
- skupna zelena površina
- shematski prikaz objektov na gradbeni parceli
- drevo

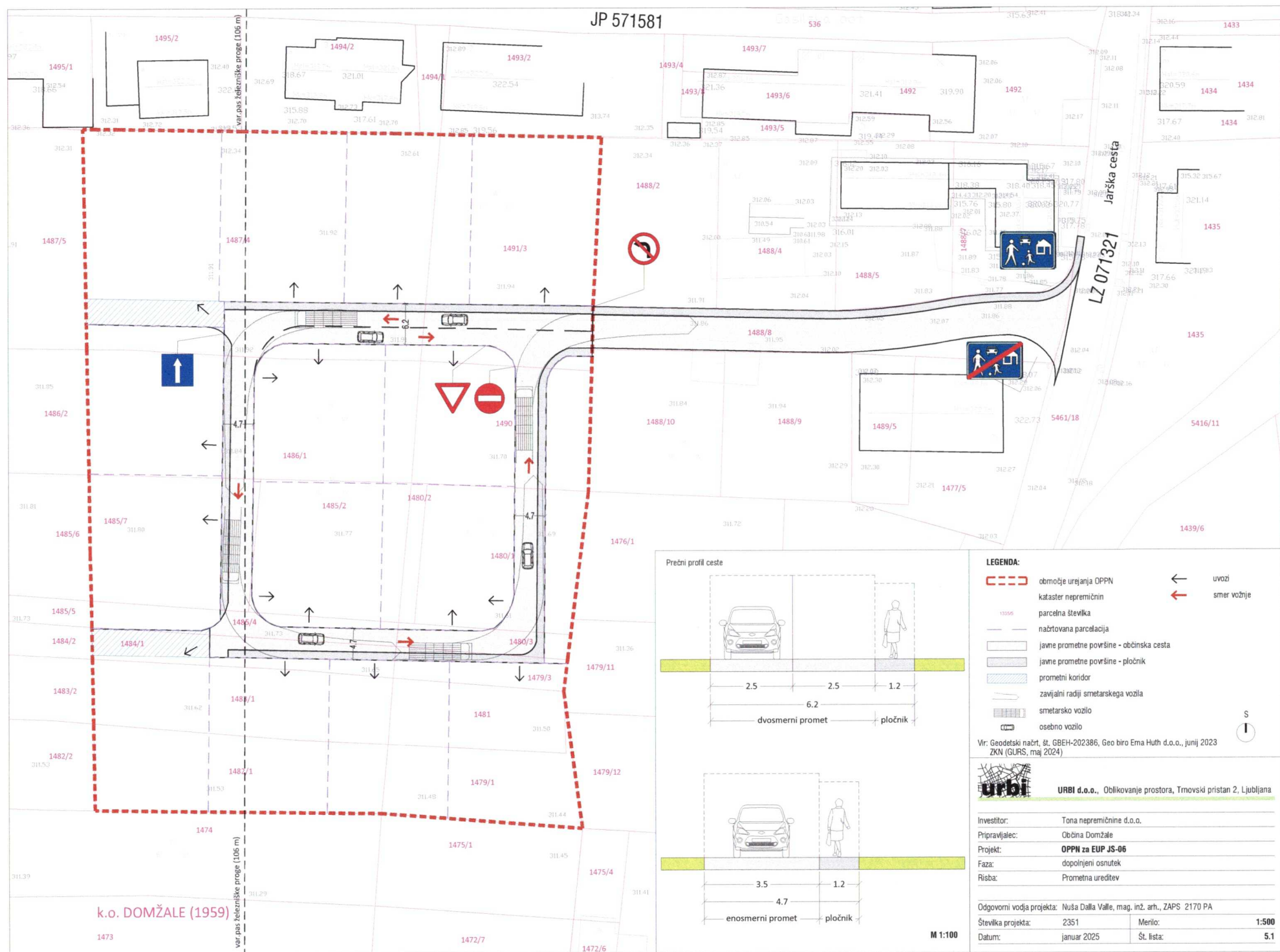
Vir: Geodetski načrt, št. GBEH-202386, Geo biro Ema Huth d.o.o., junij 2023
ZKN (GURS, maj 2024)

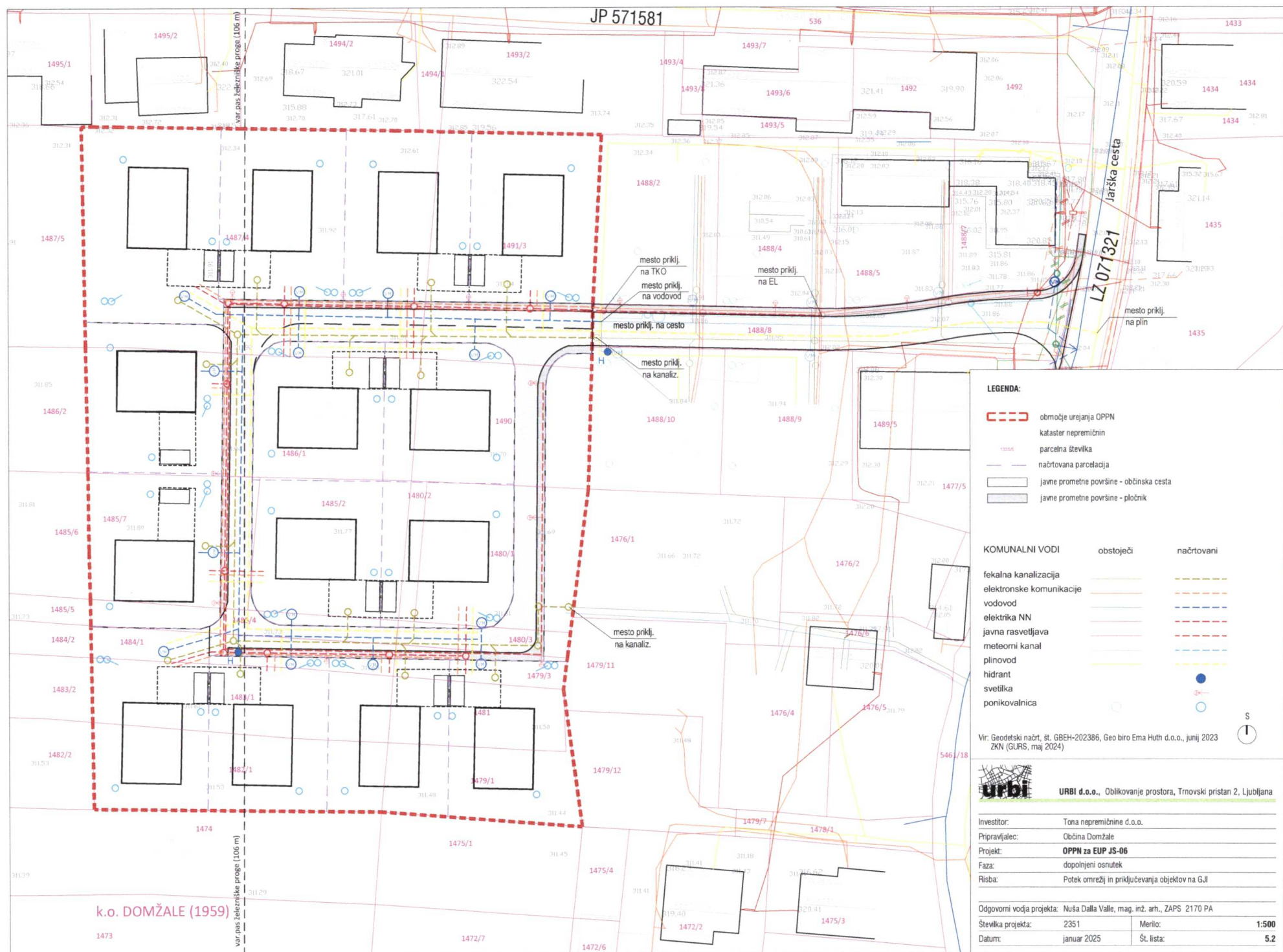


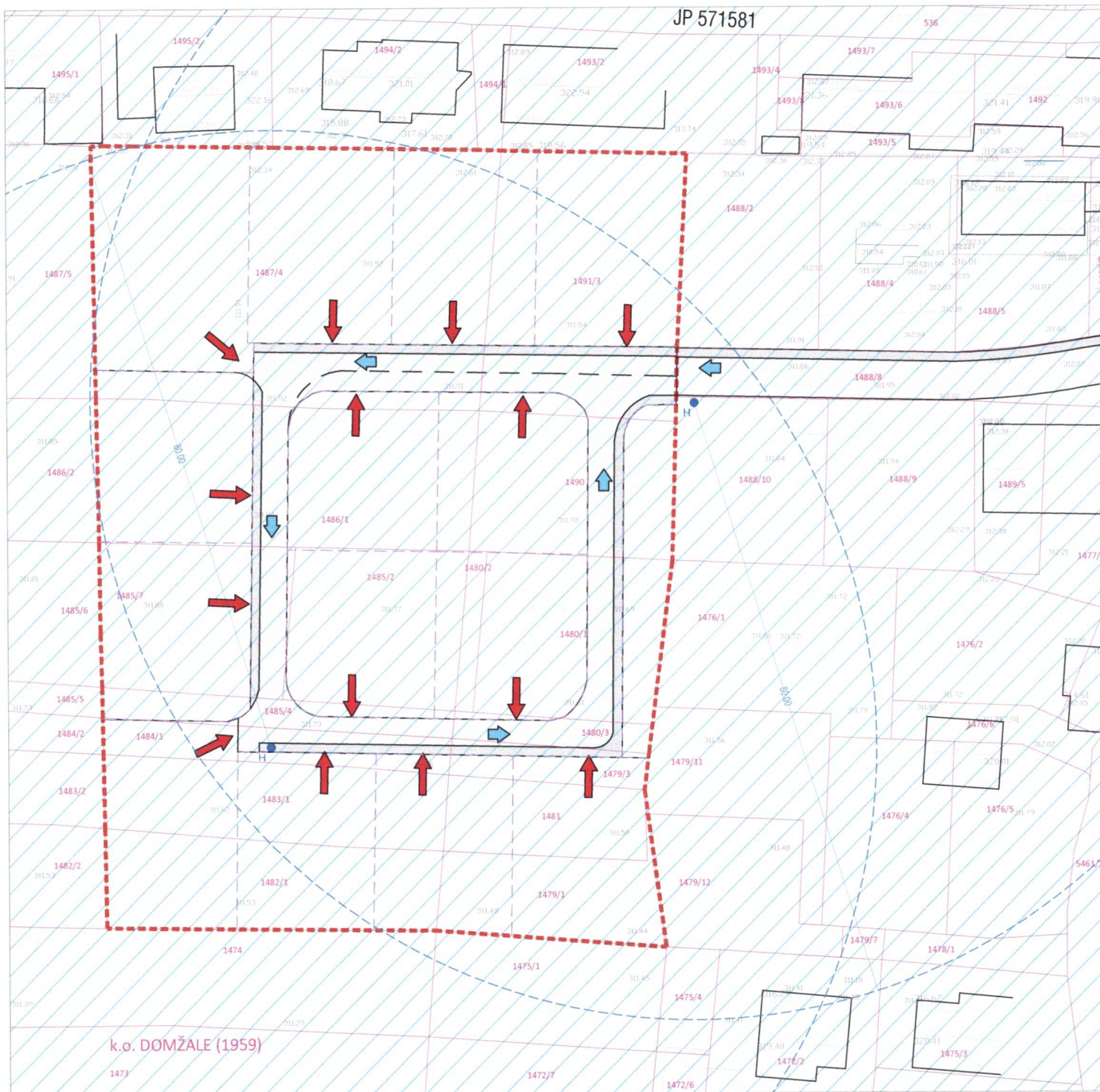
urbi d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Investitor: Tona nepremičnine d.o.o.
Pripravljalac: Občina Domžale
Projekt: **OPPN za EUP JS-06**
Faza: dopolnjeni osnutek
Risba: Zazidalna oz. ureditvena situacija

Odgovorni vodja projekta: Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA
Številka projekta: 2351 Merilo: 1:500
Datum: januar 2025 Št. lista: 4.0







LEGENDA:

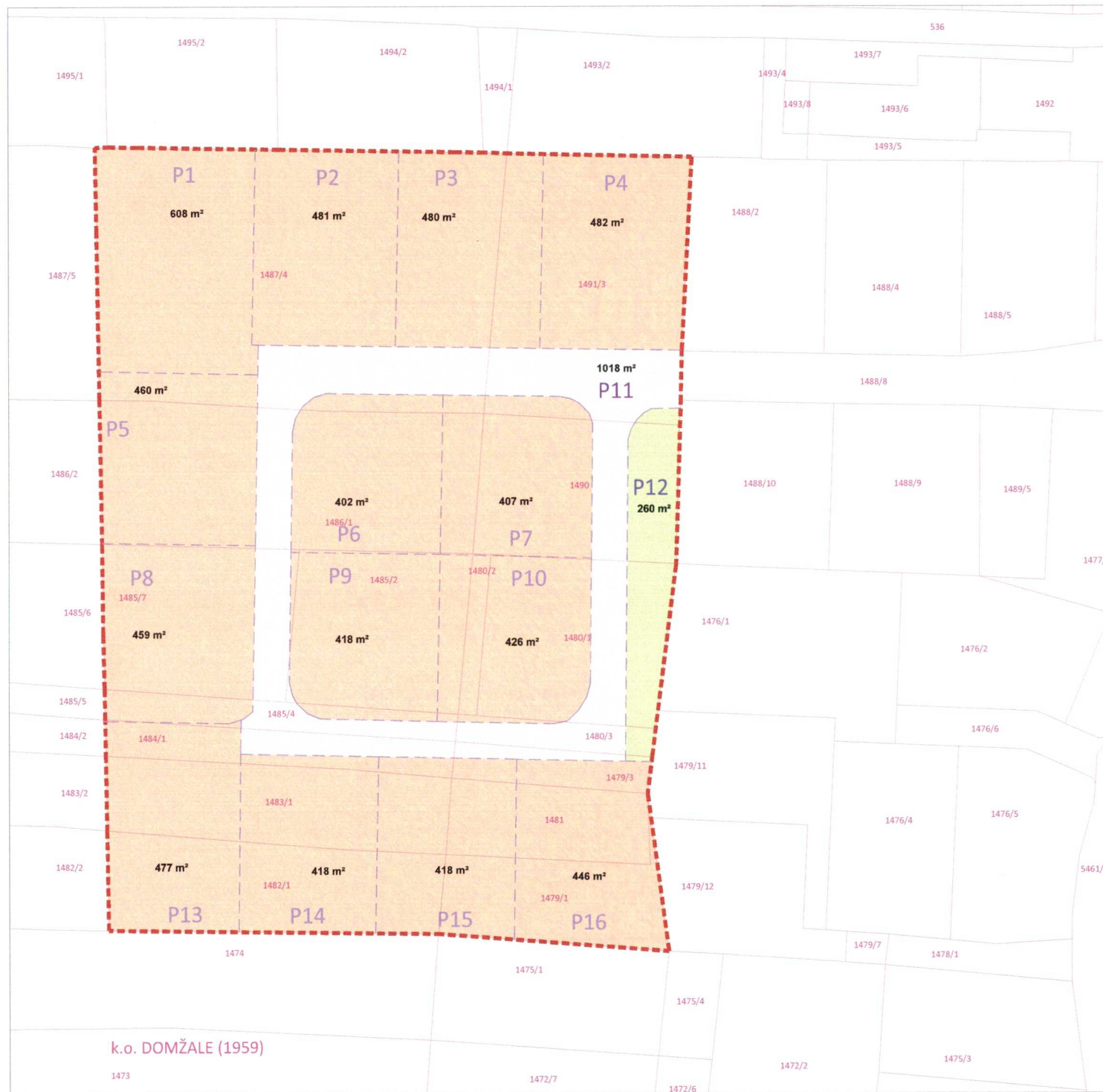
- območje urejanja OPPN
- kataster nepremičnin
- parcels številka
- hidrant - načrtovano
- dostopnost hidrantov $r = 80$ m
- intervencija
- evakuacija
- vodovarstveno območje - III. varstveni režim
- javne prometne površine - občinska cesta
- javne prometne površine - pločnik

Vir: Geodetski načrt, št. GBEH-202386, Geo biro Ema Huth d.o.o., junij 2023
ZKN (GURS, maj 2024)



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

Investitor:	Tona nepremičnine d.o.o.		
Pripravljalac:	Občina Domžale		
Projekt:	OPPN za EUP JS-06		
Faza:	dopolnjeni osnutek		
Risba:	Uredbe za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvo pred požarom ter rešitve in ukrepi za varovanje okolja		
Odgovorni vodja projekta:	Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA		
Številka projekta:	2351	Merilo:	1:500
Datum:	januar 2025	Št. lista:	6.0



LEGENDA:

- območje urejanja OPPN**
kataster nepremičnin
parcelsna številka
nova parcelacija
P1
P11
- oznaka gradbene parcele za objekte
oznaka gradbene parcele za javne površine

PREDVIDENO LASTNIŠTVO PARCEL:

- lastništvo - fizične ali pravne osebe
lastništvo - Občina Domžale
lastništvo - skupnost lastnikov parcel P1 - P10 in P13 - P16

OKVIRNE POVRŠINE PARCEL:

- P1 608 m²
P2 481 m²
P3 480 m²
P4 482 m²
P5 460 m²
P6 402 m²
P7 407 m²
P8 459 m²
P9 418 m²
P10 426 m²
P11 1018 m²
P12 260 m²
P13 477 m²
P14 418 m²
P15 418 m²
P16 446 m²

MOŽNO ZDRUŽEVANJE PARCEL:

- P1+P2
P2+P3
P3+P4
P5+P8
P6+P7
P9+P10
P13+P14
P14+P15
P15+P16

Vr: GURS maj 2024



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

Investitor: Tona nepremičnine d.o.o.
Pripravitelj: Občina Domžale
Projekt: OPPN za EUP JS-06
Faza: dopolnjeni osnutek
Risba: Načrt parcelacije

Odgovorni vodja projekta: Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA
Številka projekta: 2351 Merilo: 1:500
Datum: januar 2025 Št. lista: 7.0