

## Priloga 1

Izveček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje

### UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM

#### **SKLADNOST Z IZVEDBENIM PROSTORSKIM AKTOM**

Pri pripravi izhodišč in v vseh nadaljnjih fazah načrta so upoštevana splošna in podrobna določila OPN. Po njem se območje OPPN ureja z zahtevanim podrobnim prostorskim aktom.

##### *Splošni prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov*

Pobuda za načrtovano zazidavo gospodarske cone v grafičnem delu je v skladu z 89. členom OPN Domžale glede odmikov. Glavni objekti so od javne poti ter lokalne ceste oddaljeni min. 4,0 m, zagotavljajo pa se tudi zadostni odmiki med posameznimi stavbami. Nadstrešnice so od javne poti ter lokalne ceste odmaknjene min. 1,5 m. Pogoji za odmike, pogoji za osončenje in za varstvo pred požarom bodo določeni v odloku o SD OPPN.

##### *Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja*

Pobuda za načrtovano zazidavo gospodarske cone upošteva določila 91. člena OPN Domžale glede oblikovanja objektov. Prostorska ureditev v grafičnem delu pobude sledi tipologiji in zasnovi ter oblikovanju stavb v bližnji okolici: industrijske hale večjega merila v zaledju, orientacija V-Z, ob Tkalski cesti poslovna dejavnost v objektih srednjega merila.

##### *Dimenzioniranje števila parkirnih mest*

Za načrtovano gradnjo gospodarske cone je v skladu z 95. členom OPN Domžale predvideno število PM glede na namembnost objekta. Glede na preračune se zagotovi zgornje število PM, ki sta veliki najmanj 2,5 m x 5 m. Del števila PM se lahko zagotovi v parterju pod stavbami.

V sklopu objektov bo zagotovljenih najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi. 5% potrebnih parkirnih mest bo predvideno za gibalno ovirane osebe. Pogoji bodo določeni v odloku SD OPPN.

##### *Gradnja na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih*

Pobuda za načrtovano zazidavo gospodarske cone upošteva določila iz 99. člena OPN Domžale glede gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. V pripravi SD OPPN se načrtuje tudi gospodarska javna infrastruktura. Vsa zemljišča bodo komunalno opremljena do uporabe objektov.

##### *Predpisana obvezna komunalna oprema*

Pobuda za načrtovano zazidavo gospodarske cone upošteva določila iz 100. člena OPN Domžale glede obvezne komunalne opreme. V pripravi SD OPPN se načrtuje dograditev že izvedene komunalne opreme: vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija, elektrovod.

## Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih proizvodnih dejavnosti

V 139. členu (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih proizvodnih dejavnosti) OPN Domžale, so za namensko rabo IG določeni naslednji prostorsko izvedbeni pogoji:

I – območja proizvodnih dejavnosti			
Namenska raba	IP	IG	IK
Podrobnejša namenska raba	Površine za industrijo	Gospodarske cone	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
Osnovna dejavnost	- proizvodne dejavnosti - promet in skladiščenje	- obrtne dejavnosti - trgovske dejavnosti - promet in skladiščenje - poslovne dejavnosti - proizvodne dejavnosti	- kmetijstvo in gozdarstvo
Spremljajoče dejavnosti	- trgovske dejavnosti - promet in skladiščenje - poslovne dejavnosti - gostinstvo in turizem (brez nastanitve) - druge dejavnosti (ki služijo tem območjem)	- gostinstvo in turizem (brez nastanitve) - družbene dejavnosti - druge dejavnosti (ki služijo tem območjem)	- gostinstvo in turizem (brez nastanitve) - trgovske dejavnosti - druge dejavnosti (ki služijo tem območjem) - bivanje.
Izključujoče dejavnosti	- bivanje	- bivanje	
Objekti	Dopustna je gradnja objektov v skladu s Prilogo 1 in Prilogo 2 ter objektov, ki so v javnem lokalnem interesu in gradnja drugih objektov, ki služijo spremljajoči dejavnosti oziroma dopolnjevanju osnovne dejavnosti.		
Zelene površine najmanj	FZP: 0,20 Na parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha.		
Največja dopustna izraba	FZ: 0,65	FZ: 0,65	FZ: 0,65
Merila in pogoji za oblikovanje			
gabariti	Višinski gabariti do:		
	13 m	13 m	9 m
Objekti za poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti se praviloma gradijo predvsem ob javnem mestnem prostoru, druge proizvodne stavbe pa v notranosti kompleksov; Dovolj se združevanje objektov v nize, kareje; Višinski gabariti: pri umeščanju teh stavb v prostor je treba upoštevati vertikalni gabarit prevladujočega tipa obstoječih objektov iste namembnosti, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhete območja v katerem se gradi (da ne bodo višje ali bistveno nižje). To ne velja za objekte, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višje (tovarniški dimniki, silosi ipd.). Gradnja podzemnih kletnih etaž: v skladu s 86. členom tega odloka. Stavbe v ozadju kompleksa ne smejo bistveno presegati višine stavb ob najpomembnejšem javnem prostoru.			

I – območja proizvodnih dejavnosti			
Namenska raba	IP	IG	IK
Podrobnejša namenska raba	Površine za industrijo	Gospodarske cone	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
fasade	Fasade stavb, ki mejijo na najpomembnejši javni prostor, naj bodo oblikovane kot glavne fasade objektov, z njihovim oblikovanjem naj se zagotavljajo kakovostni in prepoznavni ambienti. Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov ob najpomembnejšem javnem prostoru naj bodo enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju; izrazito podolgovate fasade objektov naj bodo vertikalno členjene oziroma je pred njimi potrebno zasaditi drevje.		
strehe	- Za objekte, ki mejijo na mestni javni prostor, so dopustne strehe, usklajene z obstoječimi objekti ob tem javnem mestnem prostoru. Dopustna so odstopanja in novosti, če se s tem doseže novo urbanistično - arhitekturno kakovost; - Dopustne so ravne strehe; - Za objekte znotraj funkcionalno zaokrožene celote (kompleksa) so dopustne vse vrste streh, vendar naj bodo znotraj kompleksa poenotene; - Za objekte večjih dimenzij se priporočajo ravne, lahko pa tudi enokapne strehe majhnega naklona (do 5°); - Dopustna je kritina v črni, sivi, temni sivi, opečni ali temno rjavi barvi.		
Drugi pogoji	Največji dopustni višinski gabariti, določeni s tem odlokom so mestoma lahko preseženi zaradi funkcionalnih in tehnoloških zahtev, ki jih morajo izpolnjevati posamezni objekti, kot so dimniki, stopnišče za dostop na ravno streho, dvigalo, stolp za umeščanje naprav za alarmiranje, ipd. Na območja IP in IG, ki mejijo neposredno na območja stanovanj (S), se na robovih območij IP in IG umešča dejavnosti, ki ne bodo vplivale na poslabšanje bivalnega okolja v teh območjih. Pri urejanju območij IP in IG mora nosilec dejavnosti poskrbeti, da v okoliških stanovanjskih naseljih in zavarovanih območjih stopnja hrupa ni presežena. Na obrobje naj se umešča najmanj hrupne dejavnosti. Na robovih območij IP in IG je potrebno zagotoviti vegetacijski pas, ki naj zmanjša vizualno izpostavljenost grajenih struktur. Na območju IK velja: - V primeru, da gre za preselitev kmetije je potrebno izdelati projekt celovite ureditve območja. - Dopustna je gradnja objekta, namenjenega za bivanje nosilca in članov kmetijskega gospodarstva. Za preseganje določb je potrebna izdelava OPPN.		

## Dopustni zahtevni in manj zahtevni objekti po namenski rabi

V prilogi 1 (Dopustni zahtevni in manj zahtevni objekti po namenski rabi) OPN Domžale, tabela so za prostorsko enoto dovoljeni objekti z naslednjimi klasifikacijami CC-SI:

VRSTE STAVB IN GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI	SSe	SSs	SSv	SP	SK	SKj	CU	CDi	CDk	CDo	CDu	CDz	IP	IG
11100 Enostanovanjske stavbe	*, 24	*, 24		*	*	*	*							
11210 Dvostanovanjske stavbe	*				*	*	*							
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe			*			*	*							
1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine						*	*							
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev						*	*			*				
12112 Gostilne, restavracije in točilnice					*	*	*			*	*	*	*	*
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev					*	*	*							
12201 Stavbe javne uprave						*	*		*	*	*	*		
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic					*	*	*							
12203 Druge poslovne stavbe					*	1	*			*	*	*	*	*
12301 Trgovske stavbe					*	2	*				*	*		*
12302 Sejemske dvorane, razstavišča														*
12303 Bencinski servisi										*			*	*
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti					*	*	*			*				*
12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe										*			*	*
12420 Garažne stavbe			5			5	5	5		*	*	5	*	*
12510 Industrijske stavbe					6	6							*	*
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča										*			*	*
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo					7	7	*		*	*				
12620 Muzeji in knjižnice					*	*	*	*	*					
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo					*	*	*	*	*					
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo					*	*	*				*	*		
12650 Stavbe za šport						*	*	*						
12711 Nestanovanjske kmetijske stavbe - stavbe za rastlinsko pridelavo					*									
12712 Nestanovanjske kmetijske stavbe - stavbe za rejo živali					*	*								
12713 Nestanovanjske kmetijske stavbe - stavbe za spravilo pridelka					*	*								
12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe					*	*								
12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov					*	*	*		*		*	*		
12722 Pokopališke stavbe					8	8	*		*					
12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
211 Ceste	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
212 Železniške proge														
214 Mostovi, viadukti, predori in podhodi														
21301 Letališke steze in ploščadi												*		
22130 Prenosna komunikacijska omrežja													*	*
22232 Čistilne naprave													*	*
2301 Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin														
2302 Elektrarne in drugi energetski objekti	13	13	13	13	13	13	13	13, 14	13, 14	13, 14	13, 14	13, 14	13, 14	13, 14
24110 Športna igrišča							*							
24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	*	*	*	*	
24203 Objekti za ravnanje z odpadki													19	19
24204 Pokopališča									*					
24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20, 21	20, 21	20, 21	20, 22	20, 21

Dopustno pod pogojem:

- 1 - pod pogojem, da je sedež podjetja v naselju
- 2 - trgovske stavbe do 500 m<sup>2</sup> BEP
- 3 - samo trgovske stavbe do 100 m<sup>2</sup> kot sestavni del dejavnosti v območju pokopališča
- 4 - kot sestavni del dejavnosti v območju pokopališča
- 5 - garaže, razen garaž za avtobuse in tovorna vozila, ki presegajo 3,5 ton ter priklopnike

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje V9-1 Pod Tosamo jug OSNUTEK

6 - dopustne samo delavnice do velikosti 200 m<sup>2</sup> BTP

7 - dopustne samo dvorane za družabne prireditve

8 - samo mrliška vežica

9 - nadstrešnice za avtobusna postajališča in javne sanitarije

V sklopu predloga se dopušča na delu območja tudi pozidava z namembnostjo druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, ki niso navedene na tabeli. Skladno z določilom 139. člena, da se za preseganje določb potrebna izdelava OPPN. Tekom izdelave strokovnih variant se je izkazalo, da je smotrno razvijati obstoječo poslovno-storitveno os ob Tkalski ulici. Razširitev vsebin namenske rabe na ob uličnem delu je tako smiselna, pri čemer se v zaledju še zmeraj umešča skladiščne dejavnosti.

#### *Območja, za katera je predvidena priprava OPPN*

Pobuda za načrtovano zazidavo gospodarske cone je v skladu s 153. členom OPN Domžale, saj se predlaga postopek priprave OPPN. Pripravljeno je gradivo Prikaz stanja prostora, ki vsebuje:

- analizo obstoječega stanja in analizo pravnih režimov (iz prve alineje 8. odstavka 153. člena OPN Domžale);
- varstveni režimi so analizirani v nadaljevanju pobude;
- analizo razpoložljivosti družbene, oskrbne in gospodarske infrastrukture se pripravi elaborat ekonomike v fazi dopolnjenega osnutka SD OPPN;
- zasnovo načrtovanih prostorskih ureditev in zasnovo členitve načrtovanih prostorskih ureditev glede na predvideno lastništvo (iz 5. in 6. alineje 8. odstavka 153. člena OPN Domžale) je pripravljena ideja ter je razvidna iz grafične priloge tega gradiva.
- Vpliv načrtovanih prostorskih ureditev na robne EUP (iz zadnje alineje 8. odstavka 153. čl. OPN) se ovrednoti v postopku priprave SD OPPN.
- Navedene dejavnosti se v EUP VI-43 lahko zagotovijo v skladu s pogoji 139. člena OPN, ki veljajo za namensko rabo. Zasnova načrtovanih prostorskih ureditev iz 10. odstavka 153. člena OPN Domžale je zagotovljena kot grafična priloga te pobude.

#### *Variantne rešitve in natečaj*

Upoštevanje 92. člena OPN Domžale je izkazano, saj je bilo tekom priprave pobude izdelanih več variantnih rešitev z manjšo in večjo obremenitvijo prostora ter različno prometno zasnovo. Prostorska ureditev, predložena v pobudi, je najustreznejša variantna rešitev, prikazane pa so tudi druge variantne rešitve, ki so bile analizirane.

#### *Gradnja, postavitve in oblikovanje pomožnih objektov*

Pobuda za načrtovano zazidavo gospodarske cone je v skladu s Prilogo 2 in z 96. člena OPN glede pomožnih objektov na namenski rabi IG, na kateri so dopustni: majhna stavba do 50 m<sup>2</sup> – samo nadstrešek, pomožni objekti v javni rabi na javnih površinah s soglasjem občine (stavbe do 40 m<sup>2</sup>, gradbeno inženirski objekti do višine 10 m, pomožni cesti objekti, kiosk ali tipski zabojnik, montažna sanitarna enota), ograja, oporni zid do 1,5 m, mala komunalna čistilna naprava do 200 PE, nepretočna greznica do 50 m<sup>3</sup>, priključek na GJL in daljinskega ogrevanja, samostojno parkirišče do 200 m<sup>2</sup>, kolesarska pot, pešpot, gozdna pot, športno igrišče na prostem do 1000 m<sup>2</sup> brez spremljajočih objektov, vodno zajetje s prostornino razlivne vode do 2000 m<sup>3</sup>, okrasni bazen do 60 m<sup>3</sup>, namakalni sistem, pomožni komunalni objekt, objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov, proizvod oz. prefabrikat, bazne postaje, objekt za telekomunikacijsko opremo, telekomunikacijske antene in oddajnike, začasni objekti (vse razen začasnega pomola). V idejni

zasnovi pomožni objekti niso prikazani. Dopustnost postavitve pomožnih objektov se določi v odloku o SD OPPN.

*Usmeritve za občinske podrobne prostorske načrte ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora*

V prilogi 3 (Usmeritve za občinske podrobne prostorske načrte ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora) OPN Domžale, tabela 37 so za prostorsko enoto določeni posebni prostorsko izvedbenih pogoji:

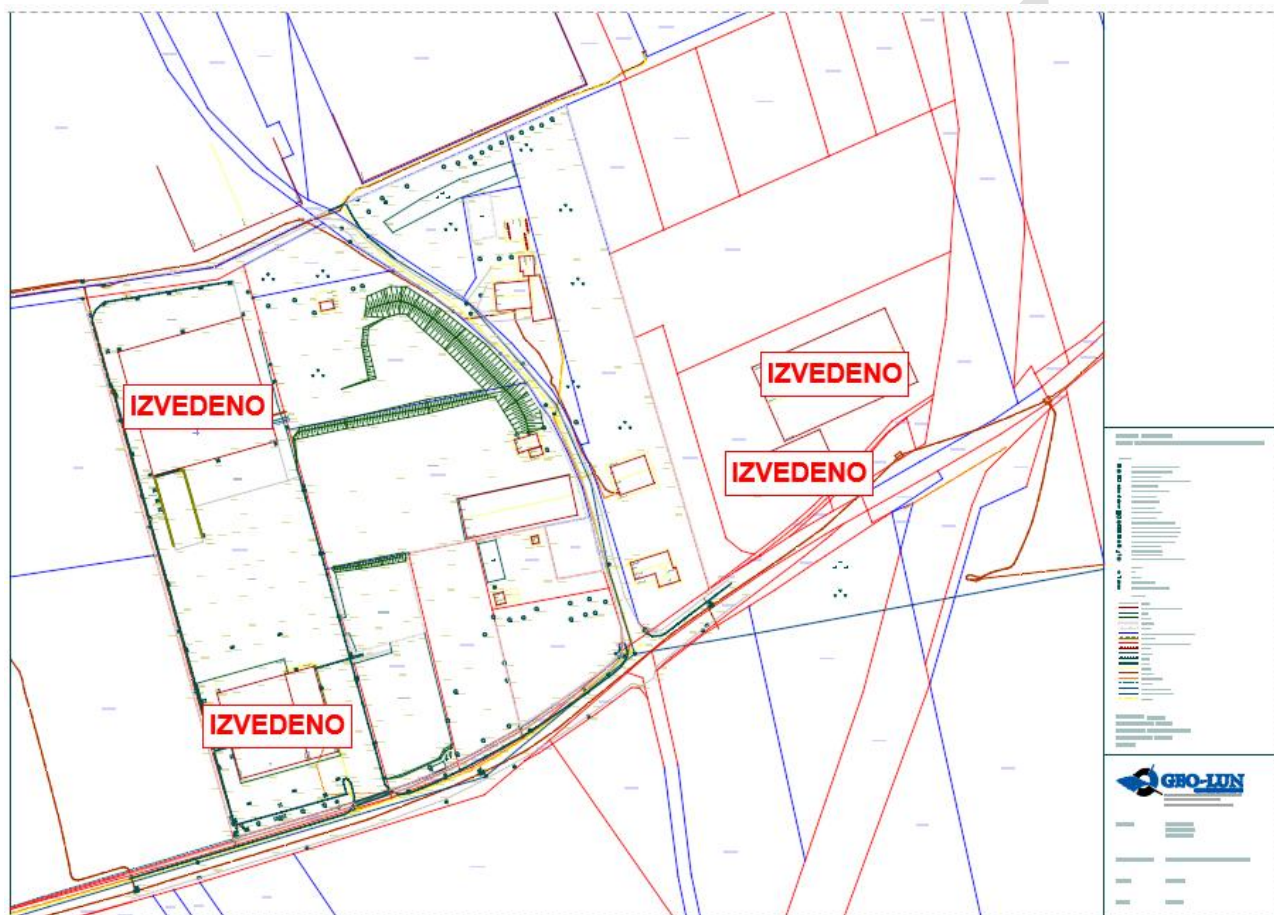
Oznaka območja	PNRP	PIA	Usmeritve za OPPN
VI-43	IG	OPPN	<p>Organizacija prometa: uvozi na zemljišče so predvideni iz lokalnih cest št. LC 073060 in št. LC 071070, skupaj na treh mestih. Območje se lahko prometno naveže na obstoječe cestno omrežje podjetja Tosama. Na območju se predvidi večje parkirišče za tovorna vozila. V primeru pretežno proizvodno skladiščnega programa je možno zagotoviti parkirne površine v nivoju terena. V primeru povečanja deleža drugih programov je možno zagotavljanje potrebnih parkirnih površin izven nivoja. Območje urejanja je namenjeno proizvodni, skladiščni, poslovni in trgovski rabi. Zasnova območja naj temelji na vzorcu pozidave kompleksa Tosama na severni strani. Povzame naj se geometrija in smer pozidave, osi prometnic in umeščanje manipulacijskih površin. Delno se lahko območje nameni drobnejši strukturi objektov. Osrednji del območja z namensko rabo mešane dejavnosti se nameni stanovanjsko-poslovno obrtni dejavnosti ali dejavnosti pospeševanja gospodarstva (tehnološki park, inkubator). Višinski gabarit naj se prilagodi višinam obstoječih objektov v kompleksu Tosame na severu. Višine naj se gibajo med 9 in 15 metri. Proizvodne in skladiščne hale naj bodo pritlične oziroma izjemoma dvoetažne. Velikost območja obdelave je 42.000 m<sup>2</sup>. V okviru priprave OPPN se preuči možnost ukinitve stanovanjske rabe na naslovu Tkalska ulica 2 in 3, prebivalce pa preseli izven lokacije načrtovanega proizvodnega območja. V osrednji del območja naj se uvršča nemoteče dejavnosti, od območja za proizvodnjo se ga obvezno loči z zeleno cezuro. Ozeleni se robove celotnega kompleksa. Pred pričetkom gradnje je potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave v smislu 28. točke prvega odstavka 3. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg), ki bodo podlaga za natančnejšo določitev ukrepov varstva (predvsem v smislu morebitne spremembe ureditvene situacije). V kolikor s spremembami ureditvene situacije ne bo moč doseči optimalne zaščite je treba na prizadetih površinah pred začetkom gradnje opraviti predhodna zaščitna arheološka izkopavanja. Pri tem je naj se vzpostavi stalen arheološki nadzor nad zemeljskimi deli na območju, kjer je pričakovati arheološke najdbe. V času gradnje mora investitor zagotavljati stalno varstvo objektov in območij kulturne dediščine, kar pomeni, da mora objekte, ki bi se med gradnjo lahko poškodovali, primerno zaščititi. Območje je poplavno ogroženo, zato je potrebno pri načrtovanju posegov v prostor upoštevati 131. člen tega odloka. Ob izdelavi OPPN je potrebno upoštevati pogoje in omejitve za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda.</p>

*Preglednica namenske rabe. Vir: OPN Občine Domžale*



Delno je območje že urejeno z veljavnim sprejetim prostorskim aktom OPPN V9-1 Pod Tosamo jug, oktober 2015, izdelovalec LOCUS d.o.o, kjer se UE4 (območje podjetja Dobravc Transport) zajame pod obravnavano območje OPPN. Glede določil veljavnega OPPN, predlog ne presega določil temveč le celostno zajame regulacijske elemente – gradbena meja, ter vzpostavlja celovito EUP.

Večji del trenutno veljavnega izvedbenega akta je že izveden in sicer poslovno gospodarska cona Dobravc Transport na zahodu (Ue4) ter poslovni objekt ALFA M (Ue2). Ureditvena enota Ue3 je trenutno še neizvedena in v naravi predstavlja nepozidano območje.



Vir: aktualni geodetski načrt, Geo-Lun, oktober 2023

## SKLADNOST S STRATEŠKIM DELOM

### *Izhodišča prostorskega razvoja občine*

Zaradi ugodne lege v osrednji Sloveniji se strateško spodbuja razvoj gospodarskih dejavnosti v občini. Glede na sintezno karto grafičnega dela strateškega dela OPN je na območju predviden razvoj gospodarskih dejavnosti. Torej so izhodišča SD OPPN skladna z določili nadrejenega akta.

### *Vizija in cilji prostorskega razvoja*

Strateški del predvideva umeščanje večjih poslovnih objektov v gospodarske cone in manjših okoljsko sprejemljivih obrtnih, poslovnih in oskrbnih dejavnosti v za to posebej določena območja,

v neposredno bližino naselij. Prav tako predvideva prestrukturiranje in prenovo gospodarske cone na Viru (Tosama). Torej so izhodišča SD OPPN skladna z določili nadrejenega akta.

#### *Zasnova prostorskega razvoja občine*

Strateški del prepozna obstoječe gospodarsko območje Tosama kot prednostno območje za razvoj gospodarstva, ki se predhodno urejajo pred posegi na druga naravno ohranjena območja (gospodarska cona Želodnik, Mlake (Zaboršt)). Torej so izhodišča SD OPPN skladna z določili nadrejenega akta.

#### *Usmeritve za prostorski razvoj občine*

Območje SD OPPN kot del območja »V9-1 Pod Tosamo jug« je prepoznano kot razvijajoče se območje (kar tudi v 14. členu navaja OPN Domžale), ki za nadaljnji razvoj potrebuje sprejem izvedbeno prostorskih pogojev saj je v delu že degradirano, kar je potrebno prenoviti. Območja prenov se praviloma načrtuje z OPPN. Proizvodno območje Tosama: Območje se prestrukturira, vendar obdrži rabo gospodarske cone. Tako z oblikovanjem kot z umeščenimi dejavnostmi naj okarakterizira poslovni vstop v mesto in s tem poslovne ambicije mesta. V območje umeščamo okoljsko sprejemljive proizvodne ter poslovne dejavnosti, ki služijo tudi neposredno prebivalcem mesta. Torej so izhodišča SD OPPN skladna z določili nadrejenega akta.