

Štev.: 0072-4/2019

Datum: 28. 03. 2019



OBČINA DOMŽALE

Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale

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

e vložisce@domzale.si, www.domzale.si

ŽUPAN

OBČINSKEMU SVETU

OBČINE DOMŽALE

ZADEVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE UREJANJA »PRESERJE OB BISTRICI - JUG« – DRUGA OBRAVNAVA

NAMEN: SPREJEM ODLOKA

PRAVNA PODLAGA: 20. člen Statuta Občine Domžale (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 9/11-UPB2)

PREDLAGATELJ: Toni DRAGAR, župan Občine Domžale

POROČEVALCA: Jure KOŠUTNIK, vodja Oddelka za urejanje prostora
Leon KOBETIČ, LOCUS d.o.o.

DELOVNI TELESİ: Odbor za prostor
Statutarno-pravna komisija

FINANČNE POSLEDICE: Sprejem odloka neposredno ne povzroča finančnih posledic.

OBRAZLOŽITEV:

UTEMELJITEV OBRAVNAVE

Obravnavani prostorski akt temelji na predpisih s področja prostorskega načrtovanja in prostorskih sestavinah planskih aktov Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale št. 8/01, 13/02, 15/02, 5/04, 14/06, 6/09, 8/10, 2/11, 3/13).

Skladno z 20. členom Statuta Občine Domžale (Ur. vestnik Občine Domžale št. 9/11 - UPB2) in 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) je občinski svet pristojen obravnavati in sprejeti odlok o prostorskem aktu.

OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Na pobudo podjetja Graditelj d.d. je bil s Sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega lokacijskega načrta za območje urejanja Preserje ob Bistrici – jug (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 03/2018) pričet postopek priprave sprememb in dopolnitev predmetnega prostorskega akta (v nadaljevanju: SDOLN). Razlog za pripravo SDOLN je preoblikovanje programske in urbanistične rešitve na delu območja, kjer se je spremenila investicijska namera. Investicijska namera se nanaša na ureditev poslovno stanovanjske soseske. Pripravljen je bil osnutek SDOLN in posredovan nosilcem urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), ki so podali smernice za načrtovanje. Osnutek SDOLN je bil posredovan Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje, ki je odločil, da SDOLN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

Na podlagi usmeritev NUP je bil osnutek predmetnega akta preoblikovan v dopolnjen osnutek SDOLN, ki je bil predložen v obravnavo Občinskemu svetu in javno razgrnitev. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SDOLN je potekala od 02.08.2018 do 30.09.2018, javna obravnava pa je bila dne 05.09.2018 v prostorih KS Preserje.

Predlogi in pripombe, ki so bili podani v času javne razgrnitve in obravnave, so bili analizirani in do njih sprejeta stališča. Dopolnjen osnutek prostorskega akta je bil na podlagi stališč preoblikovan v predlog, posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora in nanj pridobljena pozitivna mnenja.

VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV

Območje urejanja Preserje Ob Bistrici – jug leži v jugovzhodnem delu naselja Preserje pri Radomljah. Severno od območja urejanja je predvidena izgradnja glavne ceste Želodnik Vodice. V kraju Preserje, severno od soseske je osnovna šola Preserje pri Radomljah ter vrtec Gaj, ki se nahaja v območju urejanja.

Predmet SDOLN so prostorske ureditve na jugovzhodnem delu območja urejanja, ki se urbanistično, prometno in funkcionalno navezujejo na načrtovane in izvedene ureditve v območju urejanja in okolici. Območje urejanja predstavlja preplet stanovanjskih in centralnih funkcij.



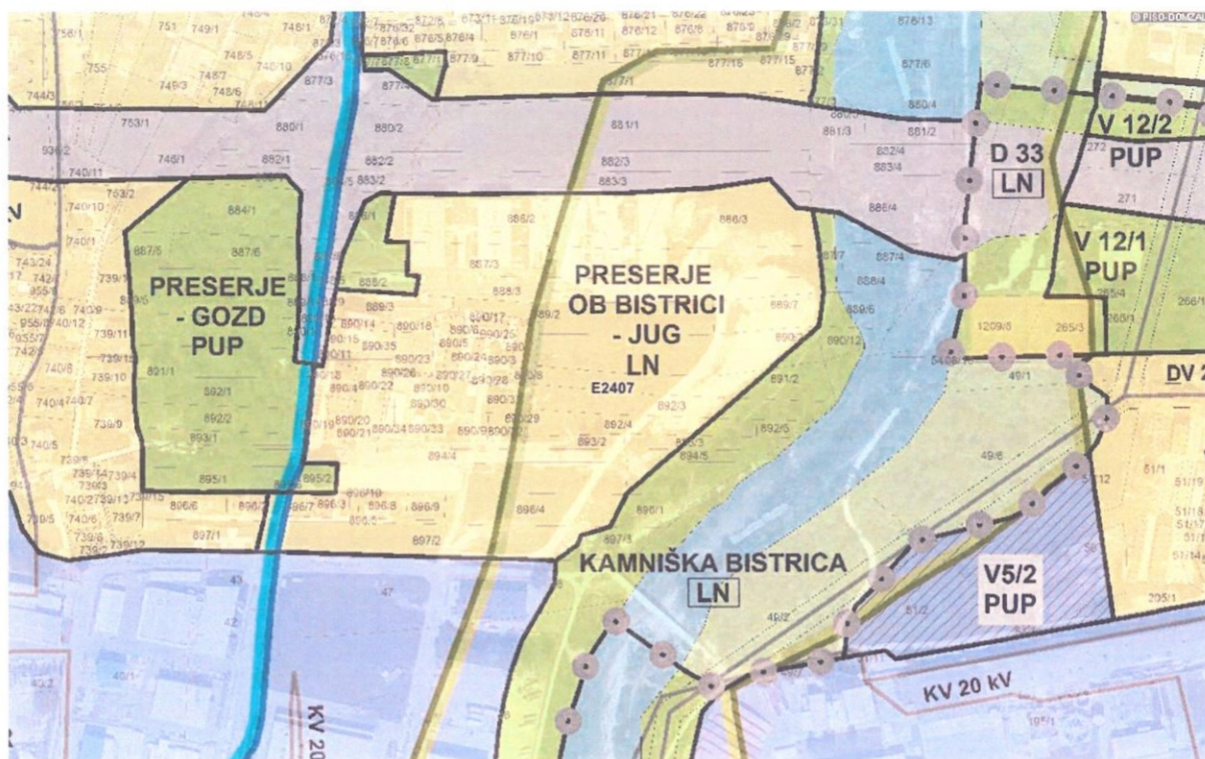
Slika 01: Območje naselja Preserje pri Radomljah (Vir: Google maps)



Slika 02: Prikaz lege območja urejanja v prostoru

SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Za območje urejanja Preserje ob Bistrici – jug je s prostorskimi sestavinami planskih dokumentov Občine Domžale (Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Domžale za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana občine Domžale za obdobje 1986-1990 za območje Domžale (Uradni Vestnik Občine Domžale, št. 08/01, 13/02, 15/02, 05/04, 14/06, 6/09, 8/10, 2/11, 3/13) (v nadaljevanju prostorske sestavine) predpisana izdelava podrobnega prostorskega načrta. S prostorskimi sestavinami določeno območje je namenjeno stanovanjem in spremljajočim dejavnostim.



Slika 03: Izsek iz kartografskega dela prostorskega plana Občine Domžale (vir: PISO Občine Domžale)

OBČINSKI LOKACIJSKI NAČRT ZA OBMOČJE UREJANJA PRESERJE OB BISTRICI – JUG

Za območje urejanja je v veljavi Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja Preserje ob Bistrici – jug (Uradni vestnik Občine Domžale št. 14/06) (v nadaljevanju: OLN).

Ureditveno območje je razdeljeno na 16 prostorskih (gradbenih) enot od P1-P16 in vmesne poljavne površine kot so dostopne ceste, pešpoti, zelene površine, parkirišča, otroška in športna igrišča, prostori za odpadke, ki so označene s 'S' in transformatorska postaja (TP), Igriška ulica in Severna servisna cesta. Na območju je 11 večstanovanjskih blokov (vključno z že obstoječimi) in 56 hiš (vključno z 2 že obstoječimi hišama). Od tega 18 atrijskih hiš, 9 vrstnih hiš, 6 dvojčkov, 15 prostostojećih hiš (2 obstoječi) in 8 stanovanjsko poslovnih hiš.

V območju je predvidenih 313 stanovanj v obstoječi in novih večstanovanjskih stavbah ter 56 stanovanjskih enot v atrijskih, vrstnih, prostostojećih hišah, dvojčkih in poslovno stanovanjskih stavbah.

Ureditve po prostorskih enotah (P) so v veljavnem OLN določene kot sledi:

- v P1 je lociranih šest (od A1-A6) stanovanjskih blokov s pripadajočo zunanjo ureditvijo, tremi otroškimi igrišči, atriji pritličnih stanovanj in internimi parkirnimi površinami;
- v P2 je lociran stanovanjski blok L, v P3 blok B3, v P4 blok B2 in v P5 blok B1 z dostopom preko dostopne ceste priključene na Cesto 2;
- v P6 je lociran vrtec s pripadajočimi zelenimi (ograjenimi) površinami in internim parkiriščem, z dostopom s Ceste 2;

- v P7 sta locirana dva stanovanjska niza C1-C6 in E1, E2, D1-D7, ter prostostoječi stanovanjski hiši G7 in G8 s pripadajočo dostopno potjo (prikluček Cesta 2)
- v P8 je 6 prostostojećih stanovanjskih hiš G1-G6 z dostopom s Ceste 4, objekt G6 s Ceste 1;
- v P9 in P10 je 6 atrijskih hiš v nizu od C13-C18 in od C7 do C12, z dostopom s Ceste C4;
- v P11 so trije stanovanjski dvojčki od I1 do I6 in prostostoječa stanovanjska hiša H5, z dostopom s Ceste 2;
- v P12 so locirane tri prostostoječe hiše H1-H3, z dostopom s Ceste 2;
- v P13 so locirani štirje poslovno stanovanjski objekti K1-K3 in J5 z dostopom s podaljška Severne servisne ceste;
- v P14 sta locirana poslovno stanovanjska dvojčka J1-J4 z dostopom s Severne servisne ceste;
- v P15 sta dva obstoječa prostostoječa stanovanjska objekta in predvidena prostostoječa hiša H4, dostopni preko obstoječe dostopne poti, priključene na Igriško ulico;
- v P16 se nahaja obstoječ stanovanjski blok s pripadajočimi parkirišči, dostopnimi preko dostopnih cest, priključenih na Cesto 2.



Slika 04: Veljavni lokacijski načrt s prikazanim območjem pobude za spremembo (SDOLN)

PREDLAGANE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OLN

SDOLN se nanašajo na prostorske enote P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14 in del P15 ter potrebne spremljajoče površine za gospodarsko javno infrastrukturo. Razen protipoplavnega zidu v območju SDOLN ni obstoječih objektov.

Območje SDOLN okvirno meri 2,53 ha in obsega jugovzhodni del območja OLN.

Območje SDOLN se nahaja južno od Ceste 1, severno od Puchove ulice (JP 572015) oziroma med vzhodno ležečim območjem obvodnih rekreacijskih površin Kamniške Bistrice in zahodno ležečimi pozidanimi površinami ureditvenega območja OLN Preserje ob Bistrici – jug oziroma z OLN predvidenima objektoma B1 in B2. Dostop do območja SDOLN je možno zagotoviti preko priključka na Puchovo ulico (JP 572015), s Ceste 1 (V boršt) in s Ceste 2 (Roje). Območje je ravninsko brez terenskih ovir ali prepek.

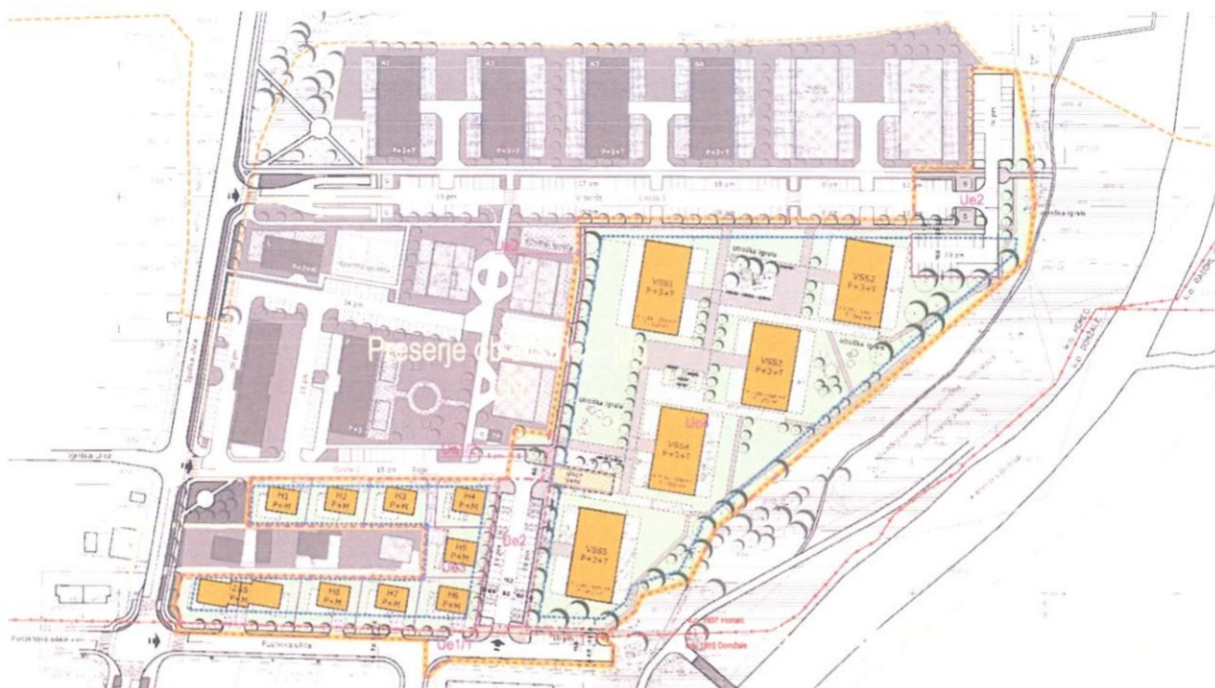
Območje SDOLN je razdeljeno na urejevalne enote (v nadaljevanju: Ue), ki predstavljajo vsebinsko in prostorsko zaokrožene enote z enotnimi pogoji za gradnjo. Območje SDOLN je razdeljeno na 4 Ue z naslednjimi vsebinami:

- Ue1/1 in Ue1/2: območje javnih površin;
- Ue2: območje skupnih površin;
- Ue3: območje enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb;
- Ue4: območje večstanovanjskih stavb s podzemno garažo.

Javne ceste in poti so zajete v Ue1. Ostale Ue je potrebno komunalno opremiti.



Slika 01: Območje OLN ter območje sprememb in dopolnitev OLN



Slika 02: Območje sprememb in dopolnitev OLN – ureditvena situacija

STROKOVNE PODLAGE ZA SDOLN

Za izdelavo SDOLN so bile uporabljene, oz. izdelane naslednje strokovne podlage in dokumenti:

- Utemeljitev skladnosti s strateškimi dokumenti
 - o Domžale 2025: Razvojni program Občine Domžale 2012-2025)
 - o Urbanistični načrt mesta Domžale
 - o Analiza razvojnih možnosti občine Domžale.
- Demografske projekcije in simulacije.
- Analizo družbene in komunalne infrastrukture.
- Analiza ureditvenega območja.
- Zaključke, utemeljitve in oceno zasnove soseske.

Povzetek strokovnih podlag:

Na družbeno in komunalno infrastrukturo oziroma obremenitve in potrebne kapacitete vpliva število prebivalcev. Točno število prebivalcev v soseski je sicer nemogoče napovedati, vendar je predvideno, da bo v spremenjeni soseski okvirno 200 dodatnih novih prebivalcev.

Večja gostota prebivalcev pozitivno vpliva na rentabilnost funkcij. Ob tem je pričakovati, da se bodo v okolici soseske zaradi večjega števila prebivalcev umeščale dodatne funkcije, predvsem storitvene in servisne dejavnosti, kar bo ponudbo in konkurenčnost teh dejavnosti izboljšalo.

Osnovna oskrba prebivalcev vključuje osnovno šolo, vrtec in trgovino. Soseska sodi v šolski okoliš OŠ Preserje. Osnovna šola Preserje je bila ravno kar dograjena in je z nadzidavo dobila štiri nove oddelke ter prenovljeno in razširjeno kuhinjo. Sedaj ima 35 oddelkov. Vrtec, enota

Gaj z 8 oddelki, je bil zgrajen za potrebe soseske in se nahaja znotraj nje. Glede na simulacijo gibanja števila otrok za to enoto, so kapacitete vrtca zadostne. Dostopnost do trgovine osnovne preskrbe je dobra.

Glede na analizo in izračune se obremenitve na cestno omrežje zaradi spremembe OLN ne bodo bistveno povečale. Predvideno je, da se bo večji del motornega prometa iz soseske navezoval na načrtovano cesto Želodnik-Vodice in ne bo v večji meri obremenjeval ostalih prometnic.

Za izboljšanje trajnostne mobilnosti so ključnega pomena kolesarske in pešpoti, ki povezujejo mestna območja ter vzpostavljene varne peš in kolesarske navezave na postajališča JPP. Soseska je s predvidenimi in predlaganimi izboljšavami dobro navezana na trajnostne povezave znotraj mesta in občine. Na območju je dobra tudi dostopnost do postajališč JPP.

Ureditveno območje je pretežno že ustrezno opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo na podlagi že sprejetega OLN. Spremembe in dopolnitve OLN Preserje ob Bistrici – jug ne povzročajo večjih vplivov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Po pregledu storitvenih, servisnih in družbenih dejavnosti znotraj 15 minutne dostopnosti je bilo ugotovljeno, da je nabor teh dejavnosti v okolici soseske dober.

Občina Domžale sodi v zmerno bivalne občine, značilno je pomanjkanje delovnih mest. Skoraj 70% prebivalcev se vozi na delo v druge občine, kar generira prometne obremenitve na območju občine. V neposredni bližini soseske Gaj Preserje se nahaja veliko (zadostno) število delovnih mest, vendar je na delovne migracije zaradi specifičnosti delovnih mest težko vplivati. Ključnega pomena je dostopnost (železnica, avtocesta, povezovalna cesta Mengeš – Vodice, večnamenska pot ob Kamniški Bistrici), ki je v Domžalah in na mikrolokaciji zelo dobra.

V strokovnih podlagah je zasnova soseske pred in po spremembi obravnavana skozi izračun urbanističnih kazalnikov in opisno analizo. Najpomembnejša razlika je dejstvo, da je v veljavnem OLN polovica območja namenjena individualni gradnji, kar pomeni, da je na območju manj skupnih in več individualnih površin. Predvsem na račun nižjega deleža atrijev in prometnih površin je delež funkcionalnih površin v spremenjeni zasnovi precej višji. Delež funkcionalnih zelenih površin se iz 4 % zviša na 10% in delež funkcionalnih tlakovanih iz 10 % na 15 %. Po spremembi se funkcionalne površine na prebivalca povečajo za 45 %; zelene površine na prebivalca za 16 %, medtem ko se prometne površine na prebivalca zmanjšajo za približno 23 %.

V skladu z izračuni in primerjalno analizo je ocenjeno, da je zasnova soseske po predvideni spremembi boljša, saj niti eden izmed izračunanih kazalnikov nima slabše vrednosti.

ETAPNOST IZVAJANJA REŠITEV, DOLOČENIH S SDOLN

Gradnja večstanovanjskih stavb se izvaja v najmanj treh zaporednih etapah. Posamezna etapa zajema gradnjo in pridobitev uporabnega dovoljenja. V posamezno etapo sta lahko vključeni največ dve večstanovanjski stavbi. Predvideno je, da se prva etapa začne leta 2020 in da se zadnja zaključi najprej leta 2025.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Domžale sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja »Preserje ob Bistrici - jug«.



ŽUPAN

Toni Dragar

Na podlagi 55. do 61. Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) v povezavi s 273. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in na podlagi 20. člena Statuta Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 9/11 – uradno prečiščeno besedilo 2) je Občinski svet Občine Domžale na ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE UREJANJA »PRESERJE OB BISTRICI - JUG«

I.SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja Preserje ob Bistrici – jug (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 14/06).

2. člen

(predmet SDOLN)

(1) Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja Preserje ob Bistrici – jug (v nadaljevanju: SDOLN) se nanašajo na jugovzhodni del območja urejanja Preserje ob Bistrici – jug, ki obsega prostorske enote P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13 in P14 ter spremljajoče potrebne površine za gospodarsko javno infrastrukturo.

(2) Predmet SDOLN je ureditev stanovanjske soseske, za kar se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo novih stanovanjskih stavb, gradnjo parkirišč, otroških igrišč, parkovnih površin in pešpoti, gradnjo prometne ureditve in gradnjo komunalne infrastrukture (pred in po gradnji glavne ceste Želodnik-Mengeš – Uredba o lokacijskem načrtu za glavno cesto Želodnik–Mengeš–Vodice na odseku Želodnik-Mengeš z obvoznico Mengeš (Uradni list RS, št. 48/04); v nadaljevanju: DLN). Določijo se zlasti pogoji glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji za gradnjo, ter potrebni prostorski ukrepi.

(3) Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s SDOLN so:

- izgradnja 5 večstanovanjskih stavb s podzemnimi garažami s skupno največ 160 stanovanji;
- izgradnja 10 enostanovanjskih stavb;
- izgradnja oz. dograditev omrežja javnih cest (JP 572015 – Puchova ulica) za prometno opremljanje in priključevanje območja;
- ureditev prometnega priključevanja na interno prometno omrežje (Cesta 1 in Cesta 2);
- izgradnja nove interne ceste med Cesto 2 in JP 572015 - Puchova ulica;
- ureditev komunalne in energetske infrastrukture območja;
- ureditvi peš in kolesarskih poti, parkirnih površin za obiskovalce ter zelenih in funkcionalnih površin območja,

- ureditev trajnostnih načinov dostopnosti do območij osnovne oskrbe.

3. člen
(sestavni deli SDOLN)

- (1) SDOLN vsebujejo tekstualni del, grafični del in priloge.
- (2) Tekstualni del SDOLN vsebuje:
 - I. Splošne določbe
 - II. Območje SDOLN
 - III. Opis prostorskih ureditev
 - IV. Rešitve načrtovanih objektov in površin ter pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
 - V. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
 - VI. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin
 - VII. Rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - VIII. Načrt parcelacije
 - IX. Etapnost izvedbe prostorskih ureditev ter drugi posegi in zahteve za izvajanje SDOLN
 - X. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
 - XI. Prehodne in končne določbe
- (3) Grafični del SDOLN obsega:
 - List 1.0: Prikaz lege območja SDOLN v prostoru; merilo 1:2000
 - List 2.0: Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro; merilo 1:1000
 - List 3.1: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor – ureditvena situacija; merilo 1:1000
 - List 3.2: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor (cesta v Ue1 - tipični profil vzhodnega in zahodnega odseka Ue1/1); merilo 1:100
 - List 4.0: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro; merilo 1:1000
 - List 5.0: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom; merilo 1:1000
 - List 6.0: Načrt parcelacije s prikazom javnih površin; merilo 1:1000
- (4) Priloge OPPN so:
 - sklep o začetku SDOLN za območje urejanja Preserje ob Bistrici - jug,
 - izvleček iz nadrejenega prostorskega akta,
 - prikaz stanja prostora,
 - strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve,
 - smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
 - odločba MOP, da v postopku priprave SDOLN celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) ni treba izvesti,
 - obrazložitev in utemeljitev SDOLN,
 - povzetek za javnost.

II.OBMOČJE SDOLN

4. člen

(obseg območja SDOLN)

- (1) Ureditveno območje SDOLN Preserje ob Bistrici - jug (v nadaljevanju ureditveno območje SDOLN) se nahaja v katastrski občini 1937-Homec in v katastrski občini 1959-Domžale, v naselju Preserje in obsega jugovzhodni del OLN za območje urejanja Preserje ob Bistrici – jug.
- (2) Območje SDOLN zajema naslednje parcele:
 - v k.o. 1937-Homec: 889/2-del, 963/102-del, 963/103-del, 963/202-del, 963/203, 963/204, 963/205, 963/206, 963/207, 963/208-del, 963/209-del, 963/62-del, 963/63, 963/64, 963/65, 963/66, 963/67, 963/68, 963/69, 963/70, 963/71, 963/72, 963/73, 963/74, 963/75, 963/76, 963/77, 963/78, 963/79, 963/80, 963/81, 963/82-del, 963/83, 963/84, 963/85, 963/86, 963/89, 963/90, 963/91, 963/92, 963/97-del;
 - v k.o. 1959-Domžale: 47/1-del, 47/13-del, 48/1-del.
- (3) Ureditveno območje SDOLN meri 2,53 ha in je natančno določeno v grafičnem delu.

5. člen

(urejevalne enote)

- (1) Ureditveno območje SDOLN, je razdeljeno na urejevalne enote (v nadaljevanju Ue), kot sledi:
 - Ue1 – območje javnih cest in javnih površin;
 - Ue2 – območje skupnih prometnih, parkirnih in infrastrukturnih površin;
 - Ue3 – območje enostanovanjske gradnje;
 - Ue4 – območje večstanovanjske gradnje s podzemnimi garažami.
- (2) Urejevalne enote so prikazane v grafičnem delu na listih številka 2, 3.1, 4, 5 in 6.

III.OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen

(funkcija in oblikovanje območja prostorskih ureditev, določenim s SDOLN)

- (1) Ureditveno območje SDOLN je namenjeno stanovanjski gradnji, kar vključuje izgradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih površin za njihovo rabo, krajinske ureditve in ureditev gospodarske infrastrukture.
- (2) Pri urbanističnem oblikovanju območja SDOLN je potrebno upoštevati gradbeno mejo, določeno v grafičnem delu, ter slediti smerem, ki jih podajajo načrtovane prometne ureditve. Z oblikovanjem novo načrtovanih objektov naj se z arhitekturnimi elementi, tlorisi in višinskimi gabariti sledi strukturi obstoječe in načrtovane pozidave preostalega območja občinskega lokacijskega načrta (v nadaljevanju: OLN).
- (3) Zunanje površine je potrebno oblikovati skladno namenu, določenem za posamezno Ue, brez grajenih ovir. Robove ureditvenega območja SDOLN je potrebno oblikovati in navezati na obstoječe omrežje javnih cest, obstoječe pešceve in kolesarske površine oziroma poti.

7. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji in z območji osnovne oskrbe)

- (1) Ureditveno območje SDOLN na severni strani meji na območje DLN, na vzhodni strani na območje obvodnih rekreacijskih površin Kamniške Bistrice, na južni strani na JP 572015 (Puchova ulica) oziroma območje proizvodnih dejavnosti (Zgornje Jarše - sever), na zahodni strani na JP 572031 (Igriška ulica) oziroma območje zelenih parkovnih površin (Preserje - gozd), na preostalem delu pa na območje OLN Preserje ob Bistrici – jug, ki ni predmet SDOLN.
- (2) V območju prostorskih ureditev, določenim s SDOLN, se z novimi ureditvami v sklopu Ue1/1 dogradi omrežje javnih cest (podaljšanje Puchove ulice), v sklopu Ue1/2 se delno prilagodi (skrajša) predvidena javna cesta (cesta 2).
- (3) Osnovna oskrba prebivalcev vključuje osnovno šolo, vrtec in trgovino. Soseska sodi v šolski okoliš OŠ Preserje in se nahaja znotraj 10 oziroma 15 minutne peš dostopnosti. Osnovna šola Preserje ima 35 oddelkov. Vrtec, enota Gaj z 8 oddelki, je bil zgrajen za potrebe soseske in se nahaja znotraj nje. Znotraj 15 minutne peš dostopnosti se nahajajo tri trgovine osnovne oskrbe.
- (4) Postajališča javnega potniškega prometa (JPP) se nahajajo na 10 oziroma 15 minutni peš dostopnosti od soseske Gaj. Znotraj 10 minutne peš dostopnosti se nahajajo avtobusna postajališča ob Pelechovi ulici in Kamniški cesti in železniško postajališče Jarše-Mengeš. Znotraj 15 minutne dostopnosti se nahaja tudi avtobusno postajališče Količevo ob Koliški cesti.
- (5) Z ureditvijo površin za peš in kolesarski promet se območje prostorskih ureditev, določeno s SDOLN, poveže s sosednjimi območji in zelenimi obvodnimi rekreativnimi površinami Kamniške Bistrice.

8. člen

(posegi izven območja prostorskih ureditev, določenim s SDOLN)

Posegi izven območja prostorskih ureditev, določenim s SDOLN, so dopustni za potrebe gradnje gospodarske in prometne infrastrukture, za potrebe priključevanja območja in za vzpostavitev povezav s sosednjimi območji. Posegi so dopustni s soglasjem upravljavca posamezne infrastrukture in so prikazani v grafičnem delu.

9. člen

(javne in skupne površine)

- (1) Javne površine v območju prostorskih ureditev, določenim s SDOLN, so površine cest ter ureditve ob severnem robu Ceste 2 v Ue1. V severovzhodnem delu Ue2 se z osnovnim OLN predvidene javne prometne in parkirne površine spremenijo v skupne površine.
- (2) Razmejitev javnih površin je prikazana v grafičnem delu na listu številka 6.

10. člen

(dopustne dejavnosti)

- (1) Osnovna namembnost območja je stanovanjska.
- (2) Kot dopolnilne dejavnosti so dopustne le tiste poslovne dejavnosti, ki prekomerno ne obremenjujejo stanovanjskega območja (skladno z uredbami, normativi in meritvami). Te dejavnosti ne smejo generirati dodatnega mirujočega prometa izven možnih kapacitet v posamezni urejevalni enoti.

11. člen

(vrste dopustnih gradenj in objektov)

- (1) V območju prostorskih ureditev, določenim s SDOLN, so dopustne:
 - gradnje novih objektov;
 - odstranitve objektov;
 - gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov na gradbenih parcelah osnovne stavbe, ki služijo osnovni namembnosti ali dopolnilnim dejavnostim.
- (2) Na celotnem območju SDOLN so dopustne gradnje infrastrukture potrebne za delovanje načrtovanega območja.
- (3) V ureditvenem območju SDOLN so dopustne gradnje naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
 - zbirnih mest za komunalne odpadke;
 - nadstreškov;
 - komunalnih priključkov;
 - urbane opreme;
 - igrišč;
 - prefabrikatov kot enostavnih objektov;
 - naprav za izkoriščanje obnovljivih virov energije za lastne potrebe in
 - shramb (npr. kolesarnic in podobno) do 30 m².
- (4) Gradnje malih čistilnih naprav in greznic niso dopustne.
- (5) Dopustne so tudi gradnje drugih objektov, če so le ti nujni za delovanje območja SDOLN ter jih je mogoče umestiti na območja predvidena za gradnjo pod drugimi pogoji tega odloka. Takšni objekti ne smejo imeti večjega vpliva na okolje in gospodarsko javno infrastrukturo, kot objekti, ki so v območju SDOLN že dopustni.

IV.REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN TER POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

12. člen

(merila, pogoji in usmeritve za umeščanje, načrtovanje in oblikovanje objektov,)

- (1) Umestitev stavb na gradbenih parcelah je regulirana z gradbenimi mejami v državnem koordinatnem sistemu. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo. Gradbene meje so prikazane v grafičnem delu na listu številka 3.1 in 6.
- (2) V Ue3 je dopustna gradnja dvojčkov.
- (3) Fasadne ploskve osnovnih volumnov stavb morajo biti med seboj pravokotne. Osnovnemu volumnu stavbe se lahko odvzema ali dodaja nove volumne po enakem pravilu. Izbrani fasadni materiali morajo odražati stanovanjski namen stavbe.
- (4) Podkletitev objektov je dopustna na način, da so preprečeni morebitni škodljivi vplivi visokih voda in talne vode. Kletne etaže lahko presegajo gradbene meje in lahko segajo največ do roba območja urejevalne enote.
- (5) Ograje morajo biti na strani, ki meji na javno površino, umaknjene najmanj 0,5 m v parcelo. Ostale ograje so lahko postavljene na parcelno mejo, če oba lastnika s tem soglašata. Če lastnika ne soglašata, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m. Ograjevanje območja večstanovanjskih stavb ni dopustno, razen ograditev atrija, ki pripada stanovanjskemu

delu stavbe.

- (6) Ostali enostavni in nezahtevni objekti, ki niso stavbe, morajo biti:
- od sosednje parcelne meje oddaljeni najmanj 0,5 m, s soglasjem sosedu pa lahko segajo do parcelne meje;
 - od meje parcele gospodarske javne infrastrukture odmaknjeni najmanj 1,5 m.
- (7) Gradbene meje ne veljajo za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo.
- (8) Barve fasad naj bodo v pastelnih ali sivih tonih.
- (9) Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele. Dopustni faktor zazidanosti po Ue je:
- Ue3 = 0,4;
 - Ue4 = 0,3.
- (10) Dopustna nadzemna etažnost stavb po Ue je:
- Ue3 = P+M (pritličje, mansarda);
 - Ue4 = P+3+T (pritličje, tri nadstropja, terasna etaža).
- (11) Delež zelenih površin (DZP) v območju je delež površin gradbene parcele, namenjene zelenim ureditvam, ki ne služijo prometnim površinam objekta. Najmanjši dopustni delež zelenih površin po Ue je:
- Ue3 = 30%;
 - Ue4 = 40%.
- (12) Enostavni in nezahtevni objekti so lahko pokriti z ravnimi strehami, a naj z velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi, v prostoru ne izstopajo.
- (13) Strehe stavb v posamezni urejevalni enoti morajo biti enotno oblikovane. Naklon strešine stavb po Ue je:
- Ue3: dvokapna v naklonu 30°-33° z maksimalnim kolenčnim zidom 1,50 m
 - Ue4: ravna ali eno oziroma več kapna v naklonu 6°-9°.
- (14) Sončni zbiralniki ne smejo presegati slemena streh in morajo biti postavljeni poravnano s strešino oziroma skriti za fasadnim vencem.

13. člen

(merila, pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo javnih cest)

- (1) Ue1 predstavlja površine obstoječih in načrtovanih javnih cest.
- (2) Tipični prečni profil obstoječega odseka JP 572015 – Puchova ulica, med stacionažo 0 744 km in stacionažo 0 853 km, se ohrani in znaša najmanj:
- vozišče širine 6,8 m;
 - obojestranski pločnik širine 1,5 m;
 - zelenica z drevoredom širine 2,0 m ob severnem robu.
- (3) Tipični prečni profil novega odseka JP 572015 – Puchova ulica, od stacionaže 0 853 km do parcele št. 48/1 k.o. Domžale (podaljšek v smeri vzhoda), je enak profilu obstoječega odseka iz prejšnjega odstavka, z enostranskim hodnikom za pešce širine najmanj 1,5 m.
- (4) Tipični prečni profil obstoječe Ceste 2, z voziščem širine 6,0 m in enostranskim hodnikom za pešce širine 1,6 m, se ohrani oziroma smiselno nadaljuje v Ue1/2.
- (5) Na JP 572015 – Puchova ulica se s prometno ureditvijo predvidi območje omejene hitrosti

30 km/h.

(6) Tipični prečni profil ceste v Ue1 je prikazan v grafičnem delu na listu številka 3.2.

14. člen

(merila, pogoji in usmeritve za parkiranje, interventne in manipulativne površine)

- (1) Manipulativne, parkirne in interventne površine morajo biti zagotovljene znotraj gradbenih parcel objektov in Ue2, skladno z grafičnim delom OPPN.
- (2) Glede na namembnost stavbe oziroma dejavnost je treba pri izračunu in projektiranju parkirnih mest v okviru gradbene parcele upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest:

Namembnost oz. dejavnost	Število parkirnih mest (PM)
Stanovanjske stavbe	2 PM / stanovanjsko enoto + 10 % za obiskovalce
Poslovna dejavnost	1 PM / 30 m ² BEP namenjene poslovni dejavnosti, vendar ne manj kot 1 PM

(3) Dimenzije parkirnih mest morajo ustrezati minimalnim pogojem glede na tip vozila in način organizacije parkirišča.

(7) Povožne površine morajo biti izvedene nepropustno, v asfaltni izvedbi oziroma tlakovane, obrobene z robniki in opremljene z napravami za zaščito podtalnice pred pronicanjem škodljivih snovi (lovilci olj, ločitev padavinske in ostale kanalizacije). Površine za pešce so lahko tlakovane ali v asfaltni izvedbi.

(8) Na prometnih površinah se s prometno ureditvijo predvidi območje omejene hitrosti 30 km/h.

15. člen

(merila, pogoji in usmeritve za ureditev ostalih površin in krajinske ureditve)

- (1) Za urejanje ostalih površin in krajinske ureditve veljajo naslednji pogoji:
- višina urejenega terena ob načrtovanem objektu mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem;
 - morebitne manjše nivojske razlike se uredijo s primernimi višinskimi premostitvami (klančinami, zidci, škarpami, ipd.), ki pa ne smejo predstavljati grajene ovire v sistemu peš in kolesarskih površin;
 - ureditve okolice objektov v posamezni urejevalni enoti naj bodo oblikovno skladne;
 - zasaditev okolice objektov naj temelji na rabi avtohtone vegetacije;
 - parkirišča, ki se nahajajo izven območja podkletitve objektov naj se osenčijo z drevjem, zemljišče pod krošnjo dreves naj bo travnato ali peščeno oziroma tlakovano z mrežastimi tlakovci in ne polno tlakovano;
- (2) Odprte bivalne površine ob večstanovanjskih stavbah naj bodo urejene s prostorskimi ureditvami za skupno rabo (druženje, igro, rekreacijo), kar se zagotovi z ureditvijo in vzdrževanjem zelenih in tlakovanih površin ter urbane opreme in igrišč. V postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja za prvo večstanovanjsko stavbo se kot del projektne dokumentacije izdela idejna zasnova zunanje ureditve za celotno Ue4. Za posamezno večstanovanjsko stavbo se izdela načrt zunanje ureditve, ki mora biti z idejno zasnovo skladen.

V.ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

16. člen

(zasnova projektnih rešitev gospodarske javne infrastrukture)

Potek obstoječega in s SDOLN načrtovanega omrežja gospodarske javne infrastrukture je prikazan v grafičnem delu na listu številka 2 in 4.

17. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Za potrebe prometnega priključevanja in prometnih ureditev območja SDOLN se zgradi nov odsek javne ceste JP 572015 – Puchova ulica, od stacionaže 0 853 km do parcele št. 48/1 k.o. Domžale (podaljšek v smeri vzhoda), rekonstruira vzhodni del obstoječe Ceste 2 v sklopu Ue1/2 in zgradi nova odseka interne ceste s parkirišči v sklopu Ue2.
- (2) Območje SDOLN se napaja iz JP 572031 - Igriška ulica, na katero se navezuje preko obstoječe Ceste 1 in Ceste 2, in JP 572015 – Puchova ulica, na katero se naveže preko nove interne ceste v sklopu Ue2, v skladu z grafičnim delom.
- (3) Razporeditev prometnih površin, elementi cest (širine, ustrezni radiji, odmiki od objektov) in izbrana konstrukcija morajo zagotavljati nemoten dostop interventnih vozil (požar, rušitve), vozil za odvoz komunalnih odpadkov in vozil zimske službe.
- (4) Pri dovozih do stavb, ekoloških otokov in prostorov za odlaganje smeti se uredijo spuščeni robniki.
- (5) Za vse posege v območje DLN je potrebno pridobiti soglasje DARS, za vse posege v varovalni pas glavne ceste, v katerem je raba prostora omejena in meri 25m od roba cestnega sveta obojestransko, pa soglasje bodočega upravljavca ceste.
- (6) Postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje je v območju oz. varovalnem pasu glavne ceste prepovedano.

18. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Ob zahodnem robu ureditvenega območja SDOLN, na parceli št. 963/61 k.o. Homec, se nahaja obstoječa transformatorska postaja Preserje jug. Znotraj ureditvenega območja SDOLN, ob severozahodnem robu, pa obstoječ nizkonapetostni kablovod. Obstoječe omrežje se ohranja.
- (2) Za napajanje predvidenih objektov v območju SDOLN se zgradi nove nizkonapetostne podzemne vode iz transformatorske postaje Preserje jug. Vsi predvideni zemeljski vodi se uvlečejo v njim namenjeno kabelsko kanalizacijo s kabelskimi jaški ustreznih dimenzij. Nizkonapetostni razvod v območju podzemne garaže se izvede v zaprtih kabelskih policah. Trasa obstoječih in novih elektroenergetskih vodov je prikazana v grafičnem delu na listu številka 4.
- (3) V priključno merilne kabelske omarice predvidenih objektov se vgradi prenapetostne odvodnike razreda 1 z ustrezno ozemljitvijo, za katero je potrebno izvesti kontrolne meritve.
- (4) Pred projektiranjem je potrebno predviden potek nizkonapetostnih vodov ter število zaščitnih PVC cevi uskladiti z upravljavcem omrežja.
- (5) Predviden poseg v prostor znotraj varovalnega pasu obstoječih elektroenergetskih vodov oziroma objektov, ki so v lasti in upravljanju SODO oziroma Elektro Ljubljana d.d., je možen pod pogoji, da se zagotovi ustrezna zaščita oziroma po potrebi umik elektroenergetskih vodov

skladno s tehničnimi normativi in standardi ter veljavno tipizacijo upravljavca omrežja. Pri tem je potrebno upoštevati zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010).

19. člen (plinovodno omrežje)

- (1) Ob delu severnega in delu južnega roba ureditvenega območja SDOLN potekajo obstoječi distribucijski vodi plinovodnega omrežja, nazivnega premera (v nadaljevanju: DN) od DN 32 do vključno DN 90, namenjeni oskrbi obstoječih stavb, ki se nahajajo v območju urejanja OLN Preserje ob Bistrici – jug oziroma izven ureditvenega območja SDOLN. Obstoječe omrežje se ohranja.
- (2) Na območju SDOLN se distribucijsko plinovodno omrežje dogradi. Trasa obstoječih in novih vodov je prikazana v grafičnem delu na listu številka 4.

20. člen (telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)

- (1) Ob delu severnega in delu južnega roba ureditvenega območja SDOLN potekajo obstoječi telekomunikacijski vodi, namenjeni oskrbi obstoječih stavb, ki se nahajajo v območju urejanja OLN Preserje ob Bistrici – jug oziroma izven ureditvenega območja SDOLN. Obstoječe omrežje se ohranja.
- (2) Objekti v ureditvenem območju SDOLN se priključijo na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki poteka po Cesti 1, Cesti 2 in Puchovi ulici. Določa se zemeljski razvod omrežja.
- (3) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki se ga glede na pozidavo ustrezno zaščiti ali prestavi.

21. člen (vodovod)

- (1) Ob delu severnega in delu južnega roba ureditvenega območja SDOLN potekajo obstoječi javni vodovodni vodi, namenjeni oskrbi obstoječih stavb, ki se nahajajo v območju urejanja OLN Preserje ob Bistrici – jug oziroma izven ureditvenega območja SDOLN. Obstoječe omrežje izven ureditvenega območja SDOLN se ohrani. Že zgrajeni vzhodni del vodovodnega omrežja v delu Ceste 2, ki se nahaja v ureditvenem območju SDOLN, se ukine.
- (2) Vodovodno omrežje v ureditvenem območju SDOLN se zgradi po sistemu zanke. Za potrebe ureditvenega območja SDOLN se sekundarno omrežje dogradi z novim vodom vodovoda iz nodularne litine (v nadaljevanju: NL) DN 100, ki bo potekal med območjem novo načrtovane podzemne garaže in že izvedenim protipoplavnim zidom. Nov vod se na severnem delu naveže na obstoječ vod NL DN 100 ob Cesti 1 in na južnem delu na obstoječ vod NL DN 100 severno od obstoječe Puchove ulice.
- (3) Odmike javnega vodovoda od ostalih komunalnih vodov je potrebno izvesti v skladu s Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnega vodovoda (Uradni Vestnik Občine Domžale, št. 15/06).
- (4) Objekti v ureditvenem območju SDOLN se bodo priključevali na novozgrajeni vodovod, vsak s svojim samostojnim priključkom in odjemnim mestom. Vodomerni jaški morajo biti locirani na gradbeni parceli pripadajoči posameznemu objektu, čim bližje javnemu vodovodu.
- (5) Vodovodni priključki morajo biti zaključeni z vodomernimi jaški, ki morajo biti locirani na gradbeni parceli načrtovanega objekta, čim bližje javnemu vodovodu in stalno dostopni

upravljavcu. V projektni dokumentaciji morajo biti navedene dimenzije priključkov in obračunskih vodomerovalov.

(6) Investitor mora predložiti projekt izgradnje javnega vodovoda v pregled upravljavcu javnega vodovoda in pridobiti soglasje k projektnim rešitvam.

(7) Za priključitev objektov na javno vodovodno omrežje je potrebno pridobiti soglasje za priključitev.

(8) Na vodovodnem omrežju ni dopustno postavljati objektov in ograj. Zagotovljeni morajo biti predpisani odmiki od vodov.

22. člen (hidrantno omrežje)

(1) Za potrebe gašenja požara se na vodovodno omrežje vgradijo nadzemni hidranti lomljive izvedbe. Hidrantno omrežje mora biti krožno povezano.

(2) Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5,0 m, največja pa 80,0 m. Hidranti so lahko medsebojno oddaljeni največ 80,0 m. Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

23. člen (odpadna kanalizacija)

(1) Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, ki se nahaja izven ureditvenega območja SDOLN, se ohrani. Že zgrajeni vzhodni del kanalizacijskega omrežja v delu Ceste 2, ki se nahaja v ureditvenem območju SDOLN, se ukine.

(2) Za potrebe ureditvenega območja SDOLN se zgradi nove kanalizacijske vode za komunalno odpadno vodo, ki se navežejo na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (magistralni vod z oznako B 800-F, sekundarni vod z oznako PVC 250 v Cesti 2, kolektor z oznako B 900 v Igriški ulici).

(3) Pred priklopom novega sekundarnega voda odpadne kanalizacije z oznako PVC 250-F, ki bo potekal po Cesti 1 in gravitira proti vzhodu, na obstoječ magistralni vod z oznako B 800-F je potrebno predvideti revizijski jašek, ki bo omogočal čiščenje kanala. Revizijski jašek naj bo lociran ob povoznih površinah.

(4) Odmike javne kanalizacije od ostalih komunalnih vodov je potrebno izvesti v skladu s Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javne kanalizacije (Uradni Vestnik Občine Domžale, št. 15/06).

(5) V projektni dokumentaciji morajo biti navedene dimenzije hišnih kanalizacijskih priključkov in revizijskih jaškov, ki morajo biti locirani na gradbeni parceli posameznega objekta, čim bližje javnemu vodu kanalizacije.

(6) Kanalizacija mora biti projektirana vodotesno, iz atestiranih materialov, vključno z revizijskimi jaški in priključki.

(7) Odpadne komunalne vode iz kletnih prostorov je potrebno s črpanjem speljati v kanalizacijsko omrežje.

(8) Investitor mora predložiti projekt izgradnje javne kanalizacije v pregled upravljavcu javne kanalizacije in pridobiti soglasje k projektnim rešitvam.

(9) Za priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno pridobiti soglasje za priključitev.

(10) Na kanalizacijskem omrežju ni dopustno postavljati objektov in ograj.

24. člen
(padavinska kanalizacija)

- (1) Za potrebe odvoda padavinskih vod iz ureditvenega območja SDOLN se zgradi ločen sistem padavinske kanalizacije. Padavinske vode se v celoti ponikajo. Ponikovalna polja morajo biti locirana izven povoznih in manipulativnih površin.
- (2) Padavinske vode iz strešnih površin se speljejo v ponikovalna polja preko peskolovov, iz utrjenih, povoznih površin pa preko lovilcev bencina in olj. Ponikanje se zagotavlja ločeno po objektih v sklopu gradbene parcele posameznega objekta oziroma združeno za več objektov v sklopu posamezne urejevalne enote.
- (3) Za izvedbo padavinske kanalizacije se predvidi uporaba vodotesnih cevi in tipskih revizijskih jaškov. Sistem čiščenja padavinskih vod s cest in utrjenih površin je lahko centralen (za zadrževalnikom) ali s posameznimi lovilci olj. Lovilci olj morajo biti skladni s standardom SIST EN 858-2.

25. člen
(javna razsvetljava)

- (1) Obstoječe omrežje javne razsvetljave poteka ob južnem robu Ceste 1, severnem robu Ceste 2 in južnem robu Puchove ulice. Obstoječe, že zgrajeno, omrežje javne razsvetljave v ureditvenem območju SDOLN, ki se nahaja na vzhodnem delu Ceste 2 in parceli št. 963/82 k.o. Homec, se ukine. Del po osnovnem OLN predvidene javne razsvetljave v severovzhodnem delu Ue2, se zaradi ukinitve javnih površin v tem delu spremeni v interno razsvetljavo.
- (2) Razsvetljava skupnih stanovanjskih funkcionalnih površin bo internega značaja in ne bo vezana na sistem javne razsvetljave.

26. člen
(ogrevanje)

Dopustna je uporaba vseh okoljsko sprejemljivih virov energije (plin, toplotne črpalke, sončna energija, ipd.).

27. člen
(ravnanje s komunalnimi odpadki)

- (1) Prostori za odlaganje oziroma odvoz komunalnih odpadkov morajo biti urejeni v nivoju dovozne ceste (Cesta1, Cesta 2 in Puchova ulica), brez dvignjenih robnikov, primerno utrjeni in dostopni smetarskim vozilom.
- (2) V sklopu Ue2 se uredi ustrezno dimenzioniran ekološki otok.
- (3) Slepe ceste morajo imeti zagotovljena obračališča za smetarska vozila.

**VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO
KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

28. člen
(ohranjanje narave)

- (1) Na ureditvenem območju SDOLN ni evidentiranih zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnega območja ali posebnega varstvenega območja Natura 2000.

(2) Pri novih zasaditvah ob cestah in objektih je potrebno izbrati avtohtone drevesne in grmovne vrste. Upoštevati je treba omejitve vnosa rastlin, rastlinskih proizvodov in nadzorovanih predmetov, s katerimi se lahko prenašajo škodljivi organizmi, ki pomenijo nevarnost za zdravstveno varstvo rastlin, v skladu s predpisi s področja zdravstvenega varstva rastlin.

(3) Zaradi varstva biotske raznovrstnosti na širšem območju SDOLN se na območje ne sme navažati zemlje, ki vsebuje dele invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst. Ogolele površine se takoj po končanih zemeljskih delih ozeleni s travnimi mešanicami, ki vsebujejo semena avtohtonih vrst in še najmanj tri leta po končanih delih spremlja morebiten pojav tujerodnih vrst, ki se jih nemudoma v celoti (s koreninami) odstrani in uniči.

29. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

Na območju SDOLN ni evidentiranih območij in objektov varstva kulturne dediščine.

30. člen

(tla in podzemne vode)

(1) Ureditveno območje SDOLN se ne nahaja v vodovarstvenem območju in ne sega v priobalno zemljišče Kamniške Bistrice.

(2) Pred projektiranjem objektov je potrebno določiti nivo podtalnice in nadaljnje načrtovanje prilagoditi ugotovitvam.

(3) Med običajnim obratovanjem na območju SDOLN ne bo pomembnih vplivov na tla.

(4) Sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za vse stavbe na območju SDOLN je preveritev stanja in vplivov načrtovane gradnje na tla in podzemne vode (geološko in hidrološko poročilo) ter določitev morebitnih ukrepov.

(5) Padavinske vode iz obravnavanega območja je potrebno ponikati, pri čemer morajo biti ponikovalna polja locirana izven povoznih in manipulativnih površin.

(6) Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je potrebno preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki.

(7) Na vseh napravah in objektih, kjer obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi je treba predvideti tehnične ukrepe za preprečitev razlivanja nevarnih snovi. Prostor v katerem bo deponirana nevarna snov mora biti zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, z zagotovljeno dodatno prostornino za zbiranje celotnega deponiranega volumna v primeru izlivanja.

(8) V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti predpisane varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi. V primeru nezgod je treba zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

(9) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanje voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano.

31. člen

(zrak)

(1) Pri načrtovanju objektov v območju SDOLN je potrebno upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije v objektih.

- (2) V času gradnje je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:
- vlaženje in škropljenje tistih površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu v okolje (npr. transportne poti, druge odkrite površine, gradbeni materiali, ravnanje z odpadki);
 - pokrivanje tovornjakov pri odvozu gradbenih odpadkov;
 - čiščenje tovornih vozil in gradbene mehanizacije preden zapustijo območje gradbišča, tako da ne bo prihajalo do onesnaževanja javnih cest;
 - zmanjšati je treba kakršno koli odmetavanje materiala z večjih višin, nastalega pri gradnji;
 - gradbena dela se ne smejo izvajati v vetrovnem vremenu;
 - prepovedano je kurjenje raznih materialov in odpadkov na gradbišču;
 - redno vzdrževanje in pravilno delovanje gradbene mehanizacije.

32. člen (hrup)

- (1) Območje SDOLN je opredeljeno v III. območje varstva pred hrupom.
- (2) Predvidene oz. dopustne dejavnosti v ureditvenem območju SDOLN ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa 53 (dbA) ponoči in 58 (dbA) podnevi.
- (3) Za doseganje predpisanih nivojev hrupa v posameznih prostorih objektov je potrebna pasivna zaščita objektov skladno s Poročilom o meritvah hrupa, ki ga je izdelal ZVD d.d. Ljubljana.
- (4) Ob južni strani glavne ceste bo ob izgradnji le-te, skladno z DLN, zgrajena protihrupna pregrada višine min. 2,5 m.
- (5) Za varstvo pred hrupom v času gradnje in obratovanja je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:
- na manipulativnih površinah se ne smejo zadrževati tovorna vozila s prižganimi motorji;
 - gradbena dela se izvajajo le v dnevnem času delovnikov od 6. do 18. ure in ob sobotah od 6. do 15. ure, v nedeljo in v prazničnem dnevu gradbenih del ni dovoljeno izvajati;
 - omejiti zelo hrupna opravila na najkrajši možni čas;
 - razmestiti hrupno gradbeno opremo (kompresorji in generatorji) na tak način, da bo čim bolj oddaljena in obrnjena proč od najbližjih stanovanjskih stavb;
 - uporabiti gradbeno opremo, tovorna vozila in gradbeno mehanizacijo s čim manjšo emisijo hrupa – pri tem je treba upoštevati pravilnik o emisiji strojev, ki se uporabljajo na prostem;
 - postaviti gradbiščne ograje okoli gradbišča (visoke najmanj 2 m);
 - redno vzdrževati gradbeno opremo in mehanizacijo;
 - uporaba električnega toka iz omrežja za pogon opreme pri gradbenih delih, kjer je to mogoče.

33. člen (ravnanje z gradbenimi odpadki)

Glede ravnanja z odpadki je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:

- investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke hranijo ali začasno skladiščijo na gradbišču tako, da ne onesnažujejo okolja;
- investitor mora zagotoviti med seboj ločeno zbiranje gradbenih odpadkov;

- investitor mora zagotoviti, da nevarne gradbene odpadke odstranjujejo za to pooblaščen podjetja;
- investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov;
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del.

34. člen

(zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja)

- (1) Osvetljevanje območja (dovozne ceste, parkirišča, objekti) se zmanjša na najnižjo raven oziroma se območij, za katera osvetljevanje ni nujno potrebno, ne osvetljuje.
- (2) Za zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja je treba upoštevati še naslednje usmeritve:
 - za osvetljevanje naj se uporabljajo žarnice, ki oddajajo rumeno, oranžno oziroma rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra;
 - svetilke naj bodo nepredušno zaprte in usmerjene v tla, brez sevanja svetlobe nad vodoravnico;
 - med 23:00 in 5:00 uro se zmanjša osvetljenost vseh javnih in skupnih površin tako, da se del svetilk izklopi ali se vsem zmanjša svetilnost.

35. člen

(elektromagnetno sevanje)

Stavbe, v katerih se stalno ali začasno zadržujejo ljudje, morajo biti načrtovane izven elektroenergetskega koridorja.

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

36. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje SDOLN ni erozivno in plazovito.
- (2) Del ureditvenega območja SDOLN sega v območje razreda preostale poplavne nevarnosti. Ukrepi za protipoplavno zaščito območja so že bili izvedeni, skladno z osnovnim OLN, zato dodatni ukrepi niso potrebni.
- (3) Z izbiro konstrukcije, dimenzioniranjem in načrtovanjem stavb je treba zagotoviti odpornost na porušitev, pri čemer je treba upoštevati projektni pospešek tal 0,225 g.
- (4) Z upoštevanjem predpisanih standardov je potrebno zagotoviti skladnost z zahtevami Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov.
- (5) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
 - nadzor tehnične usposobljenosti vozil gradbene mehanizacije;
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj;
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi iz obstoječih utrjenih površin in objektov;

- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

37. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Potrebno je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgrajeno mora biti hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. Minimalna potrebna količina vode se določi v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah in tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.
- (2) Zagotoviti je treba odmike med objekti in odmike od meje parcel ali potrebne protipožarne ločitve in zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostop, dovoz in delovne površine za intervencijska vozila, ki morajo biti v skladu z veljavnimi standardi.
- (3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, kot je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.
- (4) Pri projektiranju objektov je treba upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana:
 - s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov (kurilno olje, utekočinjen naftni plin);
 - z možnostjo širjenja požara med posameznimi območji.

VIII.NAČRT PARCELACIJE

38. člen

(načrt parcelacije)

- (1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije, ki je določen in prikazan v grafičnem delu na listu številka 6.
- (2) Dopustna je delitev parcel za gradnjo javnih površin.
- (3) Dopustna je delitev parcel za potrebe gradnje objektov in omrežij gospodarske infrastrukture ali za potrebe urejanja pravic zaradi njihove gradnje.
- (4) Dopustna je delitev parcel za izvedbo posameznih etap gradnje, ter etažnega lastninjenja posameznih nadzemnih in podzemnih delov večstanovanjskih stavb.

IX.ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKIH UREDITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

39. člen

(etapnost gradnje)

- (1) Večstanovanjske stavbe v območju SDOLN se gradijo etapno pri čemer se v posamezni etapi lahko gradita največ dve večstanovanjski stavbi, kar pomeni, da se gradnja večstanovanjskih stavb izvede v najmanj treh zaporednih etapah, pri čemer za začetek etape šteje začetek gradnje za konec etape pa pridobitev uporabnega dovoljenja.
- (2) Gradnja enostanovanjskih stavb se lahko izvaja etapno.
- (3) Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture, pri čemer je potrebno:

- pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za vso, s SDOLN načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo potrebno za priključevanje posamezne etape;
- pred ali sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezni objekt mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje za gospodarsko javno infrastrukturo na območju priključevanja objekta in le ta predana v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

40. člen

(obveznosti investitorjev, izvajalcev in lastnikov)

- (1) Investitorji so dolžni poravnati stroške že zgrajene komunalne opreme v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Domžale in stroške načrtovane nove komunalne opreme v skladu s Programom opremljanja za območje SDOLN.
- (2) V sklopu izgradnje s SDOLN načrtovane gospodarske javne infrastrukture, so investitorji dolžni zgraditi tudi priključke na posamezno parcelo za gradnjo stavbe, ki so zaključeni z vodomernim oziroma revizijskim jaškom, lociranim na parceli za gradnjo čim bližje javnemu vodu.
- (3) Investitorji so dolžni pridobiti soglasje upravljavca gospodarske javne infrastrukture na projekt javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja s priključki.
- (4) Pred pričetkom gradnje so investitorji dolžni pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske infrastrukture zaradi uskladitve posegov in zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- (5) S programom opremljanja in pogodbo o opremljanju zemljišč za gradnjo se določi obveznost investitorjev glede komunalnega opremljanja v območju SDOLN in obveznost investitorjev za izvedbo ukrepov iz 8. člena tega odloka.
- (6) V primeru poškodb gospodarske infrastrukture med gradnjo morajo investitorji o tem takoj obvestiti upravljavce.
- (7) Investitorji so dolžni izdelati in izročiti upravljavcu posamezne vrste gospodarske infrastrukture projekt izvedenih del, izdelan v skladu z navodili upravljavca, v analogni in digitalni obliki (grafika v DWG, DXF ali SHP formatu).
- (8) Pred pričetkom gradnje so investitorji skupaj z upravljavci dolžni evidentirati stanje prometnih površin, zelenic, hodnikov za pešce in ostalih površin v okolici območja SDOLN, ter na podlagi ugotovitev zagotoviti ukrepe za ustreznost teh površin za povečano obremenitev v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev na območju SDOLN (ojačitev nosilnosti, določitev prometnega režima, nadomestitev šolske poti, ipd.).
- (9) Po končani gradnji so investitorji skupaj z upravljavci dolžni zagotoviti povrnitev teh površin v prvotno stanje oziroma zagotoviti ustreznost teh površin za namene, predvidene z načrtovanimi ureditvami.
- (10) Gradnja v območju SDOLN bo lahko povzročila prekomerno prometno obremenitev na obstoječem prometnem omrežju. Investitorji so dolžni pred pričetkom prekomerne obremenitve z upravljavcem javnih cest skleniti pogodbo, s katero se opredelijo medsebojne obveznosti v zvezi z rekonstrukcijo javnih cest po prenehanju obremenitev in povečanim rednim vzdrževanjem cest v času trajanja povečane obremenitve.
- (11) Investitorji so dolžni na začetku gradbenih del skrbno odstraniti in deponirati plodno zemljo, ter jo uporabiti za urejanje zelenih površin na območju SDOLN.
- (12) Obveznost investitorjev je tudi izvedba vseh ukrepov za varstvo okolja in normalno rabo

načrtovanih objektov.

(13) Investitorji so dolžni poravnati stroške potrebnih prestavitev obstoječih komunalnih vodov.

(14) DARS d.d. ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nove objekte in njihove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica gradnje in obratovanja glavne ceste, glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu njene izgradnje.

(15) Za varovane prostore stavb mora biti predvidena ustrezna pasivna zaščita skladno s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12).

(16) Izvedba vseh ukrepov za zaščito objektov in območja je obveznost investitorjev oziroma lastnikov novih ureditev in objektov.

(17) Vzdrževanje protipoplavnega zidu, ki je bil izveden v sklopu ukrepov za protipoplavno zaščito območja, je obveznost vsakokratnega lastnika.

X. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

41. člen

(velikosti dopustnih odstopanj)

(1) Pri realizaciji SDOLN so dopustna odstopanja v okviru določb od 2. do 4. odstavka tega člena.

(2) Tehnološke naprave na fasadi in strehi stavb so izvzete iz omejitev gabaritov, določenih s tem odlokom, če gre za linijske naprave in posamezne volumske (strukturne) naprave, pritrjene na fasadi ali strehi, če so načrtovane na delu stavbe, ki ni viden z javne površine v območju SDOLN oziroma na njegovih mejah.

(3) Odstopanja od zakoličbene situacije ceste so +1,0/-1,0 m.

(4) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in lokacij objektov gospodarske infrastrukture zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Dopustne so tudi delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev gospodarske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske infrastrukture. Odstopanja so dopustna s soglasjem upravljavca infrastrukture.

(5) Dopustna so odstopanja tlorskih gabaritov stavb, ki so določene v grafičnem delu SDOLN do +1,0/-1,0 m. Dopustna so odstopanja od lokacije točk zakoličbe vogalov stavb, ki so določene v grafičnem delu SDOLN do +2,5/-2,5 m.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

(prenehanje veljavnosti prostorskih izvedbenih aktov)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja Preserje ob Bistrici – jug (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 14/06) v delu, ki je urejen s tem odlokom in je določen v 2. členu tega odloka.

43. člen
(vpogled)

SDOLN je skupaj s prilogami na vpogled na Občini Domžale.

44. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Domžale.

OBČINA DOMŽALE

Občinski svet

Številka: _____

Datum: _____

Župan

Toni Dragar



Legenda

- Ureditveno območje (veljavni Prostorski plan)
- DLN za glavno cesto Želodnik-Mengeš-Vodice
- Območje OLN Preserje ob Bistrici - jug
- Meja katastrske občine
- Območje sprememb in dopolnitev OLN

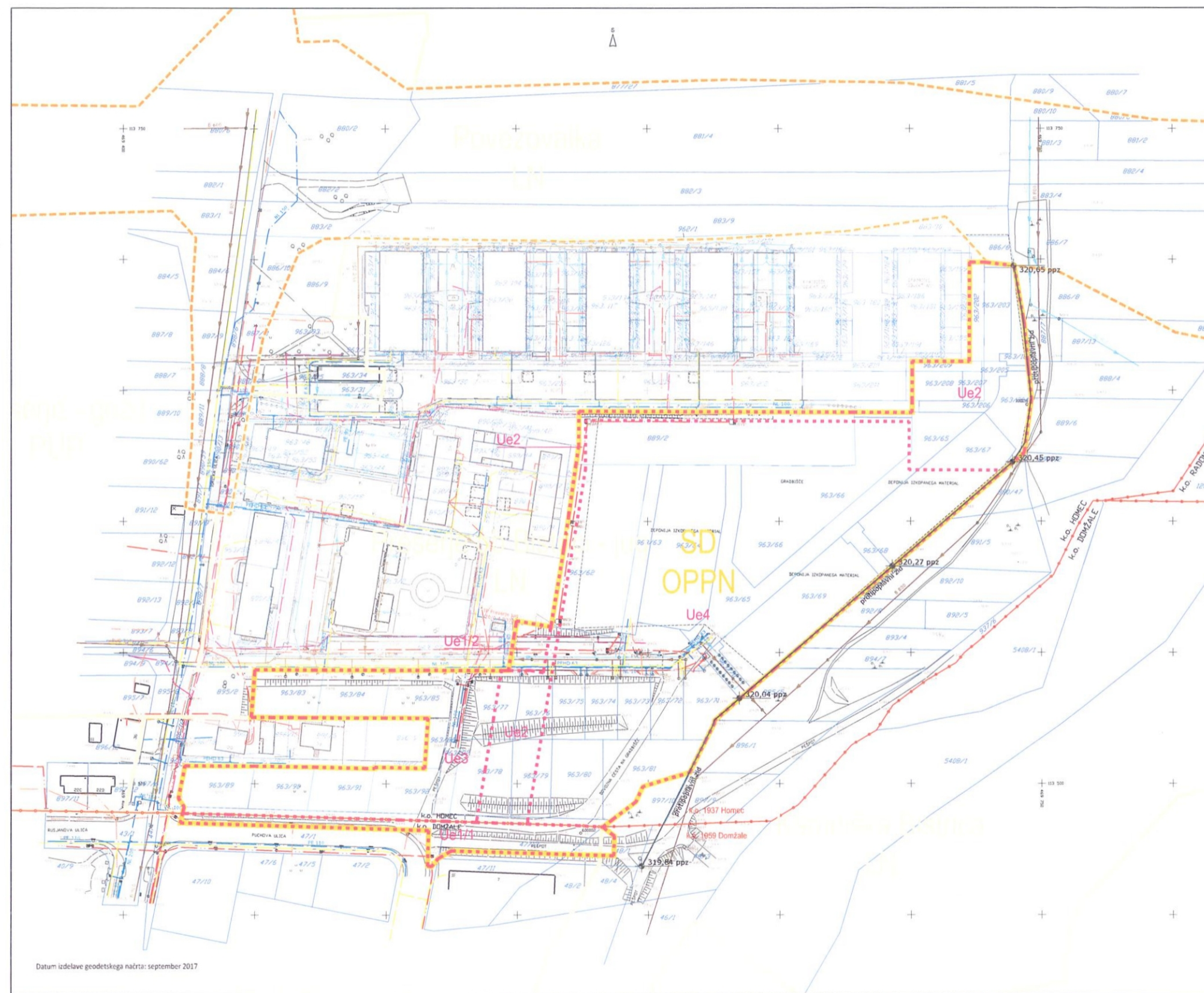
Izračun površin

1.0	Območje OLN Preserje ob Bistrici - jug	53.985 m ²
2.0	Območje sprememb in dopolnitev OLN	25.300 m ²



Kroveni projekt	Občinski podrobni prostorski načrt - spremembe in dopolnitve
Naziv projekta	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE "PRESERJE OB BISTRICI JUG"
Pripravljalovec	Občina Domžale
Podizvajalec / Strokovnik	SGP Graditelj d.d., Maistrova ulica 7, 1240 Kamnik
Iskustveni vodja	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Odgovorni vodja	Tomaž Kmet univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0957
Številka projekta	1335
Faza	Usklajen predlog
Datum	Marec 2019
Vsebina risbe	Prikaz lege območja OPPN v prostoru

Merilo	1 : 2000
Leto številke	1



Izračun površin:

1.0	Območje OLN Preserje ob Bistrici - jug	53.985 m ²
2.0	Območje sprememb in dopolnitev OLN	25.300 m ²

Legenda

- Ureditveno območje (Prostorski plan)
- OLN za glavno cesto Želodnik-Mengeš-Vodice
- Meja katastrske občine
- Zemljiško knjižni prikaz
- Območje OLN (brez sprememb)
- Obstoječ objekt
- Območje sprememb in dopolnitev OLN
- Urejevalna enota
- Obstoječ protipoplavni zid

Komunalni in energetski vodi

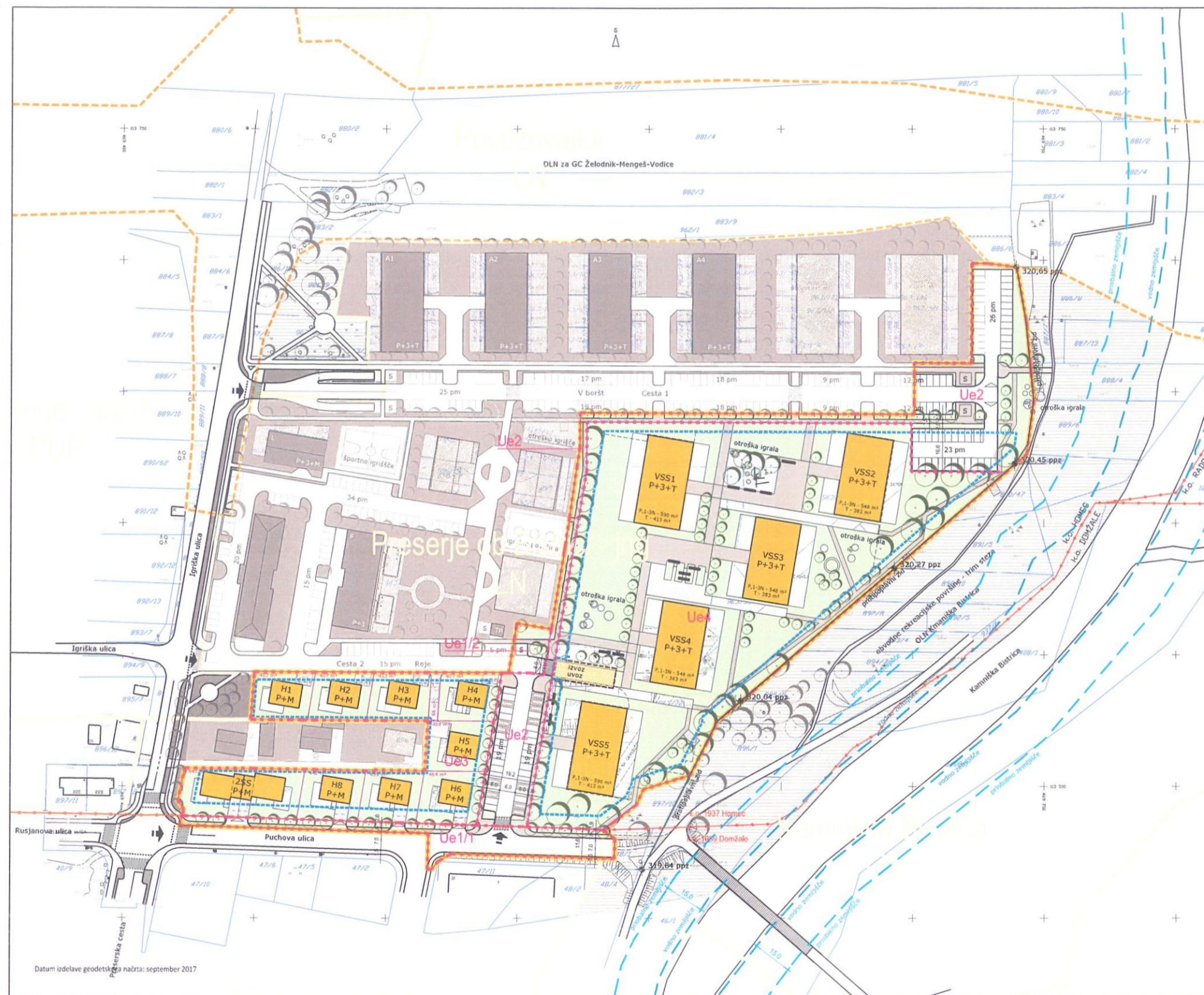
- Vodovod
- Kanalizacija odpadna
- Kanalizacija meteorna
- Telekomunikacije
- Električna NN
- Električna SN
- Javna razsvetljava
- Plinovod

50 m 0 m 50 m 100 m



Izvedba projekta: Občinski podrobni prostorski načrt - spremembe in dopolnitve
 Naziv projekta: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE "PRESERJE OB BISTRICI JUG"
 Izvedba projekta: Občina Domžale
 Projektant: SGP Graditelj d.d., Maistrova ulica 7, 1240 Kamnik
 Izvedba projekta: Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
 Izvedba projekta: Tomaž Kmet univ. dipl. inž. arch. ZAPS A 0957
 Izvedba projekta: 1335
 Izvedba projekta: Usklajen predlog
 Izvedba projekta: Marec 2019
 Izvedba projekta: Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Datum izdelave geodetskega načrta: september 2017
 Skala: 1 : 1000
 List: 2



Izračun površin	
1.0	Območje OLN Preserje ob Bistrici - jug 53.985 m ²
2.0	Območje sprememb in dopolnitev OLN 25.300 m ²
2.1	Zazidana površina 3.946 m ²
2.2	BTP stavb 15.512 m ²
2.3	Število novih parkirnih mest na nivoju terena 68 PM

Ue1/1	1.154 m ²	
Ue1/2	243 m ²	
Ue2	4.476 m ²	
Ue3	4.350 m ²	Ue3 - BTP enostanovanjskih stavb po IDZ 2.246 m ²
Ue4	15.077 m ²	Ue4 - BTP večstanovanjskih stavb po IDZ 13.266 m ²

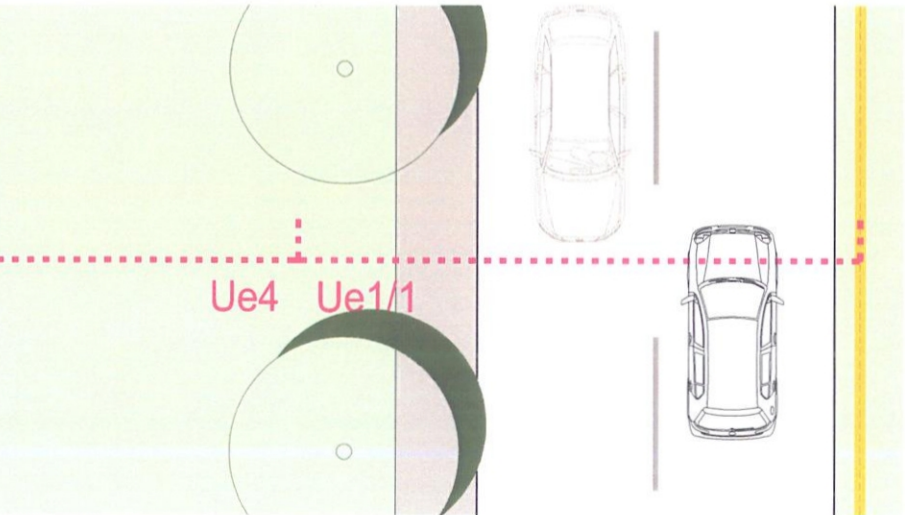
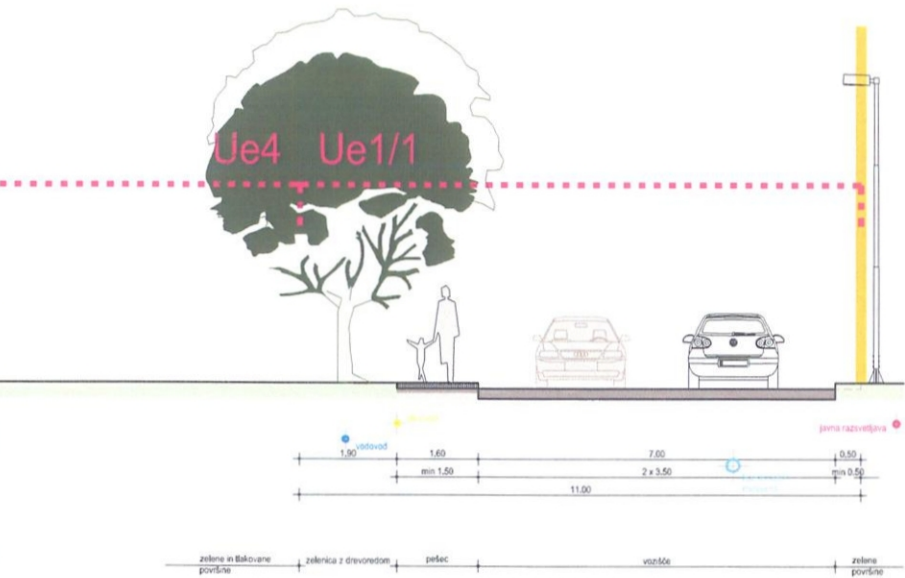
Legenda

	Ureditveno območje (Prostorski plan)		Območje sprememb in dopolnitev OLN
	DUL za glavno cesto Zelodnik-Mengeš-Vodice		Urejevalna enota
	Meja katastrske občine		Predviden objekt (SDOLN)
	Zemljiško knjižni prikaz		Predvidena podzemna garaža (SDOLN)
	Območje OLN (brez sprememb)		Predvidene tlakovane površine (SDOLN)
	Obstoječi objekt (OLN)		Predvidene prometne površine (SDOLN)
	Predvideni objekt (OLN)		Predvidene zelene površine (SDOLN)
	Obstoječe tlakovane površine (OLN)		Predvidene krajinske ureditve (SDOLN)
	Obstoječe zelene površine (OLN)		Građbena meja (SDOLN)
	Obstoječa drevesna in goščenarska površina		Dostop
	Obstoječi pristopni poti		

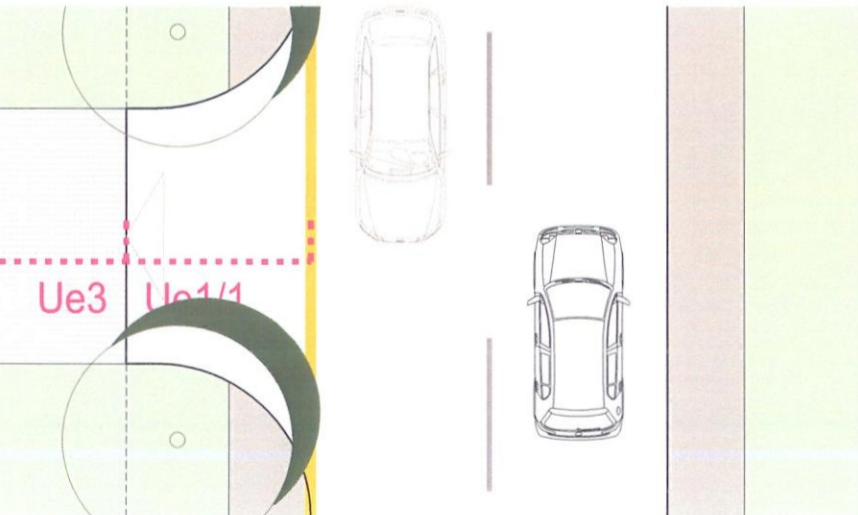
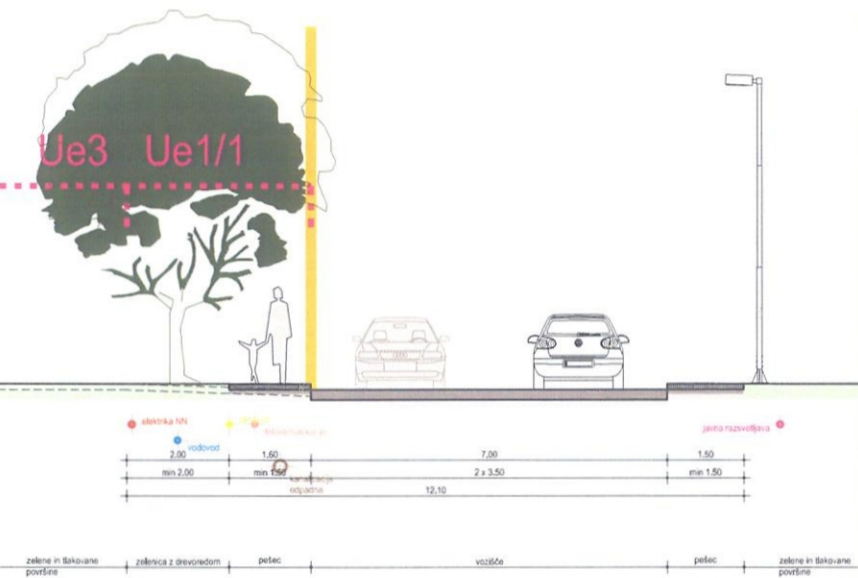
 LOCUS

Krčni projekt	Obštinski podrobni prostorski načrt - spremembe in dopolnitve
Naziv projekta	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBŠTINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE "PRESERJE OB BISTRICI JUG"
Projekcijski	Občina Domžale
Projekcijski / Naročnik	SGP Graditelj d.d., Maistrova ulica 7, 1240 Kamnik
Projekcijski	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Oblikovni / Oblikovni	Tomaž Kmet urav. dipl.inž.arh. ZAPS A-0957
Oblikovni / Oblikovni	1335
Oblikovni / Oblikovni	Uveljavljen predlog
Oblikovni / Oblikovni	Marec 2019
Oblikovni / Oblikovni	Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - ureditvena situacija
Oblikovni / Oblikovni	1 : 1000
Oblikovni / Oblikovni	3.1

cesta v Ue1 - tipični profil vzhodnega odseka Ue1/1



cesta v Ue1 - tipični profil zahodnega odseka Ue1/1 (Puchova ulica)

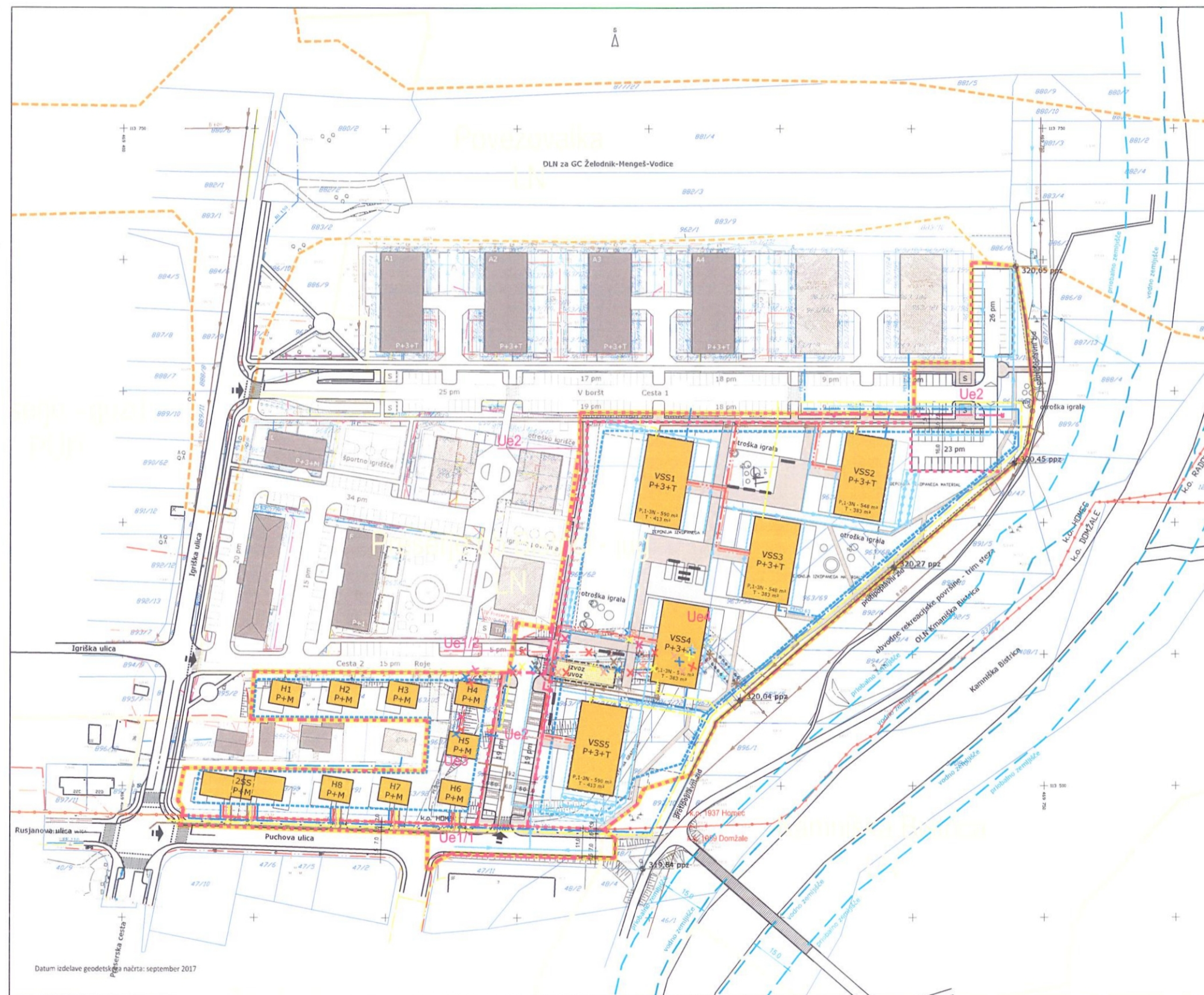


Legenda

- Območje sprememb in dopolnitev OLN
- Urejevalna enota
- Prometne površine
- Tlakovane površine
- Zelene površine
- Krajinske ureditve



Krovni projekt	Občinski podrobni prostorski načrt - spremembe in dopolnitve
Način projekta	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE "PRESERJE OB BISTRICI JUG"
Prilagoditev	Občina Domžale
Pobudnik / Naročnik	SGP Graditelj d.d., Maistrova ulica 7, 1240 Kamnik
Udeleženec	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Odgovorni vodja	Tomaž Kmet univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0957
Številka projekta	1335
Faza	Usklajen predlog
Datum	Marec 2019
Vsebuje risbo	Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor (cesta v Ue1 - tipični profil vzhodnega in zahodnega odseka Ue1/1)
Skala	1 : 100
Let številka	3.2



Bratstvo površin

1.0	Območje OLN Preserje ob Bistrici - jug	53.985 m²
2.0	Območje sprememb in dopolnitev OLN	25.300 m²
2.1	Zazidana površina	3.946 m²
2.2	BTP stavb	15.512 m²
2.3	Število novih parkirnih mest na nivoju terena	68 PM

Ue1/1	1.154 m²	
Ue1/2	243 m²	
Ue2	4.476 m²	
Ue3	4.350 m²	Ue3 - BTP enostanovanjskih stavb po IDZ 2.246 m²
Ue4	15.077 m²	Ue4 - BTP večstanovanjskih stavb po IDZ 13.266 m²

Legenda

Ureditevno območje (Prostorski plan)	Območje sprememb in dopolnitev OLN
DLN za glavno cesto Želodnik-Mengeš-Vodice	Urejevalna enota
Meja katastrske občine	Predviden objekt (SDOLN)
Zemljiško knjižni prikaz	Predvidena podzemna garaža (SDOLN)
Območje OLN (brez sprememb)	Predvidene tlakovane površine (SDOLN)
Obstoječi objekt (OLN)	Predvidene prometne površine (SDOLN)
Predviden objekt (OLN)	Gradbena meja (SDOLN)
Predvidene tlakovane površine (OLN)	Dostop
Predvidene prometne površine (SDOLN)	Zbiranje odpadkov
Gradbena meja (SDOLN)	
Dostop	
Zbiranje odpadkov	

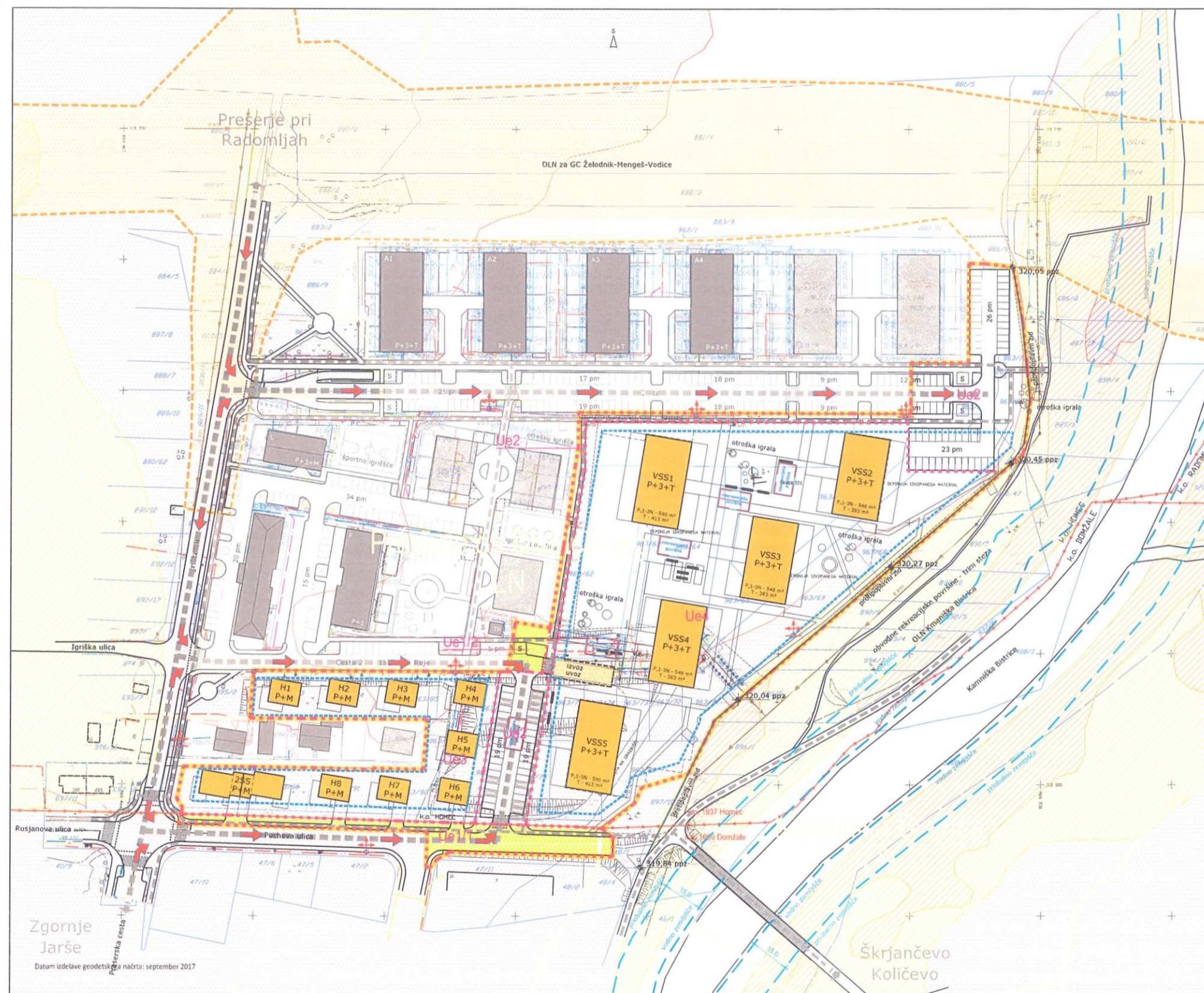
Komunalni in energetske omrežje

Obstoječe	Predvideno
Vodovod	Vodovod
Kanalizacija odpadna	Kanalizacija odpadna
Kanalizacija meteorna	Kanalizacija meteorna
Telekomunikacije	Telekomunikacije
Elektrika SN (-X- ukinjeno)	Elektrika SN
Elektrika NN	Elektrika NN
Javna razsvetljava	Javna razsvetljava
Plinovod	Plinovod
	Ponikovalno polje m.v.

50 m 0 m 50 m 100 m



Krovni projekt	Občinski podrobni prostorski načrt - spremembe in dopolnitve
Naziv projekta	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE "PRESERJE OB BISTRICI JUG"
Projektor	Občina Domžale
Projektor	SGP Graditelj d.d., Maistrova ulica 7, 1240 Kamnik
Projektor	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Projektor	Tomaž Kmet univ. dipl.inž.arh. ZAPS A-0957
Projektor	1335
Projektor	Uklajen predlog
Projektor	Marec 2019
Projektor	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
Skala	1 : 1000
Št. strani	4



Izračun površin

1.0	Območje OLN Preserje ob Bistrici - jug	53.985 m ²
2.0	Območje sprememb in dopolnitev OLN	25.300 m ²
2.1	Zazidana površina	3.946 m ²
2.2	BTP stavb	15.512 m ²
2.3	Število novih parkirnih mest na nivoju terena	68 PM
2.4	Javne površine	1.397 m ²

Ue1/1	1.154 m ²
Ue1/2	243 m ²

Legenda

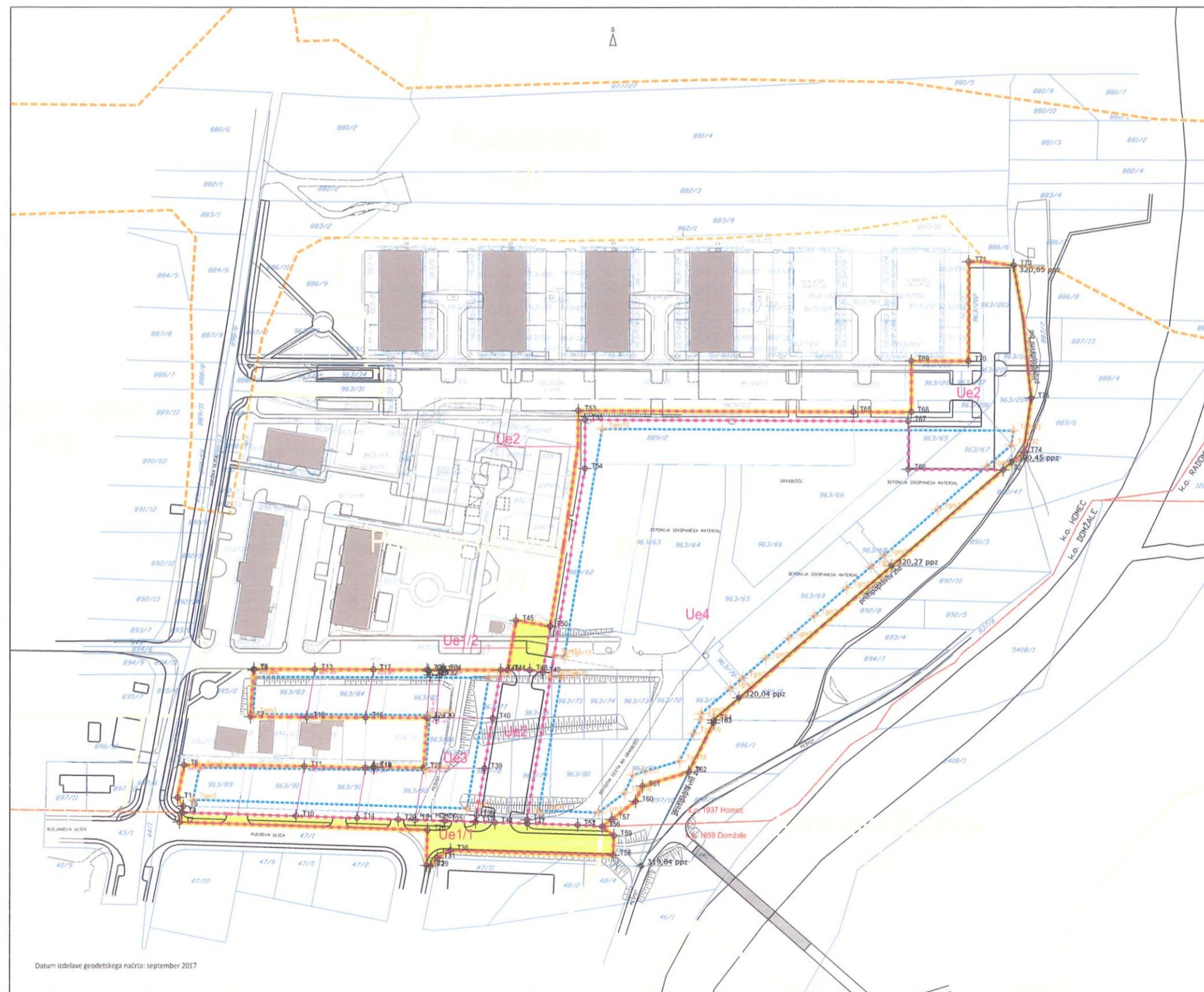
Ureditevno območje (Prostorski plan)	Območje sprememb in dopolnitev OLN
DLN za glavno cesto Želodnik-Mengeš-Vodice	Urejevalna enota
Meja katastrske občine	Predviden objekt (SDOLN)
Zemljiško knjižni prikaz	Predvidena podzemna garaža (SDOLN)
Območje OLN (brez sprememb)	Predvidene prometne površine (SDOLN)
Obstoječi objekti (OLN)	Gradbena meja (SDOLN)
Predvideni objekti (OLN)	Povezava
Obstoječe tlakovane površine (OLN)	Javne površine
Obstoječi prostori (OLN)	Poplavna nevarnost (greotata, majhna, srednja, velika)

Prejeto varstveno ureditev

Intervencijska površina	Intervencijska površina (7m x 12m)	Nadzemni hidrantski priključek (NH100)
Dostopi za intervencijo	Dostopi za intervencijo	Podzemni hidrantski priključek (PH100)



Krajni projekt	Občinski podrobni prostorski načrt - spremembe in dopolnitve
Temeljni projekt	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE "PRESERJE OB BISTRICI JUG"
Priloge	Občina Domžale
Priloge	SGP Graditelj d.d., Maistrova ulica 7, 1240 Kamnik
Priloge	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Priloge	Tomaž Krmet univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0957
Priloge	1335
Priloge	Usklajen predlog
Priloge	Marec 2019
Priloge	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
Priloge	1 : 1000
Priloge	5



Legenda

- Ureditveno območje (Prostorski plan)
- DLN za glavno cesto Želodnik-Mengeš-Vodice
- Meja katastrske občine
- Zemljiško knjižni prikaz
- OLN Preseje ob Bistrici jug (ne na spremembi)
- Obstojajoči objekt
- Obstojajoče prometne površine
- Obstojajoči protipoplavni zid
- Območje sprememb in dopolnitve OLN
- Urejevalna enota
- Predvidene prometne površine
- Gradbena meja (SDOLN)
- + Točka
- Nova parcelacija
- Javne površine

Točke za obliko

Parcelacija				Gradska meja			
TOČKA	X	Y		TOČKA	X	Y	
T1	488.421.08	113.484.40		T37	488.534.45	113.485.31	
T2	488.421.75	113.485.08		T38	488.534.87	113.485.81	
T3	488.422.65	113.488.81		T39	488.537.86	113.505.74	
T4	488.422.75	113.488.68		T40	488.541.04	113.520.83	
T5	488.423.25	113.491.20		T41	488.541.81	113.485.07	
T6	488.423.85	113.508.90		T42	488.541.81	113.485.07	
T7	488.428.74	113.525.32		T43	488.544.10	113.543.10	
T8	488.430.08	113.542.99		T44	488.546.77	113.543.18	
T9	488.430.12	113.543.45		T45	488.549.83	113.562.10	
T10	488.436.21	113.487.45		T46	488.554.05	113.488.09	
T11	488.436.37	113.525.42		T47	488.554.15	113.488.68	
T12	488.437.31	113.525.18		T48	488.555.18	113.543.16	
T13	488.437.35	113.543.39		T49	488.560.11	113.542.85	
T14	488.438.31	113.485.73		T50	488.560.04	113.550.51	
T15	488.439.20	113.525.88		T51	488.573.42	113.488.06	
T16	488.439.80	113.525.10		T52	488.573.42	113.488.06	
T17	488.439.84	113.543.33		T53	488.573.85	113.488.06	
T18	488.439.81	113.548.33		T54	488.576.39	113.488.06	
T19	488.439.81	113.548.33		T55	488.576.39	113.488.06	
T20	488.439.81	113.488.06		T56	488.582.75	113.488.06	
T21	488.439.81	113.488.06		T57	488.582.75	113.488.06	
T22	488.439.81	113.488.06		T58	488.582.75	113.488.06	
T23	488.439.81	113.488.06		T59	488.582.75	113.488.06	
T24	488.439.81	113.488.06		T60	488.582.75	113.488.06	
T25	488.439.81	113.488.06		T61	488.582.75	113.488.06	
T26	488.439.81	113.488.06		T62	488.582.75	113.488.06	
T27	488.439.81	113.488.06		T63	488.620.23	113.523.40	
T28	488.439.81	113.543.33		T64	488.620.23	113.523.40	
T29	488.439.81	113.488.06		T65	488.678.76	113.643.65	
T30	488.439.81	113.525.88		T66	488.678.76	113.643.65	
T31	488.439.81	113.488.06		T67	488.680.69	113.648.03	
T32	488.439.81	113.488.06		T68	488.700.72	113.651.51	
T33	488.439.81	113.543.74		T69	488.700.81	113.651.66	
T34	488.439.81	113.488.06		T70	488.722.63	113.680.96	
T35	488.439.81	113.488.06		T71	488.722.79	113.681.11	
T36	488.439.81	113.488.06		T72	488.728.81	113.681.63	
T37	488.439.81	113.488.06		T73	488.738.89	113.681.78	
T38	488.439.81	113.488.06		T74	488.743.62	113.681.18	
T39	488.439.81	113.488.06		T75	488.746.61	113.688.87	
T40	488.439.81	113.488.06		T76	488.756.69	113.689.39	
T41	488.439.81	113.488.06		T77	488.766.77	113.690.44	
T42	488.439.81	113.488.06		T78	488.776.85	113.691.49	
T43	488.439.81	113.488.06		T79	488.786.93	113.692.54	
T44	488.439.81	113.488.06		T80	488.796.93	113.693.59	
T45	488.439.81	113.488.06		T81	488.806.93	113.694.64	
T46	488.439.81	113.488.06		T82	488.816.93	113.695.69	
T47	488.439.81	113.488.06		T83	488.826.93	113.696.74	
T48	488.439.81	113.488.06		T84	488.836.93	113.697.79	
T49	488.439.81	113.488.06		T85	488.846.93	113.698.84	
T50	488.439.81	113.488.06		T86	488.856.93	113.699.89	
T51	488.439.81	113.488.06		T87	488.866.93	113.700.94	
T52	488.439.81	113.488.06		T88	488.876.93	113.701.99	
T53	488.439.81	113.488.06		T89	488.886.93	113.703.04	
T54	488.439.81	113.488.06		T90	488.896.93	113.704.09	
T55	488.439.81	113.488.06		T91	488.906.93	113.705.14	
T56	488.439.81	113.488.06		T92	488.916.93	113.706.19	
T57	488.439.81	113.488.06		T93	488.926.93	113.707.24	
T58	488.439.81	113.488.06		T94	488.936.93	113.708.29	
T59	488.439.81	113.488.06		T95	488.946.93	113.709.34	
T60	488.439.81	113.488.06		T96	488.956.93	113.709.39	
T61	488.439.81	113.488.06		T97	488.966.93	113.709.44	
T62	488.439.81	113.488.06		T98	488.976.93	113.709.49	
T63	488.439.81	113.488.06		T99	488.986.93	113.709.54	
T64	488.439.81	113.488.06		T100	488.996.93	113.709.59	
T65	488.439.81	113.488.06		T101	488.427.02	113.488.14	
T66	488.439.81	113.488.06		T102	488.429.46	113.488.79	
T67	488.439.81	113.488.06		T103	488.429.82	113.489.81	
T68	488.439.81	113.488.06		T104	488.430.90	113.520.45	
T69	488.439.81	113.488.06		T105	488.431.74	113.520.90	
T70	488.439.81	113.488.06		T106	488.432.72	113.521.97	
T71	488.439.81	113.488.06		T107	488.433.25	113.525.97	
T72	488.439.81	113.488.06		T108	488.433.35	113.540.30	
T73	488.439.81	113.488.06		T109	488.434.21	113.541.01	
T74	488.439.81	113.488.06		T110	488.435.52	113.548.90	
T75	488.439.81	113.488.06		T111	488.436.52	113.548.90	
T76	488.439.81	113.488.06		T112	488.437.15	113.543.85	
T77	488.439.81	113.488.06		T113	488.438.47	113.548.25	
T78	488.439.81	113.488.06		T114	488.438.47	113.548.81	
T79	488.439.81	113.488.06		T115	488.439.44	113.489.05	
T80	488.439.81	113.488.06		T116	488.439.44	113.489.05	
T81	488.439.81	113.488.06		T117	488.439.44	113.501.09	
T82	488.439.81	113.488.06		T118	488.439.44	113.508.44	
T83	488.439.81	113.488.06		T119	488.439.44	113.508.44	
T84	488.439.81	113.488.06		T120	488.439.44	113.508.44	
T85	488.439.81	113.488.06		T121	488.439.44	113.508.44	
T86	488.439.81	113.488.06		T122	488.439.44	113.508.44	
T87	488.439.81	113.488.06		T123	488.439.44	113.508.44	
T88	488.439.81	113.488.06		T124	488.439.44	113.508.44	
T89	488.439.81	113.488.06		T125	488.439.44	113.508.44	
T90	488.439.81	113.488.06		T126	488.439.44	113.508.44	
T91	488.439.81	113.488.06		T127	488.439.44	113.508.44	
T92	488.439.81	113.488.06		T128	488.439.44	113.508.44	
T93	488.439.81	113.488.06		T129	488.439.44	113.508.44	
T94	488.439.81	113.488.06		T130	488.439.44	113.508.44	
T95	488.439.81	113.488.06		T131	488.439.44	113.508.44	
T96	488.439.81	113.488.06		T132	488.439.44	113.508.44	
T97	488.439.81	113.488.06		T133	488.439.44	113.508.44	
T98	488.439.81	113.488.06		T134	488.439.44	113.508.44	
T99	488.439.81	113.488.06		T135	488.439.44	113.508.44	
T100	488.439.81	113.488.06		T136	488.439.44	113.508.44	

50m 0m 50 100m



Krajni projekt: Občinski podrobni prostorski načrt - spremembe in dopolnitve
 Naslov projekta: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE "PRESEJE OB BISTRICI JUG"
 Izvajalec: Občina Domžale
 Projektant: SGP Graditelj d.d., Maistrova ulica 7, 1240 Kamnik
 Izdajatelj: Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
 Odgovorni inženjer: Tomaž Kmet univ.dipl.inž.arh. ZAPS A 0957
 Številka projekta: 1335
 Fazna: Usklajen predlog
 Datum: Marec 2019
 Vsebinski opis: Načrt parcelacije s prikazom javnih površin

Škale: 1 : 1000
 List št.: 6

Datum izdelave geodetskega načrta: september 2017