

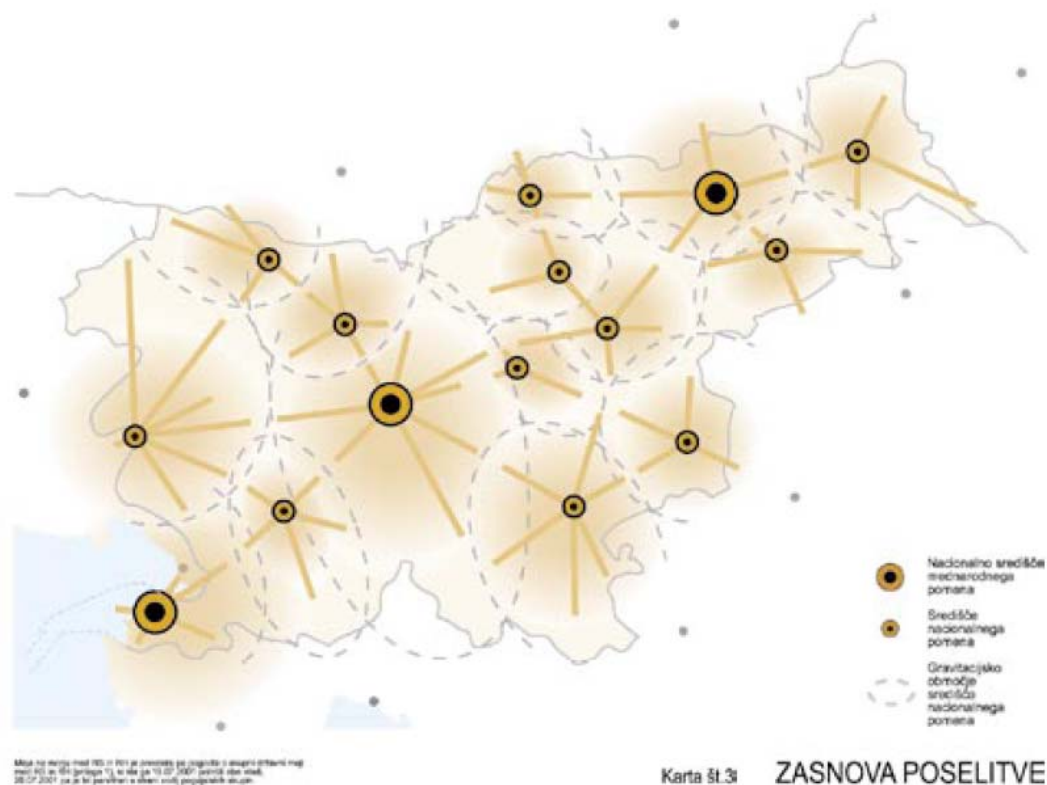
Kazalo

1 STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE	3
2 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT	7
2.1 STRATEŠKI DEL OPN	7
2.2 IZVEDBENI DEL OPN	8

1 STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE

Sprejeti državni akt s področja prostora je Strategija prostorskega razvoja Slovenije, kot temeljni državni akt usmerjanja razvoja v prostoru. Podaja okvir, prioritete in cilje prostorskega razvoja Slovenije:

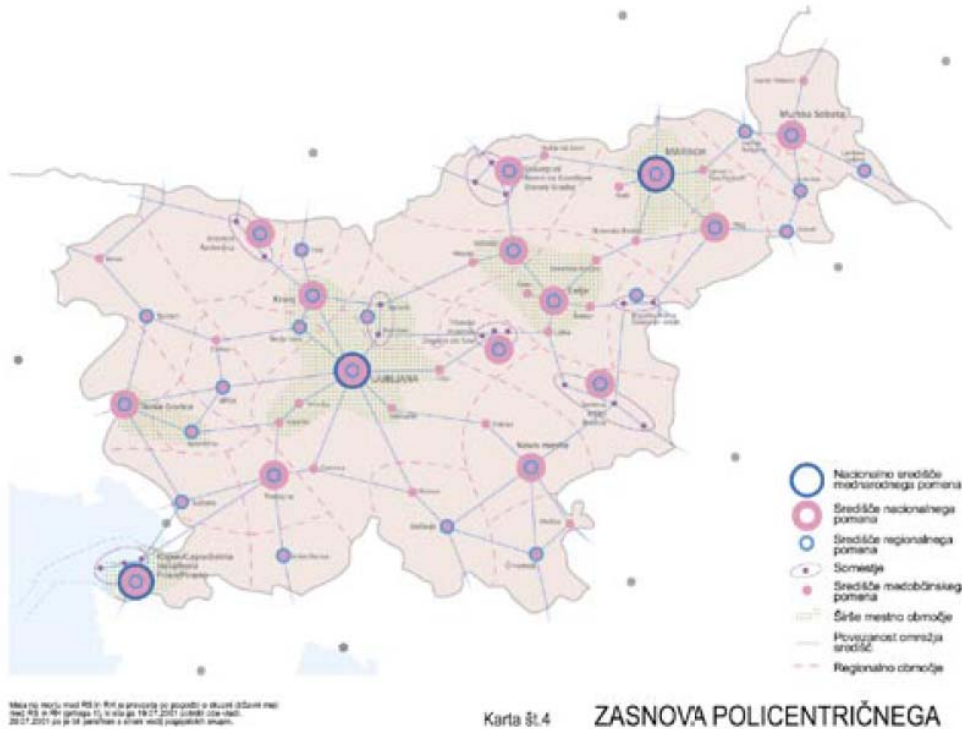
- racionalen in učinkovit prostorski razvoj,
- razvoj policentričnega omrežja mest in drugih naselij,
- večja konkurenčnost slovenskih mest v evropskem prostoru,
- kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij,
- skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi,
- medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij,
- povezanost infrastrukturnih omrežij z evropskimi infrastrukturnimi sistemi,
- preudarna raba naravnih virov,
- prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami,
- kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti,
- ohranjanje narave,
- varstvo okolja.



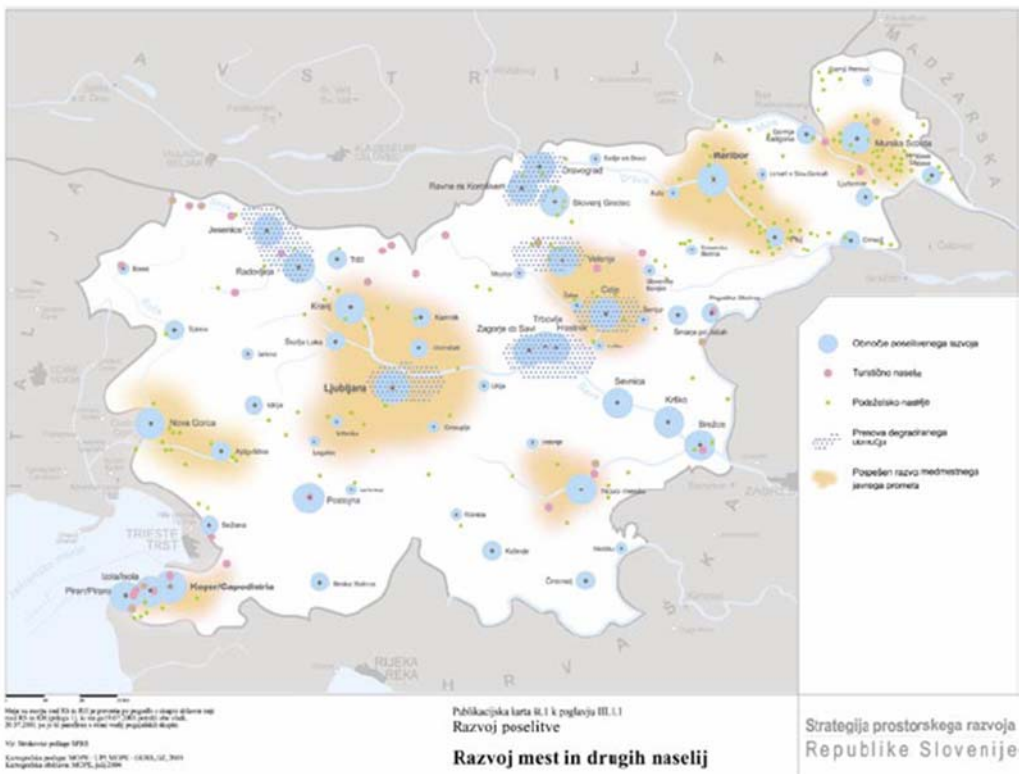
Slika 1:SPRS, Zasnova poselitve.

Iz SPRS lahko razberemo, da se somestje Domžale – Kamnik, razvija kot središče regionalnega pomena.

Po SPRS so Domžale območje poselitvenega razvoja v območju širšega mestnega območja Ljubljane.



Slika 2:SPRS, Zasnova policentričnega urbanega sistema in razvoj širših mestnih območij



Slika 3:SPRS, Razvoj mest in drugih naselij.

1.1 Policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj

Za skladen prostorski razvoj Slovenije se spodbuja razvoj policentričnega urbanega sistema, ki ga tvori dvostopenjsko strukturirano omrežje središč nacionalnega in regionalnega pomena, na katerega se, s primerno delitvijo funkcij in medsebojnimi prometnimi povezavami, navezuje omrežje drugih središč.

Razvoj poselitve se prednostno usmerja v urbana naselja, ki so že središča ali pa se bodo kot taka razvila zaradi značilnosti svojega položaja v omrežju naselij in potreb zaledja.

Omrežje družbene javne infrastrukture, kot so šolstvo, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in druge javne službe, se razvija v skladu z omrežjem središč.

Poselitveni razvoj se prednostno usmerja v izbrana naselja, v katerih se skrbi za zadostno ponudbo stanovanj, delovnih mest in raznovrstnih dejavnosti ter za ustrezno infrastrukturno opremo. V okviru policentričnega urbanega sistema se razvija omrežje ustrezno opremljenih središč, ki omogočajo vsem prebivalcem udobno, cenovno ugodno, varno in okoljsko sprejemljivo dostopnost do javnih funkcij, delovnih mest, storitev in znanja. Omrežje funkcionalno in fizično povezanih središč se načrtuje tako, da je razmestitev storitvenih, oskrbnih in drugih dejavnosti ter prometnih in telekomunikacijskih povezav prostorsko usklajena, se med seboj dopolnjuje in omogoča uravnoteženost življenjskih in gospodarskih pogojev v mestih in na podeželju, ob skrbi za kvaliteto prostora in okolja.

V pomembnejših lokalnih središčih se spodbuja razvoj ustrezne storitvene in oskrbne funkcije in razvoj delovnih mest za okoliško prebivalstvo. Minimalno število prebivalcev v gravitacijskem območju pomembnejšega lokalnega središča je 5.000 prebivalcev. V pomembnejša lokalna središča se umešča primarno zdravniško in socialno oskrbo (na primer zdravstveni dom, lekarno, osebno in družinsko pomoč) ter omogoča možnosti za športno in kulturno dejavnost.

Lokalno središče zagotavlja prebivalcem naselja in njegovega zaledja vsaj možnosti za vsakodnevno oskrbo, osnovno izobraževanje, informiranje in druženje. Na območjih z izrazito razpršeno poselitvijo se spodbuja razvoj lokalnega središča, ki zagotavlja ustrezno oskrbo in raven javnih funkcij. V naseljih, ki so zaposlitvena središča območij s posebnimi razvojnimi problemi, ter v obmejnih območjih, kjer se lahko razvije neposredno gospodarsko sodelovanje s sosednjimi državami, se oblikuje manjše gospodarske cone. Če ima središče funkcijo občinskega središča, mora samostojno ali v sodelovanju z drugimi pomembnejšimi lokalnimi središči zagotavljati zadostno in dostopno oskrbo z družbenimi in drugimi storitvenimi dejavnostmi, ne glede na obseg svojega gravitacijskega območja.

1.2 Usklajen razvoj širših mestnih območij

Zaradi racionalizacije prometnih tokov, smotrnega razmeščanja delovnih mest, stanovanj, storitvenih in proizvodnih dejavnosti na širšem mestnem območju, ki obsega območja več lokalnih skupnosti, se prostorske potrebe razvoja mest in drugih naselij načrtuje in ureja na osnovi medobčinskega sodelovanja.

Zaradi velikosti, poselitvenih pritiskov, vsestranske problematike in/ali pričakovanega razvoja se posebno pozornost namenja usklajenemu razvoju širših mestnih območij središč nacionalnega pomena, predvsem pa Ljubljane, Maribora, Kopra, Celja in Nove Gorice.

Večja mesta, ki so intenzivno povezana s svojo širšo okolico, se razvijajo kot območja obsežnejših urbanih aglomeracij. Z vidika usklajenega razvoja prostora imajo širša mestna območja posebno vlogo v policentrični strukturi urbanega sistema. Za ta območja so značilne močne vsakodnevne delovne in druge migracije, ki povzročajo gost promet – predvsem z osebnimi avtomobili, kar obremenjuje celotno območje in osrednje mesto. Širše mestno območje je tesno povezano z osrednjim mestom, v katerem so številna delovna mesta, raznolike in raznovrstne proizvodne in storitvene dejavnosti. Praviloma obsega območje več lokalnih skupnosti, ki obkrožajo mestno občino.

Na širšem mestnem območju se razvija večje število medsebojno sodelujočih in učinkovito povezanih središč. Urbani razvoj, za katerega je značilna koncentracija stanovanjske gradnje, proizvodnih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti se vzpodbuja v obstoječih središčih ali na poselitvenih območjih, ki imajo potenciale za razvoj v nova središča. Predvsem se vzpodbuja razvoj tistih središč, ki so na prometnih vozliščih in križiščih različnih prometnih

smeri. Razmeščanje in koncentracijo funkcij znotraj širših mestnih območij se načrtuje skladno z razvojem učinkovitega in na vseh nivojih povezanega javnega prometa.

Pri načrtovanju in urejanju širšega mestnega območja se upošteva racionalno rabo prostora, ranljivost kakovosti okolja, potrebnost obnove stavbne in naselbinske dediščine, možnosti za umeščanje športno rekreativnih in drugih zelenih površin, obstoječe omrežje prometnic in možnosti navezave na javni potniški promet.

1.3 Povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture

Za ustrezen razvoj poselitve in gospodarskih dejavnosti ter njihovo vključevanje v mednarodna infrastrukturna omrežja se sočasno spodbuja izgradnja gospodarske javne infrastrukture.

Zasnovo cestnega in železniškega omrežja, letališč in pristanišč tvorijo prometni sistemi, ki prednostno povezujejo urbana naselja v uravnoteženo in učinkovito strukturo. Prometno omrežje podpira oziroma vzpostavlja pogoje za razvoj policentrične strukture urbanega sistema, gospodarski razvoj in večjo konkurenčnost države. Prometno omrežje in funkcijsko uravnoteženo omrežje urbanih naselij povezuje urbana območja s podeželskimi, oddaljenimi, obrobni in strateško ali drugače pomembnimi območji pri čemer se daje prednost javnim prevoznim sredstvom.

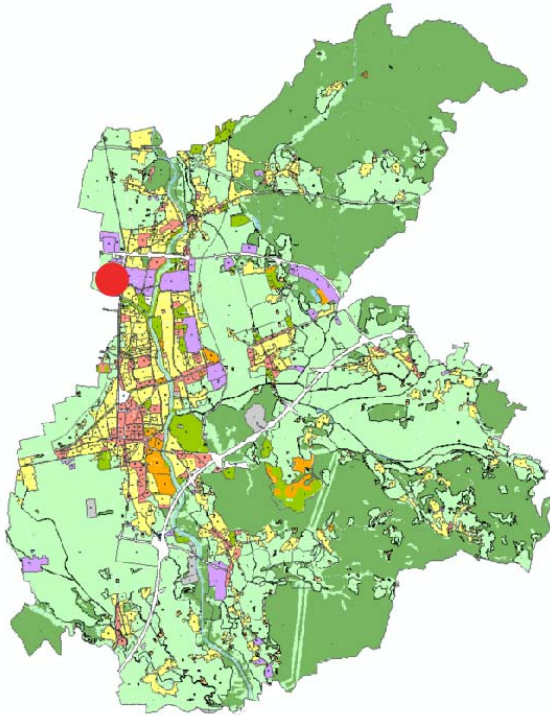
1.4 Vitalnost in privlačnost podeželja

Za izkoriščanje primerjalnih prednosti podeželja se spodbuja diverzifikacijo tistih gospodarskih dejavnosti, ki v povezavi s kmetijstvom in gozdarstvom omogočajo ohranjanje poseljenosti in vitalnosti podeželja ter posredno ali neposredno prispevajo k visoki kvaliteti, prepoznavnosti in doživljajski privlačnosti njegove naravne in kulturne krajine.

V urbanih naseljih na podeželju se spodbuja razvoj delovnih mest in s tem zmanjšuje vsakodnevne delovne migracije.

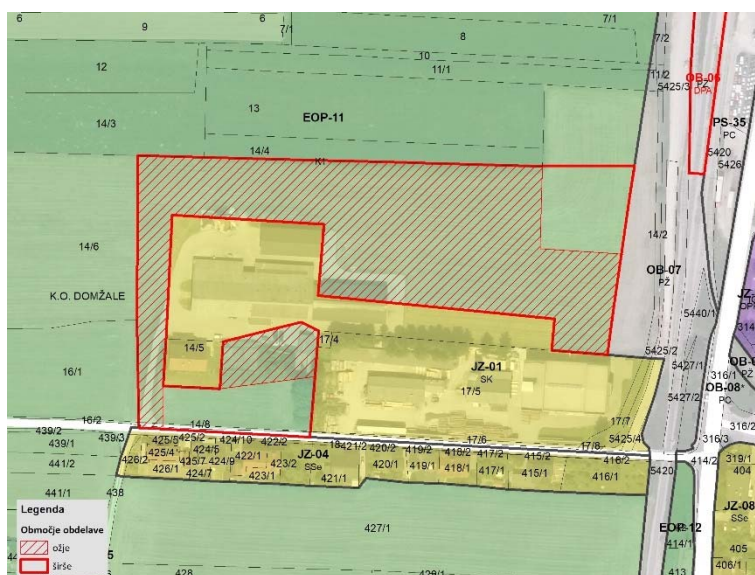
Torej je tako iz vidika ohranjanja kmetijskih zemljišč kot tudi iz vidika ustreznega razvoja poselitve predlagana lokacija najustrežnejša, saj ne povzroča dodatne fragmentacije kmetijskih zemljišč, hkrati pa zaključuje in strnjuje obstoječe pozidano tkivo.

2.2 Izvedbeni del OPN



Slika 5: Prikaz širšega prostora z lokacijo kmetije.

Obstoječa kmetija je bila na obstoječo lokacijo iz strnjenegega naselja premeščena l. 1991. Locirana je na stiku poselitvenih in kmetijskih zemljišč. Neposredno ob kmetiji je območje obrtno-industrijskih ter poslovnih objektov, na nasprotni strani ceste pa niz stanovanjskih objektov.



Slika 6: Izsek iz OPN – karta namenske rabe prostora.

Posebni prostorsko izvedbeni pogoji za JZ-01 niso predpisani. Na območju pa veljajo podrobni prostorsko izvedbeni pogoji za namensko rabo SK.

S - Območja stanovanj		
Podrobnejša namenska raba	SK - Površine podeželskega naselja	
Členitev podrobnejše namenske rabe	SK Območje podeželskega naselja	
Osnovna dejavnost	- bivanje, površine kmetij	
Spremljajoče dejavnosti	- predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva - gostinstvo in turizem - trgovske dejavnosti - obrtne dejavnosti - druge dejavnosti (ki služijo tem območjem): šola, vrtec, pekarna, ambulanta, veterinarska ambulanta, frizerski salon, kozmetični salon, popravjalnice čevljev, fotokopirnice, foto studii, ročne avtopralnice, nega in oskrba hišnih živali, priprava hrane, šport in rekreacija.	
Izključujoče dejavnosti	- proizvodne dejavnosti - promet in skladiščenje	
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.	
Umeščanje spremljajočih dejavnosti	- V namenski rabi SKj je dopustna gradna hleva za največ 100 GVŽ, - zaradi dejavnosti se lahko uredi največ šest parkirišč za osebna vozila, brez manipulacijskih in parkirnih površin za tovorna vozila ali gradbene stroje, - delovni čas dejavnosti z obiskovalci mora biti tak, da ne moti stanovanjskega okolja.	
Zelene površine najmanj	FZP: 0.15	
Največja dopustna izraba	FZ: 0.40 FI: 0.4	
Merila in pogoji za oblikovanje	Na parceli objekta je dopustno zgraditi le eno stanovanjsko stavbo, več gospodarskih objektov (poslopij) ter pomožne objekte za potrebe funkcioniranja tako, da manipulacija poteka z osrednje površine. Pri prenovi in notranjem razvoju podeželskih naselij naj se ohranja in poudarja kulturne in krajinske kvalitete, zlasti v navezavi s kmetijskimi dejavnostmi na robovih naselij, s čimer se ohranja vaški značaj naselij.	
	gabariti	Višinski gabarit do: 10 m (stanovanjski objekti) 13 m (gospodarski objekti) K+P+1N+M; Višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150 m od roba objekta. Kota pritličja je na ravnem ali rahlo nagnjenem terenu (do 10 %) največ 1 m nad koto urejenega terena ob objektu. Gradnja podzemnih kletnih etaž: v skladu s 85. členom tega odloka.
	fasade	oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bo usklajeno s tradicionalnimi objekti oziroma s kvalitetno oblikovanimi objekti v oddaljenosti 150 m od roba objekta; Pri dozidavah in nadzidavah ter rekonstrukcijah je treba upoštevati vse izvedbene pogoje, ki veljajo za novogradnjo; fasade so lahko tudi lesene in obložene s kamnom; pri lesenih fasadah naj se uporabi rezan les;
	strehe	- simetrične dvokapnice z naklonom v smeri daljše stranice, naklon 35° do 45°; - Za EUP s podrobnejšo namensko rabo SK in oznako DŽ, PO, RD, ZB, VI, JR, JS, JZ, PS, KL, ŠR, RA, RO, DO, KT, PR, IH, DR, HO-15, HO-16, HO-17 velja: na območjih homogenega oblikovanja streh se oblikovanje novih streh prilagodi obstoječim enake namembnosti, v območjih heterogeno oblikovanih streh pa naj oblikovanje streh zagotovi razvoj novih urbanističnih kvalitet (območje
		Razmerja gabaritov: Praviloma podolgovat tloris min 1:1.4 osnovnega objekta, objekt je lahko zasnovan v obliki I, L, U;

	S - Območja stanovanj
Podrobnejša namenska raba	SK - Površine podeželskega naselja
	<p>definira radij 150 m od roba objekta);</p> <ul style="list-style-type: none"> - za majhne stavbe iz Priloge 2, so na celotnem območju občine dopustne ravne strehe; - smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico; - večkapne (štirikapne) strehe so dopustne v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe, - dopustni so čopi, kjer so avtohtoni; <p>-Ne glede na predhodna določila o oblikovanju streh, je na EUP, na katerih so površine in objekti, zavarovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine in so razvidni iz »Prikaza stanja prostora«, dopustno oblikovanje dvokapnih streh z naklonom strešin od 38° do 42°. Na stavbah družbenega pomena, določenih s predpisi s področja vrst objektov glede na namen, majhnih stavbah in pomožnih objektih v javni rabi, je dopustno oblikovanje ravnih streh, če to ni v nasprotju z varstvenim režimom.</p>
Drugi pogoji	Za gradnjo novih objektov v podrobnejši namenski rabi SK, katerih BTP presega 1000 m ² je potrebna izdelava variantnih rešitev oziroma izvedba natečaja za izbiro najustreznejše strokovne rešitve ali OPPN.