

Javni, projektni in anketni, enostopenjski natečaj za
izbiro strokovno najprimernejše rešitve za

OSREDNJI JAVNI PROSTOR DOMŽAL

september 2024

VRSTA	Javni, projektni in anketni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve
NASLOV	Osrednji javni prostor Domžal
NAROČNIK, RAZPISOVALEC	Občina Domžale, Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale mag. Maja Brusnjak Hrastar, univ. dipl. inž. arh., Špela Habjan, dipl. upr. org., mag. Marjeta Podpeskar Omahen
IZDELOVALEC NATEČAJNE NALOGE	OBRAT d.o.o., Janežičeva cesta 3, 1000 Ljubljana Blaž Babnik Romaniuk, mag. inž. arh., Urška Cvikl, mag. inž. arh., Jurij Nemec, univ. dipl. inž. arh., Mojca Rudman, mag. inž. arh., Anamarija Skobe, abs. arh., Klara Suša Vačovnik, mag. inž. arh.
ODGOVORNA OSEBA IZDELOVALCA	Blaž Babnik Romaniuk, mag. inž. arh., ZAPS A-1591
DATUM	september 2024



obrat.

Javni, projektni in anketni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za

OSREDNJI JAVNI PROSTOR DOMŽAL

september 2024

Kazalo

0	UVOD	7	2	NALOGA	87
0.1	Uvodni nagovor	8	2.1	Opis programa	88
0.2	Namen in cilj investicije	10	2.1.1	Osnovne dejavnosti in programski sklopi	88
0.3	Cilj in predmet natečaja	11	2.1.2	Dodatne dejavnosti in programski sklopi	89
1	LOKACIJA	13	2.2	Usmeritve za zasnovo	90
1.1	Natečajno območje	20	2.2.1	Posegi na obstoječih objektih	91
1.2	Zgodovinski razvoj	22	2.2.2	Zelene površine	92
1.2.1	Stavbe kulturne dediščine	29	2.2.3	Odprte grajene površine	98
1.2.2	Razvoj Domžal	32	2.2.4	Zahteve programov	102
1.3	Prikaz stanja prostora	34	2.2.5	Trajnostno urejanje prostora	106
1.3.1	Promet	34	2.2.6	Univerzalna dostopnost	108
1.3.2	Grajene značilnosti	37	2.2.7	Promet	110
1.3.3	Naravno okolje	42	2.2.8	Urbana oprema	112
1.3.4	Dogodki v občini Domžale	44	2.2.9	Anketno natečajno območje	112
1.3.5	Tržnica Domžale	45	2.3	Faznost projekta	114
1.3.6	Fotodokumentacija natečajnega območja	46	2.4	Tabela površin	115
1.4	Izvillečki OPN	50	2.5	Projektni in tehnični pogoji	116
1.4.1	Strateški del OPN	54	2.5.1	Tehnični pogoji	116
1.4.2	Izvedbeni del OPN	56	2.5.2	Projektni pogoji in smernice	117
1.4.3	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora DŽ-79	75	2.5.3	Ostali pravilniki in predpisi	120
1.5	Obstoječi dokumenti	86	2.6	Opis tehnične opremljenosti in lastnosti	121
			2.7	Odstopanja od zahtev in usmeritev	122
			3	PODLUGE IN PRILOGE	123
			3.1	Seznam podlog in prilog	124

0

UVOD

Domžale so relativno mlado mesto, ki se je razvilo z združitvijo sosednjih vasi. Leta 1925 so iz treh katastrskih občin – Zgornjih in Spodnjih Domžal, Stoba in Štude ter na temelju velikega gospodarskega razvoja Domžale prejele status trga. V preteklosti je zaradi uspešne industrijske in obrtne kulture sloves segal daleč preko meja.

Danes so Domžale sodobno in dinamično mesto, ki se razprostira na površini 72 km². V občini Domžale biva skoraj 38.000 prebivalcev, od tega je delovno aktivnih nekaj več kot 17.000, v občini pa deluje preko 4.500 podjetij. Po velikosti je sedma največja občina in tretja najbolj razvita občina v Sloveniji. Mesto pravzaprav udejanja idejo 15-minutnega mesta, saj je v centralnem delu mesta vse potrebno dosegljivo v petnajstih minutah hoje ali vožnje.

Idejo o ureditvi osrednje mestne površine razvijamo že dlje časa. V preteklosti je že precej strokovnjakov razmišljalo o ureditvi tega dela mesta, narejenih je bilo tudi več prostorskih preveritev.

V bodoče želimo v središču mesta urediti bogato ozelenjen prostor, ki bo združeval občane in obiskovalce, prostor, ki bo ohranjal in izpostavil kulturno dediščino kraja ter tradicijo industrije in obrti. Ključno je, da najdemo ravnovesje, ki omogoča zaščito in razvoj naravnih površin. Zeleni prostori in parkovne ureditve središča mesta lahko Domžale postavijo za vzorčen primer mesta, ki uspešno združuje gospodarski razvoj z varovanjem okolja in izboljšanjem kakovosti življenja svojih prebivalcev. S skupnimi močmi in premišljenimi ukrepi lahko dosežemo trajnostno prihodnost, kjer bo prostor namenjen tako ljudem kot tudi naravi.

Prihodnje leto obeležujemo 100-letnico razglasitve Domžal za trg, kar je priložnost za pogled nazaj na zgodovinski razvoj občine ter pogled v koncept ter potrebe razvoja mesta v prihodnosti. Urejanje središča mesta bo prineslo nov javni prostor za druženje, srečevanje in različne aktivnosti na prostem, kar bo zagotovo obogatilo življenje in okrepilo identiteto Domžal.

Želimo vam uspešno delo in veliko svežih idej pri snovanju natečajnih rešitev.

županja Občine Domžale
mag. Renata Kosec



0.2 Namen in cilj investicije

Prostor, ki je predmet obdelave natečaja, je trenutno degradiran in zanemarjen. Poleg občasnih prireditev je to območje najbolj prepoznavno zaradi delovanja tržnice, ki je dobro obiskana in živahna. Večji del območja je namenjen parkiranju, ki se je nedavno razširilo še na zadnji del raščenega terena na območju. Kot ena izmed osrednjih površin v središču mesta ima ta prostor izjemen potencial pri oblikovanju identitete in prepoznavnosti, ki pa trenutno ni izkoriščen in ne deluje v prid podobi mesta.

Vzpostavitev prepoznavnega centra mesta s trgom je ena izmed ključnih razvojnih prioritet občine Domžale. Občina želi mestno središče urediti v varno, vključujoče in prijazno shajališče občanov. Nova ureditev središča bo delovala kot stičišče različnih mestnih osi, kar bo imelo pozitiven vpliv na kakovost bivanja vseh občanov.

Domžale 2025: Domžale bodo uspešno in ugledno podjetniško, športno in kulturno središče. Okolje, ki bo vzpodbujalo trajnostni razvoj, inovativnost, ustvarjalnost in samoiniciativnost. Prijetno in urejeno mesto, ki bo nudilo kakovost bivanja vsem generacijam in ustvarjalo priložnosti za mlade. Prostor zadovoljnih ljudi. (Razvojni program občine Domžale 2012-2025, Uradni vestnik št. 09/2012).

0.3 Cilj in predmet natečaja

Z natečajem želi naročnik pridobiti kvalitetne, premišljene in ustvarjalne rešitve za ureditev degradiranega prostora v središču mesta, ki bo z novo ureditvijo postal prepoznaven javni prostor Domžal. Predmet projektne dela natečaja je ureditev javnih odprtih in zelenih površin, ki bodo programsko namenjene tržnici, prireditvenim dejavnostim, predvsem pa vsakodnevnim dejavnostim in aktivnostim širše lokalne skupnosti in drugim obiskovalcem. Območje se bo v celoti razbremenilo parkiranja na terenu, parkirna mesta se bodo zagotovila v podzemni garažni hiši.

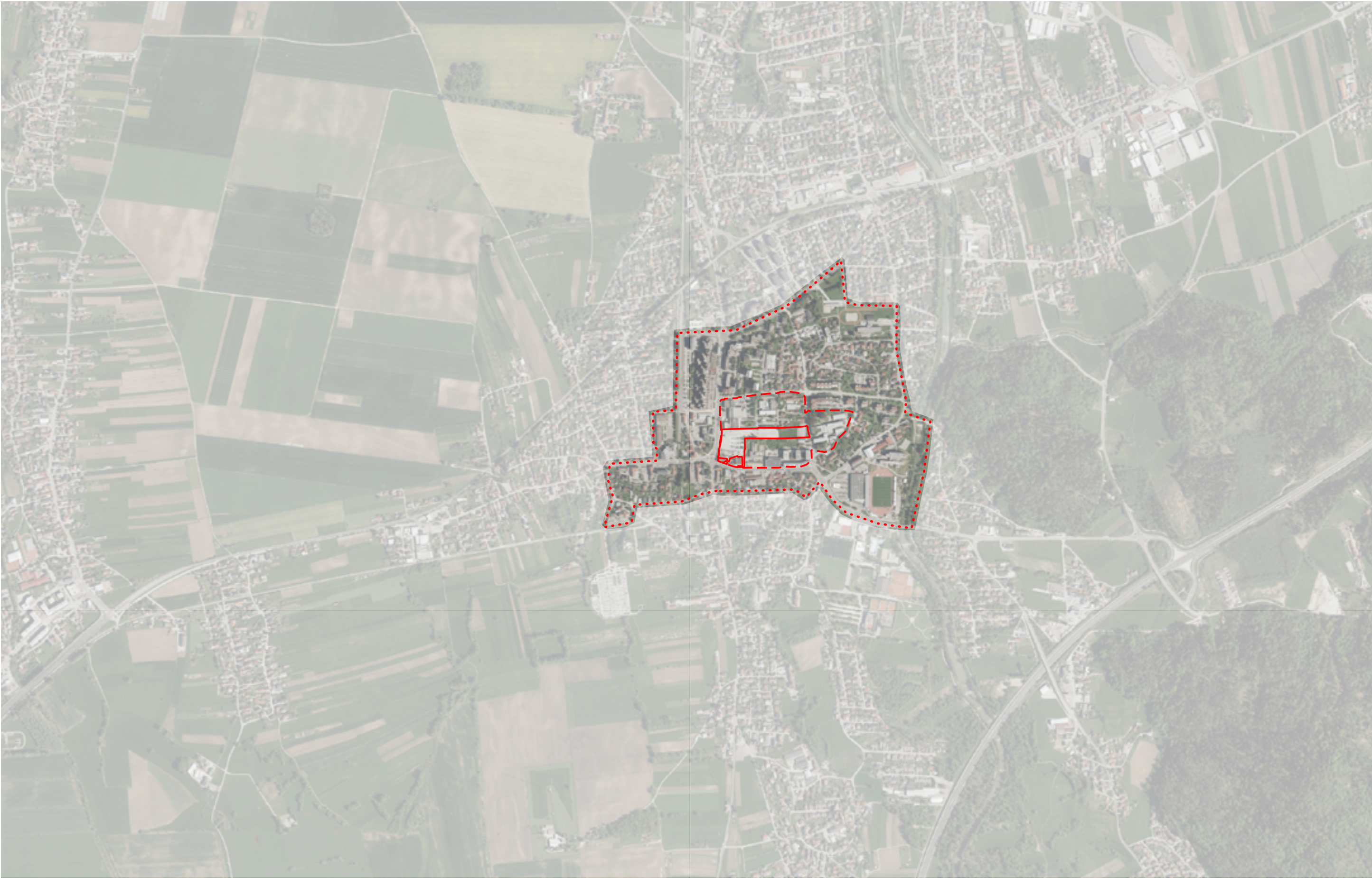
Z razširitvijo anketnega dela natečaja na celoten osrednji kare in vključitvijo razvojno pomembnega območja Univerzale želi naročnik natečajnikom omogočiti širši razmislek o razvoju območja ter s tem pridobiti rešitve, ki bodo pristopale celovito in osmišljale celotno območje. Nova ureditev je ključnega pomena za mesto in bo v veliki meri prispevala k oblikovanju nove identitete Domžal.

Predmet projektne dela natečaja je celovita urbanistična, arhitekturna in krajinsko-arhitekturna ureditev javnih površin v središču mesta z umestitvijo tržnice, servisnih programov in večnamenskega paviljona. Območje ureditve obsega okvirno 18.000 m² površine in se deli na dve podobmočji P1 in P2. Predmet natečaja je tudi umestitev garažne hiše v okvirni bruto velikosti 5.000 m².

V anketnem območju se primarno urejajo dostopi in prehodnost znotraj območja, stik z obstoječim programom in odnos do novo vzpostavljenega javnega prostora, urbanistično-arhitekturno pa se obdelata dve podobmočji, kjer je predmet ureditve umestitev volumnov in idejna programska zasnova. Anketno podobmočje A1 obsega okvirno 6.000 m² površine, podobmočje A2 pa okvirno 16.600 m².

1

LOKACIJA



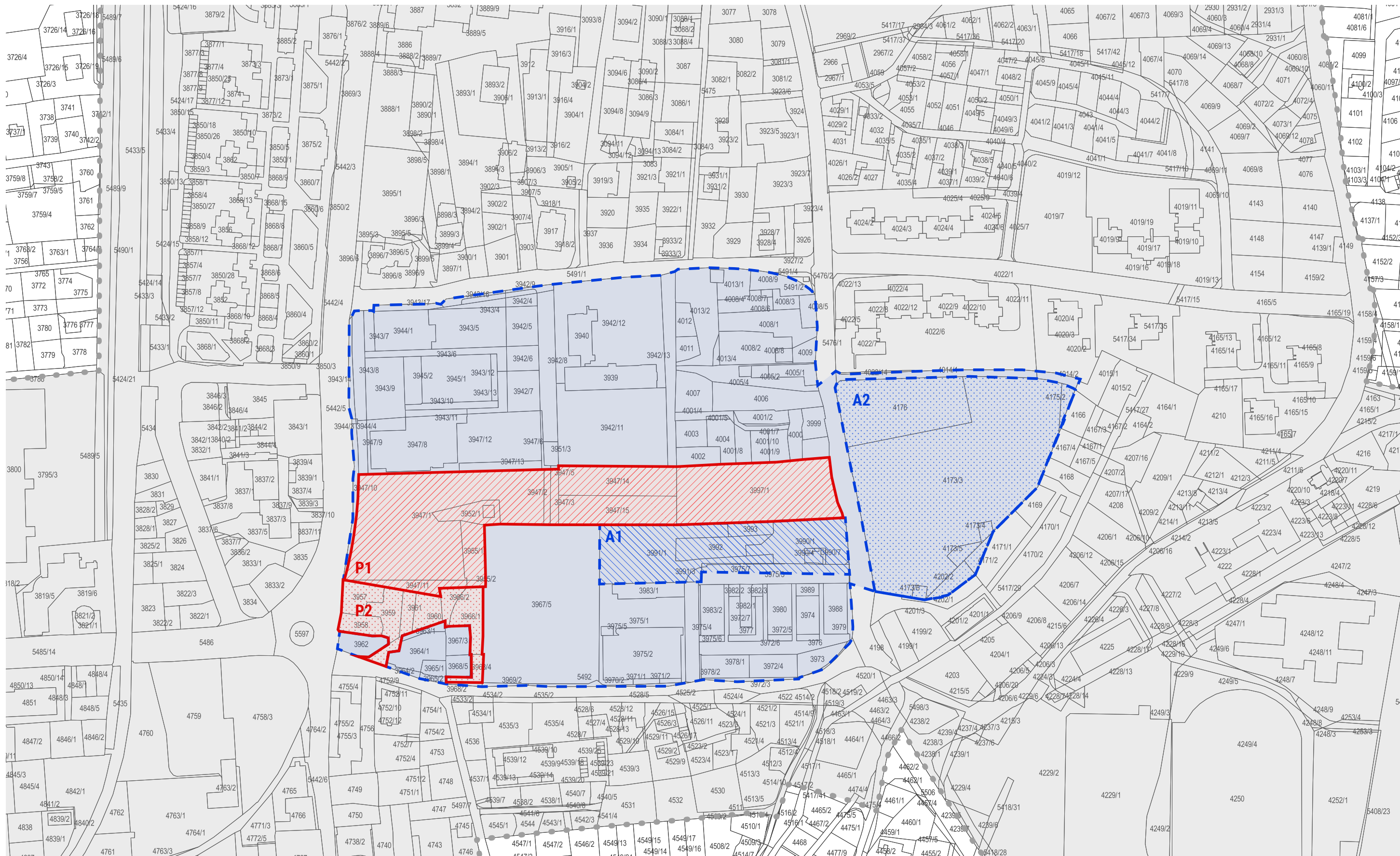
Območje projektnega natečaja Območje anketnega natečaja Vplivno območje

Slika 1
Ortofoto širšega območja



Območje projektne natečaja Območje anketnega natečaja Vplivno območje

Slika 2
Ortofoto ožjega območja



- Območje projektnega natečaja
- Podobmočje P1
- Podobmočje P2
- Območje anketnega natečaja
- Anketno podobmočje A1
- Anketno podobmočje A2
- Vplivno območje

Slika 3
Shema obravnavanih območij

1.1 Natečajno območje

Projektno natečajno območje v večjem delu predstavlja delno utrjeno parkirno površino. Na severnem robu območja se nahaja večji trgovski kompleks z večnamensko športno dvorano, zdravstveni dom in stanovanjsko območje. Na južnem robu lokacije se nahaja tržnica, dom upokojencev, športni center, storitvene dejavnosti in stanovanjsko območje. Pešcem je lokacija dostopna z Ljubljanske ceste, ulice Mestni trg in po dostopni cesti med tržnico in domom starejših občanov na južni strani. Območje je delno prehodno v smeri sever-jug in skoraj neprehodno v smeri vzhod-zahod. Za motorna vozila je območje dostopno s Karantanske ceste na južni strani (po dostopni cesti), del parkirne površine pa je dostopen s Slamnikarske ceste na vzhodni strani. Območje trenutno občini in občanom ni v ponos, predstavlja ogromno površino, namenjeno parkiranju motornih vozil, ki pa je glede na potrebe okoliških programov relativno zasedeno in tako služi svojemu namenu. Območje ni urejeno in ne predstavlja kvalitete v prostoru.

Anketno natečajno območje zavzema širši stavbni kare med Slamnikarsko, Karantansko in Ljubljansko cesto ter med Ulico Matije Tomca. Programsko območje predstavlja središče mestnega dogajanja.

Vplivno območje zajema celotno širše središče mesta z vsemi mestotvornimi dejavnostmi, ki so pomembne za skupnost.

OBMOČJE PROJEKTNEGA DELA NATEČAJA

Spodaj našteje parcelle so del projektnega območja. Za cele parcele so navedeni podatki GURS, za parcele, ki so delno v natečajnem območju, pa so navedeni podatki po izmeri iz geodetskega posnetka. Shema lastništva je prikazana na Sliki 21, v poglavju 1.3.2 *Grajene značilnosti*.

ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE		IME KATASTRSKE OBČINE
1959		Domžale
OBMOČJE, ŠT. PARCELE		POVRŠINA (m²)
P1	3947/1	6.353
	3947/2	154
	3947/3	195
	3947/11	419
	3947/14	1.491
	3947/15	1.466
	3952/1, **	439
	3952/2, **	59
	3955/1	544
	3955/2	53
	3997/1, del, *zasebno lastništvo	4.030
	P2 3957	468
	3958	352
P2	3959	518
	3960	384
	3961	239
	3966/1	606
	3966/2	221
	3968/4	195
	3963/2	143
SKUPAJ		18.329

** Parceli, ki sta v lasti Elektro Ljubljana d.d., sta v postopku urejanja preno-sa lastništva. Natečajne rešitve lahko upoštevajo, da bo izvedba investicije možna tudi na tem zemljišču.

* Parcela je v zasebni lasti. Za pogoje glede umeščanja objektov na to ob-močje glej poglavje 2.3 *Faznost projekta*.

1.2 Zgodovinski razvoj

Viri za besedilo:

- Zgodovina Domžal
(dostopno na: <https://www.visitdomzale.si/informacije/zgodovina-domzal>)

- S. Roškar, I. Kuzmič, 2006.
Mesto Domžale : sprehod skozi prostor in čas.

- S. Stražar, 1999. Domžale, mesto pod Goričico.

- M. Brojan, 2013. Počivajoč domžalski spomin

- M. Brojan, 2023. Živeti po domžalsko.

ČAS DO INDUSTRIJSKEGA RAZVOJA

Ozemlje domžalske občine je bilo naseljeno že v času prazgodovine, o čemer pričajo najdbe v Babji jami na Gorjuši pred približno 15.000 leti. Na Šumberku in v strugi Kamniške Bistrice so bili najdeni tudi ostanki iz mlajše kamene dobe.

Arheološke sledi iz antične dobe so razmeroma skromne, vendar so bile Domžale pomembna prometna postojanka na cesti od Emone (Ljubljane) do Atransa (Trojane).

Ob koncu srednjega veka je bilo na širšem območju Domžal več gradov in posestev, kar kaže na zgodnjo poselitev prostora. To so pospeševale prometne povezave in blagovno-denarna trgovina. Poglavitna poselitev naj bi bila v pasu vzdolž Kamniške Bistrice od Stahovice do Ihana, pri naseljevanju pa so imeli pomembno vlogo fevdalci. V drugem poselitvenem obdobju, v času Andeških grofov v 13. stoletju je na območju nastalo največ vasi.

V 15. stoletju so kraje prizadeli turški vpadi, takrat je bila razširjena gradnja protiturških taborov. V največjem obsegu se je do 19. stoletja ohranil eden najlepših protiturških taborov, območje na Goričici. V tem času se je tudi začel trgovski promet po Savi navzgor, ko so s Hrvaške, Štajerske in Dolenjske vozili do Zaloga in mimo Domžal. Promet je postal še bolj gost v začetku 18. stoletja, ko so zgradili cesto Dunaj–Trst.

Slika 4

Razglednica Domžal s tovarnami leta 1900 (vir: Ojta Slamnik, Občina Domžale na starih razglednicah, Stane Stražar)



INDUSTRIJA

Največji razvoj so Domžale doživele v drugi polovici 19. stoletja s slamnikarsko industrijo. Na prelomu stoletja so bile evropsko znano središče slamnikarstva, kar pa je tudi pomembno vplivalo na podobo mesta zadnjih 150 letih. K razvoju je kasneje pripomogla tudi nova železniška proga med Ljubljano in Kamnikom, ki so jo zgradili leta 1890.

O začetkih slamnikarstva ni pisnih poročil, v začetku 18. stoletja naj bi znanje v Domžale prinesel odsluženi vojak iz Firenc, ki je bil po rodu iz Ihana. Prve kite so bile tako spletene na ihanskem območju, kasneje se je proizvodnja razširila na domžalsko in mengeško območje.

V tem času so se v Domžalah začeli naseljevati Tirolci, prvi med njimi je bil Pavel Milittzer, ki je leta 1850 v Študi kupil delavnico in na njenem mestu nekaj let kasneje postavil prvo slamnikarsko tovarno na Domžalskem. Pomemben mejnik je bila tudi nova državna meja leta 1866, ko je Avstrija v vojni izgubila Benečijo. Pojavile so se visoke carine, zato je podjetje Ladsteter – Oberwalder skoraj vso svojo proizvodno preselilo v Domžale. V višjih predelih so pretežno pletli kite, v ravninskem delu šivali slamnike, v tovarnah pa so jih dokončali in poslali na tržišče. Slamnikarska industrija je povzročila velike družbene spremembe, kar je vplivalo na podobo kraja. V ožjem mestnem središču so poleg manjših objektov stale štiri velike tovarne ter sodobne stanovanjske stavbe njihovih lastnikov.

Tovarne tirolskih lastnikov so se razlikovale od lokalnih. Domači obrtniki so sledili takratnim trendom v stavbarstvu, njihove tovarne so bile tako podobne kmečkim hišam. Tirolske tovarne pa so imele zgodnji industrijski videz z velikimi poslopji in dimniki, ki so ustvarjali dominante v prostoru. Pogosto so jih postavljali ob energetske virih - mlinščicah. Tovarne so imele urejene parkovne površine, o čemer pričata še dva ohranjena parka - park ob Univerzale in park ob občinski stavbi.

Proces izdelovanja slamnikov se je skozi čas spreminjal. Leta 1867 so jih začeli izdelovati s pomočjo strojev, s slamnikarstvom pa se je takrat ukvarjala skoraj polovica prebivalstva, tj. okoli 12.000 ljudi. Leta 1880 je bilo tako v Domžalah 6 slamnikarskih tovarn, do leta 1902 pa že kar 25.

V času gradnje železnice leta 1891 so bile zgrajene stavbe ob današnji Kolodvorski in Prešernovi cesti. V Stobu so bile hiše postavljene na obeh straneh današnje Ljubljanske ceste, v nekaterih delih se je podoba vasi ohranila. Študa je bila gručasta vas ob vaških poteh in potokih. Znana je bila po večinski stanovanjski gradnji, kar je vplivalo na delavsko – obrtniško podobo z vmesnimi kmetijami. Za vasi je bilo poleg kmetij značilno veliko število kajzarskih domov.

Leta 1920 je začela delovati tovarna kovinskih in lesenih izdelkov Bistra, ki je kasneje preusmerila svojo proizvodnjo v izdelovanje škroba in dekstrina. Leta 1931 so se tirolska slamnikarska podjetja združila pod imenom Tovarna klobukov in slamnikov Ladstatter, Kurzthaler, Oberwalder, Stemberger.

Trške pravice so Domžale dobile šele leta 1925, ko so se združile štiri vasi: Zgornje in Spodnje Domžale, Študa in Stob. Začeli so prenavljati ceste, leta 1929 so uvedli tudi ulični sistem. Današnji center Domžal se je oblikoval



Slika 5
Domžale s tovarnami in cerkvijo v ozadju iz leta 1910 (vir: Oj ta Slamnik, Občina Domžale na starih razglednicah, Stane Stražar)

na stiku Spodnjih in Zgornjih Domžal kot mejo med njima bi lahko danes označili Karantansko cesto. V Zgornjih Domžalah so bile hiše večinoma razporejene ob današnji Slamnikarski in Krakovski cesti, kasneje so zgradili hiše ob sedanji Ljubljanski cesti. Središče kraja je tako začelo nastajati ob sedanji občinski stavbi.

Po 1. svetovni vojni je slamnikarska industrija začela počasi propadati, s slamnikarstvom so nadaljevali le v Oberwalderjevi tovarni, ki je dobila novo ime – Univerzale, ki je delovala vse do leta 2003. Tako je bila proizvodnja slamnikov v Domžalah aktivna kar 130 let.

Po 2. svetovni vojni se je industrializacija ponovno pospešila, razvile so se nove industrije v nekdanjih slamnikarskih tovarnah; lesna, kovinska, kemična, usnjarska in tekstilna industrija. Novi obrati so rasli ob levih in desnih rokavih Kamniške Bistrice oziroma mlinščah, ki so jim zagotavljale pogonsko moč. Ta je že od nekdaj industrijska voda, ime pa je dobila po številnih mlinih, ki jih je poganjala.

Leta 1952 so Domžale postala občina.

S tem, ko se je večala industrijska proizvodnja se je veliko delavcev selilo v Domžale in zato je bila velika potreba po stanovanjih. Eden izmed večjih projektov stanovanjske gradnje je blok SPB z javnimi programi v pritličju.



Slika 6
Središče Domžal iz leta 1960 (vir: Arhiv Knjižnica Domžale)

Slika 7
Dogajanje pred veleblagovnico
leta 1977
(vir: Arhiv Vinko Capuder)



Slika 8
Carting pred Vele, 1999
(vir: Arhiv Foto Majhenič)



Slika 9
Nekdanja Kurzthalerjeva
tovarna in Alko tovarna na
mestu današnjega parkirišča
(vir: Domžale nekoč in danes)



ZGODOVINSKI RAZVOJ NA OŽJEM NATEČAJNEM OBMOČJU

Na mestu natečajnega območja, današnjega parkirišča, je v začetku 19. stoletja ob cesti stala stara *Pavlijeva gostilna*. V bližini je bila *Gostilna zakoncev Pichler*, kasneje restavracija *Pri pošti*, kjer so sprejemali popotnike in furmane.

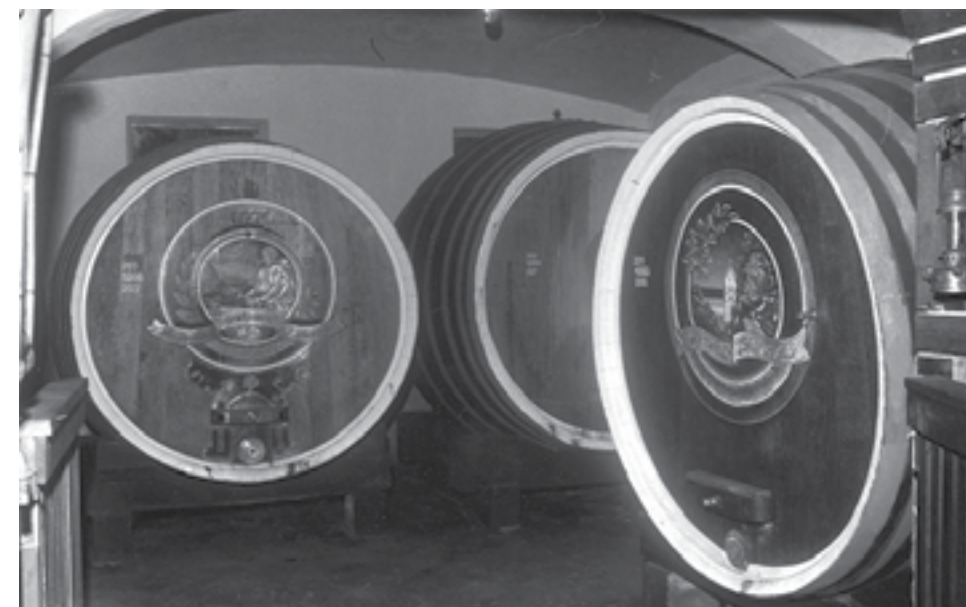
Tirolski slamnikarji so v Domžale prihajali po letu 1860, med prvimi so bili Kurzthalerji, ki so na območju današnjega parkirišča zgradili 3000 m² veliko tovarno, ki je zajemala proizvodne zgradbe in skladišča, ob tem pa tudi veliko sadovnjakov in vrtov. Največji zagon je imela tovarna med letoma 1909 in 1910, ko so na isti lokaciji zgradili še elektrarno na parni pogon, barvarno in belilnico.

Po 1. svetovni vojni se je položaj slamnikarske tovarne poslabšal, zato so jo morali leta 1931 zapreti. Tovarno je kupil Egidij Jeras starejši, v objektih nekdanje slamnikarske tovarne pa je začela delovati uspešna destilerija »Jeras in drugi«. Po drugi svetovni vojni je bila tovarna podržavljena in predana v upravo podjetja Alko, kjer je delovala kot *Alko – destilerija in tovarna likerjev Ljubljana, obrat Domžale*.

Tovarna Alko je slovela po obokani velbani kleti, v njej so bili kot v galeriji na ogled sodi z rezbarskimi in slikarskimi motivi pod avtorstvom Jožeta Rojca. V kleti je bilo 45 sodov, ki so držali od 600 do 5.000 litrov. V začetku naj bi najprej kuhali kis, kasneje se je razvija žganjekuha, potem pa proizvodnja trde marmelade. Žganjekuha je potekala na klasičen, star način, izdelovali so sadjevec, slivovko in brinovec.

Tovarna Alko je v osemdesetih letih kupila veliko območje zemljišč na Duplici pri Kamniki in sčasoma so domžalsko proizvodnjo začeli seliti tja,

Slika 10
Velbana klet v tovarni Alko
(vir: Domžalske novice)



v celoti leta 1985. Leta 1987 so nepričakovano v treh dneh porušili celotno tovarno. Znamenite oboke v kleti, ki so jih imenovali velbe, so uničili, kleti pa zasuli z ostanki tovarne.

Za območje nekdanje tovarne Alko je bila načrtovana gradnja hotela, območje so poimenovali *Kare Alko*, za kar so razpisali tudi arhitekturni natečaj. Zmagovalni projekt je predvidel velik vogalni objekt z množico lokalov v pritličju, banko in velikim hotelom z vrtečo se kupolo na vrhu. Predviden je bil tudi obokan pasažni vhod v park. Šlo naj bi za najkakovostnejši turistično-gostinski objekt na širšem območju Ljubljane, vendar nič od tega ni bilo nikoli uresničeno.



Slika 11
Gradnja veleblagovnice
(vir: Vinko Capuder)



Slika 12
Današnje parkirišče po
rušitvi tovarne
(vir: Slamnik)

1.2.1 Stavbe kulturne dediščine

Do prihoda tujcev v Domžale leta 1866 je bilo to območje sestavljeno iz štirih vasi. Tirolci in sudetski Nemci so v Domžale prinesli nov način življenja in novo zunanjo podobo mesta. Pokupili so domačije in z delno prezidavo ustvarili slamnikarske tovarne, pozneje so domačije porušili in zgradili popolnoma nove tovarne ter pripadajoča poslopja. Po njih so se zgledovali tudi domačini pri izgradnji novih stavb.

• (1) Tovarna Univerzale

Tovarna Univerzale se ponaša z dvema uspešnima zgodbama, prva iz časa tirolskih slamnikarjev in druga iz časa tekstilne industrije po 2. svetovni vojni. Začetki segajo v leto 1870, ko je Jakob Oberwalder ob prihodu v Domžale kupil Vovkovo domačijo v Zgornjih Domžalah, kjer je uredil tovarno slamnikov. Kasneje je bila zgrajena upravna in stanovanjska stavba, leta 1908 pa so vsa proizvodna poslopja v celoti porušili in zgradili sodobno industrijsko poslopje. Imelo je velika okna in odprt tloris brez notranjih predelnih sten. Tovarna se je leta 1933 zaprla, leta 1936 pa pod novim imenom Univerzale in slovensko upravo začela delovati kot tovarna klobukov in slamnikov, v kateri so kasneje izdelovali tudi konfekcijo.

Kompleks Univerzale je najbolj celostno ohranjena industrijska dediščina v Domžalah. Ohranjeni so klasicistična upravna stavba, industrijska hala v secesijskem slogu, dimnik in park ter delavnice, menza in skladišče. Danes imajo v njej prostore različna podjetja.



Slika 13
Univerzale na razglednici
(vir: arhiv Gašper Dimc)

- **(2) Kurzthalerjeva vila, Janežičeva vila (Ljubljanska cesta 68)**

Na mestu nekdanje Kurzthalerjeve tovarne je danes veliko parkirišče. Od objektov tovarne je ohranjena le Kurzthalerjeva vila, ki stoji nasproti parkirišča. Vila je kvadratnega tlorisa s štirikapno streho in delno secesijskim okrasjem nad balkonskim oknom. Vila ohranja nekdanjo zunanjo podobo, izgubila pa je vrt in navezavo na industrijski objekt. Danes imajo v njej prostore različna podjetja.

- **(3) Flerinova hiša (Karantanska cesta 1)**

Hiša v centru Domžal stoji na glavnem križišču cest Šentjakob-Kamnik in Trzin-Ihan. Gre za hišo z dvokapnico, nadvhodno frčado in klasicistično okrašeno fasado. Zgrajena je bila po vzoru Harackove hiše.

- **(4) Harackova hiša (Karantanska cesta 2)**

Hiša je bila del nekdanje Harackove slamnikarske tovarne. Tovarna je bila prodana že leta 1890, poslopje pa preurejeno v stanovanjski objekt za tirolske delavce. Danes so v objektu poslovne dejavnosti in stanovanjske enote. Hiša je dvonadstropna z dvokapno streho in frčado nad vhodom.

- **(5) Spomenik borbi in delu**

Zraven Kurzthalerjeve vile v parku stoji spomenik borbi in delu iz leta 1975 v obliki obeliska iz starega orožja, posvečen borcem in žrtvam 2. sv. vojne.

- **(6) Spomenik žrtvam 2. svetovne vojne**

Severozahodno, ob križišču Kolodvorske in Ljubljanske ceste, stoji spomenik s kamnitim podstavkom s petimi bronastimi kipi iz leta 1954.

- **(7) Menartova trgovska hiša**

Nasproti spomenika, na križišču med Ljubljansko in Kolodvorskovo cesto stoji vogalna nadstropna stavba iz 19. stoletja z glavnim vhodom na zaokroženem vogalu in dvokapno streho, lomljeno v obliki francoske mansarde. Zgrajena je bila pred letom 1927.

- **(8) Stara domžalska knjižnica**

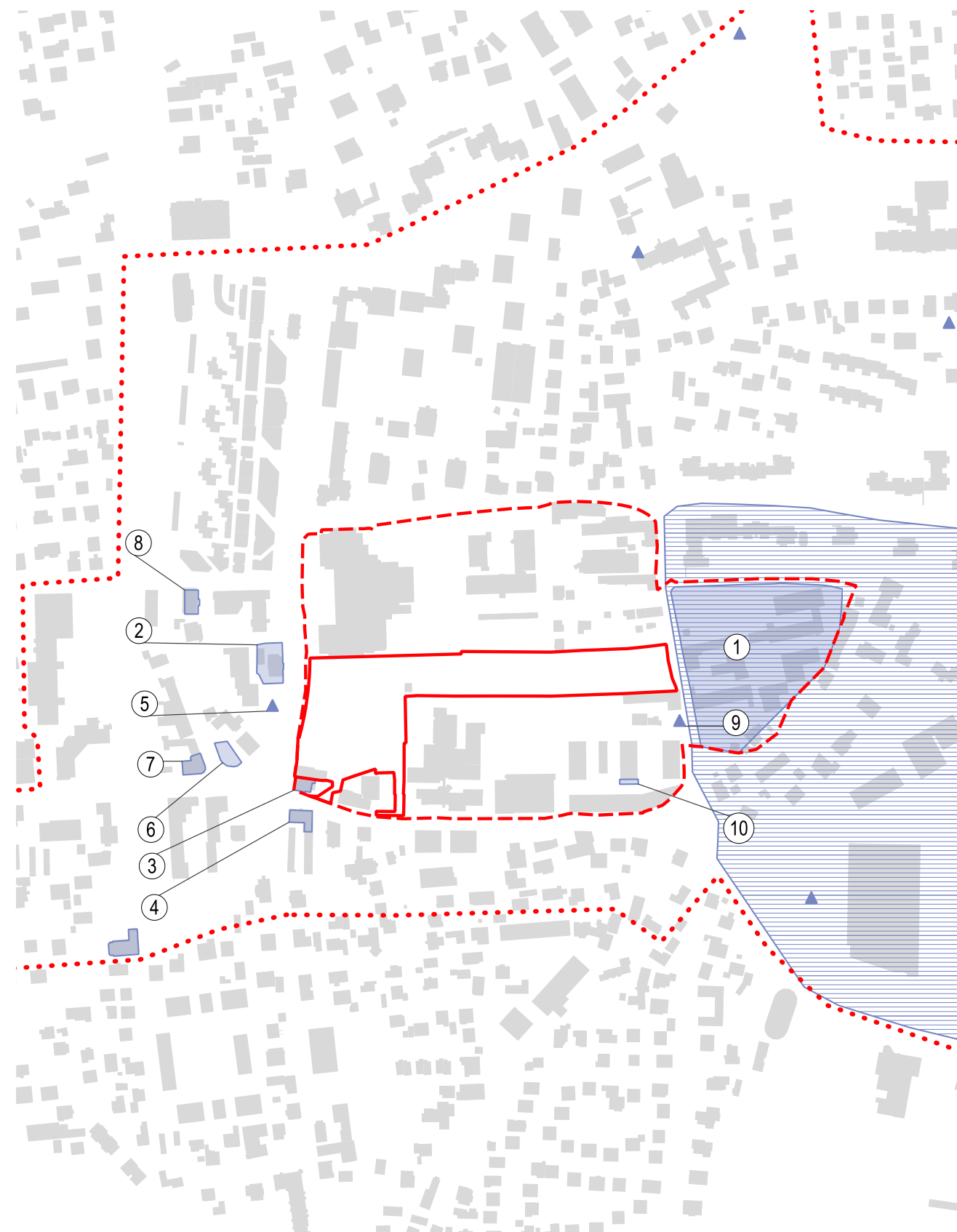
Nasproti železniške postaje stoji nadstropna stavba v historičnem slogu z okrasjem na fasadi iz 19. stoletja. V njej so živeli tirolski priseljenci, ki so upravljali slamnikarske tovarne.

- **(9) Kapelica ob Slamnikarski cesti**

Kapelica na vzhodnem delu Domžal, zaprtega tipa z nišo.

- **(10) Spomenik delavcem tovarne TOKO**

Spominski znamenji na zelenici v poslovnem centru Krizant, na območju nekdanje tovarne TOKO.



Slika 14
Kulturna dediščina

območje projektnega natečaja
 območje anketnega natečaja
 vplivno območje
 varstveni režimi kulturne dediščine
 vplivno območje varstvenega režima kulturne dediščine
▲ varstveni režimi kulturne dediščine - spomenik

1.2.2 Razvoj Domžal

- območje projektnega natečaja
- območje anketnega natečaja

Slika 15
Franciscejski kataster
1823-1864
(vir: GisKD pregledovalnik)



Slika 16
zemljevid iz 1930
(vir: GisKD pregledovalnik)



Slika 17
DTK 50 med 1970-2000
(vir: GisKD pregledovalnik)



Slika 18
TTN 5 iz 60tih let
(vir: GisKD pregledovalnik)



1.3 Prikaz stanja prostora

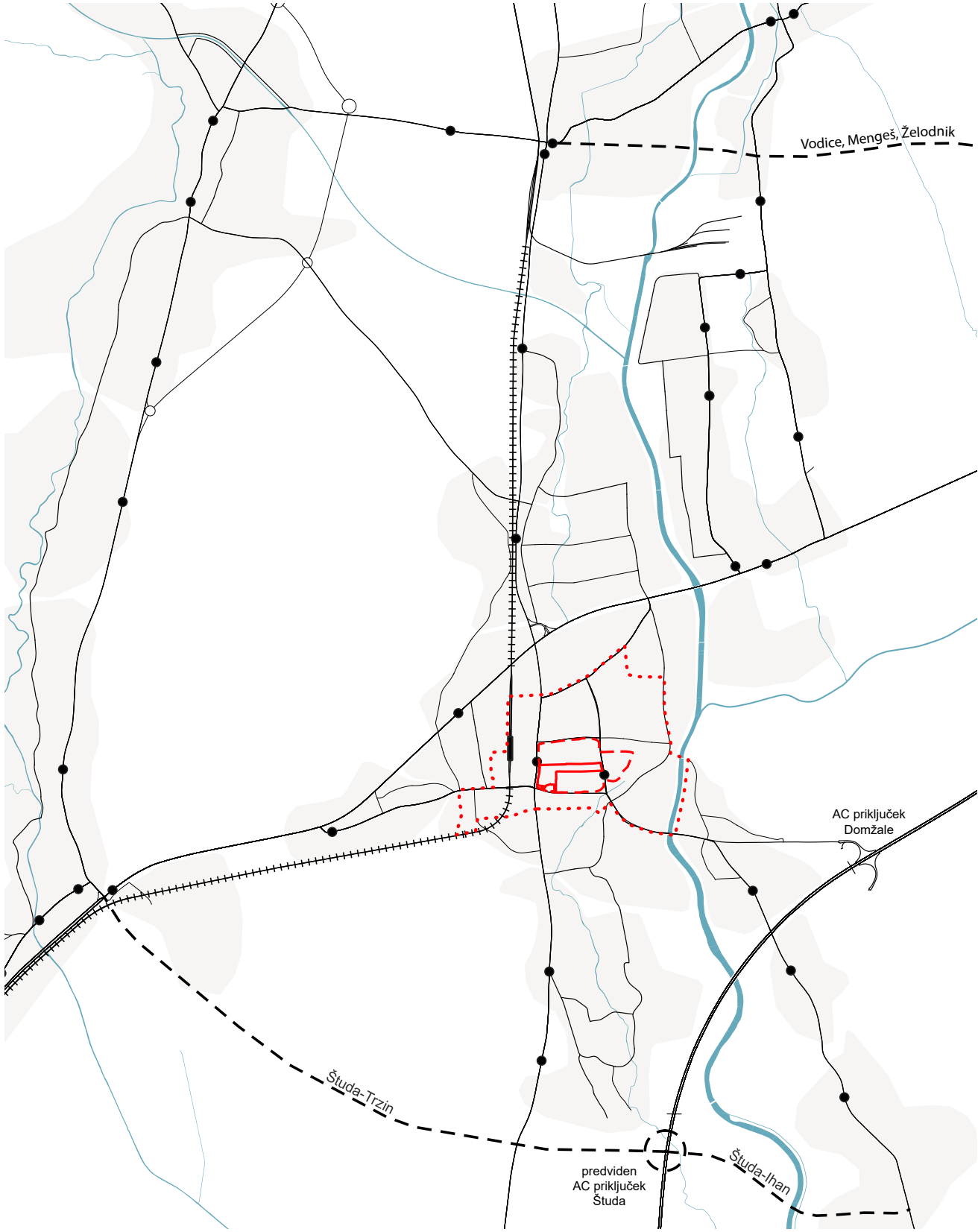
1.3.1 Promet

Domžale so prometno zelo obremenjene, predvsem zaradi goste poselitve v središču in v okolici ter bližine Ljubljane in Kamnika, kjer se nahaja veliko delovnih mest, ter bližine glavnega letališča v državi. Prometni režim je trenutno urejen tako, da velik del prometa prehaja središče mesta. Najbolj obremenjeni cesti sta Ljubljanska (relacija Ljubljana-Kamnik) in Karantanska cesta (relacija Vodice-Mengeš-AC priključek). V državnem prostorskem načrtu je zato predvidena obvoznica Vodice-Mengeš-Želodnik, ki bo Domžale obšla in mesto razbremenila migracij po Ljubljanski in Karantanski cesti ter nov AC priključek južno od naselja Študa, ki bo potekal do Trzina in razbremenil Ljubljansko cesto.

V urbanističnem načrtu mesta Domžale je izboljšanje prometne ureditve v prid dostopnosti ter kakovosti življenja in varstva okolja izpostavljeno kot ena ključnih strategij. Koncept prometnega omrežja v okviru urbanističnega načrta načrtuje zmanjšanje tranzitne vloge Ljubljanske ceste in preoblikovanje 'v privlačno mestno os poslovno-storitveno os, ki bo varnejša in atraktivnejša za pešce in kolesarje'. Ko bo cesta po izgradnji predvidenih obvoznic manj obremenjena s prometom, je načrtovano tudi umirjanje prometa.

Leta 2023 je bila prenovljena železniška postaja Domžale z novim podhodom do zahodnega dela mesta ter urejeno Kolodvorsko cesto do Ljubljanske ceste in uveden nov sistem parkiranja. Leta 2024 je bil vzpostavljen tudi sistem izposoje koles z desetimi postajališči po mestu in v neposredni okolici.

→Priloga
D_14 Urbanistični načrt mesta
Domžale

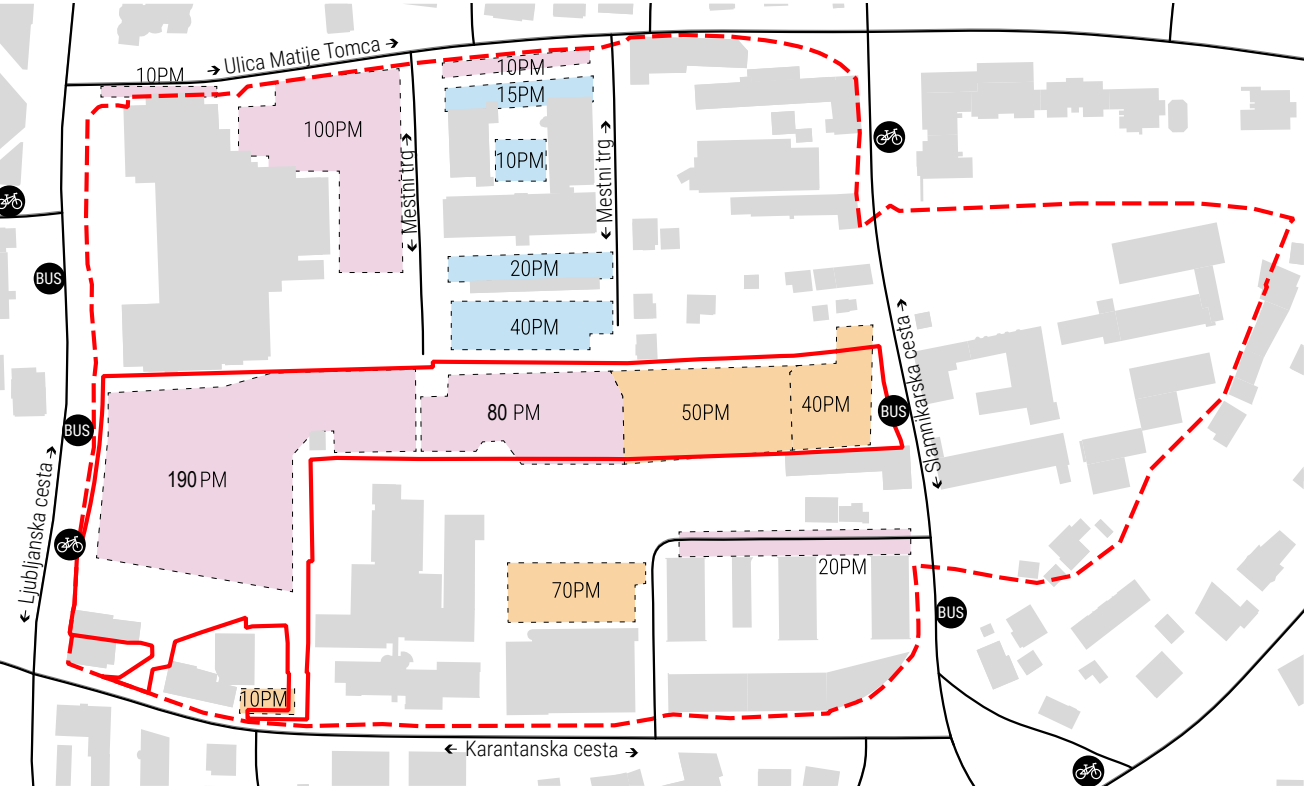


Slika 19
Prometno omrežje

območje projektnega natečaja območje anketnega natečaja vplivno območje
● avtobusna postaja — avtobusna linija — obstoječa cesta --- načrtovana cesta + + + železniška proga — železniška postaja

Obravnavano območje je dobro povezano s sistemi javnega prevoza. Do železniške postaje je dostop z lokacije omogočen čez prehod za pešce čez Ljubljansko cesto in nato po Kolodvorski cesti. Postaji regionalnega avtobusa se nahajata na robu natečajnega območja: ob Ljubljanski cesti pri Vele in na Slamnikarski nasproti Univerzale. Najbližja postajališča izposoje koles (DBajk) se nahajajo: pri tržnici, pri železniški postaji, pri Tušu na Slamnikarski cesti in na križišču pri parkirišču centra s trgovino, knjižnico in stadionom.

Lokacija, ki je danes namenjena parkiranju, je deloma prehodna za pešce, čeprav je na večjih mestih za potrebe zamejevanja parkirišča ločena z ograjami. Spontano nastali peš prehodi čez lokacijo so degradirani in zaradi prisotnosti neurejenega prometnega režima lahko tudi nevarni. Območje je urejeno v tri ločena plačljiva parkirišča, dostopna z avtomobilom z ulice Matije Tomca, s Karantanske ceste ter s Slamnikarske ceste. Parkirišča uporabljajo obiskovalci ob koriščenju storitev v okolici, zaposleni na delovnih mestih v bližini ter prebivalci bližnjih blokov za parkiranje osebnih avtomobilov, saj je v neposredni bližini blokov premalo parkirnih mest.



Slika 20
Shema parkirišč

območje projektnega natečaja območje anketnega natečaja vplivno območje
javno parkirišče javno parkirišče - kontroliran dostop zasebno parkirišče DBajk postaja Avtobusna postaja

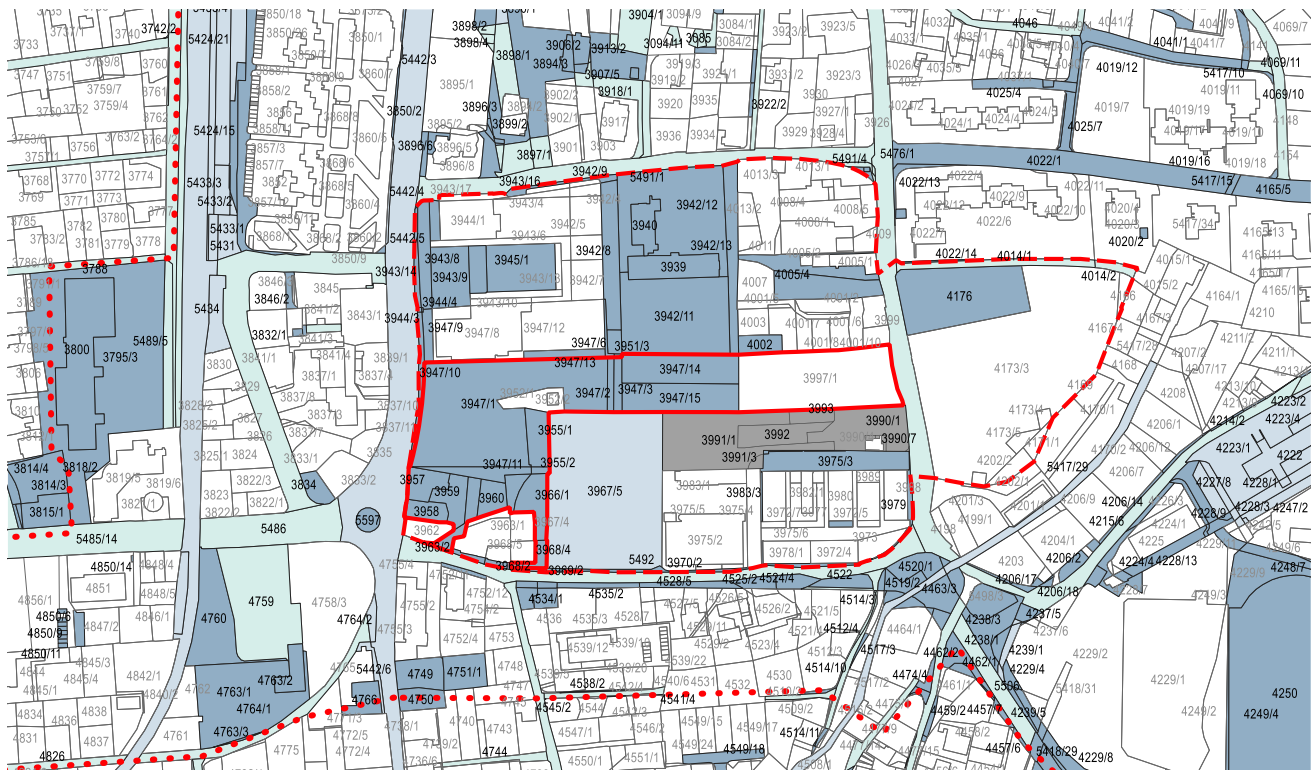
1.3.2 Grajene značilnosti

Območje natečaja se nahaja v središču Domžal, kjer od porušitve tovarne Alko zeva velik odprt prostor, ki trenutno služi kot plačljivo parkirišče.

Lokacijo obdajajo pomembni centralni programi: na severozahodnem robu se nahaja veleblagovnica Vele, na severu zdravstveni dom, na jugu Dom za upokoјence in stavba s storitvenim programom, na jugovzhodu se nahaja večstanovanjski kompleks Krizant z javnim pritličjem, os zahod-vzhod pa zaznamujeta Janežičeva vila in bivša tovarna Univerzale, ki sta zavarovani kot nepremični kulturni dediščini. Vsi objekti z javnim programom, razen Janežičeve vile in Univerzale, so dostopni z obodnih cest (Karantanska cesta, Ljubljanska cesta, ulica Matije Tomca, Slamnikarska ulica), kamor se tudi odpirajo s fasadami, medtem ko se proti obravnavanem območju zapirajo; tam se nahajajo servisni prostori in parkirišča.

Lokacija nima jasno definiranih robov, ki bi krojile urbani značaj prostora. Bolj zaznavni sta fasadi Janežičeve vile in nekdanje tovarne Univerzale, sicer pa je prostor odprt. Stopnja urbanosti se poveča proti Karantanski cesti z objektom Krizant ter ob Ljubljanski cesti kot urbani osi mesta z visoko linijsko zazidavo s stanovanjsko rabo ter storitveno-poslovnimi programi v pritličju.

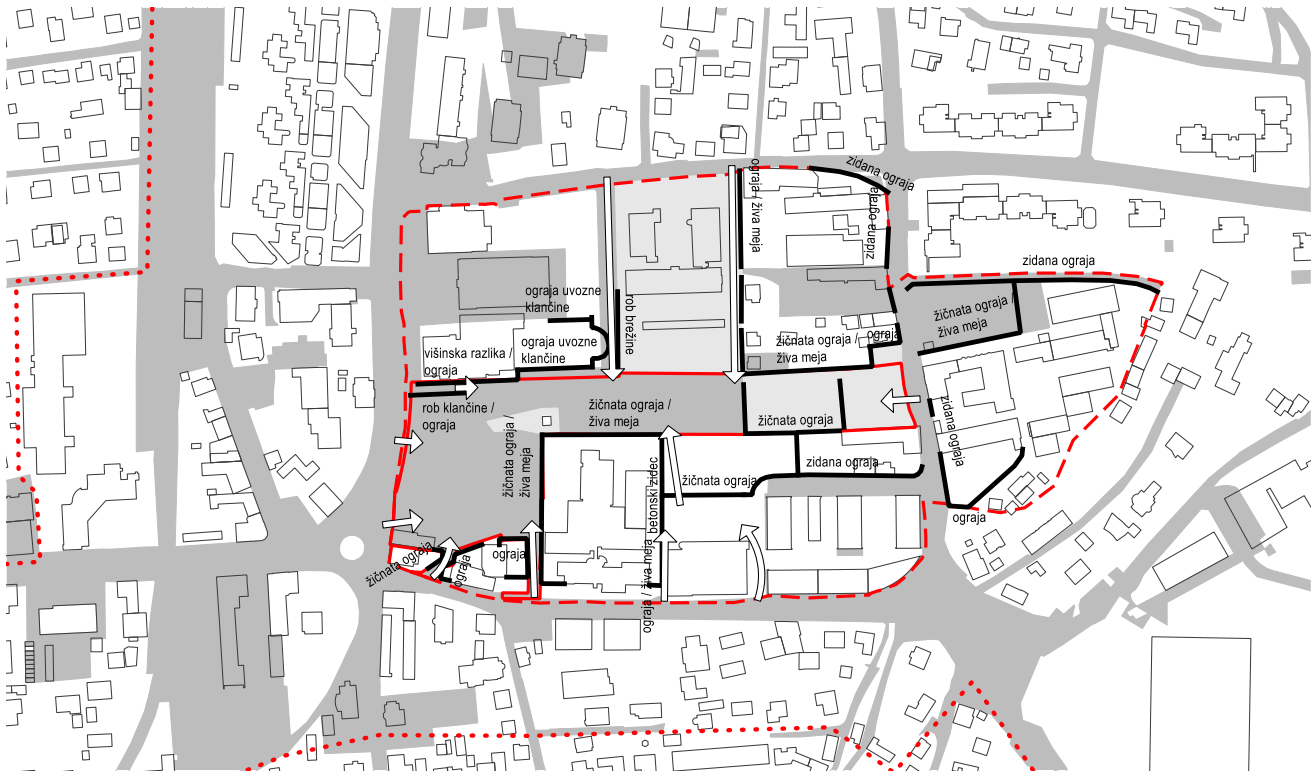
Grajeno tkivo okoli lokacije je pretežno točkovno in večjega merila. Širše območje proti severu in severovzhodu zaznamuje višja večstanovanjska zazidava (lamelni bloki in stolpiči) ter nizka individualna stanovanjska gradnja na jugu. Na zahodu pomembno ločnico v mestu predstavlja železniška proga; zahodno od le-te grajeno tkivo predstavlja pretežno nizka individualna samostoječa zazidava, na vzhodu pa mesto zamejujeta Kamniška Bistrica ter Šumberk.



Slika 21
Shema lastništva

območje projektnega natečaja
 območje anketnega natečaja
 vplivno območje

Republika Slovenija
 Občina Domžale
 družbena lastnina
 SGP graditelj d.d.
 drugo (fizične in pravne osebe)



Slika 22
Dostopnost območja

območje projektnega natečaja
 območje anketnega natečaja
 vplivno območje

javno lastništvo
 javno dostopno
 zasebno
 prehodno območje
 dostopi
 neprehodno območje



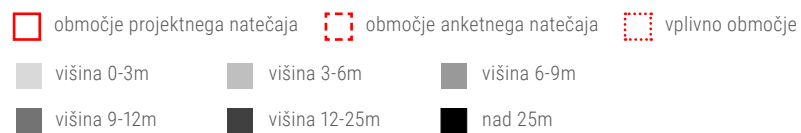
Slika 23
Morfološka analiza

območje projektnega natečaja
 območje anketnega natečaja
 vplivno območje

stavbno tkivo



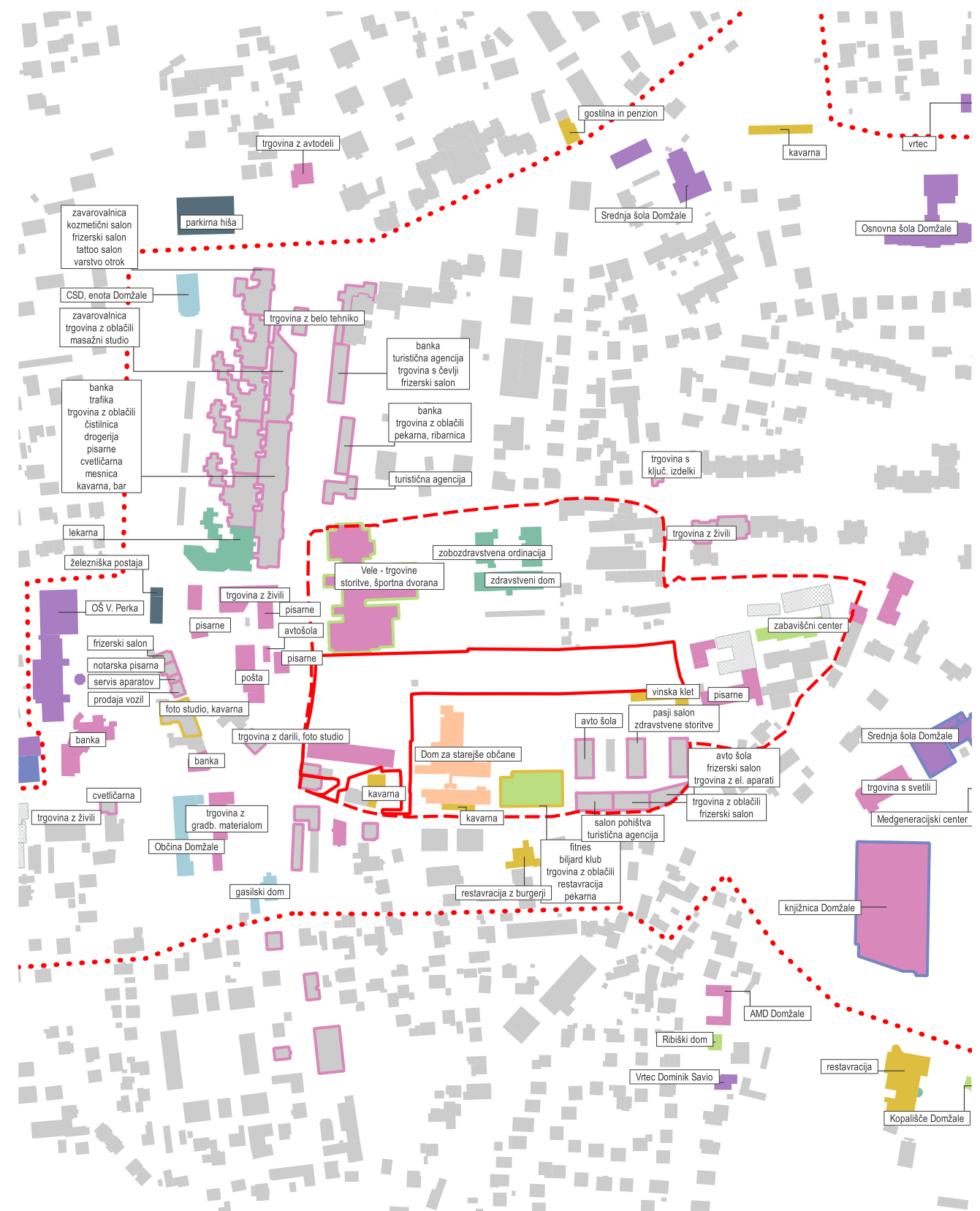
Slika 24
Višina stavb



višina 0-3m
 višina 3-6m
 višina 6-9m

višina 9-12m
 višina 12-25m
 nad 25m

■ višina 9-12m ■ višina 12-25m ■ nad 25m



Slika 25
Programska analiza



stanovanjski program
izobraževalni program
trgovski in poslovni program
prometna infrastruktura

dom za starejše
kulturni program
športni in zabavišni program
zapuščeni objekti

zdravstveni program
upravni program
gostinski program
mešana raba

dom za starejše kulturni program športni in zabaviščni program zapuščeni objekti

■ zdravstveni program ■ upravni program ■ gostinski program ■ mešana raba

1.3.3 Naravno okolje

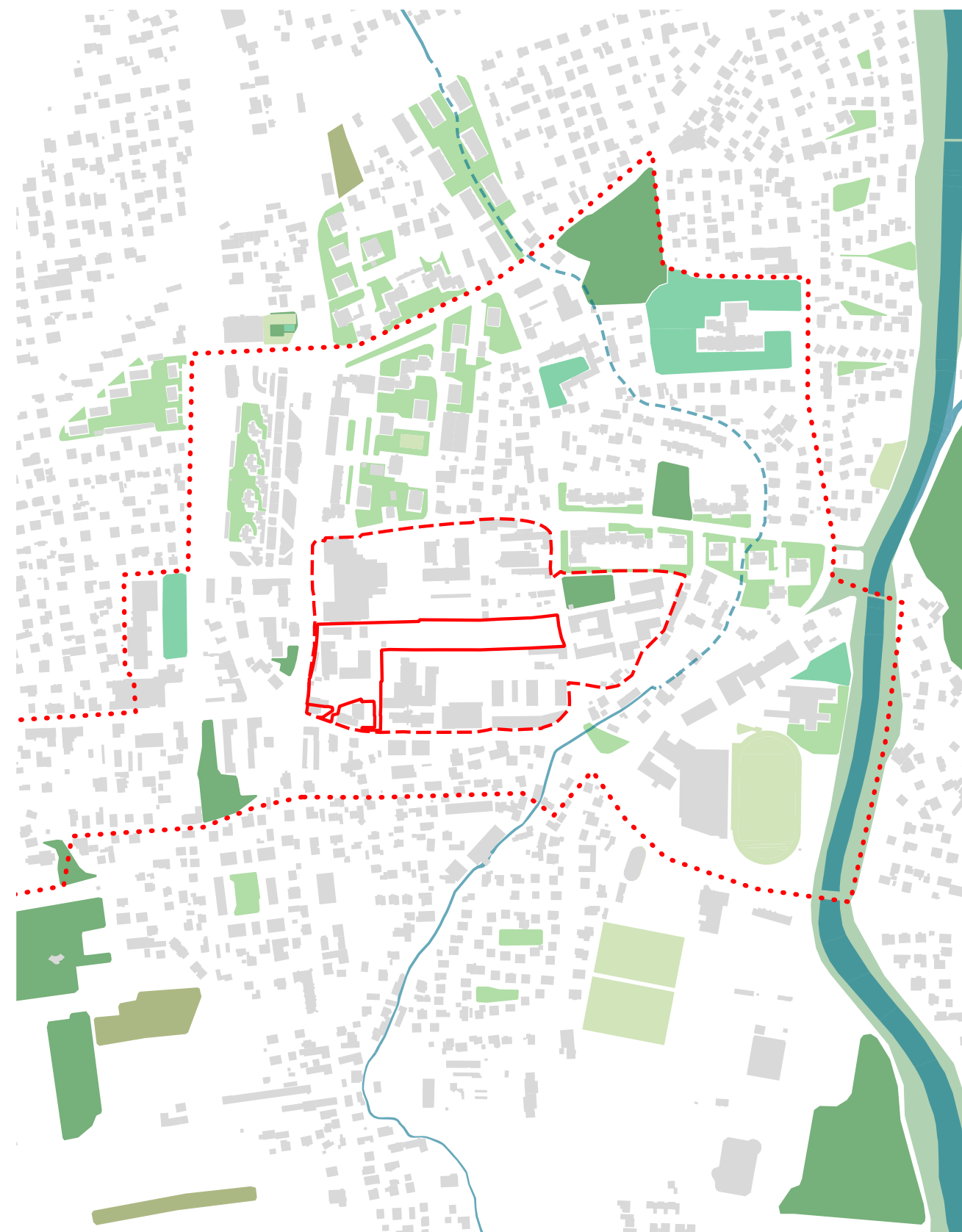
Domžale ležijo na južnem obrobju Kamniško-mengeškega polja, na nadmorski višini 300 m. Mesto se nahaja na desnem bregu Kamniške Bistrice, poplavne reke, ki izvira pod Kamniškimi Alpami in se izliva v Savo v naselju Dol.

Bistrico (oziroma mlinščice) so zaradi sorazmerno velikega padca že zgodaj (prvi pisni vir segajo v 15. stoletje) začeli izkoriščati za poganjanje mlinov, žag, kovačnic, opekarn in kasneje tudi turbin. Reko so zajezili in del vode usmerili v umetno narejen kanal, imenovan *mlinščica* oz. *mlinšica*. Nastal je obsežen sistem kanalov in naprav, ki so izkoriščale vodno moč za pogon strojev razvijajoče se industrije, ki danes predstavlja edinstven spomenik tehniške dediščine. Po nekaterih virih naj bi se ob Kamniški Bistrici v preteklih stoletjih zgradilo preko 200 km mlinščic, do danes se jih je ohranilo približno 60 kilometrov. Ena izmed *mlinščic*, *Homška Mlinščica*, poteka ob nekdanji tovarni Univerzale, ki je moč vode nekoč izkoriščala za svoje delovanje. *Homška mlinščica*, ki skozi center Domžal teče v podzemnem kanalu, poteka od Homškega jezusa na Kamniški Bistrici skozi Preserje pri Radomljah, Zgornje in Spodnje Jarše, Domžale, Študo in se zliva v Kamniško Bistrico južno od Male loke.

Na zahodu, poleg Kamniške Bistrice, mesto zamejuje manjši hrib Šumberk, ki se poti jugu nadaljuje v skupek manjših vzpetin, ki segajo do ravnice, po kateri teče Sava. Območje je zaradi rodovitne zemlje in ravnega površja zelo primerno in poljedelstvo in živinorejo.

V Domžalah se nahaja več zelenih površin, med katerimi je najbolj priljubljena peščena sprehajalna pot ob Kamniški Bistrici, ki poteka po obeh bregovih reke in predstavlja ključno zeleno os v mestu. Za rekreacijo meščanov je pomemben tudi grič Šumberk, po katerem so speljane sprehajalne poti in trim steza z urejeno razgledno ploščadjo. V bližini lokacije se nahaja več parkov: Slamnikarski park, park ob Univerzale, park ob Miklošičevi ulici in Češminov park ob osnovni šoli Domžale ter park Martina Krpana. Parki so namenjeni lokalnemu prebivalstvu in predstavljajo urejene večje zelene površine z drevesi brez dodatnega programa. Izstopa le Češminov park, ki je zaradi bližine šole in urejenega paviljona za druženje zelo priljubljen med družinami. Zelen sistem dopolnjujejo zelene površine med večstanovanjskimi objekti.

Na jugozahodu mesta se nahajajo obsežno območje s športnimi objekti in odprtimi športnimi površinami, ki pa je deloma degradirano in zato manj obiskano.



Slika 26
Zelene površine

- | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| □ območje projektnega natečaja | □ območje anketnega natečaja | □ vplivno območje |
| ■ tekoče vode | ■ tekoče vode - podzemno | ■ športno igrišče |
| ■ vrtički | ■ šolsko igrišče | ■ javno dostopne zelene površine |
| | | ■ javne zelene površine |
| | | ■ grajeno tkivo |

1.3.4 Dogodki v občini Domžale

Domžale so danes živahno mesto s pestrim izborom dogodkov čez celo leto, ki se odvijajo na različnih lokacijah - v zaprtih prostorih, kot so knjižnica in Kulturni dom Franca Bernika, ter - na odprtih javnih površinah, kot so parki in trgi, med katerimi so najbolj znani tržni prostor, Češminov park, trg pred Vele in Slamnikarski park.

Veliko dogodkov je ciljno namenjenih otrokom in družinam, med najbolj znanimi so *Hroščkov festival*, *Veter v laseh*, *Miklavževanje* in *Pustovanje*. Ti dogodki se odvijajo v parkih ali v športni dvorani. Največ obiskovalcev se zbere na koncertih pod sloganom *Čarobno mesto*. V poletnih mesecih se koncerti odvijajo v Slamnikarskem parku ob občini, v božičnem času pa pod šotorom ob tržnem prostoru.

Na utrjeni površini, na vzhodni in severni asfaltirani površini ob tržnem prostoru se občasno izvajajo razni dogodki, tematski sejmi in posebni dogodki ob praznikih, ki jih organizira TIC Domžale. Dva bolj odmevna in redna dogodka sta *Kuhna na plac*, dogodek v stilu ulične hrane, kjer se predstavljajo lokalni gostinski ponudniki, in prireditev s sloganom *Dobrodošli v Domžalah*, ki gosti različne slovenske pokrajine, ki se predstavijo s kulinaričnimi značilnostmi, običaji in turističnimi zanimivostmi.

Pregled dogodkov za leto 2023 kaže, da se največ dogodkov odvija na tržnem prostoru in v Češminovem parku, nekateri dogodki pa bi lahko svoj prostor dobili tudi na novo urejenem Glavnem trgu (označeno z rdečo barvo).

1.3.5 Tržnica Domžale

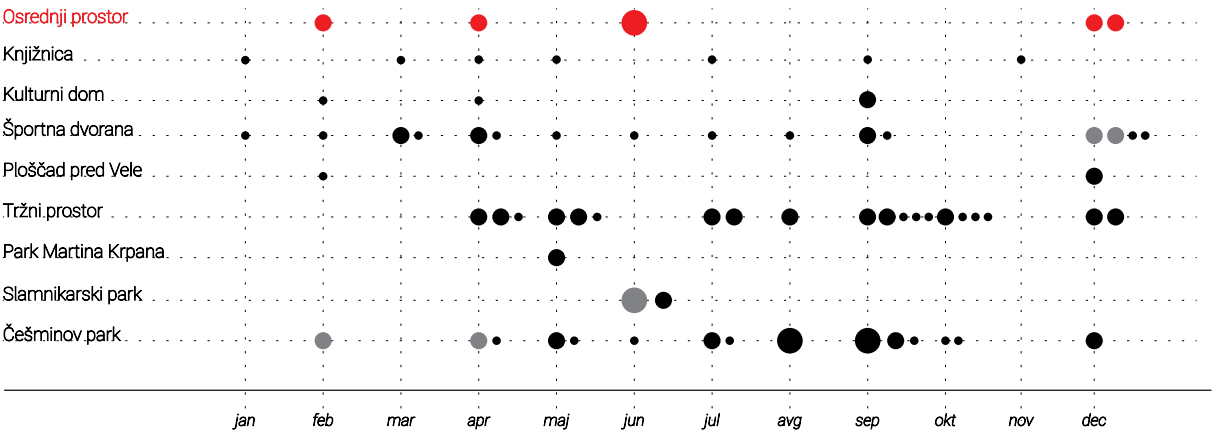
Viri za besedilo:

Tržnica Domžale
(<https://www.visitdomzale.si/namestitve-in-kulinarika/trzni-prostor/trzni-prostor-v-domzalah>)

Najstarejše sejmiško mesto v Domžalah se je nahajalo ob Bistriškem mostu, ki je bil zgrajen leta 1724. Ob njem so kranjski deželni stanovi postavili tudi mitnico. Prvo tržnico pa so Domžale dobile leta 1925, ko so bile proglašene za trg. Prvi uradno zabeležen tržni dan je bil 14. avgust 1925, ko so pridelke in izdelke prodajali kar na vozovih. Stara domžalska tržnica je stala tudi pred nekdanjo Kurtzhalerjevo slamnikarsko tovarno, le nekaj metrov stran od današnjega tržnega prostora.

Danes je tržnica v Domžalah srce mestnega dogajanja in pomembna točka za lokalno skupnost. Tržnica uspešno deluje že 15 let in združuje raznoliko ponudbo lokalnih ponudnikov in ponudbo iz širšega območja Slovenija. Tržnica trenutno obratuje pretežno v dopoldanskem času (8.00–13.00) od torka do sobote, v času prireditev, sejmov in ostalih dogodkov pa je delovni čas prilagojen. Največji obisk beležijo konec tedna, ko so tudi prodajna mesta v celoti zapolnjena. Tržni prostor obsega 28 premičnih stojnic s prodajnimi mesti (dnevni najem), 14 fiksnih prodajnih mest v zaprtih hiškah (mesečni najem) in 4 nadstandardna prodajna mesta v zaprtih hiškah s hladilnico (letni najem). Vsa prodajna mesta so opremljena z elektriko, dostop do vode pa je na voljo v servisnih prostorih. Ponudniki imajo na obstoječem parkirišču urejeno brezplačno parkiranje, vendar nekateri zaradi lažjega dostopa izdelke raje dostavljajo iz južne strani (uvoz iz Karantanske, po diagonalni poti na parceli št. 3963/2) ali iz zahodne strani (razširitev cestišča na Ljubljanski za ustavljanje avtobusov).

Domžalska tržnica igra pomembno vlogo pri ohranjanju tradicije in podpiranju lokalnih pridelovalcev, hkrati pa prispeva k živahnosti in povezanosti lokalne skupnosti.



Slika 27
Koledar dogodkov za leto 2023 v Domžalah

- 100-300 obiskovalcev
- 300-1000 obiskovalcev
- Nad 1000 obiskovalcev

1.3.6 Fotodokumentacija natečajnega območja

Slika 28
Pogled proti tržnemu prostoru
in dostopu do plačljivega
parkirišča



Slika 29
Pogled s Karantaskе ceste proti
tržnemu prostoru



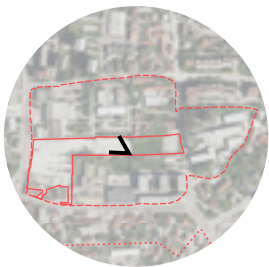
Slika 30
Pogled na tržni prostor s
strani Ljubljanske ceste



Slika 31
Pogled mimo Vele proti
Univerzale.



Slika 32
Pogled proti servisnem
delu Vele s strani Doma
upokoјencev



Slika 33
Pogled s parkirišča na
Univerzale



Slika 34
Pogled s parkirišča proti
Ljubljanski cesti in Janežičevi
vili



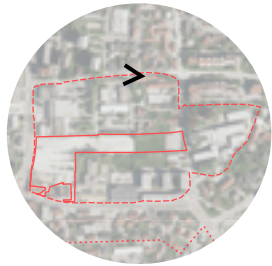
Slika 35
Pogled z Ulice Matije Tomca
proti Zdravstvenemu domu
na desni in stanovanjsko
storitvenem prgramu na levi



Slika 36
Pogled z Ulice Matije Tomca
proti Zdravstvenemu domu
na levi in servisnem delu Vele
na desni



Slika 37
Pogled z Ulice Matije Tomca
proti Ljubljanski cesti



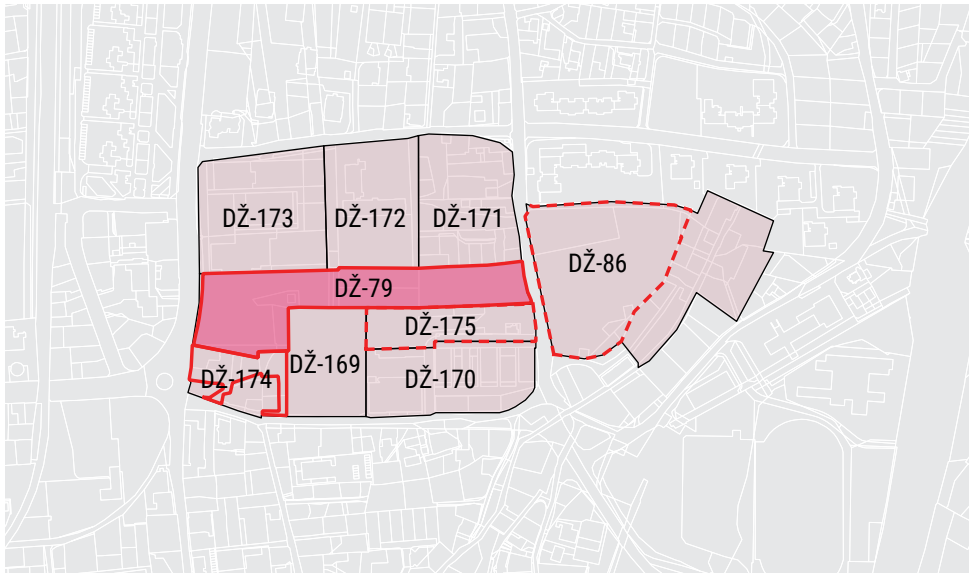
Slika 38
Pogled na Slamnikarsko
cesto, Univerzale na levi in
začetek natečajnega območja
na desni



Slika 39
Pogled na Ljubljansko cesto,
Vele na desni in stanovanjska
gradnja SPB na levi



1.4 Izvlečki OPN



Območje anketnega natečaja, podobmočji A1, A2 Območje projektnega natečaja, podobmočji P1, P2

Veljavni prostorski akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Občine Domžale za enoto urejanja prostora DŽ-79

IZHODIŠČA

Veljavni prostorski akt	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18)
Enota urejanja prostora - EUP	DŽ - 86, DŽ - 169, DŽ - 170, DŽ - 171, DŽ - 172, DŽ - 173, del DŽ - 174, DŽ - 175
Oznaka podrobnejše namenske rabe	CU - osrednja območja centralnih dejavnosti BD - posebna območja, površine drugih dejavnosti ZP - območja zelenih površin, parki
Veljavni prostorski akt	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Občine Domžale za enoto urejanja prostora DŽ-79 (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 1/24)
Enota urejanja prostora - EUP	DŽ - 79
Oznaka podrobnejše namenske rabe	CU - Osrednja območja centralnih dejavnosti

Slika 40
Namenska raba



- S - stanovanja (SS, SB, SK, SP, SC, SV)
- Z - območje zelenih površin (ZS, ZP; ZV, ZD, ZK)
- C - območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
- P - območja prometne inf. (PC, PŽ, PL, PO, PH, PP, PR)
- B - posebna območja (BT, BD, BC)

Slika 41
Cestno omrežje



- državna cesta
- občinska cesta
- železniška proga

Slika 42
Komunalna infrastruktura



- mešani vod
- fekalni vod
- meteorni vod
- drugi vod

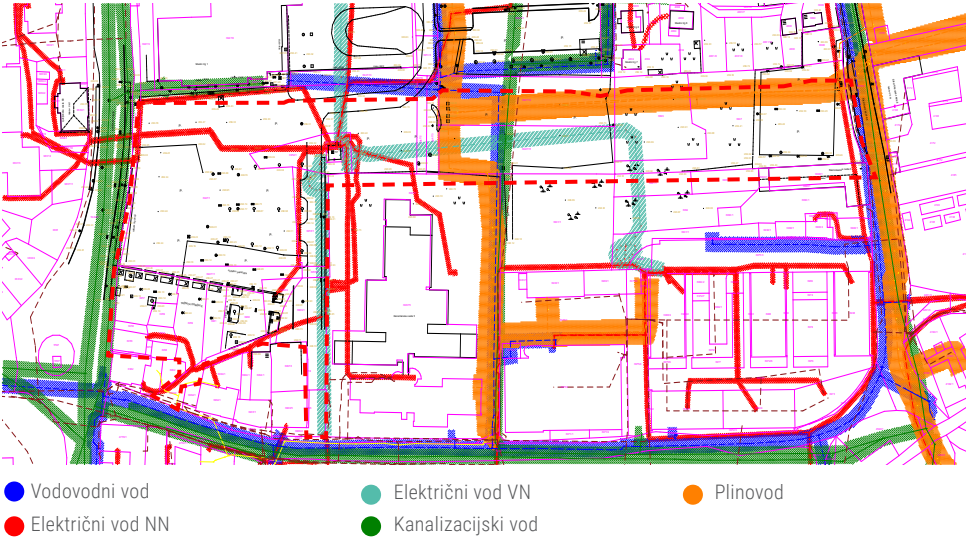
Slika 43
Energetska infrastruktura



Slika 44
Elektronske komunikacije



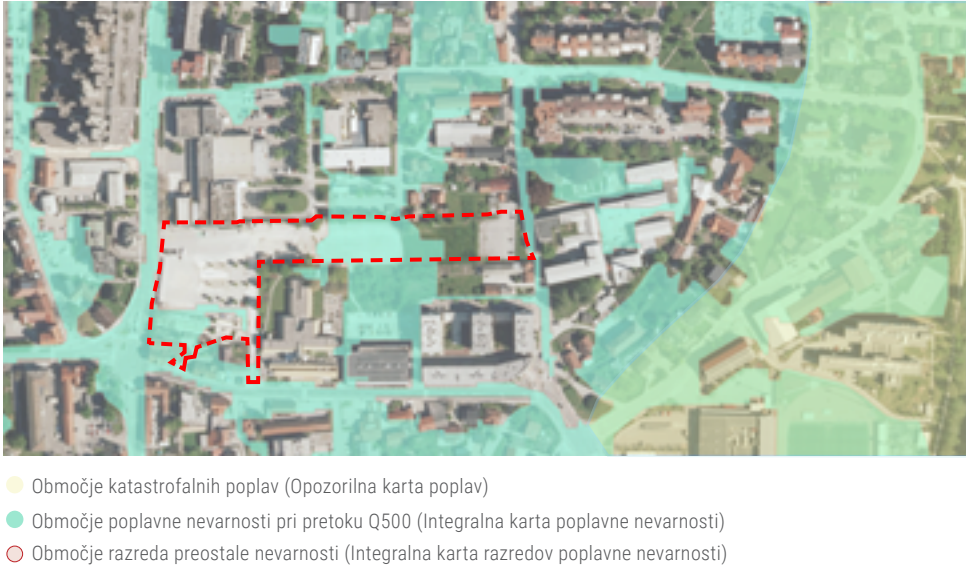
Slika 45
Varovalni pasovi



Slika 46
Funkcionalno razvrednotena
območja



Slika 47
Poplavnost



Slika 48
Varstveni režimi
kulturne dediščine



1.4.1 Strateški del OPN

Povzetki določil so zapisani v črni barvi, citati iz prostorskega akta pa v *sivi barvi*. Dodatne opombe in opozorila so označeni z **rdečo barvo**.

Skladno z vizijo razvoja se bo mesto Domžale razvilo v programsko in funkcionalno, strukturno in oblikovno urejeno središče regionalnega pomena, ki bo prepoznavno v širšem območju regije.

Za uresničevanje vizije in koncepta prostorskega razvoja ter ključnega razvojnega cilja/dviga kvalitete bivanja so zastavljeni štirje poglavitni sklopi ciljev, in sicer:

- Mesto trajnostnega sožitja v povezavi s trajnostno mobilnostjo;
- Mesto znanj in gospodarstva v navezavi na gospodarski razvoj in vozlišče znanja;
- Mesto športa v povezavi z razvojem raznolikih športnih dejavnosti;
- Sodobno mesto prihodnosti z vzpostavljanjem nove podobe in identitete.

Znotraj ožjega območja mestnega jedra in v programskih jedrih posameznih četrtnih območij bo potrebno z ukrepi načrtnega vodenja kolesarskih in pešpoti, umirjanja prometa ter drugih ukrepov (oznake, semaforizacija, oprema, osvetlitve, oblikovanje) izboljšati dostopnost do oskrbnih in javnih funkcij in podobo mesta. Parkiranje v ožjem mestnem središču je potrebno omejiti, predvsem parkiranje na ulicah. Na ta način se sprostijo površine za nemotoriziran promet in pešpoti, hkrati pa se zagotovi več prostora za parkiranje prebivalcem v mestu.

Ključnega pomena pri vzpostavitvi mestnih predelov je nadgradnja in izpeljava osrednjih povezovalnih sistemov, ki bodo trajnostno naravnani. Tako bodo izredno pomemben gradnik mesta postale funkcijske in vizualne povezave med posameznimi predeli in njihovimi jedri, ki jih je potrebno vzpostaviti oz. nadgraditi predvsem v obliki kolesarskih in pešpoti ter javnega mestnega prometa. Na ta način bo urbani sistem mesta Domžale postal povezan sistem posameznih, raznolikih in programsko bogatih mestnih predelov. Najpomembnejše mestne povezave so poleg celotnega zelenega sistema mesta tudi:

- mestna železnica kot nosilka javnega medmestnega potniškega prometa na relaciji Ljubljana-Domžale-Kamnik in znotraj mesta;
- »zelena os« ob Kamniški Bistrici kot hrbtenica zelenega sistema, ki se navezuje tudi na mesto Kamnik;
- »urbana os« kot povezovalka, ki bo z varno kolesarsko stezo in pločniki povezovala mestne atrakcije in programska jedra urbane konglomeracije Domžal;

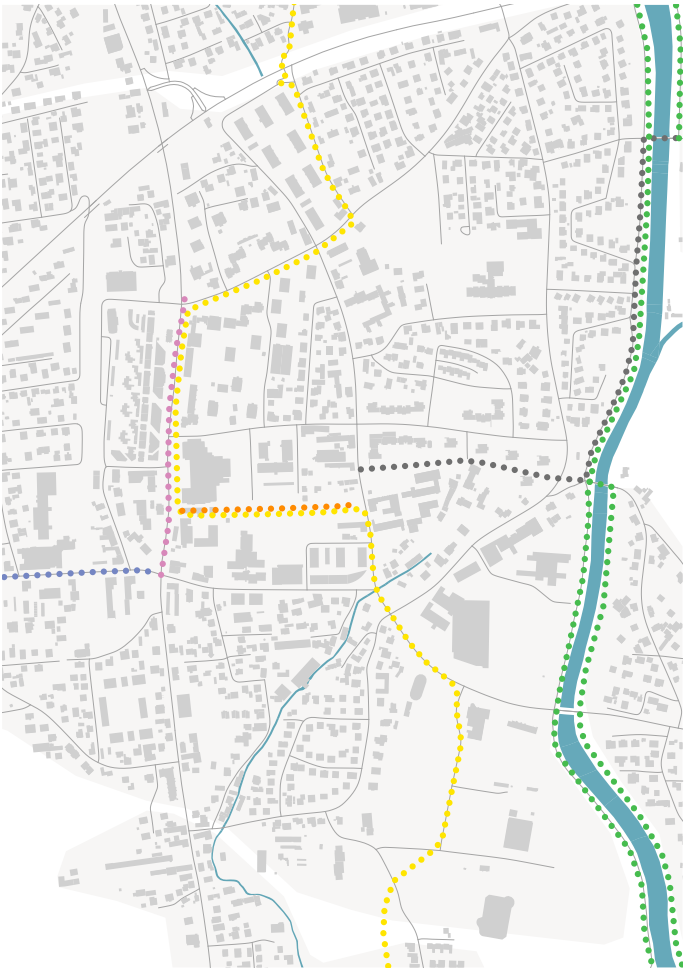
- prečna »tržno – promenadna os«, ki povezuje mestna predela Stob, Center in hrib Šumberk;
- »poslovno – trgovska os«, od križišča s Karantansko cesto do križišča pri potniškem terminalu, ki bo s pešcu in kolesarju podrejenim oblikovanjem delovala tudi kot glavna mestna ulica (promenada), prvenstveno namenjeni pešcu in kolesarju;
- »zgodovinsko – kulturna os«, ki na privlačen način povezuje najstarejši še ohranjen del Domžal – Stob, z mestnim predelom, prvenstveno namenjeni pešcu in kolesarju;
- »pot tehnične dediščine«, ki teče predvidoma vzdolž mlinščice na levem bregu Kamniške Bistrice - prenovljen cestni promet in javni mestni potniški promet (dve liniji mestnega avtobusnega prometa).

Z razvojem učinkovitih, trajnostnih prometnih sistemov, ki bodo služili potrebam vseh prebivalcev in gospodarskemu razvoju ob minimizaciji nezaželenih stranskih učinkov in zmanjšanju osebnega motoriziranega prometa, bodo Domžale postale čistejše mesto, prijetnejše za bivanje in razvoj različnih dejavnosti. Z uresničevanjem in spodbujanjem trajnostne mobilnosti bodo občina in njeni prebivalci naredili velik korak k boljši kakovosti življenja in kvaliteti bivanja v mestu.

Slika 49
Shema osi

- zelena os
- urbana os
- poslovna os
- tržno-promenadna os
- zgodovinsko-kulturna os
- pot tehnične dediščine
- stavbe
- naselje
- tekoče vode

→ **Priloga**
D_14 Urbanistični načrt mesta
Domžale



1.4.2 Izvedbeni del OPN

Povzetki določil so zapisani v črni barvi, citati iz prostorskega akta pa v *sivi barvi*. Dodatne opombe in opozorila so označeni z **rdečo barvo**.

SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE VELIKOSTI OBJEKTOV ALI PROSTORSKIH UREDITEV

Splošna določila glede gabaritov objektov so natančneje opisana za vsako območje podrobne namenske rabe (**EUP DŽ-86**) in v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih/usmeritvah za pripravo OPPN (**EUP DŽ-174, EUP DŽ-175**) ter določilih odloka o OPPN (**EUP DŽ-79**).

90. člen (Določanje velikosti objektov)

(1) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s:

- faktorjem izrabe parcele objekta (FI),
- faktorjem zazidanosti parcele objekta (FZ),
- faktorjem zelenih površin (FZP) na parceli objekta,
- višino objektov.

(2) Kadar za gradnjo objektov višina s tem odlokom ni natančno določena, velja:

- višina slemen ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150 m od roba objekta;
- pri določanju višine stavb je potrebno poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja in stavbne strukture ulice, v katero se objekt umešča tako, da nove stavbe ne izstopajo iz silhuete naselja;
- največji dovoljeni 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. Uradni vestnik št. 10/18

SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE OBLIKOVANJA

Pogoje glede oblikovanja objektov in zelenih površin je potrebno upoštevati za območje **EUP DŽ-86**, skupaj z usmeritvami iz Priloge 3: Usmeritve za OPPN/ Posebni PIP. Pogoji splošnih izvedbenih pogojev glede oblikovanja za ostala območja EUP (**EUP DŽ-174, EUP DŽ-175**) so zapisana v 151. členu OPN - Posebni prostorski izvedbeni pogoji, glej str. 69, in v določilih odloka o OPPN (**EUP DŽ-79**).

91. člen (Oblikovanje objektov)

(1) Vsi novi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim obstoječim objektom v EUP po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, ograj, opornih zidov, urbane opreme in drugih oblikovnih značilnostih prostora.

(2) Vsi objekti na posamezni parceli objekta morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni.

(3) Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost dozidanega ali nadzidanega objekta z obstoječim objektom. Streha dozidanega objekta mora biti oblikovno skladna s streho obstoječega objekta (enak naklon ali ravna streha).

...

(5) Osvetlitev mansardnih prostorov je dopustna s strešnimi okni, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od slemen osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane. Frčade in druge oblike odpiranja strešin naj bodo osno razporejene na odprtine na fasadi. Čopi na frčadah so dopustni v primeru čopov na strehi.

...

(7) Smer slemen stavb naj bo praviloma vzporedno s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smeri slemen objektov (več kot 50 % objektov v EUP) postavljen prečno na plastnice.

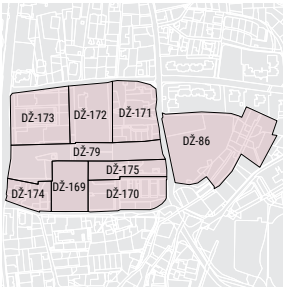
...

(9) Posamezne gradnje je možno oblikovati v kontrastu z okoljem in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oziroma nasprotnost oblike za cilj vzpostaviti novo kvalitetno prostorsko dominantno ali doseči večjo razpoznavnost območja, zlasti z novogradnjami v središčih posameznih naselij, na prometnih vozliščih, na zaključkih stavbnega niza ali v oblikovno neenotnih oziroma degradiranih območjih. Za takšne gradnje je potrebna izdelava OPPN.

93. člen (Velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin)

(1) Za ohranjanje in izboljševanje mikroklima, za zadrževanje padavinske vode, ohranjanje in izboljševanje doživljajske privlačnosti prostora se v poselitvenih območjih zagotavljajo zelene površine v stiku z raščenim terenom, utrjene površine namenjene zunanjemu bivanju, drevnina in funkcionalna drevesa. Navedeno se zagotavlja v okviru javnih zelenih površin, skupnih zelenih površin in zasebnih zelenih površin.

! Velja za celotno projektno in anketno natečajno območje



...

(3) V delež zelenih površin pri objektih namenjenih bivanju, štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine, kot so npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke ipd. Tlakovane površine v okviru zelenih površin naj bodo načrtovane in izvedene na način, ki prispeva k zadrževanju vode na parceli.

(4) Pri oblikovanju zelenih površin in okolice objektov je treba upoštevati:

- značilnosti terena, predvsem topologijo, mikroklimo, osončenost in rastiščne pogoje,
- oblikovno skladnost in povezanost z okolico,
- trajnostne zahteve glede izbora rastlin in gradbenih materialov.

(5) V okviru zelenih površin parcele večstanovanjskega objekta se zagotovi otroško igrišče v velikosti najmanj 7,5 m² /stanovanje oziroma v velikosti najmanj 50 m². Če tako določena površina otroškega igrišča presega 200 m², je najmanjša velikost 200 m². V okviru zelenih površin se zagotovi tudi površina za igro z žogo za večje otroke in mladostnike v površini najmanj 5 m² /stanovanje, če takšna javno dostopna površina ni zagotovljena v okviru 5 minutne peš dostopnosti in je za peš dostopnost zagotovljena infrastruktura. Če tako določena površina za igro z žogo za večje otroke in mladostnike presega 200 m², je najmanjša velikost 200 m².

(6) Otroško igrišče mora biti umaknjeno od cestnega sveta najmanj 10 m, če je prometna obremenitev več kot 500 vozil/dan in mora biti osončeno najmanj 2 uri na dan v najkrajšem dnevu leta.

(7) V okviru načrtovanja skupine večstanovanjskih objektov (soseska) se lahko del zelenih površin za otroško igrišče zagotovi na samostojnih parcelah za skupino objektov, pri čemer otroško igrišče ne sme biti oddaljeno od vhodov več kot 100 m. Zagotovljena mora biti skupna raba tega dela zelenih površin.

(8) V okviru načrtovanja skupine večstanovanjskih objektov (soseska) se lahko del zelenih površin za igro z žogo za večje otroke in mladostnike, zagotovi na samostojni parceli za skupino objektov v okviru 5 minutne peš dostopnosti in je za peš dostopnost zagotovljena infrastruktura. Zagotovljena mora biti skupna raba tega dela zelenih površin.

(9) Zelenih in drugih odprtih površin v okolici obstoječih večstanovanjskih objektov (soseska) ni dopustno zmanjševati, kadar gre za:

- otroška in druga igrišča,
- urejene zelene površine in parke.

(10) Obstoječe drevorede in večja drevesa je potrebno ohranjati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je potrebno nadomestiti z novimi avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami listavcev.

...

(12) Višinske razlike na zemljišču je potrebno praviloma premostiti s travnatimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo s podpornimi/opornimi zidovi. Če je zaradi terenskih razmer višina zidu večja od 1,5 m, se izvede v terasah. Zid mora biti obdelan z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjen.

(13) Pri novih zasaditvah naj se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev, ki so primerne za rastišče in prostor kamor se umeščajo.

(14) Pri urejanju okolice objektov in urejanju javnih površin se morajo drevesa zavarovati pred poškodbami.

(15) Minimalni pogoji za gradnjo in urejanje v vplivnem območju obstoječe in načrtovane drevnine so:

- v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino plodne zemlje, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Minimalna odprtina za prehajanje zraka in vode je 3,0 m² na drevo. Ta površina ne sme biti nepropustno utrjena;
- osni odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je praviloma 2,0 m.

94. člen (Pogoji za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)

(1) Pri novogradnjah, ali pri spremembi namembnosti objekta je potrebno na parceli objekta zagotoviti parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce.

(2) Obstoječih parkirnih mest ob večstanovanjskih objektih ni dopustno zmanjševati. Pri večstanovanjskih objektih z več kot 8 stanovanjskimi enotami je potrebno 75 % parkirnih mest zagotoviti v podzemni garaži ali pritličju objekta.

(3) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM je potrebno ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 6 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena.

→Priloga

D_4 Tabela izračuna potrebnih parkirnih mest kot priloga (1) točke 95. člena OPN

95. člen (Dimenzioniranje števila parkirnih mest)

Za projektno natečajno območje se upošteva število parkirnih mest predpisanih v poglavju 2.2 Usmeritve za zasnovo, za ostala območja veljajo spodaj navedene usmeritve.

- (1) Glede na namembnosti ali dejavnosti je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM)
- (2) Poleg navedenega števila parkirnih mest je za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM, potrebno zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, ki morajo biti zaščiteni pred vremenskimi vplivi.
- (3) Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo je potrebno zagotoviti najmanj 5 % potrebnih parkirnih mest oziroma najmanj eno parkirno mesto za invalide.
- (4) Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo so dopustna odstopanja od določil prvega odstavka tega člena, ob upoštevanju tehničnih normativov in standardov.
- (5) V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.
- (6) Najmanjša dimenzija parkirnega mesta znaša 2,5 m x 5,0 m

SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

V vseh obravnavanih EUP je potrebno zagotavljati ustrezne odmike od varovalnih pasov GJI.

102. člen (Varovalni pasovi grajenega javnega dobra in gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Varovalni pasovi cest znašajo, merjeno od zunanjega roba cestišča na vsako stran:

avto cesta (AC) 40 m; glavna cesta (GC) 25 m; regionalna cesta (RC) 15 m; lokalna cesta, mestna ali krajevna cesta (LC), zbirna mestna ali krajevna cesta (LZ) 6 m; javna pot (JP) 4 m; kolesarske javne poti 2 m; nekategorizirana cesta 2 m

...
- (3) Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture znašajo, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda:

- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV = 1 m
- plinovodi distribucijskega sistema = 5 m
- za vodovod, kanalizacijo, telekomunikacijski vod, drugi vodi lokalne gospodarske javne infrastrukture, merjeno od osi skrajnega voda 3m

104. člen (Gradnja in urejanje cestnega omrežja)

- (4) Minimalna širina enosmerne kolesarske steze znaša 1,50 m in dvosmerne kolesarske steze 2,50 m. Minimalna širina pločnika znaša praviloma 1,20 m.
- ...
- (9) Pločniki ter javna razsvetljava se gradijo ob lokalnih zbirnih cestah ter ob vseh lokalnih cestah v naseljih, obvezno pa se zgradijo ob javnih cestah, ki v naseljih vodijo do objektov družbenih dejavnosti.

SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Na obravnavanih EUP se nahajajo objekti registra nepremične kulturne dediščine, za katere je potrebno upoštevati smernice, podane s strani ZVKDS (glej poglavje 2.5 Projektni in tehnični pogoji). Spodnje pogoje je potrebno upoštevati za območje **EUP DŽ-86**, skupaj z usmeritvami iz Priloge 3: Usmeritve za OPPN/Posebni PIP. Za območja **EUP DŽ-174** in **EUP DŽ-175** so pogoji določeni v 151. členu OPN - Posebni prostorski izvedbeni pogoji.

114. člen (Varstvo kulturne dediščine)

- (1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju objekti in območja kulturne dediščine). To so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina, vplivna območja dediščine.
- (2) Objekti in območja kulturne dediščine, evidentirani v skladu s predpisi, so razvidni iz »Prikaza stanja prostora«, ki je veljal ob uveljavitvi tega odloka, in iz veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine (aktov o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktov o določitvi varstvenih območij dediščine).
- (3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dopustni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).
- (4) Na objektih in območjih kulturne dediščine nista dopustni gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta, in rekonstrukcija objekta,

na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot.

(5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

...

(11) Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorsko izvedbeni pogoji za posamezne vrste dediščine. Za registrirano stavbno dediščino:

- ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
 - tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
 - gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
 - oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
 - funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
 - sestavine in pritikline,
 - stavbno pohištvo in notranja oprema,
 - komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
 - pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih - cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
 - celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
 - zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

...

(14) Kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje je treba pridobiti tudi za posege v posamezno EUP, če je tako določeno s posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje urejanja.

(15) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa vzdrževalna dela in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi tega odloka ali drugih predpisov

131. člen (Poplavna območja)

Del projektnega natečajnega območja (**EUP DŽ-79**) je označeno kot poplavno območje in je za njegovo načrtovanje potrebno poleg spodnjih določil tudi upoštevanje pogojev in usmeritev podanih v 33. členu Odloka o OPPN za to območje, glej str. 83.

(1) Poplavna območja in razredi poplavne nevarnosti so določeni v skladu s predpisi o vodah, na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag. Poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti so sestavni del »Prikaza stanja prostora«. Na območjih, kjer razredi poplavne nevarnosti še niso določeni, so sestavni del »Prikaza stanja prostora« opozorilna karta poplav in podatki o poplavnih dogodkih.

(2) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

(3) Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor.

(4) Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo etapno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v »Prikazu stanja prostora« prikaže nova poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti.

(5) Na poplavnih območjih, za katera razredi poplavne nevarnosti še niso bili določeni, so dopustne samo rekonstrukcije in vzdrževanje objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, če ne povečujejo poplavne ogroženosti in ne vplivajo na vodni režim in stanje voda.

(6) Ne glede na določbe drugega in petega odstavka tega člena so na poplavnem območju dopustni posegi v prostor in dejavnosti, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda, ter posegi in dejavnosti v skladu ter pod pogoji, ki jih določajo predpisi o vodah.

(7) Na stavbnih zemljiščih, ki se nahajajo v ali posegajo v območja poplavne nevarnosti, je prepovedano tudi nasipavanje, preoblikovanje ali ograjevanje funkcionalnih zemljišč obstoječih objektov na način, da bi se poslabšale obstoječe hidrološke razmere oziroma onemogočalo razlivanje poplavnih voda na funkcionalnih zemljiščih. Obstoječe

! Za posebne prostorske izvedbene pogoje glej 151. člen OPN

→Priloga D_3 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DŽ-79

objekte je treba ob obnovi ali nadomestitvi obnoviti oziroma zgraditi na način, da se zagotovi njihovo poplavno varnost. Nove objekte, ki so kot izjeme dopustni s predpisi s področja upravljanja z vodami je treba zgraditi na način, da se zagotovi njihovo poplavno varnost.

PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Celotno projektno in del anketnega natečajnega območja je z veljavnim OPN prikazano kot osrednje območje centralnih dejavnosti, za katere veljajo spodaj napisani pogoji. Za območje **EUP DŽ-79** (projektno natečajno podobmočje P1) se upošteva *Odlok o OPPN za EUP DŽ-79*, glej str. 75, za območji **EUP DŽ-175** (anketno natečajno podobmočje A1) in **EUP DŽ-174** (projektno natečajno območje P2) pa se upošteva tudi 151. člen - Posebni prostorski izvedbeni pogoji, glej str. 69.

138. člen (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih centralnih dejavnosti)

(1) Območja namenske rabe »C - območja centralnih dejavnosti« so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju. Gradnja objektov namenjenih izključno bivanju je dopustna le v podrobnejši namenski rabi »CU«.

(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Podrobna namenska raba: CU Osrednja območja centralnih dejavnosti

- Osnovna dejavnost:
 - bivanje
 - centralne dejavnosti (razen vzdrževanja in popravil motornih vozil)
- Izključujoče dejavnosti
 - proizvodne dejavnosti
 - promet in skladiščenje
- Zelene površine
 - FZP: 0,20
 - Na parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 20 dreves/ha.
 - Atriji posameznih pritličnih stanovanj večstanovanjskega objekta ne štejejo v % obveznih zelenih površin na gradbeni parceli.
- Maksimalna dopustna izraba
 - FZ: 0,5 , FI: 1,0
- Merila in pogoji za oblikovanje

- Odprti prostori pred stavbami ob najpomembnejšem javnem prostoru so praviloma javno dostopni prostori. Majhnih stavb se praviloma ne umešča ob najpomembnejše javne prostore
- Gabariti: Višinski gabarit: Višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150m od roba objekta. Kota pritličja je na ravnem ali rahlo nagnjenem terenu (do 10 %) največ 1 m nad koto urejenega terena ob objektu;
- 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 horizontalno in vertikalno členjene, odprtine naj bodo praviloma pokončne oblike; Fasade so lahko delno tudi lesene in obložene s kamnom; pri lesenih fasadah naj se uporabi rezan les.
- Streha: Simetrične dvokapnice z naklonom v smeri daljše stranice, naklon 30° do 45°, smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico; 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 definira radij 150 m od roba objekta); Večkapne (štirikapne) strehe so dopustne v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe; Na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (t.j. objektov z javno dostopnimi programi) je dopusten drugačen naklon strešine in kritine z bakreno ali drugo pločevino ustrezne barve.
- 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.
- Posebnosti: Povprečna velikost uporabne površine stanovanjske enote v večstanovanjski stavbi mora biti enaka ali večja od 65,0 m² . Za gradnjo novih objektov BTP večjih od 1000 m² je potrebna izdelava variantnih rešitev oziroma izvedba natečaja za izbiro najustreznejše strokovne rešitve, ali OPPN. Za preseganje določb je potrebna izdelava OPPN.

140. člen (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na posebnih območjih)

Del anketnega natečajnega območja je z veljavnim OPN prikazano kot površine drugih območij, za katere veljajo spodaj napisani pogoji. Za obravnavano območje **EUP DŽ-86** (anketno natečajno podobmočje A2) v anketnem delu natečajne naloge, se upoštevajo spodnji pogoji, skupaj z usmeritvami iz Priloge 3: Usmeritve za OPPN/Posebni PIP.

(1) Območja namenske rabe »B – posebna območja« so pretežno namenjena posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, nakupovalna središča in podobno.

(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Podrobna namenska raba: BD Površine drugih območij

- Osnovne dejavnosti:
 - trgovske in storitvene dejavnosti
 - gostinstvo in turizem
 - poslovne dejavnosti
- Spremljajoče dejavnosti
 - družbene dejavnosti
 - druge dejavnosti (ki služijo tem območjem)
- Izključujoče dejavnosti
 - bivanje
 - proizvodne dejavnosti
 - promet in skladiščenje
- Zelene površine najmanj: FZP: 0,20
- Največja dopustna izraba: FZ: 0,35
- Gabariti: Višina do 10m
- Fasade

Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtih in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celi fasadi oziroma na vseh objektih v kompleksu.

Pri oblikovanju posameznih objektov (gostinski objekti, hoteli, lovski, gozdarski ali planinski domovi, ipd.), ki se urejajo izven turističnih kompleksov, naj se v EUP z 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 upoštevajo gabariti, kot je to določeno za namensko rabo SSe, v ostalih EUP pa kot je to določeno za namensko rabo SK.

- Strehe
 - Za objekte, ki mejijo na javni prostor, so dopustne strehe, oblikovno usklajene s obstoječimi objekti ob tem javnem prostoru. Dopustna so odstopanja in novosti, če se s tem doseže novo urbanistično - arhitekturno kakovost;
 - Za objekte znotraj funkcionalno zaokroženih celot (kompleks) se dovolijo 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 namestitve sončnih kolektorjev in sončnih celic ter sončnih elektrarn;
 - Dopustna je kritina v črni, sivi, temni sivi, opečni, temno rjavi ali temno zeleni barvi. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. V primeru ravnih streh je dopustno odstopanje od teh barv;
 - 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.

141. člen (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih zelenih površin)

Del anketnega natečajnega območja **EUP DŽ-86** (anketno natečajno podobmočje A2) je z veljavnim OPN prikazano kot površine parka, za katere veljajo spodaj napisani pogoji. Za obravnavano območje se upoštevajo spodnji pogoji, skupaj z usmeritvami iz Priloge 3: Usmeritve za OPPN/Posebni PIP.

(1) Območja namenske rabe »Z – območja zelenih površin« so pretežno namenjena preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja.

(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Podrobna namenska raba: ZP Parki

- Osnovna dejavnost
- oddih v oblikovanih zelenih okoljih
- Spremljajoče dejavnosti
- kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti
- gostinstvo in turizem
- druge dejavnosti (ki služijo tem območjem)
- Izključujoče dejavnosti
- bivanje
- poslovne 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.

- Merila in pogoji za oblikovanje, velikost ter urejanje zelenih površin

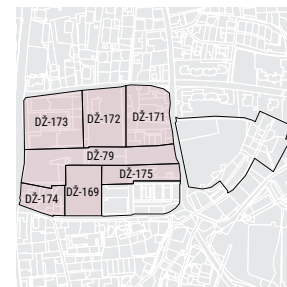
Na območju rekreativnih dejavnosti v odprti krajini je zaradi varovanja naravne krajine potrebna premišljena izvedba krajinskih ureditev na podlagi načrtov krajinske arhitekture. Rekreacijske peš in kolesarske poti v odprti krajini naj se načeloma vodi po obstoječih poljskih in gozdnih poteh ali ob vodotokih. Za ureditev počivališč in razgledišč ob teh poteh naj se uporablja obstoječe atraktivne točke. Počivališča in razgledišča naj bodo vsaj minimalno opremljena s klopjo, košem za smeti, oznako do posameznih atraktivnosti in informativno tablo.

- Drugi pogoji

Na območju je dopustno urediti parkirišče samo za potrebe območja.



Za EUP DŽ-86 glej usmeritve iz OPN: priloga 3



POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI IN USMERITVE ZA PODROBNEJŠE NAČRTOVANJE

Del projektnega natečajnega območja (**EUP DŽ-174**) in del anketnega natečajnega območja (**EUP DŽ-169, EUP DŽ-171, EUP DŽ-172, EUP DŽ-173, EUP DŽ-175**) je podrobneje opredeljen v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju, in so citirani v nadaljevanju. Za območje **EUP DŽ-79** (projektno natečajno območje P1) posebni prostorski izvedbeni pogoji niso veljavni, saj je za območje v veljavi *Odlok o OPPN*, glej str. 75.

151. člen (Posebni prostorski izvedbeni pogoji in usmeritve za podrobnejše načrtovanje za EUP DŽ-79, EUP DŽ-169, EUP DŽ-171, EUP DŽ-172, EUP DŽ-173, EUP DŽ-174 in EUP DŽ-175)

Območje in koncept urejanja

Območje predstavlja pomemben centralni del mesta na katerem je predviden mestni trg, ki ga prostorsko in oblikovno dopolnjujejo okoliške ureditve z javno dostopnimi programi.

(1) Določila tega člena veljajo za območje ožjega mestnega jedra Domžal, ki je določeno z EUP DŽ-79, EUP DŽ-169, EUP DŽ-171, EUP DŽ-172, EUP DŽ-173, EUP DŽ-174 in EUP DŽ-175.

(2) Območje je centralno območje mesta, občine in regijskega somestja, zato naj prostorske ureditve odražajo to izjemnost in pomen.

(3) Območje se ureja na sledečih konceptualnih izhodiščih:

- Dominantnosti Slamnikarske tovarne
- Dominantnosti parterja z mestnim trgom,
- Dominantnosti peš prometa,
- Javno dostopnih javnih in zasebnih programih,
- Zagotavljanju površin za mirujoči promet pod nivojem terena v kletnih delih stavb in/ali podzemnih garažnih stavbah, na način, ki omogoča povezovanje prometnega toka med EUP ter nadzemnih garažnih stavbah.

(4) Vse prostorske ureditve naj odražajo izjemnost lokacije in pomembnost območja za bistvo mesta in njegovo podobo.

(5) Vse prostorske ureditve naj omogočajo neovirano peš dostopnost z obodnih javnih površin (Ljubljanska, Karantanska, Slamnikarska cesta in Ulica Matije Tomca) za pešce do EUP-79, kar se zagotavlja s parternimi ureditvami).

(6) Mestni trg je parтерна dominantna območja, prostorske ureditve na ostalih EUP naj ga programske in oblikovno dopolnjujejo.

(7) Pritličja objektov naj bodo namenjena javno dostopnim programom; naj se odpirajo k mestnemu trgu in naj bodo praviloma transparentna.

Dopustne dejavnosti

Na delu projektnega natečajnega območja (**EUP DŽ-174**) je predviden razvoj centralnih dejavnosti, na delu anketnega območja (**EUP-175**) pa je v novih stavbah dopustno nameniti tudi do 20 % BTP površin za stalno bivanje.

(8) V obravnavanih EUP se ohranjajo in krepijo obstoječe ter umeščajo nove mestoslužne in mestotvorne dejavnosti.

(9) V EUP 171, EUP 173 in EUP 174 se dopušča razvoj centralnih dejavnosti brez bivanja, v EUP 175 je v novih stavbah dopustno nameniti do 20 % BTP površin za stalno bivanje.

(10) V EUP 79 se dopušča razvoj mestnih površin v okviru javne gospodarske infrastrukture (mestnega trga in mestne tržnice), na katerih se zagotovijo površine za raznovrstno javno in družabno življenje meščanov, občanov in drugih na prostem (kulturne prireditve, zborovanja, razstave, trgovanja, sprehajanje, posedanje...).

Posebni PIP in usmeritve glede oblikovanja stavb in površin

Usmeritve glede oblikovanja stavb se upošteva na celotnem anketnem natečajnem območju in delu projektnega natečajnega območja (**EUP DŽ-174**).

(11) Uporabljeni materiali za fasade, tlakovanja, urbano opremo in druge prostorske ureditve naj bodo nadstandardni;

(12) Razen površin, namenjenih motornemu prometu naj bodo vse ostale utrjene površine tlakovane;

(13) Gradnja novih medposestnih ograj na meji z mestnim trgom ni dopustna; dopustna je medposestna razmejitev na ostalih posestnih mejah z živimi mejami;

(14) Infrastrukturni objekti (trafo postaje, ekološki otoki, zbirna mesta za odpadke, vodne ureditve, jaški, ipd, naj bodo vidno neizpostavljeni v največji možni meri locirani izven območja EUP-79;

(15) Višina venca stavb v območju naj ne presega višine venca upravne stavbe Slamnikarske tovarne;

(16) Določila glede faktorjev FI se ne upoštevajo; največja dopustna velikost objektov je določena z višino;

(17) Za pripravo OPPN se izdelajo variantne rešitve

Usmeritve in pogoji za podkletitev objektov in gradnjo samostojnih podzemnih garažnih stavb

Usmeritve in pogoji se upoštevajo predvsem za projektno natečajno območje (**EUP DŽ-174**) in tudi za del anketnega natečajnega območja (**EUP DŽ-175, EUP DŽ-171**). Dodatna pojasnila glede dimenzioniranja so določena v 95. členu OPN.

(18) Površine za mirujoči promet se zagotavljajo v kletnih etaži stavbe in v samostojnih podzemnih garažnih stavbah. Za njihovo načrtovanje se upoštevajo že izdelane strokovne podlage za prometno ureditev območja in sicer: Prometna ureditev ožjega središča Domžal (IDP), LUZ d.d. Ljubljana, februar 2005; Prometna preveritev navezave območja središča Tuš v Domžalah, PNZ d.o.o. Ljubljana, št. projekta 12-1193, januar 2007; Prometna preveritev navezave območja središča Tuš v Domžalah (dodatne preveritve), PNZ d.o.o. Ljubljana, št. projekta 12-1193/1, maj 2007; Karantanska cesta v Domžalah (PID), GIRI d.o.o. Ljubljana, št. projekta 11-456/10, september 2010; Prometna ureditev ožjega središča Domžal, Prometno tehnična situacija – nivo parkirnih kleti, LUZ d.d., februar 2005; upošteva kota urejenega terena (zaključni sloj stropa) na 299,80 nmv v osi stavb 4527 in 3077 oziroma njena korekcija glede na odklik od te osi, in koto terena na priključku na omrežje; lahko se izdelajo nove strokovne podlage za prometno ureditev celotnega območja; podzemni deli lahko presegajo gradbene linije in gradbene meje, če so določene.

(19) Streha podzemne garažne stavbe se izvede kot javna ali skupna površina (pohodna, povozna ali ozelenjena površina oziroma kombinacija navedenega);

(20) Za temeljenje ali pilotiranje v globini večji od 5.0 m mora biti izdelana ocena tveganja na kakovost podtalnice;

(21) Preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v podzemne dele stavb;

Usmeritve in pogoji glede urejanja zelenih površin

Usmeritve in pogoji glede urejanja zelenih površin se upoštevajo za vsa obravnavana območja, razen za območje **EUP DŽ-79**, kjer se upošteva *Odlok o OPPN*, glej str. 75. Faktor FZP se na celotnem območju ne upošteva.

(22) Na obravnavanem območju se zelene površine in funkcionalna drevesa ohranjajo in zagotavljajo v največji možni meri;

(23) Določila FZP se ne upoštevajo.

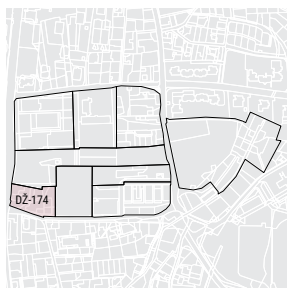
Usmeritve za oblikovanje fasad

Usmeritve in pogoji glede oblikovanja fasad se upoštevajo za vsa obravnavana območja, razen za območje **EUP DŽ-79**, kjer se upošteva *Odlok o OPPN*, glej str. 75.

(24) Oblikovanje fasad naj bo enostavno. Likovni izraz stavb naj bo mesten. Kakovost oblikovanja naj se dosega z uporabo in kombinacijo materialov in členitvami.

(25) Nameščanje klimatskih naprav na fasade, na način, da so vidne z javne površine, ni dopustno; njihovo delovanje mora biti urejeno na način, da je nemoteče za uporabnike zunanjih in notranjih prostorov.

USMERITVE ZA PRIPRAVO OPPN ZA EUP DŽ-174



Usmeritve za pripravo OPPN se nanašajo na projektno natečajno podobmočje P2 (**EUP DŽ-174**). Na območju naj se zagotavlja javno dostopne programe v pritličjih, dopustne so odstranitve objektov, razen objekta kulturne dediščine (*Hiša Karantanska 1*), za katero veljajo posebne usmeritve. Tržni prostor se lahko ohrani in dopolni, dopustna pa je tudi postavitve začasnih objektov.

Dopustnost poseganja do uveljavitve OPPN

(53) V pritličjih obstoječih stavb je treba ohranjati in zagotavljati javno dostopne programe.

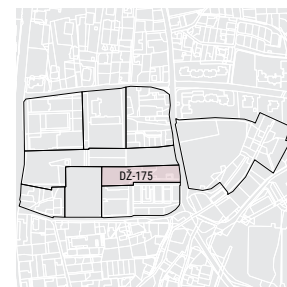
(54) V parterju EUP, kjer se je že oblikoval mestni tržni prostor, je dopustna njegova ohranitev in dopolnitev.

*(55) Dopustne so odstranitve objektov, razen objekta evidentirane kulturne dediščine EŠD 13710 (*Hiša Karantanska 1*). Odstranjeni objekti se lahko nadomestijo, če tako določi OPPN.*

*(56) Za objekt EŠD 13710 (*Hiša Karantanska 1*) veljajo naslednje usmeritve: Dopustna so nujna vzdrževalna dela na objektu kot sanacija materialnega stanja objektov. Varuje se tlorisna in višinska zasnova, konstrukcijska zasnova in gradivo, oblikovanost zunanjsčine (arhitekturna členitev, strešine, kritina, stavbno pohoštvo, gradiva, barve, detajli, ipd.). Varuje se tudi komunikacijska in infrastrukturna navezava, ožja okolica (pripadajoči odprti prostor) z niveleto površin in lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin, odnos do drugih objektov na parceli in do sosednjih stavb. Varuje se tudi širša okolica objekta, ki zagotavlja funkcionalno integriteto varovane stavbne dediščine v širšem prostoru brez motečih prvin. V dediščino se lahko posega z vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli v smislu boljše predstavitve objekta v skladu s kulturno varstvenimi pogoji in soglasjem.*

(57) Dopustna je postavitve začasnih objektov, namenjenih prireditvam ali sezonski ponudbi, ki se postavijo samo za čas prireditve ali sezone ponudbe.

USMERITVE ZA PRIPRAVO OPPN ZA EUP DŽ-175



Usmeritve za pripravo OPPN se nanašajo na anketno natečajno podobmočje A1 (**EUP DŽ-175**). V območju se omogoča razvoj družbenih, poslovnih, trgovskih, oskrbnih in gostinskih dejavnosti in do 20% BTP stavb površin za stalno bivanje. Dostop za motorni promet se zagotovi s Karantanske ulice. Na območju je določena gradbena meja. Stavbe naj bodo zasnovane po usmeritvah in pogojih zapisanih v 151. členu OPN - Posebni prostorski izvedbeni pogoji.

Dopustne dejavnosti

(60) V območju se omogoča razvoj družbenih, poslovnih, trgovskih, oskrbnih in gostinskih dejavnosti, in do 20 % BTP stavb, površin za stalno bivanje.

Prometna ureditev

(61) Dostop za motorni promet se zagotavlja preko javne poti JP 571187.

(62) Dopustna je sprememba parkirnih mest na severni strani kompleksa »Krizant«, če se s spremembo poveča število parkirnih mest in omogoči boljši dostop.

Stavbe

(63) Stavbe se lahko na severni strani umeščajo do gradbene meje, ki je določena s koordinatami točk T1 (X=469185,68, Y=110570,24) in T2 (X=469339,98, Y=110570,35) na vzhodni strani do gradbene meje s koordinatami točk T1 (X=469339,98, Y=110570,35) in T2 (X=469343,06, Y=110554,35) in na zahodni strani do gradbene meje s koordinatami točk T1 (X=469185,69, Y=110554,24).

(64) Stanovanjski deli stavb morajo biti načrtovani tako, da prireditve na mestnem trgu, tudi v nočnem času za bivanje ne bodo moteče.

Dopustnost poseganja do uveljavitve OPPN

(65) Gradnja novih objektov ter prizidava obstoječih objektov (sprememba gabaritov) ni dopustna. Prav tako ni dopustna sprememba namembnosti obstoječih objektov.

(66) Dopustna so nujna vzdrževalna dela na objekti kot sanacija materialnega stanja objektov.

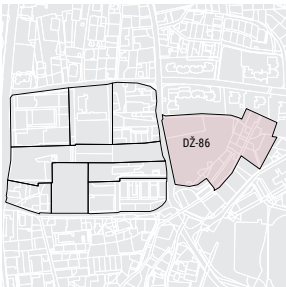
(67) Dopustna je ureditev javnih površin.

(68) Ohranja se objekt evidentirane enote kulturne dediščine Kapelica ob Slamnikarski cesti (EŠD 13715). Varuje se tlorisna in višinska zasnova, konstrukcijska zasnova in gradivo, oblikovanost zunanjsčine (arhitekturna členitev, strešine, kritina, stavbno pohoštvo, gradiva, barve, detajli, ipd.). Varuje se komunikacijska in infrastrukturna navezava, ožja okolica (pripadajoči odprti prostor) z niveleto površin in lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin, odnos do drugih objektov na parceli in do sosednjih stavb. Varuje se tudi širša okolica objekta, ki zagotavlja funkcionalno integriteto varovane stavbne dediščine v širšem prostoru brez motečih prvin. V dediščino se lahko posega z vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli v smislu boljše predstavitve objekta v skladu s kulturno varstvenimi pogoji in soglasjem.

(69) Dopustne so rušitve objektov, razen objekta Kapelica ob Slamnikarski cesti (EŠD 13715).

PRILOGA 3 OPN:

USMERITVE ZA OPPN/POSEBNI PIP ZA EUP DŽ-86



Usmeritve za pripravo OPPN za anketno natečajno območje **DŽ-86**. Veljajo splošna določila za namensko rabo BD, zapisana v 140. členu OPN.

Območje Univerzale je eno izmed pomembnejših vsebinskih območij mesta, zato mora prenova in umeščanje ter oblikovanje objektov slediti reprezentativnosti lokacije.

Za izbiro najustrežnejše strokovne rešitve za umeščanje in oblikovanje objektov je potrebno izdelati variantne rešitve s sintezo oz. izvesti natečaj.

Usmeritve za natečaj:

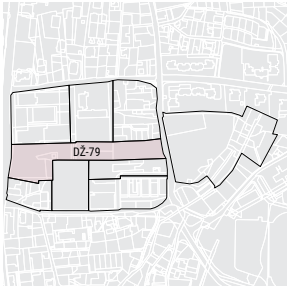
Pred izdelavo OPPN/natečaja je potrebna enovita analiza širšega območja v skladu z urbanističnim načrtom.

Nujna je prečna povezava preko območja. Potrebno je upoštevati usmeritve iz urbanističnega načrta.

Ob zbirni cesti LZ 071260 se omogoča vzpostavljanje ustreznega cestnega profila s kolesarsko in peš povezavo.

→Priloga

D_3 Odlok o občinskem
podrobnem prostorskem
načrtu za območje DŽ-79



1.4.3 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora DŽ-79

Velja za projektno natečajno podobmočje P1 (EUP DŽ-79).

UVODNE DOLOČBE

Projektno natečajno območje je potrebno zasnovati kot osrednje odprte javne površine glavnega mestnega trga.

2. člen (prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) Z OPPN se načrtuje celovita preureditev obstoječih neurejenih odprtih javnih površin v osrednjem delu Domžal z namenom vzpostavitve osrednje odprte javne površine – glavnega mestnega trga v središču mesta. Pod parterno ureditvijo mestnega trga se načrtuje garažna hiša.

(2) OPPN določa prostorsko ureditev območja, pogoje za gradnjo objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za gradnjo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture ter pogoje za varovanje okolja in ohranjanje narave.

OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

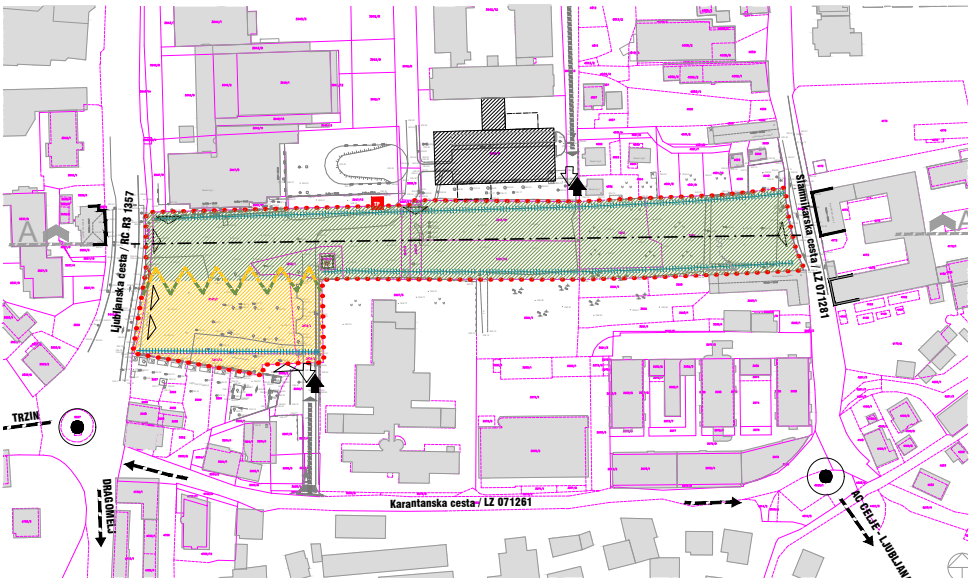
Območje je opredeljeno z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN je v skladu z Občinskim prostorskim načrtom Občine Domžale opredeljeno kot enota urejanja prostora (EUP) z oznako DŽ-79 in se po namenski rabi uvršča med osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).



Slika 51
Ureditvena situacija OPPN



(2) Meja območja OPPN je določena v grafičnem delu OPPN. Na severni in južni strani območje OPPN meji na obstoječo pozidavo, pretežno namenjeno poslovno-trgovskim in družbenim dejavnostim, na vzhodu in zahodu pa ga omejujeta Ljubljanska in Slamnikarska cesta.

PROSTORSKE UREDITVE

Območje je potrebno zasnovati v smislu glavnega mestnega trga, ki povezuje okoliške obstoječe dejavnosti in nove javne programe, pod katerimi je predvidena podzemna garažna hiša, ki nadomesti trenutno makadamsko parkirišče.

7. člen (opis prostorske ureditve)

(1) Območje, ki je predmet obravnave, je prednostno namenjeno ureditvi javne površine - glavnega mestnega trga, ki bo povezal ob njem nanizane trgovske, poslovne, storitvene in ostale mesto služne dejavnosti. Javna površina se oblikuje kot urbani trg s parkovnimi ureditvami in javnimi programi, nanizanimi ob obeh izrazito vzdolžnih smereh območja urejanja. Pod parterno ureditvijo trga je predvidena podzemna garažna hiša.

(2) Z OPPN so podrobneje določene urbanistične, krajinsko arhitekturne in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev ter pripadajoče komunalne infrastrukture. Urbanistični koncept urejanja glavnega mestnega trga temelji na vzpostavitvi odprtega prostora, ki poteka v osi med nekdanjo Janežičevo vilo in kompleksom nekdanje tovarne Univerzale ter odraža izjemnost lokacije in pomembnost območja za celotno podobo Domžal. Območje se v največji možni meri ozeleni. Pritličja objektov, ki se odpirajo k javnemu prostoru, ostajajo praviloma transparentna. Uporabljeni materiali za fasade objektov, tlakovanja, ulično opremo in druge prostorske ureditve, ki se predvidijo na območju mestnega trga, morajo biti nadstandardni. Postavitve novih objektov na nivoju pritličja, ki niso povezani z javnim programom, ni dovoljena. Niveleta trga se mora v smeri vzhod zahod prilagoditi/poenotiti z nivojem Ljubljanske in Slamnikarske ceste. Infrastrukturne objekte (trafo postaje, ekološki otoki, jaški, razsvetljava ipd.) se umakne iz vidnega polja vzdolžne osi oz. se jih umesti pod nivo terena.

UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Območje naj bo dobro prehodno s prevladujočim peš prometom v mešani coni s kolesarji in naj ima dobro povezano z javnim potniškim prometom. Vsa parkirna mesta naj se zagotovijo pod nivojem terena (garažna hiša se lahko gradi do meje območja OPPN in se lahko povezuje z garažno hišo prizidka zdravstvenega doma). Na območju so dopustne tudi novogradnje objektov ter spremembe namembnosti, rekonstrukcije, ali odstranitve

obstoječih objektov. Dopustna je gradnja podzemne garažne hiše in izvedba ter gradnja parternih ureditev javnega prostora, katerih oblikovanje je opisano med spodnjimi členi. Dopustna je tudi gradnja objektov malega merila, postavitve zunanje opreme in začasnih objektov, ki morajo biti oblikovani skladno s kontekstom celotne parterne ureditve. Za zunanje ureditve naj se predvidijo naravni materiali, preoblikovanje terena mora nivojsko povezati različne višine okoliških ureditev.

8. člen (vplivi in povezave s soslednjimi območji)

(1) Območje OPPN na severu in jugu meji na obstoječo pozidavo velikega merila, pretežno namenjeno poslovno-trgovskim in družbenim dejavnostim, na vzhodu in zahodu pa se zaključuje z Ljubljansko in Slamnikarsko cesto. Območje se prometno napaja preko obstoječega mestnega cestnega omrežja, ki poteka po obodu območja urejanja.

(2) Načrtovana prostorska ureditev bo prvenstveno namenjena javni površini s prevladujočim peš prometom. Pod parterno ureditvijo je predvidena ureditev garažne hiše. Območje OPPN je dobro povezano z javnim potniškim prometom in ima potencial za dobro infrastrukturo, namenjeno pešcem in kolesarjem.

(3) S preureditvijo obravnavanega območja v glavni mestni trg se vzpostavlja odprt javni prostor, ki poteka v osi med Janežičevo vilo in kompleksom nekdanje tovarne Univerzale ter na tak način poustvarja in revitalizira zgodovinsko potezo kot osrednjo identiteto centra Domžal. Parkirišča, ki so trenutno zagotovljena na nivoju terena, se ukinejo. Parkirna mesta se zagotavljajo pod nivojem terena.

(4) Prometne ter ostale infrastrukturne ureditve, ki napajajo obstoječe in načrtovane ureditve v območju urejanja, zaradi navezav na obstoječa omrežja segajo tudi izven območja OPPN.

(5) Obstoječe in predvidene ureditve znotraj območja OPPN z okoliškimi dejavnostmi niso neposredno povezane, zaželeno pa je, da se z njimi programske in funkcionalno dopolnjujejo.

9. člen (delitev območja OPPN)

Območje OPPN se obravnava kot celota. V primeru, da se območje ureja v manjših podenotah, se mora generalni koncept osrednjega, odprtega oz. prehodnega javnega prostora ohraniti.

10. člen (vrste dopustnih gradenj)

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:

- novogradnje objektov in drugih prostorskih ureditev,
- rekonstrukcije objektov in drugih prostorskih ureditev,
- manjše rekonstrukcije objektov in drugih prostorskih ureditev,
- vzdrževanje objektov in drugih prostorskih ureditev,
- odstranitev objektov in drugih prostorskih ureditev,
- spremembe namembnosti objektov in drugih prostorskih ureditev.

11. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste objektov in drugih prostorskih ureditev:

- gradnja podzemne garažne stavbe,
- gradnja/izvedba parternih ureditev javnega prostora,
- gradnja objektov malega merila ter nezahtevnih in enostavnih objektov (kot programska oz. funkcionalna dopolnitev parterne ureditve javnega prostora),
- gradnja, rekonstrukcije, odstranitve in vzdrževanje prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske in druge infrastrukture,
- postavitve zunanjih naprav in zunanje opreme ter urbane opreme (tudi prodajni avtomati),
- postavitve začasnih objektov (stojnice za mestno tržnico, odri, šotori in druga podobna premična oprema za potrebe javnih prireditev, razstav na prostem, sejmov ipd.).

12. člen (vrste, tipologija in oblikovanje objektov in drugih ureditev)

(1) Podzemna garažna hiša:

- tloris: ni predpisan, objekt je lahko en ali jih je več, objekt je lahko samostojen ali funkcionalno in prostorsko povezan s sosednjimi objekti, ki obkrožajo območje OPPN
- etažnost: ena ali več podzemnih etaž
- streha: ravna streha, na kateri se oblikuje parterna ureditev mestnega trga, iz ravnine parterne ureditve lahko izstopajo objekti malega merila, uvozno izvozne klančine, stopnišča in dvigala ter prezračevalni jaški
- kota kleti: ni predpisana, obvezno pod koto parterja
- oblikovanje: ni predpisano, vidni deli, ki segajo iz ravnine parterne ureditve, morajo biti oblikovani v kontekstu parterne ureditve
- izvedba garaže hiše ne sme onemogočati načrtovane ozelenitve parterja

(2) Parterne ureditve:

- tloris: ni predpisan
- etažnost: **enoetažni objekti, lahko podkleteni**
- streha: v kolikor gre za stavbo, skladno s kontekstom celotne parterne ureditve,
- kota terena: glede na konfiguracijo terena se določi v fazi projektiranja
- oblikovanje: **oblikovno poenoteno na celotnem območju urejanja, v kolikor gre za stavbo, skladno s kontekstom celotne parterne ureditve, največ 50 odstotkov tlorisa nadzemnega dela objekta se lahko izvede kot medetaža ali izkoriščena terasna etaža;** uporabljeni materiali za fasade, tlakovanja, urbano opremo in druge prostorske ureditve morajo biti nadstandardni

(3) Prometne ureditve: Prometne ureditve se naveže na obstoječe prometno omrežje robnega območja. Vse prometne ureditve v območju se izvede na način, da ima peš promet prednost pred ostalimi vrstami prometa.

(4) Infrastrukturne ureditve: Infrastrukturne objekte (trafo postaje, ekološke otoke, jaške ipd.) se prednostno umešča na vidno manj izpostavljene dele območja. Infrastrukturni vodi so praviloma v podzemni izvedbi.

(5) Začasne ureditve: Dopustna je postavitve začasnih objektov, namenjenih prireditvam ali sezonski ponudbi, ki se postavijo samo za čas prireditve ali sezonske ponudbe (stojnice za mestno tržnico, odri, šotori in druga podobna premična oprema). Začasni objekti morajo biti oblikovani skladno s kontekstom celotne parterne ureditve

13. člen (lega objektov na zemljišču)

(1) Garažna hiša se lahko, če je tehnično izvedljivo, gradi do meje območja OPPN. V primeru, da se objekt funkcionalno in prostorsko povezuje s sosednjimi objekti, ki obkrožajo območje OPPN, se lahko gradi izven meje območja OPPN.

(2) Parterne ureditve se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradijo ali postavijo do meje območja OPPN, vendar tako, da se z gradnjo oz. ureditvijo ne posega v sosednje zemljišče.

14. člen (pogoji za oblikovanje parternih ureditev)

(1) Osrednji javni prostor mestnega trga se oblikuje kot enovita površina, ki v smeri vzhod zahod vzpostavlja osrednjo ulično alejo, v ostalih smereh pa komunicira z objekti večjega merila, ki zamejujejo območje urejanja. Prostor trga se lahko deli na več manjših tematskih sklopov.

(2) Reliefno preoblikovanje mora nivojsko povezati višine okoliških ureditev, ki zamejujejo osrednji javni prostor mestnega trga.

(3) Za zunanje ureditve se uporabljajo naravni materiali (kamen, beton, tlakovci, les, rastline). Uporaba barvno agresivnih in drsečih materialov ni dopustna. Urbana in ulična oprema morata biti v območju urejanja poenoteni. V prostor mora biti urbana oprema postavljena tako, da ne ovira gibalno oviranih oseb ter vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Ulična oprema se v največji meri umešča izven območja glavne osi, ki poteka v smeri vzhod zahod, razen če predstavlja element, ki poudarja glavno os oz. zagotavlja ta poudarek.

(4) Odprte parterne ureditve ni dopustno ograjevati, razen če je to potrebno iz varnostnih razlogov (varovanje pred padci ipd.).

(5) Mestni trg se v največji možni meri ozeleni. Zagotovi se najmanj 20 odstotkov zelenih površin v stiku z raščenim terenom. Lokacije se določijo v okviru natečajne rešitve. Zelene površine se predvidijo kot

!
Za dodatne usmeritve glej poglavji 2.2 Usmeritve za zasnovo in 2.5 Projektni in tehnični pogoji

!
Za zahteve glede oblikovanja zelenih površin glej poglavje 2.2 Usmeritve za zasnovo

→ **Priloga**
D_8 Evropski standard za saditev dreves

parkovne ureditve z zasadijo drevja in grmovnic oz. uredijo v smislu urbanega vrta. Rastline se sadijo tako, da ne ovirajo preglednosti in dostopa do javne infrastrukture. Za urejanje zelenih površin ni dopustno uporabiti gostiteljskih vrst za hrušev ožig in invazivnih tujerodnih vrst. Prednost ima zasaditev medonosnih rastlin. Drevesa morajo imeti najmanj obseg debla na višini en meter nad nivojem terena najmanj 15 cm. Imeti morajo zagotovljeno zračenje koreninskega sistema.

(6) Na območju mestnega trga ima peš promet prednost pred ostalimi vrstami prometa, razen na območjih prometnih priključkov in površin, ki lahko služijo tudi kot začasno parkirišče v času prireditev, kar naj se odraža tudi v oblikovanju partnerskih ureditev.

(7) Projektne rešitve za odprte mestne površine se v fazi projektiranja pridobijo z urbanistično arhitekturnim natečajem.

15. člen (gradbena parcela)

(1) Gradbena parcela obsega celotno območje OPPN.

(2) V primeru etapne gradnje se lahko gradbena parcela deli na manjše gradbene parcele glede na obseg posamezne etape, pri čemer možnost izvedbe kasnejših etap oz. načrtovanih ureditev na območju OPPN ne sme biti ovirana. V takem primeru morajo gradbene parcele po zaključku vseh etap prekriti celotno območje OPPN.

(3) Faktor izrabe (FI) in faktor zazidanosti (FZ) na območju OPPN nista predpisana.

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

Parterna ureditev območja naj se navezuje na obstoječe cestno omrežje po robu, na Slamnikarsko in Ljubljansko cesto, medtem ko je navezovanje podzemne garaže predvideno s Karantanske ulice in Ulice Matije Tomca. Osrednji javni prostor mora biti dobro prehodan, poudarjen iz vzhodne in zahodne strani. Partnerne ureditve morajo omogočati proste kolesarske povezave, na območju je potrebno predvideti tudi pokrito kolesarnico z orodjem za popravilo koles. Promet je na partnerskem nivoju dovoljen le za potrebe dostave in intervencije ali za parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje. Na območju je potrebno predvideti tudi javno razsvetljava, ki naj bo poenotena.

18. člen (prometno priključevanje območja)

(1) Parterna ureditev mestnega trga, ki je prednostno namenjena za peš promet, se prometno navezuje na obstoječe cestno omrežje, ki poteka po robu območja urejanja in sicer na regionalno cesto R3-644, odsek 1357 Šentjakob Domžale (Ljubljanska cesta) in lokalno zbirno mestno cesto odsek LZ 071281 (Slamnikarska cesta). Priključevanje garažne

hiše je predvideno z navezavo na lokalne ceste severno in južno od območja urejanja (s Karantanske ulice in Ulice Matije Tomca).

(2) Navezava celotnega območja ter ureditve ob državni cesti (Ljubljanska cesta) in lokalni cesti (Slamnikarska cesta) morajo biti načrtovane in izvedene v skladu z veljavno zakonodajo s področja gradnje in upravljanja cest. V kolikor se v nadaljnjih fazah projektiranja izkaže potreba po preureditvi priključevanja območja na državno oz. lokalno cesto, je treba izdelati ustrezno projektno dokumentacijo v skladu s projektnimi pogoji in mnenjem pristojnega upravljavca.

19. člen (peš promet)

(1) Parter območja OPPN je prednostno namenjen peš prometu.

(2) Dostop do osrednjega javnega prostora mora biti zagotovljen z vseh strani. Poudarjen mora biti dostop na območje iz vzhodne in zahodne smeri, ki se oblikovno uredi na način atraktivne vstopne ploščadi. Ohranja se tudi zasnova peš prometa iz ostalih ulic ali prehodov na obodu območja, mimo obstoječega stavbnega tkiva, ki meji na območje urejanja.

20. člen (kolesarski promet)

(1) Vse parterne ureditve v območju urejanja morajo omogočati proste kolesarske povezave v smeri vzhod zahod oz. obstoječih ulic v smeri sever jug.

(2) Posebni višinski niveletni linijski koridorji za kolesarske steze niso dovoljeni, se pa ti prehodi lahko označijo z ustreznimi talnimi poudarki.

(3) Na obravnavanem območju se predvidi ureditev pokrite kolesarnice. V kolesarnici se uporabnikom daje na razpolago tudi orodje za popravilo koles, tlačilke ipd.

21. člen (mirujoči promet)

(1) Površine za mirujoči promet se zagotavljajo v garažni hiši. Parkirna garažna hiša se lahko načrtuje kot samostojen objekt, lahko pa je funkcionalno in prostorsko povezana s sosednjimi objekti, ki obkrožajo območje OPPN. Organizacija prometa v garažni hiši ne sme onemogočati navezave s Karantanske ulice in Ulice Matije Tomca.

(2) V okviru partnerskih ureditev se površine za motorni promet lahko načrtujejo samo za potrebe dostave in intervencije in kot začasna parkirna mesta za čas prireditev. Parkiranje za avtobuse in tovorna vozila v območju urejanja ni dopustno.

(3) Načrtovanje javnih parkirišč mora biti skladno z veljavno področno zakonodajo.

!
Za zahteve glede površin mirujočega prometa glej tudi poglavje 2.2 Usmeritve za zasnovo

26. člen (javna razsvetljava)

(1) Obstoječa javna razsvetljava že poteka po robu območja OPPN. Osvetlitev Ljubljanske in Slamnikarske ceste na stiku z obravnavanim območjem se rekonstruira na način, da se svetilke oblikovno poenoti z zasnovo osvetljevanja obravnavanega območja, ki mora biti v kontekstu s celostno podobo mestnega trga.

(2) Napajanje in prižigališča za potrebe osvetljevanja obravnavanega območja se predvidi v sklopu načrtovanih objektov oz. ureditev na vidno manj izpostavljenih mestih.

(3) Za osvetljevanje javnega prostora se lahko uporablja samo svetilke, ki svetijo le pod vodoravnico in ne oddajajo svetlobe v ultravijoličnem spektru. Dopustna je tudi talna osvetlitev javne površine trga.

REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Območje ima v neposredni bližini enote kulturne dediščine med katerimi naj ureditev predvidi dobro prehodnost in smiselne navezave. Bistvena usmeritev za zasnovo aleje je, da se ohrani prehodnost med enotami kulturne dediščine, za dodatna pojasnila ZVKDS glej poglavje 2.5 *Projektni in tehnični pogoji*. Ureditev se mora prilagajati glede na odnos do že obstoječih sosednjih objektov.

29. člen (varovanje kulturne dediščine)

(1) V območju OPPN ni registriranih enot nepremične kulturne dediščine. V neposredni bližini se nahajata enoti kulturne dediščine Domžale – Vila Ljubljanska 68 (EID 1-13725) na zahodni strani območja in Domžale – Slamnikarska tovarna (EID 1-13402) na vzhodni strani območja.

(2) Urbanistični koncept urejanja glavnega mestnega trga temelji na vzpostavitvi odprtega prostora, ki poteka v osi med nekdanjo Janežičevo vilo (Domžale – Vila Ljubljanska 68, EID 1-13725) in kompleksom nekdanje Slamnikarske tovarne (Domžale – Slamnikarska tovarna, EID: 1-13402) in odraža izjemnost lokacije ter pomembnost območja za celotno podobo Domžal. Osna povezava med objektoma kulturne dediščine se načrtuje na način, da se ohrani vidnost objektov na celotni potezi. Oba objekta sta povezana s tradicijo slamnikarstva, zato se na parternem nivoju predvidi prostor za umestitev makete starih Domžal v času največjega razcveta te obrti ali se to zgodovinsko dejstvo obeleži na drug način.

(3) Znotraj območja OPPN se dopolnjuje oz. na novo vzpostavlja komunikacijska in infrastrukturna oprema odprtega prostora na način, da se prilagodi lego, namembnost, oblikovanost in nivelete objektov in površin, odnos do drugih objektov in do sosednjih stavb na robu

območja urejanja. Z ureditvami se zagotavlja funkcionalno integriteto varovane stavbne dediščine v širšem prostoru brez dodajanja izstopajočih prvin. Površina na vzhodnem delu mestnega trga ob Slamnikarski tovarni se oblikuje kot vezni člen med kulturno dediščino in mestnim trgom.

(4) Projektne rešitve se v fazi projektiranja pridobijo z urbanistično arhitekturnim natečajem ob upoštevanju omejitev in pogojev tega odloka. Zavod za varstvo kulturne dediščine OE Kranj se vključi v pripravo izhodišč za urbanistično arhitekturni natečaj.

REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

Ker se območje delno nahaja v razredu preostale poplavne nevarnosti je potrebno upoštevati podane usmeritve.

33. člen (varovanje voda in zaščitni ukrepi)

(1) Na območju OPPN ni evidentiranih vodotokov. Lokacija ne leži na vodovarstvenem območju, območje ravno tako ni erozijsko, plazljivo ali plazovito ogroženo.

(2) Po razpoložljivih podatkih se del območja OPPN nahaja v razredu preostale poplavne nevarnosti. Izdelano je bilo Strokovno mnenje o vplivu OPPN DŽ-79 na poplavno ogroženo območje in ukrepih za preprečitev negativnih vplivov (št. študije 062/22, IZVO-R d.o.o., april 2023), v katerem je bila izdelana analiza prostora z vidika poplav in podane usmeritve za načrtovanje posegov v prostor, ki jih je treba upoštevati pri nadaljnjem projektiranju. Načrtovane ureditve mestnega trga z garažno hišo ob upoštevanju omilitvenih ukrepov ne bodo bistveno vplivale na poplavni tok kot tudi ne bodo vplivale na poplavno ogroženost obstoječih objektov.

(3) Za potrebe zagotavljanja poplavne varnosti načrtovanih objektov in drugih prostorskih ureditev na območju OPPN je treba zagotavljati naslednje omilitvene ukrepe:

- garažna hiša mora biti izvedena po sistemu bele kadi (vodotesno) in preverjena na obtežbo vzgona v primeru poplav na površini,
- vsi uvozi v garažne hiše morajo biti izvedeni na način, da je preprečen vdor vode v garažno hišo. Klančine v garažne hiše je treba dvigniti do najmanj predlagane kote pritličja, od koder mora biti preprečen vdor vode v ta objekt oz. je treba varnost pred vdorom vode v objekt zagotoviti s tehničnimi rešitvami (vodotesne zapore na vstopih ipd.), - najmanj na dveh mestih na območju OPPN naj se ureditve in objekti načrtujejo na način, da je v smeri sever jug možno pretakanje vode v smeri od severa proti jugu preko utrjenih ali neutrjenih zunanjih površin.

!
Za dodatna pojasnila glede zasnove aleje glej poglavji 2.2 Usmeritve za zasnovo in 2.5 Projektni in tehnični pogoji

(4) Odpornost garažne hiše na vdor poplavne vode je treba v nadaljnjih fazah projektiranja natančno preveriti in dokazati glede na vse aktualne razpoložljive podatke o poplavni nevarnosti na obravnavanem območju.

(5) Zaradi mogočega vdora meteorne vode v času neurij z večjo intenzivnostjo se ob vходу v garažno hišo izvede montažna dvižna bariera na vrhu uvoza višine do 0,3 m. Na stiku s prekritim delom garažne hiše se izvede tudi rešetka za prestrezanje vod.

(6) Pri načrtovanju garaže je treba upoštevati gladino podtalnice. V kolikor bo objekt segal v območje podtalnice, se mora izvesti kot keson.

(7) Padavinske, drenažne in čiste zaledne vode se ponikajo na območju OPPN. Vode se ponika na način, da ne pride do erodiranja, zamakanja, poplavljanja okoliških površin in objektov. Večje količine vode ni dopustno spuščati po zemljišču tako, da bi povzročile erozijske procese ali destabilizacijo zemljine. Odvodnjavanje načrtovanih ureditev prav tako ne sme prizadeti odvodnjavanja javnih cest (Slamnikarske ceste in Ljubljanske ceste) na robu območja urejanja.

(8) Odpadne komunalne vode iz garažne hiše in drugih načrtovanih ureditev v območju OPPN se priključuje na obstoječo kanalizacijsko omrežje z zaključkom v čistilni napravi.

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

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

(1) Predvidena prostorska ureditev mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Pri načrtovanju se upoštevajo prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

40. člen (etapnost izvedbe)

(1) Načrtovane ureditve se lahko gradi v več neodvisnih etapah, ki si morajo slediti glede na višinske nivoje urejanja. Slednje pomeni, da se najprej gradi podzemne ureditve, nato ureditve na nivoju parterja. Sočasno z izgradnjo posameznih objektov oz. drugih prostorskih ureditev mora biti zagotovljena tudi izgradnja pripadajoče komunalne, energetske in prometne infrastrukture, ki je potrebna za njihovo nemoteno obratovanje.

(2) Načrtovana gradnja (garažna hiša in parterne ureditve) se lahko zaokrožuje v manjše zaključene podenote. V takem primeru možnost izvedbe kasnejših etap oz. načrtovanih ureditev na območju OPPN ne sme biti ovirana.

DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Načrtovane ureditve lahko odstopajo od pogojev odloka, če izkažejo ustrežnejšo rešitev, ki ni v nasprotju z javnimi interesi in ne poslabšuje prostorskih in okoljskih pogojev.

41. člen (dopustna odstopanja)

(1) Projektne rešitve se v fazi projektiranja pridobijo z urbanistično arhitekturnim natečajem ob upoštevanju omejitev in pogojev tega odloka. Lega načrtovanih objektov drugih ureditev je v grafičnem prikazu prikazana le informativno. V kolikor se v okviru natečajne rešitve izkaže za ustrežnejšo rešitev, se prostor, ki je v grafičnem delu OPPN opredeljen kot prostor za javne prireditve, lahko nameni tudi za drugo dejavnost oz. ureditev v okviru dopustnih na območju OPPN.

(2) Odstopanja iz tega člena ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje in varovanje okolja. Prav tako ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi pa morajo soglašati organi in organizacije, ki jih posamezna odstopanja zadevajo.

(3) Pri realizaciji tega OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.



Za dodatna pojasnila glede etapnosti glej poglavje 2.3 Faznost projekta

→Priloge

*D_5 Načrti prizidka
zdravstvenega doma*

*D_10 Poročilo o geofizikalnih
raziskavah*

- Izvleček projektne dokumentacije za projekt širitve Zdravstvenega doma Domžale in gradnje garaže, izdelovalcev Plan B d.o.o., št. projekta 2101/2020.
- Poročilo o geofizikalnih raziskavah na lokaciji nekdanje tovarne Alko v Domžalah, izdelovalci GEARH d.o.o., št. projekta 2024-0696

NALOGA

2.1 Opis programa

Parkovna ureditev s trgom je odprt javni prostor, ki obsega grajene strukture, odprte javne grajene površine in javno dostopne zelene površine. Ureditev je namenjena predvsem lokalnim prebivalcem za vsakodnevno uporabo - kot prostor druženja, srečevanja, preživljanja prostega časa, rekreacije, kot tudi za občasno rabo - izvajanje različnih dogodkov in prireditev.

2.1.1 Osnovne dejavnosti in programski sklopi

Osnovni program je osnovna raba odprtih javnih površin in parkovnih ureditev. Ureditve omogočajo izvajanje raznolikih dejavnosti za različne skupine uporabnikov - branje knjig, rekreacija v manjši skupini, sprehajanje, igra, posedanje ipd.

Čas izvajanja: vsakodnevno

- **sproščanje v naravi, druženje**
branje knjig, meditacija, izvajanje glasbe in umetniške dejavnosti, medgeneracijske delavnice,
- **športno-rekreacijske dejavnosti**
jutranja športna telovadba, joga, zunanja aerobika, skupinske športne vadbe, plesne delavnice,
- **podzemno parkiranje**
podzemna garaža za lokalne prebivalce, uporabnike programa na lokaciji in obiskovalce mesta.

!
Programske usmeritve in zahteve za izvajanje teh dejavnosti so bolj podrobno opisane v poglavju 2.2 *Usmeritve za zasnovo*

2.1.2 Dodatne dejavnosti in programski sklopi

Za opisane dejavnosti in rabe prostora je treba zagotoviti ustrezne površine znotraj natečajnega območja. Dejavnosti in programi se razlikujejo glede na čas trajanja in rednost izvajanja, zato naj se prostori za izvajanje le-teh med seboj dopolnjujejo.

JAVNI DOGODKI IN PRIREDITVE

Kulturne prireditve, glasbeni koncerti, gledališke predstave, sejmi, umetniške razstave, praznovanja in spominske prireditve, občinski prazniki ipd.

- **predviden čas izvajanja:** 1x mesečno
- **način izvajanja:** nimajo trajnega ali stalnega značaja, lahko imajo večji vpliv na ostale uporabnike prostora zaradi postavitve začasnih elementov

MESTNA TRŽNICA

Prostor, kjer se redno prodajajo sveža živila, lokalni in obrtniški izdelki.

- **predviden čas izvajanja:** vsak teden, 5 dni na teden
- **način izvajanja:** dejavnosti se izvajajo vedno v enakem obsegu (glej poglavje 2.2 *Usmeritve za zasnovo*) ali z manjšimi spremembami, ki ne vplivajo bistveno na ostale uporabnike prostora

KAVARNA Z VEČNAMENSKIM PROSTOROM - PAVILJON

Prostor se nameni za izvajanje gostinske dejavnosti (kavarna) z možnostjo najema za različne prej napovedane delavnice in manjše dogodke (otroška delavnica, božično izdelovanje venčkov, predavanje o zdravi prehrani).

- **predviden čas izvajanja:** vsak dan; izvajanje kavarne, omejeno z delovnim časom, večnamenski prostor v uporabi 2-3x tedensko
- **način izvajanja:** dejavnosti se izvajajo vedno v podobnem obsegu ali z manjšimi spremembami, ki ne vplivajo bistveno na ostale uporabnike prostora

2.2 Usmeritve za zasnovo

→Priloge
D_11 Zelena preobrazba za
podnebno nevtralnost

★
Ključne zahteve razpisa Zelena
preobrazba za podnebno
nevtralnost so upoštevane pri
pripravi natečajne naloge in so
v natečajni nalogi označene z
oznako ★.

Ključni cilji urejanja območja:

- Vzpostavitev nove točke identitete mestnega središča.
- Izboljšana prehodnost in dostopnost območja.
- Trajnostni razvoj javnega prostora.
- Kakovost javnega prostora.
- Krepitev odpornosti mesta in biotske raznovrstnosti.

Območje naj se načrtuje kot skupna površina za pešce in kolesarje. Posa-
mezni deli prostora naj bodo oblikovani na način, da bo omogočena fleksi-
bilna raba glede na raznolike dejavnosti, ureditve naj spodbujajo celodnevno
uporabo prostora in souporabo različnih uporabnikov. Poleg tega je potreb-
no zagotoviti možnost sočasnega izvajanja dejavnosti (npr. tržnica – otroški
festival). Vsa oprema, ki je potrebna za izvajanje večjih prireditev (odri, tribu-
ne, prostor za tehnika, igrišča ipd.) se bo izvedla kot začasna, s kratkotrajno
spremenjenim režimom uporabe javnega prostora.

V nadaljevanju so predstavljeni oz. povzeti nekateri primeri tipov površin z
značilnostmi in programi, ki jih želimo urejati v območju natečaja. Tipi javnih
odprtih grajenih in zelenih površin so povzeti glede na priročnik *Javne odpr-
te grajene površine in Zeleni sistemi, Državni prostorski red*. Opisi in zahteve
opremljenosti so prilagojeni glede predvideno ureditev in zahteve naročnika.
Služijo naj kot osnova za načrtovanje, natečajniki pa lahko predlagajo tudi
drugačne rešitve, ki jih utemeljijo v natečajnem elaboratu. Pri zasnovi javnih
odprtih površin naj se poseben poudarek nameni temi trajnosti in odporno-
sti (*eng. resilience*) prostora ter prostorskih ureditev.

Podrobnejše usmeritve so povzete v poglavjih 2.2.2 *Zelene površine* in 2.2.3
Odpрте grajene površine. Ključno je, da natečajne rešitve omogočajo izvedbo
dejavnosti in programov, ki so opisani v poglavju 2.2.4 *Zahteve programov*.

ZELENE POVRŠINE

- Mestni park,
- (opcijsko) parkovna poteza,
- javna igrišča za otroke in mladostnike.

★ Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost

Del projekta bo financiran preko razpisa Ministrstva za naravne vire in
prostor v okviru *Evropske kohezijske politike 2021-2027*, ki spodbuja ukrepe
s področja zagotavljanja in izboljšanja zelene infrastrukture, dostopa
prebivalcev do zelene infrastrukture v urbanih območjih in ozelenjevanja
mest. Z ukrepi se bo podprlo tudi doseganje ciljev, ki so določeni v
ReSPR50.

Natečajna rešitev mora biti zasnovana tako, da omogoča izvedbo najmanj
5.000 m² sklenjenih (fizično povezanih) zelenih površin na raščenem
terenu v prvi fazi. Te površine morajo biti izvedljive na terenu brez potrebe
po predhodni izgradnji garažne hiše na zemljiščih v občinski lasti. Glej tudi
poglavje 2.3 *Faznost projekta*.

ODPRTE JAVNE GRAJENE POVRŠINE

- glavni trg naselja,
- tržnica,
- površine za šport in rekreacijo,
- otroška igrišča (glej tudi *Javna igrišča za otroke in mladostnike*).

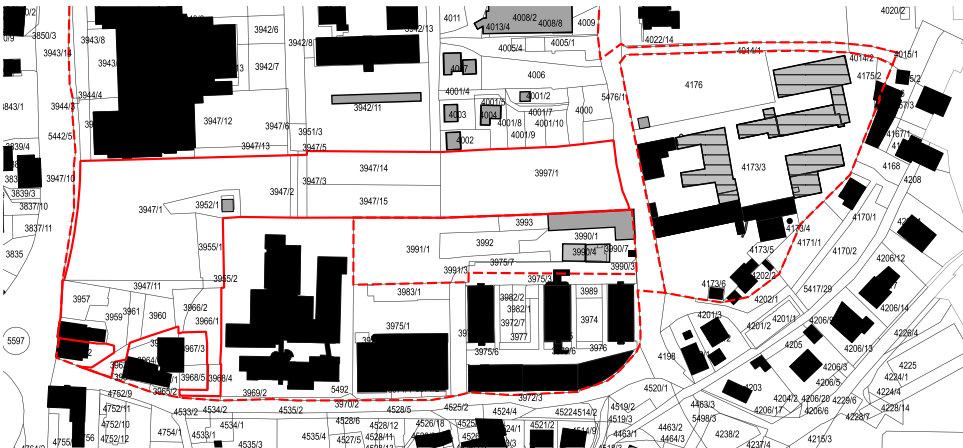
2.2.1 Posegi na obstoječih objektih

Znotraj projektne dela natečaja niso dovoljeni posegi v obstoječe grajeno
tkivo (*na shemi označeni črno*). Prestavitev trafo postaje je opisana v
poglavju 2.5 *Projektne in tehnični pogoji*.

Posegi oz. rušitve so dovoljeni na stavbah št. 3653, 3655, 3654, znotraj
anketnega podobmočja A1. Na anketnem podobmočju A2 so posegi
dovoljeni pogojno, glej poglavje 2.2.9 *Anketno natečajno območje*.

Slika 52
Shema dovoljenih posegov

- projektno območje
- anketno območje
- možnost posega ali rušitve
- ▨ pogojna možnost posega
- obstoječe tkivo



→
Priročnik DPR:
Zeleni sistem v mestih in
naseljih, Usmerjanje razvoja
zelenih površin (javno
dostopno na: [https://www.gov.
si/assets/ministrstva/MNVP/
Dokumenti/Prostorski-red/
zeleni-sistem.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/zeleni-sistem.pdf))

→
Priročnik DPR:
Javne odprte grajene
površine (javno dostopno na:
[https://www.gov.si/assets/
ministrstva/MNVP/Dokumenti/
Prostorski-red/Javne_odprte_
grajene_povrsine.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/Javne_odprte_grajene_povrsine.pdf))

★ Ključne zahteve razpisa
Zelena preobrazba za
podnebno nevtralnost.

→ **Priloge**
D_11 Zelena preobrazba za
podnebno nevtralnost

2.2.2 Zelene površine

Oblikovanje kvalitetnih in dostopnih zelenih površin je eden izmed ključnih ciljev natečajne naloge. Poudarek naj bo na zasnovi oz. ponovni vzpostavitvi raščenih površin, ki se tipološko razlikujejo in dopolnjujejo programe na obo-
du, vključno s predlogi, ki jih natečajniki predvidijo na anketnih podobmočjih A1 in A2.

Natečajne rešitve naj predvidijo tudi umeščanje rekreacijskih površin, vendar naj se le-te oblikujejo v manjšem merilu. Zaželeno je, da se umeščajo razprše-
no čez celotno parkovno potezo. Ograjevanje posameznih programskih sklo-
pov ni zaželeno. V primeru prireditve se bodo večje športne površine izvedle kot začasni objekti (glej usmeritve v poglavju).

Pri oblikovanju zelenih površin naj se upoštevajo načela na naravi temelječih rešitev (*eng. nature based solutions – NBS*). Za opis rešitev glej poglavje 2.6 *Opis tehnične opremljenosti in lastnosti*. Natečajniki naj uporabo načel v pro-
jektu podrobneje opredelijo v tekstualnem delu elaborata.

★ Naloga naj skupno predvidi najmanj 5.000 m² sklenjenih (fizično pove-
zanih) zelenih ter (ali v manjši meri) drugih prepustnih površin na raščenem terenu.

Tipi površin v natečajni nalogi so opisani v več kategorijah npr. minimal-
na velikost, delež raščenega terena, dostopnost, pokritost s krošnjami in opremljenost.

***Park** je celovito urejeno in prepoznavno zaključeno območje javnega odprtega prostora s prevladujočim deležem naravnih prvin, namenjeno najširšemu krogu uporabnikov za preživljanje prostega časa, sprostitve, rekreacijo, kulturo, doživljanje krajinskih in drugih prizorišč, opremljeno s potmi, tratami, nasadi, napravami za sedenje, igro in drugimi elementi glede na vsebino in značaj; glej tudi: mestni park, lokalni park, strešni park, parkovna poteza, zelena površina. (vir: Priročnik Zeleni sistem v mestih in naseljih, DPR)*

***Pokritost s krošnjami** pomeni delež površine določenega območja, ki ga pokrivajo krošnje zasajenih oziroma predvidenih dreves. Obseg krošnje se opredeli glede na izbrano vrsto ali sorto dreves za fazo odraslih dreves. (vir: Priročnik Zeleni sistem v mestih in naseljih, DPR)*

Za namen ocene pokritosti s krošnjami navajamo primere premerov drevesnih krošenj odraslih dreves za pet tipov avtohtonih drevesnih vrst v idealnih pogo-
jih rasti:

- Lipovec, *Tilia cordata* – premer 9-15m
- Gaber, *Carpinus betulus* – premer 5-7m
- Navadni glog, *Crataegus laevigata* – premer 3-5m
- Trepetlika, *Populus tremula* – premer 6-10m

- Bukev, *Fagus sylvatica* – premer 9-15m

***Stopnja opremljenosti** je definirana glede na funkcijo in uporabo posamezne zelene površine. Opis kategorij stopnje opremljenosti javnih zelenih površin (vir: Priročnik Zeleni sistem v mestih in naseljih, Usmerjanje razvoja zelenih površin, DPR):*

<i>stopnja I: visoka stopnja opremljenost</i>	<i>Zajema površine, katerih raba je intenzivna in kjer se zadržuje veliko število ljudi, gre za osrednje javne zelene površine, kot so mestni parki, tematski parki in druge ureditve – pomeni izdatno opremljenost z elementi za sedenje (npr. klopi), koši za smeti, stojali za kolesa, pitniki, elementi za ustrezno osvetlitev, informacijsko opremo ter drugo, posebno opremo npr. igrala, vodni motivi, senčnice, specifična oprema (tematska, inovativne oblikovalske rešitve itd.).</i>
<i>stopnja II: srednja stopnja opremljenost</i>	<i>Zajema javne zelene površine, kot so lokalni parki, rekreacijska območja, pokopališča in območja vrtičkov – pomeni opremljenost z manj številnimi elementi za sedenje, koši za smeti, stojali za kolesa, pitniki, elementi osvetlitve, informacijsko opremo ter drugo opremo v manjšem obsegu (npr. igrala, vodni motivi, senčnice).</i>

OHRANJANJE OBSTOJEČIH DREVES

Kvalitetno obstoječe odraslo drevje na lokaciji se v največji meri ohranja (predvsem drevesa pri tržnici) in vključi v natečajno rešitev. Obstoječe drev-
je, ki se ohranja, naj bo v natečajnih elaboratih jasno prikazano.

Rastišča obstoječih dreves in ostalih zasaditev naj bodo ustrezno zaščitena v skladu s standardom.

SIST DIN 18920: 2019 - Uporaba rastlin pri urejanju zelenih površin - Zaščita drevja, rastlinskih sestojev in nasadov pri gradbenih posegih

Da bi obstoječa drevesa zaščitili pred poškodbami in ohranili vitalne, je tre-
ba upoštevati, da se v koreninski sistem teh dreves ne posega, kar pomeni, da se upošteva varstveno območje dreves, ki sega 1,5 m izven območja projekcije krošenj teh dreves na tla. To pomeni, da v kolikor se želi drevje ohraniti, se v tem območju ne načrtuje podzemnih objektov oz. gradbene jame za podzemne objekte.

→
Priročnik DPR:
Ozelenitev streh in vertikalnih
površin, priporočila (javno
dostopno na: [https://www.gov.
si/assets/ministrstva/MNVP/
Dokumenti/Prostorski-red/
Zelene_strehe.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/Zelene_strehe.pdf))

ZAGOTAVLJANJE USTREZNIH ŽIVLJENJSKIH POGOJEV ZA RAST DREVJA

Naravnih raščeni tal na območju posega praktično ni več nikjer, saj celotno območje funkcionira kot pretežno makadamsko parkirišče. Zato je zagotavljanje ustreznih življenjskih pogojev za rast drevja in druge visoke drevnine zelo pomembno, če bo na trgu/parku prevladovalo visokodebelno drevje. To pomeni, da je potrebno za optimalno rast drevja zagotoviti zadosten volumen rodovitne zemlje/rastnega substrata, dovolj vode in ustrezno propustnost tal. Pri tem naj se upošteva, da se boljše življenjske pogoje za rast drevnine dosega pri združevanju površin v večje sklope.

Še posebno pozornost za zagotavljanje ustreznih življenjskih pogojev za rast drevja pa je treba upoštevati na območjih podzemnih garaž, saj to lahko močno vpliva na samo zasnovo podzemnih objektov, še posebej ko govorimo o velikih drevesih, ki lahko pomenijo veliko točkovno obtežbo strešnih konstrukcij. Pri zasnovi strešnih konstrukcij je potrebno upoštevati tako težo visoke drevnine kot tudi ustrezno količino rastnega substrata.

Skladno s smernicami za zagotavljanje ustreznih rastiščnih pogojev za rast dreves (koreninskega sistema) se v natečajni nalogi obrazloži doseganje teh zahtev (glej tudi publikacijo *Mestno drevje, 2011*). Zagotavljanje ustreznih življenjskih pogojev za rast drevja naj bo razvidno tudi na tlorisih in prerezih.

SMERNICE, STANDARDI IN PRIPOROČILA

SIST EN 1176 - Standardi za zunanja igrala - oprema otroških igrišč

SIST EN 1177 - Ublažitev udarcev pri površinah otroških igrišč

DIN 18034 - Igrišča za igro na prostem, zahteve in opozorila za planiranje in vzdrževanje

DIN 18035, 4. del - Športna igrišča, tratne površine

FLL - Guidelines: Smernice za načrtovanje, izvedbo in vzdrževanje zelenih streh (Guideline for the planning, execution and upkeep of green roof sites)

SIST DIN 18915: 2013 - Zemeljska dela

DIN 18916: Rastline in saditvena dela

Evropski tehnični in kakovostni standard za drevesnice (E.N.A., 2010) - standard za zasaditve in kakovost sadik

Evropski arboristični standard, Standard za sajenje dreves, 2022

DIN 18917 - Trate in setvena dela

Šiftar, A., id (2017). Mestno drevje (2. izd. s popravki, str. 207). Botanični vrt, Oddelek za biologijo, Biotehniška fakulteta

★
Ključne zahteve razpisa
Zelena preobrazba za
podnebno nevtralnost.

!
Glej tudi 2.2 Usmeritve za
zasnovo

LOKALNI PARK

Lokalni park je manjša večnamenska parkovna ureditev zlasti za potrebe lokalnih prebivalcev, namenjena prostočasnim dejavnostim, igri in druženju vseh starostnih skupin, navadno povezana z lokalnim središčem ali osrednjo dejavnostjo, na primer s šolo, kulturnim domom, ali pa v sklopu večje soseske.

tip odprte površine	zelena površina
minimalna velikost	500 m ² – 1ha, glede na velikost naselja, gostoto in število prebivalcev
raščen teren	Zahtevana je umestitev zvezne raščene površine (fizična povezanost) v velikosti 5.000 m ² ★ ; glede na usmeritve priročnika <i>Zeleni sistemi, DPR</i> je minimalen priporočen delež raščenega terena 75 %
dostopnost	Javno dostopno zagotovljeni sta enakovrednost dostopnosti in možnost uporabe za funkcionalno ovirane osebe
pokritost s krošnjami	v predvidenem končnem stanju vsaj 30–50 % parkovne površine
opremljenost	stopnja opremljenosti II <ul style="list-style-type: none">obvezno je otroško igrišče ali območje za igro s površino najmanj 200 m2 ter ureditev za nekonfliktno druženje in prostočasne aktivnosti različnih starostnih skupin, na primer območje za zunanji fitnes, prostor za igre (šah) ipdv območju parka naj se uredi pitnik, javne sanitarije, pokrita kolesarnica s popravljalnico kolespriporočena je dopolnitev s kulturnimi vsebinami

PARKOVNA POTEZA

Parkovna poteza je izrazito linearna ureditev odprtega prostora z velikim deležem naravnih prvin, ki ima povezovalno funkcijo in parkovne značilnosti. Parkovna poteza lahko nadomesti mestni ali lokalni park, kadar sta njena opremljenost in/ali zasnova skladni s smernicami za mestne oziroma lokalne parke

tip odprte površine	zelena površina
oblikovanje	značilna je linearnost prostorske ureditve s prevladujočimi naravnimi prvinami ter s prepoznavno enovitostjo zaradi prostorske zasnove in/ali programskih značilnosti del ureditve sta praviloma tudi urejena povezovalna pešpot širine vsaj 2,5 m in kolesarska steza širine vsaj 1,6 m. Po drugih značilnostih so enake parkom – namenjene so preživljanju prostega časa in doživljanju narave, imajo prepoznano zasnovo in jih sestavljajo večinoma krajinske prvine območja so zasnovana celostno, oprema in elementi so enotnega oblikovnega značaja
raščen teren	min. 60%
dostopnost	javno dostopno urejene dostopne poti za pešce in kolesarje s širšega območja
pokritost s krošnjami	v predvidenem končnem stanju vsaj 30-40 % parkovne površine – z drevoredno potezo in/ali gruče vegetacije stopnja opremljenosti II
opremljenost	<ul style="list-style-type: none"> ob poti so na najmanj vsakih 300 m obvezno urejena počivališča, priporočeno v kombinaciji z ureditvami za otroško igro in/ali druge aktivnosti, tematske poudarke in programske ureditve, ki omogočajo razstave, zunanji fitnes, družabne igre, balinanje, koše za metanje frizbija, poligon za pse ipd.

JAVNA IGRIŠČA ZA OTROKE IN MLADOSTNIKE

Igrišča in rekreacijske površine naj se načrtujejo v manjšem merilu (npr. polovično igrišče, utrjena površina za rolanje. Umeščanje večjih športnih igrišč ni zaželeno (npr. košarkarsko igrišče).

tip odprte površine	zelena površina
oblikovanje	celostna ureditev igrišč vključuje prostore za večje in manjše aktivnosti – območja igrar in območja zadrževanja, druženja, neformalne igre in počitka posebna pozornost je potrebna tudi pri uporabi ustreznih rastlinskih vrst (zaradi strupenosti in alergenosti), upoštevanju varnostnega prostora posameznih igrar in izboru varnostnih podlag pod igrali (prednostno se uporablja naravne sipke materiale)
delež zelenih površin	delež zelenih površin na raščenem terenu min. 30 % območja igrišča
dostopnost	javno dostopno urejene dostopne poti za pešce in kolesarje s širšega območja; parkirišča za kolesa, dostopnost in možnost uporabe za funkcionalno ovirane osebe.
pokritost s krošnjami	v predvidenem končnem stanju vsaj 30 % igrišča; v poletnih mesecih mora biti na 80 % območij za sedenje in mirno igro zagotovljena senca (prednostno naravna)
opremljenost	stopnja opremljenosti I <ul style="list-style-type: none"> obvezno vsaj tri različna igrala oziroma vsaj eno večnamensko igralo za različni tip igre in različna starostna obdobja. večje igrišče (nad 500 m²) mora imeti v bližini tudi pitnik, pri manjših igriščih je pitnik zaželen. različne možnosti za sedenje v senci in z dobrim pogledom na različna igralna območja.

2.2.3 Odprte grajene površine

GLAVNI TRG NASELJA

Novo oblikovani trg naj predstavlja osrednji javni mestni prostor, reprezentativno točko in živahen, povezovalni prostor.

tip odprte površine	odprta grajena površina
dostopnost	odlična dostopnost iz vseh delov naselja, predvsem z načini mehke mobilnosti (peš, kolo) in javnega transporta
oblikovanje	praviloma enovito in celostno, tako da odraža pomen, ki ga ima prostor za celotno naselje; poudarjeni vhodi v pomembne stavbe, ki obkrožajo trg; pomembne stavbe na robovih poudarjeno oblikovane
opremljenost	stopnja opremljenosti I občina Domžale ne razpolaga s katalogom urbane opreme, zato tip opreme ni predpisan, spodbuja se tudi oblikovanje unikatnih elementov, ki prispevajo h krepitvi prepoznavne identitete (npr. ulična umetnost); spodbuja se ozelenitve, ki so v skladu s konceptom zasnove celotnega trga
prilagajanje podnebnim spremembam	<ul style="list-style-type: none">• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov.• na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene,• zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda• zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.

TRŽNICA

tip odprte površine	odprta grajena površina
dostopnost	dobra dostopnost iz vseh delov naselja in z vsemi mobilnostnimi načini (peš, s kolesom, z javnim prevozom, dostop za kratkotrajno parkiranje – nadzemno ali v garaži), vedno se zagotovi dostopnost za dostavna vozila (lahko pod posebnim časovnim režimom)
oblikovanje	podrejeno funkcionalnemu namenu (izmenjava dobrin) s predvidenimi prostori za prodajo, lahko tudi konzumacijo dobrin
opremljenost	stopnja opremljenosti I izbor opreme je podrejen trgovskemu namenu oz. potrebam izmenjave dobrin; poudarjeno ozelenjene, zelenje tudi v funkciji naravnega senčenja
prilagajanje podnebnim spremembam	<ul style="list-style-type: none">• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov.• na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno upora bo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene,• zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda• zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavlja nje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki/ter hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.

POVRŠINE ZA ŠPORT IN REKREACIJO

Igrišča in rekreacijske površine naj se načrtujejo v manjšem merilu (npr. polovično igrišče, utrjena površina za rolanje). Umeščanje večjih športnih igrišč ni zaželeno (npr. košarkarsko igrišče).

tip odprte površine	odprta grajena površina
dostopnost	dobra dostopnost iz/do stanovanjskih in centralnih območij predvsem za pešce, kolesarje, uporabnike javnega prometa
oblikovanje	spodbujanje različnih oblik aktivnega življenjskega sloga in medgeneracijske rabe, poudarjeno vključevanje naravnih elementov
opremljenost	tlakovane površine za izvajanje športnih in rekreativnih dejavnosti, obvezni element urbane opreme so pitniki, parkirišča za kolesa in prostori za počitek, stopnja opremljenosti II; obvezna ozelenitev
prilagajanje podnebnim spremembam	<ul style="list-style-type: none">• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neže lenih vetrov.• na nepropustnih tlakovanih površina naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vod ne motive ter druge namene,• zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda• zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščnim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.

!
Glej tudi 2.2 Usmeritve za zasnovo Javna igrišča za otroke in mladostnike

OTROŠKA IGRIŠČA

tip odprte površine	odprta grajena površina
delež zelenih površin	delež zelenih površin na raščnem terenu min. 30 % območja igrišča
dostopnost	javno dostopno urejene dostopne poti za pešce in kolesarje s širšega območja; parkirišča za kolesa, dostopnost in možnost uporabe za funkcionalno ovirane osebe
pokritost s krošnjami	v predvidenem končnem stanju vsaj 30 % igrišča; v poletnih mesecih mora biti na 80 % območij za sedenje in mirno igro zagotovljena senca (prednostno naravna).
opremljenost	stopnja opremljenosti I <ul style="list-style-type: none">• obvezno vsaj tri različna igrala oziroma vsaj eno večnamensko igralo za različni tip igre in različna starostna obdobja.• večje igrišče (nad 500 m2) mora imeti v bližini tudi pitnik, pri manjših igriščih je pitnik zaželen.• različne možnosti za sedenje v senci in z dobrim pogledom na različna igralna območja.

2.2.4 Zahteve programov

TRŽNICA DOMŽALE

- Za svoje delovanje potrebuje več prodajnih površin, stalni ali začasnih prodajnih mest. Številčno naj se poveča delež trenutnih prodajnih mest (14 standardnih nepremičnih prodajnih mest, 4 nestandardnih nepremičnih prodajnih mest in 28 premičnih prodajnih mest) za dodatnih 10 nepremičnih prodajnih mest.
- Natečajniki lahko v rešitvi predvidijo ohranitev obstoječih nepremičnih prodajnih mest (lesene hišice, v katerih sta dve prodajni mesti, okvirnih dimenzij 2x5,2m) ali pa predlagajo drugačno rešitev.
- Stojnice so lahko preproste, samo s prodajno površino, lahko pa so bolj dodelane z dodatnimi elementi, kot so police in omarice. Do njih naj bodo speljani priključki za elektriko, ki omogočajo priključitev in potencialno osvetlitev.
- Rešuje naj se problem senčenja tržnice in uporabe v vseh vremenskih pogojih; možnost postavitve nadstrešnice/strehe, vendar naj bo poudarek na prehodnosti in odprtosti prostora; razmisli naj se o možnosti izvajanja drugih dejavnosti pod nadstrešnico, v času, ko tržnica ne obratuje.
- Dostava za tržnico: glej poglavje 2.2.7 *Promet*.
- Predvidi naj se prostor za potencialno umestitev prodajnih avtomatov s ponudbo lokalnih izdelkov, ki bi omogočali nakupe tudi izven časa obratovanja tržnice. Ureditve naj dopolnjuje javni prostor in ne zapira pogledov ali kako drugače ovira delovanje tržnega prostora.
- Servisni prostori, kot so prostori za odpadke in skladišča, naj bodo dobro logistično umeščeni, da so dostopni tako prodajalcem kot tudi prometu za potrebe dostave in odvoza.
- Javni toaletni prostori naj bodo enostavno dostopni in dobro označeni, projektirani naj bodo za čas povečanega obiska tržnice in tudi za manjše dogodke v bližini.
- Zagotoviti je potrebno tudi prostore za vzdrževanje, med katerimi so prostori za čistila, tehnični prostori in shramba za opremo.

KAVARNA Z VEČNAMENSKIM PROSTOROM - PAVILJON

- Objekt je namenjen programski obogatitvi javnega prostora/parkovne ureditve.
- Paviljon lahko pripomore k prepoznavnosti nove ureditve, vendar naj bo podrejen odprtim javnim površinam, oblikovanje naj bo skladno s celotno parterno ureditvijo.
- Objekt je lahko enoetažen in podkleten. Za ostale zahteve glede etažnosti, umeščanja in oblikovanja glej str. 78, poglavje 1.4 *Izvillečki OPN*.

→Priloga

D_13 Shema obstoječih prodajnih mest na tržnem prostoru

→Priloga

D_5 Načrti prizidka zdravstvenega doma

→Priloga

D_6 Kriteriji klasifikacije prireditve

- Paviljon naj ima fleksibilno zasnovo, da omogoča prilagoditev prostora različnim dogodkom na principu modularnosti. Lahko se predvidi tudi začasna širitev programa v zunanji prostor paviljona.
- Opremljen naj bo z osnovno infrastrukturo, kot so električni in vodovodni priključki, na svoj način naj zagotavlja ogrevanje in prezračevanje.
- Sanitarije se lahko zagotovijo v okviru objekta ali pa v sklopu javnih sanitarij (glede na umeščenost paviljona).

GAJAŽNA HIŠA

- Zagotoviti je potrebno 170 parkirnih mest za motorna vozila (od tega naj jih bo 10% opremljenih z električnimi polnilnicami), 34 PM za enosledna vozila in kolesa (lahko tudi na terenu) ter 9 PM za gibalno ovirane osebe.
- Parkirna mesta bodo namenjena uporabnikom tržnice in javnih površin, ponudnikom na tržnici, stanovalcem okoliških večstanovanjskih objektov.
- Natečajniki naj garažno hišo umestijo na način, ki bo funkcionalno in prometno-tehnično najbolj ustrezal ureditvi parterja.
- Več usmeritev glede umeščanja in navezovanja na obstoječe prometno omrežje je predstavljenih v poglavju 2.2.7 *Promet*.

OSTALI PROGRAMI IN SERVISI

- V okviru ureditve je potrebno zagotoviti vsaj dva sklopa javnih sanitarij, ki bosta namenjena vsem programom nove ureditve.
- Urediti je potrebno tudi: skladišče za tržnico, kolesarnico s prostorom za popravilo koles, postajo javnih mestnih koles DBajk (glej poglavje 2.2.7 *Promet*), večji prostor za zbiranje odpadkov (predvsem za namen tržnice in prireditve) oz. okvirno 6-8 zabojnikov za smeti prostornine 1100 l.

PRIREDITVE

- Prireditve se med seboj razlikujejo glede na trajanje, velikost potrebnega prostora in zahtevnost uporabljene opreme. Vsaka prireditve je unikatna in prilagojena specifičnim potrebam organizatorjev in udeležencev. Vsaka oprema, nameščena za čas prireditve (odri, tribune, prostor za tehnika, športna igrišča ipd.) je začasne narave, s kratkotrajno spremenjenim režimom uporabe javnega prostora. S tem pristopom se zagotavlja prilagodljivost prostora in omogoča ponovno uporabo opreme.
- Pričakovana največja obremenitev površin za prireditve bo s težkimi tovornimi vozili s prikolico v času postavljanja prireditvenih odrov. Površine naj se dimenzionira na obremenitev do 10 t.
- Natečajniki naj predvidijo izvedbo potopnih priklonih mest za elektriko.
- Zasnova naj upošteva bližino doma upokojencev in objekta Krizant.

→Priloga

D_12 Primeri prireditvenih površin

Spodaj prikazani primeri različnih velikosti dogodkov, ki so prostorsko prikazani v prilogi *D_12 Primeri prireditvenih površin*, naj služijo kot vodilo in pomoč pri načrtovanju ter zagotavljanju ustrezne opreme in infrastrukture za vsako specifično prireditev.



Primer 1:
Površina dogodka zaseda 80 m², kar je 0,5% velikosti celotnega natečajnega območja.



Primer 2:
Površina dogodka zaseda 200 m², kar je 1,1% velikosti celotnega natečajnega območja.



Primer 3:
Površina dogodka zaseda 500 m², kar je 2,7% velikosti celotnega natečajnega območja.

Manjša prireditev: PREDSTAVITEV KNJIGE

- Predvideno število ljudi: 50-100
- Časovni okvir: 2h (17.00-19.00)
- Predvidena površina: do 100 m²
- Organizirano zagotavljanje nujne medicinske pomoči: Ni potrebno, razen če organizator presodi drugače
- Zagotavljanje reda: nizko tveganje, brez varovanja
- Prireditvena oprema: manjši prireditveni oder, stoli, ozvočenje, osvetlitev

Srednja prireditev: BOLŠJAK

- Predvideno število ljudi: 100-300
- Časovni okvir: Dogodek 4h (9.00-13.00)
- Predvidena površina: do 200 m²
- Organizirano zagotavljanje nujne medicinske pomoči: Ni potrebno, razen če organizator presodi drugače
- Zagotavljanje reda: nizko tveganje, brez varovanja
- Prireditvena oprema: stojnice

Večja prireditev: BOŽIČNI SEJEM S PRIŽIGOM LUČK

- Predvideno število ljudi: 300-1.000
- Časovni okvir: Sejem 1 teden, dogodek 5h (18.00-22.00)
- Predvidena površina: do 1000 m²
- Organizirano zagotavljanje nujne medicinske pomoči: Prisotnost najmanj ene osebe s strani organizatorja, ki ima opravljen dodatni tečaj prve pomoči, ki vključuje znanja in veščine temeljnih postopkov oživljanja in ima pri sebi komplet prve pomoči.
- Zagotavljanje reda: nizko tveganje, zaradi večjega števila udeležencev se predvidi najmanj 1 reditelj na 100 obiskovalcev
- Prireditvena oprema: stojnice, osvetlitev, ozvočenje, manjši šotor, prireditveni oder, odrske stopnice, točilni pult, barske mize, prenosno samostojne kemično stranišče



Primer 4:
Površina dogodka zaseda 1500 m², kar je 8,5% velikosti celotnega natečajnega območja.



Primer 5:
Površina dogodka zaseda 4500 m², kar je 25% velikosti celotnega natečajnega območja.

Velika glasbena prireditev: KONCERT

- Predvideno število ljudi: Nad 1.000
- Časovni okvir: 4h (20.00-24.00)
- Predvidena površina: do 1500 m²
- Organizirano zagotavljanje nujne medicinske pomoči: Prisotnost najmanj ene ekipe za izvajanje nenujnih prevozov in vsaj enega zdravstvenega reševalca
- Zagotavljanje reda: srednje tveganje, obvezen videonadzor in najmanj 1 varnostnik na 100 obiskovalcev, priporočeni tudi reditelji.
- Prireditvena oprema: varovalna ograja, šotor za vstopno točko, koncertni oder s tehnično opremo, osvetlitev, ozvočenje, odrske stopnice, zaodrje s servisi, točilni pultu, prenosna samostojna kemična stranišča

Velika športna prireditev: DAN ŠPORTA

- Predvideno število ljudi: Nad 1.000
- Časovni okvir: 10h (10.00-20.00)
- Predvidena površina: nad 3000 m²
- Organizirano zagotavljanje nujne medicinske pomoči: Prisotnost najmanj ene ekipe za izvajanje nenujnih prevozov in vsaj enega zdravstvenega reševalca
- Zagotavljanje reda: srednje tveganje, obvezen videonadzor in najmanj 1 varnostnik na 100 obiskovalcev, priporočeni tudi reditelji.
- Prireditvena oprema: igralne površine, začasne tribune, garderobe, površine za segrevanje, osvetlitev, ozvočenje, točilni pultu, prostor za pripravo hrane, barske mize, prenosna samostojna kemična stranišča

Viri za besedilo:

- Berilo za trajnostno urejanje prostora (dostopno na: <https://zagovorniki-okolja.si/wp-content/uploads/2019/01/Berilo-za-trajnostno-urejanje-prostora.pdf>)

- Strokovne podlage za zakonsko ureditev izvajanja obvezne lokalne gospodarske službe iPoP (dostopno na: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/Strokovne_podlage_GJS_javne_povrsine.pdf)

- Priročnik DPR: Zeleni sistem v mestih in naseljih, Usmerjanje razvoja zelenih površin (dostopno na: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/zeleni-sistem.pdf>)

2.2.5 Trajnostno urejanje prostora

Trajnostni razvoj je širok pojem in različni viri ga razlagajo različno. Najbolj pogosto se omenja razlaga, ki jo je oblikovala Bruntlandina komisija leta 1987 in pravi »*Trajnostni razvoj je vrsta razvoja, ki zadovoljuje potrebe sedanjega človeškega rodu, ne da bi ogrozil možnosti prihodnjih rodov, da bodo zadovoljili svoje potrebe.*«

TRAJNOSTNA NAČELA

- **Vključevanje zelene in modre infrastrukture:** Naravni elementi, kot so drevesa, rastline, zelene strehe in deževni vrtovi. Zelena infrastruktura ne povečuje le vizualne privlačnosti javnih prostorov, temveč zagotavlja tudi številne okoljske koristi. Drevesa in rastline izboljšujejo kakovost zraka, blažijo učinke mestnih toplotnih otokov in zmanjšujejo odtekanje meteorne vode. Modra infrastruktura pomaga pri uravnavanju temperature in izboljšujejo mikroklimo. Elementi lahko delujejo tudi kot zbirališča deževnice in pomagajo pri preprečevanju poplav.
- **Spodbujanje aktivne mobilnosti:** Z zagotavljanjem pešcem prijazne infrastrukture, kot so široki pločniki, namenske kolesarske steze in sistemi za souporabo koles, lahko javni prostori spodbujajo telesno dejavnost, zmanjšajo emisije toplogrednih plinov in izboljšajo kakovost zraka. Prehod na množični prevoz ter razvoj peš in kolesarskih koridorjev lahko zmanjša emisije ogljika v mestu za 5–15 %.
- **Zagotavljanje univerzalnega oblikovanja:** Javni prostori morajo biti vključujoči in dostopni vsem ljudem. Načela univerzalnega oblikovanja zagotavljajo, da lahko javne prostore uporabljajo in uživajo vsi, ne glede na starost, fizične sposobnosti ali versko prepričanje.
- **Vključevanje skupnosti:** Z vključevanjem prebivalcev, podjetij in drugih zainteresiranih strani v proces odločanja lahko javni prostori bolje odražajo potrebe in težnje skupnosti. Aktivno sodelovanje različnih udeležencev pomaga graditi občutek pripadnosti in odgovornosti do prostora.
- **Sistemska vključevanje pametnih tehnologij:** Integracija pametnih tehnologij v načrtovanje in upravljanje javnih prostorov lahko poveča trajnost in učinkovitost ter poskrbi za učinkovitost vzdrževanja.

TEHNIČNI VIDIKI

- **Upravljanje z odvečno vodo:** Na nepropustnih tlakovanih površina naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene.
 - Meteorna voda s tlakovanih površin naj se odvaja na način, ki omogoča hkratno zalivanje dreves in zelenih površin. Voda se zbira

na ustrezno določenih mestih in se postopoma infiltrira v tla, kar omogoča učinkovito izkoriščanje kratkih, intenzivnih nalivov za zalivanje ter hkratno odvajanje odvečne meteorne vode s površin. Takšni sistemi z ustrezno zasnovo lahko delujejo tudi kot sistemi za čiščenje meteorne vode.

- Odvodnjavanje se nanaša na sistem, ki skrbi za odvajanje odvečne vode s površine zemlje, kot so deževnica, talna voda ali odpadne vode, stran od območja, kjer bi lahko povzročile težave, kot so poplave ali škoda na objektih. Odvodnjavanje se običajno izvaja s pomočjo sistemov cevi, kanalov, jaškov, ...
- Ponikanje se nanaša na naravni proces, pri katerem voda prodira v tla in se absorbira v podzemne vodne vire. Ponikanje je pomemben del hidrološkega cikla in prispeva k obnavljanju podzemnih vodnih virov ter ohranjanju ekosistemov. Ponikanje se odvija preko naravnih procesov, kot so vpijanje vode v zemljo, prediranje skozi razpokane plasti, infiltracija in drenaža.
- **Zelene površine:** Zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom naj omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
 - Travniki in zelenice: Pogosta zelena površina v parkih in trgih, na katerih ljudje lahko sedijo, se sprostijo in uživajo v naravi. Travniki zagotavljajo prijetno okolje za piknike, športne aktivnosti ali druženje.
 - Cvetlične grede: Zasaditve cvetja in drugih rastlin so pogosto prisotne v parkih in trgih. Privabljajo žuželke in ptice, krepijo biodiverziteto, hkrati pa poskrbijo za vedno drugačno vizualno kuliso.
 - Drevesa: So zelo pomembna saj zagotavljajo senco, filtrirajo zrak ter prispevajo k bolj zdravemu in prijetnemu okolju, tako za ljudi kot tudi za živali, saj krepijo biodiverziteto. Drevesa so lahko posajena v drevorede, s čimer zagotavljajo senčeno pot, hkrati pa poskrbijo za poseben učinek.
 - Grmovje: Grmičevje služi kot naravna pregrada, prinašajo teksturo in zanimivost ter zagotavljajo zavetje za ptice in druge živali.
 - Vertikalni vrtovi: Vertikalni vrtovi so zasaditve rastlin in cvetja na vertikalnih stenah ali strukturah. Vertikalni vrtovi so inovativni način uporabe zelene površine v urbanih okoljih.

2.2.6 Univerzalna dostopnost

Mestna središča in območja, kjer je več pomembnejših javnih ustanov v občini, sodijo med območja, kjer je treba zagotoviti višjo stopnjo dostopnosti. Verjetnost, da bodo ta prostor uporabljale osebe z oviranostmi, je v teh območjih večja, saj zaradi različnih opravkov tja prihajajo tudi prebivalci okoliških naselij in stanovanjskih območij, v nekaterih krajih pa gre celo za regijsko ali državno pomembne objekte.

Območje glavnega trga lahko uvrstimo med območja, kjer je potrebno zagotoviti višjo stopnjo dostopnosti. V tem primeru poleg smernic za območja osnovne stopnje dostopnosti veljajo tudi smernice za območja višje dostopnosti, ki imajo višje standarde in posebne zahteve. Ključno je zagotoviti neoviran in kvaliteten dostop od postaj javnega potniškega prometa (posebej glavne avtobusne postaje) do ustanov kot so Zdravstveni dom Domžale, Dom starejših občanov Domžale in prostorov kot je tržnica.

Trenutno je dostopna pot do avtobusne postaje neprimerno urejena, saj dostop ovirajo nizka korita in konfini ter kolesarska steza. Priročnik strateške načrtovanja dostopnosti v primeru poteka kolesarske steze za avtobusnim postajališčem kot rešitev predlaga označitev prehoda za pešce čez kolesarsko stezo s talnimi taktilnimi oznakami.

Posebno pozornost naj natečajnik nameni zasnovi dostopa do podzemne garaže, ki naj bo urejen tako, da bo prometna ureditev čim bolj jasna, pešceve površine pa dobro opredeljene in označene. Vozišče in površina za pešce morata biti višinsko ločena, če potekata drug ob drugem. V primerih, ko nista višinsko ločena, mora biti razmejitvena označba med njima taktilno in vizualno zaznavna.



Slika 53
Obstoječe stanje dostopa do glavne avtobusne postaje

SMERNICE V OBMOČJIH OSNOVNE STOPNJE DOSTOPNOSTI

- Priporočljiva širina površin za pešce je najmanj 150 cm, na krajših odsekih pa 100 cm. Na poteh, kjer se giba več pešcev, še posebej na dostopih do javnih objektov, je priporočljiva širina poti 200 cm.
- Tlak naj bo raven, dovolj trden, lahko prevozen z vozičkom, brez vdolbin, stopnic ali robnikov (tudi taktilne oznake so lahko tovrstna ovira, če niso izvedene v skladu s standardom *SIST 1186*).
- Poti naj bodo zasnovane sklenjeno/zvezno, saj lahko prekinitev poslabšajo možnost prostorske orientacije za slepe in slabovidne.
- Robovi pešpoti in pločnikov naj bodo prosti in čim bolj sklenjeni, da omogočajo preprosto hojo slepih uporabnikov ob robu. Pri tem navadno upoštevamo zunanji rob pločnikov (stran od ceste), ki omogoča varnejšo hojo.
- Pešceve površine naj bodo ustrezno osvetlitljene
- Stopnice in klančine naj bodo ustrezno oblikovane, robovi naj bodo kontrastni.
- Pohodne površine naj bodo iz neдрsečih materialov, brez odsevnih površin
- Urbana oprema naj bo umeščena tako, da ne ovira poti ter omogoča uporabo vsem
- V območje poti naj ne posegajo ovire, ki so postavljene v višini trupa ali glave (svetla višina poti najmanj 225 cm)

SMERNICE V OBMOČJIH VIŠJE STOPNJE DOSTOPNOSTI

Standardi v zvezi z zagotavljanjem dostopnosti:

SIST ISO 21542 Dostopnost in uporabnost grajenega okolja,
SIST 1186 Talni taktilni sistem za slepe in slabovidne,
SIST IEC 60118-4 Elektroakustika - Slušni aparati - 4. del

- Talni taktilni vodilni sistem (v nadaljevanju TTVS) za slepe in slabovidne mora biti na poteh izveden tako, da omogoča sklenjeno varno pot, ki jo lahko samostojno uporabljajo slepi in slabovidni (Standard *SIST 1186* in priročnik *Z belo palico po mestu*). **OPOMBA:** Sklenjena varna pot ne pomeni, da je prostor prepreden s TTVS, ampak da so te smiselno povezane z obstoječimi vodilnimi robovi (fasade, zidovi, ograje, robniki) in drugimi pripomočki, ki izboljšujejo orientacijo (zvočni semaforji, morebitna dodatna elektronska oprema za orientacijo).
- Kjer je orientacija zaradi kompleksnosti prostora zelo težka (na primer širokih trgih in ulicah, kjer ni vodilnih robov oziroma so ti zasedeni z gostinskimi vrtovi), je treba zagotoviti kompleksno taktilno vodenje. To je sistem, ki omogoča orientacijo slepim in slabovidnim. Sestavljen je iz vodilnih, opozorilnih in obvestilnih oznak, ki sestavljajo neprekinjeno taktilno pot, povezano z robovi in omogoča preprostejšo orientacijo.

- Stopnice na vodilnih poteh pred vhodi v objekte v javni rabi in sistemih kompleksnega taktilnega vodenja morajo biti dostopne vsem (v skladu s standardom *SIST 21542*) ter opremljene s TTVS.
- Vsem uporabnikom je treba zagotoviti dostop do objektov in zunanjih javnih površin praviloma po isti poti, razen v izjemnih primerih zaradi različnih omejitvenih dejavnikov, ki jih je treba obrazložiti.
- Prehodi za pešce, ki ne potekajo pravokotno na rob pločnika, in tisti, ki potekajo pravokotno čez vozišča širine več kot 7 m, morajo biti označeni s taktilno vodilno linijo ali standardno reliefno črto, ki vodi čez vozišče.
- Skupni prometni prostor (prometna površina, na primer ulica ali trg, ki ni deljena na prometne pasove, temveč jo vsi udeleženci enakopravno uporabljajo) mora biti v opremljena s kompleksnim taktilnim vodenjem. Zaradi (trenutno še) precej slabe prometne kulture je v praksi skupni prometni prostor največkrat prostor, ki je za slepe in slabovidne ter gluhe in naglušne nedostopen in ga ne morejo varno uporabljati.
- V območjih za pešce in območjih umirjenega prometa je treba zagotoviti, da se tudi ljudje z okvarami vida lahko samostojno gibljejo in orientirajo.

2.2.7 Promet

DOVOZI NA OBMOČJE

Karantanska cesta

Obstoječ dovoz, ki poteka po parcelah št. 3968/2, 3968/4, 3966/1, vse k.o. Domžale, se ohranja. Pri poseganju v prometno ureditev priključka je potrebno upoštevati, da se dovoz uporablja tudi za dostop do zahodne strani objekta DSO Domžale (parkiranje službenih vozil, dostop za reševalna vozila, prevoze stanovalcev).

Obstoječ dovoz na JZ vogalu območja, ki poteka po parcelah št. 3963/2, 3963/1, vse k.o. Domžale, je prometno-tehnično neustrezen. Zaželeno je, da se priključek ukine (vsaj za motorni promet) in se uredi nov dostop do obstoječih objektov (stavbe št. 2503, 2504, 2500, 2501, vse k.o. Domžale) preko priključka, opisanega v prejšnjem odstavku. Prvenstveno naj se nova dovozna pot zagotavlja po parcelah, ki so v lastni Občine Domžale.

Obstoječ priključek javne poti JP 571187 se ohranja in se nameni tudi za dostop do anketnega podobmočja A1.

Cesta Matije Tomca

Obstoječa priključka javnih poti JP 571202 in JP 571201 se ohranjata. Ureditev priključkov je del projekta prizidave k ZD Domžale, kar je potrebno upoštevati pri zasnovi ureditve.

Po javni poti JP 571202 poteka obstoječa intervencijska pot do severnega dela objekta DSO Domžale, kar je potrebno upoštevati pri zasnovi javne

ureditve. Glede intervencijskih poti glej poglavje 2.6 *Opis tehnične opremljenosti in lastnosti*.

Slamnikarska cesta

Obstoječ dovoz do parkirišča na vzhodni strani območja se lahko ukine oz. nameni samo za dostop intervencijskih vozil; v tem primeru naj se nov dovoz uredi znotraj projektne območja natečaja.

Obstoječ priključek javne poti JP 571187 se ohranja in se nameni tudi za dostop do anketnega podobmočja A1.

MIRUJOČ PROMET

Vse obstoječe parkirne površine za motorni promet na lokaciji se ukinejo in se delno nadomestijo v podzemni garaži. Pomemben del projekta garažne hiše je predvideno izvajanje projekta v več fazah, zato so v poglavju 2.3 *Faznost projekta* navedena dodatna pojasnila in pogoji.

Natečajniki naj pod terenom zagotovijo okoli 170 parkirnih mest, ki bodo namenjena uporabnikom in ponudnikom tržnice, uporabnikom javnega prostora, okoliškim stanovalcem in drugim. Dodatno je potrebno zagotoviti še 9 PM za gibalno ovirane osebe in 34 PM za kolesa in druga enosledna vozila. Skupno naj bo od tega 10% parkirnih mest namenjenih parkiranju in polnjenju električnih vozil.

Kot eno izmed variant naročnik predlaga umestitev garaže ob severni rob lokacije, kjer je možna navezava na načrtovano garažo v projektu prizidka k Zdravstvenemu domu Domžale. Projekt predvideva tudi dva prometna priključka, ki sta prikazana v projektni dokumentaciji, in na katera se lahko navezuje nova garažna hiša.

Naročnik dopušča tudi drugačno umestitev garažne hiše ali možnost izvedbe garažne hiše v dveh ločenih objektih (zagotoviti je potrebno enako število parkirnih mest). Pogoj je, da se garažna hiša in dovozno/uvozna rampa nahajata na parceli v lasti občine Domžale. Tekom razvoja projekta se bo lahko pokazalo, da bo možno zmanjšati zahteve po parkirnih mestih zaradi prehoda na trajnostno mobilnost, kar pomeni, da se v sledečih fazah ali ene od garaž ne bo izvedlo oz. se bodo zmanjšale kapacitete. Natečajniki naj upoštevajo prilagodljivost zasnove tudi na manjšo garažo.

Projekt prizidka ZD predvidena za potrebe ogrevanja hlajenja in priprave vode rabo plitve geotermije z izvedbo jaška črpalnega vodnjaka, jaškov ponikovalnih vodnjakov in povezovalnih tlačnih vodov. Natečajniki lahko glede na umestitev garažne hiše prilagodijo višino vgradnje povezovalnih tlačnih vodov, lokacije jaškov pa se ne sme spreminjati.

→Priloga
D_5 Načrti prizidka
zdravstvenega doma

→Priloga
D_5 Načrti prizidka
zdravstvenega doma

DOSTAVA

Zagotoviti je treba neoviran in funkcionalen dostop za osebna vozila in dostavne kombije. Dopusča se možnost izvedbe nadzemnega kontroliranega dostopa/kratkotrajnega parkiranja ali dostopa preko podzemne garaže in dvigala.

JAVNI PROMET

Na vzhodnem robu natečajnega območja P1 se nahaja avtobusno postajališče (AP Slamnikarska) kot razširitev voznega pasu. Natečajniki naj predvidijo ureditev postajališč na obeh straneh Slamnikarske ceste.

MESTNA KOLESA

Postajališče za izposajo mestnih koles DBajk se nahaja ob zahodnem robu območja, tik ob tržnici. Natečajniki lahko predvidijo prestavitev postaje na drugo lokacijo. Zaradi velikosti območja naj se na vzhodu predvidi še dodatno postajališče.

2.2.8 Urbana oprema

Občina Domžale ne razpolaga s katalogom urbane opreme, zato lahko natečajniki predlagajo uporabo na trgu razpoložljive urbane opreme ali urbano opremo izdelano po meri. Urbana oprema naj se prilagaja značaju posameznih ambientov načrtovane ureditve, hkrati pa naj se pri izbiri opreme upoštevajo tudi trajnostna načela, ki so poudarjena tudi v drugih delih natečajne naloge. Pri izbiri opreme naj se pozornost nameni tudi širokemu naboru uporabnikov opreme in celotne ureditve (otroci, starejši, gibalno ovirani ...), odpornosti proti vandalizmu ter izbiri materialov, ki lahko zaradi svojih lastnosti glede na odpornost na vremenske vplive zmanjšujejo stroške vzdrževanja.

2.2.9 Anketno natečajno območje

Širše anketno območje obsega kare, ki ga obdajajo Ljubljanska cesta, Ulica Matije Tomca, Slamnikarska cesta in Karantanska cesta, ter območje tovarne Univerzale. Širše natečajno območje je v nalogo vključeno z razlogom, da natečajnike spodbudi k razmisleku o urejanju dostopnosti do novega trga in prehodnosti celotnega območja, ne pomeni pa tudi obveznega prikazovanja rešitev za to območje.

Poudarek je na urejanju anketnih podobmočij A1 in A2, za katere naj natečajniki prikažejo predlog ureditve javnih odprtih površin in volumensko zasnovo objektov. Natančnejše usmeritve glede umeščanja so podane v nadaljevanju.

Pri ureditvah je potrebno upoštevati tudi predvidene okoliške projekte, ki so navedeni v poglavju 1.5 *Obstoječi dokumenti*.

PODOBMOČJE A1

Celotno anketno območje A1 se nahaja znotraj enote urejanja prostora DŽ-175. Določila prostorskega akta so navedena v poglavju 1.4 *Izvillečki OPN*, 1.4.2 *Izvedbeni del OPN*. Za posege na obstoječih objektih glej poglavje 2.2.1 *Posegi na obstoječih objektih*.

Natečajniki naj zasnujejo objekt (ali več objektov), ki bo dopolnjeval obstoječo pozidavo na jugovzhodnem vogalu kareja in oblikoval nov rob javnega prostora parkovne ureditve. Ključno je prav oblikovanje stika z JZ robom nove ureditve projektne dela natečaja. Ureditev in zasnova objektov naj predstavlja priložnost za programsko obogatitev javnega prostora nove ureditve in krepitev identitete območja.

Območje se nameni gosti pozidavi z mešanim programom (družbene, poslovne, trgovske, oskrbne, gostinske dejavnosti v kombinaciji s stanovanjsko rabo). Parkirna mesta se predvidijo v podzemni garažni hiši, ki naj bo dostopna z javne poti JP 571187. Stanovanjski deli naj bodo umeščeni tako, da potencialne prireditve na trgu za bivanje ne bodo moteče.

Obstoječi objekti na območju se rušijo, zahtevano je le ohranjanje objekta evidentirane enote kulturne dediščine Kapelica ob Slamnikarski cesti (glej poglavje 1.2.1 *Stavbe kulturne dediščine*).

PODOBMOČJE A2

Podobmočje A2 je spomeniško zaščiteno območje stare slamnikarske tovarne Univerzale (glej poglavje 1.2.1 *Stavbe kulturne dediščine*), z visokim razvojnim potencialom. Naročnik želi z natečajem pridobiti usmeritve za programski razvoj območja, ki bo prispeval k obogatitvi celotnega središča Domžal in vzpostavitvi identitete centra mesta.

Kljub temu, da je celotno območje zavarovano kot nepremična kulturna dediščina, so v geodetskem načrtu in poglavju 2.2.1 *Posegi na obstoječih objektih* označeni objekti, na katerih se lahko pogojno izvajajo posegi (rekonstrukcija s prizidavo, nadzidavo ipd.). Opredelitev do posegov v vse obstoječe objekte se bo izvedla naknadno na podlagi spomeniško-varstvene in statične analize.

Natečajno območje sicer obsega ožje zaščiteno območje stavbne dediščine, vendar lahko natečajniki po potrebi anketno območje A2 razširijo tudi proti vzhodu, do roba EUP DŽ-86.

Natečajniki naj predlagajo tudi nov program za celotno območje, zaželeno je, da je vsaj del programa javen oz. javno dostopen.

2.3 Faznost projekta

→Priloge
D_11 Zelena preobrazba za
podnebno nevtralnost

Zaradi zahtevnosti in obsežnosti projekta se načrtuje izvajanje v več fazah, pri čemer je zaželeno, da so posamezne faze medsebojno neodvisne (loče-na izgradnja parka, tržnice in parkirne hiše).

★ Prva faza projekta bo vključevala predvsem ureditev parkovnih in zelenih površin, kar bo prednostno izvedeno kot del prijave na razpis za pridobitev sredstev v okviru Programa evropske kohezijske politike 2021-2027. V tej fazi je predvideno oblikovanje vsaj 5.000 m² sklenjenih zelenih površin, ki naj bodo locirane na zemljiščih v občinski lasti in na raščenem terenu (ne nad kletno etažo). Za usmeritve glej poglavje 2.2 Usmeritve za zasnovo, Zelene površine.

Naročnik želi v sklopu natečaja pridobiti tudi inovativne in ustvarjalne rešitve za začasne intervencije/ureditve na preostalih delih območja, kjer večje investicije še ne bodo v teku. Zato naj natečajniki v rešitvah prikažejo tudi načine izvajanja faz projekta. Intervencije/ureditve naj spodbujajo prebivalce k novi uporabi prostora, ne le za namen parkiranja, ozaveščajo o pomembnosti projekta in nagovarjajo k aktivni udeležbi pri razvoju prostora.

Pri zasnovi faznosti naj se upošteva, da vzhodni del projektnega dela natečaja ni v lasti investitorja, kar lahko pomeni, da se bo tisti del ureditve izvedel najkasneje.

REFERENCE

- The Lawn of D, avtorji ureditve: Sasaki, lokacija: Boston, ZDA, leto: 2014. <https://landezine.com/the-lawn-on-d-by-sasaki/>
- Agora Maximus, Tactical Urbanism Project, avtorji ureditve: LAAB Collective, Signature Design Communication, lokacija: Montreal, Kanada, leto: 2022 <https://www.archdaily.com/989808/agora-maximus-tactical-urbanism-project-laab-collective-plus-signature-design-communication>
- Intersections in Rother Mills, avtorji ureditve: Studio Boloz, lokacija: Bydgoszcz, Poljska, leto: 2021 <https://boloz.eu/product/outdoor-exhibition-intersections-rother-mills/>

2.4 Tabela površin

→ Podloge
C_2 Tabela površin

PROJEKTNO OBMOČJE

1 STAVBE IN OBJEKTI Posebnosti: /				
NATEČAJNA NALOGA				
šifra	ime prostora	št.	m²	Σ m²
1-01	Tržni prostor Zaključena celota tržnega prostora, ki vsebuje prodajne površine, stalne/premižne			
1-02	Večnamenski paviljon Večnamenski zaprt prostor	1		
1-03	Sanitarni prostori Sklop moško/ženske/univerzalno dostopnih sanitarij	2		
1-04	Skladiščni prostor Prostor za shranjevanje opreme			
1-05	Pokrita kolesarnica Prostor za kolesa in del za popravila	1		
1-06	Garažna hiša Prostor za parkiranje motornih vozil. Število parkirnih mest se vpiše na list 'Povzetek projektno območje'	1		
1-07	Prostor za zbiranje odpadkov Umeščen na vidno neizpostavljeno mesto in dostopen za komunalna vozila, umestiti je potrebo 6-8 zabojnikov prostornine 1100 l	1		
1-08	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-09	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-10	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-11	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-12	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-13	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-14	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-15	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-16	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-17	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-18	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
1-17	Dodaten prostor (vstavi) Po presoji natečajnika			
2 ZUNANJE POVRŠINE Odprte javne grajene in zelene površine (glej poglavje Usmeritve za zasnovo)				
NATEČAJNA NALOGA				
šifra	ime prostora	št.	m²	Σ m²
2-01	Tržni prostor Prostor namenjen tržnemu programu in ne vključuje objektov in stavb.			
2-02	Trg Reprezentativni prostor na katerem se lahko odvijajo dogodki.			
2-03	Raščen teren Površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode.			
2-04	Igrišče Prostor za igr.			
2-05	Dodatna površina (vstavi) Po presoji natečajnika			
2-06	Dodatna površina (vstavi) Po presoji natečajnika			
2-07	Dodatna površina (vstavi) Po presoji natečajnika			
2-08	Dodatna površina (vstavi) Po presoji natečajnika			
2-09	Dodatna površina (vstavi) Po presoji natečajnika			
2-10	Dodatna površina (vstavi) Po presoji natečajnika			
2-11	Dodatna površina (vstavi) Po presoji natečajnika			
2-12	Dodatna površina (vstavi) Po presoji natečajnika			
2-13	Dodatna površina (vstavi) Po presoji natečajnika			
2-14	Dodatna površina (vstavi) Po presoji natečajnika			

2.5 Projektni in tehnični pogoji

Viri za besedilo:

- Strokovne podlage za pripravo OPPN (Volgemut arhitekti d.o.o.)
- Agencija Republike Slovenije za okolje (<https://www.arso.gov.si/potresi/>)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale

→ **Priloga**
D_5 Načrti prizidka
zdravstvenega doma

2.5.1 Tehnični pogoji

POTRES

Obravnavano območje spada v VIII. stopnjo seizmične ogroženosti (*Karta intenziteta EMS*). Gre za najaktivnejše seizmološko območje, gorenjsko-ljubljansko območje (C1), za katero je značilno, da je največja možna magnituda (M) 6,2 in največja možna intenziteta 8. stopnje po EMS potresni lestvici.

POPLAVE

Manjši del natečajnega območja je v območju razreda preostale poplavne nevarnosti (*Integralna karta razredov poplavne nevarnosti*) in hkrati v območju poplavne nevarnosti pri pretoku Q500 (*Integralna karta poplavne nevarnosti*).

PODTALNICA

Geološke in geomehanske raziskave na lokaciji niso bile opravljene, posledično podatki o višini podtalnice niso bili pridobljeni. Spodaj navedeni podatki so povzeti iz projektne dokumentacije za projekt širitve Zdravstvenega doma Domžale in gradnje garaže, izdelovalcev Plan B d.o.o., št. projekta 2101/2020.

Globina podtalnice je bila zaznana na globini 6.0 – 6.5 m oz. na koti 292.50 – 293.90 m.n.v.

POŽAR

Urediti je potrebno intervencijske poti in zagotoviti nemoten dostop do stavb skladno s predpisi o varstvu pred požarom. Potrebno je upoštevati že obstoječe intervencijske poti v prostoru.

SESTAVA TAL

Na obravnavanem območju je stičišče dveh geološko različnih območij:

- prod (na jugovzhodnem območju) in
- prodnega vršaja (na preostalem delu območja).

→ **Priloga**
D_9 Smernice ZVKDS

2.5.2 Projektni pogoji in smernice

KULTURNA DEDIŠČINA

Mnenjedajalec: Ministrstvo za kulturo
- Smernice: 35012-37/2022-3340-13 z dne 15.6.2023
- Prvo mnenje:/
- Drugo mnenje: 350-135/2022-6 – DGZR z dne 20.6.2023

Prejete smernice priporočilne narave glede obeležbe obstoja nekdanje tovarne Alko na lokaciji.

Mnenjedajalec: Zavod za varovanje kulturne dediščine Slovenije, OE Kranj
- Smernice: 35101-0539/2024-2 z dne 24.7.2024

Usmeritve so priporočilne narave in izbrana območja natečaja obravnavajo kot ustrezna. Dodatno še opozorijo na stavbo Karantanska cesta 5 (DSO Domžale), ki je leta 1978 prejela nagrado Prešernovega sklada in se nahaja na anketnem območju. Slamnikarske tovarne, ki so nekoč stale na natečajni lokaciji, označijo kot začetek industrializacije celotnega območja, zato naj se historične reference vključi v oblikovanje prostora. Kot pomembne prepoznavajo tudi nekdanje zelene površine, parke ob tovarnah ter visokodebelne sadovnjake, ki so zapolnjevali območje med stanovanjskimi hišami in industrijskimi tovarnami. V prostoru se po presoji natečajnika lahko predvidi označba nekdanje tovarne in se na tem območju predvidi manjša maketa Domžal.

Usmeritve za posege na natečajnem območju:

- Predlagana vzpostavitev močnejše identitete prostora,
- premišljeno načrtovano ravnotežje med grajenim in zelenim,
- usmeritev vizualnih in simbolnih poudarkov na objekte kulturne dediščine,
- zagotovitev prehodnosti v vzdolžni in prečni smeri,
- načrtovanje visokodebelne vegetacije, kjer je možnost stika z raščenim terenom.

Usmeritve za posege na anketnem območju:

- Prostor naj se poveže s prečnimi komunikacijami, ki naj, v kolikor je mogoče, sledijo zgodovinskim podlagam,
- območje predvideno za gradnjo stanovanjsko-poslovnih objektov naj bo v gabaritih vsaj eno etažo nižje od sosednjih objektov, višinski gabarit naj pada proti odprtemu prostoru.

! Glej 24. člen (odvajanje in čiščenje odpadnih voda) in 33. člen (varovanje voda in zaščitni ukrepi) v Odloku o OPPN DŽ-79.

**VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI
IN VARSTVA PRED POŽAROM**

Mnenjedajalec: Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje
- Smernice: /
- Prvo mnenje: 350-135/2022-3 – DGZR z dne 9.6.2022
- Drugo mnenje: 350-135/2022-6 – DGZR z dne 20.6.2023

UPRAVLJANJE Z VODAMI

Mnenjedajalec: Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode
- Smernice: 35021-19/2022-3 z dne 5.9.2022
- Prvo mnenje: 35024-115/2022-2 z dne 1.10.2022
- Drugo mnenje: 35024-156/2023-3 z dne 2.10.2023

PROMETNA INFRASTRUKTURA

Mnenjedajalec: Ministrstvo za infrastrukturo
- Smernice: /
- Prvo mnenje: 350-267/2022/12-02411765 z dne 6.12.2022
- Drugo mnenje: 350-237/2023/8-02411765 z dne 12.9.2023

PROMETNA POLITIKA IN ENERGETIKA

Mnenjedajalec: Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo
- Smernice: /
- Prvo mnenje: 350-267/2022/12-02411765 z dne 6.12.2022
- Drugo mnenje: 350-237/2023/8-02411765 z dne 12.9.2023

NARAVA

Mnenjedajalec: Zavod Republike Slovenije za varstvo narave
- Smernice: 3563-0016/2022-3 z dne 21.3.2022

Izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja mnenja nista potrebni.

GOZD

Mnenjedajalec: Zavod za gozdove Slovenije
- Smernice: 3503-10/2021 z dne 4.3.2022

Izdelava smernic in izdaja mnenja nista potrebni.

→Priloga
D_3 Odlok o občinskem
podrobnem prostorskem
načrtu za območje DŽ-79,
Mnenja nosilcev urejanja
prostora

Slika 54
Prikaz predvidene
nadomestne gradnje
transformatorske postaje



ELEKTRIKA

Mnenjedajalec: Elektro Ljubljana d.d.
- Smernice: /
- Prvo mnenje: 3305 z dne 26.7.2022
- Drugo mnenje: 3663 z dne 11.7.2023

Na obravnavanem območju je predvidena nadomestna gradnja transformatorske postaje TP Zdravstveni dom ter preureditev 20kV in NN vodov, v skladu z načrtom št. ELR3-011/21T (glej podlogo C_1 Geodetski posnetek).

VODOVOD, KANALIZACIJA, ODPADKI

Mnenjedajalec: Javno komunalno podjetje Prodnik d.o.o.
- Smernice: /
- Prvo mnenje: SOG22-0330 z dne 1.7.2022
- Drugo mnenje: SOG23-0312 z dne 4.7.2023

Na območju urejanja potekata javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, oba je pred gradnjo garažne hiše potrebno prestaviti. V nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno upoštevati izdelano dokumentacijo PZI št. 2101/2020 za širitev zdravstvenega doma Domžale s pripadajočo podzemno garažo.

Na območju je potrebno zagotoviti neovirano zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov. Zbirna mesta morajo biti približno 1,0m oddaljena od ceste.

ENERGETIKA

Mnenjedajalec: Petrol d.d.
- Smernice: /
- Dokončno mnenje: DOM-S4847/22-B.Zupančič z dne 1.6.2022

Mnenjedajalec: Plinovodi d.o.o.
- Smernice: /

- Prvo mnenje: S23-296/P-NG/RKP z dne 27.6.2023
- Drugo mnenje: S23-383/P-NG/RKP z dne 31.8.2023

TELEKOMUNIKACIJE

Mnenjedajalec: telekom slovenije d.d.

- Smernice: /
- Prvo mnenje: 109681-LJ/2975-IB z dne 17.6.2022
- Drugo mnenje: 121710 – LJ/3054-IB z dne 27.6.2023

Na območju urejanja poteka TK omrežje, ki ga je pred gradnjo garažne hiše potrebno prestaviti.

2.5.3 Ostali pravilniki in predpisi

Na ravni natečajne rešitve je potrebno upoštevati tiste predpise in smernice, ki bi lahko vplivale na prostorsko zasnovo. V natečajni nalogi so navedeni predpisi upoštevani pri oblikovanju programa in velikosti, a dopuščamo možna odstopanja. Spodaj izpostavljam nekatere predpise, ki naj natečajnike vodijo pri zasnovi rešitve.

Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov
(Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1)

TSG-1-001: 2019 Požarna varnost v stavbah

Smernica SZPV 206: Površine za gasilce ob stavbah

SIST ISO 21542:2022 – Gradnja stavb – Dostopnost in uporabnost grajenega okolja

SIST 1186 – Talni taktilni vodilni sistem za slepe in slabovidne

SIST EN 60118-4 – Elektroakustika – Slušni pripomočki

Standard SIST EN 17210:2021, Dostopnost in uporabnost grajenega okolja

Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZV0-2), (<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED7531>)

Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja, (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZV0-2), (<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED4520>)

2.6

Opis tehnične opremljenosti in lastnosti

INTERVENCIJSKE POVRŠINE

Požarno varnost je potrebno upoštevati pri načrtovanju zunanjih površin zaradi intervencije gasilcev. Ohranjati in omogočati je potrebno tudi že obstoječe intervencijske poti, ki služijo okoliških objektom.

TSG-1-001: 2019 Požarna varnost v stavbah

Smernica SZPV 206: Površine za gasilce ob stavbah

* NA NARAVI TEMELJEČE REŠITVE (ANG. NATURE BASED SOLUTIONS)

Nekateri elementi, ki se lahko uporabijo so: raščeni teren z visoko vegetacijo, raščeni teren z nizko vegetacijo, zelene strehe (opcijsko, glej dodatne usmeritve iz priročnika *Ozelenitev streh in vertikalnih površin, DPR*), vertikalne ozelenitve, podtalno skladiščenje vode, zbiranje deževnice, prepustne utrjene površine, sistem sadilnih jam dreves ipd.

Pri ukrepih se za zagotavljanje na naravi temelječih rešitev NMB uporabi strokovno gradivo *Poročilo o izvajanju sonaravnih/ na naravi temelječih rešitev na področju urbanega razvoja*. Gradivo je dostopno na naslovu https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Urbani-razvoj/izvajanje_sonaravnih_resitev_porocilo.pdf

* Ključne zahteve razpisa
Zelena preobrazba za
podnebno nevtralnost.

Nespoštovanje zahtev, usmeritev in priporočil, podanih v natečajni nalogi oz. gradivu B, C in D s strani natečajnika, ne pomeni avtomatične izključitve elaborata iz ocenjevanja. Vsi elaborati, ki bodo prestali predhodni preizkus (pogoje) morajo biti pripuščeni v ocenjevanje v skladu z merili, ki so navedena v teh natečajnih pogojih. V primeru, da rešitev odstopa v določenih delih od zahtev naročnika, mora natečajnik razloge za odstopanje natančno opredeliti in utemeljiti. Ocenjevalna komisija bo proučila posledice, ki iz teh odstopanj izhajajo in presodila ali so odstopanja strokovno utemeljena in posledično ponujajo naročniku boljšo in bolj celovito rešitev. Natečajnik, ki odstopa od zahtev naročnika se polno zaveda tveganja in posledic tovrstnih odločitev. Zaveda se, da bo s predlagano rešitvijo lahko ustvaril tveganje, ki je za naročnika nesprejemljivo.

Razlika med natečajnimi pogoji in merili za ocenjevanje je podrobneje opisana v dokumentu *A_natečajni pogoji (poglavje 7.1)*.

PODLOGE IN PRILOGE

PODLOGE

- C_1 Geodetski načrt
- C_2 Tabela površin
- C_3 Sheme plakatov
- C_4 Podloga za besedilo

PRILOGE

- D_1 Fotodokumentacija projekta
- D_2 Seznam parcel anketnega območja
- D_3 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje DŽ-79
- D_4 Tabela izračuna potrebnih parkirnih mest kot priloga (1) točke 95. člena OPN
- D_5 Načrti prizidka zdravstvenega doma
- D_6 Kriteriji klasifikacije prireditvev
- D_7 Primerjava velikosti trgov
- D_8 Evropski standard za saditev dreves
- D_9 Smernice ZVKDS
- D_10 Poročilo o geofizikalnih raziskavah
- D_11 Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost
- D_12 Primeri prireditvenih površin
- D_13 Shema obstoječih prodajnih mest na tržnem prostoru
- D_14 Urbanistični načrt mesta Domžale