

(3) TEKSTUALNI DEL

(3.1.) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš (osnutek)

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

OPOZORILO: NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO PREDPISA PREDSTAVLJA ZGOLJ INFORMATIVNI DELOVNI PRIPOMOČEK, GLEDE KATEREGA ORGAN NE JAMČI ODŠKODNINSKO ALI KAKO DRUGAČE

Neuradno prečiščeno besedilo vsebuje:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš št. 04/12)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš št. 01/16),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš – sprememba št. 2 (Uradni vestnik Občine Mengeš št. 05/17),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš – sprememba št. 3 (Uradni vestnik Občine Mengeš št. _____).

O D L O K

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE UREJANJA ME 30-S PRI CEGVENCII VZHOD MENGEŠ

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (uvod)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je sestavljen iz besedila in grafičnega dela, z vsebino navedeno v drugem členu odloka, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6608, marec 2012, pod številko projekta 6808, april 2015, pod številko projekta 6808, oktober 2016 ter Regijska razvojna družba d.o.o., Domžale, pod št. projekta 11/2023 _____.

(3) Sestavni del OPPN so tudi priloge, ki so določene s tem odlokom.

2. člen (vsebina)

(1) Besedilo in grafični del OPPN sta sestavni del tega odloka.

(2) Besedilo OPPN obsega:

II. Opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s podrobnim načrtom;

III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor;

IV. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;

V. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;

- VI. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
- VII. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- VIII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- IX. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
- X. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta;
- XI. Drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN

(3) Grafični del OPPN obsega:

- 1. Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1. Izsek iz kartografskega dela prostorskega plana M 1:2000
- 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora M 1:2000
- 3. Načrt območja z načrtom parcelacije
 - 3.1. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN M 1:1000
 - 3.2. Geodetski načrt s prikazom območja OPPN M 1:1000
 - 3.2.a Geodetski načrt s prikazom območja SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš M 1:500
 - 3.3. Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč M 1:1000
 - 3.3.a Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč območja SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš M 1:500
 - 3.4. Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru M 1:1000
- 4. Načrt arhitekturnih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev
 - 4.1. Načrt odstranitve objektov M 1:1000
 - 4.2. Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo M 1:1000
 - 4.2.a Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo območja SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš M 1:500
 - 4.3. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti M 1:1000
 - 4.4. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav M 1:1000

(4) Priloge (spremljajoča gradiva) OPPN so:

- 1. povzetek za javnost;
- 2. izvleček iz strateškega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano prostorsko ureditev;
- 3. obrazložitev in utemeljitev OPPN;
- 4. strokovne podlage za pripravo OPPN;
- 5. smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora;
- 6. ~~spis postopka priprave in sprejemanja OPPN~~ prikaz stanja prostora;
- 7. usmeritve nosilcev urejanja prostora SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš;
- 8. poročilo o sodelovanju z javnostjo SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš;
- 9. okoljske presoje SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš;
- 10. elaborat ekonomike SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

3. člen

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom)

(1) Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPPN) se določajo pogoji za odstranitev objektov, pogoji za posege na obstoječih objektih, pogoji za gradnjo novih objektov, pogoji

za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoji za gradnjo prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.

4. člen
(obseg)

(1) Območje OPPN obsega območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod. Zemljišča se nahajajo v katastrski občini Mengeš.

(2) Površina območja je 50.749 m².

(3) Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: 397/2 - del, 397/3 – del, 397/9 – del, 397/13, 397/14, 397/16 - del, 397/19, 397/20, 397/21, 397/31, 397/34, 397/35, 397/36, 397/37, 397/38, 397/39, 397/40, 397/41, 397/42, 397/43, 397/44, 397/45, 397/46, 397/47, 397/48, 397/49, 397/50, 397/51, 397/52, 397/53, 397/54 – del, 397/55 – del, 397/56, 397/57, 397/57, 397/58, 397/59, 397/60, 397/61, 397/62, 397/63, 397/64, 397/65, 397/66, 397/67, 397/68, 397/69, 397/70, 397/71, 397/72, 397/73, 397/74, 397/75, 397/76, 397/77, 397/78, 397/79, 397/80, 397/81, 397/82, 397/83, 397/84, 397/85, 397/86, 397/87, 397/88, 397/89, 397/90, 397/91, 397/92, 418/4, 418/5, 420/15, 420/16, 420/17 – del, 420/18 - del, 423/2, 425/3 – del, 425/4, 425/6, ~~428/5~~, ~~428/7-del~~, ~~428/8~~, ~~428/9~~, 4760, 4761, 4762, 4763, 4764, 4765, 4766, 4767, 4768, 4769, 4770, 4771, 4772, 4773, 4774, 4775, 4776, 4777, 4778, 4779, 4780, 4781, 4782, 4783, 4784, 4785, 4786, 4787, 4788, 4789, 4790, 4791, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799 in 4800, vse k.o. Mengeš

5. člen
(prostorske enote)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na sedemosem prostorskih enot:

- P1, P2, P3, P4, P6/1 – površine, namenjene gradnji objektov, pripadajočim ureditvam in prometnicam,
- P5, P6, P7 – površine, namenjene zunanjim ureditvam.

Obseg in meja območja OPPN ter prostorske enote so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«-in, 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN« in 3.2.a »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš«.

III. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen
(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN se navezuje na sosednja območja po obstoječi Ropretovi cesti, predvideni obodni cesti, ki poteka med območjema ME 23/2-S in ME 30-S ter peš komunikacijah. Zaradi načrtovanih ureditev bodo potrebni novi dovozi in dostopi v območje, ki bodo potekali iz Ropretove ceste in predvidene obodne ceste med območjema ME 23/2-S in ME 30-S.

(2) V OPPN načrtovana prometna povezava med Ropretovo cesto in cesto med območjema ME 23/2-S ter ME 30-S (v OPPN imenovana obodna cesta) predstavlja novo povezavo urbanega območja Mengša z načrtovanimi naselji, naravnim zaledjem in kulturno krajino.

(3) Po obodni cesti bo načrtovano območje povezano tudi z območjem nekdanje opekarne, ki je v urbanistični zasnovi naselja Mengeš predvideno za prestrukturiranje v območje mešanih dejavnosti.

Po Ropretovi in obodni cesti bo območje povezano tudi z načrtovano južno obvoznico.

Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2. »Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora«.

7. člen
(rešitve načrtovanih objektov in površin)

1. Dopustni posegi znotraj območja OPPN

(1) Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitve objektov in naprav,
- redna in investicijska vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter druge javne gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

2. Namembnost znotraj območja OPPN

(1) Objekti v območju OPPN so namenjeni stanovanjem. Dopustna je gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 111 Enostanovanjske stavbe
- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 112 Večstanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe
- 127 Druge nestanovanjske stavbe
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
- 211 Ceste
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.

2.1 PROSTORSKA ENOTA P1

V prostorski enoti P1 je dopustna gradnja stanovanjskih stavb ter stanovanjskih cest, dovoznih poti. V zahodnem delu prostorske enote je predviden prostor z otroškim igriščem.

2.2 PROSTORSKA ENOTA P2

V prostorski enoti P2 je dopustna gradnja stanovanjskih stavb in poti.

2.3 PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti P3 je dopustna gradnja stanovanjskih stavb ter stanovanjskih cest in poti. V vzhodnem delu prostorske enote je dopustna zelena površina.

2.4 PROSTORSKA ENOTA P4

V prostorski enoti P4 je dopustna gradnja vrtca s pripadajočimi zunanjimi ureditvami. [V prostorski enoti P4 je dopustna gradnja stanovanjskih stavb.](#)

2.5 PROSTORSKA ENOTA P5

V prostorski enoti P5 je dopustna sanacija obstoječih stavb, naprav in zunanjih ureditev.

2.6 PROSTORSKA ENOTA P6 IN P7

V prostorskih enotah P6 in P7 je dopustno urejanje zunanjih površin namenjenih obstoječim [in predvidenim](#) stavbam.

[2.7 PROSTORSKA ENOTA P6/1](#)

V prostorski enoti P6/1 je dopustna gradnja stanovanjskih stavb ter stanovanjskih cest in poti.

3. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

(1) Območje OPPN je razdeljeno na prostorske enote, ki so namenjene:

- gradnji stanovanjskih stavb: prostostoječih enodružinskih hiš (tipi ~~D~~, E in F), dvojčkov (tipa B in C), in atrijskih hiš (tip A),
- sanaciji in rekonstrukciji obstoječih stavb,
- gradnji vrtca,
- gradnji prometne in komunalne in energetske infrastrukture ter druge javne gospodarske infrastrukture,
- ureditvi odprtih prostorov z otroškimi igriščem, ohišnic in vrtov obstoječih in načrtovanih stavb.

(2) Na parcelah stavb je dopustna postavitve nadstrešnic, pergol, vrtnih lop, zimskih vrtov. ~~(Pri tipu F in v primeru združitve parcel)~~ in je dovoljena tudi gradnja bazenov. Parcele so lahko ograjene z ograjami. Na dvoriščih stavb je predvideno parkiranje vozil. Pri načrtovanju stavb je treba upoštevati pogoje glede obstoječe in načrtovane komunalne infrastrukture.

3.1 PROSTORSKA ENOTA P1

(1) V prostorski enoti P1 je dopustna gradnja štirikpetih tipov stavb in sicer tip A – atrijska hiša v vrsti z dvoriščem ob cesti oziroma dovozni poti in zalednim vrtom, tip B -hiša dvojček z dvoriščem ob cesti oziroma dovozni poti in zalednim vrtom, tip C - hiša dvojček z dvoriščem ob cesti oziroma dovozni poti in zalednim vrtom, tip E - enodružinska hiša obdana z vrtom in dvoriščem ob cesti oziroma dovozni poti in tip F - enodružinska hiša obdana z vrtom in dvoriščem ob cesti oziroma dovozni poti.

(2) Stanovanjske hiše so nanizane vzdolž načrtovane stanovanjske ulice, ki teče v smeri vzhod – zahod in vzdolž prečno načrtovanih stanovanjskih ulic.

(3) Vsi dovozi do načrtovanih hiš so načrtovani neposredno iz stanovanjskih ulic na dvorišča posameznih stavb.

(4) V prostorski enoti P1 je dopustna ureditev otroškega igrišča.

3.2 PROSTORSKA ENOTA P2

(1) V prostorski enoti P2 je dopustna gradnja stavb tipa B – hiša dvojček z dvoriščem ob cesti in zalednim vrtom.

3.3 PROSTORSKA ENOTA P3

(1) V prostorski enoti P3 je dopustna gradnja stavb tipa F - enodružinska hiša obdana z vrtom in dvoriščem ob cesti.

(2) Stanovanjske stavbe so nanizane vzdolž treh načrtovanih stanovanjskih ulic, ki se priključujejo na obodno cesto.

(3) Vsi dovozi do stavb so načrtovani neposredno iz stanovanjskih ulic na dvorišča posameznih stavb.

(4) Dopustna je odstranitev obstoječega kozolca.

3.4 PROSTORSKA ENOTA P4

(1) V prostorski enoti P4 je dopustna gradnja vrtca z do šestimi enotami s pripadajočimi zunanji površinami. Dovoz in dostop do vrtca je načrtovan s Ceste 8 v prostorski enoti P3. Na severni strani prostorske enote je dopustna ureditev parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce vrtca.

3.5 PROSTORSKA ENOTA P5

(1) V prostorski enoti P5 so obstoječe stanovanjske in gospodarske stavbe.

(2) Dopustna je sanacija območja prostorske enote na način, ki bo zmanjšal negativne vplive proizvodnje, skladiščenja in manipulacije na predvideno bivalno okolje.

3.6 PROSTORSKA ENOTA P6

(1) Prostorska enota P6 obsega obstoječa območja ohišnic, vrtov in sadovnjakov ter gospodarska poslopja obstoječih domačij in stanovanjskih stavb.

- (2) Dopustna je sanacija in odstranitev obstoječih stavb ter kozolca.
(3) Območje je namenjeno vrtovom, sadovnjakom in ostali visoki vegetaciji.

3.7 PROSTORSKA ENOTA P6/1

(1) V prostorski enoti P6/1 je dopustna gradnja stavb tipa F - enodružinska hiša obdana z vrtom in dvoriščem ob cesti.

(2) Stanovanjske stavbe se priključujejo preko stanovanjskih ulic na obodno cesto in preko hišnega priključka na Ropretovo cesto.

(3) Vsi dovozi do stavb do načrtovani neposredno iz stanovanjske ulice z oznako Ceste 8 in 9 oz. posredno iz hišnega priključka na dvorišča posameznih stavb.

3.78 PROSTORSKA ENOTA P7

(1) V prostorski enoti P7 so vrtno ureditve obstoječih stanovanjskih stavb.

(2) Dopustno je vzdrževanje in dopolnjevanje obstoječih vrtnih ureditev.

3.89 CESTE

(1) V prostorski enoti P1 je načrtovana stanovanjska cesta z oznako Cesta 1 z obojestranskim hodnikom za pešce in drevoredom na severni strani. Na Cesto 1 se priključujejo načrtovane slepo zaključene stanovanjske ulice z oznakami Cesta 2, 3, 4, 5 in 6.

(2) V prostorski enoti P3 so načrtovane slepo zaključene stanovanjske ulice z oznakami Ceste 7, 8 in 10.

(3) V prostorski enoti P6/1 je načrtovan podaljšek stanovanjske ceste z oznako Cesta 8 in nova stanovanjska ulica z oznako Cesta 9, na jugovzhodnem delu pa še hišni priključek.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo« in 4.2.a »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo območja SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš«.

4. Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov

(1) V območju OPPN je dopustna postavitev naslednjih nezahtevnih objektov:

- uta oziroma senčnica,
- bazen (na parcelah objektov tip A, E in F in v primeru združitve parcel),
- enoetažna pritlična lopa,
- zimski vrt (na parcelah objektov tipa F in v primeru združitve parcel),
- spominsko obeležje,
- objekt za oglaševanje na javnih površinah,
- rastlinjak (v prostorski enoti P6),
- betonsko korito (v prostorski enoti P6),
- ~~- utrjena dovozna pot (v prostorski enoti P6),~~
- ~~nadstrešeknadstrešnica,~~
- podporni zid.

(2) V območju OPPN je dopustna postavitev naslednjih enostavnih objektov:

- ~~nadstrešeknadstrešnica,~~
- zidana, lesena, žična ali zelena ograja nižja od 2,0 m,
- ~~- kozolec (v prostorski enoti P6),~~
- ekološki otok,
- pomožni energetske in komunalni objekti,
- pomožni cestni objekti, in sicer: objekt za odvodnjavanje ceste in objekt javne razsvetljave,
- cestni priključek na javno občinsko cesto,
- urbana oprema in sicer: javna telefonska govornilnica in otroško igrišče,

(3) Ostalih nezahtevnih in enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

5. Pogoji za oblikovanje objektov

(1) Stavba tip A

- Stavba tip A je atrijska hiša v obliki črke L.
- Hiša je načrtovana v dveh nizi.
- Atrijske hiše morajo imeti v posameznih nizih enotno oblikovano fasado z enakimi materiali in detajli. Na vrtni strani so dopustni balkoni. Dopustna je postavitvev nadstrešnic in vrtnih lop, ki morajo biti pri stavbah tipa A enotno oblikovane z enakimi materiali.
- Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase.
- Hiše morajo imeti dvokapno streho s 40-45 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti enaka na vseh stavbah tipa A v sivi ali rjavi barvi ~~z obliko~~ strešnikov.
- Mansardne hiše imajo lahko frčade.

(2) Stavba tip B:

- Stavba tip B je dvojček.
- Vse hiše tipa B morajo imeti enotno oblikovano fasado z enakimi materiali in detajli. Na vrtni strani so dopustni balkoni. Dopustna je postavitvev nadstrešnic in vrtnih lop, ki morajo biti pri stavbah tipa B enotno oblikovane z enakimi materiali.
- Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase.
- Hiše morajo imeti dvokapno streho s 40-45 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti enaka na vseh stavbah tipa B v sivi ali rjavi barvi ~~z obliko~~ strešnikov.
- Mansardne hiše imajo lahko frčade.

(3) Stavba tip C:

- Stavba tip C je dvojček.
- Vse hiše tipa C morajo imeti enotno oblikovano fasado z enakimi materiali in detajli. Na vrtni strani so dopustni balkoni. Dopustna je postavitvev nadstrešnic in vrtnih lop, ki morajo biti pri stavbah tipa C enotno oblikovane z enakimi materiali.
- Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase.
- Hiše morajo imeti dvokapno streho s 40-45 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti enaka na vseh stavbah tipa C v sivi ali rjavi barvi ~~z obliko~~ strešnikov.
- Mansardne hiše imajo lahko frčade.

(4) Stavba tip E:

- Stavba tip E je prostostoječa enostanovanjska hiša.
- Dopustna je postavitvev nadstrešnic z vrtno lopo, ki morajo biti pri stavbah tipa E enotno oblikovane z enakimi materiali.
- Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase.
- Hiše morajo imeti enokapno streho z 10-15 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti enaka na vseh stavbah tipa E v sivi ali rjavi barvi.

(5) Stavba tip F:

- Stavba tip F je prostostoječa eno ali dvostanovanjska hiša.
- Dopustna je postavitvev nadstrešnic, ki morajo biti pri stavbah tipa F enotno oblikovane z enakimi materiali.
- Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase.
- Hiše morajo imeti dvokapno streho s 35-40 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti v sivi ali rjavi barvi ~~z obliko~~ strešnikov.
- Mansardne hiše imajo lahko frčade.

6. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

(1) V območju OPPN so zunanje površine razdeljene na javne in zasebne. Na javnih površinah mora biti urbana oprema enotno oblikovana.

(2) Ceste in dovozi do stavb morajo biti utrjeni in izvedeni z enakim tlakom.

(3) Pri načrtovanju stavb je treba upoštevati pogoje glede obstoječe in načrtovane komunalne infrastrukture.

(4) Vse ureditve morajo omogočati dostope funkcionalno oviranim ljudem.

6.1 PROSTORSKA ENOTA P1

(1) Ob stanovanjskih stavbah so zasebne zunanje površine, ki morajo biti urejene kot:

- zelene površine,
- dostop, dovoz in parkirišče osebnih vozil stanovalcev in obiskovalcev na utrjenih površinah
- površine za zbirna mesta komunalnih odpadkov.

(2) Na jugozahodni strani je na stiku s Cesto 6 treba urediti otroško igrišče z zunanjimi igrali za starostno skupino otrok do 6 let.

(3) Na Cesti 1 je treba urediti ekološki otok.

6.2 PROSTORSKA ENOTA P2

(1) Ob stanovanjskih stavbah so zasebne zunanje površine, ki morajo biti urejene kot:

- zelene površine,
- dostop, dovoz in parkirišče osebnih vozil stanovalcev in obiskovalcev na utrjenih površinah
- površine za zbirna mesta komunalnih odpadkov.

6.3 PROSTORSKA ENOTA P3

(1) Ob stanovanjskih stavbah so zasebne zunanje površine, ki morajo biti urejene kot:

- zelene površine,
- dostop, dovoz in parkirišče osebnih vozil stanovalcev,
- površine za zbirna mesta komunalnih odpadkov.

6.4 PROSTORSKA ENOTA P4

(1) Zunanje površine vrtca morajo biti ločene na dva dela:

- dostop, dovoz in gospodarsko dvorišče,
- igralne površine za različne starostne skupine z zunanjimi igrali,
- površine za zbirna mesta komunalnih odpadkov.

(2) Ob obodni cesti je treba v nivoju ceste urediti ekološki otok.

(3) Dovoz do vrtca je treba urediti iz Ceste 8. Dovoz do gospodarskega dvorišča mora biti na vzhodni strani stavbe vrtca. Parkirišča za vrtec so dopustna ob Cesti 8 in na gospodarskem dvorišču.

6.5 PROSTORSKA ENOTA P5

(1) V prostorski enoti P5 je dopustna sanacija območja. Na meji prostorske enote P5, razen na vzhodni strani, je dopustna ograja, ki ne sme biti višja kot 2,00 m. Dopustna je ureditev dvorišč in vrtov med gospodarskimi objekti.

6.6 PROSTORSKA ENOTA P6

(1) V prostorski enoti P6 je dopustna ohranitev in vzdrževanje zelenjavnih vrtov, sadovnjakov in visoke vegetacije.

6.7 PROSTORSKA ENOTA P6/1

(1) Ob stanovanjskih stavbah so zasebne urejene zunanje površine, ki morajo biti urejene kot:

- zelene površine,
- dostop, dovoz in parkirišče osebnih vozil stanovalcev,
- površine za zbirna mesta komunalnih odpadkov.

~~6.7~~ PROSTORSKA ENOTA P7

(1) V prostorski enoti P7 je dopustna ohranitev, vzdrževanje in dopolnjevanje vrtnih ureditev obstoječih stanovanjskih stavb.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo« in 4.2.a »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo območja SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš«.

8. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Regulacijski elementi

(1) Gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost parcele, namenjene gradnji.

2. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

2.1 Tlorisni gabariti stavb

(1) Stavbni tipi

- Stavbe tip A: 11,20 m x 10,10 m
- Stavbe tip B: 7,80 m x 7,70 m
- Stavbe tip C: 10,20 m x 6,20 m
- Stavbe tip E: 15,00 m x 5,40 m
- Stavbe tip F: 12,00 m x 9,00 m

(2) Dimenzije stavb vključujejo tudi fasado.

(3) Tlorisni gabariti stavbe vrtca so določeni z gradbenimi mejami.

2.2 Etažnost stavb

(1) Stavbni tipi:

- Stavbe tip A: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m
- Stavbe tip B: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m
- Stavbe tip C: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m
- Stavbe tip E: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m
- Stavbe tip F: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m
- Stavbe tip V: višinski gabarit do P+1

(2) Stavbe tipa A,B,C in F je možno izvesti tudi z višinskim gabaritom P+1+M (brez kolenčnega zidu, na način, da je kapna lega nameščena neposredno na konstrukcijo, ki predstavlja strop nad prvim nadstropjem).

(3) Dopustna je gradnja kleti.

2.3 Število in bruto tlorisne površine stavb

(1) 6 stavb tip A:

- BTP nad nivojem terena: 6 stavb po 190 m²

(2) 16 stavb tip B:

- BTP nad nivojem terena: 16 stavb po 135 m²

(3) 24 stavb tip C:

- BTP nad nivojem terena: 24 stavb po 130 m²

(4) 1 stavba tip E:

- BTP nad nivojem terena: 1 stavba po 160 m²

(5) ~~2834~~ stavb tip F:

- BTP nad nivojem terena: ~~2734~~ stavb po 195 m²

(6) 1 stavba tip V:

- BTP nad nivojem terena obsega površino znotraj gradbenih mej in je informativna: 1.250 m²

(7) Izračun BTP je informativen in je namenjen izračunom v programu opremljanja stavbnih zemljišč.

Gabariti stavb in regulacijski elementi so razvidni iz grafičnega dela OPPN, list št. 4.2. »Ureditvena situacija - nivo pritličja z zunanjo ureditvijo« in 4.2.a »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo območja SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš«.

2.4 Idejna višinska regulacija

- (1) Idejne višinske kote določajo izhodiščne višine za projektiranje cest in dovozov. Ničelne kote stavb se morajo ustrezno prilagoditi tem višinam.
- (2) Idejne višinske kote se navezujejo na obstoječe višine obodnih cest, Rašiške, Ropretove ceste in ceste, ki poteka med območjema ME 23/2-S in ME 30-S ter upoštevajo višinske kote sosednjih parcel in stavb.
- (3) Višinska regulacija terena je idejna, podrobnejša določitev višinskih kot terena se izvede v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Idejna višinska regulacija je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.3 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

3. Odstranitve objektov

- (1) Za potrebe izgradnje komunalne in prometne infrastrukture, predvidenih objektov in zunanjih ureditev je dopustna odstranitev ograj in ohišnic v osrednjem delu območja OPPN, ograja in visoka vegetacija na južnem delu območja OPPN ter ograja in drevo ob Ropretovi cesti.

Odstranitve so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.1. »Načrt odstranitve objektov«.

4. Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

- (1) Dopustna so redna in investicijsko vzdrževalna dela, spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti za posamezno prostorsko enoto ter rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objektov in fasadni plašč.
- (2) Posegi na obstoječih objektih morajo biti v okviru dopustnih dejavnosti za posamezno prostorsko enoto.
- (3) Dopustna so dela, ki ne vplivajo na možnost kompleksnega urejanja območja in gradnjo komunalnih naprav za oskrbo stavb v območju OPPN ali v neposredni bližini.

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

9. člen

(pogoji za prometno urejanje)

- (1) Območje OPPN se mora na vzhodu prometno navezati na Rašiško cesto, ki je kategorizirana kot JP 753171, na jugu se navezuje na Ropretovo cesto. Na zahodu se obravnavano območje naveže na cesto, ki je bila načrtovana z občinskim lokacijskim načrtom za območje urejanja ME 23/2 – S pri Cegvenci zahod Mengeš in je v tem dokumentu imenovana kot obodna cesta .
- (2) Znotraj območja OPPN so predvidene ceste v javni rabi Cesta 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 in 10, ter hišni cestni priključek v privatni rabi (souporaba priključka).

1. Prometne površine znotraj območja urejanja

- (1) V prostorski enoti P1 v severnem delu območja OPPN je treba med Rašiško cesto in sosednjim zahodnim območjem urejanja zgraditi Cesto 1.

- (2) Na Cesto 1 je treba urediti navezave stanovanjskih ulic Cesta 2, 3, 4, 5 in 6 z uvoznimi radiji. Stanovanjske ulice se slepo zaključijo brez obračališča.
- (3) Ceste 7, 8, 9 in 10 v prostorski enoti P3 in P6/1 je treba na zahodu navezati na obodno cesto, ki poteka po sosednjem območju urejanja, na vzhodu pa se lahko slepo zaključijo.
- (4) Na Cesti 7 in 8 je treba urediti obračališča za komunalna vozila.
- (5) Dovoz do otroškega vrtca je treba urediti s Ceste 8.
- (6) Dve stanovanjski hiši na jugovzhodnem delu prostorske enote P6/1 se preko hišnega priključka priključita na Ropretovo cesto.
- (67) Predvideni normalni profil Ceste 1 je:
- vozišče 5,5 m,
 - hodnik za pešce ob južnem robu vozišča širine 1,5 m,
 - ob severnem robu vozišča so dopustna vzdolžna parkirna mesta v niši širine 2,5 m in
 - površina za pešce na severni strani širine 1,5 do 3 m.
- (78) Predviden normalni profil Cest 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 in 10 je:
- vozišče širine 5 m in
 - obojestranski hodnik za pešce širine 1,2 m.
- (89) Pri vseh navedenih cestah je treba vozišče izvesti ločeno od hodnika za pešce z dvignjenim betonskim robnikom oziroma je lahko pri Cesti 2, 3, 4, 5 in 6 vozišče od hodnika za pešce ločeno samo vizualno z drugim materialom.
- (910) Dovoze do posameznih stanovanjskih stavb je treba urediti preko poglobljenega robnika.
- (11) Predviden normalni profil Ceste 9 je 5 m brez hodnika za pešce.
- (12) Hišni (cestni) priključek je širine 3,5 m.

2. Dovoz gasilskih, komunalnih, intervencijskih in dostavnih vozil

- (1) Dovoz gasilskih vozil v območje OPPN je predviden preko Ropretove, Rašiške in obodne ceste. Dovoz in postavitve gasilskih vozil do obravnavanih stavb je predviden preko Ceste 1, 7, 8, 9 in 10. Za objekt v prostorski enoti P4 je predviden dovoz tudi z Ropretove ceste.
- (2) Na mestih, kjer prehaja dovozna pot za gasilska vozila iz vozišča ali na vozišče, ki je omejeno z betonskim robnikom, na dovozno pot, ki poteka po utrjeni zelenici ali po podobni utrditvi, je treba betonski robnik poglobiti.
- (3) Dovoz komunalnih vozil je predviden preko Cest 1, 7, 8, 9 in 10.
- (4) Vse površine namenjene gasilskim in komunalnim vozilom je treba dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Za gasilska vozila mora biti širina intervencijskih poti v premi najmanj 3,0 m, v obzidanem delu 3,5 m, v krivini je širina intervencijske poti 5 m pri minimalnem notranjem radiju 5,5 m. Najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,50 m. Podvozi morajo imeti v vsaki točki svetlo višino najmanj 3,5 m.
- (5) Intervencijska vozila, kot so policijska vozila, reševalna vozila in vozila varnostnih služb lahko za dovoz uporabijo Ropretovo, Rašiško cesto in obodno cesto in vse načrtovane ceste znotraj območja OPPN.

3. Mirujoči promet

- (1) Parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce načrtovanih stavb in parkirna mesta za obiskovalce in zaposlene v otroškem vrtcu je treba zagotoviti na zasebnih površinah posameznih stavb.
- (2) V prostorski enoti P1 je treba ob Cesti 1 urediti dodatna parkirna mesta za obiskovalce.
- (3) Za enostanovanjske hiše je treba zagotoviti na površini, ki pripada posamezni stavbi najmanj 2PM na stanovanje.
- (4) Za otroški vrtec je treba zagotoviti najmanj 2PM na oddelek otrok.

4. Promet pešcev in kolesarjev

(1) Hodnike za pešce je treba urediti ob vseh cestah znotraj območja urejanja, razen ob Cesti 9. Ob južnem robu območja OPPN je treba ob Ropretovi cesti urediti hodnik za pešce med mejo prostorske enote P6 in hodnikom za pešce ob obodni cesti.

(2) Promet kolesarjev je predviden skupaj z ostalim motornim prometom po vozišču. Za invalide na invalidskih vozičkih je treba urediti poglobljene robnike v križiščih.

5. Vertikalna in horizontalna prometna signalizacija

(1) Vse priključke na javne ceste in interne ceste je treba opremiti z ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. V priključkih, kjer ni mogoče zagotoviti ustrezne preglednosti, je treba za boljšo preglednost namestiti ogledalo. Celotno območje OPPN je treba urediti kot območje omejene hitrosti.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega dela OPPN list št. 4.3 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

10. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturalno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno in elektroenergetska omrežje. Priključitev na plinovodno omrežje je treba izvesti v skladu s potrebami posameznega objekta. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oz. površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih, energetske in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dopustna tudi gradnja drugih komunalnih vodov in naprav, v kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku;
- v primeru, da izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijska infrastrukturalno, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;

- dopustna je gradnja in ureditve naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, gradnja pomožnih energetskega objektov, pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj, pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, tipske greznice ali čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja,
- v sklopu projekta javne komunalno energetske infrastrukture obdelati priključke na posamezne gradbene parcele vključno z zunanjimi vodomernimi jaški in kanalizacijskimi jaški.

11. člen (vodovodno omrežje)

1. Stanje

- (1) Po južni in vzhodni strani obravnavanega območja, ob Ropretovi cesti poteka obstoječi cevovod AC DN 150. Cevovod poteka deloma v cesti, deloma v privatnih zemljiščih.
- (2) Omrežje se z vodo oskrbuje iz vrtine M-1 ob vznožju hriba Pristava. Izdatnost vrtine znaša 10 l/s. Iz vrtine se voda črpa neposredno v omrežje, v primeru viška pa se polni vodohran. Zahodno od vrtine je na pobočju hriba lociran vodohran, volumna 200 m³, s koto gladine na nivoju 356 m n.v. Vrtina zagotavlja oskrbo s pitno vodo južnemu delu Mengša.
- (3) Predvideno območje oskrbe se nahaja med kotama 312 in 316 m n.v.
- (4) Statični tlak na območju znaša približno 4 bare.

2. Predvidene ureditve

- (1) Na obravnavanem območju pozidave je načrtovana izgradnja ~~7282~~ stanovanjskih enot zasnovanih kot enodružinske hiše, stanovanjski dvojčki in vrstne hiše ter vrtca. Zahodno od območja predmetnega OPPN se nahaja območje ME 23/2-S pri Cegvenci zahod. Na tem območju je načrtovana izgradnja 55 stanovanjskih enot, enodružinskih hiš in dvojčkov.
- (2) V sklop izgradnje novega vodovodnega omrežja je predvidena tudi zamenjava obstoječega vodovodnega cevovoda AC DN 150 s cevovodom NL DN 150, od zaključka predvidene obnove za pozidavo območja ME 23/2-S do navezave na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka na Rašiški cesti. Obstoječi cevovod deloma poteka v cesti, deloma pa preko privatnih zemljišč. Potek nove trase je predviden v cesti.
- (3) Cevovod, ki bo potekal po Cesti 1 bo povezan s cevovodom na Ropretovi cesti in na cevovod, ki poteka po obodni cesti. Nanj bodo neposredno vezani porabniki na južni strani ulice. Porabniki na severni strani bodo oskrbovani preko sekundarnih vodov, ki bodo potekali v dovoznih poteh. Med enodružinskimi hišami osrednjega dela bo oskrbno omrežje potekalo vzdolž Ceste 7, 8, 9 in 10, na katero bo navezan tudi vrtec. Cevovodi bodo vezani na cevovod NL DN 100, ki poteka po obodni cesti. Vodi bodo od navezave na predvideni cevovod potekali v smeri proti vzhodu in bodo zaradi obstoječe poselitve ob Ropretovi cesti slepo zaključeni. Objekta na jugovzhodnem delu prostorske enote P6/1 se direktno navezujeta na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka po Ropretovi cesti.

12. člen (kanalizacijsko omrežje)

- (1) V sklopu predvidene izgradnje je treba zgraditi fekalno in padavinsko kanalizacijo.
- (2) Kanalizacijski sistem je zasnovan v ločenem sistemu.
- (3) Odpadne sanitarne vode se bodo odvajale v sanitarne kanale, ki se priključujejo na kanalizacijsko omrežje po obodni cesti, razen dveh objektov na jugovzhodnem delu prostorske enote P6/1, ki se priključuje na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po Ropretovi cesti.

(4) V novo predvidenem območju pozidave so raščena tla pretežno glinena, delno iz zaglinjenega proda in mulja. Podtalnica je viseča in se nahaja med slabo propustnim slojem gline.

(5) Padavinske vode severnega dela je treba preko projektiranih kanalov odvajati v obstoječi vodotok Pšata na vzhodni strani po pogojih pristojnih nosilcev urejanja prostora. Z ostalega območja je treba odvajati padavinske vode v meteorni kanal, ki poteka po obodni cesti.

13. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Znotraj meja območja OPPN ni obstoječih elektroenergetskih vodov oziroma objektov.

(2) Za napajanje predvidenih stanovanjskih stavb, je potrebno zgraditi nove nizkonapetostne (0,4 kV) razvode v kabelski kanalizaciji od transformatorske postaje 20/0,4 kV do priključnomerilnih mest.

(3) TP 20/0,4 kV je izvedena v sklopu morfološke enote ME 23/2-S, pri čemer bo služila tudi napajanju širše stanovanjske pozidave.

(4) V območju OPPN morajo biti za priklop predvidenih objektov na stalno dostopnih mestih načrtovane prostostoječe kabelske omarice, ki bodo omogočale tudi vgradnjo večjega števila merilnih mest na eni lokaciji.

(5) Pred izdelavo posameznih projektnih dokumentacij za pridobitev gradbenega dovoljenja in pred izdajo gradbenega dovoljenja oz. dovoljenj, mora investitor pridobiti soglasje k projektu, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

(6) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je potrebno projektno obdelati v skladu s smernicami, veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi. V primeru prestavitve vodov mora biti kot soinvestitor naveden tudi Elektro Ljubljana d.d.

14. člen (plinovodno omrežje)

(1) Vse nove objekte na območju OPPN je treba, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, za ogrevanje, pripravo sanitarne tople vode, kuho in tehnologijo priključiti na sistem zemeljskega plina.

(2) Za priključitev objektov je treba na vseh notranjih povezovalnih cestah zgraditi plinovodno omrežje, ki se na zahodu naveže na plinovod PE 90 znotraj območja ME 23/2 – S.

(3) Pred pričetkom kakršnekoli gradnje je potrebno od upravljalca plinovoda pridobiti projektne pogoje oz. soglasje h gradnji. Vlogi za soglasje h gradnji mora investitor priložiti PGD/PZI projekt.

15. člen (javna razsvetljava)

(1) Javne prometne površine se opremi s sistemom javne razsvetljave. Omrežje javne razsvetljave naj se predvidi podzemno.

16. člen (elektronske komunikacije)

(1) Zgradi se nova kabelska kanalizacija, ki se na zahodu naveže na kabelsko kanalizacijo znotraj območja ME 23/2 – S.

(2) Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

(3) Upoštevati je treba projekt izgradnje optičnega omrežja v občini Mengeš.

(4) Potrebno je izdelati PGD/PZI zaščite oz. morebitne prestavitve obstoječega omrežja Telekoma in PGD/PZI TK priključka vključno s TK omrežjem znotraj območja urejanja pri Cegvenci vzhod Mengeš.

17. člen
(alternativni viri energije)

(1) Dopušča se uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Pri zasnovi novih objektov naj se upoštevajo principi za zmanjšanje porabe energije.

Potek komunalne in energetske infrastrukture je razviden iz grafičnega načrta številka 4.4. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

18. člen
(površine, namenjene javnemu dobru)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru so ceste in otroško igrišče. Te površine obsegajo dele prostorskih enot P1, P3, P6/1 in P4 ter dele zemljišč parcel št.: 397/16, 397/30, 418/1, 420/1, 423, 425/1, 428/3 in 425/4 vse k.o. Mengeš.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj ~~6.4126.822~~ m².

Površine namenjene javnemu dobru so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.4. »Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru«.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen
(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) OPPN na južnem delu (južni del prostorskih enot P4 in P6) sega na območje EŠD 29978 Mengeš - Vaško jedro Mali Mengeš. Zaradi zagotavljanja zelene bariere med staro strukturo naselja in novimi objekti OPPN predvideva nepozidanost južnih delov prostorskih enot P4 in P6 in vzpostavitev visokodebelne vegetacije po južnem robu OPPN. Za posege v prostorski enoti P4 in P6 je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda pristojni Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja tudi splošnih arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodje del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

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

20. člen
(splošno)

(1) V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

21. člen (varstvo vode in podtalnice)

(1) Vse posege v prostor je treba načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem vod, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave.

(2) Vsa območja, kjer nastajajo odpadne vode, je treba opremiti s kanalizacijskim omrežjem v ločenem sistemu. Kanalizacijsko omrežje mora biti zaključeno z ustrezno čistilno napravo. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem.

(3) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno prioriteto predvideti ponikanje, pri čemer morajo ponikovalnice biti locirane izven vpliva vozni in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je možno padavinske vode speljati v vodotok, pri čemer je potrebno ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter podati rešitve za eliminacijo negativnih vplivov.

(4) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno pridobiti vodno soglasje.

(5) Plodno zemljo je treba pred gradnjo odstrani ter deponirati in kasneje uporabiti za urejanje posameznih parcel.

22. člen (varstvo pred hrupom)

(1) V času intenzivnih gradbenih del je treba izvajati meritve in obratovalni monitoring hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

23. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) Ravnanje s komunalnimi in posebnimi odpadki je treba urediti v skladu z veljavnimi predpisi.

(2) Zbirna mesta komunalnih odpadkov za vse tipe stavb morajo biti na posameznih parcelah stanovanjskih stavb.

- V prostorski enoti P1 so načrtovana odjemna mesta komunalnih odpadkov na parcelah posameznih stavb.

- V prostorski enoti P3 so zbirna in odjemna mesta za odpadke na parcelah posameznih stanovanjskih stavb.

- V prostorski enoti P6/1 so zbirna in objemna mesta komunalnih odpadkov na parcelah posameznih stavb, za dva objekta na jugovzhodnem delu prostorske enote P6/1 pa se v času odvoza komunalnih odpadkov zabojniki postavijo ob Ropretovo cesto.

- V prostorski enoti P4 je zbirno in odjemno mesto za odpadke znotraj parcele vrtca.

(3) Zbirna in odjemna mesta morajo biti pokrita in urejena tako, da je preprečen neposreden izliv odpadkov v tla. Oblikovana morajo biti enotno.

(4) Znotraj območja OPPN sta načrtovana dva ekološka otoka, in sicer v severnem delu ob Cesti 1 in v južnem delu ob zahodni obodni cesti.

(5) V času gradnje je treba preprečiti razlitje, izpiranje ali izluževanje nevarnih odpadkov v tla.

24. člen
(celostno ohranjanje narave)

(1) Obravnavano območje ne leži v območju naravnih vrednot ali ekološko pomembnih območjih, prav tako ni z aktom zavarovanih delov narave. V čim večji meri je treba ohraniti zelene površine in obstoječe visokodebelne sadovnjake.

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

25. člen
(varstvo pred požarom, intervencijske poti in površine, hidrantno omrežje)

(1) Urediti je treba intervencijske poti in zagotoviti nemoten dostop do vseh objektov. Pri načrtovanju je treba s tehničnimi ukrepi zagotoviti pogoje za varen umik ljudi in premoženja ter upoštevati ukrepe za pravočasno odkrivanje in javljanje požara ter načrtovati evakuacijske poti za varen umik ljudi in varni dostop za gašenje požara in reševanje. V sklopu ureditev je treba predvideti priključek na javno vodovodno omrežje za potrebe gašenja, zasnovati mrežo hidrantov, zagotoviti ustrezne odmike med objekti in odmike od meje parcel ali zagotoviti potrebne protipožarne ločitve, ustrezno dimenzionirati dovozne poti (minimalno 3 m). Uporabiti je potrebno hidrante lomljive izvedbe.

(2) Glede na predviden tip relativno nizko gostoto pozidave so možnosti za širjenje požara iz obravnavanega območja v okolico in obratno izredno majhne. Požarna varnost okoliških objektov se zaradi izvedbe načrtovanih stavb ne bo poslabšala.

(3) V času gradnje je treba zagotoviti dostop in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce.

(4) Do novih stavb so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090. Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo oziroma morajo imeti ustrezna obračališča. Poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki omogoča ozelenitev teh površin.

(5) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu – zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

26. člen
(varstvo pred poplavami)

(1) Območje OPPN ne leži v poplavnem območju, zato posebni ukrepi za varstvo pred poplavami niso nujni.

(2) Zaradi poplavne varnosti mora biti nivo končno urejenega terena oziroma pritličij prilagojen višinski koti dvignjene podtalnice. Upoštevati je potrebno naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje.

27. člen
(varstvo pred potresom)

(1) Obravnavano območje spada v VIII. stopnjo seizmične ogroženosti. Pri gradnji objektov je treba upoštevati geomehanske razmere. Pri tem je treba upoštevati tudi možnost povišanih nivojev podtalnice.

(2) Predvidene stavbe morajo biti načrtovane potresno varno in morajo biti projektirane v skladu s predpisi s področja potresnoodporne gradnje.

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.3. »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti« in 4.4. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

28. člen
(gradnja zaklonišč)

(1) V objektih, ki so določeni s predpisi, se gradijo zaklonišča, v vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče nad kletjo.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

29. člen
(etapnost izvedbe)

(1) Ureditve v prostorskih enotah se lahko izvajajo v neodvisnih časovnih fazah. Vsaka izvedena faza mora predstavljati neodvisno enoto v funkcionalnem smislu. Za vsako fazo je potrebna predhodna ureditev pripadajoče komunalne, energetske in telekomunikacijske ter prometne infrastrukture.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

30. člen
(dovoljena odstopanja)

(1) Tlorisni gabariti posamezne stavbe se lahko spremenijo do + 1,00 m. Tlorisni gabariti posamezne stavbe se lahko spremenijo do -3,00m.

(2) Vse stavbe so lahko pritlične.

(3) Tlorisna orientacija stavb tipa A se lahko izvede zrcalno prek osi V-Z.

(4) Pri tipologiji stavb tipa A, B in C se lahko opusti izvedba posamezne enote ali njenega dela oziroma združi izvedba posamezne enote z delom sosednje v eno stanovanjsko enoto.

(5) Pri tipologiji stavb tipa A se dopušča tudi izvedbo samostojne stanovanjske enote.

(6) Parcelna meja med posameznimi enotami pri tipu gradnje A,B ali C (gradnja v nizu oziroma dvojčkov) se smiselno prilagaja arhitekturni zasnovi posamezne stanovanjske enote, kar pomeni, da se v primeru modifikacije posamezne tlorisne zasnove, v okviru tolerančnih določil ($\pm 1m$), prilagodi tudi potek parcelne meje med sosednjima stanovanjskima enotama.«

(7) Tipologija stavb B in C (dvojčki) se lahko izvede kot prostostoječa eno ali dvo stanovanjska hiša, pri čemer se tlorisna orientacija lahko spremeni na način, da je daljša stranica objekta orientirana v smeri V-Z.

(8) Odstopanja od idejnih višinskih kot regulacije terena so lahko do $\pm 1,00$ m od absolutne kote določene za posamezno prostorsko enoto.

(9) Dopustne so spremembe tras posameznih prometnih ureditev, komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. V skladu s pogoji

upravljalcev so dopustne tudi izvedbe prometnih ureditev in komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave OPPN ni bilo mogoče predvideti. Odstopanja pri trasah prometnih ureditev, komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasjem nosilcev urejanja prostora.

(10) V prostorski enoti P3 in P6/1, je dopustna drugačna lega nadstrešnic, od tiste, ki je določena v grafičnem delu odloka, v kolikor je to utemeljeno z racionalnejšo izrabo prostora. V primeru spremembe lege je potrebno upoštevati odmike od parcelnih meja, kot so določeni v splošnih določilih OPN.

(11) V prostorski enoti P4 je dopustna gradnja vrtca ali stanovanjskih stavb ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.

(12) V prostorski enoti P4 je dopustna gradnja največ 6 prostostoječih stanovanjskih stavb tip F, v kolikor v petih letih od uveljavitve tega odloka občina Mengeš ne odkupi zemljišča te prostorske enote za namen gradnje vrtca.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

31. člen

(merila in pogoji po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta)

(1) Po izvedbi z OPPN predvidenih prostorskih ureditev ~~se je~~ dopustna odstranitev stavb, nadomestna gradnja stavb, novogradnja/prizidava v skladu s predpisanim tlorisnim in višinskim gabaritom tega odloka, rekonstrukcija stavb, redna in investicijsko vzdrževalna dela, ~~ter~~ spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti za posamezno prostorsko enoto ~~ter rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objektov~~.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

32. člen

(drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN)

(1) Zaradi predvidenih investicij v cestno, vodovodno, kanalizacijsko omrežje ter v omrežje javne razsvetljave je treba izdelati program opremljanja zemljišč za gradnjo.

(2) V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor.

XII. KONČNE DOLOČBE

33. člen
(vpogled)

OPPN je skupaj s prilogami na vpogled na pristojnih službah uprave občine Mengeš in na Upravni enoti Domžale.

34. člen
(veljavnost)

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

Številka:
Datum:

ŽUPAN:
Občina Mengeš
Bogo ROPOTAR