

(5) Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi

Občina Mengeš ima za območje ME 62 (ME 30-S) izdelan in sprejet izvedbeni prostorski akt – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ME 30-S pri Cegvenci Mengeš, ki je bil objavljen v Uradnem vestniku Občine Mengeš št. 04/12. V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljevanju ZRSVN) št. 3563-0189/2023-2 z dne 10.5.2023 v postopku priprave SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš ni potrebno izdelati presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja in presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost. Na podlagi pridobitve odločbe ZRSVN in v skladu z določili 3. in 4. odstavka 128. člena ZUreP-3, izvedba celovite presoje vplivov na okolje za SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci Mengeš ni potrebna.

Usmeritve za urejanje območja so določene v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13, 6/13-popravek, 8/17, 9/18 in 3/20), v nadaljevanju Odlok o OPN.

Obravnavano območje OPPN se, skladno novemu OPN Občine Mengeš, nahaja v EUP z oznako ME 62 z namensko rabo SSc – čiste stanovanjske površine – enodružinska gradnja. Meja območja ME 62 je identična meji območja veljavnega OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš.

Za enoto urejanja prostora (EUP) z oznako ME 62 (ME 30-S) so v Odloku o OPN določene usmeritve za urejanje z OPPN v 119. in 120. členu Odloka.

Občina Mengeš je na podlagi izkazanih potreb pristopila k izdelavi tretjih sprememb in dopolnitev podrobnega prostorskega načrta z namenom spremembe urbanistične zasnove že predvidenih stanovanjskih hiš na vzhodnem delu prostorske enote P3 (namesto predvidenih treh hiš, se načrtujeta dve hiši) in zgoščevanje nezadostno izkoriščenih stavbnih zemljišč stanovanjske namembnosti v delu prostorske enote P6, kjer se načrtuje okvirno 7 novih stanovanjskih hiš.

Zasnova organizacije prostora izhaja iz optimalnega izkoristka razpoložljivega zemljišča z upoštevanjem ustvarjenih razmer ter omejitev v prostoru. Objekte se zato načeloma umešča vzporedno z že obstoječimi oziroma predvidenimi objekti na območju.

Pri pripravi Tretjih sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš (v nadaljnjem besedilu: SD3 OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš) je potrebno upoštevati splošna določila in podrobnejše usmeritve za izdelavo OPPN, ki so določene v 112. členu Odloka o OPN in sicer:

» ME 62 SSc

- Tipologija objektov: a, b.

- Na območju kulturne dediščine, v naravi sadovnjaki predvideti odmik – zelene površine od območja ME61. V robnih delih stika z obstoječo pozidavo predvideti redkejšo pozidavo (enostanovanjske hiše).

- Zaradi neprimernih profilov obstoječih prometnic ob območju, ki ne dopuščajo dodatne prometne obremenitve obvezno predvideti dostop do območja na novo južno povezovalno cesto.

- Obvezno predvideti priključke na javno gospodarsko infrastrukturo na predvideno javno gospodarsko infrastrukturo, ki bo potekala v koridorju predvidene južne povezovalne ceste.

- Vplivno območje varovanega območja Natura 2000.«

Območje veljavnega OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš se nahaja na jugozahodnem delu naselja – občinskega središča Občine Mengeš. Območje OPPN je na jugu omejeno z Ropretovo cesto, na zahodu z obstoječo cesto Pri Bajerju, na vzhodnem delu meji na obstoječo poselitev z Varstveno delovnim centrom INCE, na severu pa se zaključuje za prvo vrsto hiš ob Bognarjevi ulici. S tretjimi spremembami OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš se meja območja OPPN ne spreminja.

Mikro lokacijsko se območje 3SD OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš nahaja v jugovzhodnem delu območja, v enoti P6.

Nahaja se med obstoječo pozidavo novih hiš ob Cesti 8 na zahodu in obstoječo pozidavo ob Ropretovi cesti na vzhodu. Na severu ga zamejuje Cesta 7 in odprte travne površine, na jugu pa zelene površine in obstoječa pozidava pred Ropretovo cesto. Prometno se priključuje na obstoječe ceste znotraj območja (Cesta 7 in Cesta 8), za dve hiši v skrajno jugovzhodnem delu območja pa je za dve hiši predviden hišni priključek, ki se priključuje na Ropretovo cesto.

Trenutno njegov pretežni del predstavljajo travne površine, ki spadajo pod prostorsko enoto P6, ki obsega obstoječa območja ohišnic, vrtov, sadovnjakov in gospodarskih poslopij. Območje trenutno je namenjeno vrtovom, sadovnjakom in ostali visoki vegetaciji.

Ureditveno območje 3SD OPPN pri Cegvenci vzhod Mengeš obsega parcele oziroma dele parcel št. 425/4, 425/6, 428/7-del, 4780, 4781, 4788, vse k.o. Mengeš.

Preko območja 3SD OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš ne potekajo omrežja gospodarske javne infrastrukture, se pa elektro, plinsko, telekomunikacijsko in vodovodno omrežje ter omrežje odpadne komunalne in padavinske vode, skupaj z javno razsvetljavo, znotraj cestnega sveta notranjih cest 7 in 8 naveže ob mejo območja, kjer bodo tudi priklopi na gospodarsko javno infrastrukturo.

Hiši v skrajnem jugovzhodnem delu območja 3SD OPPN pri Cegvenci vzhod Mengeš se bosta preko hišnega priključka priključevali na gospodarsko javno infrastrukturo, ki poteka na Ropretovi cesti.

V vsebinsko območje obravnave so vključene tudi površine, ki so potrebne za nemoteno izvedbo in rabo načrtovane prostorske ureditve, z OPPN pa se ureja tudi izvedba priključkov objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, ki se načrtujejo izven ureditvenega območja OPPN.

Načrtovana prostorska ureditev je prikazana na geodetskem načrtu, ki ga je v aprilu 2023 izdelalo podjetje KONFIN d.o.o., Ljubljanska 76, 1230 Domžale (št. geodetskega načrta 66-2023). Uporabljene so bile tudi naslednje podlage:

- (1) podatki zemljiškega katastra, katastra stavb, GJI (vir: GURS, marec 2023),
- (2) varovanja in omejitve (uradni podatki, ki jih posamezni nosilci urejanja prostora objavljajo na svojih informacijskih portalih, <http://geoprostor.net/...>, (februar 2022),
- (3) splošne smernice nosilcev urejanja prostora

OPPN se pripravlja ob upoštevanju Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), kot to določa 341. člen ZUreP-3.

OPPN določa območje obravnave, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorske ureditve, načrt parcelacije, etapnost izvedbe prostorske ureditve, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave ter rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in visokimi vodami, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi enotami

urejanja prostora, dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta. OPPN predstavlja podlago za pripravo projektov / dokumentacije za izdajo gradbenih dovoljenj po predpisih za graditev objektov in podlago za gradnjo enostavnih objektov.

Stavbe načrtovane s tretjimi spremembami in dopolnitvami OPPN bodo vključene na obstoječe energetske, vodovodno, kanalizacijsko, telekomunikacijsko omrežje in plinovodno omrežje. Za potrebe ogrevanja in pripravo tople vode se objekte poveže na plinovodno omrežje, ki je zgrajeno na vseh notranjih povezovalnih cestah. 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.

Gabariti načrtovanih stanovanjskih stavb v prostorski enoti P6/1 je 12,0 x 9,0 m (stavba tip F). Umestitev objekta je razvidna iz grafičnega dela.

Višinski gabarit stavbe je opredeljen z etažnostjo P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m. Dopustna je tudi gradnja kleti. Hiše morajo imeti dvokapno streho s 35-40 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti v sivi ali rjavi barvi strešnikov. Mansardne hiše imajo lahko frčade. Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase. Dopustna je postavitve nadstrešnic, ki morajo biti pri stavbah tipa F enotno oblikovane z enakimi materiali.