

7.7. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

7.7.1. Obrazložitev postopka priprave OPPN

Razlog za pripravo OPPN je pobuda investitorja, ki bi na območju OPPN želel uresničiti svojo investicijsko namero. OPPN predstavlja podlago za pripravo dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

Prostorski akt se pripravlja na podlagi:

- Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št.199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US),
- Gradbenega zakona (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A),
- 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),
- Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Mengeš (OPN; Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13, 6/13, 8/17, 31/18, 9/18, 3/20, 3/24).

Postopek priprave:

- priprava pobude / strokovne podlage za pripravo OPPN,
- pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- objava sklepa o pripravi OPPN,
- priprava osnutka OPPN,
- **pridobitev mnenj k osnutku OPPN,**
- priprava dopolnjenega osnutka OPPN,
- javna objava in javna obravnavna,
- sprejem stališč do pripomb k dopolnjenemu osnutku OPPN prejetih v času javne razgrnitve,
- priprava predloga OPPN,
- pridobitev mnenj k predlogu OPPN,
- priprava usklajenega predloga OPPN.

Aktivnosti za pripravo OPPN so se pričele z izdelavo Pobude (strokovne podlage) za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 18 CU/1 (STUDIO 3R d.o.o.) in idejne zasnove. Občina Mengeš je pred začetkom postopka priprave OPPN pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, v katerem zavod ugotavlja, da presoje sprejemljivosti izvedbe OPPN na varovana območja ni treba izvesti. Sam postopek priprave OPPN se je začel z uveljavitvijo Sklepa o začetku priprave OPPN za območje ME 18 CU/1. Občina je v sklepu ugotovila, da se za OPPN celovita presoja vplivov na okolje in presoja sprejemljivosti na varovana območja ne izvedeta. Sklep in mnenje zavoda sta objavljena v prostorskem informacijskem sistemu. Ministrstvo za naravne vire in prostor je predmetnemu OPPN dodelilo identifikacijsko število v zbirki prostorskih aktov 5573.

Po uveljavitvi sklepa o pripravi OPPN je bil izdelan osnutek OPPN (v fazi priprave osnutka je bila načrtovana prostorska ureditev predstavljena tudi odboru, pristojnemu za prostor), ki ga je Občina Mengeš objavila v svojem prostorskem informacijskem sistemu. Po objavi občina pozove nosilce

urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku priprave prostorskega akta, da podajo svoja mnenja k osnutku OPPN.

Za izvedbo postopka priprave OPPN se med pobudnikom priprave OPPN, izdelovalcem OPPN in Občino Mengeš kot pripravljavcem OPPN sklene pogodba o ureditvi medsebojnih odnosov pri načrtovanju prostorskih ureditev in vodenju postopkov za pripravo in sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ME 18 CU/1.

7.7.2. Obrazložitev upoštevanja temeljnih pravil ZUreP-3

Temeljna pravila urejanja prostora so opredeljena v ZUreP-3 v II. delu: Državni prostorski red v 2. poglavju. Za pripravo OPPN so relevantna zlasti pravila, ki se nanašajo na racionalno rabo prostora ter prepoznavnost naselij in krajine.

Racionalna raba prostora in razvoj poselitve

Z OPPN se ureja območje ME 18 CU/1, ki se nahaja v severnem delu mesta Mengeš na obrobju gospodarske cone. Območje s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti predstavlja tamponsko območje med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani. Z načrtovano prostorsko ureditvijo se racionalno rabo prostora dosega s spremembo rabe obstoječih še nepozidanih stavbnih zemljišč. Zagotavlja se ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v skladu z usmeritvami iz OPN.

Prepoznavnost naselij in krajine

Območje investicijske namere se nahaja na severu mesta Mengeš, ki je v strateškem delu OPN opredeljeno kot pomembnejše lokalno središče in občinsko središče. Z zasnovo se upošteva morfologijo in tipologijo naselja ter sledi smerem prometnega omrežja in grajene strukture. Upošteva se hierarhično strukturiranje mesta in se z zelenim pasom med objekti različnih meril zagotavlja kvaliteten prehod.

7.7.3. Obrazložitev skladnosti z OPN

Območje OPPN ME 18 CU/1 se nahaja v severnem delu mesta Mengeš. Zanj je v OPN določena podrobnejša namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in način urejanja z OPPN. V odloku OPN so za območja, za katera je določena izdelava OPPN, predpisani skupni pogoji na območjih predvidenih OPPN (120. člen) in podrobni prostorski izvedbeni pogoji za območje urbanističnega načrta Mengeš / usmeritve za pripravo OPPN (112. člen).

V 11. členu odloka OPPN so vrste dopustnih objektov glede na namen uporabe določene ob upoštevanju (3.) odstavka 120. člena, ki določa, da za izhodišče za prostorske izvedbene pogoje na območjih OPPN glede dopustnih dejavnosti služijo posebni prostorski izvedbeni pogoji posameznih podrobnejših namenskih rab. Z načrtovano prostorsko ureditvijo se na območju OPPN predvideva možnosti umestitve stavb oziroma prostorov za namembnosti: 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: delavski domovi, 12203 Druge poslovne stavbe, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladiščne stavbe s pripadajočimi

infrastrukturnimi ureditvami. Kot izhodišče za njihovo določitev v OPPN služijo posebni prostorski izvedbeni pogoji za CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (100. člen odloka OPN), v skladu s katerimi se na osrednjih območjih centralnih dejavnosti CU med drugim dovoljujejo: 11302 – Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, 12203 – Druge poslovne stavbe in 12304 – Stavbe za storitvene dejavnosti ter 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladiščne stavbe kot pogojno dopustni objekti in dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti na gradbeni parceli dovoljenih objektov ob pogoju, da je gradbena parcela osnovnega objekta dovolj velika, tako da zagotavlja vse površine za funkcioniranje objekta, vključno z parkirnimi površinami za vse dejavnosti na gradbeni parceli. Slednjemu sledi tudi možnost umestitve skladiščnih stavb v predmetnem območju, ki je določena kot dopolnilna gradnja / dejavnost v sestavu objektov investitorja OPPN na funkcionalno povezanih območjih predmetnega OPPN in območjih EUP ME 11, ME 12 in deloma ME 10, ob tem pa so zagotovljene vse površine za funkcioniranje dejavnosti, vključno s parkirnimi površinami za vse načrtovane dejavnosti. Površine za funkcioniranje dejavnost so načrtovane ali obstoječe (zahodno od območja).

Z načrtovano prostorsko ureditvijo se upošteva podrobne prostorske izvedbene pogoje iz 112. člena odloka OPN glede dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč tako da:

- je faktor zazidanosti na območju UE1 pri izvedbi stavb do 50% površine UE1,
- je faktor izrabe na območju UE1 pri izvedbi stavb do 0,6 površine UE1,
- se na območju UE1 najmanj 30% površin nameni odprtim zelenim površinam.

V odloku OPN se v podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih iz 112. člena na območju ME 18 CU/1 kot izhodišče predvideva tipologija objektov: a (prostostoječi objekti), b (nizki strnjeni objekti), av (visoki objekti večjega merila, višine nad 3 etaže; bloki, poslovni objekti). Ob tem se v 56. členu odloka OPN, ki določa tipologijo objektov, dopušča odstopanja od skupnih prostorskih izvedbenih pogojev glede oblikovanja (tipologija objektov) za kompleksne prostorske ureditve s predvidenim načinom urejanja z OPPN, katerih oblikovanje se določi v OPPN.

Z načrtovano prostorsko ureditvijo se obstoječo grajeno strukturo zahodno od območja smiselno zaključi, v vzhodnem delu pa uredi zeleni pas proti površinam pretežno stanovanjske gradnje z dejavnostmi vzhodno od območja. Koncept oblikovanja in urejanja območja OPPN temelji na:

- upoštevanju smeri poteka obstoječih cest, predvsem Gorenjske ceste in značilnih linij ter smeri obstoječe pozidave,
- upoštevanju gradbene linije vzdolž Gorenjske ceste,
- načrtovanju objektov in površin na način, da je vizualna izpostavljenost načrtovane prostorske ureditve čim manjša in v veliki meri skrita za zelenjem - načrtovani zeleni pas v vzhodnem delu območja OPPN in drevored vzdolž Gorenjske ceste predstavljata tudi ločilni / prehodni pas med različnimi vzorci zazidave.

Obravnavano območje predstavlja tamponsko območje med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani, kot je to predvideno v okoljskem poročilu² k OPN. Kot je opisano

² V Okoljskem poročilu k OPN (izdelovalec ICRO, Domžale, št. proj. 159/08-OP, jan.2011, dop.: junij 2011, okt. 2012, april 2013; v nadaljevanju OP) se je v OPN na območju ME 18/1 CU/1 kot omilitveni ukrep z vidika hrupa in vplivov na zdravje spremenila namenska raba prostora iz predlaganega območja stanovanj v območje centralnih dejavnosti (kot je to že bilo tudi v prostorskem planu občine), s čimer se dolgoročno zagotavlja »tamponska« cona med stanovanjskimi površinami in gospodarsko cono.

načrtovana prostorska ureditev s svojo zaprto obliko zazidave prispeva k zmanjšanju obremenjenosti s hrupom na sosednjih območjih zaradi motornega prometa na površinah za parkiranje in manipulacijo tovornih vozil zahodno od območja OPPN.

V odloku OPN se v podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih iz 112. člena na območju ME 18 CU/1 kot izhodišče predvideva še, da se z višino objektov ne sme presegati 10 m, da so obvezne dvokapne strehe naklona 38 do 42 stopinj s kritino rdeče barve (op.: hkrati tipologija av pri oblikovanju streh predvideva dvokapnice z naklonom 30 do 42 stopinj ali ravne strehe) in da se upošteva gradbeno linijo od Gorenjski cesti.

Z načrtovano prostorsko ureditvijo se z objekti ne bo presegalo višine 10 m. Streha stavbe večjega merila je načrtovana v kombinaciji dvokapnice (med 35 in 42 stopinj) in ravne strehe. Dvokapnica se predvideva v njenem severnem delu bolj vidnem iz javnih površin Gorenjske ceste in ceste Jama. Kot element ublažitve kubusa večjega merila bo poševno prisekana tudi vzhodna fasada ob zelenem pasu. Severno od predvidene stavbe večjega merila se predvidi parkirne površine za osebna vozila, ki, enako kot predvidena stavba v severnem delu, sledijo poteku Gorenjske ceste. Severni niz parkirnih mest se prekrije z nadstrešnico, ki s severno stranico sledi gradbeni liniji vzdolž Gorenjske ceste, po oblikovanju in materialih pa se prilagaja obstoječi nadstrešnici za parkiranje zahodno od območja OPPN. V pasu med predvideno nadstrešnico in Gorenjsko cesto se zasadi drevored, ki smiselno sledi načrtovanemu zelenemu pasu na območju EUP ME 09, kot nadaljevanje temu pa proti središču mesta sledi srednja in drobnejša pozidava ob Gorenjski cesti. Barva strešne kritine (sive barve) je v OPPN določena glede na okolico (op.: kritina opečne barve je bolj značilna za naselbinsko jedro Velikega Mengša, ki sega do razbremenilnika Pšate).