

4. ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE ME 18 CU/1

Na podlagi 127. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US) in 17. člena Statuta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 1/15) je Občinski svet Občine Mengeš na seji dne sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE ME 18 CU/1

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet OPPN)

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje ME 18 CU/1 (v nadaljevanju: OPPN).
- (2) OPPN je izdelal STUDIO 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o., pod zaporedno številko projekta 01/U0909/2024.
- (3) OPPN se v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod identifikacijsko številko 5573.

2. člen (sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Tekstualni del OPPN vsebuje:
 - splošne določbe,
 - opis prostorske ureditve,
 - umestitev načrtovane ureditve v prostor,
 - zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
 - rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine,
 - rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
 - etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi posegi in zahteve za izvajanje OPPN,
 - velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih in tehničnih rešitev,
 - končne določbe.

(3) Grafični del OPPN obsega:

- list 1: Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju (M 1:5000),
- list 2: Območje občinskega podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, gospodarsko javno infrastrukturo in ortofoto posnetkom (M 1:1000),
- list 3: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji (M 1:2500),
- list 4.1: Zazidalna situacija (M 1:1000),
- list 4.2: Zazidalna situacija – prerezi (M 1:500),
- list 4.3: Zazidalna situacija – regulacijski elementi (M 1:1000),
- list 5: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (M 1:1000),
- list 6: Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom (M 1:1000),
- list 7: Načrt parcelacije s prikazom javnih površin (M 1:1000).

(4) Spremljajoče gradivo OPPN so:

- poročilo o sodelovanju z javnostjo,
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta,
- mnenja nosilcev urejanja prostora,
- mnenje o obveznosti presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
- povzetek za javnost,
- elaborat ekonomike.

3. člen
(uporabljeni izrazi)

Izrazi uporabljeni v tem odloku imajo naslednji pomen:

- **Bruto tlorisna površina** (v nadaljevanju: BTP) je seštevek vseh etaž stavbe; izračunana skladno s standardom SIST ISO 9836.
- **Gradbena parcela** (v nadaljevanju: GP) je zemljišče trajno določeno za redno rabo objekta oziroma zaključeno celoto objektov; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom oziroma objekti in zemljišče ob objektu oziroma objektih, ki pripada temu objektu oziroma tem objektom, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta oziroma teh objektov.
- **Gradbena meja** (v nadaljevanju: GM) je črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča. Izven GM lahko segajo zbirna mesta za odpadke, ki so lahko zavarovana pred vremenskimi vplivi.
- **Gradbena linija** je črta, na katero morajo biti z enim robom - s fasado postavljene stavbe.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen (obseg območja OPPN)

- (1) Območje ME 18 CU/1 se nahaja v severnem delu mesta Mengeš na obrobju gospodarske cone. Na vzhodni strani ga obdaja stanovanjska gradnja z dejavnostmi, na severni Gorenjska cesta (glavna cesta G2 / 1138 Moste – Mengeš) in cesta Jama (lokalna cesta LC 253041 Mengeš - Vodice), na zahodni površine gospodarske cone ter na južni površine porasle z vegetacijo ob vodni infrastrukturi – razbremenilniku od Pšate proti Kamniški Bistrici.
- (2) Območje OPPN je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13, 6/13, 8/17, 9/18, 3/20, 3/24; Uradni list RS, št. 31/18; OPN) opredeljeno kot podenota CU/1 enote urejanja prostora ME 18.
- (3) Območje OPPN meri približno 1,1 ha in obsega zemljišča s parc. št.: 1498/10, 1498/11, 1498/16, 1498/19, 1499/6-del, 1499/10-del, 2897/11-del, 2903/1-del vse k.o. 1938 Mengeš.
- (4) Območje OPPN je določeno v grafičnem delu OPPN na listu 2.

5. člen (urejevalne enote)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na dve urejevalni enoti (v nadaljevanju: UE):
 - UE1: območje za centralne dejavnosti,
 - UE2: območje cest.
- (2) Urejevalne enote so prikazane v grafičnem delu OPPN na listu 7.

6. člen (funkcija in oblikovanje območja OPPN)

- (1) Na območju OPPN se obstoječo grajeno strukturo zahodno od območja smiselno zaključi, v vzhodnem delu pa uredi zeleni pas proti površinam pretežno stanovanjske gradnje z dejavnostmi. Za območje OPPN je v OPN določena namenska raba prostora CU - osrednja območja centralnih dejavnosti. Območje OPPN predstavlja tamponsko območje med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani.
- (2) Na območju OPPN se načrtuje umestitev stavb in površin za storitvene, poslovne in dopolnilne skladiščne dejavnosti ter za bivanje za posebne družbene skupine, v njegovem vzhodnem delu pa zeleni pas, intenzivno zasajen z drevjem in grmičevjem.
- (3) 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.

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

1. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI

7. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji)

- (1) Območje OPPN je prometno dostopno z lokalne ceste LC 253041 Mengeš - Vodice (cesta Jama), ki se severno od območja OPPN navezuje na glavno cesto G2 / 1138 Moste – Mengeš (Gorenjska cesta). V bližini območja OPPN je med cesto Jama in Gorenjsko cesto je izvedena tudi javna pot JP 753653. Dostop do načrtovane prostorske ureditve se načrtuje z obstoječega notranjega cestnega omrežja na območju enote urejanja prostora (v nadalj.: EUP) ME 11, ki je na javno prometno omrežje priključeno z obstoječimi priključki na cesto Jama.
- (2) Območje OPPN obdaja grajena struktura razen na južni strani. Stavbna struktura severno od območja, preko Gorenjske ceste, je strnjena, s stavbami podolžnega tlorisa drobnejšega do srednjega merila s prevladujočo orientacijo pravokotno na potek Gorenjske ceste. Stavbna struktura vzhodno od območja je tradicionalna, drobnejšega merila, ki sledi poteku Gorenjske ceste. Za del gospodarske cone, ki se nahaja zahodno od območja OPPN, je značilna dokaj urejena postavitev posameznih stavb (na pravokotni mreži dokaj enakomernega ritma) večjega merila. Južno od območja OPPN oziroma na južni strani so površine porasle z vegetacijo ob vodni infrastrukturi – razbremenilniku od Pšate proti Kamniški Bistrici.
- (3) Območje OPPN je glede na svojo umestitev znotraj grajene strukture mesta in ob zelenem pasu vzdolž razbremenilnika manj izpostavljeno pogledom iz okolice. Načrtovana prostorska ureditev je z umestitvijo stavb, zelenega pasu na vzhodni strani in drevoreda vzdolž Gorenjske ceste zasnovana na način, da je njena vizualna izpostavljenost čim manjša in v veliki meri skrita za zelenjem.
- (4) Območje je prometno in funkcionalno povezano z območji EUP ME 11, ME 12 in deloma ME 10, kjer se nahajajo obstoječe poslovno skladiščne stavbe ter površine za parkiranje tovornih vozil investitorja OPPN. Montažni skladiščni objekt, postavljen na ploščadi zahodno od območja OPPN, se po potrebi prestavi ali poruši.
- (5) Območje OPPN predstavlja tamponsko območje med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani. Načrtovana prostorska ureditev z zaprto obliko zazidave prispeva k zmanjšanju obremenjenosti s hrupom na soslednjih območjih zaradi motornega prometa na površinah za parkiranje in manipulacijo tovornih vozil zahodno od območja OPPN. Načrtovani zeleni pas predstavlja ločilni pas med različnimi vzorci zazidave. V zelenem pasu se načrtuje pešpot, kot povezava severnega dela Mengša s pešpotjo ob Pšati. Pešpot ob Pšati poteka skozi

Mengeš in povezuje oziroma bo povezala dele pešpoti pod Gobavico od Cegvenškega bajerja, preko športnega parka, mimo obeh gradov do skakalnic in naprej do Topol.

- (6) Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji so prikazani v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.

8. člen

(posegi izven območja OPPN)

- (1) Posegi izven območja OPPN so dopustni za potrebe gradnje gospodarske in prometne infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN in za vzpostavitev povezav s sosednjimi območji ter za zagotavljanje rešitev in ukrepov za varstvo pred požarom.
- (2) Posegi iz prejšnjega odstavka so dopustni ob pridobljenem soglasju / mnenju upravljavca posamezne infrastrukture in so prikazani v grafičnem delu OPPN na listu 5.
- (3) S tem OPPN se lahko ureja tudi stik stavbe načrtovane s tem OPPN s stavbo, ki se nahaja v severovzhodnem delu EUP ME 11 in je prikazan v grafičnem delu OPPN.

2. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

9. člen

(javne površine)

- (1) Javne površine v območju OPPN so prometne površine obstoječega cestnega omrežja v UE2 in zeleni pas s pešpotjo v UE1 na območju P1.3.
- (2) Javne površine so prikazane v grafičnem delu OPPN na listu 7.

10. člen

(dopustne dejavnosti)

Na območju OPPN so dopustne storitvene, poslovne in dopolnilne skladiščne dejavnosti ter bivanje za posebne družbene skupine do 40 % BTP stavbe.

11. člen

(vrste dopustnih gradenj in objektov)

- (1) V območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj za izvedbo načrtovane prostorske ureditve.
- (2) Na območju OPPN so dopustni naslednji objekti glede na namen uporabe:
 - 2111 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
 - 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
 - 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,

- 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti: fotovoltaični sistemi na strehi objektov,
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev: ograje,
 - vrtine za zajem toplote iz vode in zemljine,
 - informacijski panoji,
 - urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah.
- (3) Poleg dopustnih objektov iz prejšnjega odstavka so v UE1 (ter na območju iz tretjega odstavka 8. člena odloka) dopustni tudi:
- 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,
 - 12420 Garažne stavbe: kolesarnice,
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnice za parkiranje,
 - zbirna mesta za odpadke, ki so lahko zavarovana pred vremenskimi vplivi,
 - zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.
- (4) Na območju OPPN so dopustni začasni nujni objekti.

3. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

12. člen

(pogoji in usmeritve za umeščanje in načrtovanje objektov)

- (1) Pogoji in usmeritve za umeščanje in načrtovanje objektov so določeni s stopnjo izkoriščenosti zemljišč, regulacijskimi črtami, dopustnimi odmiki od meja sosednjih zemljišč, dopustnimi tlorisnimi gabariti objektov in dopustnimi višinskimi gabariti stavb.
- (2) Faktor zazidanosti na območju UE1 pri izvedbi stavb ne sme presegati 50% površine UE1. Faktor zazidanosti je razmerje med zazidano površino vseh stavb v UE1 in površino UE1.
- (3) Faktor izrabe na območju UE1 pri izvedbi stavb ne sme presegati 0,6. Faktor izrabe se določi kot razmerje BTP stavb in površino UE1.
- (4) Na območju UE1 je treba najmanj 30% površin nameniti odprtim zelenim površinam (sem se štejejo zelene površine na raščenem terenu).
- (5) Na območju OPPN se določajo naslednje regulacijske črte:
- gradbena meja za stavbo z oznako GM,
 - gradbena linija za postavitve nadstrešnice za parkiranje GL,
 - gradbena meja za nadstrešnico za parkiranje GMmp,
 - regulacijska linija drevoreda z oznako RLz, ki določa os drevoreda.
- (6) Dopustni odmiki od meja sosednjih zemljišč brez soglasja lastnika sosednjih zemljišč so:

- za stavbo določeni z GM,
 - za nadstrešnico za parkiranje z GL in GMmp,
 - za zbirna mesta za odpadke, ki so lahko zavarovana pred vremenskimi vplivi, 0,5 m,
 - za gradbene inženirske objekte, ki predstavljajo GJI ali priključke na GJI, utrjene prometne površine vključno s površinami za mirujoči promet in manipulacijo 0,0 m.
- (7) Ograje so lahko postavljene do parcelne meje sosednjih zemljišč oziroma na parcelno mejo, če s tem soglašata oba lastnika sosednjih zemljišč. Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje od cestnega telesa 2,0 metra, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odmikom.
- (8) Etažnost stavbe na območju P1.1 v UE1 je pritlična (P), v manjšem delu na severni strani, kjer se načrtujejo prostori za bivanje za posebne družbene skupine, pa nadstropna (do P + N + podstr.). Dopustna višina stavbe je največ 10,0 m od kote pritličja, razen v delu, kjer se stikuje s sosednjo stavbo na območju EUP ME 11, ki je označen in prikazan v grafičnem delu OPPN na listih 4.1 in 4.2. Na tem delu ne sme presegati višine kapu dvokapnice nad prostori za bivanje za posebne družbene skupine.
- (9) Dopustna višina nadstrešnice na območju P1.2 v UE1 je lahko največ 4,0 m nad koto urejenega terena in ima lahko samo eno etažo.
- (10) Ograje (razen varovalne in protihrupne) ne smejo biti višje od 1,8 m. V križiščih cest in območjih cestnih priključkov ne smejo ovirati preglednostnega trikotnika.
- (11) Tlorisni in višinski gabariti ter regulacijski elementi so prikazani v grafičnem delu OPPN na listih 4.1, 4.2 in 4.3.

13. člen (pogoji za oblikovanje)

- (1) Načrtovana tlorisna zasnova stavbe v območju P1.1 v delu UE1 je izrazito podolžna in lomljena. Na severozahodni strani se stika s sosednjo stavbo v severovzhodnem delu EUP ME 11. Na stiku med obstoječo in predvideno stavbo se na severni strani kot prehod med obstoječo in načrtovano stavbo predvidi notranji atrij. Prostore za bivanje za posebne družbene skupine je treba obvezno načrtovati v severnem delu stavbe. Stranice osnovnih kubusov stavbe morajo biti vzporedne z GM. Osnovnemu kubusu stavbe se lahko odvzema in dodaja nove kubuse. Tudi stranice teh morajo biti vzporedne z GM razen v primeru tehnoloških zahtev dejavnosti.
- (2) Stranice nadstrešnice v območju P1.2 v delu UE1 morajo biti vzporedne z GMmp in GL.
- (3) Oblikovanje in členitev fasad, strukturiranje fasadnih odprtín in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in poenoteno.
- (4) Barve fasad naj bodo v belih ali svetlejših sivih tonih. Na notranjih fasadah usmerjenih na obstoječe notranje manipulacijske in parkirne površine na območju EUP ME 11 so dopustni barvni poudarki

modre barve - enake kot na okoliških fasadah. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

- (5) Streha stavbe v območju P1.1 v delu UE1 je sestavljena. Nad severnim delom stavbe je pretežno (ali v celoti) dvokapnica z naklonom od 35 do 42 stopinj. Vzhodna fasada stavbe mora biti v zgornjem pasu v višini kapu dvokapnice poševno prisekana v enakem naklonu kot strešina dvokapnice. Ostali deli strehe so ravni. Strešna kritina na dvokapnici nad severnim delom stavbe je lahko sive do grafitno sive barve. Na delih stavbe z ravno streho se priporoča izvedba zelene ali tehnološke zelene strehe (lahko kombinirana zelena streha). Oblika strehe je prikazana v grafičnem delu OPPN na listih 4.1 in 4.2.
- (6) Nadstrešnica za parkiranje se po oblikovanju in materialih prilagaja obstoječi nadstrešnici za parkiranje zahodno od območja OPPN v severnem delu območja EUP ME 11.
- (7) Fotonapetostne naprave in sprejemnike sončne energije naj se umešča na vizualno manj izpostavljena mesta oziroma na način, da so čim manj vidno izpostavljeni.
- (8) Klimatske, prezračevalne in podobne naprave je treba na stavbah namestiti tako, da niso vidne z javnih površin (npr. na dvoriščne fasade, za vencem ravne strehe).
- (9) Ograje morajo biti transparentne. S konstrukcijo in materiali naj v prostoru ne izstopajo.

14. člen

(pogoji in usmeritve za parkiranje in manipulativne površine)

- (1) Parkirna mesta za osebna vozila morajo biti zagotovljena v UE1. Parkirna mesta je dopustno zagotavljati tudi izven območja OPPN na območjih EUP ME 10, ME 11 in ME 12.
- (2) Glede na namembnosti ali dejavnosti je treba pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest za osebna vozila (v nadaljevanju PM):

Namembnost objekta ali dejavnost	Število PM
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: delavski domovi	1 PM / 3 postelje
12203 Druge poslovne stavbe	1 PM / 30 m ² BTP
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti	1 PM / 30 m ² BTP (ne manj kot 2 PM)
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: delavnice za lažja popravila tovornjakov	2 PM / popravilno mesto
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladiščne stavbe	1 PM / 150 m ²

- (3) Poleg normativov iz prejšnjega odstavka se pri izračunu parkirnih mest upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

15. člen

(pogoji in usmeritve za ureditev ostalih površin in krajinske ureditve)

Za urejanje ostalih površin veljajo naslednji pogoji:

- ob vzhodnem robu območja OPPN je treba urediti zeleni pas širine najmanj 12 m, na katerem se zasadi drevesna (višja drevesa) in grmovna vegetacija, po potrebi je v tem pasu dopustno urediti dovozno pot za gasilska vozila; na območju P1.3 se uredi pešpot oziroma peš povezava,
- vzdolž Gorenjske ceste je treba zasaditi drevored (določena je regulacijska linija drevoreda z oznako RLz, ki določa os drevoreda), ki smiselno sledi načrtovanemu zelenemu pasu na območju EUP ME 09; izbor dreves se prilagodi prostorskim možnostim, priporoča se vrste z bogato krošnjo,
- dostopne poti, parkirne in manipulacijske površine je treba primerno utrditi,
- višina urejenega terena ob načrtovanih objektih mora biti prilagojena sosednjim zemljiščem, morebitne manjše nivojske razlike je treba praviloma premostiti s travnatimi brežinami,
- za nove zasaditve naj se prednostno uporablja avtohtone, lokalno prisotne vrste; načrtovati jih je treba v sodelovanju s strokovnjakom s področja krajinske arhitekture ali arboristom.

16. člen

(pogoji in usmeritve za UE1)

- (1) V UE1 je dopustna gradnja vseh vrst objektov predvidenih z OPPN.
- (2) UE1 je razdeljena na tri dele:
 - P1.1 namenjen za stavbo,
 - P1.2 namenjen parkirišču za osebna vozila,
 - P1.3 namenjen delu zelenega pasu s pešpotjo.
- (3) V UE1 se načeloma načrtujeta dve GP. Eno sestavljata dela P1.1 in P1.2, drugo pa del zelenega pasu s pešpotjo P1.3.
- (4) Na območje UE1 se dostopa z obstoječega notranjega cestnega omrežja na območju EUP ME 11 zahodno od območja OPPN:
 - do dela P1.1 z notranjih manipulacijskih in parkirnih površin,
 - do dela P1.2 preko parkirnih površin ob cesti Jama.
- (5) Obstoječi pomožni objekt se poruši.

17. člen

(pogoji in usmeritve za UE2)

- (1) Območje UE2 predstavlja dela obstoječih:
 - glavne ceste G2 / 1138 Moste – Mengeš (Gorenjska cesta) – P2.1,
 - lokalne ceste LC 253041 Mengeš - Vodice (cesta Jama) – P2.2.
- (2) V UE2 so dopustne gradnje v skladu z ostalimi določbami tega odloka in gradnja gospodarske javne infrastrukture.

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

18. člen

(zasnova projektnih rešitev gospodarske javne infrastrukture)

Projektne rešitve za ureditev omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo so prikazane v grafičnem delu OPPN na listu 5.

19. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Dostopanje do območja OPPN se načrtuje z obstoječega notranjega cestnega omrežja na območju EUP ME 11. Ta je na javno prometno omrežje priključen z obstoječimi priključki na cesto Jama (LC 253041 Mengeš - Vodice).
- (2) Na območju OPPN se v severnem delu UE1 načrtuje parkirišče za osebna vozila kot nadaljevanje tovrstnih površin v EUP ME 11, v osrednjem pa razširitev manipulacijskih površin za potrebe dejavnosti.
- (3) Dostopanje tovornih vozil na glavno cesto G2 / 1138 Moste – Mengeš (Gorenjska cesta) se vrši izključno preko javne poti JP 753653.

20. člen

(elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

- (1) Preko območja OPPN potekajo obstoječi elektroenergetski vodi: podzemni 20 kV vod ob severnem robu območja OPPN ter 20 kV prostozračni vod in NN vod v osrednjem delu območja OPPN. Zahodno od območja se nahaja obstoječa transformatorska postaja TP KLEMEN TRANSPORT (na zemljišču s parc. št. 1498/17 k.o. 1938-Mengeš).
- (2) Obstoječa TP KLEMEN TRANSPORT se prestavi v južni del območja OPPN, do katere se po robu območja OPPN od jaška na območju Gorenjske ceste predvidi nov 20 kV vod. Obstoječe NN priključke se naveže na novo TP ob upoštevanju načrtovane prostorske ureditve. Obstoječa podzemni 20 kV vod, ki poteka zahodno od območja OPPN, ter 20 kV prostozračni vod, ki poteka v osrednjem delu območja, se ukineta.
- (3) Z javno razsvetljava sta opremljeni obe javni cesti, ki potekata ob severnem robu območja OPPN. Z interno razsvetljava sta opremljeni sosednji EUP ME 11 in ME 12. Z interno razsvetljava se lahko po potrebi opremljajo tudi območja OPPN.

21. člen
(oskrba z drugo energijo)

- (1) Objekti morajo zaradi varčevanja z energijo in ohranjanja toplote ter čim večje rabe obnovljivih virov energije zagotavljati učinkovito rabo energije in rabo obnovljivih virov energije na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode, kopalne vode in razsvetljave v stavbah ter drugih tehničnih sistemov, povezanih s sistemi stavbe. Čim večji del energije za delovanje sistemov mora biti po možnosti zagotovljen iz obnovljivih virov energije.
- (2) V severnem delu območja OPPN poteka obstoječi plinovod, na katerega se lahko priključi načrtovana prostorska ureditev.

22. člen
(komunikacijska omrežja)

V severnem delu območju OPPN potekajo vodi obstoječih komunikacijskih omrežij, na katere se lahko priključi tudi načrtovana prostorska ureditev.

23. člen
(vodovod in hidrantno omrežje)

- (1) Za oskrbo načrtovane prostorske ureditve s pitno vodo se načrtuje njeno priključevanje na javno vodovodno omrežje, ki poteka v severnem delu območja OPPN.
- (2) Na območju in v bližini območja OPPN se nahaja več hidrantov (na območju Gorenjske ceste). Za gašenje požarov v območju OPPN se umesti dva ali več dodatnih hidrantov.
- (3) Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5,0 m, največja pa 80,0 m. Hidranti so lahko medsebojno oddaljeni največ 80,0 m. Natančna razmestitev hidrantov, potrebna količina vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določijo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

24. člen
(odvajanje odpadnih komunalnih voda)

- (1) Obstoječi javni kanalizacijski vodi za odpadne komunalne vode potekajo v severnem delu območja OPPN na območju Gorenjske ceste in južno od območja OPPN vzdolž Pšate (razbremenilnika).
- (2) Za načrtovano prostorsko ureditev se odvajanje komunalne odpadne vode načrtuje z izvedbo priključka na kanalizacijski vod, ki poteka v severnem delu območja OPPN.

25. člena

(odvajanje in čiščenje padavinskih odpadnih voda)

- (1) Padavinske odpadne vode se prednostno ponika in se s tem obnavlja podzemno vodo v vodonosniku. Njihovo ponikanje se prednostno načrtuje na raščenem delu zemljišča, namenjenega gradnji po možnosti skozi tla zaraščena z vegetacijo.
- (2) Odvajanje padavinskih odpadnih voda je treba načrtovati na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin.
- (3) Padavinske odpadne vode, ki odtekajo z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebujejo usedljive snovi, mora upravljavec teh objektov zajeti in mehansko obdelati v skladu s predpisom o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.
- (4) Neonesnažene padavinske odpadne vode (npr. s strehe objektov) se lahko uporabijo kot dodatni vir vode za namene, pri kateri ni treba zagotoviti kakovosti za pitno vodo, na primer za splakovanje stranišč, zalivanje ipd.

26. člen

(zbiranje odpadkov)

- (1) Zbirno mesto za odpadke mora biti zavarovano pred vremenskimi vplivi tako, da zaradi njih ne pride do onesnaženja okolice in poškodovanja zabojnikov. Zbirno mesto za odpadke se lahko določi tudi kot skupno zbirno mesto funkcionalno povezanih območij (območje OPPN, območja EUP ME 11, ME 12 in ME 10).
- (2) Zabojniki za zbiranje odpadkov (ki jih uporabniki izvajalcu javne službe prepustijo po sistemu od vrat do vrat) morajo biti v času odvoza odpadkov dostopni vozilom za odvoz odpadkov na za-to določenem prevzemnem mestu.

**V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV,
OHRANJANJE NARAVE TER VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE**

27. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Del območja OPPN se nahaja na območju arheološkega najdišča Mengeš – arheološko območje Gobavica (EŠD 9718).

28. člen
(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnega območja ali posebnega varstvenega območja Natura 2000.

29. člen
(vode, tla in podzemne vode)

- (1) Območje OPPN se nahaja na območju III. vodovarstvenega pasu vodnega vira (Odlok o varstvenih pasovih vodnih virov Domžale I., II., III., IV., V. in DG I. in ukrepih za zavarovanje voda (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 5/1998, 11/1999). Za posege, za katere je skladno z navedenim predpisom treba izdelati oceno vpliva predvidenega posega na podzemne vode, je le-to potrebno zagotoviti v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Odpadne komunalne vode z območja OPPN se odvajajo v obstoječi javni kanalizacijski vod za odpadne komunalne vode.
- (2) Na območju OPPN ni vodotokov. Južno od območja OPPN poteka razbremenilnik od Pšate proti Kamniški Bistrici.
- (3) Odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajeno s predpisi s področja varstva voda in varstva okolja.
- (4) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja površinskih in podzemnih voda.
- (5) V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi. V primeru nezgod je treba zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.
- (6) V času gradnje je prepovedano odmetavanje izkopanega materiala v vodotoke, na vodna in priobalna zemljišča.
- (7) Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je degradacija tal čim manjša. Preprečevati je treba erozijo tal in izvajati protierozijske ukrepe (npr. poskrbeti, da ni oviran odtok zalednih voda). Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ali na tla se mora upoštevati zlasti:
 - da se čim manj tal prekriva z nepropustnimi materiali,
 - da se v tleh ohranja čim več organske snovi.
- (8) Med izvajanjem gradnje je treba za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal izvajati naslednje ukrepe:
 - za prevoze do gradbišča se uredi čim krajše poti,
 - za začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in manipulativne površine,

- gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu, na neutrjenih tleh.
- (9) Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana in onesnažena tla ter tla na poteh in začasnih gradbenih površinah se morajo sanirati.

30. člen
(zrak)

- (1) Pri načrtovanju objektov v območju OPPN je treba upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije v objektih.
- (2) V času gradnje je treba izvajati naslednje ukrepe:
- vlaženje in škropljenje tistih površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu v okolje (npr. transportne poti, druge odkrite površine, gradbeni materiali, ravnanje z odpadki),
 - pokrivanje tovornjakov pri odvozu gradbenih odpadkov,
 - čiščenje tovornih vozil in gradbene mehanizacije preden zapustijo območje gradbišča, zato da ne bo prihajalo do onesnaževanja javnih cest,
 - redno vzdrževanje in pravilno delovanje gradbene mehanizacije,
 - zmanjšati je treba kakršnokoli odmetavanje materiala, nastalega pri gradnji, z večjih višin,
 - gradbena dela se ne smejo izvajati v vetrovnem vremenu,
 - prepovedano je kurjenje katerihkoli materialov in odpadkov na gradbišču.

31. člen
(hrup)

- (1) Območje OPPN se uvršča v območje III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) V času gradnje objektov je treba izvajati ukrepe za zmanjševanje hrupa. Smiselno naj se uporabijo določila predpisa o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.
- (3) Z načrtovano prostorsko ureditvijo je treba dostope za skladiščno dejavnost in delavnice za lažja popravila tovornjakov predvideti z zahodne strani.
- (4) Klimatske, prezračevalne in podobne naprave je treba na stavbe in GP namestiti stran od okoliških stanovanj in prostorov, v katerih se zadržujejo ljudje, oziroma tako, da ne bodo pripevale k obremenjenosti s hrupom okoliških stanovanj in prostorov, v katerih se zadržujejo ljudje.

32. člen
(odpadki)

Glede ravnanja z odpadki je v času gradnje mora investitor zagotoviti:

- da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke začasno skladiščijo na gradbišču ločeno po posameznih vrstah s seznama odpadkov in ločeno od drugih odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja, z njimi pa ravnati tako, da jih je mogoče obdelati,
- med seboj ločeno zbiranje gradbenih odpadkov,

- da se (nevarne) gradbene odpadke odda zbiralcem teh odpadkov ali izvajalcem obdelave teh odpadkov,
- da se za morebitne nevarne odpadke določi ustrezno opremljeno mesto na območju gradbišča (izven območja izkopov oziroma gradbene jame), skladiščne posode za nevarne odpadke pa morajo biti iz ustreznih materialov (odporni na skladiščene snovi), zaprte in ustrezno označene (oznaka odpadka, oznaka nevarnosti),
- naročilo za prevzem odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del, kar mora biti ustrezno evidentirano.

33. člen

(zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja)

Osvetljevanje zunanjih površin (dovozne ceste, parkirišča, objekti) je treba zmanjšati na najnižjo možno raven oziroma se površin, ki jih ni nujno osvetljevati, ne osvetljuje.

34. člen

(elektromagnetno sevanje)

Na območju OPPN za obnovo bo vir elektromagnetnega sevanja nova transformatorska postaja.

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

34. člen

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

- (1) Območje OPPN v poplavnem dogodku avgusta 2023 ni bilo prizadeto. Občina Mengeš je po katastrofalnih poplavih pristopila k izdelavi hidrološko hidravlične analize (HHŠ), ki je že izdelana (HHŠ je izdelal TEMPOS, okoljsko gradbeništvo, d.o.o., julij 2024, št. elab.: 140/2024)¹. V sklopu te HHŠ so bile izdelane karte razredov poplavne nevarnosti (KRPN). Te izkazujejo, da leži območje OPPN izven vseh razredov poplavne nevarnosti.
- (2) Območje OPPN se glede na opozorilno karto erozije ne nahaja na erozijskem območju.
- (3) V primeru potresa se lahko pričakuje pospeške tal 0,250 [g]. Objekti morajo biti grajeni protipotresno, v skladu s potresno ogroženostjo.

35. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Zasnova varstva pred požarom mora biti zasnovana na protipožarnih zahtevah za varnostne ukrepe, ki so predpisani s področno zakonodajo.

¹ HHŠ je bila v avgustu 2024 posredovana v pregled in potrditev na DRSV in v maju 2025 recenzirana

STUDIO 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

e-mail: info@studio3r.si, tel. 064 179 922

- (2) Objekti morajo zaradi zmanjšanja ogroženosti ljudi v njih in njihovi bližini in zaradi zmanjšanja ogroženosti okolja zagotavljati požarno varnost in omogočiti učinkovito ter varno ukrepanje gasilcev in reševalcev. Za zagotavljanje varnosti pred požarom je treba:
- v objektih in okolici objektov zagotoviti neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje,
 - zagotoviti vodo za gašenje,
 - zunanje stene in strehe stavb projektirati in graditi tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje parcele in od sosednjih objektov omejeno širjenje požara na sosednje objekte,
 - stavbe projektirati in graditi tako, da ob požaru njihova nosilna konstrukcija določen čas ohrani potrebno nosilnost,
 - stavbe projektirati in graditi tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo uporabnikom hitro in varno zapustitev stavbe.
- (3) Okrog stavbe na območju P1.1 v UE1 je treba zagotoviti krožno dovozno pot za gasilska vozila, če je tako zahtevano v Tehnični smernici TSG-1-001: 2019 Požarna varnost v stavbah.
- (4) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POSEGI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

36. člen (načrt parcelacije)

- (1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije, ki je določen in prikazan na listu št. 7.
- (2) Ne glede na ostala določila tega odloka je dopustna delitev gradbenih parcel za potrebe izgradnje objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture.

37. člen (etapnost gradnje)

- (1) Načrtovane prostorske ureditve se lahko izvajajo v več etapah. V okviru vsake etape je treba izvesti pripadajočo infrastrukturo in naprave v zadostnih kapacitetah ter druge pripadajoče ureditve (npr. parkirne površine, zelene ureditve ipd.).
- (2) Drevesno in grmovno vegetacijo v zelenem pasu ob vzhodnem robu območja OPPN in drevored vzdolž Gorenjske ceste je treba zasaditi pred ali sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za stavbo na območju P1.1.

38. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Pred pričetkom gradnje so investitorji dolžni pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske infrastrukture zaradi uskladitve posegov in zakoličbo, predstavitev ali ustrezne zaščite vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- (2) V primeru poškodb gospodarske infrastrukture med gradnjo morajo investitorji o tem takoj obvestiti upravljavce.
- (3) Investitorji so dolžni izdelati in izročiti upravljavcu posamezne vrste gospodarske infrastrukture projekt izvedenih del, izdelan v skladu z navodili upravljavca, v analogni in digitalni obliki (grafika v dwg, dxf ali shp formatu).
- (4) Po končani gradnji so investitorji skupaj z upravljavci dolžni zagotoviti povrnitev teh površin v prvotno stanje oziroma zagotoviti ustreznost teh površin za namene, predvidene z načrtovanimi ureditvami.
- (5) Investitorji so dolžni na začetku gradbenih del skrbno odstraniti in začasno skladiščiti rodovitno zemljo, ter jo uporabiti za urejanje zelenih površin na območju OPPN.
- (6) Obveznost investitorjev je tudi izvedba vseh ukrepov za varstvo okolja in normalno rabo načrtovanih objektov.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

39. člen

(velikost dopustnih odstopanj)

- (1) Odstopanja od kot urejenega terena so +0,5/ -0,5 m.
- (2) V grafičnem delu OPPN prikazane parkirne in manipulacijske površine niso zavezujoče. Določi se jih v skladu s potrebami in ostalimi določbami tega odloka.
- (3) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in lokacij objektov gospodarske infrastrukture zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Dopustne so tudi delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev gospodarske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske infrastrukture.
- (4) Dopustna so tudi manjša odstopanja od tehničnih elementov za zakoličbo objektov, regulacijskih črt in gradbenih parcel, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov ali prenosa geodetskih podatkov v naravo. Večja odstopanja so dopustna v skladu s prejšnjimi odstavki tega člena.

IX. KONČNE DOLOČBE

40. člen
(hramba in vpogled)

OPPN je skupaj s prilogami na vpogled na Občini Mengeš.

41. člen
(začetek veljavnosti)

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

OBČINA MENGEŠ
Občinski svet

Številka:

Datum:

Bogo Ropotar
župan