

**POBUDA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE ME 18 CU/1
(strokovna podlaga)**

1. PODATKI O PROJEKTU

Naziv prostorskega akta:

**POBUDA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE ME 18 CU/1**

Naročnik:

**Klemen transport, prevoz blaga, Klemen Piškur s.p.
Gorenjska cesta 9
1234 Mengeš**



Izdelaovalec:

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

Odgovorni vodja izdelave:

**Martina Rotar, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1155 PA PPN
– pooblaščenka arhitektka in pooblaščenka prostorska načrtovalka**



Delovna skupina:

**Gregor Rutar, štud.urb.
Saša Rutar, upr.teh.
Janvit Sabadin, mag.inž.arh.**

Št. projekta:

01/U0909/2024

Datum:

november 2024

2. KAZALO VSEBINE

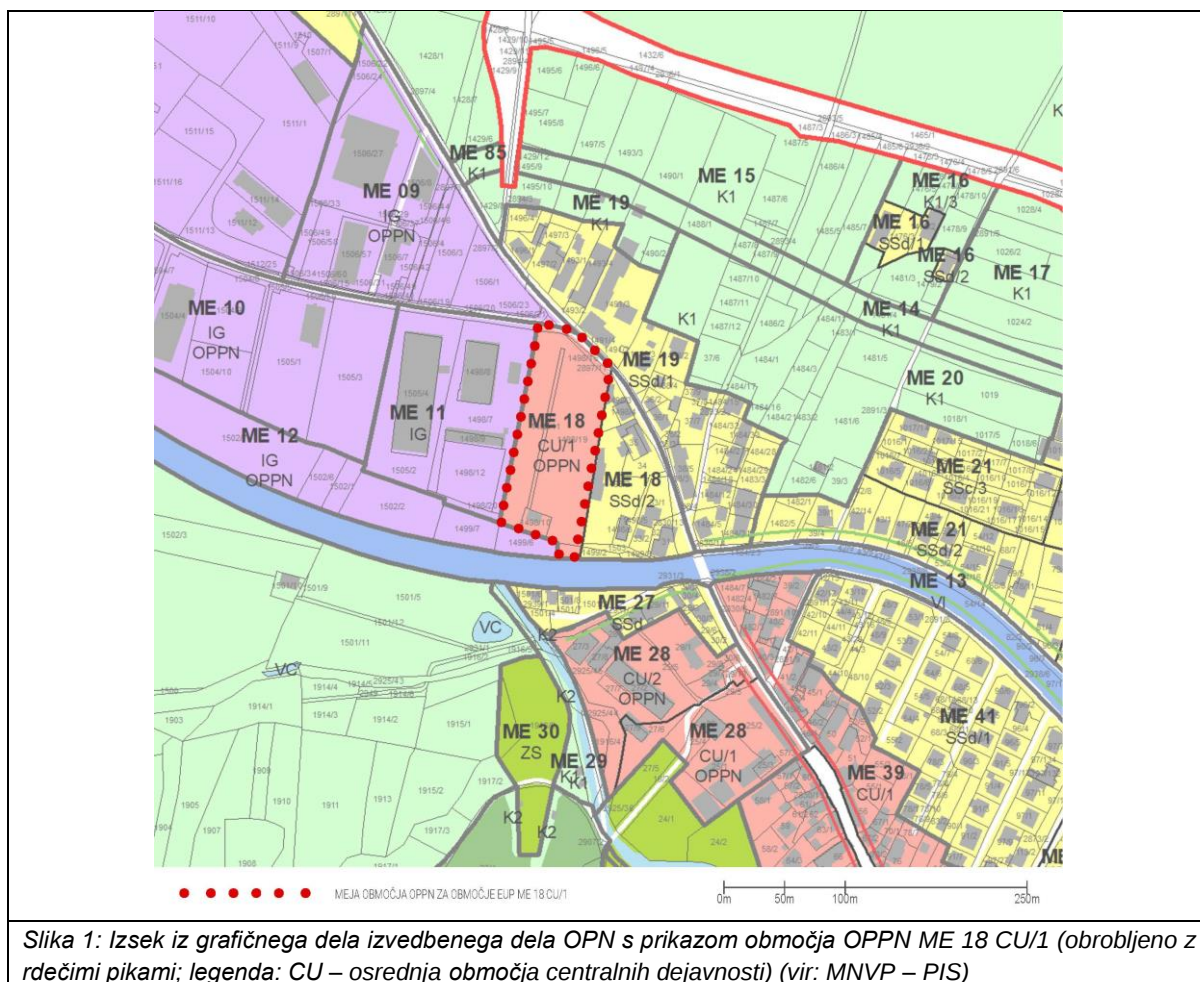
1. PODATKI O PROJEKTU
2. KAZALO VSEBINE
3. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN
 - 3.1. Uvod
 - 3.2. Namen in potreba po pripravi OPPN
4. OPIS PREDLOGA IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA
 - 4.1. Opis stanja in oblikovanosti grajenih struktur in površin
 - 4.2. Zasnova načrtovane prostorske ureditve
 - 4.3. Analiza območja z vidika varovanih in zavarovanih območij ter drugi pomembni podatki
 - 4.4. Komunalna opremljenost območja
 - 4.5. Opis vplivov in povezav s sosednjimi območji
5. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV
6. GRAFIČNI PRIKAZI
 - 6.1. Analiza obstoječega stanja (bistveni poudarki) s prikazom lastništva
 - 6.2. Okvirni prikaz zasnove prostorske ureditve

3. NAMEN PROSTORSKE UREDITVE

3.1. Uvod

Pobuda (strokovna podlaga) je izdelana za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 18 CU/1 (v nadaljevanju: OPPN ME 18 CU/1) v severnem delu mesta Mengeš. Pobudnik za pripravo OPPN ME 18 CU/1 je Klemen transport, prevoz blaga, Klemen Piškur s.p.

Za območje ME 18 CU/1 je v Občinskem prostorskem načrtu občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13, 6/13, 8/17, 31/18, 9/18, 3/20, 3/24; v nadaljevanju OPN) določena podrobnejša namenska raba prostora »CU – osrednja območja centralnih dejavnosti« ter predpisana izdelava OPPN. Območje OPPN ME 18 CU/1 zajema 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. Površina območja znaša približno 1,1 ha.



Preglednica 1: Prikaz lastništva

k.o.	parc. št.	delež	Lastništvo
1938–Mengeš	1498/10	1/1	Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš
	1498/11	1/1	Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš
	1498/16	1/1	Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš

k.o.	parc. št.	delež	Lastništvo
	1498/19	22/36	Stare Marija, Velebitska ulica 22, 1000 Ljubljana
		7/36	Štrumbelj Tomaž, Mivka 10, 1000 Ljubljana
		7/36	Štrumbelj Andrej, Jelovškova ulica 11C, 1000 Ljubljana
	1499/6	22/36	Stare Marija, Velebitska ulica 22, 1000 Ljubljana
		7/36	Štrumbelj Tomaž, Mivka 10, 1000 Ljubljana
		7/36	Štrumbelj Andrej, Jelovškova ulica 11C, 1000 Ljubljana
	1499/10	1/1	DVAKRAT A, družba za izvedbo stavbnih projektov, d.o.o., Karantanska cesta 003, 1230 Domžale
	2897/11	1/1	Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
	2903/1	1/1	Javno dobro

3.2. Namen in potreba po pripravi OPPN

Območje OPPN ME 18 CU/1 se nahaja v severnem delu mesta Mengeš. Zanj je v OPN predvidena izdelava OPPN. V OPN so za območja, za katera je določena izdelava OPPN, predpisani skupni pogoji na območjih predvidenih OPPN (120. člen) in usmeritve za pripravo OPPN (112. člen). V nadaljevanju so po OPN povzeti vsebina 120. člena, usmeritve za OPPN ME1 18 CU/1 ter druge, za pripravo OPPN relevantne določbe.

120. člen

(skupni pogoji na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov - OPPN)

- (1) Kompleksna gradnja se načrtuje z OPPN.
- (2) Na enotah urejanja prostora predvidenih OPPN, je s tem odlokom lahko določena le podrobnejša namenska raba. Tako določene namenske rabe v OPPN ni dovoljeno spreminjati.
- (3) Kot izhodišče za prostorske izvedbene pogoje na območjih OPPN služijo posebni prostorski izvedbeni pogoji posameznih podrobnejših namenskih rab samo glede dopustnih dejavnosti ter podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji določeni s tem odlokom za posamezno EUP.
- (4) Območje OPPN je lahko na karti: »3 – Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev« razdeljeno na več namenskih rab. Meje med tako opredeljenimi posameznimi namenskimi rabami so informativne in usmeritvene in se lahko v primeru investicijske namere, ki je v splošnem javnem interesu spremenijo.
- (5) Posamezna območja OPPN je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar mora biti v tem primeru del sprejetega OPPN tudi celovita presoja celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.
- (6) V strokovnih podlagah za OPPN za stanovanjsko gradnjo je potrebno izdelati preveritev razpoložljivih kapacitet obstoječih vrtcev, šol in osnovnega zdravstva znotraj pripadajočih okolišev navedenih javnih storitev. Če organ občine, pristojen za izobraževanje ali zdravstvo ugotovi, da so obstoječe kapacitete vrtcev, šol in osnovnega zdravstva, na katere gravitira nova stanovanjska gradnja,

neustrezne, je potrebno na območju OPPN ali na drugem za to namenjenem območju sočasno z gradnjo stanovanj zgraditi nove ali dodatne tovrstne objekte oziroma kapacitete.

(7) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo je treba zagotoviti ureditev javnih in pol-javnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.

(8) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov, so pred sprejetjem OPPN na obstoječih gradbenih parcelah dopustni naslednji posegi:

- vzdrževanje objektov,
- gradnje, katere je možno izvajati na podlagi zakona brez gradbenega dovoljenja v skladu z namensko rabo prostora,
- odstranitev obstoječih objektov, če ta ni prepovedana z drugimi določbami,
- gradnja, rekonstrukcija in komunalne opreme za oskrbo obstoječih objektov.

(9) Na nezazidanih stavbnih zemljiščih morajo lastniki parcele vzdrževati v urejenem stanju. Lahko jim določijo takšno začasno rabo, ki ne bo funkcionalno ali vizualno moteča za celotno območje.

(10) Za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah in prostorskih ureditev z javnim programom, se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem ali s pridobitvijo vsaj treh variantnih rešitev različnih izdelovalcev.

(11) OPPN za območja, katerih postopek priprave je pričel pred uveljavitvijo tega odloka se lahko končajo v skladu z usmeritvami prostorskega akta veljavnega v času pričetka postopka OPPN.

112. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za območje urbanističnega načrta Mengeš)

MENGEŠ		
Oznaka EUP - oznaka podenote Krajevno ime	Podrobnejša namenska raba PIP	Način urejanja
ME 18 CU/1	CU	OPPN
	– Tipologija objektov: a, b, av. – Predvidena izgradnja naj bo srednje gostote oziroma 16 do 20 stanovanj ali enodružinskih stavb na ha. Dovoljena gradnja stavb za dopolnilne dejavnosti na gradbeni parceli ob stanovanjski stavbi. – Višina objektov ne sme presegati 10,00 m. – Obvezne dvokapne strehe naklon 38 do 42 stopinj. Obvezna je kritina rdeče barve. – Upoštevanje gradbene linije ob Gorenjski cesti. – Dovoljen FI do 0,6. – FZ do 50%. – Obvezen FOZP nad 30%.	

Druge za pripravo OPPN relevantne določbe OPN:

56. člen.

(skupni prostorski izvedbeni pogoji o oblikovanju)

(1) Tipologija objektov:

Objekti se glede na tip zazidave na območjih podrobnejše namenske rabe delijo na:

Oznaka tipa objekta	Opis tipa objekta oziroma zazidave	Oblikovanje objekta	Višina objekta
a - prostostoječi objekti	enostanovanjska prostostoječa stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami, dvojčki	Tloris mora biti podolgovat (najmanj v razmerju 1:1,2), oziroma naj sledi tipičnemu razmerju značilnemu v enoti urejanja prostora. Gradnja večkotnih izizidkov ni dovoljena. Oblikovanje streh: – Strehe morajo biti simetrične dvokapnice z naklonom 36° do 42° stopinj. – Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico. – Dovoljeno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov in drugih dozidav; a le na območjih podrobnejše namenske rabe SSc in SSd. – Na strehah je dovoljena uporaba: čopov, strešnih oken in frčad za potrebe osvetlitve mansarde v skupni velikosti največ 30 % površine posamezne strešine. Višina frčade ne sme presegati 1/2 višine strehe. Strešine frčad ne smejo biti višje od osnovne strehe. Vse frčade na strešinah posameznega objekta morajo biti enake oblike. – Na strešinah je dovoljena postavitve sončnih elektrarn in kolektorjev za lastne potrebe objekta, vendar te ne smejo segati nad slemena streh. Postavitve mora biti usklajena z naklonom strehe (vzporedno z strešino), lahko so tudi sestavni del strehe. – Dovoljena je strešna kritina v črni, sivi, temno sivi, temno rjavi barvi ali opečni barvi poljubne obdelave. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. – Na območjih naselbinske in stavbne dediščine dovoljena le rdeča opečna kritina.	višinski gabarit do 3 etaže (od P do P+1+1M)
b - nizki strnjeni objekti	Vrstne hiše	Oblikovanje streh: – Dovoljene so dvokapne, enokapne in/ali ravne strehe; smer slemena mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. – Oblike strešin morajo biti enake za celoten niz.	do 3 etaže (od P do P+1+1M)

		– Dovoljeno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, nadstreškov, vetrolovov, zimskih vrtov in drugih dozidav. – Za osvetljevanje podstrešij so dovoljeni naslednji načini: strešna okna, frčade; ob pogoju, da osnovna streha ostaja enaka drugim v nizu in da so vse frčade v nizu poenoteno oblikovane. Višina frčade ne sme presegati 1/2 višine strehe. – Na strešinah je dovoljena postavitve sončnih elektrarn in kolektorjev za lastne potrebe objektov, vendar te ne smejo segati nad slemena streh. Postavitev mora biti usklajena z naklonom strehe (vzporedno z strešino), lahko so tudi sestavni del strehe. – Dovoljena je strešna kritina v črni, sivi, temno sivi, temno rjavi barvi ali opečnih barv poljubne obdelave. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. – Na območjih naselbinske in stavbne dediščine dovoljena le rdeča opečna kritina.	
av - visoki objekti večjega merila, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti)		Oblikovanje streh: – Simetrične dvokapnice z naklonom 30° do 42° stopinj; ali ravne strehe. – Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico. – Pri izkoriščanju podstrešij je za osvetljevanje dovoljena uporaba frčad in strešnih oken v skupni velikosti največ 25 % celotne strehe. Višina frčade ne sme presegati 1/2 višine strehe. Strešine frčad ne smejo biti višje od osnovne strehe in morajo imeti enak naklon kot osnovna streha. – Na strešinah je dovoljena postavitve sončnih elektrarn in kolektorjev za lastne potrebe objekta, vendar te ne smejo segati nad slemena streh. – Postavitev mora biti usklajena z naklonom strehe, lahko so tudi sestavni del strehe. – Dovoljena je strešna kritina v črni, sivi, temno sivi, temno rjavi barvi ali opečnih barv poljubne obdelave. – Kritina ne sme biti trajno bleščeča. – Na območjih naselbinske in stavbne dediščine dovoljena le rdeča opečna kritina. Posamezne objekte je potrebno reševati celovito in ne po delih	Določena v podrobnih prostorskih pogojih za posamezno enoto ali podenoto urejanja prostora.

(2) Če s tem odlokom ni določeno drugače, je oblikovanje objektov določeno s tipom objekta, velikostjo, zmogljivostjo in namembnostjo objekta in z regulacijskimi linijami.

(7) Na fasadah se dovoli uporaba svetlih barv ter barve v spektru različnih zemeljskih barv. Poslikave fasad niso dopustne razen v primerih umetniških poslikav slepih fasad ter sakralnih objektov s posebnim simbolnim pomenom.

(8) Odstopanja od skupnih prostorskih izvedbenih pogojev glede oblikovanja so dopustna za kompleksne prostorske ureditve s predvidenim načinom urejanja z OPPN, katerih oblikovanje se določi v OPPN.

(9) Vsi novo zgrajeni ali rekonstruirani objekti v javni rabi in večstanovanjske stavbe morajo funkcionalno oviranim osebam zagotavljati dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

100. člen

(posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in posege na območjih centralnih dejavnosti)

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

(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji (povzeti so le posebni prostorski izvedbeni pogoji glede dopustnih dejavnosti, ki se štejejo za izhodišča za prostorske izvedbene pogoje na območjih OPPN):

CU – osrednja območja centralnih dejavnosti
Tipologija zazidave: a, ac, av, c
Vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov: – 11100 Enostanovanjske stavbe, – 11210 Dvostanovanjske stavbe, – 11220 Tri in večstanovanjske stavbe, – 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, – 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, – 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, – 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, – 12201 Stavbe javne uprave, – 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, – 12203 Druge poslovne stavbe, – 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice), – 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, – 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, – 12620 Muzeji in knjižnice, – 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, – 12640 Stavbe za zdravstvo, – 12650 Športne dvorane, – 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, – 24110 Športna igrišča, garderobe, – 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, – 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje: gasilski domovi, stavbe za nastanitev gasilcev s spremljajočim programom,

- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni
- vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže

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.

Pogojno dopustne dejavnosti so:

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča, dopustna za potrebe osnovne dopustne dejavnosti objekta,
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice do 200m² BTP.

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 bilo tudi v prostorskem planu občine), s čimer se dolgoročno zagotavlja »tamponska« cona med stanovanjskimi površinami in gospodarsko cono.

S tem OPPN se določa lokacijske pogoje za načrtovano prostorsko ureditev in sicer zlasti:

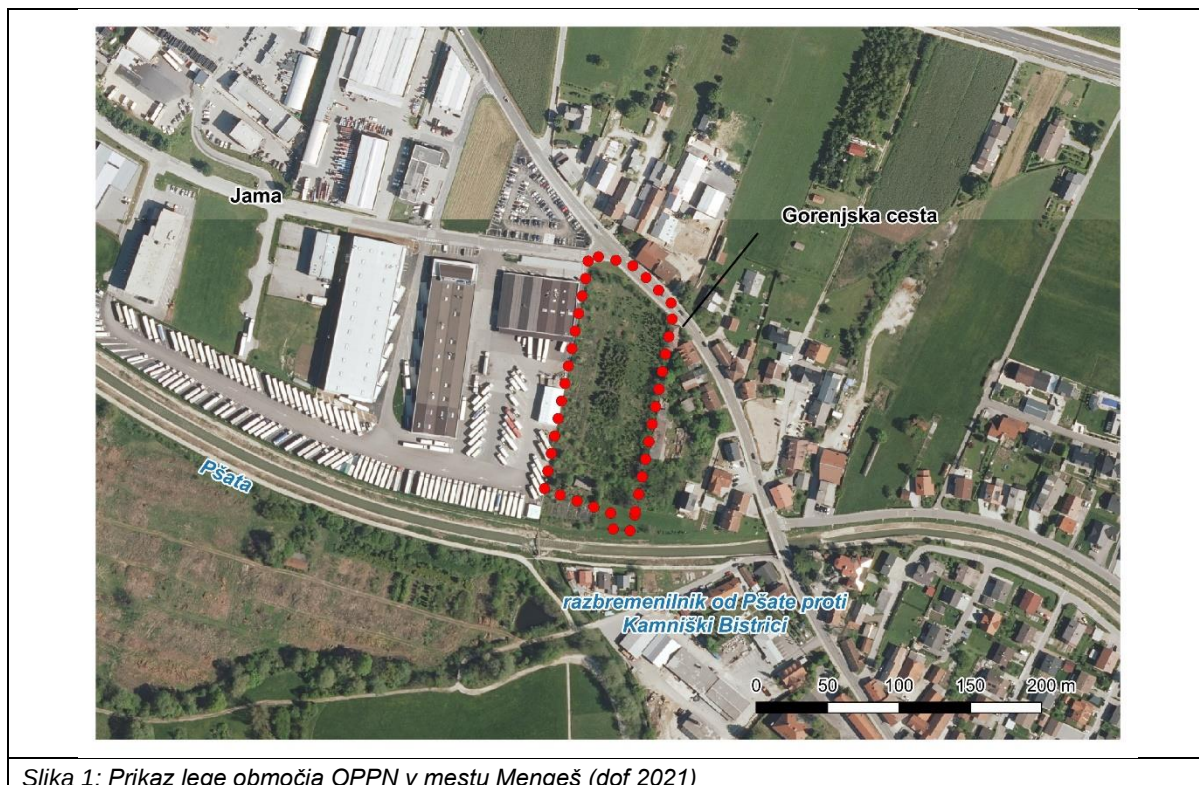
- določitev območij za možnost gradenj stavb za namene / dejavnosti ob smiselnem upoštevanju usmeritev iz OPN in da se na območju zagotavlja »tamponska« cona med stanovanjskimi površinami in gospodarsko cono,
- ureditev zelenega pasu proti območju stanovanj na vzhodni strani,
- ureditev pripadajočih prometnih površin, površin za mirujoči promet in manipulacijo ter priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

4. OPIS PREDLOGA IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA AKTA

4.1. Opis stanja in oblikovanosti grajenih struktur in površin

Območje ME 18 CU/1 se nahaja v severnem delu mesta Mengeš na obrobju gospodarske cone. Območje je del enote urejanja prostora ME 18, ki jo sestavljata dve podenoti ME 18 CU/1 in ME 18 SSd/2. Območje podenote ME 18 CU/1 s podrobnejšo namensko rabo CU predstavlja »tamponsko« cono med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani.

Obravnavano območje je veliko približno 1,1 ha. Zaraščeno je z grmičevjem in drevjem, v južnem delu se nahaja pomožni (kmetijski) objekt. Teren je raven, nadmorske višine med 321,5 in 324,2 m. Območje na vzhodni strani obdaja stanovanjska gradnja z dejavnostmi, na severni Gorenjska cesta (glavna cesta G2 / 1138 Moste – Mengeš), na zahodni površine gospodarske cone ter na južni površine porasle z vegetacijo ob vodni infrastrukturi – razbremenilniku od Pšate proti Kamniški Bistrici. Na Gorenjsko cesto se ob območju (severno) v trikrakem križišču naveže cesta Jama (lokalna cesta LC 253041 Mengeš – Vodice).



Slika 1: Prikaz lege območja OPPN v mestu Mengeš (dof 2021)

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. Stavbe so prekrte z dvokapnicami opečne in sive barve. Stavbna struktura vzhodno od območja je tradicionalna, drobnejšega merila, ki sledi poteku Gorenjske ceste. Površine neposredno ob območju so trenutno bolj zanemarjene / opuščene, na lokaciji pa se nahaja propadajoča stavba, ki je bila, glede na geodetske podatke, namenjena za industrijsko rabo. Obstoječa gospodarska cona zahodno od obravnavanega območja se nahaja v severnem delu mesta Mengeš med Gorenjsko cesto (severna vpadnica v mesto) in Pšato. Skozi cono poteka prometna povezava proti Vodicam in vasi Topole. Za območje gospodarske cone je značilno, da se v vzhodnem delu nahaja na nivoju obstoječega terena, zahodni del pa v večji meri na nekoliko nižji legi nekdanje gramoznice. Za vzhodni del gospodarske cone, ki se nahaja ob obravnavani lokaciji, je značilna dokaj urejena postavitev posameznih stavb večjega merila. Stavbe so pretežno pravokotnih tlorisov, višine od P do P + 2 in imajo ravne strehe. Za severovzhodni rob območja gospodarske cone vzdolž Gorenjske ceste je značilen preplet različnih tipov stavb od bolj tradicionalnih drobnejšega merila do stavb večjega merila in sodobnega oblikovanja. Večji del vzhodnega dela območja gospodarske cone (območja ME 09, ME 10 in ME 12) se ureja z veljavnimi podrobnimi prostorskimi akti.



Slika 3: Pogled na obravnavano območje s križišča Gorenjske ceste in Jame na severni strani območja OPPN
(foto: M. Rotar, september 2024)



Slika 4: Pogled z Gorenjske ceste proti severu, obravnavano območje je z zelenjem porasla leva stran ceste
(foto: M. Rotar, september 2024)



Slika 5: Pogled s ceste Jama proti križišču s Gorenjsko cesto proti severu, obravnavano območje je z zelenjem porasla lokacija od križišču (foto: M. Rotar, september 2024)

4.2. Predstavitev načrtovane ureditve

Pobudnik za pripravo tega OPPN se ukvarja z dejavnostjo cestno tovarnega prometa oziroma prevoza blaga po cestah. Zahodno od obravnavanega območja razpolaga z obstoječimi poslovno skladiščnimi stavbami ter površinami za parkiranje tovornih vozil. V nekaterih stavbah so urejeni tudi bivalni prostori za začasno nastanitev delavcev, v stavbi neposredno ob obravnavanem območju pa tudi prostori za lažja popravila lastnih motornih vozil (tovornjakov).

Pobudnik želi svojo dejavnost razvijati tudi v prihodnje. V ta namen želi na obravnavanem območju obstoječo grajeno strukturo zahodno od območja smiselno zaključiti, v vzhodnem delu pa urediti zeleni pas proti površinam pretežno stanovanjske gradnje z dejavnostmi. Na obravnavanem območju želi urediti bivalne prostore za nastanitev delavcev, dopolnilne prostore za skladiščenje blaga (ki ga prevaža), lahko tudi poslovne prostore, ter dve dodatni delavnici za lažja popravila tovarnjakov s pripadajočimi prometnimi površinami (parkiranje, manipulacija).

Za opisano namembnost se predlaga umestitev:

- stavbe podolžnega tlorisa večjega merila na način, da skupaj z obstoječimi stavbami obkroži obstoječe manipulacijske / dvoriščne površine zahodno od območja,
- parkirnih površin za osebne avtomobile z nadstrešnico in drevoredom v severnem delu območja,
- zelenega pasu, intenzivno zasajenega z drevjem in grmičevjem, v vzhodnem delu območja.

Za načrtovano prostorsko ureditev je izdelana idejna zasnova, ki jo je v septembru izdelal Volgemut arhitekti d.o.o., št. proj. 12/24. Idejna zasnova je povzeta v tej strokovni podlagi / pobudi.

Zasnova območja temelji predvsem na upoštevanju smeri poteka obstoječih cest, zlasti Gorenjske ceste in značilnih linij ter smeri pozidave. Predlagana tlorisna zasnova stavbe je izrazito podolžna in lomljena. Na severozahodni stani se stika s sosednjo stavbo zahodno od območja. Zasnova sledi smerem pozidave grajene strukture zahodno od območja in poteku Gorenjske ceste. Na stiku med obstoječo in predvideno stavbo se predvidi cezura kot manjše notranje dvorišče in se tako vizualno ublaži kubuse večjega merila. Severno od predvidene stavbe se predvidi parkirne površine za osebna vozila, ki s svojo umestitvijo prav tako sledijo poteku Gorenjske ceste. Severni niz parkirnih mest se prekrije z nadstrešnico, ki s severno stranico sledi gradbeni liniji vzdolž Gorenjske ceste.

Velikost in oblika tlorisa predvidene stavbe sledi gabaritom sosednjih stavb zahodno od območja in predstavlja zaključek grajene strukture. Okvirne dimenzije tlorisnih gabaritov so 36 m x (od 92,5 m do 111,5 m) + 35 m x (od 20 m do 62 m) – 11 m (od 8 m do 15 m). Notranja zasnova stavbe je okvirno predvidena tako, da se v severnem delu oblikuje pas bivalnih prostorov za delavce, južno pa sledijo prostori za lažja popravila motornih vozil, kot nadaljevanje obstoječih tovrstnih prostorov v sosednji stavbi in prostori za skladiščenje za potrebe dejavnosti, lahko pa tudi poslovni prostori. Višinski gabarit stavbe bo predvidoma pritličen (P) z izjemo severnega pasu z bivalnimi prostori, ki bo nadstropen. Višina stavbe ne bo presegala 10,0 m. Streha bo sestavljena tako, da se nad severnim pasom z bivalnimi prostori predvidi kot dvokapna bolj strmega naklona, temu pa sledi oblikovanje ostalega dela stavbe, katere kubus se v vzhodnem delu smiselno preseka glede na obliko in naklon prej opisane dvokapnice. Ostali deli strehe bodo ravni.

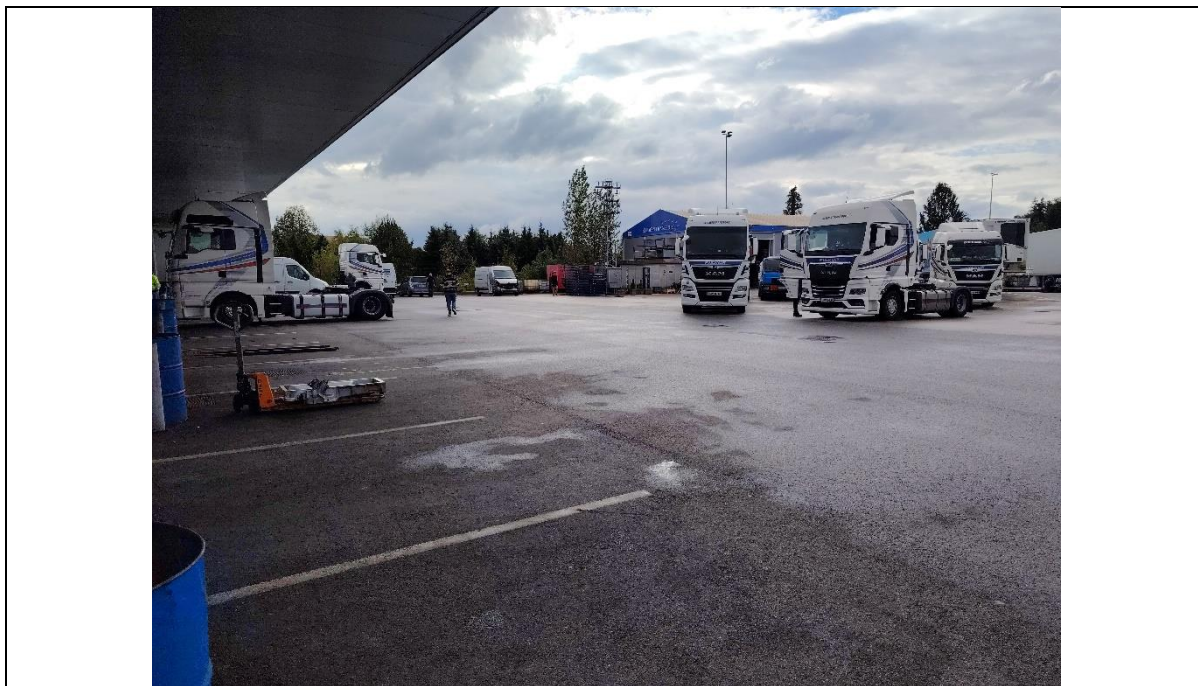
Z zasnovo območja se upošteva dovoljeno stopnjo izkoriščenosti zemljišč za gradnjo podano v usmeritvah za izdelavo OPPN v OPN. Kot je podano v le-teh dovoljeni faktor izrabe (FI) ne sme presegati 0,6, faktor zazidanosti (FZ) je lahko največ 50 %, faktor odprtih zelenih površin pa mora znašati najmanj 30 %.

V OPPN bodo za umestitev stavb določene gradbene meje in gradbene linije, ki so v tej pobudi tudi že okvirno prikazane. Gradbena meja je črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti objekti postavljeni z enim robom – s fasado.

Obravnavano območje je z umestitvijo stavb (predvidena stavba večjega merila je umaknjena v notranjost zemljišča), zelenega pasu na vzhodni strani (širine minimalno 12 m) in drevoreda vzdolž Gorenjske ceste zasnovano na način, da je vizualna izpostavljenost načrtovane prostorske ureditve čim manjša in v veliki meri skrita za zelenjem. Zasnova stavbe, ki se stikuje s sosednjo stavbo zahodno od območja, je načrtovana na način, da se na stiku med obstoječo in predvideno stavbo predvidi cezura kot manjše notranje dvorišče in se tako vizualno ublaži kubuse večjega merila. Kubus se ublaži tudi z predvidenim oblikovanjem strehe.

Dostopanje do načrtovane prostorske ureditve se načrtuje z obstoječih manipulacijskih površin zahodno od območja. Te so na prometno omrežje priključene z obstoječim priključkom na cesto Jama. Parkirne površine za osebna vozila na severu sledijo obstoječim tovrstnim površinam na zahodni strani, ki jih smiselno nadaljujejo. Vsi dostopi do osrednje stavbe se načrtujejo z zahodne strani z obstoječih manipulacijskih površin.

Obravnavano območje (kot je opisano v 3.2. točki) predstavlja »tamponsko« cono med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani. Načrtovana prostorska ureditev s svojo zasnovo znatno prispeva k zmanjšanju obremenjenosti s hrupom motornega prometa na sosednjih območjih (vzhodno od območja). Z njo se namreč smiselno zaključi grajeno strukturo na zahodni strani, tako da se z načrtovano in obstoječimi stavbami oblikuje »notranje dvorišče« okrog obstoječih manipulativnih površin in tako predstavlja protihrupno bariero proti vzhodu. Bistvenega pomena je tudi oblikovanje obsežnega zelenega pasu na vzhodni strani.



Slika 6: Pogled proti obravnavanemu območju z manipulativnih površin zahodno od območja (foto: M. Rotar, september 2024)

Pri načrtovanju prostorske ureditve se je pretežno upoštevalo:

- usmeritve naročnika,
- usmeritve iz OPN in ukrepe iz OP,
- ustvarjene danosti.

V okviru OPPN ME 18 CU/1 se bo preverilo in opredelilo:

- območje OPPN,
- načrtovane prostorske ureditve,
- vplive in povezave s sosednjimi območji,
- koncept ureditve, načrt parcelacije ter lokacijske pogoje,
- projektne rešitve in pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- opis rešitev in ukrepov za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- etapnost in dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

4.3. Analiza območja z vidika varovanih in zavarovanih območij ter drugi pomembni podatki

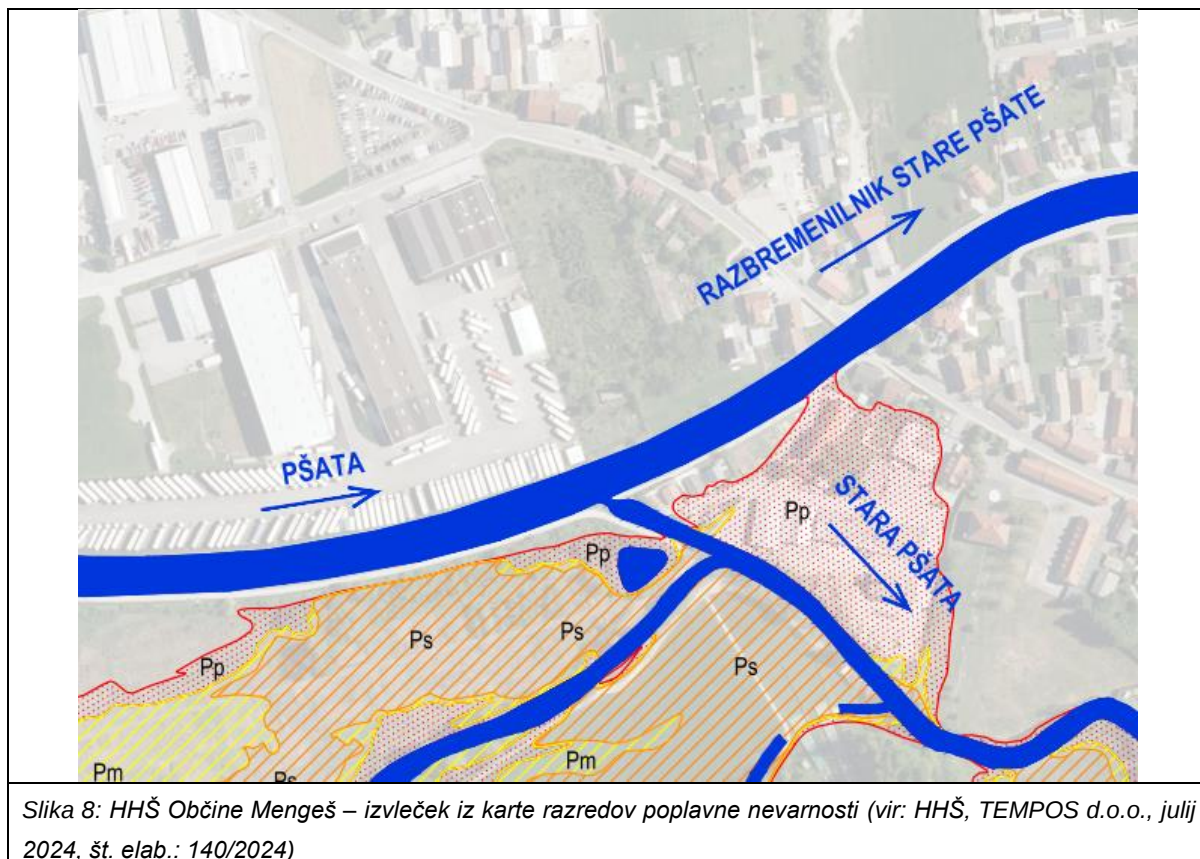
Območje OPPN ME 18 CU/1 se v južnem delu nahaja na območju arheološkega najdišča Mengeš – arheološko območje Gobavica (EŠD 9718). Območje naselbinske dediščine Mengeš – Trško jedro Veliki Mengeš (EŠD 29931) in območje kulturne krajine Mengeš – Območje menceških gradov (EŠD 9518) se nahajata južno od razbremenilnika od Pšate proti Kamniški Bistrici.



Obravnavano območje se nahaja tudi 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). Južno od območja poteka razbremenilnik od Pšate proti Kamniški Bistrici.

Po podatkih ARSO je na obravnavanem območju vrednost projektnega pospeška tal 0,250 [g] (potresna nevarnost).

V poplavnem dogodki avgusta 2023 območje ni bilo prizadeto. Občina Mengeš je po katastrofalnih poplavih v avgustu 2023 pristopila k izdelavi hidrološko hidravlične analize (HHŠ), ki je že izdelana (HHŠ je izdelal TEMPOS d.o.o., v juliju 2024, št. elab.: 140/2024; v avgustu 2024 je bila posredovana v pregled in potrditev na DRSV). V sklopu te HHŠ so bile izdelane karte razredov poplavne nevarnosti (KRPN). Te izkazujejo, da leži območje OPPN izven vseh razredov poplavne nevarnosti.

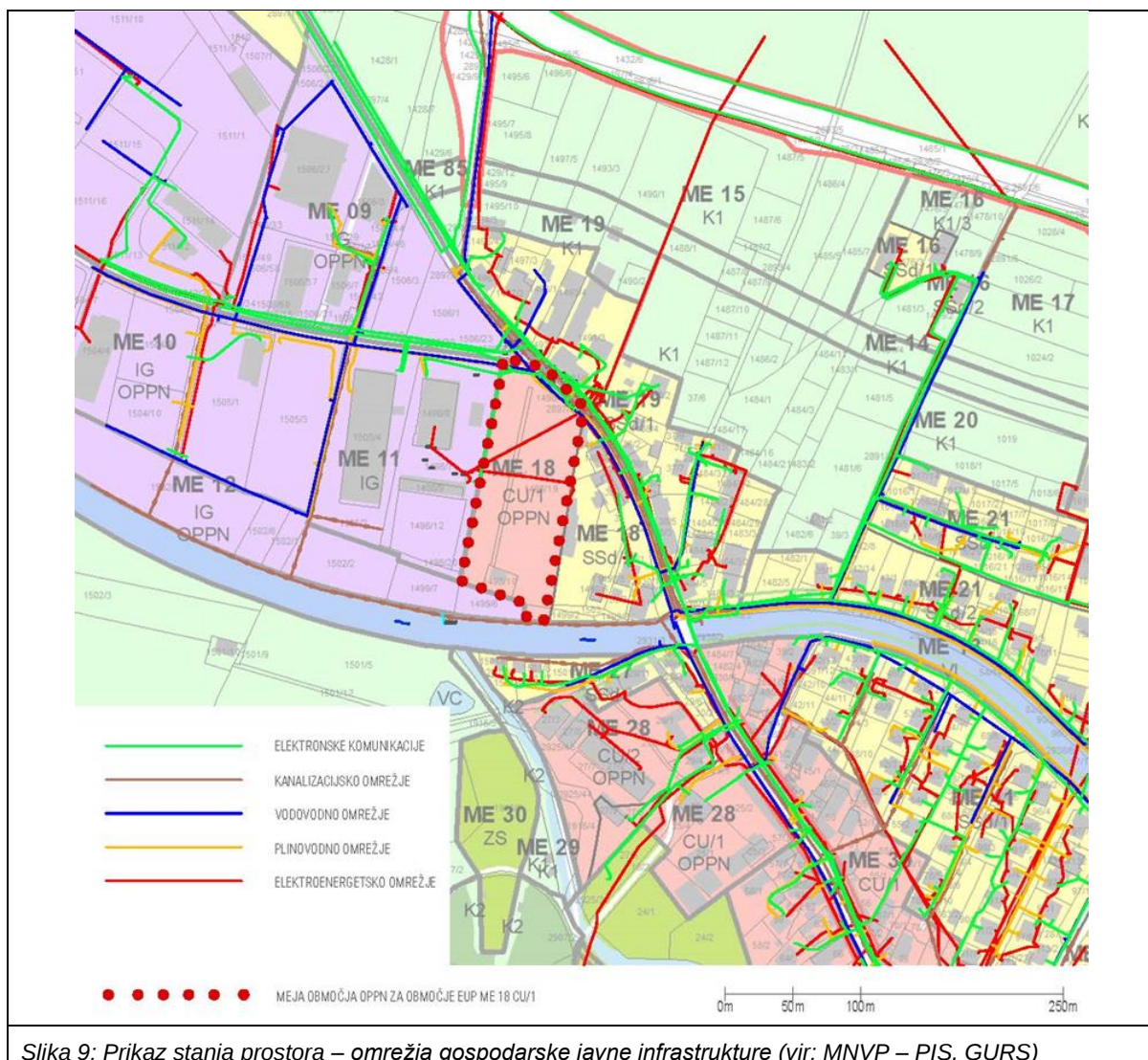


Slika 8: HHŠ Občine Mengeš – izvleček iz karte razredov poplavne nevarnosti (vir: HHŠ, TEMPOS d.o.o., julij 2024, št. elab.: 140/2024)

4.4. Komunalna opremljenost območja

Dostopanje do načrtovane prostorske ureditve se načrtuje z obstoječih manipulacijskih površin zahodno od območja. Te so na prometno omrežje priključene z obstoječim priključkom na cesto Jama (lokalna cesta LC 253041 Mengeš – Vodice).

Na severnem delu območja OPPN potekajo javna vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko (NN) omrežja ter plinovodno omrežje. Po robovih območja potekajo tudi komunikacijska omrežja. V osrednjem delu območja poteka srednje napetostno (20 kV) elektroenergetsko omrežje v nadzemni izvedbi. Na območju se nahaja tudi steber / drog za podporo žic za prenos elektrike.



Slika 9: Prikaz stanja prostora – omrežja gospodarske javne infrastrukture (vir: MNVP – PIS, GURS)

4.5. Opis vplivov in povezav s sosednjimi območji

Obravnavano območje obsegajo obstoječa, še nepozidana stavbna zemljišča zaraščena z grmovjem in drevjem. Obravnavano območje predstavlja »tamponsko« cono med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani. Z načrtovano prostorsko ureditvijo se:

- smiselno zaključi grajena struktura zahodno od območja,
- predvidi zeleni pas, zasajen z drevjem in grmičevjem na vzhodnem delu območja (zeleni bariera),
- z nadstrešnico nad parkirnimi površinami sledi gradbeni liniji vzdolž Gorenjske ceste, med Gorenjsko cesto in nadstrešnico se predvidi drevored.

Dostopanje do načrtovane prostorske ureditve se načrtuje z obstoječih manipulacijskih površin zahodno od območja, ki so na prometno omrežje priključene z obstoječim priključkom na cesto Jama, ki poteka skozi gospodarsko cono.

5. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV

5.1. Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

Temeljna pravila urejanja prostora so opredeljena v ZUreP-3 v 2. poglavju razdelka »Državni prostorski red«. 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 se nahaja v severnem delu mesta Mengeš na obrobju gospodarske cone. Območje s podrobnejšo namensko rabo »CU – osrednja območje centralnih dejavnosti« predstavlja »tamponsko« cono 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 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.

5.2. Obrazložitev skladnosti z OPN

Z obravnavano prostorsko ureditvijo, s katero se predvideva umestitev stavbe, v kateri se predvideva ureditev bivalnih prostora za nastanitev delavcev, dopolnilnih prostorov za skladiščenje, lahko tudi poslovnih prostorov, ter delavnic za lažja popravila tovornjakov, se glede dopustnih dejavnosti sledi posebnim prostorskim izvedbenim pogojem iz Odloka o OPN za »CU - osrednja območja centralnih dejavnosti«, ki štejejo za izhodišča za prostorske izvedbene pogoje na območjih OPPN, in se na njih med drugimi dopuščajo: 11302 – Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (delavski domovi), 12203 – Druge poslovne stavbe in 12304 – Stavbe za storitvene dejavnosti (avtomehanične delavnice). Smiselno se sledi tudi možnosti umestitve dopolnilnih skladiščnih površin, ki so dopustne kot dopolnilna dejavnost na gradbeni parceli dovoljenih objektov oziroma v primeru priprave predmetnega OPPN v sestavu objektov pobudnika zahodno od obravnavanega območja, ob tem pa so zagotovljene vse površine za funkcioniranje objekta, vključno s parkirnimi površinami za vse načrtovane dejavnosti. Površine za funkcioniranje objekta so načrtovane ali obstoječe (zahodno od območja).

Načrtovana prostorska ureditev bo srednje gostote oziroma se predvideva srednja stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo in sledi v usmeritvah za pripravo OPPN (112. člen Odloka o OPN) predpisanim: faktorju izrabe (FI – ne presega 0,6), faktorju zazidanosti (FZ – bo največ 50 %) in faktorju odprtih zelenih površin (FOZP – bo znašal najmanj 30 %).

V Odloku o OPN se v usmeritvah za OPPN na območju ME 18 CU/1 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 o OPN, ki določa tipologijo objektov, dopušča odstopanja od skupnih prostorskih izvedbenih pogojev o oblikovanju (tipologij 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 zaključí, v vzhodnem delu pa uredi zeleni pas proti površinam pretežno stanovanjske gradnje z dejavnostmi vzhodno od območja. Obravnavano območje je z umestitvijo stavb, pri čemer je predvidena stavba večjega merila umaknjena v notranjost zemljišča, zelenega pasu / zelene bariere na vzhodni strani in drevoreda vzdolž Gorenjske ceste zasnovano na način, da je vizualna izpostavljenost načrtovane prostorske ureditve čim manjša in v veliki meri skrita za zelenjem. Obravnavano območje predstavlja »tamponsko« cono med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani, kot je to predvideno v OP k OPN (glej točko 3.2). Kot je opisano v točki 4.2. načrtovana prostorska ureditev s svojo zasnovo znatno prispeva k zmanjšanju obremenjenosti s hrupom motornega prometa na sosednjih območjih (zlasti vzhodno od območja).

V Odloku o OPN se v usmeritvah za OPPN na območju ME 18 CU/1 določa 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 bo sestavljena tako, da se nad njenim severnim pasom (pas z bivalnimi prostori), vidnih z javnih površin Gorenjske ceste in ceste Jama, predvidi kot dvokapna bolj strmega naklona (med 38 in 42 stopinj). Temu sledi oblikovanje ostalega dela stavbe, katere kubus se v vzhodnem delu smiselno preseka glede na obliko in naklon prej opisane dvokapnice (in daje izgled dvokapnice). Ostali deli strehe bodo ravni – to so deli, ki z javnih površin in s pogledi z vzhodne smeri praktično ne bodo vidni. 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. V pasu med predvideno nadstrešnico in Gorenjsko cesto se zasadi drevored, temu pa proti središču mesta sledi srednja in drobnejša pozidava ob Gorenjski cesti.

6. GRAFIČNI PRIKAZI

6.1. Analiza obstoječega stanja (bistveni poudarki) s prikazom lastništva

6.2 Okvirni prikaz zasnove prostorske ureditve



LEGENDA:

MEJA OBMOČJA:

- MEJA OBMOČJA OPPN ZA OBMOČJE EUP ME 18 CU/1
- UREJENE PARCELNE MEJE
- PARCELNE MEJE

POVEZAVE

- DRŽAVNE CESTE
- OBČINSKE CESTE
- VODOTOK PŠATA

LASTNIŠTVO

- OBČINA MENGEŠ
- JAVNO DOBRO
- REPUBLIKA SLOVENIJA
- ZASEBNO LASTNIŠTVO

STUDIO 3R
urbanizem | arhitektura

NAROČNIK	KLEMEN TRANSPORT, KLEMEN PIŠKUR S.P. GORENJSKA CESTA 9, 1234 MENGEŠ		
NAZIV OBJEKTA	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NACRT ZA OBMOČJE EUP ME 18 CU/1		
VRSTA PROJEKTA:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN)		
VRSTA NAČRTA:	POBUDA		
VSEBINA RISBE:	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA (BISTVENI Poudarki) S PRIKAZOM LASTNIŠTVA ---		
ODGOVORNA OSEBA PRO.	ODG. PROJEKTANT IN VODJA PROJEKTA:	ID. ŠTEVILKA	PODPIS
Gregor RUTAR	Martina ROTAR u.d.i.a	ZAPS - 1155 PA PPN	
	PROJEKTANT:	ID. ŠTEVILKA	
	Gregor RUTAR, gr. te. (štu. ar-urb)		
	Saša RUTAR, upr.teh.		
	Janvit SABADIN, mag. inž. arh.		
ŠTEVILKA PROJEKTA:	DATUM IZDELAVE:	MERILO:	ŠTEVILKA RISBE:
01/U0909/2024	November 24	1:2500	6.1

