

6. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

6.1. Uvod

S tem OPPN se načrtuje prostorska ureditev na območju ME 18 CU/1. Območje OPPN 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; OPN) opredeljeno kot podenota CU/1 enote urejanja prostora ME 18. Pobudnik za pripravo OPPN je Klemen transport, prevoz blaga, Klemen Piškur s.p., Gorenjska cesta 9, 1234 Mengeš. Pripravljaivec prostorskega akta je Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš.

Usmeritve za urejanja območja ME 18 CU/1 so določene v OPN. Na območju OPPN se načrtuje umestitev stavb in površin za storitvene, poslovne in dopolnilne skladišče dejavnosti ter za bivanje za posebne družbene skupine, v njegovem vzhodnem delu pa zeleni pas, intenzivno zasajen z drevjem in grmičevjem.

OPPN vsebuje tekstualni in grafični del ter spremljajoče gradivo. Pripravljen je na podlagi 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; Pravilnik o OPPN) in druge prostorske ter gradbene zakonodaje. Ta OPPN je za območje ME 18 CU/1 podlaga za izdelavo dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja po gradbenih predpisih.

Območje OPPN ME 18 CU/1 meri okvirno 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.

Območje OPPN 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 (osrednja območja centralnih dejavnosti), predstavlja tamponsko območje med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani.

Območje je zaraščeno z grmičevjem in drevjem, v južnem delu se nahaja pomožni (kmetijski) objekt. Območje OPPN obdaja grajena struktura razen na južni strani, kjer se nahajajo površine porasle z vegetacijo ob vodni infrastrukturi – razbremenilniku od Pšate proti Kamniški Bistrici.

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.

Teren je raven, nadmorske višine med 322,3 m in 323,5 m.



Slika 1: Pogled na območje OPPN s križišča Gorenjske ceste in Jame (vir: lasten, sept. 2024)



Slika 2: Pogled z Gorenjske ceste proti severu, območje OPPN je z zelenjem porasla leva stran ceste (vir: lasten, sept. 2024)



Slika 3: Pogled na območje OPPN z notranjih manipulacijskih površin v območju ME 11 (vir: lasten, sept. 2024)



Slika 4: Pogled s ceste Jama proti križišču s Gorenjsko cesto proti severu, območje OPPN je z zelenjem porasla lokacija od križišču (vir: lasten, sept. 2024)

6.2. Strokovne podlage

Pri izdelavi OPPN so bile izdelane oziroma upoštevane naslednje strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta:

- geodetski načrt (izdelal: KONFIN, podjetje za geodetske storitve d.o.o., št. elab.: 141/2024, avgust 2024),
- Pobuda za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 18 CU/1 (strokovna podlaga) (izdelal: STUDIO 3R d.o.o., št. proj.: 01/0909/2024, november 2024),
- Idejna zasnova (izdelal: Volgemut arhitekti d.o.o., št. proj. 12/24, september 2024),
- Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt za območje ME 18 CU/1 (izdelal: STUDIO 3R d.o.o., št. proj. 01/U0909/2024, april 2025),
- Hidrološko hidravlična analiza Občine Mengeš (izdelal: TEMPOS, okoljsko gradbeništvo d.o.o., št. elab.: 140/2024, julij 2024).

Za izdelavo so bile uporabljene tudi naslednje podlage:

- podatki iz zemljiškega katastra (vir: GURS, 2024),
- grafični del izvedbenega dela OPN (vir: MNVP-PIS),
- digitalni letalski posnetki (vir: GURS, 2024),
- varovanja in omejitve (OPSI, uradni podatki, ki jih posamezni nosilci urejanja prostora objavljajo na svojih informacijskih portalih, <http://geoprostor.net/>,...).

6.3. Vsebina

OPPN določa:

- območje OPPN,
- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve in dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- vplive in povezave s sosednjimi območji.

Na območju OPPN se obstoječo grajeno strukturo zahodno od območja (gospodarska cona) smiselno zaključí, v vzhodnem delu pa uredi zeleni pas proti površinam pretežno stanovanjske gradnje z dejavnostmi. Na območju OPPN se načrtuje umestitev stavb in površin za storitvene, poslovne in dopolnilne skladiščne dejavnosti ter za bivanje za posebne družbene skupine (do 40 % BTP stavbe), v njegovem vzhodnem delu pa zeleni pas, intenzivno zasajen z drevjem in grmičevjem. Ta predstavlja tudi ločilni pas med različnimi vzorci zazidave. V zelenem pasu se načrtuje tudi pešpot, ki bo povezala severni del Mengša s pešpotjo ob Pšati, ki povezuje posamezne dele mesta. Območje OPPN 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. Glede na svojo umestitev znotraj grajene strukture mesta Mengeš in ob zelenem pasu vzdolž razbremenilnika je manj izpostavljeno pogledom iz okolice.

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.

Območje OPPN je razdeljeno na dve urejevalni enoti:

- UE1, namenjena umestitvi prostorskih ureditev za centralne dejavnosti; v urejevalni enoti se načrtuje:

- dve območji za gradnjo stavb določeni z gradbenimi mejami (GM in GMmp) in gradbeno linijo (GL) (večje je namenjeno gradnji stavbe večjega merila, manjše pa postavitvi nadstrešnice za parkiranje),
 - zeleni pas, intenzivno zasajen z drevjem in grmičevjem, minimalne širine 12 m in peš pot,
 - pripadajoče parkirne, manipulativne in druge zelene površine,
- UE2, namenjena (javnim) cestam.

Tlorisna zasnova večjega območja za postavitev stavbe se načrtuje v zaprti obliki in je izrazito podolžna in lomljena. Na severozahodni strani se stika s sosednjo stavbo v severovzhodnem delu sosednje 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. Umestitev parkirnih mest za osebna vozila in nadstrešnice nad njimi se načrtuje v severnem delu UE1 in sledi gradbeni liniji ob Gorenjski cesti. Stranice osnovnih kubusov stavb morajo biti vzporedne z gradbenimi mejami in gradbenimi linijami, razen v primeru tehnoloških zahtev dejavnosti. Etažnost stavb je pretežno pritlična (P), razen severni pas osrednje stavbe v UE1, ki je nadstropen (P + N + podstr.). Dopustna višina stavbe je največ 10,0 m od kote pritličja, razen v delu, ki mora biti nižji in je posebej označen v grafičnem delu. Dopustna višina nadstrešnice za parkiranje je največ 4,0 m nad koto urejenega terena. Streha stavbe je načrtovana v kombinaciji dvokapnice in ravne strehe, nadstrešnica za parkiranje pa se po oblikovanju in materialih prilagaja obstoječi nadstrešnici za parkiranje zahodno od območja OPPN. Načrtovanje stavbe večjega merila vsebuje elemente, ki prispevajo k vizualni ublažitvi kubusa (lega na območju OPPN, razporeditev dejavnosti, notranji atrij, višinski gabariti, oblikovanje strehe), hkrati pa načrtovana prostorska ureditev z 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. Obstoječi pomožni (kmetijski) objekt (parcela št. 1498/10 k.o. 1938-Mengeš) se poruši.



Slika 5: Prostorski prikaz - pogled na načrtovano prostorsko ureditev s SZ smeri



Slika 6: Prostorski prikaz - pogled na načrtovano prostorsko ureditev z JV smeri

Pri umeščanju in načrtovanju objektov na območju OPPN je treba upoštevati tudi dopustno stopnjo izkoriščenosti zemljišč:

- faktor zazidanosti na območju UE1 pri izvedbi stavb ne sme presegati 50% površine UE1,
- faktor izrabe na območju UE1 pri izvedbi stavb ne sme presegati 0,6,
- na območju UE1 je treba najmanj 30% površin nameniti odprtim zelenim površinam.

Poleg zelenega pasu ob vzhodnem robu območja OPPN, na katerem se zasadi drevesna (višja drevesa) in grmovna vegetacija, se vzdolž Gorenjske ceste zasadi dreved, ki smiselno sledi načrtovanemu zelenemu pasu na območju EUP ME 09 (načrtovati jih je treba v sodelovanju s strokovnjakom s področja krajinske arhitekture ali arboristom).



Slika 7: Prostorski prikaz - pogled na načrtovano prostorsko ureditev s SZ smeri



Slika 8: Prostorski prikaz - pogled na načrtovano prostorsko ureditev s SV smeri

Dostopanje do območja OPPN se načrtuje z obstoječega notranjega cestnega omrežja na območju EUP ME 11. Ta je na javno prometno omrežje priključena z obstoječimi priključki na cesto Jama (LC 253041 Mengeš – Vodice). 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, pri čemer se obstoječi montažni skladiščni objekt, postavljen na ploščadi zahodno od območja OPPN po potrebi prestavi ali poruši.

Parkirna mesta za osebna vozila se načeloma zagotavlja na območju OPPN lahko pa tudi na območjih EUP ME 10, ME 11 in ME 12. Normativi za izračun potrebnih parkirnih mest so povzeti po OPN ali so določeni glede na dejanske potrebe posameznih dejavnosti (podatke podal investitor OPPN).

Na območju OPPN oziroma v bližini potekajo:

- javno vodovodno omrežje; v severnem delu območja OPPN ob Gorenjski cesti,
- javno kanalizacijsko omrežje (odpadne komunalne vode); v severnem delu območja OPPN na območju Gorenjske ceste in južno od območja OPPN vzdolž Pšate (razbremenilnika),
- javno elektroenergetsko omrežje; 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),
- plinovodno in telekomunikacijsko omrežje; v severnem delu območja OPPN ob Gorenjski cesti.

Načrtovana prostorska ureditev se priključuje na obstoječa javna vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje, lahko pa tudi na plinovodno in komunikacijsko omrežje. Obstoječa TP KLEMEN TRANSPORT se prestavi v južni del območja OPPN, do katere se po vzhodnem robu območja OPPN predvidi nov 20 kV vod. Obstoječe NN priključke se naveže na novo TP ob upoštevanju načrtovane prostorske ureditve. Obstoječi podzemni 20 kV vod, ki poteka zahodno od območja OPPN ter 20 kV prostozračni vod, ki poteka v osrednjem delu območja, se ukineta. Padavinske odpadne vode se prednostno ponika in se s tem obnavlja podzemno vodo v vodonosniku. Odvajanje padavinskih

odpadnih voda je treba načrtovati na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin.

Območje OPPN se uvršča v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Z načrtovano prostorsko ureditvijo, ki predstavlja tamponsko območje med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani, je treba dostope za skladiščno dejavnost in delavnice za lažja popravila tovornjakov predvideti z zahodne strani. Klimatske, prezračevalne in podobne naprave je treba na stavbe in GP namestiti tako, da ne bodo pripevale k obremenjenosti s hrupom okoliških stanovanj in prostorov, v katerih se zadržujejo ljudje.