

3. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

I. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

1. Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPPN) se določajo pogoji za odstranitev objektov, pogoji za posege na obstoječih objektih, pogoji za gradnjo novih objektov, pogoji za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoji za gradnjo prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.

2. Obseg

Območje OPPN obsega območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod. Zemljišča se nahajajo v katastrski občini Mengeš.

Površina območja je 50.749 m².

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: del 397/2, del 397/3, 397/6, del 397/9, 397/13, 397/14, del 397/16, del 397/17, 397/18, 397/19, 397/20, 397/21, 397/30, 397/31, 418/1, 418/4, 418/5, del 420/1, 423, 424/1, 424/2, 425/1, del 425/3, 425/4, del 428/1 in 428/3, vse k.o. Mengeš.

3. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na sedem prostorskih enot:

P1, P2, P3, P4 – površine, namenjene gradnji objektov, pripadajočim ureditvam in prometnicam, P5, P6, P7 – površine, namenjene zunanjim ureditvam.

Obseg in meja območja OPPN ter prostorske enote so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.1.

»Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

II. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

Območje OPPN se navezuje na sosednja območja po obstoječi Ropretovi cesti, predvideni obodni cesti, ki poteka med območjema ME 23/2-S in ME 30-S ter peš komunikacijah. Zaradi načrtovanih ureditev bodo potrebni novi dovozi in dostopi v območje, ki bodo potekali iz Ropretove ceste in predvidene obodne ceste med območjema ME 23/2-S in ME 30-S.

V OPPN načrtovana prometna povezava med Ropretovo cesto in cesto med območjema ME 23/2-S ter ME 30-S (v OPPN imenovana obodna cesta) predstavlja novo povezavo urbanega območja Mengša z načrtovanimi naselji, naravnim zaledjem in kulturno krajino.

Po obodni cesti bo načrtovano območje povezano tudi z območjem nekdanje opekarne, ki je v urbanistični zasnovi naselja Mengeš predvideno za prestrukturiranje v območje mešanih dejavnosti. Po Ropretovi in obodni cesti bo območje povezano tudi z načrtovano južno obvoznico.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2.

»Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

2. Rešitve načrtovanih objektov in površin

2.1. Dopustni posegi znotraj območja OPPN

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitve objektov in naprav,
- redna in investicijska vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter druge javne gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

2.2. Namembnost znotraj območja OPPN

Objekti v območju OPPN so namenjeni stanovanjem.

Dopustna je gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- **111 Enostanovanjske stavbe**
- 11100 Enostanovanjske stavbe
- **112 Večstanovanjske stavbe**
- 11210 Dvostanovanjske stavbe
- **127 Druge nestanovanjske stavbe**
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
- **211 Ceste**
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste
- **126 Stavbe splošnega družbenega pomena**
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

PROSTORSKA ENOTA P1

V prostorski enoti P1 je dopustna gradnja stanovanjskih stavb ter stanovanjskih cest, dovoznih poti. V zahodnem delu prostorske enote je predviden prostor z otroškim igriščem.

PROSTORSKA ENOTA P2

V prostorski enoti P2 je dopustna gradnja stanovanjskih stavb in poti.

PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti P3 je dopustna gradnja stanovanjskih stavb ter stanovanjskih cest in poti. V vzhodnem delu prostorske enote je dopustna zelena površina.

PROSTORSKA ENOTA P4

V prostorski enoti P4 je dopustna gradnja vrtca s pripadajočimi zunanjimi ureditvami.

PROSTORSKA ENOTA P5

V prostorski enoti P5 je dopustna sanacija obstoječih stavb, naprav in zunanjih ureditev.

PROSTORSKA ENOTA P6 IN P7

V prostorskih enotah P6 in P7 je dopustno urejanje zunanjih površin namenjenih obstoječim stavbam.

2.3. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Območje OPPN je razdeljeno na prostorske enote, ki so namenjene:

- gradnji stanovanjskih stavb: prostostoječih enodružinskih hiš (tipi D, E in F), dvojčkov (tipa B in C), in atrijskih hiš (tip A),
- sanaciji in rekonstrukciji obstoječih stavb,
- gradnji vrtca,
- gradnji prometne in komunalne in energetske infrastrukture ter druge javne gospodarske infrastrukture,
- ureditvi odprtih prostorov z otroškim igriščem, ohišnic in vrtov obstoječih in načrtovanih stavb.

Na parcelah stavb je dopustna postavitev nadstrešnic, pergol in vrtnih lop.

Parcele so lahko ograjene z ograjami.

Na dvoriščih stavb je predvideno parkiranje vozil.

Pri načrtovanju stavb je treba upoštevati pogoje glede obstoječe in načrtovane komunalne infrastrukture.

PROSTORSKA ENOTA P1

V prostorski enoti P1 je dopustna gradnja štirih tipov stavb in sicer tip A - atrijska hiša v vrsti z dvoriščem ob cesti oziroma dovozni poti in zalednim vrtom, tip B - hiša dvojček z dvoriščem ob cesti oziroma dovozni poti in zalednim vrtom, tip C - hiša dvojček z dvoriščem ob cesti oziroma dovozni poti in zalednim vrtom, tip D - enodružinska hiša obdana z vrtom in dvoriščem ob cesti oziroma dovozni poti in tip E - enodružinska hiša obdana z vrtom in dvoriščem ob cesti oziroma dovozni poti. Stanovanjske hiše so nanizane vzdolž načrtovane stanovanjske ulice, ki teče v smeri vzhod – zahod in vzdolž prečno načrtovanih stanovanjskih ulic.

Vsi dovozi do načrtovanih hiš so načrtovani neposredno iz stanovanjskih ulic na dvorišča posameznih stavb.

V prostorski enoti P1 je dopustna ureditev otroškega igrišča.

PROSTORSKA ENOTA P2

V prostorski enoti P2 je dopustna gradnja stavb tipa B - hiša dvojček z dvoriščem ob cesti in zalednim vrtom.

PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti P3 je dopustna gradnja stavb tipa F - enodružinska hiša obdana z vrtom in dvoriščem ob cesti.

Stanovanjske stavbe so nanizane vzdolž treh načrtovanih stanovanjskih ulic, ki se priključujejo na obodno cesto.

Vsi dovozi do stavb so načrtovani neposredno iz stanovanjskih ulic na dvorišča posameznih stavb.

PROSTORSKA ENOTA P4

V prostorski enoti P4 je dopustna gradnja vrtca z do šestimi enotami s pripadajočimi zunanji površinami. Dovoz in dostop do vrtca je načrtovan s Ceste 8 v prostorski enoti P3. Na severni strani prostorske enote je dopustna ureditev parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce vrtca.

PROSTORSKA ENOTA P5

V prostorski enoti P5 so obstoječe stanovanjske in gospodarske stavbe.

Dopustna je sanacija območja prostorske enote na način, ki bo zmanjšal negativne vplive proizvodnje, skladiščenja in manipulacije na predvideno bivalno okolje.

PROSTORSKA ENOTA P6

Prostorska enota P6 obsega obstoječa območja ohišnic, vrtov in sadovnjakov ter gospodarska poslopja obstoječih domačij in stanovanjskih stavb.

Dopustna je sanacija in odstranitev obstoječih stavb ter kozolca.

Območje je namenjeno vrtovom, sadovnjakom in ostali visoki vegetaciji.

PROSTORSKA ENOTA P7

V prostorski enoti P7 so vrtno ureditve obstoječih stanovanjskih stavb.

Dopustno je vzdrževanje in dopolnjevanje obstoječih vrtnih ureditev.

CESTE

V prostorski enoti P1 je načrtovana stanovanjska cesta z oznako Cesta 1 z obojestranskim hodnikom za pešce in drevoredom na severni strani. Na Cesto 1 se priključujejo načrtovane slepo zaključene stanovanjske ulice z oznakami Cesta 2, 3, 4, 5 in 6.

V prostorski enoti P3 so načrtovane slepo zaključene stanovanjske ulice z oznakami Ceste 7, 8 in 10.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo«.

2.4. Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih nezahtevnih objektov:

- uta oziroma senčnica,
- bazen (na parcelah objektov tip E in F),
- enoetažna pritlična lopa,
- zidana lesena, žična ali zelena ograja nižja od 2,0 m,
- spominsko obeležje,
- objekt za oglaševanje na javnih površinah,
- rastlinjak (v prostorski enoti P6),
- betonsko korito (v prostorski enoti P6),
- utrjena dovozna pot (v prostorski enoti P6).

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- nadstrešek,
- kozolec (v prostorski enoti P6),
- ekološki otok,
- pomožni energetske in komunalni objekti,
- pomožni cestni objekti, in sicer: objekt za odvodnjavanje ceste in objekt javne razsvetljave,
- cestni priključek na javno občinsko cesto,
- urbana oprema in sicer: javna telefonska govornica in otroško igrišče,

Ostalih nezahtevnih in enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

2.5. Pogoji za oblikovanje objektov

Stavba tip A

Stavba tip A je atrijska hiša v obliki črke L. Hiša je načrtovana v dveh nizih.

Atrijske hiše morajo imeti v posameznih nizih enotno oblikovano fasado z enakimi materiali in detajli. Na vrtni strani so dopustni balkoni. Dopustna je postavitve nadstrešnic in vrtnih lop, ki morajo biti pri stavbah tipa A enotno oblikovane z enakimi materiali.

Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase. Hiše morajo imeti dvokapno streho s 40-45 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti enaka na vseh stavbah tipa A v sivi ali rjavi barvi z obliko strešnikov.

Mansardne hiše imajo lahko frčade.

Stavba tip B:

Stavba tip B je dvojček.

Vse hiše tipa B morajo imeti enotno oblikovano fasado z enakimi materiali in detajli. Na vrtni strani so dopustni balkoni. Dopustna je postavitve nadstrešnic in vrtnih lop, ki morajo biti pri stavbah tipa B enotno oblikovane z enakimi materiali.

Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase. Hiše morajo imeti dvokapno streho s 40-45 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti enaka na vseh stavbah tipa B v sivi ali rjavi barvi z obliko strešnikov.

Mansardne hiše imajo lahko frčade.

Stavba tip C:

Stavba tip C je dvojček.

Vse hiše tipa C morajo imeti enotno oblikovano fasado z enakimi materiali in detajli. Na vrtni strani so dopustni balkoni. Dopustna je postavitve nadstrešnic in vrtnih lop, ki morajo biti pri stavbah tipa C enotno oblikovane z enakimi materiali.

Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase. Hiše morajo imeti dvokapno streho s 40-45 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti enaka na vseh stavbah tipa C v sivi ali rjavi barvi z obliko strešnikov.

Mansardne hiše imajo lahko frčade.

Stavba tip D:

Stavba tip D je prostostoječa enostanovanjska hiša.

Dopustna je postavitev nadstrešnic z vrtno lopo, ki morajo biti pri stavbah tipa D enotno oblikovane z enakimi materiali.

Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase. Hiše morajo imeti enokapno streho z 40-45 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti enaka na vseh stavbah tipa D v sivi ali rjavi barvi z obliko strešnikov.

Mansardne hiše imajo lahko frčade.

Stavba tip E:

Stavba tip E je prostostoječa enostanovanjska hiša.

Dopustna je postavitev nadstrešnic z vrtno lopo, ki morajo biti pri stavbah tipa E enotno oblikovane z enakimi materiali.

Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase. Hiše morajo imeti enokapno streho z 10-15 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti enaka na vseh stavbah tipa E v sivi ali rjavi barvi.

Stavba tip F:

Stavba tip F je prostostoječa eno ali dvostanovanjska hiša.

Dopustna je postavitev nadstrešnic, ki morajo biti pri stavbah tipa F enotno oblikovane z enakimi materiali.

Fasade so lahko ometane, obložene z lesom ali ploščami iz umetne mase. Hiše morajo imeti dvokapno streho s 35-40 stopinjskim naklonom. Strešna kritina mora biti v sivi ali rjavi barvi z obliko strešnikov.

Mansardne hiše imajo lahko frčade.

2.6. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

V območju OPPN so zunanje površine razdeljene na javne in zasebne. Na javnih površinah mora biti urbana oprema enotno oblikovana.

Ceste in dovozi do stavb morajo biti utrjeni in izvedeni z enakim tlakom.

Pri načrtovanju stavb je treba upoštevati pogoje glede obstoječe in načrtovane komunalne infrastrukture.

Vse ureditve morajo omogočati dostope funkcionalno oviranim ljudem.

PROSTORSKA ENOTA P1

Ob stanovanjskih stavbah so zasebne zunanje površine, ki morajo biti urejene kot:

- zelene površine,
- dostop, dovoz in parkirišče osebnih vozil stanovalcev in obiskovalcev na utrjenih površinah
- površine za zbirna mesta komunalnih odpadkov.

Na jugozahodni strani je na stiku s Cesto 6 treba urediti otroško igrišče z zunanjimi igrali za starostno skupino otrok do 6 let.

Na Cesti 1 je treba urediti ekološki otok.

PROSTORSKA ENOTA P2

Ob stanovanjskih stavbah so zasebne zunanje površine, ki morajo biti urejene kot:

- zelene površine,
- dostop, dovoz in parkirišče osebnih vozil stanovalcev in obiskovalcev na utrjenih površinah
- površine za zbirna mesta komunalnih odpadkov.

PROSTORSKA ENOTA P3

Ob stanovanjskih stavbah so zasebne zunanje površine, ki morajo biti urejene kot:

- zelene površine,
- dostop, dovoz in parkirišče osebnih vozil stanovalcev,

– površine za zbirna mesta komunalnih odpadkov.
Ob obodni cesti je treba urediti ekološki otok.

PROSTORSKA ENOTA P4

Zunanje površine vrtca morajo biti ločene na dva dela:

- dostop, dovoz in gospodarsko dvorišče,
- igralne površine za različne starostne skupine z zunanjimi igrali.

Dovoz do vrtca je treba urediti iz Ceste 8. Dovoz do gospodarskega dvorišča mora biti na vzhodni strani stavbe vrtca. Parkirišča za vrtec so dopustna ob Cesti 8 in na gospodarskem dvorišču.

PROSTORSKA ENOTA P5

V prostorski enoti P5 je dopustna sanacija območja. Na meji prostorske enote P5, razen na vzhodni strani, je dopustna ograja, ki ne sme biti višja kot 2,20 m. Dopustna je ureditev dvorišč in vrtov med gospodarskimi objekti.

PROSTORSKA ENOTA P6

V prostorski enoti P6 je dopustna ohranitev in vzdrževanje zelenjavnih vrtov, sadovnjakov in visoke vegetacije.

PROSTORSKA ENOTA P7

V prostorski enoti P7 je dopustna ohranitev, vzdrževanje in dopolnjevanje vrtnih ureditev obstoječih stanovanjskih stavb.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo«.

3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

3.1. Regulacijski elementi

Gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost parcele, namenjene gradnji.

3.2. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

Tlorisni gabariti stavb

Stavbe tip A: 11,20 m x 10,10 m

Stavbe tip B: 7,80 m x 7,70 m

Stavbe tip C: 10,20 m x 6,20 m

Stavbe tip D: 10,20 m x 6,35 m

Stavbe tip E: 15,00 m x 5,40 m

Stavbe tip F: 12,00 m x 8,00 m

Dimenzije stavb vključujejo tudi fasado.

Tlorisni gabariti stavbe vrtca so določeni z gradbenimi mejami.

Etažnost stavb

Stavbe tip A: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m

Stavbe tip B: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m

Stavbe tip C: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m

Stavbe tip D: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m

Stavbe tip E: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m

Stavbe tip F: višinski gabarit P+1 ali P+M s kolenčnim zidom do višine 1,80m

Stavbe tip V: višinski gabarit do P+1

Dopustna je gradnja kleti.

Število in bruto tlorisne površine stavb

8 stavb tip A:

- BTP nad nivojem terena: 8 stavb po 190 m²

14 stavb tip B:

- BTP nad nivojem terena: 14 stavb po 135 m²

18 stavb tip C:

- BTP nad nivojem terena: 18 stavb po 130 m²

1 stavba tip D:

- BTP nad nivojem terena: 1 stavba po 130 m²

5 stavb tip E:

- BTP nad nivojem terena: 5 stavb po 160 m²

27 stavb tip F:

- BTP nad nivojem terena: 27 stavb po 195 m²

1 stavba tip V:

- BTP nad nivojem terena obsega površino znotraj gradbenih mej in je informativna: 1.250 m²

Izračun BTP je informativen in je namenjen izračunom v programu opremljanja stavbnih zemljišč.

Gabariti stavb in regulacijski elementi so razvidni iz grafičnega dela OPPN, list št. 4.2. »Ureditvena situacija - nivo pritličja z zunanjo ureditvijo«.

Idejna višinska regulacija

Idejne višinske kote določajo izhodiščne višine za projektiranje cest in dovozov. Ničelne kote stavb se morajo ustrezno prilagoditi tem višinam.

Idejne višinske kote se navezujejo na obstoječe višine obodnih cest, Rašiške, Ropretove ceste in ceste, ki poteka med območjema ME 23/2-S in ME 30-S ter upoštevajo višinske kote sosednjih parcel in stavb.

Višinska regulacija terena je idejna, podrobnejša določitev višinskih kot terena se izvede v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Idejna višinska regulacija je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.3 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«

3.3. Odstranitve objektov

Za potrebe izgradnje komunalne in prometne infrastrukture, predvidenih objektov in zunanjih ureditev je dopustna odstranitev ograj in ohišnic v osrednjem delu območja OPPN, ograja in visoka vegetacija na južnem delu območja OPPN ter ograja in drevo ob Ropretovi cesti.

Odstranitve so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.1. »Načrt odstranitve objektov«.

3.4. Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

Dopustna so redna in investicijsko vzdrževalna dela, spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti za posamezno prostorsko enoto ter rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objektov in fasadni plašč.

Posegi na obstoječih objektih morajo biti v okviru dopustnih dejavnosti za posamezno prostorsko enoto.

Dopustna so dela, ki ne vplivajo na možnost kompleksnega urejanja območja in gradnjo komunalnih naprav za oskrbo stavb v območju OPPN ali v neposredni bližini.

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

1. Pogoji za prometno urejanje

Območje OPPN se mora na vzhodu prometno navezati na Rašiško cesto, ki je kategorizirana kot JP 753171, na jugu se navezuje na Ropretovo cesto. Na zahodu se obravnavano območje naveže na cesto, ki je bila načrtovana z občinskim lokacijskim načrtom za območje urejanja ME 23/2 – S pri Cegvenci zahod Mengeš in je v tem dokumentu imenovana kot obodna cesta . Znotraj območja OPPN so predvidene ceste v javni rabi Cesta 1,2,3,4,5,6,7,8 in 10.

1.1. Prometne površine znotraj območja urejanja

V prostorski enoti P1 v severnem delu območja OPPN je treba med Rašiško cesto in sosednjim zahodnim območjem urejanja zgraditi Cesto 1.

Na Cesto 1 je treba urediti navezave stanovanjskih ulic Cesta 2, 3, 4, 5 in 6 z uvoznimi radiji. Stanovanjske ulice se slepo zaključijo brez obračališča.

Ceste 7, 8 in 10 v prostorski enoti P3 je treba na zahodu navezati na obodno cesto, ki poteka po sosednjem območju urejanja, na vzhodu pa se lahko slepo zaključijo.

Na Cesti 7 in 8 je treba urediti obračališča za komunalna vozila.

Dovoz do otroškega vrtca je treba urediti s Ceste 8.

Predvideni normalni profil Ceste 1 je:

- vozišče 5,5 m,
- hodnik za pešce ob južnem robu vozišča širine 1,5 m,
- ob severnem robu vozišča so dopustna vzdolžna parkirna mesta v niši širine 2,5 m in
- površina za pešce na severni strani širine 1,5 do 3 m.

Predviden normalni profil Cest 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 in 10 je:

- vozišče širine 5 m in

– obojestranski hodnik za pešce širine 1,2 m.

Pri vseh navedenih cestah je treba vozišče izvesti ločeno od hodnika za pešce z dvignjenim betonskim robnikom oziroma je lahko pri Cesti 2, 3, 4, 5 in 6 vozišče od hodnika za pešce ločeno samo vizualno z drugim materialom.

Dovoze do posameznih stanovanjskih stavb je treba urediti preko poglobljenega robnika.

1.2. Dovoz gasilskih, komunalnih, intervencijskih in dostavnih vozil

Dovoz gasilskih vozil v območje OPPN je predviden preko Ropretove, Rašiške in obodne ceste. Dovoz in postavitve gasilskih vozil do obravnavanih stavb je predviden preko Ceste 1, 7, 8 in 10. Za objekt v prostorski enoti P4 je predviden dovoz tudi z Ropretove ceste.

Na mestih, kjer prehaja dovozna pot za gasilska vozila iz vozišča ali na vozišče, ki je omejeno z betonskim robnikom, na dovozno pot, ki poteka po utrjeni zelenici ali po podobni utrditvi, je treba betonski robnik poglobiti.

Dovoz komunalnih vozil je predviden preko Cest 1, 7, 8 in 10.

Vse površine namenjene gasilskim in komunalnim vozilom je treba dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Za gasilska vozila mora biti širina intervencijskih poti v premi najmanj 3,0 m, v obzidanem delu 3,5 m, v krivini je širina intervencijske poti 5 m pri minimalnem notranjem radiju 5,5 m.

Najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,50 m. Podvozi morajo imeti v vsaki točki svetlo višino najmanj 3,5 m.

Intervencijska vozila, kot so policijska vozila, reševalna vozila in vozila varnostnih služb lahko za dovoz uporabijo Ropretovo, Rašiško cesto in obodno cesto in vse načrtovane ceste znotraj območja OPPN.

1.3. Mirujoči promet

Parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce načrtovanih stavb in parkirna mesta za obiskovalce in zaposlene v otroškem vrtcu je treba zagotoviti na zasebnih površinah posameznih stavb.

V prostorski enoti P1 je treba ob Cesti 1 urediti dodatna parkirna mesta za obiskovalce.

Za enostanovanjske hiše je treba zagotoviti na površini, ki pripada posamezni stavbi najmanj 2PM na stanovanje.

Za otroški vrtec je treba zagotoviti najmanj 2PM na oddelek otrok.

1.4. Promet pešcev in kolesarjev

Hodnike za pešce je treba urediti ob vseh cestah znotraj območja urejanja. Ob južnem robu območja OPPN je treba ob Ropretovi cesti urediti hodnik za pešce med mejo prostorske enote P6 in hodnikom za pešce ob obodni cesti.

Promet kolesarjev je predviden skupaj z ostalim motornim prometom po vozišču. Za invalide na invalidskih vozičkih je treba urediti poglobljene robnike v križiščih.

1.5. Vertikalna in horizontalna prometna signalizacija

Vse priključke na javne ceste in interne ceste je treba opremiti z ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. V priključkih, kjer ni mogoče zagotoviti ustrezne preglednosti, je treba za boljšo preglednost namestiti ogledalo. Celotno območje OPPN je treba urediti kot območje omejene hitrosti.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega dela OPPN list št. 4.3 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«

2. Pogoji za komunalno in energetska urejanje

2.1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetske infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno in elektroenergetsko omrežje. Priključitev na plinovodno omrežje je treba izvesti v skladu s potrebami posameznega objekta. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oz. površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dopustna tudi gradnja drugih komunalnih vodov in naprav, v kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku;
- v primeru, da izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano komunalno, energetske ali telekomunikacijske infrastrukture, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- dopustna je gradnja in ureditve naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, gradnja pomožnih energetskih objektov, pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj, pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroformo postajo oziroma prečrpališčem, tipske greznice ali čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja,
- v sklopu projekta javne komunalne energetske infrastrukture obdelati priključke na posamezne gradbene parcele vključno z zunanjimi vodomernimi jaški in kanalizacijskimi jaški.

2.2. Vodovodno omrežje

Stanje

Po južni in vzhodni strani obravnavanega območja, ob Ropretovi cesti poteka obstoječi cevovod AC DN 150. Cevovod poteka deloma v cesti, deloma v privatnih zemljiščih.

Omrežje se z vodo oskrbuje iz vrtine M-1 ob vznožju hriba Pristava. Izdatnost vrtine znaša 10 l/s.

Iz vrtine se voda črpa neposredno v omrežje, v primeru viška pa se polni vodohran. Zahodno od vrtine je na pobočju hriba lociran vodohran, volumna 200 m³, s koto gladine na nivoju 356 m n.v.

Vrtina zagotavlja oskrbo s pitno vodo južnemu delu Mengša.

Predvideno območje oskrbe se nahaja med kotama 312 in 316 m n.v.

Statični tlak na območju znaša približno 4 bare.

Predvidene ureditve

Na obravnavanem območju pozidave je načrtovana izgradnja 72 stanovanjskih enot zasnovanih kot enodružinske hiše, stanovanjski dvojčki in vrstne hiše ter vrtca.

Zahodno od območja predmetnega OPPN se nahaja območje ME 23/2-S pri Cegvenci zahod. Na tem območju je načrtovana izgradnja 55 stanovanjskih enot, enodružinskih hiš in dvojčkov.

V sklop izgradnje novega vodovodnega omrežja je predvidena tudi zamenjava obstoječega vodovodnega cevovoda AC DN 150 s cevovodom NL DN 150, od zaključka predvidene obnove za pozidavo območja ME 23/2-S do navezave na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka na Rašiški cesti. Obstoječi cevovod deloma poteka v cesti, deloma pa preko privatnih zemljišč. Potek nove trase je predviden v cesti.

Cevovod, ki bo potekal po Cesti 1 bo povezan s cevovodom na Ropretovi cesti in na cevovod , ki poteka po obodni cesti. Nanj bodo neposredno vezani porabniki na južni strani ulice. Porabniki na severni strani bodo oskrbovani preko sekundarnih vodov, ki bodo potekali v dovoznih poteh.

Med enodružinskimi hišami osrednjega dela bo oskrbno omrežje potekalo vzdolž Ceste 7, 8 in 10, na katero bo navezan tudi vrtec. Cevovodi bodo vezani na cevovod NL DN 100, ki poteka po obodni cesti. Vodi bodo od navezave na predvideni cevovod potekali v smeri proti vzhodu in bodo zaradi obstoječe poselitve ob Ropretovi cesti slepo zaključeni.

2.3. Kanalizacijsko omrežje

V sklopu predvidene izgradnje je treba zgraditi fekalno in padavinsko kanalizacijo. Kanalizacijski sistem je zasnovan v ločenem sistemu. Odpadne sanitarne vode se bodo odvajale v sanitarne kanale, ki se priključujejo na kanalizacijsko omrežje po obodni cesti.

V novo predvidenem območju pozidave so raščena tla pretežno glinena, delno iz zaglinjenega proda in mulja. Podtalnica je viseča in se nahaja med slabo propustnim slojem gline. Padavinske vode severnega dela je treba preko projektiranih kanalov odvajati v obstoječi vodotok Pšata na vzhodni strani po pogojih pristojnih nosilcev urejanja prostora. Z ostalega območja je treba odvajati padavinske vode v meteoren kanal, ki poteka po obodni cesti.

2.4. Elektroenergetsko omrežje

Znotraj meja območja OPPN ni obstoječih elektroenergetskih vodov oziroma objektov.

Za napajanje predvidenih stanovanjskih stavb, je potrebno zgraditi nove nizkonapetostne (0,4 kV) razvode v kabelski kanalizaciji od transformatorske postaje 20/0,4 kV do priključnomerilnih mest.

TP 20/0,4 kV je izvedena v sklopu morfološke enote ME 23/2-S, pri čemer bo služila tudi napajanju širše stanovanjske pozidave.

V območju OPPN morajo biti za priklop predvidenih objektov na stalno dostopnih mestih načrtovane prostostoječe kabelske omarice, ki bodo omogočale vgradnjo večjega števila merilnih mest na eni lokaciji ali kabelske omarice na fasadah objektov.

Pred izdelavo posameznih projektnih dokumentacij za pridobitev gradbenega dovoljenja in pred izdajo gradbenega dovoljenja oz. dovoljenj, mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

Vso elektroenergetsko infrastrukturo (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je potrebno projektno obdelati v skladu s smernicami, veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi. V primeru prestavitve vodov mora biti kot soinvestitor naveden tudi Elektro Ljubljana d.d.

2.5. Plinovodno omrežje

Vse nove objekte na območju OPPN je treba, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, za ogrevanje, pripravo sanitarne tople vode, kuho in tehnologijo priključiti na sistem zemeljskega plina.

Za priključitev objektov je treba na vseh notranjih povezovalnih cestah zgraditi plinovodno omrežje, ki se na zahodu naveže na plinovod PE 90 znotraj območja ME 23/2 – S.

2.6. Javna razsvetljava

Javne prometne površine se opremi s sistemom javne razsvetljave. Omrežje javne razsvetljave naj se predvidi podzemno.

2.7. Elektronske komunikacije

Zgradi se nova kabelska kanalizacija, ki se na zahodu naveže na kabelsko kanalizacijo znotraj območja ME 23/2 – S.

Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

Upoštevati je treba projekt izgradnje optičnega omrežja v občini Mengeš.

2.8. Alternativni viri energije

Dopušča se uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Pri zasnovi novih objektov naj se upoštevajo principi za zmanjšanje porabe energije.

Potek komunalne in energetske infrastrukture je razviden iz grafičnega načrta številka 4.4. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

3. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru so ceste in otroško igrišče. Te površine obsegajo dele prostorskih enot P1, P3 in P4 ter dele zemljišč parcel št.: 397/16, 397/30, 418/1, 420/1, 423, 425/1, 428/3 vse k.o. Mengeš.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 6.412 m².

Površine namenjene javnemu dobru so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.4. »Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru«

IV. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na obravnavanem območju ni zavarovanih objektov kulturne dediščine.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

1. Varstvo okolja in naravnih virov

1.1. Splošno

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

1.2. Varstvo vode in podtalnice

Vse posege v prostor je treba načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem vod, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega

ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave.

Vsa območja, kjer nastajajo odpadne vode, je treba opremiti s kanalizacijskim omrežjem v ločenem sistemu. Kanalizacijsko omrežje mora biti zaključeno z ustrezno čistilno napravo. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem.

Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno prioriteto predvideti ponikanje, pri čemer morajo ponikovalnice biti locirane izven vpliva voznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je možno padavinske vode speljati v vodotok, pri čemer je potrebno ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter podati rešitve za eliminacijo negativnih vplivov.

Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno pridobiti vodno soglasje.

Plodno zemljo je treba pred gradnjo odstrani ter deponirati in kasneje uporabiti za urejanje posameznih parcel.

1.3. Varstvo pred hrupom

V času intenzivnih gradbenih del je treba izvajati meritve in obratovalni monitoring hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

1.4. Odstranjevanje odpadkov

Ravnanje s komunalnimi in posebnimi odpadki je treba urediti v skladu z veljavnimi predpisi. Zbirna mesta komunalnih odpadkov za vse tipe stavb morajo biti na posameznih parcelah stanovanjskih stavb.

V prostorski enoti P1 so načrtovana odjemna mesta komunalnih odpadkov na parcelah posameznih stavb.

V prostorski enoti P3 so zbirna in odjemna mesta za odpadke na parcelah posameznih stanovanjskih stavb.

V prostorski enoti P4 je zbirno in odjemno mesto za odpadke znotraj parcele vrta.

Zbirna in odjemna mesta morajo biti pokrita in urejena tako, da je preprečen neposreden izliv odpadkov v tla. Oblikovana morajo biti enotna.

Znotraj območja OPPN sta načrtovana dva ekološka otoka, in sicer v severnem delu ob Cesti 1 in v južnem delu ob zahodni obodni cesti.

V času gradnje je treba preprečiti razlitje, izpiranje ali izluževanje nevarnih odpadkov v tla.

2. Celostno ohranjanje narave

Obravnavano območje ne leži v območju naravnih vrednot ali ekološko pomembnih območjih, prav tako ni z aktom zavarovanih delov narave. V čim večji meri je treba ohraniti zelene površine in obstoječe visokodebelne sadovnjake.

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

1. Varstvo pred požarom, intervencijske poti in površine, hidrantno omrežje

Urediti je treba intervencijske poti in zagotoviti nemoten dostop do vseh objektov. Pri načrtovanju je treba s tehničnimi ukrepi zagotoviti pogoje za varen umik ljudi in premoženja ter upoštevati ukrepe za pravočasno odkrivanje in javljanje požara ter načrtovati evakuacijske poti za varen umik ljudi in varni

dostop za gašenje požara in reševanje. V sklopu ureditev je treba predvideti priključek na javno vodovodno omrežje za potrebe gašenja, zasnovati mrežo hidrantov, zagotoviti ustrezne odmike med objekti in odmike od meje parcel ali zagotoviti potrebne protipožarne ločitve, ustrezno dimenzionirati dovodne poti (minimalno 3 m). Uporabiti je potrebno hidrante lomljive izvedbe.

Glede na predviden tip relativno nizko gostoto pozidave so možnosti za širjenje požara iz obravnavanega območja v okolico in obratno izredno majhne. Požarna varnost okoliških objektov se zaradi izvedbe načrtovanih stavb ne bo poslabšala.

V času gradnje je treba zagotoviti dostop in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce. Do novih stavb so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo oziroma morajo imeti ustrezna obračališča. Poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki omogoča ozelenitev teh površin.

Investitorji objektov, za katere je ob upoštevanju Priloge 1 iz Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o Študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05, 66/06 - odločba US in 132/2006) pri pripravi projektne dokumentacije PGD obvezna izdelava Študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

2. Varstvo pred poplavami

Območje OPPN ne leži v poplavnem območju, zato posebni ukrepi za varstvo pred poplavami niso nujni.

Zaradi poplavne varnosti mora biti nivo končno urejenega terena oziroma pritličij prilagojen višinski koti dvignjene podtalnice. Upoštevati je potrebno naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje.

3. Varstvo pred potresom

Obravnavano območje spada v VIII. stopnjo seizmične ogroženosti. Pri gradnji objektov je treba upoštevati geomehanske razmere. Pri tem je treba upoštevati tudi možnost povišanih nivojev podtalnice.

Predvidene stavbe morajo biti načrtovane potresno varno in morajo biti projektirane v skladu s predpisi s področja potresnooodporne gradnje.

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.3. »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti« in 4.4. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

4. Gradnja zaklonišč

V objektih, ki so določeni s predpisi, se gradijo zaklonišča, v vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče nad kletjo.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Ureditve v prostorskih enotah se lahko izvajajo v neodvisnih časovnih fazah. Vsaka izvedena faza mora predstavljati neodvisno enoto v funkcionalnem smislu. Za vsako fazo je potrebna predhodna ureditev pripadajoče komunalne, energetske in telekomunikacijske ter prometne infrastrukture.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

Tlorisni gabariti posamezne stavbe se lahko spremenijo do $\pm 1,00$ m.

Vse stavbe so lahko pritlične.

Tipologija stavb B in C (dvojčki) se lahko izvede kot prostostoječa eno ali dvo stanovanjska hiša.

Odstopanja od idejnih višinskih kot regulacije terena so lahko do $\pm 1,00$ m od absolutne kote določene za posamezno prostorsko enoto.

Dopustne so spremembe tras posameznih prometnih ureditev, komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe prometnih ureditev in komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave OPPN ni bilo mogoče predvideti. Odstopanja pri trasah prometnih ureditev, komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasjem nosilcev urejanja prostora.

IX. DOPUSTNA Odstopanja RABE V PROSTORSKI ENOTI P4

V prostorski enoti P4 je dopustna gradnja vrtca ali stanovanjskih stavb ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.

V prostorski enoti P4 je dopustna gradnja največ 6 prostostoječih stanovanjskih stavb tip E, v kolikor v petih letih od uveljavitve tega odloka občina Mengeš ne odkupi zemljišča te prostorske enote za namen gradnje vrtca. V primeru gradnje stanovanjskih stavb načrtovanih parkirnih mest ob cesti 8 ni treba izvesti

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

Po izvedbi z OPPN predvidenih prostorskih ureditev so dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti za posamezno prostorsko enoto ter rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objektov.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

Zaradi predvidenih investicij v cestno, vodovodno, kanalizacijsko omrežje ter v omrežje javne razsvetljave je treba izdelati program opremljanja zemljišč za gradnjo

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor.