



Številka: 3505-1/2021

Datum: 25. 5. 2022

**ZADEVA :** **OBRAVNAVA USKLAJENEGA PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA POSLOVNO GRADNJO AVTO DETR – DEL EUP ME53 V MENGŠU – DRUGA OBRAVNAVA**

**NAMEN:** DRUGA OBRAVNAVA IN SPREJEM ODLOKA O OPPN

**PRAVNA PODLAGA:** 115., 119. IN 289. ČLEN ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (URADNI LIST RS, ŠT. 61/17, 199/21 -ZUREP-3 IN 20/22 – ODL. US), 104. ČLEN POSLOVNIKA OBČINSKEGA SVETA OBČINE MENGEŠ (URADNI VESTNIK OBČINE MENGEŠ, ŠT. 9/17 – URADNO PREČIŠČENO BESEDILO IN 3/20) IN 17. ČLEN STATUTA OBČINE MENGEŠ (URADNI VESTNIK OBČINE MENGEŠ, ŠT. 1/15)

**PREDLAGATELJ:** FRANC JERIČ, ŽUPAN OBČINE MENGEŠ

**POROČEVALCA:** PRIPRAVLJALEC:  
OBČINA MENGEŠ, ROBERT ŠPENKO  
IZDELOVALEC:  
PROPLAN, IVANKA KRALJIĆ S.P. – IVANKA KRALJIĆ

**FINANČNE POSLEDICE:** NI NEPOSREDNIH FINANČNIH POSLEDIC.

**PRILOGE:**

- Usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno gradnjo Avto Detr – del EUP ME53 v Mengšu
- Grafični prikazi:
  1. Izsek iz OPN občine Mengeš z mejo OPPN
  2. Zloženska

## UTEMELJITEV OBRAVNAVE

Namen obravnave je seznanitev članov Občinskega sveta z usklajenim predlogom občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno gradnjo Avto Detr – del EUP ME53 v Mengšu.

### I. DOSEDANJE OBRAVNAVE IN AKTIVNOSTI

#### **Pobuda in namen izdelave prostorskega akta**

Pobudo za pripravo obravnavanega prostorskega akta je podal privatni investitor na podlagi idejne zasnove IDZ št. 162/20, ki jo je izdelalo podjetje RB d.o.o.

Na podlagi pobude so bila v skladu z veljavno zakonodajo pripravljena izhodišča in potrjena s sklepom župana Občine Mengeš o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno gradnjo Avto Detr, del EUP ME53 v Mengšu (v nadaljevanju: OPPN), objavljenem v Uradnem vestniku Občine Mengeš št. 3/2021.

Investitor je za pripravo izhodišč in izdelavo OPPN izbral pooblaščenega izdelovalca PROPLAN, Ivanka Kraljić s.p. iz Krškega.

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega območje obstoječe poslovne dejavnosti podjetja Avto Detr, ki leži ob Slovenski cesti v centru naselja Mengeš, znotraj obstoječe stanovanjske pozidave. V Občinskem prostorskem načrtu občine Mengeš (v nadaljevanju OPN) je območje OPPN opredeljeno, kot del površine enote urejanja prostora »ME 53« z namensko rabo prostora SSd/3 (stanovanjske površine z dejavnosti - enodružinska gradnja). OPPN se izdeluje na podlagi 121. člena OPN, ki dopušča izdelavo OPPN zaradi specifičnosti gradnje, za katero ne ustrezajo oblikovni pogoji, podani v OPN.

#### **Izhodišča, konkretne smernice in mnenja za pripravo OPPN**

V postopku izdelave OPPN so bili za izhodišča, konkretne smernice in mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje zaprošeni nosilci urejanja prostora, določeni v sklepu župana o pričetku izdelave OPPN.

#### **Celovita presoja vplivov na okolje**

V skladu s predpisi je bilo Ministrstvu za okolje in prostor, Direktoratu za okolje, Sektorju za celovito presojo vplivov na okolje posredovana vloga za presojo o potrebi za izdelavo okoljskega poročila in vodenje postopka celovite presoje vplivov na okolje. Ministrstvo je v postopku z odločbo št. 35409-313/2021-2550-6 odločilo, da za postopek OPPN celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

### II. OBRAZLOŽITEV IZDELAVE OPPN

Investitor Avto Detr d.o.o. želi zgraditi novi avto salon z avtomehanično delavnico in podzemno garažo ter posodobiti proces servisiranja osebnih vozil na območju lastnega zemljišča, na katerem že opravlja enako dejavnost. Območje njegove dejavnosti je v EUP ME 53, kje je po OPN predvidena namenska raba prostora SSd/3 (stanovanjske površine z dejavnostmi – enodružinska gradnja). Prostorski izvedbeni pogoji (PIP), ki so določeni v OPN za gradnjo novih stavb na tem območju, so prilagojeni stanovanjski pozidavi. Zaradi tega so neskladja s PIP v velikosti tlorisa (po OPN je določeno le 150 m<sup>2</sup> BEP za trgovino, pobudnik potrebuje cca 400 m<sup>2</sup>), tipologiji stavb (po OPN je dovoljen tip stavbe »a« in »b«, in sicer

enostanovanjska prostostoječa stavba in vrstne hiše, pobudnik potrebuje poslovno stavbo), površini odprtih zelenih površin (po OPN je določeno nad 30% odprtih zelenih površin, kar pri tovrstnih objektih in v strnjeni mestni pozidavi ni možno zagotoviti) in obliki strehe (po OPN je določena dvokapna streha, naklona 36° do 42° in največjo višino 10,5 m, kar je pri večjem tlorisu stavbe in predpisanem naklonu nemogoče realizirati). Ker zaradi specifičnosti poslovnih stavb ni možno slediti pogojem iz OPN, se je na podlagi 16. odstavka 121. člena OPN, ki dopušča izvedbo OPPN, ki v OPN niso posebej opredeljeni, pristopilo k izdelavi OPPN, ki bo ob preveritvah in analizah stanja v prostoru določil nove pogoje za gradnjo.

### III. VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

Območje OPPN je vizualno deljeno na območje poslovne dejavnosti, ki zavzema večji del zemljišča na severu in jugu in na območje stanovanjske hiše, ki je v jugozahodnem vogalu območja OPPN. Območje stanovanjske hiše je z zelenimi površinami in živo mejo ločeno na severu in vzhodu od poslovnega dela.

Glavni dostop na območje OPPN in za obstoječ ter novi poslovni objekt je z vzhodne strani, s Slovenske ceste, ki je državna cesta II. reda - G2/1496 in je glavna mestna cesta/hrbtenica v naselju. Z zahodne strani je omogočen sekundarni dostop z javne poti JP 753143, Glavičeve ulice, ki je predvsem namenjen dostopu do obstoječe stanovanjske hiše.

Novi poslovni objekt je umeščen v severovzhodni vogal območja urejanja in je od Slovenske ceste odmaknjen za cca 4,5 do 6,5 m ter od severne meje 4,5 m. Objekt se s svojo trgovsko dejavnostjo (avtosalon) direktno navezuje na javni prostor, in sicer na pločnik ob Slovenski cesti.

V jugovzhodnem delu območja se ohranjata obstoječa poslovna objekta - avtomehanična delavnica in salon, ki bo v novi zasnovi namenjen izdaji avtomobilov. Med novim in obstoječim poslovnim objektom se ohranja obstoječ dostop z dvoriščnimi vrati in ograjo za kontrolo dostopa. Ob dovozu, na južni strani novega poslovnega objekta se uredijo nova parkirišča za razstavljene avtomobile. Parkirišča za stranke in zaposlene se uredijo zahodno od novega poslovnega objekta in v kletni garaži.

Za umestitev objektov v prostor so določeni regulacijski elementi, in sicer:

- gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe,
- faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino (po SIST ISO 9836 - tlorisna projekcija zunanjih dimenzij največjih etaž stavbe nad terenom, brez balkonov, napuščev, nadstreškov nad vhodi, ipd.) in celotno površino zemljišča (gradbene parcele), v izračunu FZ se upoštevajo tudi nezahtevni in enostavni objekti, ki so po definiciji stavbe,
- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti s svojo fasado ne smejo presegati,

Gradbena parcela je namenjena za pozidavo objektov, enega ali več, odvisno od potreb (npr. stanovanjski ali/in poslovni objekt, nezahtevni in enostavni objekt), pri čemer je potrebno upoštevati faktor zazidanosti, ki je največ 0,5.

Za oblikovanje objektov so določeni osnovni pogoji, in sicer:

### **STANOVANJSKI OBJEKTI**

Tlorisna oblika je podolgovata, v razmerju najmanj 1:1,2. Na osnovni volumen je možno dodajati ali odvzemati manjše volumne. Višinski gabarit je največ 10,5 m nad najnižjo koto urejenega terena ob stavbi. Etažnost je lahko klet, pritličje, nadstropje in mansarda. Kota

pritličja je do 1,5 m nad koto obstoječega terena ob objektu. Kolenčni zid je največ do 0,6 m pri enonadstropni stavbi, oziroma pri pritlični stavbi je na fasadi vidno do 1,0 m zidu. Streha nad osnovnim volumnom je dvokapnica, naklona 36° do 42°. Dopustna je izvedba različnih oblik frčad in strešnih oken ter sončnih zbiralnikov in sončnih celic. Kritina je rdeče ali sive barve, na delu strehe je možna uporaba transparentne kritine. Barve fasad so umirjene, neizstopajoče v prostoru.

## **POSLOVNI OBJEKT**

Tlorisna oblika nove poslovne stavbe je pravokotnik (21,70 x 31,70 m + povečava kletnega dela 22,0 x 22,60 m), s čemer se v največji meri izkoristi sama parcela in na primeren način organizira program investitorja ter se prilagaja obstoječi pozidavi. Predviden najvišji višinski gabarit znaša 10,50 m nad koto urejenega terena. Možno je zgraditi dvonadstropno stavbo, s tem, da je drugo nadstropje po svojem volumnu manjše od volumna prvega nadstropja in da je v pretežnem delu odmaknjeno od zunanjšega roba tlorisa prvega nadstropja zaradi vizualnega občutka manjše stavbe in omogočanja nemotene osončenosti ter osvetlitve sosednjih stavb. Klet je v celoti vkopana v teren. Dostop do kleti je predviden po zunanji nadkriti rampi/klančini v naklonu 15% ter iz notranjega dela stavbe preko notranjih stopnic in dvigala.

Streha novega poslovnega objekta je ravna, zaradi same tipologije tovrstnih poslovnih stavb ter, da s svojo višino ne izstopa iz silhete mesta.

Fasada novega poslovnega objekta je lahko steklena, obešena ali ometana ipd. Barve fasade ne smejo izstopati v prostoru.

Novi poslovni objekt in morebitne njegove dozidave ali gradnja pomožnih nezahtevnih in enostavnih objektov je možno graditi na površini, ki jo določajo gradbene meje (posebej za podzemni in posebej za nadzemni del stavbe), ob upoštevanju dovoljenega faktorja zazidanosti.

## **ETAPNOST IZVEDBE**

Realizacija OPPN in gradnja objektov se lahko gradi kot, zaokrožena funkcionalna celota. V prvi etapi se lahko izvede pritlična in podkletena poslovna stavba s celotno zunanjo ureditvijo, v kasnejših fazah se lahko klet podaljša proti zahodu pod novo parkirišče, v velikosti cca 22,00 x 22,60 m. Stavba se lahko tudi nadgradi z največ dvema nadstropjema.

## **INFRASTRUKTURNA UREDITEV**

Dostop je obstoječ, za poslovno dejavnost s Slovenske ceste, za stanovanjsko hiše z Glavičeve ulice. Parkirišča za zaposlene zagotovijo v podzemni/kletni etaži nove poslovne stavbe, za stranke pa tudi na odprtem parkirišču na sami parceli.

Obstoječ vodovod, ki poteka preko območja OPPN se ukine. Novi priključek se naveže na obstoječ vodovod na Glavičevi ulici, izvede se zunanji vodomerni jašek z meritvami ločeno za poslovno in stanovanjsko dejavnost. Na Glavičevi ulici se izvede novi podzemni hidrant.

Izvede se ločen sistem kanalizacije. Odpadna padavinska voda s parkirišč in interne ceste se preko usedalnika in lovilca olj vodi v dve ponikovalni polji, ki sta locirana pod parkiriščem ob južni fasadi nove poslovne stavbe. Čista odpadna padavinska voda s strehe stavbe se vodi direktno v ponikanje. Odpadna komunalna voda in tehnološke vode iz servisnih delavnic se vodijo preko novega kanalizacijskega priključka v obstoječo javno kanalizacijo odpadnih komunalnih voda, ki poteka po Glavičevi ulici. Tehnološke vode se pred izpustom v javno komunalno kanalizacijo prečistijo na sami parceli preko usedalnika ter lovilca olj in maščob. Nova poslovna stavba se lahko priključi tudi na javno kanalizacijo, ki poteka po Slovenski cesti. Na vseh delovnih površinah, skladišču in neodkritemu parkirišču ter podzemni garaži,

kjer obstaja nevarnost razlitja ali razsutja nevarnih snovi, se te površine izvedejo v obliki lovilne sklede.

Na območju OPPN obstajajo tri obstoječa merilna mesta električne energije. Za potrebe nove stavbe se poveča priključna moč, eno merilno mesto se ukine in se njegova priključna moč prenese na poslovni objekt, merilno mesto s svojo priključno močjo za stanovanjski objekt se ne spreminja.

Obstoječa trasa telekomunikacij, ki poteka pod novimi parkirnimi mesti se prestavi zunaj parkirišč.

Interni plinski priključek, ki je navezan na glavni plinovod, ki poteka po Slovenski cesti, je že delno narejen in sicer pod voziščem Slovenske ceste, podaljša se ga do novega objekta.

Ogrevanje je predvideno na toplotno črpalko zrak – voda in dogrevanje s plinom, lahko se uporabijo tudi drugi obnovljivi viri energije.

Na območju OPPN se ob javni cesti uredi odjemno mesto z namenskimi posodami za odpadke, za ločeno zbiranje se koristi obstoječ zbirni prostor spri zdravstveni postaji.

### **JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA**

Javna razgrnitev dopoljenega osnutka »Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno gradnjo Avto Detr – del EUP ME53 v Mengšu« je potekala v času od 29.3.2022 do 28.4.2022 v prostorih Občine Mengeš, v času uradnih ur. Gradivo si je bilo možno ogledati tudi v elektronski obliki, ki je dostopna na spletni strani Občine Mengeš.

Pripombe in predloge je bilo možno na podlagi razgrnjenega gradiva podati v knjigo pripomb na Občini Mengeš, Slovenska cesta 30, Mengeš, pisno po pošti na naslov Občine Mengeš ter ustno na javni obravnavi.

Javna obravnava je potekala dne 13.4.2022 v sejni sobi Občine Mengeš, s pričetkom ob 16. uri. Javne obravnave se ni udeležil nihče od zainteresirane javnosti, zato je bila zaključena ob 16.30 uri.

Na Občino Mengeš je v zakonskem roku trajanja javne razgrnitve po pošti prispela ena pripomba podana s strani štirih podpisnikov, ki so svoje pripombe in vprašanja predstavili v 10 točkah.

Narejena je bila zabeležka javne obravnave z listo prisotnosti.

V knjigi pripomb, ki je bila na mestu javne razgrnitve ni bilo pripomb iz javne obravnave.

Pripombe so obravnavane, nanje so pripravljena strokovna stališča z obrazložitvami, in sicer: 4 od 10 pripomb so bile smiselno upoštevane, na 2 vprašanji sta bila podana strokovna odgovora, 4 pripombe so bile argumentirano zavrjene. Stališča je sprejel župan Občine Mengeš dne 5.5.2022.

Na podlagi sprejetih stališč do pripomb je bil dopolnjen OPPN in poslan v pridobitev 2. mnenj od nosilcev urejanja prostora. Vsi nosilci urejanja prostora, so podali pozitivna 2. mnenja rezen MOP Direkcija RS za vode, Vojkova 52, 1000 Ljubljana, ki v zakonsko določen roku ni podala svojega mnenja, kljub večkratnim pozivom. Pri rešitvah so upoštevane konkretne smernice, zakoni in predpisi s področja upravljanja z vodami.

Na podlagi pozitivnih mnenj je izdelan usklajen predlog in posredovan v sprejem na Občinski svet Občine Mengeš.

IV. PREDLOG SKLEPA

**OBČINSKI SVET OBČINE MENGEŠ OBRAVNAVA USKLAJEN PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA POSLOVNO GRADNJO AVTO DETR – DEL EUP ME53 V MENGŠU V DRUGI OBRAVNAVI IN GA V CELOTI SPREJME.**

**Franc JERIČ**  
**župan**

**Pregledala:** Franc Jerič, župan; Urban Kolar, direktor občinske uprave