



Številka: 3505-1/2021

Datum: 15. 2. 2022

ZADEVA : **OBRAVNAVA DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA POSLOVNO GRADNJO AVTO DETR – DEL EUP ME53 V MENGŠU – PRVA OBRAVNAVA**

NAMEN: SEZNANITEV ČLANOV OBČINSKEGA SVETA S PREDLAGANIMI REŠITVAMI, POSREDOVANJE V JAVNO RAZGRNITEV IN JAVNO OBRAVNAVO

PRAVNA PODLAGA: 112., 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:

- Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno gradnjo Avto Detr – del EUP ME53 v Mengšu - predlog
- Predlog povzetka za javnost v postopku javne razgrnitve obravnavanega prostorskega akta
- Grafični prikaz: prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor – ureditvena situacija

UTEMELJITEV OBRAVNAVE

Namen obravnave je seznanitev članov Občinskega sveta z dopolnjenim osnutkom 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 zaproseni nosilci urejanja prostora, določeni v sklepu župana o pričetku izdelave OPPN.

	<i>Nosilec urejanja prostora</i>	<i>faza</i>	<i>poslano</i>	<i>št. dokumenta</i>	<i>datum</i>
1	MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> / <i>CPVO</i> <i>številka</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021 18.08.2021	35034-41/2021-2550-2 35409-313/2021-2550-6 35040-165/2021-2550-2	7.06.2021 27.08.2021 26.08.2021
2	MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021 25.11.2021	350-118/2021-3 - DGZR 350-118/2021-6 - DGZR 350-118/2021-9 - DGZR	19.05.2021 13.07.2021 17.12.2021
3	MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 59, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021	350-65/2021-2 350-65/2021-4	19.05.2021 19.07.2021

4	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direktorat za letalski in pomorski promet, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021		
5	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direktorat za promet, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021 25.11.2021		
6	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direktorat za trajnostno mobilnost in prometno politiko, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021 25.11.2021	350-33/2020/76- 02519722	8.12.2021
7	ELES d.o.o., Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021		
8	ELEKTRO LJUBLJANA d.d., DE Ljubljana okolica, Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021 25.11.2021	3078 3098	12.07.2021 3.01.2022
9	PETROL, Slovenska energetska družba d.d., Dunajska cesta 50, 1527 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021 25.11.2021	MEN-S924/21- B.Zupančič MEN-S943/21- B.Zupančič MEN-S957/21- B.Zupančič	24.05.2021 24.08.2021 8.12.2021
10	JKP Prodnik d.o.o., oskrba s pitno vodo, odvod odpadnih voda, ravnanje z odpadki, Savska cesta 34, 1230 Domžale	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021 25.11.2021	e-pošta: Sabina Zupan SOG21_0392 SOG21_0693	1.06.2021 15.07.2021 17.12.2021
11	ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE, Območna enota Kranj, Planina 3, 4000 Kranj	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> / <i>CPVO</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021	3563-0012/2021-2 3563-0012/2021-4	8.05.2021 9.07.2021
12	MINISTRSTVO ZA KULTURO,	<i>izhodišča</i>	14.05.2021		

	Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	<i>smernice</i> / <i>CPVO</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	18.06.2021	35012-106/2021/5	22.07.2021
13	MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> / <i>CPVO</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021 25.11.2021	35022-12/2021-2 35020-123/2021-2 mnenje ni bilo podano	16.06.2021 5.08.2021
14	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> / <i>CPVO</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021	3401-11/2008/82 3504-118/2021/2	29.06.2021 27.07.2021
15	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za gozdarstvo, lovstvo in ribištvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> / <i>CPVO</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021	4201-47/2021-2	25.05.2021
16	ZAVOD ZA GOZDOVE, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> / <i>CPVO</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021	3407-216/2021-2 3407-216/2021-4	21.05.2021 2.07.2021
17	MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> / <i>CPVO</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021 25.11.2021	350-72/2021-4 350-72/2021-8 350-72/2021-19	14.06.2021 21.07.2021 14.02.2022
18	TELEKOM SLOVENIJE d.d., Center za vzdrževanje omrežja Ljubljana, Stegne 19, 1000 Ljubljana	<i>izhodišča</i> <i>smernice</i> <i>1. mnenja</i> <i>2. mnenja</i>	14.05.2021 18.06.2021 25.11.2021	96239 - LJ/3931-IB 97958 - LJ/4487-IB 103216 - LJ/7880-AU	7.06.2021 13.07.2021 17.12.2021

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 m² BEP za trgovino, pobudnik potrebuje cca 400 m²), 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 presežati,

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 večjim delom odmaknjeno od zunanega 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 stavbo 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 skleda.

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 sprti zdravstveni postaji.

IV. PREDLOG SKLEPA

OBČINSKI SVET OBČINE MENGEŠ SPREJME DOPOLNJENI OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA POSLOVNO GRADNJO AVTO DETR – DEL EUP ME53 V MENGŠU V PRVI OBRAVNAVI IN GA POSREDUJE V JAVNO RAZGRNITEV IN JAVNO OBRAVNAVO.

Franc JERIČ
župan

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