

Na podlagi 115., 119. in 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 - ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; ZUreP-2), 3. odstavek 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; ZUreP-3), 104. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 9/17 – uradno prečiščeno besedilo in 3/20) in 17. člena Statuta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 1/15) je Občinski svet Občine Mengeš na ____ redni seji, dne _____, sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za poslovno gradnjo Avto Detr – del EUP ME53 v Mengšu

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošne določbe)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Mengeš (Uradni vestnik občine Mengeš, št. 5/13; v nadaljevanju: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno gradnjo Avto Detr – del EUP ME53 v Mengšu (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelal PROPLAN, Ivanka Kraljić, s. p., Krško pod številko OPPN-07/21.

(2) OPPN je v prostorsko informacijskem sistemu, v zbirki prostorskih aktov, dodeljena identifikacijska številka prostorskega akta: 2586.

2. člen
(vsebina OPPN)

OPPN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge z naslednjo vsebino:

- (A) Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca
- (B) Odlok o OPPN
- (C) Kartografski del
 - Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Občine Mengeš 1:5000
 - Geodetski načrt s certifikatom 1:500
 - Geodetski načrt z mejo območja urejanja 1:500
 - Katastrski načrt z mejo območja urejanja 1:500
 - Situacija obstoječega stanja 1:500
 - Ureditvena situacija 1:500
 - Prerez A-A, prerez B-B 1:500
 - Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo 1:500
 - Načrt parcel z zakoličbo 1:500
 - Prometna situacija – obračanje vlačilca na parceli 1:500
 - Zbirna situacija infrastrukture 1:500
 - Prikaz vplivov na sosednja območja 1:500
 - Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami 1:500
- (D) Priloge

- Prikaz stanja prostora
- Sklep o začetku postopka priprave OPPN
- Odločba MOP glede potrebnosti izvedbe postopka CPVO
- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Povzetek za javnost – zloženska
- Obrazložitev in utemeljitev OPPN
- Strokovne podlage
- Izhodišča nosilcev urejanja prostora
- Konkretno smernice za načrtovanje nosilcev urejanja prostora
- 1. mnenja nosilcev urejanja prostora
- Stališča do pripomb iz javne razgrnitve
- 2. mnenja nosilcev urejanja prostora

3. člen **(pomen izrazov)**

V tem odloku uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

- (1) Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.
- (2) Stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti
- (3) Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti s svojo fasado ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost parcele. Deli stavbe, kot so napušči, venci, balkoni, lože, pomoli, nadstreški, zunanja stopnišča, rampe/klančine, podesti, deli stavbnega pohištva in podobno lahko segajo preko gradbene meje.
- (4) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (FZ) je razmerje med zazidano površino (stik objekta z zemljiščem po SIST ISO 9836) in celotno površino gradbene parcele. V izračunu FZ se upoštevajo vsi objekti na parceli, tudi nezahtevni in enostavni objekti, ki so po definiciji stavbe.
- (5) Obstoječ teren je naravni (raščen) teren brez nasutja ali odkopavanja.
- (6) Zelena streha je večslojna streha, ki se zaključuje z vegetacijsko plastjo.
- (7) Tlakovane površine so lahko asfaltirane, betonske, ali izvedene s tlakovci.
- (8) Kolenčni zid je višina zunanjega/obodnega zidu stavbe od stropne plošče do strešne konstrukcije (lega).
- (9) BTP – bruto tlorisna površina nadstropja je skupna površina celotnega nadstropja skupaj s stenami, ki se dobi iz zunanjih dimenzij obodnih elementov, kot so zunanje stene, balkoni, lože, venci, parapeti, ometi, fasadne obloge ipd..

II. UREDITVENO OBMOČJE IN PROSTORSKE UREDITVE

4. člen (obseg ureditvenega območja)

- (1) Območje OPPN spada pod mesto Mengeš. V OPN je območje v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako ME53.
- (2) Območje OPPN se nanaša na parc. št. 310/7 in 312/9, obe k.o. Mengeš.
- (3) Skupna površina območja OPPN je cca 0,36 ha.
- (4) Območje OPPN obsega parceli, ki sta v privatni lasti in na katerih se opravlja dejavnost trgovine in servisiranja osebnih vozil.
- (5) Na severu OPPN meji na dovozno pot do obstoječe pozidave, na vzhodu na Slovensko ulico, kot glavno mestno ulico, na jugu in zahodu na obstoječo stanovanjsko pozidavo.

5. člen (vplivno območje)

Vplivno območje načrtovane gradnje obsega naslednje parcele: 310/7, 312/9, 3222 (cesta), 2845/2 (cesta), 308/6 (dostopna pot), 313/2, 314/7, 314/6, vse k.o. Mengeš.

6. člen (vrste gradenj)

Na območju OPPN je dopustna gradnja objektov, ki obsega:

- novogradnjo (prizidavo, legalizacijo),
- rekonstrukcijo,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev objekta,
- spremembo namembnosti.

7. člen (vrste objektov)

(1) Na območju OPPN so glede na veljavno klasifikacijo vrst objektov dopustne naslednje vrste objektov:

- 111** **Enostanovanjske stavbe** - samostojne hiše, dvojčki, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene
- 1121** **Dvostanovanjske stavbe** - samostojne hiše, dvojčki, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene
- 121** **Gostinske stavbe**
- 122** **Poslovne in upravne stavbe**
- 12301** **Trgovske stavbe**
- 12304** **Stavbe za storitvene dejavnosti**
- 12420** **Garažne stavbe**
- 12510** **Industrijske stavbe** - avtomehانيčne delavnice

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo** – stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
- 12640 Stavbe za zdravstvo** – veterinarska ambulanta za male živali
- 12650 Stavbe za šport** – centri za fitness, jogo, aerobiko ipd.
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste** - ceste in ulice, drevoredi v varovalnem pasu cest, peš poti in cone za pešce, kolesarske steze, pristopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih ipd.
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja** in sicer 2221 lokalni plinovodi, 22221 lokalni vodovodi za pitno vodo, 22223 vodnjaki, 2223 cevovodi za odpadno vodo, 2224 lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja, razen baznih postaj in telekomunikacijskih stolpov
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas**, in sicer otroška igrišča, zelenice in druge urejene zelene površine
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje**, in sicer ograje, podporni zid.

(2) Na območju OPPN so glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov dopustni manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

(3) Na območju OPPN je glede na veljavne predpise dopustna postavitev **nezahtevnih in enostavnih objektov** v skladu z že navedenimi vrstami objektov v prvem odstavku tega člena in še naslednjih:

- 12740 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, in sicer nadstrešnice, zimski vrtovi, senčnice, lope, drvarnice, letna kuhinja ipd.
- 21121 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste in sicer prometne površine zunaj vozišča in obračališča, prometna signalizacija in prometna oprema, pešpoti in kolesarske poti
- 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, in sicer otroška in druga javna igrišča in bazen za kopanje
- 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje in sicer: ograje in oporni zidovi
- 3111 trajno reliefno oblikovanje terena in sicer: 31110 nasipi, 31120 izkopi in odkopi, 31130 utrjene površine do 500 m² in 31140 utrjene brežine
- 3211 gradbeni posegi za opremo odprtih površin in sicer: 32120 urbana oprema, 32130 objekti za oglaševanje in informacijski panoji in 32140 spominska obeležja.

8. člen **(vrste dejavnosti)**

(1) Na območju OPPN so poleg bivanja dopustne naslednje dejavnosti:

- 33.170 Popravila in vzdrževanje drugih prevoznih sredstev
- 35.119 Druga proizvodnja električne energije
- 45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil
- 47 Trgovina na drobno, razen motornih vozil - dopustno je vse razen 47.3 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi, 47.8 Trgovina na drobno na stojnicah na tržnicah

- 49.42 Selitvena dejavnost
- 55 Gostinske nastanitvene dejavnosti - dopustno je 55.1 Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov, 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom, 55.209 Druge nastanitve za krajši čas, 56.1 Dejavnost strežbe jedi in pijač – dopustno je vse razen 56.105 Turistične kmetije brez sob
- 58.2 Izdajanje programja, 59.2 Snemanje in izdajanje zvočnih zapisov in muzikalij
- 60 Radijska in televizijska dejavnost
- 61 Telekomunikacijske dejavnosti
- 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti
- 63 Druge informacijske dejavnosti
- 65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti
- 68 Poslovanje z nepremičninami
- 69 Pravne in računovodske storitve
- 70 Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje
- 71 Arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje
- 73 Oglaševanje in raziskovanje trga
- 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti
- 75 Veterinarstvo - zdravljenje in zdravstveno varstvo živali
- 77.2 Dajanje športne opreme in izdelkov za široko rabo v najem in zakup
- 78 Zaposlovalne dejavnosti
- 80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti
- 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice
- 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti
- 85.59 Drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje
- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo
- 96 Druge storitvene dejavnosti

(2) Dopustne so dejavnost glede na dopustne vrste nezahtevnih in enostavnih objektov iz 3.odstavka 7. člena.

(3) Dopustne so dejavnosti, ki ne generirajo tovarnega prometa in je na gradbeni parceli zagotovljena površina za vzdrževanje objekta ter z zadostnimi parkirnimi površinami.

III. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

9. člen (stanovanjske stavbe)

(1) Tipologija zazidave: individualni samostojni objekti, dvojčki

(2) Oblikovanje, zmogljivost in lega objekta:

- Horizontalni gabariti: Tloris osnovnega volumna mora biti podolgovat (najmanj v razmerju 1:1,2), k osnovnemu volumnu je možno dodajati ali odvzemati manjše volumne.
- Vertikalni gabariti: Etažnost objekta je največ K+P+1+M, oziroma ne sme presežati višine 10,50 m merjeno od najnižje kote urejenega terena neposredno ob objektu.

- Kota pritličja: Kota pritličja je dopustna do vključno 1,50 m nad najvišjo koto obstoječega terena ob objektu.
- Kolenčni zid: Višina kolenčnega zidu meri do največ 0,6 m v primeru enonadstropne stavbe, oziroma v primeru pritlične stavbe je na fasadi vidno največ 1,0 m kolenčnega zidu.
- Streha: Streha hiše nad osnovnim volumnom mora biti dvokapnica v naklonu od 36° do 42°. Dopustna je izvedba različnih oblik frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho. Kritina je rdeče ali sive barve, na delu strehe je dopustna uporaba transparentne kritine. Žive ali fluorescenčne barve niso dopustne.
- Smer slemena: Neposredno ob Slovenski cesti naj sleme nad večjim delom tlorisa poteka vzporedno z glavno cesto.
- Fasada: Barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescenčne barve niso dopustne.
- Lega objekta: Objekti morajo biti pozicionirani na površinah znotraj gradbenih mej, ki so razvidne iz grafičnih prikazov (*06. Ureditvena situacija in 08 Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo*).

Odmik od parcelne meje je določen z gradbeno mejo, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika sosednje parcele
- Faktor zazidanosti: (FZ) Faktor zazidanosti je do vključno 0,5
- Zunanja ureditev: Povožne površine morajo biti utrjene in tlakovane

Med sosednjimi parcelami ali različnimi rabami je dopustna ograja višine do vključno 1,8 m v obliki žive meje iz avtohtonih grmovnic oz. lamelna kovinska ali lesena ograja, obe z vsaj 20% transparencjo. Postavitev ograj in živih mej ni dopustna v območju preglednosti ob cestnem priključku, kar je treba dokazati s preglednostnim trikotnikom.

10. člen (nestanovanjske stavbe)

- (1) Tipologija zazidave: individualni samostojni objekti, ali individualni samostojni objekti v nizu
 - (2) Oblikovanje, zmogljivost in lega objekta:
 - (3) horizontalni gabariti : svobodno oblikovani
- Vertikalni gabariti: Etažnost objekta je največ K+P+2, s tem, da je BEP drugega nadstropja največ 70% BEP prvega nadstropja in da je v pretežnem delu volumen drugega nadstropja umaknjen od roba tlorisa prvega nadstropja, oziroma ne sme presegati višine 10,50 m merjeno od

najnižje kote urejenega terena neposredno ob objektu.

- Kota pritličja Kota pritličja je dopustna do vključno 50 cm nad koto urejenega terena ali se prilagaja tehnologiji dejavnosti
 - Streha: Streha mora biti ravna s finalnim slojem prodca, zelena, ali urejena kot pohodna/povozna terasa. Dopustna je namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho.
 - Fasada: Barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescenčne barve niso dopustne.
 - Lega objekta: Objekti morajo biti pozicionirani na površinah znotraj gradbenih mej, ki so razvidne iz grafičnih prikazov (*06. Ureditvena situacija in 08 Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo*).
- Odmik od parcelne meje je določen z gradbeno mejo, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika sosednje parcele
- Faktor zazidanosti: (FZ) Faktor zazidanosti je do vključno 0,5
 - Zunanja ureditev: Povozne površine morajo biti utrjene in tlakovane.

Med sosednjimi parcelami ali različnimi rabami je dopustna ograja do višine 1,8 m v obliki žive meje iz avtohtonih grmovnic oz. lamelna kovinska ali lesena ograja, obe z vsaj 20% transparentco. Postavitev ograj in živih mej ni dopustna v območju preglednosti ob cestnem priključku, kar je treba dokazati s preglednostnim trikotnikom. V primeru prekoračitve mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju, se lahko na strokovno utemeljenem mestu postavi protihrupna bariera.

11. člen

(nezahtevni in enostavni objekti – NO in EO)

(1) Objekti, ki so stavbe:

- Vertikalni gabariti: Vsi NO in EO objekti so pritlični.
- Streha: Strehe NO in EO objektov morajo biti ravne, z zaključnim slojem prodca ali zelene.

Pri zimskem vrtu, senčnici ipd. je dopustna tudi transparenta kritina. in fasada
- Fasada: Oblikovanje NO in EO objektov morajo biti usklajeno z glavnim objektom. Barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescenčne barve niso dopustne. Pri zimskem vrtu, senčnici ipd. je dopustna tudi transparentna fasada.
- Lega objekta: Objekti morajo biti pozicionirani na površinah znotraj gradbenih mej, ki so razvidne je iz grafičnih prikazov (*06. Ureditvena situacija*)

in 08 Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo).

Odmik od parcelne meje je določen z gradbeno mejo, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika sosednje parcele

- Faktor zazidanosti je do vključno 0,5
zazidanosti:(FZ)

(2) Objekti, ki niso stavbe:

- postavljajo se lahko na celotni gradbeni parceli, ne upoštevajoč gradbeno mejo,
- od parcelne meje so oddaljeni najmanj 0,3 m, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika sosednje parcele.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

12. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Motorni promet:

- ohranjata se obstoječa uvoza/dostopni cesti na območje OPPN s Slovenske ceste in z Glavičeve ulice,
- na uvozu je dopustna postavitvev rampe za kontroliran uvoz na območje OPPN,
- interna notranja cesta je asfaltirana za dvosmerni promet, najmanjše širine 6,0 m.

(2) Mirujoči promet: parkirišče z obračališčem se zagotovi na lastni parceli, na zunanem parkirišču in v kleti/podzemni garaži. Potrebno je zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za stranke, zaposlene in invalide. Parkirna mesta za kolesa za zaposlene so v kletni etaži.

(3) Pri določanju potrebnih parkirnih kapacitet se uporablja priporočila Državnega prostorskega reda.

(4) Peš promet: odvija se po površinah za pešce okoli novega in obstoječih objektov. Linija, ki ločuje obstoječi hodnik za pešce ob Slovenski cesti, se v tlaku strukturno ustrezno označi (npr. različni materiali).

(5) Kolesarski promet: odvija se po vozišču interne notranje ceste.

(6) Med Slovensko cesto in načrtovanim objektom se vzpostavi cona varnosti, kamor se ustrezno postavi urbana oprema (npr. totemi, zastave), ki se od uvoza na območje OPPN primerno odmakne, da ne ovira preglednosti cestnega prometa.

13. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Izvede se ločen sistem kanalizacije.

(2) PADAVINSKA ODPADNA VODA: z vozišča interne notranje ceste in parkirišč se preko usedalnika in lovilca olj in maščob vodi v ponikovalna polja, čista voda s streh objektov se vodi direktno v ponikovalna polja, ki sta locirani na južni strani novega objekta, dopustno je tudi zbiranje v zbiralniku deževnice.

(3) KOMUNALNA IN TEHNOLOŠKA ODPADNA VODA: odvaja se preko novega samostojnega kanalizacijskega priključka v obstoječo kanalizacijo odpadne komunalne vode B 300 MS, ki poteka po Glavičevi ulici ali v obstoječo kanalizacijo PVC 300 MS, ki poteka po Slovenski cesti. Odpadne tehnološke vode je potrebno pred iztokom v interno kanalizacijo predhodno prečistiti.

14. člen **(vodovodno in hidrantno omrežje)**

(1) Na območju OPPN se ukine obstoječ vodovod NL DN 100. Ukinitev tega vodovoda se na Slovenski cesti izvede z blindo. Na zahodni strani, na Glavičevi ulici se zaključi s podzemnim hidrantom.

(2) Novi objekt se, preko samostojnega vodovodnega priključka priključi na obstoječ javni vodovod NL DN 100, ki poteka po Glavičevi ulici.

(3) Vodomerni jašek se izvede izven objekta, na gradbeni parceli, na vedno dostopnem mestu za upravljavca javnega vodovoda, čim bližje priključnemu mestu na javnem vodovodu in izven ograjenega dela gradbene parcele.

(4) Pod povoznimi/prometnimi površinami se vodovodna cev postavi v zaščitno PVC ali PE cev.

(5) Zunaj območja OPPN, ob Slovenski cesti se ohranja in koristi za požarno vodo obstoječ nadzemni hidrant.

(6) Na zahodni strani območja OPPN se na Glavičevi ulici postavi nov podzemni hidrant

15. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) NIZKONAPETOSTNI RAZVOD (NN): v območju OPPN se nahajata dva obstoječa NN priključka, oz. tri obstoječa merilna mesta: 1 – avtomobilski servis in trgovina, 2 – nekdanja stanovanjska hiša s čistilnico in frizerskim salonom, 3 – stanovanjska hiša.

(2) Za namen predvidene širitve dejavnosti servisa in trgovine se priključna moč obstoječega merilnega mesta 1 poveča. Merilno mesto 2 se ukine, moč pa prenese na merilno mesto 1. Merilno mesto 3 se ohranja.

(3) V primeru dodatnega povečanja priključne moči se zgradi nov NN vod iz transformatorske postaje.

(4) JAVNA RAZSVETLJAVA: na območju OPPN ni javnih površin in ni potrebna postavitvev javne razsvetljave. Parkirišče se opremi z zunanjiimi svetilkami.

16. člen **(telekomunikacijsko omrežje)**

(1) Na območju OPPN poteka obstoječe telekomunikacijsko omrežje. Del obstoječega telekomunikacijskega voda, ki poteka pod predvidenima ponikovalnima poljema in parkirišči se ukine in nadomesti s traso neposredno ob južni fasadi novega objekta.

(2) Na fasadi novega objekta se postavi nova priključna telekomunikacijska omarica.

17. člen (plinsko omrežje)

Na območju OPPN je zgrajen plinovodni priključek, ki se na Slovenski cesti priključuje na javno plinovodno omrežje. Obstoječ priključek se podaljša do nove plinovodne omarice, ki se postavi na fasadi objekta.

18. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) Na območju OPPN se ob javni cesti uredi odjemno mesto za odpadke, kjer se postavijo namenske predpisane posode.

(2) Za ločeno zbiranje odpadkov se koristi obstoječi zbirni prostor ob zdravstveni postaji.

19. člen (ogrevanje)

(1) Ogrevanje je individualno.

(2) Za ogrevanje se lahko uporablja zemeljski plin in različni energenti, skladno z zakonodajo.

(3) Dopustna je uporaba obnovljivih virov energije (toplotne črpalke, geotermalna energija, biomasa, sonce, veter ipd.).

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

20. člen (varovanje okolja)

(1) **Varstvo voda:** območje OPPN je znotraj vodovarstvenega območja z oznako – cona 3, za katerega je v veljavi Odlok o varstvenih pasovih vodnih virov Domžale I., II., III., IV., V in DG I. in ukrepih za zavarovanje voda (Uradni vestnik št. 5/98 in 11/99). Padavinske odpadne vode s prometnih površin se vodijo preko lovilca olj v ponikovalna polja. Komunalna odpadna voda se vodi v obstoječo javno kanalizacijo in naprej v centralno čistilno napravo v Domžalah. Vse delovne površine, skladišča, pokrite prometne vozne površine, parkirišča in garaže (tudi podzemne garaže), kjer obstaja nevarnost razlitja ali razsutja nevarnih snovi se uredijo v obliki zadrževalnega sistema – lovilne sklede. Tlaki lovilne sklede morajo biti odporni na vse snovi, ki se v njej lahko nahajajo, dimenzionirana mora biti, da zajame vso morebiti razlito ali razsuto količino nevarnih snovi oziroma tekočin. V času gradnje objekta je potrebno organizirati gradbišče tako, da je onemogočeno onesnaženje podzemne vode. Na gradbišču ni dopustna postavitve sanitarij, razen kemičnih stranišč, ali če je urejeno odvajanje iz stranišč v javno kanalizacijo. Ni dopustna uporaba gradbenih materialov, iz katerih se lahko izločajo snovi, ki so škodljive za vodo.

(2) **Varstvo zraka:** objekti ne smejo presegati dopustnih vrednosti emisij onesnaževanja ozračja. Obremenitev zraka ne sme presegati dopustnih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka. Poslovni in stanovanjski objekti ne bodo imeli vpliva na zrak.

(3) **Varstvo pred hrupom:** skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19) se območje OPPN uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so dopustne mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 55 dBA za dan in 45 dBA za noč. Morebitni prekomerni hrup in vibracije delovnih strojev in naprav v objektu se mora zadrževati znotraj objekta. Po izgradnji in začetku uporabe objekta se izvede prvo ocenjevanje hrupa.

(4) **Varstvo tal:** pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter ponovno uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin v občini. Na območju OPPN obstaja nevarnost razlitja nevarnih snovi (npr. motorna goriva, olja in mazila), zato se vse delovne in parkirne površine, kjer obstaja ta nevarnost, izvedejo kot nepropustne lovilne sklede. Za primer nevarnosti onesnaženosti tal se predvidijo interventni ukrepi, katerih je sestavni del načrt ravnanja v primeru razlitja nevarnih snovi. V primeru izteka goriv, mazil ali polnila je potrebno takoj uporabiti nevtralizacijsko sredstvo in onesnaženo zemljino takoj odstraniti. V primeru nesreče je potrebno takoj izkopati onesnaženo zemljino in jo deponirati na ustrezno lokacijo ter predati pooblaščenim organizacijam za ravnanje s tovrstnimi odpadki.

(5) **Odstranjevanje odpadkov:** na območju urejanja se uredi organizirano zbiranje odpadkov z odjemnih mest. Zbiranje nevarnih odpadkov (npr. motorna goriva, olja in mazila) se uredi na za to določenim površinam v obliki neprepustne lovilne sklede in se oddajajo pooblaščenemu koncesionarju. Gradbeni odpadki se odstranjujejo, transportirajo in odlagajo skladno z veljavnimi predpisi.

(6) **Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem:** razsvetljava parkirišč in poslovnih stavb se usmerja in načrtuje tako, da na oknih varovanih prostorih v sosednjih stanovanjskih stavbah ne presega mejnih vrednosti, ki so za tovrstne prostore predpisane v skladu s predpisom, ki ureja svetlobno onesnaževanje.

21. člen **(ohranjanje narave)**

Območje OPPN leži izven varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja.

22. člen **(varstvo kulturne dediščine)**

Na območju OPPN ni enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine.

23. člen **(varstvo krajinskih značilnosti)**

(1) Na območju OPPN se kote objektov prilagajajo obstoječi konfiguraciji terena.

(2) Razlike v nivoju terena se prioritarno rešujejo z brežinami, podporni zidovi se ozelenijo s trajno zelenimi plezalkami.

(3) Znotraj območja OPPN se žive meje in ostala visoka vegetacija izvede z avtohtonimi rastlinskimi vrstami.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNOMI IN DRUGIMI NESREČAMI

24. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) **Potres:** pri načrtovanju novih objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev, je treba upoštevati določila predpisa, ki ureja dimenzioniranje in izvedbo objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje lestvice Mercalli - Cancan - Seiberg. Projektni pospešek tal je 0,225 g.
- (2) **Nevarne snovi:** na območju OPPN obstaja možnost razlitja nevarnih snovi (npr. motorna goriva, olja in maziva), zato se vse tovrstne površine izvedejo kot neprepustne lovilne sklede.
- (3) **Varstvo pred požarom:**
- požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarnostnimi predpisi,
 - notranji prometni sistem cest in površin omogoča dostop intervencijskim vozilom do objektov ter razmeščanje opreme za gasilce in pogoje za varen umik.
 - voda za gašenje požara se zagotavlja iz hidrantnega omrežja, poleg obstoječega hidranta, ki je ob Slovenski cesti se izvede tudi novi podzemni hidrant na Glavičevi ulici,
 - v poslovnem objektu se postavijo aparati za začetno gašenje požara,
 - pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih meja, ki so določeni z gradbenimi mejami, kar je razvidno iz grafičnih prikazov tega OPPN, ki zagotavljajo preprečitev širjenja požara z objekta na objekt.
- (4) **Poplave:** na območju OPPN ni nevarnosti poplav, niti visoke podtalne vode.
- (5) **Plazovitost in erozivnost:** območje OPPN se ne nahaja na plazovitem niti na erozijskem območju.
- (6) **Obramba:** na območju OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

VII. NAČRT PARCELACIJE

25. člen

(načrt parcelacije)

Načrt parcel za gradnjo in koordinate zakoličbenih točk teh parcel so prikazani v grafični prilogi *06 Zazidalna situacija* in *09 Načrt parcel z zakoličbo*.

26. člen

(javno dobro)

Na območju OPPN ni javnega dobra.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

27. člen

(etapnost gradnje)

- (1) Etapno se lahko gradi katerikoli del območja OPPN, kot zaokrožena funkcionalna celota.

(2) Objekte je možno graditi etapno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto po pogojih tega odloka.

(3) Parcela mora biti komunalno opremljena, obvezno morajo biti zgrajeni: dostopna pot ter električni, vodovodni in kanalizacijski priključki.

28. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče in po potrebi zagotoviti čiščenje javnih površin, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

(2) Po izgradnji objekta do katerekoli gradbene faze je potrebno urediti okolico, splanirati teren, odpeljati odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke.

(3) Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo se preveri vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja.

(4) Investitor je dolžan voditi nadzor nad tesnjenjem lovilne sklede in morebitnih cistern za tekočine in snovi, ki so nevarne za podtalno vodo.

(5) V času gradnje objektov je potrebno zavarovati okolico pred prašenjem ter omejiti čas gradbenih del na delovnik od 7. do 17. ure.

29. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Tolerance za horizontalne gabarite objektov so podane znotraj gradbene meje. Pri tem se upoštevajo vsa določila tega odloka (faktor zazidanosti ipd.).

(2) Tolerance za vertikalne gabarite so podane z največjo možno višino objekta, dopustni so nižji objekti. Od določene višine objekta lahko odstopajo postavitve dimnikov, anten, inštalaterskih napeljav ipd.

(3) Ograjevanje parcel ni obvezno.

(4) Dopustna so odstopanja od določitve lokacije in števila vhodov v objekt oziroma na parcelo.

(5) Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.

(6) Pri objektih in trasah prometne, komunalno-energetske in telekomunikacijske infrastrukture je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmogljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma na parcelo, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišča ali ustrežnejše tehnološke rešitve.

(7) Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je možno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

30. člen (začasna namembnost zemljišč)

Zemljišča, ki ne bodo pozidana v prvi fazi, se lahko uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

31. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor Občine Mengeš.

32. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

33. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Mengeš.

OBČINA MENGEŠ
Občinski svet

Številka:

Datum:

Franc JERIČ
župan