

Številka: 3503-18/2015  
Datum: 11.5.2015

**ZADEVA :** **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE UREJANJA ME 30-S PRI CEGVENCJI VZHOD MENGEŠ — PRVA OBRAVNAVA**

**NAMEN:** Seznanitev članov občinskega sveta s predlaganimi rešitvami, posredovanje v javno razgrnitev in javno obravnavo

**PРАВNA PODLAGA:** 18., 55., 57., 96. in 97. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) ter 17. člena Statuta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš št. 1/15)

**PREDLAGATELJ:** Župan Občine Mengeš, Franc Jerič

**POROČEVALEC:** LUZ d. d. odgovorni vodja projekta: Ferdo Jordan, univ.dipl.inž.arh., LIN nepremičnine d.d., Martin Starc, univ.dipl.inž.arh.

**FINANČNE POSLEDICE** Ni neposrednih finančnih posledic

#### **PRILOGI:**

- Grafični prikaz območja sprememb in dopolnitev
- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš.

#### **I. UTEMELJITEV OBRAVNAVE**

Namen obravnave je seznanitev članov sveta s spremembami in dopolnitvami dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: spremembe in dopolnitve OPPN) za območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš – za enoti urejanja P1 in P7 – prva obravnavo.

#### **II. DOSEDANJA OBRAVNAVA IN AKTIVNOSTI**

Na pobudo LIN nepremičnine, d.d. in drugih lastnikov nepremičnin (v nadaljevanju investitorji), ki želijo v severnem delu območja zgraditi stanovanjsko naselje, je občina pričela s postopkom priprave sprememb in dopolnitev OPPN za območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš – za enoti urejanja P1 in P7.

Razlogi za izdelavo sprememb in dopolnitev OPPN:

Investitorji pri izvedbi veljavnega OPPN ugotavljajo, da določenih prilagoditev, ki so posledica fazne gradnje, funkcionalnih sprememb, ki so nujne za zagotavljanje učinkovite rabe energije za delovanje stavb, v okviru veljavnih določil ni dopustno izvesti. Nadalje se izkazuje želja po gradnji stanovanjskih stavb tudi v delu prostorske enote P7, kjer le ta po sedaj veljavnih določilih OPPN ni predvidena, je pa smiselna, saj gre za odprte površine v urbaniziranem in komunalno urejenem delu znotraj območja.

Za izvedbo načrtovanega programa je potrebno, skladno z določili dolgoročnega prostorskega plana občine, izdelati spremembe in dopolnitve OPPN.

Postopek priprave sprememb in dopolnitev OPPN se je pričel z Sklepom o pričetku postopka, ki ga je sprejel Župan (št.:3503-18/2015 z dne: 25.3.2015, Uradni vestnik Občine Mengeš. 2/2015).

Investitor je izbral pooblaščenega izdelovalca sprememb in dopolnitev OPPN za območje urejanja ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš – za enoto urejanja P1 in P7: LUZ d.d. iz Ljubljane.

Izdelovalec je skladno z določili ZPNačrt UL RS številka 33/2007 izdelal osnutek na prikazu stanja in ga posredoval s Sklepom določenim nosilcem urejanja prostora, ki so podali smernice za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti.

Na podlagi smernic, programa investitorja in osnutka sprememb in dopolnitev OPPN ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš – za enoto urejanja P1 in P7 je izdelovalec izdelal dopolnjen osnutek za javno razgrnitev.

### III. OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV:

#### Stanje

Lokacija se nahaja v neposredni bližini centra Mengša in je danes komunalno opremljeno za potrebe gradnje stanovanjske soseske. Območje je v dolgoročnem planu opredeljeno kot stavbno zemljišče in je namenjeno novi stanovanjski pozidavi.

Ker je v fazi izvedbe OPPN prišlo do parcelacije območja, se spremeni (ažurira) seznam parcelnih števil, pri čemer se meje območja OPPN ne spreminjajo.

#### Struktura

Predlog sprememb in dopolnitev predvideva, da je treba na območju, kjer je predvidena organizirana stanovanjska gradnja, le to prilagoditi zahtevam končnih uporabnikov v tej meri, da bodo zagotovljeni pogoji za določene prilagoditve posameznih stanovanjskih enot v smislu redkejša pozidave (združevanje gradbenih parcel) in ustrežnejše orientacije objektov z vidika energijske učinkovitosti gradnje. Dopustitev teh sprememb je urejena z dopolnitvami v VIII. poglavju besednega dela odloka, ki govori o tolerancah pri izvajanju določil.

#### Predvideni programi

Območje je razdeljeno na več prostorskih enot. V prostorski enoti P1 je predviden izključno stanovanjski program, ki se v celoti ohranja.

V prostorski enoti P7 se dopušča gradnja enostanovanjskih prostostojećih hiš.

#### Kapacitete

Zaradi sprememb in dopolnitev se kapacitete območja ne spreminjajo, saj se uravnoteženo predvideva zmanjševanje števila stanovanjskih enot na eni strani zaradi možnosti opustitve posamezne stanovanjske enote v nizu ali združitve dveh enot v eno, na račun razširitve stanovanjske gradnje v P7 (predvidene 4 enote).

Dopusti se izvedbo vertikalnega gabarita P+1+M brez kolenčnega zidu, kar pomeni, da je dopustno izkoriščanje mansardnih delov stanovanj, pri čemer se dopuščeni vertikalni gabarit objekta glede na trenutno veljavna določila odloka ne spreminja.

#### Prometna infrastruktura

Prometna infrastruktura je v celoti izvedena in zaradi sprememb in dopolnitev dodatni izvedbeni ukrepi na objektih javne prometne infrastrukture ne bodo potrebni.

#### Komunalna infrastruktura

Javna komunalna infrastruktura je izvedena.

#### Varstvo pred požarom

Spremembe se nanašajo na pogoj nosilca urejanja prostora oziroma uskladitev s področno zakonodajo, ki za izkazovanje izpolnjevanje bistvenih zahtev iz naslova varstva pred požarom predvideva za požarno manj zahtevne objekte, kamor sodijo predmetni objekti, izdelavo elaborata – zasnove požarne varnosti.

## PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Občine Mengeš sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditveno območje ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš – v prvi obravnavi in ga posreduje v 30 dnevno javno razgrnitev in javno obravnavo.

Občinski podrobni prostorski načrt se javno razgrne v prostorih Občine Mengeš, Slovenska cesta 30, Mengeš - sejna soba 1. nadstropje.

Javna razgrnitev bo potekala 30 dni. Začetek razgrnitve bo pet dni po objavi sklepa v Uradnem vestniku Občine Mengeš. Javna obravnavo bo v prostorih Občine Mengeš dne 05.08.2015 ob 16. uri.

V času javne razgrnitve bo možno predloge in pripombe v zvezi s spremembami in dopolnitvami odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditveno območje ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš – za enoto urejanja P1 in P7 vpisati v knjigo pripomb, ki bo na mestu javne razgrnitve ali jih posredovati pisno na naslov Občine Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš.

**Župan:**  
**Franc Jerič**

### Prilogi:

- Grafični prikaz območja sprememb in dopolnitev
- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditveno območje ME 30-S pri Cegvenci vzhod Mengeš.