

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) 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 seji, dne sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU V EUP ME 51 (del)

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

- 1) S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13, 6/13, 8/17, 9/18, 31/18, 3/20; v nadaljevanju kot OPN) sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu v EUP ME 51 (del) (v nadaljevanju kot OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Urbi d.o.o., Oblikovanje prostora, Ljubljana, v letu 2024.
- 2) OPPN je prostorski izvedbeni akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorska ureditev v delu enote urejanja prostora ME 51 ter določa pogoje za graditev in poseganje v prostor.
- 3) Evidenčna številka prostorskega akta je 3978.

2. člen

(sestavni deli OPPN)

OPPN vsebuje:

- 1) Besedilni del: odlok o OPPN, ki vsebuje poglavja:
 1. SPLOŠNE DOLOČBE
 2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE
 3. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR
 - 3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji
 - 3.2 Arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev in objektov
 - 3.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo, za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov
 4. NAČRT PARCELACIJE
 5. ZASNOVA PROJEKTSKIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO
 6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN
 7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI
 8. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE NAČRTA
 9. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
 10. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV
 11. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE
- 2) Grafični del:

List 1	Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve, merilo 1:2.000
List 2	Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, merilo 1:500
List 3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, merilo 1:1.000
List 4	Zazidalna situacija oz. ureditvena situacija, merilo 1:500

- List 5 Potek omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, merilo 1:800
- List 6 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, merilo 1:500
- List 7 Ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, merilo 1:500
- List 8 Načrt parcelacije, merilo 1:500
- 3) Spremljajoče gradivo:
- poročilo sodelovanja javnosti
 - stanje prostora
 - strokovne podlage
 - usmeritve
 - mnenja
 - elaborat ekonomike
 - okolje
 - obrazložitev in utemeljitev
 - povzetek za javnost

2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (območje urejanja)

- 1) Območje urejanja z OPPN leži znotraj enote urejanja prostora EUP ME 51 (južni del) in meri približno 8.536 m².
- 2) V območju urejanja so zemljišča s parc. št. 532/5, 533/5, 534/6, 535/8, 531/5, 536/6, vse k.o. 1938-Mengeš.
- 3) Meja območja OPPN je grafično določena in prikazana na karti 2.

3. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

3.1 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

4. člen (povezave)

- 1) Območje urejanja z OPPN meji:
 - na severu na obstoječa stavbna zemljišča z namensko rabo BD in s trgovsko stavbo v EUP ME 51;
 - na zahodu na državno glavno cesto II. reda, šif. odseka 1496, Mengeš (Slovenska cesta);
 - na jugu in vzhodu na državno glavno cesto II. reda, šif. odseka 1139, Mengeš (kolodvorska ceste) – Trzin.
- 2) Povezave so prikazane na karti 3.

3.2 ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV IN OBJEKTOV

5. člen (funkcionalna zasnova)

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja stavb, namenjenih zlasti trgovskim in storitvenim dejavnostim;

- infrastrukturne opreme, ki zajema vodovodno omrežje, elektroenergetski vod, plinovod, kablovod za elektronske komunikacije ter meteorno in fekalno kanalizacijo;
- cestni priključek na državno glavno cesto II. reda, šif. odseka 1496, Mengeš (Slovenska cesta);
- zunanje ureditve s površinami za mirujoči promet in površine za pešce.

6. člen

(namembnosti in dejavnosti)

- 1) Območje urejanja je po namenski rabi prostora, določeni v OPN Mengeš, stavbno zemljišče z namensko rabo prostora BD - površine drugih območij, ki so namenjena zlasti nakupovalnim centrom.
- 2) Dopustne dejavnosti v območju OPPN so:
 - osnovna dejavnost: trgovina in storitve
 - dopolnilne dejavnosti, ki ne spreminjajo pretežne namembnosti območja urejanja:
 - gostinstvo;
 - poslovne in upravne dejavnosti;
 - dejavnosti rekreacije, šport, zabave, sprostitve;
 - skladiščenje za potrebe osnovne dejavnosti;
 - bivanje in stanovanja niso dopustna.

7. člen

(vrste gradenj, posegov in ureditev)

V območju OPPN so dopustne naslednje vrste posegov:

- novogradnje objektov;
- za obstoječe objekte so dopustne rekonstrukcije, prizidave, manjše rekonstrukcije, vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitve objektov;
- spremembe namembnosti obstoječih objektov ali delov objekta v okviru dopustnih dejavnosti;
- postavitve pomožnih (manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih),
- gradnja gospodarske infrastrukture (kot so gradbeno-inženirski objekti in naprave prometnega, komunalnega, energetskega ter telekomunikacijskega omrežja);
- gradnja objektov za obrambo, zaščito ter reševanje v naravnih in drugih nesrečah;
- zunanje naprave in zunanja oprema;
- ureditve zelenih površin;
- začasni objekti;

8. člen

(pomožni (nezahtevni in enostavnih objekti))

Na območju OPPN so dopustne gradnje ter postavitve pomožnih (nezahtevnih in enostavnih objektov):

- nadstrešnica, nadstrešek, senčnica, ki so izjemoma lahko tudi manj zahtevni objekti,
- objekti za preprečitev zdrsa in ograditev (ograje, protihrupne ograje, oporni zidovi ipd.)
- priključek na gospodarsko infrastrukturo,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- zbiralnica z nameščenimi zabojniki za prepuščanje določenih ločenih frakcij (ekološki otok),
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- zunanje naprave in zunanja oprema,
- zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz

- obnovljivih virov energije,
- urbana oprema,
- mala komunalna čistilna naprava,
- rezervoar za vodo, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
- vodnjaki,
- kolesarska pot, pešpot in podobne ureditve,
- gradnja gospodarske infrastrukture (kot so gradbeno-inženirski objekti in naprave prometnega, komunalnega, energetskega ter telekomunikacijskega omrežja);

3.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO, ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

9. člen

- 1) Ureditvena oz. zazidalna situacija je prikazana na karti 4.
- 2) Urbanistični pogoji za gradnjo v območju urejanja so:
 - v območju urejanja je določena gradbena meja (GM), ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati nad terenom, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele;
 - Preko gradbene meje (GM) lahko segajo:
 - popolnoma vkopane kleti in popolnoma vkopani deli kleti,
 - napušči, venci in deli stavbnega povišja, ki ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine,
 - balkoni, lože, pomoli, nadstreški, zunanja stopnišča, podesti in podobno, ki ne segajo več kot 2 m izven fasadne ravnine,
 - na obstoječo fasado dodane nove fasadne plasti zaradi potrebne energetske ali statične sanacije, če ne segajo več kot 0,3 m izven fasadne ravnine,
 - začasni objekti,
 - enostavni in nezahtevni objekti;
 - Odmiki manj zahtevnih in zahtevnih objektov od meje gradbene parcele in sosednjih zemljišč so najmanj 4,00 m.
 - Odmik najbolj izpostavljenih delov podzemnih etaž od meje gradbene parcele in sosednjih zemljišč je najmanj 2,00 m.
 - Odmik gradbeno inženirskih objektov od meje gradbene parcele in sosednjih zemljišč je najmanj 0,50 m.
 - Pomožni infrastrukturni objekti se lahko gradijo ob parcelni meji.
 - Manjši odmiki, od odmikov, navedenih v zgornjih alinejah, so dopustni s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča, upravljavca javne prometne površine in upravljavca GJI ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta.
 - Faktor zazidanosti gradbene parcele je največ 60,00 %, pri čemer se v izračun faktorja zazidanosti šteje tlorisna projekcija zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih nadzemnih delov objekta na zemljišče. V zazidano površino niso vključeni napušči, konzolni nadstreški in podobni gradbeni elementi ter pomožni enostavni in nezahtevni objekti.
 - Površina kleti je lahko večja od tlorisa pritličja, če se s tem ne onemogoča zagotovitev deleža zelenih površin na raščenem terenu.
 - Faktor odprtih zelenih površin mora biti 20 % ali več. Od tega mora biti 50% površin na raščenem terenu.
 - Glavni objekti, pomožni ter enostavni in nezahtevni objekti se med seboj lahko stikajo, če so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo in vzdrževanje objekta.
 - Število objektov v območju OPPN ni omejeno.
- 3) Arhitekturni oblikovalski pogoji za gradnjo stavb v območju urejanja so:
 - lega glavnih stavb je praviloma določena pravokotno ali vzporedno na cesto;
 - višinski gabarit:
 - etažnost K+P+1: na delu objekta so dopustne tudi dodatne vmesne etaže za

- poslovne prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine, v tem primeru je na delu objekta dopustna etažnost K+P+2;
- največja višina stavbe nad terenom je 11 m, merjeno od najnižje točke urejenega terena pred glavnim vhodom do robnega venca ali vrha atike pri ravni strehi;
- fasade:
 - oblikovanje fasade je sodobno z enostavno členitvijo fasade. Dopustna je uporaba klasičnega ometa, opeke, lesa, kovine, stekla, prefabriciranih elementov iz armiranega betona in vlaknasto cementnih plošč ter uporaba drugih sodobnih materialov; Trajno blešči in materiali, ki odbijajo svetlobo niso dopustni;
 - Glavne stavbe morajo biti z glavno fasado obrnjene na glavno ulico - na Slovensko cesto;
 - Klimatskih naprav, vetrnic za proizvodnjo električne energije in sorodnih naprav ni dopustno nameščati na glavne fasade (fasade stavb, ki mejijo ali so obrnjene na javni prostor - na Slovensko cesto)
- streha:
 - simetrična dvokapnica ali ravna streha z minimalnim naklonom do 8°;
 - dopustna je kombinacija ravne in dvokapne strehe.
 - na ravni strehi je dopustna postavitve tehnoloških naprav, enostavnih naprav za proizvodnjo električne energije, sončnih kolektorjev oz. sončnih celic, požarnih in servisni izhodov na streho, jaškov za dvigala in podobno;
 - na dvokapnici mora biti postavitve sončnih kolektorjev oz. sončnih celic usklajena z naklonom strehe. Sončni kolektorji oz. sončne celice ne smejo segati nad sleme strehe;
 - sončni kolektorji oz. sončne celice so lahko del strehe;
 - sleme dvokapne strehe poteka v smeri daljše stranice objekta;
 - kritina: črne, sive, temno sive, temno rjave barve ali opečnih barv poljubne obdelave; kritina ne sme biti trajno bleščeča;
 - dopustne so zelene strehe;
 - Pri izkoriščanju podstrešij je za osvetljevanje dopustna uporaba frčad in strešnih oken v skupni velikosti največ 25 % celotne strehe. Višina frčade ne sme presegati 1/2 višine strehe. Strešine frčad ne smejo biti višje od osnovne strehe in morajo imeti enak naklon kot osnovna streha.

10. člen

(pogoji za oblikovanje pomožnih objektov)

- 1) Odmiki pomožnih enostavnih in nezahtevnih objektov od sosednjih zemljišč so:
 - Odmik od meje zemljiške parcele in sosednjih zemljišč je najmanj 1,00 m. Manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča;
 - Ograje je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedu, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; za postavitve na mejo je potreben pisni dogovor s sosedom;
 - Odmik ograje od cestnega sveta javne ceste je najmanj 2,00 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odmikom;
 - Odmik opornih zidov je 1,00 m od sosednjih zemljišč; manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.
- 2) Nadstrešnice in garaže za avtomobile so lahko oblikovane svobodno.
- 3) Materiali, obloge in kritina ne smejo biti svetlobo odbojni - svetleči.
- 4) Medsosedske ograje ne smejo biti višje od 1,80 m, merjeno od kote urejenega terena. Dopustne so transparentne žične in lesene ograje ter žive meje iz avtohtonih rastlinskih vrst (žive meje iz tuje, ciprese, smreke, lovorikovca niso dopustne). Masivne ograje (zidane, betonske, prefabricirani betonski elementi ...) niso dopustne, razen kot parapetni zid ograje

- v višini največ 0,5 m in razen v primeru gradnje protihrupnih ograj.
- 5) Gradnja protihrupnih ograj je dopustna le na podlagi dokazanega presejanja dopustnih ravni hrupa in na podlagi urbanistične in krajinske preveritve ter utemeljitve, pri čemer je treba zagotoviti oblikovno skladnost s preostalimi elementi obcestnega prostora in okoliške pozidave ter ustrezno oblikovanje in zasaditve za zakrivanje ograj v pogledih iz okoliških objektov. Višina in oblikovanje protihrupnih ograj se določi skladno s pogoji OPN Občine Mengeš.
 - 6) Oporni zidovi:
 - gradnja opornih zidov je dopustna za izravnavo, ko je potrebna trdnejša ureditev in druge rešitve niso izvedljive oz. ne zagotavljajo varnosti;
 - konstrukcija opornega zidu ne sme segati na sosednje zemljišče. Oporni zid ob javni prometni površini ne sme segati v polje preglednosti prometne površine;
 - oporni zidovi višji od 1,20 m, za potrebe izravnave zemljišč morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni. Oblikovanje opornih zidov za potrebe nakladalnih ramp, klančin in uvozov je brez pogojev;
 - oporni zidovi so dopustni samo kot enostavni in nezahtevni objekti.
 - 7) Enostavne naprave za proizvodnjo električne energije je dopustno namestiti:
 - na strehe stavb,
 - na ali v gradbeno inženirski objekt,
 - na gradbeno parcelo, pri čemer naprava ne sme presegati višine stavbe.

11. člen

(pogoji za urejanje zelenih površin, javno dostopnih površin, zemljišč in drugih posegov)

- 1) Zelenice na parcelah se zatravijo ali hortikulturno uredijo z avtohtonimi rastlinskimi vrstami, značilnimi za to območje.
- 2) Pri zasaditvi žive meje veljajo odmiki za ograje.
- 3) Žive meje, ozelenitve in zasaditve iz tujerodnih rastlinskih vrst niso dopustne (npr. thuja, lovrikovec, ipd.)
- 4) Urejanje zemljišč:
 - po zaključenih gradbenih delih je treba neutrjene površine takoj ozeleniti;
 - višina zemljišča na meji območja urejanja mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču, ureditve v območju urejanja morajo biti izvedene tako, da bodo višinske razlike čim manjše, večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z utrjenimi brežinami in izjemoma s podpornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne.

12. člen

(pogoji za mirujoči promet)

- 1) Glede na namembnost stavb je v območju urejanja treba zagotavljati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

NAMEMBNOST STAVB	MINIMALNO ŠTEVILO PM
12301 Trgovske stavbe (trgovina pod 500 m ² BTP)	1 PM/50 m ² BTP stavbe, ne manj kot 2 PM
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/80 m ² BTP stavbe, ne manj kot 2PM
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m ²)	1 PM/35 m ² BTP stavbe
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m ²)	1 PM/30 m ² BTP stavbe
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/40 m ² BTP stavbe

- 2) V primeru načrtovane druge dopustne dejavnosti se število parkirnih mest določi skladno s pogoji OPN Občine Mengeš.
- 3) Za dejavnosti z obiskom strank je treba zagotavljati najmanj 20% dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila (vendar ne manj kot 2 PM).

- 4) Parkirna mesta za potrebe načrtovanih objektov in dejavnosti morajo biti v celoti zagotovljena na gradbeni parceli objekta ali na skupni gradbeni parceli.
- 5) Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v osnovnem objektu ali v parkirni hiši.
- 6) Nove parkirne površine na nivoju urejenega terena je potrebno zasaditi z najmanj 1 visokodebelnim drevesom na 5 PM.
- 7) Na parkirnih mestih je dopustna postavitvev e-polnilnic.

4. NAČRT PARCELACIJE

13. člen

- 1) Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcelacije, ki je prikazan na karti 8.
- 2) Z OPPN je načrtovana parcelacija za eno skupno gradbeno parcelo za celoten kompleks stavb, na kateri je dopustnih več objektov.
- 3) Delitev gradbene parcele se dovoli pod pogojem, da nove gradbene parcele niso v nasprotju prostorskimi izvedbenimi pogoji tega odloka (faktor zazidanosti, odmiki, faktor odprtih zelenih površin, normativi za parkirne površine in podobno) in da imajo zagotovljen dostop.
- 4) Pogoje iz prejšnjega odstavka je treba upoštevati tudi pri oblikovanju novih gradbenih parcel, na katerih stojijo obstoječe stavbe.

5. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen

(splošni pogoji)

- 1) Na območju OPPN je načrtovana gospodarska infrastruktura. Shematska zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) ter grajeno javno dobro je razvidna iz načrta Potek omrežij in priključevanja objektov na GJI ter grajeno javno dobro (karta 5).
- 2) Priključevanje na posamezno omrežje in posegi v varovalni pas GJI se izvajajo na podlagi pogojev in mnenj/soglasij pristojnega upravljavca omrežja.

15. člen

(prometne ureditve)

- 1) Območje OPPN se prometno navezuje na javno cesto preko cestnega priključka, ki je možen:
 - na zahodnem robu območja OPPN preko novega priključka na državno glavno cesto II. reda, šif. odseka 1496, Mengeš (Slovenska cesta) ali
 - na severnem robu območja OPPN preko parcele 4801 k.o. Mengeš ali
 - preko obeh priključkov, ki sta navedena v prvi in drugi alineji tega odstavka.
- 2) Nov priključek na državno cesto mora biti urejen skladno s predpisi o cestah ter v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil ter komunalnih vozil.
- 3) Pri načrtovanju prometnega omrežja so bile upoštevane podrobnejše usmeritve Ministrstva za infrastrukturo št. 350-426/2023/8-02422045, ter prometna študija cestnega priključka OPPN EUP ME 51 na državno cesto G2-104/1496 Mengeš (Slovenska cesta), št. projekta 16-2024-ST, datum april 2024, izdelovalec Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo, Univerza v Mariboru.
- 4) Prometne površine na območju OPPN morajo biti opremljene s predpisano talno in vertikalno prometno signalizacijo.
- 5) Pločniki in zelenice so z dvignjenim robnikom ločeni od vozišč. Na prehodih za kolesarje in pešce morajo biti robniki poglobljeni in urejeni v skladu z zahtevami za funkcionalno ovirane
- 6) Parkirne in manipulativne površine morajo biti utrjene, nepropustne za vodo in naftne

- derivate, obrobline z dvignjenimi robniki in odvodnjavanje preko peskolovov in lovilcev olj.
- 7) Odvodnjavanje na državni cesti se s predvidenimi ureditvami ne sme poslabšati.

16. člen (vodovod)

- 1) Vsak osnovni objekt mora imeti samostojni vodovodni priključek (svojo priključno cev in svoj vodomerni jašek).
- 2) Območje OPPN se priključi na javno vodovodno omrežja NL DN 100, ki poteka po Slovenski cesti po parcelah št. 2845/2 in št. 2858/16, obe k. o. 1938 Mengeš. Priključitev se izvede na parceli 2845/2 k. o. 1938 Mengeš.
- 3) Vodomerni jaški morajo biti vgrajeni na ustrezno dostopnih mestih zaradi vzdrževanja. Lokacija vodomernega jaška mora biti usklajena z upravljavcem vodovoda.
- 4) Objekti in naprave vodovoda morajo biti vedno dostopni, na njih ni dovoljeno postavljati ničesar brez soglasja upravljavca. Na vodovodnih napravah se ne sme graditi, postavljati objektov in nasipati materiala, ki lahko povzroči poškodbe na vodovodu ali ovira njegovo delovanje in vzdrževanje.
- 5) Območje OPPN ima zagotovljeno požarno vodo v hidrantu na razdalji 80 m (predviden je tudi nov hidrant), radij dostopnosti je razviden iz načrta za ureditev za obrambo, varstva pred naravnimi idr. nesrečami ter varstva pred požarom (karta 7). Hidrant zunaj objekta bo del internega vodovodnega omrežja.

17. člen (meteorna kanalizacija)

- 1) Padavinske odpadne vode ni dovoljeno odvesti v kanalizacijo za odpadno komunalno vodo. Padavinske odpadne vode je potrebno ponikati.
- 2) Ponikovalnice morajo biti locirane izven povoznih manipulativnih površin.
- 3) Padavinske odpadne vode, ki odtekajo iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin je treba voditi preko lovilca olj, ki ga je potrebno redno vzdrževati.

18. člen (fekalna kanalizacija)

- 1) Vsak osnovni objekt mora imeti samostojni kanalizacijski priključek (svojo priključno cev in svoj revizijski jašek).
- 2) Območje OPPN se priključi na javno kanalizacijsko omrežje. Priključitev se izvede na parceli št. 4801 ali št. 2845/2, k. o. 1938 Mengeš.
- 3) V primeru variante priključitve na parcelo št. 2845/2, k. o. 1938 Mengeš se od končnega jaška na Murnovi ulici (na parceli 529/45, k. o. 1938 Mengeš), do točke priklopa na parceli št. 2845/2, k. o. 1938 Mengeš dogradi javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka po Murnovi ulici in delu Slovenske ceste. Opisana varianta priključitve je možna v primeru obremenitev manjših od 8 litrov na sekundo, kar je maksimalna možna obremenitev. Za priključitev po tej varianti je upravljalcu potrebno v fazi DGD predložiti podatke o predvidenih obremenitvah.
- 4) V primeru večjih količin komunalnih odpadnih vod, ki presegajo maksimalno obremenitev, je možna priključitev na javno kanalizacijsko omrežje na parceli št. 4801, k. o. 1938 Mengeš.
- 5) Kanalizacija mora biti projektirana in zgrajena tako, da zagotavlja optimalen odvod komunalne odpadne vode, ter je upravljavcu omogočena dostopnost za potrebe vzdrževanja in obratovanja kanalizacijskega sistema, pri čemer je treba upoštevati točne pogoje upravljavca javnega omrežja.

19. člen

(elektronske komunikacije)

- 1) Območje OPPN se priključi na omrežje elektronskih komunikacij, ki poteka po Slovenski cesti po parcelah št. 2845/2 in št. 2858/16, obe k. o. 1938 Mengeš. Priključitev se izvede na parceli 2858/16 k. o. 1938 Mengeš ali na parceli 2845/2 k. o. 1938 Mengeš.
- 2) Iz kabelske kanalizacije bo do območja OPPN izveden posamezen odcep. Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice, ki mora biti na vedno dostopnem mestu.

20. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

- 1) Območje OPPN se priključi na novo predvideno TP Mengeš Vele II 20/0,4.
- 2) Kabelska transformatorska postaja se zgradi za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, tako da je neposredno dostopna za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Predvidena TP Mengeš Vele II se priključi na SN omrežje DV 20 kV Črnuče (J19), ki poteka po parceli 2858/7, k. o. 1938 Mengeš. 20 kV kablovod, s katerim se TP priključi na SN omrežje, mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.
- 3) V primeru, da se TP zgradi v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.
- 4) Na novo predvideno TP se priključijo prostostoječe priključne merilne omarice.
- 5) Na območju OPPN je dopustna ureditev e-polnilnic.
- 6) Javna razsvetljava v območju OPPN ni načrtovana.

21. člen

(ogrevanje)

- 1) Območje OPPN se lahko priključi na plinovodno omrežje ki poteka po parceli 529/45 in 2845/2, obe k. o. 1938 Mengeš. Mesto priključitve je na parceli 2845/2 k. o. 1938 Mengeš.
- 2) Dopustni so tudi drugi energenti, kot so obnovljivi viri energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.).

22. člen

(ravnanje z odpadki)

Na gradbeni parceli mora biti zagotovljeno mesto za ločeno zbiranje odpadkov. Mesto za zbiranje odpadkov mora biti zgrajeno na nivoju dovozne ceste in opremljeno v skladu s sprejetimi normativi. Lokacija mora biti izbrana tako, da bo omogočen dostop s komunalnim smetarskim vozilom.

6. VAROVALNI PASOVI JAVNE INFRASTRUKTURE

23. člen

(državna cesta)

- 1) Območje OPPN sega v varovalni pas državne glavne ceste II. reda.
- 2) Za gradnjo varovalnem pasu državne ceste je pri pripravi projektov graditve potrebno pridobiti mnenje upravljavca državne ceste.

24. člen

(letališče Ljubljana)

- 1) Območje urejanja prostora v OPPN je v območju priletno omejitvene ravnine letališča Ljubljana.
Najvišji deli konstrukcij novih predmetov in podaljškov obstoječih predmetov (vključno z

- zaščitnimi ograjami, antenami, obcestnimi svetilkami, gradbenimi žerjavi, ipd) ne smejo presegati nadmorske višine 512 m.
- 2) Preseganje nadmorske višine 512 m je dopustno pod pogojem, da so novi predmeti in podaljški obstoječih predmetov zakriti z drugimi, enako visokimi ali višjimi nepremičnimi predmeti in če aeronavtična študija dokaže, da novi predmeti in podaljški obstoječih predmetov ne bodo resneje ogrozili varnosti in rednosti zračnega prometa.
 - 3) Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa je potrebno pridobiti ustrezno mnenje Javne agencije za civilno letalstvo RS k lokaciji oziroma k izgradnji takega objekta, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

25. člen

(varstvo voda)

- (1) V sklopu izvajanja naravnih ukrepov za zadrževanje voda se priporoča izvedba zelenih streh.
- (2) Vse odpadne vode, razen voda, ki se lahko ponikajo, morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega priključka.
- (3) Neočiščeno odpadno vodo je prepovedano odvajati neposredno v površinske vode ali neposredno ali posredno v podzemne vode.
- (4) Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti v skladu z 92.čl. ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan (hipni) odtok padavinskih voda z utrjenih površin. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če iz geološko-geomehanskega poročila izhaja, da ponikanje ni možno, da padavinske vode dopustno speljati v vodotok (direktno ali indirektno preko sistema meteorne kanalizacije širšega območja), število izpustov naj bo čim manjše. Pri tem je potrebno ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotokov ter podati rešitve za eliminacijo negativnih vplivov (predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo oziroma površinske odvodnike).
- (5) Za vsak poseg, ki lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim ali stanje voda, je treba v skladu z Zakonom o vodah pridobiti vodno soglasje, ki ga izda pristojni organ za upravljanje in varstvo voda. Vodno soglasje je potrebno pridobiti za:
 - poseg na vodnem in priobalnem zemljišču,
 - poseg, ki je potreben za izvajanje javnih služb po Zakonu o vodah; poseg, ki je potreben za izvajanje vodne pravice;
 - poseg na varstvenih in ogroženih območjih; poseg zaradi odvajanja odpadnih voda,
 - poseg, kjer lahko pride do vpliva na podzemne vode, zlasti bogate e vodonosnika ah vračanja vode v vodonosnik;
 - hidromelioracije in druge kmetijske operacije, gozdarsko delo, rudarsko delo ali drug poseg, zaradi katerega lahko pride do vpliva na vodni režim.
- (6) Za vse posege na varovanih varstvenih in ogroženih območjih je pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja potrebno pridobiti mnenje Direkcije RS za vode.
- (7) Vse obstoječe vodne vire je treba varovati pred onesnaženjem in drugimi posegi v prostor v skladu s predpisi o varovanju vodnih virov.
- (8) Odvodnjavanje padavinskih vod z utrjenih asfaltiranih površin naj poteka preko lovilcev olj.
- (9) Območje OPPN se v skladu z Odlokom o varstvenih pasovih vodnih virov Domžale I., II.,II.,IV nahaja na vodovarstvenem območju- občinski nivo z nazivom Domžale 2 in III. varstvenim režimom. V skladu z Odlokom o varstvenih pasovih vodnih virov Domžale I., II.,II.,IV je potrebo upoštevati:

- Gradnja objektov, kjer se skladišči tekoče gorivo, naftni derivati oziroma nevarne snovi morajo biti izvedena tako, da je onemogočen izliv v vodotoke ali direktno v podtalnico ali v kanalizacijo.
 - izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali v kanalizacijo je prepovedano
- (10) Pri projektiranju in gradnji objektov je treba upoštevati izdelano Geomehansko poročilo 1451-1 o sestavi tal in pogojih temeljenja novega poslovnega trgovskega objekta - EUROSPIN v naselju Mengeš - OPPN za del EUP ME51 v občini Mengeš na parc. št. 531/5, 532/5, 533/5, 534/6, 535/8, in 536/6, vse k.o. 1938 Mengeš, ter o hidrogeoloških in erozijskih razmerah na obravnavanem zazidalnem območju, UNITERA d.o.o., št. elaborata DN 1451/2024, junij 2024 2023, in sicer:
- Teren in zemljina na predmetni lokaciji ustrezata zahtevam za ponikanje meteornih voda. Potrebno je izvesti ustrezno dimenzionirana ponikovalna polja oz. ponikovalnice, s katerimi se bodo meteorne vode iz strehe in parkirnih površin objekta ustrezno odvodnjavale.
 - meteornih, drenažnih in odpadnih vod se ne sme spuščati nekontrolirano po terenu ob objektu, ker lahko imajo negativen vpliv na stabilnost okolice in objekta
 - Temeljenje novega objekta se izvede na AB pasovnih temeljih ali temeljni plošči. Sanacijsko blazino pod AB temeljno ploščo ali pasovnimi temelji se naj izvede iz kvalitetne peščeno prodne zemljine (GP) ali drobjenca (GW) v minimalni debelini 50cm, ki mora biti za svojo debelino razširjena na vsako stran temeljev. Glede na debelino blazine, se jo lahko izvede v eni plasti pod pogojem da se uporabi ustrezno komprimacijsko sredstvo (dovolj velik in močan valjar), če tega ne zagotovimo je potrebno blazino vgraditi v dveh slojih. Pred izvedbo temeljne plošče ali pasovnih temeljev se naj izvedejo meritve nosilnosti dinamičnega deformacijskega modula E_{vd}, katere morajo dosegati vrednosti min E_{vd}=30 MN/m².
- (11) Pri izvajanju OPPN je obvezna izdelava geološko geomehanskega poročila.

26. člen (varstvo tal)

- 1) Varstvo tal pred onesnaženjem se izvaja v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji tega odloka.
- 2) Rodovitno zemljo z območja gradnje je treba odlagati za rekultivacijo in sanacijo zemljišča po gradnji. Odlagališče zemlje je treba urediti tako, da se ohranja rodovitnost in količina zemlje in tako, da je zemlja zaščiten pred onesnaženjem in erozijo.
- 3) po končani gradnji je treba odstraniti vse postavljene provizorije za potrebe gradnje in odstraniti vse ostanke začasnih odlagališč. Vse z gradnjo prizadete površine je treba ustrezno urediti.
- 4) Med izvajanjem posegov in izvajanjem dejavnosti je treba preprečiti onesnaženosti tal:
 - na območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin je treba zagotoviti ločeno zbiranje in oddajo vseh gradbenih in komunalnih odpadkov,
 - treba je zagotoviti ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, raziha ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila prehod v tla,
 - izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali v kanalizacijo je prepovedano.

27. člen (varstvo pred hrupom)

- 1) Na območjih urejanja so dopustni posegi, če hrup, ki ga povzročajo, ne preseže ravni hrupa, kot ga dopušča uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.
- 2) Za območje OPPN je določena IV. stopnja varstva pred hrupom.
- 3) Območje OPPN leži v vplivnem območju državnih cest. Upravljavca državnih cest ne bo

zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja. Pri obravnavanih posegih v varovalnem pasu državne ceste Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nikakršne finančne ali druge odgovornosti, kot posledico hrupa.

- 4) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti na ali v objekte tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročale prekomernih ravni hrupa, kot ga dopušča Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in OPN Mengeš. Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, se umesti tako, da ne bodo na fasadah obrnjenih na Slovensko cesto in da bodo čim bolj odmaknjene od Slovenske ceste. Kjer taka izvedba ni možna, je potrebno izvesti protihrupni zaščito (kot npr. z namestitvijo protihrupne rešetke).

28. člen

(varovanje pred svetlobnim onesnaženjem)

Pri osvetljevanju objektov in zunanji razsvetljavi je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaženja okolja. Za osvetlitev zunanjih površin se naj uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra. Za osvetljevanje se lahko uporabijo samo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim steklom.

29. člen

(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot in drugih območij ohranjanja narave.

30. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

- 1) Na območju OPPN ni varovanih objektov ali območij kulturne dediščine.
- 2) Na vzhodu območje OPPN meji na evidentirano arheološko najdišče Mengeš - Arheološko najdišče Mali Mengeš (EID 1-30848).
- 3) Za območje OPPN velja splošni varstveni režim:
 - če se na območju ali predmetu posega naključno najde arheološka ostalina, mora najditelj/lastnik zemljišča/drug stvarnopravni upravičenec na zemljišču ali njegov posestnik/investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (skladno s prvim odstavkom 26. člena ZVKD-1),
 - v primeru najdbe arheološke ostaline mora investitor za predmetni poseg v skladu z 31. členom ZVKD-1 pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje pri Ministrstvu za kulturo,
 - v primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko ZVKDS to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline (skladno s 27. členom ZVKD-1),
 - v skladu s 84. členom ZVKD-1 je potrebno ZVKDS o pričetku del obvestiti vsaj 5 delovnih dni vnaprej (pisno ali po elektronski pošti na naslov: tajnistvo.kr@zvks.si), da bo lahko pravočasno zagotovljen strokovni konservatorski nadzor, ki ga ZVKDS izvaja v okviru svoje redne dejavnosti.

8. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

31. člen

- 1) Preprečevati je treba tiste posege v prostor, ki bi lahko bistveno spremenili funkcioniranje v prostoru ob elementarnih nesrečah (poplav, plazov, potresov, izlitij nevarnih snovi ipd.) ali vojnega ogrožanja.
- 2) Pri projektiranju in gradnji objektov morajo biti upoštevani prostorski in gradbeno tehnični ukrepi, s katerimi bodo zagotovljeni:
 - pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objekta, ustrezna kapaciteta in razporeditev poti umika,
 - potrebni odmiki med objekti, ki upoštevajo smernice in ustrezne požarne ločitve objektov, s katerimi se zagotavlja omejevanje širjenja ognja ob požaru;
 - zadostna oskrba z vodo, ki upošteva ognjeodpornost konstrukcije objekta in gorljivih materialov v objektu in predvideno prostornino objekta oziroma največjega požarnega sektorja. Požarna voda mora biti zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnim rešitvami.
- 3) Za intervencijski promet in intervencijske dostope do objektov se namenljajo načrtovane prometne površine. Pri projektiranju in gradnji objektov morajo biti upoštevana požarna tveganja.
- 4) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.
- 5) Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so prikazani na karti 7.

32. člen

(sistemi za gašenje)

Načrtovan je nov hidrant, ki se priklopi na interni vodovod.

33. člen

(varstvo pred potresi)

Objekti morajo biti protipotresno projektirani in grajeni upoštevaje vrednost končnega projektnega pospeška 0,25 g pri povratni dobi 475 let.

9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE NAČRTA

34. člen

(etapnost izvedbe)

- 1) Načrtovani objekti se lahko gradijo postopno neodvisno eden od drugega.
- 2) Gradnja je dopustna samo na opremljenih stavbnih zemljiščih. Opremljanje stavbnih zemljišč je možno sočasno z gradnjo objektov, pri čemer je pridobitev uporabnega dovoljenja za načrtovane objekte možno po izdaji uporabnega dovoljenja za komunalno infrastrukturo, če je to predpisano.

10. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

35. člen

- 1) S programom opremljanja ali s pogodbo o opremljanju zemljišč za gradnjo se določi obveznost investitorjev, upravljavcev in občine glede komunalnega opremljanja območja OPPN.
- 2) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je veljavni Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/2014).

11. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

36. člen

(dopustna odstopanja)

- 1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih in oblikovalskih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju tehnoloških, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo nove rešitve, ki so primernejše s funkcionalnega, oblikovalskega, prostorskega, gradbenotehničnega, tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika in če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, če se ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju izvedbenega akta oziroma v sosednjih območjih in če te niso v nasprotju z javno koristjo.
- 2) Dopustne so spremembe in prilagoditve poteka komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, priključkov na GJI in uvozov.
- 3) Dopustno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom, pri izvedbi zemeljskih del, pri gradnji prometne in komunalne infrastrukture (vkopi, nasipi ipd.), pri ureditvi ali izravnavi mej ter drugih geodetskih posegih z namenom optimalne izrabe prostora.
- 4) Odstopanja od pogojev začasne, enostavne in nezahtevne objekte so dopustna zaradi uskladitve s področnimi predpisi, povezanimi s temi objekti, tako da je za stranko bolj ugodno.
- 5) Pri uresničevanju OPPN so dopustna odstopanja od načrtovanih dimenzij objektov. Odstopanja navzdol niso omejena, navzgor so omejena za največ 10 %.
- 6) Z odstopanji mora soglašati tisti soglasjedajalec, v katerega pristojnost posega odstopanje.

12. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

37. člen

(vpogled)

OPPN v EUP ME-51 (del) je stalno na vpogled na Občini Mengeš, na pristojni upravni enoti in v državnem prostorskem informacijskem sistemu.

38. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

39. člen

(veljavnost)

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

OBČINA MENGEŠ
Občinski svet

Številka: ...

Datum: ...

Bogo ROPOTAR
Župan