

**ELABORAT EKONOMIKE ZA
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE ME 18 CU/1**

1. PODATKI O PROJEKTU

Naročnik:

Klemen transport, prevoz blaga, Klemen Piškur s.p.
Gorenjska cesta 9
1234 Mengeš

Pripravljavec:

Občina Mengeš
Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš

Naslov elaborata:

Elaborat ekonomike za Občinski podrobni prostorski načrta za območje ME 18 CU/1

Faza:

dopolnjen osnutek

Izdelovalec:

STUDIO 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o.
Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale



Vodja izdelave:

Martina Rotar, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1155 PA PPN
– pooblaščenka arhitektka in pooblaščenka prostorska načrtovalka

Delovna skupina:

Gregor Rutar, štud.urb.
Saša Rutar, upr.teh.
Janvit Sabadin, mag.inž.arh.



Št. projekta:

01/U0909/2024

Datum:

oktober 2025

2. KAZALO VSEBINE

1. PODATKI O PROJEKTU

2. KAZALO VSEBINE

3. KLJUČNE UGOTOVITVE

- 3.1.. Namen
- 3.2. Ključne ugotovitve glede komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture
- 3.3. Ključne ugotovitve glede družbene infrastrukture

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

- 4.1. Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi
- 4.2. Ocena stroškov investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

- 5.1. Analiza relevantnih statističnih podatkov
- 5.2. Povzetek družbene infrastrukture
- 5.3. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi

6. GRAFIČNI DEL

- 6.1. Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture z opredelitvijo etapnosti
- 6.2. Prikaz posamezne vrste družbene infrastrukture na pregledni karti v obsegu glede na predmet obravnave

3. KLJUČNE UGOTOVITVE

3.1. Namen

V postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) je treba v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US; ZUreP-3) pripraviti elaborat ekonomike. Ta elaborat ekonomike je namenjen oceni investicij za zagotavljanje komunalne opreme in oceni potrebnih investicij v družbeno infrastrukturo za prostorsko ureditev načrtovano s predmetnim občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

3.2. Ključne ugotovitve glede komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Dostopanje do območja OPPN se načrtuje z obstoječega notranjega cestnega omrežja na območju sosednje enote urejanja prostora (EUP) ME 11, zahodno od območja OPPN. Načrtovana prostorska ureditev se priključuje na obstoječa javna vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje, lahko pa tudi na plinovodno in komunikacijsko omrežje.

Priključevanje na javna prometno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje se načrtuje z izvedbami individualnih priključkov, ki so strošek investitorja.

V zelenem pasu vzdolž vzhodnega roba OPPN se načrtuje pešpot, ki bo povezala severni del Mengša s pešpotjo ob Pšati. Del zelenega pasu s pešpotjo (območje P1.3 v UE1) bodo javne površine. Strošek izvedbe ureditev na območju P1.3 v UE1 se določi v nadaljnjih fazah priprave OPPN - vir financiranja so lahko proračunska sredstva občine oziroma se z investitorjem sklene pogodba o opremljanju.

Način financiranja ureditev glede priključevanja na elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje bo predmet dogovora med posameznimi upravljavci in investitorjem.

3.3. Ključne ugotovitve glede družbene infrastrukture

Območje OPPN, okvirne površine 1,1 ha se nahaja v severnem delu območja mesta Mengeš na obrobju gospodarske cone. Območje je del enote urejanja prostora ME 18, ki jo sestavljata dve podenoti ME 18 CU/1 in ME 18 SSd/2. Območje podenote ME 18 CU/1, s podrobnejšo namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), predstavlja tamponsko območje med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani.

Na območju OPPN se obstoječo grajeno strukturo zahodno od območja (gospodarska cona) smiselno zaključiti, v vzhodnem delu pa uredi zeleni pas proti površinam pretežno stanovanjske gradnje z dejavnostmi, v katerem se načrtuje tudi pešpot kot povezava med severnim delom Mengša in pešpotjo

ob Pšati. Na območju OPPN se načrtuje umestitev stavb in površin za storitvene, poslovne in dopolnilne skladiščne dejavnosti ter za bivanje za posebne družbene skupine, v njegovem vzhodnem delu pa zeleni pas, intenzivno zasajen z drevjem in grmičevjem.

Na območju OPPN se predvideva tudi bivanje za posebne družbene skupine (do 40 % BTP stavbe) - zagotavljanje prostorov za (začasno) nastanitev zaposlenih delavcev. Gre za posebno družbeno skupino, ki načeloma ne koristi kapacitet javne mreže vzgoje in izobraževanja v mestu Mengeš. Potencialno lahko koristi kapacitete osnovne zdravstvene oskrbe za občino Mengeš, kjer z nekaj prostimi kapacitetami razpolaga Zdravstveni dom Domžale. Glede na navedeno ocenjujemo, da je vpliv realizacije načrtovane prostorske ureditve na družbeno infrastrukturo majhen in ne zahteva zagotovitve dodatnih kapacitet.

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi

4.1.1. Obstoječe stanje komunalne opreme in druge in druge gospodarske javne infrastrukture

Dostopanje do območja OPPN ME 18 CU/1 se načrtuje z obstoječega notranjega cestnega omrežja na območju sosednje EUP ME 11. Ta je na javno prometno omrežje priključena z obstoječimi priključki na cesto Jama (LC 253041 Mengeš – Vodice).

Na območju OPPN oziroma v bližini potekajo:

- javno vodovodno omrežje; v severnem delu območja OPPN ob Gorenjski cesti,
- javno kanalizacijsko omrežje (odpadne komunalne vode); v severnem delu območja OPPN na območju Gorenjske ceste in južno od območja OPPN vzdolž Pšate (razbremenilnika),
- javno elektroenergetsko omrežje: podzemni 20 kV vod ob severnem in zahodnem robu območja OPPN in NN vod v osrednjem delu območja OPPN; zahodno od območja se nahaja obstoječa transformatorska postaja TP KLEMEN TRANSPORT (na zemljišču s parc. št. 1498/17 k.o. 1938-Mengeš),
- plinovodno in telekomunikacijsko omrežje; v severnem delu območja OPPN ob Gorenjski cesti.

4.1.2. Komunalna oprema

Dostopanje do območja OPPN se načrtuje z obstoječega notranjega cestnega omrežja na območju sosednje EUP ME 11, zahodno od območja OPPN. Na območju OPPN se v severnem delu UE1 načrtuje parkirišče za osebna vozila kot nadaljevanje tovrstnih površin v EUP ME 11, v osrednjem pa razširitev manipulacijskih površin za potrebe dejavnosti.

V zelenem pasu vzdolž vzhodnega roba OPPN se načrtuje pešpot, ki bo povezala severni del Mengša s pešpotjo ob Pšati.

Načrtovana prostorska ureditev se priključuje na obstoječa javna vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje, lahko pa tudi na plinovodno in komunikacijsko omrežje.

Za oskrbo območja OPPN z električno energijo se obstoječa TP KLEMEN TRANSPORT prestavi v južni del območja OPPN, do katere se po vzhodnem robu območja OPPN predvidi nov 20 kV vod. Obstoječe NN priključke se naveže na novo TP ob upoštevanju načrtovane prostorske ureditve. Obstoječi podzemni 20 kV vod, ki poteka zahodno od območja OPPN se ukine.

4.2. Ocena stroškov investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo

Priključevanje območja OPPN na javno prometno omrežje ne bo del javnega cestnega omrežja, zato je izgradnja oziroma ureditev dostopanja do območja OPPN strošek investitorja.

Za oskrbo načrtovane prostorske ureditve s pitno vodo se načrtuje njeno priključevanje na javno vodovodno omrežje. Priključevanje se načrtuje z izvedbo individualnega priključka, ki je strošek investitorja.

Za odvajanje odpadnih komunalnih vod na območju OPPN se načrtuje priključevanje na javno kanalizacijsko omrežje. Priključevanje se načrtuje z izvedbo individualnega priključka, ki je strošek investitorja.

V zelenem pasu vzdolž vzhodnega roba OPPN se načrtuje pešpot, ki bo povezala severni del Mengša s pešpotjo ob Pšati. Del zelenega pasu s pešpotjo (območje P1.3 v UE1) bodo javne površine. Strošek izvedbe ureditev na območju P1.3. v UE1 se določi v nadaljnjih fazah priprave OPPN - vir financiranja so lahko proračunska sredstva občine oziroma se z investitorjem sklene pogodba o opremljanju.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

5.1. Analiza relevantnih statističnih podatkov

Na območju OPPN se med drugim načrtuje umestitev stavb in površin za bivanje za posebne družbene skupine – to je možnost zagotavljanja prostorov za (začasno) nastanitev zaposlenih delavcev (stavba oziroma prostori za namembnost 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: delavski domovi).

Območje OPPN se nahaja v mestu Mengeš. V nadaljevanju so prikazani nekateri relevantni statistični kazalci za Občino Mengeš in mesto Mengeš.

Preglednica 1: Prikaz števila prebivalstva v naselju Mengeš in v občini Mengeš skozi leta (vir: SURS)

občina, naselje/ št. preb. / leto	2008	2015	2020	2024
MENGEŠ	6969	7630	8279	8654
Mengeš	5754	6322	6918	7253

Preglednica 2: Prikaz števila prebivalstva v naselju Mengeš in v občini Mengeš po velikih starostnih skupinah skozi leta (vir: SURS)

občina, naselje / starostne skupine / leto	starostne skupine	2008	2015	2020	2024
MENGEŠ	skupaj	6969	7630	8279	8654
	0-14 let	1086	1304	1440	1438
	15-64 let	4935	4974	5296	5512
	65 + let	948	1352	1543	1704
Mengeš	skupaj	5754	6322	6918	7253
	0-14 let	914	1103	1219	1212
	15-64 let	4073	4094	4414	4611
	65 + let	767	1125	1285	1430

Kot je razvidno iz priloženih preglednic je populacija mengeške občine naraščala skozi leta od 2008 do 2024, iz 6.969 v letu 2008 na 8.654 v letu 2024. To predstavlja približno 24% povečanje. Močno se je povečalo tudi število prebivalcev v mestu Mengeš in sicer je populacija od leta 2008 do 2024 iz 5754 narasla na 7253, kar predstavlja približno 26% rast števila prebivalstva. Iz preglednice 2 je razviden trend staranja prebivalstva.

Preglednica 3: Prikaz števila in velikosti gospodinjstev v občini in naselju Mengeš (vir: SURS)

občina, mestni predel / leto		2011	2021	Razlika
MENGEŠ	Gospodinjstva skupaj	2575	3006	431
	1 član	689	857	168
	2 člana	562	691	129
	3 člani	530	556	26
	4. člani	483	533	50
	5 + članov	311	369	58
	Povprečna velikost gospodinjstva	2,7	2,7	0,0
	Mengeš	Gospodinjstva skupaj	2105	2476
1 član		548	719	171
2 člana		464	537	73
3 člani		450	454	4
4. člani		387	462	75
5 + članov		256	304	48
Povprečna velikost gospodinjstva		2,8	2,7	-0,1

Število gospodinjstev se je od leta 2011 do 2021 v mestu Mengeš povečalo za 17%. Največji porast gospodinjstev je moč zaznati pri gospodinjstvih z enim članom in sicer za 31%.

5.2. Povzetek družbene infrastrukture

Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtec, osnovna šola):

- Osnovna šola Mengeš,
- Vrtec Mengeš.

Iz preglednice 4 je razvidno, da je bilo v šolskem letu 2024/25 v javnih vrtcih v Občini Mengeš 18 prostih mest. Območje OPPN se nahaja v šolskem okolišju Osnovne šole Mengeš. Kot je prikazano v preglednici 5 je bilo v šolskem letu 2024/25 v Osnovni šoli Mengeš oblikovanih 37 oddelkov. Ob upoštevanju normativa, da je lahko v posameznem oddelku največ 28 učencev (glej Pravilnik o normativih in standardih za izvajanje programa osnovne šole (Uradni list RS, št. 50/24) ima šola še 179 prostih mest.

Preglednica 4: Podatki o vpisu v javne vrtce v občini Mengeš s podatki o prostih mestih za šolsko leto 2024/2025 v občini Mengeš (vir: Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, Evidenca zavodov in programov)

vrtec	starostno obdobje	število oddelkov	število otrok	prosta mesta
Vrtec Mengeš	1. starostno obdobje	10	138	1
	2. starostno obdobje	13	274	17
SKUPAJ			412	18

Preglednica 5: Podatki o vpisu v Osnovno šolo Mengeš v občini Mengeš za šolsko leto 2024/2025 (vir: Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, Evidenca zavodov in programov)

razred	št. oddelkov	št. učencev	zmogljivost glede na normativ	prosta mesta
1. razred	4	90	112	22
2. razred	4	84	112	28
3. razred	4	92	112	20
4. razred	4	90	112	22
5. razred	5	122	140	18
6. razred	4	89	112	23
7. razred	4	102	112	10
8. razred	4	94	112	18
9. razred	4	94	112	18
SKUPAJ		857		179

Objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstvena postaja)

Zdravstvena oskrba na primarni ravni v občini Mengeš (vir: Občina Mengeš):

- Zdravstvena postaja Mengeš:
 - ambulanta družinske medicine: Brovč Majda, dr. med., spec. druž. med., Haring Aleksandra, dr. med., spec. druž. med.; zdravnici ne sprejemata novih zavarovanih oseb,
 - zobozdravstvo za odrasle,
 - fizioterapija,
 - patronažno varstvo,
 - ambulanta v socialnovarstvenem zavodu – Zavod usmiljenk – Dom sv. Katarine,
- Zasebna ambulanta družinske medicine s koncesijo Gabrijela Kovač Mohar, dr. med.,
- Zasebna ambulanta družinske medicine s koncesijo Melanija Nikić Gačeša, dr. med. spec.,
- Zasebna pediatrična ordinacija Andreja Borinc Beden, asist. mag., dr. med., specialistka pediatrije,
- Zasebna zobozdravstvena ordinacija s koncesijo Gabrijela Strosar – Rozman, dr. dent. med.,
- Zasebna zobozdravstvena ordinacija s koncesijo Dulardent, Taja Dular Potočar, dr. dent. med.,
- Zobozdravstvena ordinacija Eva Miloč, dr. dent. med.,
- Zobozdravstvena ordinacija KAMA-DENT, d.o.o., zasebna zobozdravstvena ordinacija s koncesijo,
- Patronažna in babiška služba z nego na domu.

Zdravstvena postaja Mengeš je del Zdravstvenega doma Domžale, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo na primarni ravni in storitve nekaterih specialističnih služb prebivalcem občin Domžale, Lukovica, Mengeš, Moravče in Trzin. V Zdravstvenem domu Domžale je, glede na podatke ZZZS iz marca 2025, nekaj prostih kapacitet za osnovno zdravstveno oskrbo.

Športni objekti lokalnega pomena v občini Mengeš:

- Športni park Topole (športna igrišča),
- Športni park Mengeš (športna igrišča, športni dvorani (Športna dvorana Mengeš, Športna dvorana Harmonija),
- Športni park Loka pri Mengšu (športna igrišča),
- Športno igrišče na Dobenu,
- smučarske skakalnice,
- trim steza na območju Gobavice,
- sprehajalne in planinske poti.

5.3. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi

Glede na podatke, predstavljene v točki 5.2. Povzetek družbene infrastrukture, so v šolskem letu 2024/2025 v Občini Mengeš tako v javnih vrtcih kot tudi osnovnih šolah prosta mesta. Nekaj prostih kapacitet se zagotavlja tudi v Zdravstvenem domu Domžale. V občini Mengeš se nahajajo objekti in površine športne infrastrukture, umeščenost mesta v prostor pa nudi tudi možnosti rekreacije v naravi.

Kot je zgoraj obrazloženo in razvidno iz gradiva OPPN se na območju OPPN načrtuje tudi bivanje za posebne družbene skupine - zagotavljanje prostorov za (začasno) nastanitev zaposlenih delavcev. Gre za posebno družbeno skupino, ki načeloma ne koristi kapacitet javne mreže vzgoje in izobraževanja v mestu Mengeš. Potencialno lahko koristi kapacitete osnovne zdravstvene oskrbe za občino Mengeš, kjer z nekaj prostimi kapacitetami razpolaga Zdravstveni dom Domžale. Glede na navedeno ocenjujemo, da je vpliv realizacije načrtovane prostorske ureditve na družbeno infrastrukturo majhen in ne zahteva zagotovitve dodatnih kapacitet.

6. GRAFIČNI DEL

- 6.1. Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture z opredelitvijo etapnosti
- 6.2. Prikaz posamezne vrste družbene infrastrukture na pregledni karti v obsegu glede na predmet obravnave



LEGENDA:

MEJA OBMOČJA:

••••• MEJA OBMOČJA OPPN ME 18 CU/1

Ortofoto: 2024 (vir: GURS)

STUDIO 3R
urbanizem | arhitektura

NAROČNIK	KLEMEN TRANSPORT, KLEMEN PIŠKUR S.P.	ODGOVORNA OSEBA PRO.	ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:	ID. ŠTEVILKA	PODPIS
PRIPRAVLJAVEC	GORENJSKA CESTA 9, 1234 MENGEŠ	Gregor RUTAR	Martina ROTAR u.d.i.a	ZAPS - 1155 PA PPN	<i>[Signature]</i>
NAZIV	ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE ME 18 CU/1		PROJEKTANT:	ID. ŠTEVILKA	PODPIS
PROSTORSKEGA AKTA			Saša RUTAR upr. teh.		<i>[Signature]</i>
VRSTA PROST. AKTA:	občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)		Gregor RUTAR, gr. te. (št. ar-urb)		<i>[Signature]</i>
FAZA POSTOPKA:	dopolnjen osnutek	IDENTIFIKACIJSKA ŠT. PA:	Janvit SABADIN, mag. inž. arh.		<i>[Signature]</i>
VSEBINA RISBE:	OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA NAČRTA Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN ORTOFOTO POSNETKOM	5573	DATUM IZDELAVE:	MERILO:	ŠTEVILKA RISBE:
		01/U0909/2024	oktober 2025	1:7500	6.2