

7.7. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

7.7.1. Obrazložitev postopka priprave OPPN

Razlog za pripravo OPPN je pobuda investitorja, ki bi na območju OPPN želel uresničiti svojo investicijsko namero. OPPN predstavlja podlago za pripravo dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

Prostorski akt se pripravlja na podlagi:

- Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št.199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US, 75/25 in 14/26),
- Gradbenega zakona (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 75/25),
- Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17-ZUreP-2 in 199/21-ZUreP-3),
- Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Mengeš (OPN; Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13, 6/13, 8/17, 31/18, 9/18, 3/20, 3/24).

Postopek priprave:

- priprava pobude / strokovne podlage za pripravo OPPN,
- pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- objava sklepa o pripravi OPPN,
- priprava osnutka OPPN,
- pridobitev mnenj k osnutku OPPN,
- priprava dopolnjenega osnutka OPPN,
- javna objava in javna obravnava,
- sprejem stališč do pripomb k dopolnjenemu osnutku OPPN prejetih v času javne razgrnitve,
- priprava predloga OPPN,
- **pridobitev mnenj k predlogu OPPN,**
- priprava usklajenega predloga OPPN.

Aktivnosti za pripravo OPPN so se pričele z izdelavo Pobude (strokovne podlage) za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 18 CU/1 (STUDIO 3R d.o.o.) in idejne zasnove. Občina Mengeš je pred začetkom postopka priprave OPPN pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, v katerem zavod ugotavlja, da presoje sprejemljivosti izvedbe OPPN na varovana območja ni treba izvesti. Sam postopek priprave OPPN se je začel z uveljavitvijo Sklepa o začetku priprave OPPN za območje ME 18 CU/1. Občina je v sklepu ugotovila, da se za OPPN celovita presoja vplivov na okolje in presoja sprejemljivosti na varovana območja ne izvedeta. Sklep in mnenje zavoda sta objavljena v prostorskem informacijskem sistemu. Ministrstvo za naravne vire in prostor je predmetnemu OPPN dodelilo identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov 5573.

Po uveljavitvi sklepa o pripravi OPPN je bil izdelan osnutek OPPN (v fazi priprave osnutka je bila načrtovana prostorska ureditev predstavljena tudi odboru, pristojnemu za prostor), ki ga je Občina Mengeš objavila v svojem prostorskem informacijskem sistemu. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo

v postopku priprave, so bili pozvani k podaji svojega mnenja k osnutku OPPN. Na poziv so se odzvali vsi nosilci urejanja prostora (glej točko 7.4.1.). Na podlagi prejetih prvih mnenj je pripravljen dopolnjen osnutek, ki je bil posredovan Občinskemu svetu Občine Mengeš v prvo obravnavo. Občinski svet Občine Mengeš je dne 10. 12. 2025 na svoji 19. redni seji sprejel Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ME 18 CU/1 v prvem branju. Po sprejemu na občinskem svetu v prvem branju je bil dopolnjen osnutek javno objavljen v prostorskem informacijskem sistemu občine in posredovan v javno razgrnitev. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka je potekala od 23. 12. 2025 do vključno 23. 01. 2026, vmes je bila 14. 01. 2026 izvedena javna obravnavo. V času javne razgrnitve in na javni obravnavi je bilo zainteresirani javnosti omogočeno podajanje pripomb in predlogov. Izdelovalec prostorskega akta je skupaj z Občino Mengeš oblikoval stališča do pripomb in predlogov k javno objavljenemu dopolnjenemu osnutku, ki jih je potrdil župan Občine Mengeš. Na podlagi potrjenih stališč do pripomb in predlogov št. 353-38/2025 z dne 24. marec 2026 je bil izdelan predlog prostorskega akta, ki je posredovan nosilcem urejanja prostora, da podaja svoja mnenja.

Preglednica 2: Obrazložitev upoštevanja mnenj NUP k osnutku OPPN

Nosilec urejanja prostora, št. in datum mnenja	obrazložitev upoštevanja mnenja
Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev	NUP je z dopisom št. 35033-1/2025-2560-19 z dne 19. 03. 2025 občine pozval, da v postopkih priprave, ki se pripravljajo v skladu z občinskim prostorskim načrtom (OPN) oziroma ne spreminjajo namenske rabe prostora, ministrstva ne zaprošajo več za podajo usmeritev in mnenj s področja prostorskega razvoja.
Ministrstvo za naravne vire in prostor, področje narave, št. 35629-128/2025-2560-4 z dne 30. 06. 2025 Zavod RS za varstvo narave, 3563-0549/2024-4 z dne 26. 06. 2025	NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje.
Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, št. 35024-99/2025 z dne 04. 09. 2025	NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje, hkrati je podal usmeritve in priporočila za dopolnitev odloka v nadaljnjih fazah priprave. Odlok o OPPN je dopolnjen v 25., 29., 35. in 39. členu.
Ministrstvo za infrastrukturo št. 350-152/2025-2430-6	NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje.
Ministrstvo za kulturo, št. 35012-70/2025-3340-4 z dne 24. 06. 2025	NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje. Odlok o OPPN je dopolnjen v 27. členu.

<p>Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350- 91/2025-3-DGZR z dne 11. 06. 2025</p>	<p>NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje.</p>
<p>Javno komunalno podjetje Prodnik d.o.o., št. SOG25_0333 z dne 20. 06. 2025</p>	<p>NUP je k osnutku OPPN podal svoje mnenje, v katerem je posredoval svoje usmeritve.</p> <p>Glede na usmeritve so v odloku OPPN v 23. členu umaknjena določila v zvezi z umeščanjem hidrantov - potrebna količina vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določijo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. V grafičnem delu je prikaz hidranta na dvorišču (vključno z prikazom internega hidrantnega omrežja) umaknjen.</p> <p>V zvezi s pogoji glede zbiranja odpadkov (26. člen) menimo, da besedila odloka ni treba korigirati - z OPPN namreč določamo možnost umestitve zbirnega mesta za odpadke na gradbeni parceli stavbe oz. se ga lahko določi kot skupno zbirno mesto s sosednjimi funkcionalno povezanimi območji; zabojniki za zbiranje odpadkov pa morajo biti v času odvoza odpadkov dostopni vozilom za odvoz odpadkov na za-to določenem prevzemnem mestu (ki ni nujno zbirno mesto) – glej tudi Uredbo o obvezni občinski gospodarski javni službi zbiranja komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 33/17, 60/18 in 44/22 – ZVO-2).</p> <p>Prostora za umestitev zbiralnice oz. ekološkega otoka na območju OPPN nismo predvideli, saj menimo, da z javnih cest v severnem delu območja OPPN ni možno zagotoviti primerne in prometno varnega prometnega dostopa, hkrati pa se v tem delu območja OPPN načrtuje zeleni pas z drevesi.</p>
<p>Elektro Ljubljana d.d., št. 3912 z dne 29. 07. 2025</p>	<p>NUP je k osnutku OPPN posredoval svoje mnenje, v katerem je posredoval še svoje usmeritve. V skladu z mnenjem je bil dopolnjen odlok OPPN (20. člen) in grafični del, v katerega se je vrisalo obstoječe in predvidene elektroenergetske vode in naprave.</p>
<p>Petrol d.d., št. MEN- S1079/25-B.Zupančič z dne 28. 08. 2025</p>	<p>NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje.</p>
<p>Telekom Slovenije d.d., št. 145603-LJ/1117-MB z dne 07. 07. 2025</p>	<p>NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje.</p>
<p>Ministrstvo za zdravje, št. 350-6/2025-2711-4 z dne 02. 07., Nacionalni inštitut za javno zdravje, št. 350- 34/2025-2 (256) z dne 02. 07. 2025</p>	<p>NUP ugotavlja, da je območje OPPN na severni strani preobremenjeno s hrupom cestnega prometa, zato predlaga, da naj se prostore za posebne družbene skupine umesti tako, da bodo mejili na obstoječe stanovanjske površine, torej na vzhod.</p> <p>Iz mnenja NUP izhaja, da se je pri njegovi izdelavi opravil tudi kartografski ogled lokacije, med drugim tudi pregled kartografskih podatkov na spletnih straneh atlasa okolja. V atlasu okolja so med drugimi objavljene tudi strateške karte hrupa za pomembne ceste v</p>

	<p>upravljanju DRSI. Iz strateške karte hrupa je razvidno, da v njej obvoznica Mengeš še ni obravnavana v celoti (obravnavana je glavna cesta G2 / 1138 Moste – Mengeš (Gorenjska cesta), ki poteka ob severnem robu območja OPPN, ne pa tudi severni del obvoznice Mengeš). Obvoznica Mengeš pa je že zgrajena v celoti in se tudi uporablja v celoti. Obvoznica Mengeš je nase prevzela tranzitne prometne tokove, ki so prej potekali skozi mesto Mengeš in s tem naselje prometno močno razbremenila. To pomeni, da se je zmanjšala tudi prometna obremenjenost predmetne glavne ceste, ki poteka ob severnem robu območja OPPN. Dostopanje tovornih vozil na predmetno glavno cesto in nadalje proti obvoznici (proti severu) se vrši izključno preko javne poti JP 753653 (ki se nahaja vsaj 100 m proti zahodu od območja OPPN) in ne poteka mimo območja OPPN.</p> <p>Sama načrtovana stavba večjega merila je od roba glavne ceste umaknjena več kot 20 m, vzdolž ceste pa je načrtovano oblikovanje zelenega pasu z drevesno vegetacijo. Enako kot na vzhodni strani, se tudi severno od območja preko glavne ceste nahajajo stanovanjske površine z dejavnostmi (PNRP je SSd). Z zasnovo prostorske ureditve je v severnem delu poudarek na oblikovanju kubusa in ulične fasade, ki smiselno sledita značilnostim stavb vzdolž glavne ceste proti centru mesta.</p> <p>Glede na podano obrazložitev smo mnenja, da z OPPN načrtovano umestitev prostorov za bivanje za posebne družbene skupine (delavski dom) v severnem delu večje stavbe ni treba spreminjati.</p>
--	--

V fazi priprave predloga so bile izvedene dopolnitve v skladu s sprejetimi stališči k prejetim pripombam in predlogom iz javne objave dopolnjenega osnutka in sicer:

- parkirna mesta za osebna vozila morajo biti zagotovljena v UE1, dopustno jih je zagotavljati tudi izven območja OPPN, na območjih EUP ME 09, ME 10, ME 11 in ME12;
- višina varovalnih ograj je lahko višja od 1,8 m, vendar ne sme presegati višine ograje, ki ograjuje EUP ME 11; masivne ograje (razen protihrupne) niso dovoljene, razen če so načrtovane kot parapetni zid ograje v višini največ 0,5 m; protihrupne ograje so dopustne, kadar so potrebne zaradi zmanjševanja obremenjenosti s hrupom na območju OPPN ali na sosednjih območjih (to je potrebno dokazati z ustreznim elaboratom s področja hrupa);
- določitev odstopanja od oblike površin P1.3, ki se jih lahko preoblikuje, pri čemer mora preoblikovana površina P1.3. omogočiti umestitev pešpoti;
- predvideno je tudi odstopanje za eventualno umestitev pešpoti kot povezave severnega dela Mengša s pešpotjo ob Pšati na drugo lokacijo ter posledično za P1.3 določitev možnosti načrtovanja javnega dobra;
- intervencijsko pot, ki lahko poteka v delu zelenega pasu, se lahko izvede tudi s travnimi ploščami, pri čemer mora biti ustrezno utrjena;
- dodano je tudi določilo vezano na stopnjo izkoriščenosti zemljišč in določitev gradbene parcele za del stavbe, ki se nahaja izven območja OPPN in tvori stik s sosednjo stavbo.

7.7.2. Obrazložitev upoštevanja temeljnih pravil ZUreP-3

Temeljna pravila urejanja prostora so opredeljena v ZUreP-3 v II. delu: Državni prostorski red v 2. poglavju. Za pripravo OPPN so relevantna zlasti pravila, ki se nanašajo na racionalno rabo prostora ter prepoznavnost naselij in krajine.

Racionalna raba prostora in razvoj poselitve

Z OPPN se ureja območje ME 18 CU/1, ki se nahaja v severnem delu mesta Mengeš na obrobju gospodarske cone. Območje s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti predstavlja tamponsko območje med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani. Z načrtovano prostorsko ureditvijo se racionalno rabo prostora dosega s spremembo rabe obstoječih še nepozidanih stavbnih zemljišč. Zagotavlja se ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v skladu z usmeritvami iz OPN.

Prepoznavnost naselij in krajine

Območje investicijske namere se nahaja na severu mesta Mengeš, ki je v strateškem delu OPN opredeljeno kot pomembnejše lokalno središče in občinsko središče. Z zasnovo se upošteva morfologijo in tipologijo naselja ter sledi smerem prometnega omrežja in grajene strukture. Upošteva se hierarhično strukturiranje mesta in se z zelenim pasom med objekti različnih meril zagotavlja kvaliteten prehod.

7.7.3. Obrazložitev skladnosti z OPN

Območje OPPN ME 18 CU/1 se nahaja v severnem delu mesta Mengeš. Zanj je v OPN določena podrobnejša namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in način urejanja z OPPN. V odloku OPN so za območja, za katera je določena izdelava OPPN, predpisani skupni pogoji na območjih predvidenih OPPN (120. člen) in podrobni prostorski izvedbeni pogoji za območje urbanističnega načrta Mengeš / usmeritve za pripravo OPPN (112. člen).

V 11. členu odloka OPPN so vrste dopustnih objektov glede na namen uporabe določene ob upoštevanju (3.) odstavka 120. člena, ki določa, da za izhodišče za prostorske izvedbene pogoje na območjih OPPN glede dopustnih dejavnosti služijo posebni prostorski izvedbeni pogoji posameznih podrobnejših namenskih rab. Z načrtovano prostorsko ureditvijo se na območju OPPN predvideva možnosti umestitve stavb oziroma prostorov za namembnosti: 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: delavski domovi, 12203 Druge poslovne stavbe, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladiščne stavbe s pripadajočimi infrastrukturnimi ureditvami. Kot izhodišče za njihovo določitev v OPPN služijo posebni prostorski izvedbeni pogoji za CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (100. člen odloka OPN), v skladu s katerimi se na osrednjih območjih centralnih dejavnosti CU med drugim dovoljujejo: 11302 – Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, 12203 – Druge poslovne stavbe in 12304 – Stavbe za storitvene dejavnosti ter 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladiščne stavbe kot pogojno dopustni objekti in dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti na gradbeni parceli dovoljenih objektov ob pogoju, da je gradbena parcela osnovnega objekta dovolj velika, tako da zagotavlja vse površine za funkcioniranje objekta, vključno z parkirnimi površinami za vse dejavnosti na gradbeni parceli.

Slednjemu sledi tudi možnost umestitve skladiščnih stavb v predmetnem območju, ki je določena kot dopolnilna gradnja / dejavnost v sestavu objektov investitorja OPPN na funkcionalno povezanih območjih predmetnega OPPN in območjih EUP ME 11, ME 12 in deloma ME 10, ob tem pa so zagotovljene vse površine za funkcioniranje dejavnosti, vključno s parkirnimi površinami za vse načrtovane dejavnosti. Površine za funkcioniranje dejavnost so načrtovane ali obstoječe (zahodno od območja).

Z načrtovano prostorsko ureditvijo se upošteva podrobne prostorske izvedbene pogoje iz 112. člena odloka OPN glede dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč tako da:

- je faktor zazidanosti na območju UE1 pri izvedbi stavb do 50% površine UE1,
- je faktor izrabe na območju UE1 pri izvedbi stavb do 0,6 površine UE1,
- se na območju UE1 najmanj 30% površin nameni odprtim zelenim površinam.

V odloku OPN se v podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih iz 112. člena na območju ME 18 CU/1 kot izhodišče predvideva tipologija objektov: a (prostostoječi objekti), b (nizki strnjeni objekti), av (visoki objekti večjega merila, višine nad 3 etaže; bloki, poslovni objekti). Ob tem se v 56. členu odloka OPN, ki določa tipologijo objektov, dopušča odstopanja od skupnih prostorskih izvedbenih pogojev glede oblikovanja (tipologija objektov) za kompleksne prostorske ureditve s predvidenim načinom urejanja z OPPN, katerih oblikovanje se določi v OPPN.

Z načrtovano prostorsko ureditvijo se obstoječo grajeno strukturo zahodno od območja smiselno zaključí, v vzhodnem delu pa uredí zeleni pas proti površinam pretežno stanovanjske gradnje z dejavnostmi vzhodno od območja. Koncept oblikovanja in urejanja območja OPPN temelji na:

- upoštevanju smeri poteka obstoječih cest, predvsem Gorenjske ceste in značilnih linij ter smeri obstoječe pozidave,
- upoštevanju gradbene linije vzdolž Gorenjske ceste,
- načrtovanju objektov in površin na način, da je vizualna izpostavljenost načrtovane prostorske ureditve čim manjša in v veliki meri skrita za zelenjem - načrtovani zeleni pas v vzhodnem delu območja OPPN in drevored vzdolž Gorenjske ceste predstavljata tudi ločilni / prehodni pas med različnimi vzorci zazidave.

Obravnavano območje predstavlja tamponsko območje med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani, kot je to predvideno v okoljskem poročilu¹ k OPN. Kot je opisano, načrtovana prostorska ureditev s svojo zaprto obliko zazidave prispeva k zmanjšanju obremenjenosti s hrupom na sosednjih območjih zaradi motornega prometa na površinah za parkiranje in manipulacijo tovornih vozil zahodno od območja OPPN.

V odloku OPN se v podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih iz 112. člena na območju ME 18 CU/1 kot izhodišče predvideva še, da se z višino objektov ne sme presegati 10 m, da so obvezne dvokapne

¹ V Okoljskem poročilu k OPN (izdelovalec ICRO, Domžale, št. proj. 159/08-OP, jan.2011, dop.: junij 2011, okt. 2012, april 2013; v nadaljevanju OP) se je v OPN na območju ME 18/1 CU/1 kot omilitveni ukrep z vidika hrupa in vplivov na zdravje spremenila namenska raba prostora iz predlaganega območja stanovanj v območje centralnih dejavnosti (kot je to že bilo tudi v prostorskem planu občine), s čimer se dolgoročno zagotavlja »tamponska« cona med stanovanjskimi površinami in gospodarsko cono.