



Namen in razlogi za pripravo

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

Pravna podlaga

- Prostorski akt se pripravlja na podlagi naslednjih predpisov in drugih dokumentov:
- 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

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, ki ga je Občina Mengeš objavila v svojem informacijskem sistemu. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku priprave, so bili v mesecu juniju 2025 pozvani, da podajo svoja mnenja k osnutku OPPN. Na poziv so se odzvali vsi nosilci urejanja prostora, in sicer: Ministrstvo za narave vire in prostor, področje narave; Ministrstvo za narave vire in prostor, Direkcija RS za vode; Ministrstvo za infrastrukturo; Ministrstvo za kulturo; Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje; JKP Prodnik d.o.o.; Elektro Ljubljana d.d.; Petrol d.d.; Telekom Slovenije d.d.; Ministrstvo za zdravje. Ministrstvo za narave vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja 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 oziroma ne spreminjajo namenske rabe prostora, ministrstva ne zaprošajo več za podajo usmeritev in mnenj s področja prostorskega razvoja (z OPPN se ne spreminja namenska raba prostora).

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 dopoljenega 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.

Opis načrtovane ureditve v prostoru

Območje OPPN se nahaja v severnem delu mesta Mengeš na obrobju gospodarske cone. Na vzhodni strani ga obdaja stanovanjska gradnja z dejavnostmi, na severni Gorenjska cesta in cesta Jama, na zahodni površine gospodarske cone ter na južni površine porasle z vegetacijo ob vodni infrastrukturi. Območje OPPN meri približno 1,1 ha in obsega zemljišča s parc. št. 1498/10, 1498/11, 1498/16, 1498/19, 1499/6-del, 1499/10-del, 2897/11-del, 2903-del, vse k.o. 1938 - Mengeš.

Na območju 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. V zelenem pasu se načrtuje tudi pešpot, ki bo povezala severni del Mengeša s pešpotjo ob Pšati. Območje OPPN je razdeljeno na dve urejevalni enoti (UE) in sicer UE1 – območje za centralne dejavnosti in UE2 – območje cest.

Pogoji za oblikovanje

V UE1 se načrtuje dve območji za gradnjo stavb določeni z gradbenimi mejami (GM in GMmp) in gradbeno linijo (GL) (večje je namenjeno gradnji stavbe večjega merila, manjše pa postavitvi nadstrešnice za parkiranje), zeleni pas, intenzivno zasajen z drevjem in grmičevjem, minimalne širine 12 m in peš pot, pripadajoče parkirne, manipulative in druge zelene površine. Tlorisna zasnova večjega območja za postavitev stavbe se načrtuje v zaprti obliki in je izrazito podolžna in lomljena. Na severozahodni strani tvori stik s sosednjo stavbo. Prostore za bivanje za posebne družbene skupine se načrtuje v severnem delu stavbe.

Stranice osnovnih kubusov stavb morajo biti vzporedne z gradbenimi mejami in / ali pravokotne nanje. Etažnost stavb je pretežno pritlična (P), razen severni pas osrednje stavbe v UE1, ki je nadstropen (P + N + podstr.). Dopustna višina stavbe je največ 10,0 m od kote pritličja, razen v delu, ki mora biti nižji in je označen v grafičnem delu. Streha stavbe je načrtovana v kombinaciji dvokapnice in ravne strehe, nadstrešnica za parkiranje pa se po oblikovanju in materialih prilagaja obstoječi nadstrešnici za parkiranje zahodno od območja OPPN. Načrtovanje stavbe večjega merila vsebuje elemente, ki prispevajo k vizualni ublažitvi kubusa (lega na območju OPPN, razporeditev dejavnosti, notranji atrij, višinski gabariti, oblikovanje strehe), hkrati pa načrtovana prostorska ureditev z 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. Pri umeščanju in načrtovanju objektov na območju OPPN je treba upoštevati tudi dopustno stopnjo izkoriščenosti zemljišč:

- faktor zazidanosti na območju UE1 pri izvedbi stavb ne sme presežati 50% površine UE1,
- faktor izrabe na območju UE1 pri izvedbi stavb ne sme presežati 0,6,
- na območju UE1 je treba najmanj 30% površin nameniti odprtim zelenim površinam.

Zasnova projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo

Dostop do območja OPPN se načrtuje z obstoječega notranjega cestnega omrežja na območju EUP ME 11. Ta je na javno prometno omrežje priključen z obstoječimi priključki na cesto Jama. Načrtovana prostorska ureditev se priključuje na obstoječa javna vodovodna, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje, lahko pa tudi na plinovodno in komunikacijsko omrežje.

Presoja sprejemljivosti izvedbe za OPPN na varovana območja

Iz mnenja zavoda, pristojnega za varstvo narave št. 3563-0549/2024-2 z dne 13. 12. 2024 je razvidno, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN za območje ME 18 CU/1 presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN na varovana območja ni treba izvesti.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE ME 18 CU/1

POVZETEK ZA JAVNOST

PRIPRAVLJAVEC:

Občina Mengeš

Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš

IZDELOVALEC:

STUDIO 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o.

Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale