



Številka: 9000-1/2026-7

Datum: 13. 4. 2026

**OBČINSKEMU SVETU OBČINE MENGEŠ****ZADEVA:** **USKLAJENI PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE ME 18 CU/1 – DRUGA OBRAVNAVA****PРАВNA PODLAGA:** 129. člen Zakona o urejanju prostora (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; ZUreP-3); 17. člen Statuta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 1/15 in 5/25) ter Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 18 CU/1 (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 2/25)**NAMEN:** Obravnava in sprejem**PRIPRAVLJALEC:** Občina Mengeš**PREDLAGATELJ:** Bogo Ropotar, župan**POROČEVALEC:** Izdelovalec OPPN: STUDIO 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o.**PRILOGE:**

- usklajeni predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ME 18 CU/1
- grafični prikazi
- ključne ugotovitve iz elaborata ekonomike
- stališča do pripomb in predlogov iz javne objave

**OBRAZLOŽITEV:****I. UTEMELJITEV OBRAVNAVE**

Namen obravnave je sprejem usklajenega predloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 18 CU/1 na občinskem svetu v drugi obravnavi.

Predmet OPPN je 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.

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, 2903/1–del, vse k.o. 1938 Mengeš.

## II. DOSEDANJA OBRAVNAVA IN AKTIVNOSTI

Za OPPN so bile do sedaj izvedene naslednje aktivnosti in pridobljeni naslednji dokumenti:

- izdelava pobude - strokovne podlage za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 18 CU/1 in posredovanje le-te zavodu, pristojnemu za ohranjanje narave (ZRSVN) za pridobitev mnenja o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja;
- zavod, pristojen za ohranjanje narave je podal oceno, da presoja sprejemljivosti na varovana območja v postopku priprave OPPN ni potrebna; prav tako ni potrebna presoja sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost;
- občina je sprejela sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 18 CU/1 (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 2/25), ki je bil objavljen tudi na spletnih straneh občine;
- v skladu s sklepom o začetku priprave OPPN, predpisi, strokovnimi podlagami in usmeritvami NUP je občina zagotovila pripravo osnutka OPPN (načrtovana prostorska ureditev je bila predstavljena tudi na Odboru za okolje in prostor);
- občina je gradivo osnutka OPPN v začetku junija 2025 objavila in zaprosila NUP za mnenja s stališča svoje pristojnost;
- na podlagi prvih mnenj NUP je bil izdelan dopolnjeni osnutek OPPN, ki je bil obravnavan na občinskem svetu in posredovan v javno objavo;
- javna objava dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 23. decembra 2025 do 23. januarja 2026; med javno objavo je bila dne 14. januarja 2026 izvedena javna obravnava; na gradivo dopolnjenega osnutka OPPN je občina prejela eno pripombo;
- izdelava stališč do pripomb oz. predlogov k javno objavljenemu dopolnjenemu osnutku, ki jih je potrdil župan Občine Mengeš;
- v skladu s sprejetimi stališči do pripomb oz. predlogov je bil v mesecu marcu 2026 izdelan predlog OPNN;
- občina je gradivo predloga OPPN objavila ter pozvala NUP, da predložijo mnenja k predlogu OPPN;
- po prejemu drugih mnenj je usklajen predlog prostorskega akta posredovan v drugo obravnavo na OS.

Seznam nosilcev urejana prostora, ki so bili pozvani za posredovanje mnenja k predlogu OPPN:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Področje ohranjanja narave; Zavod RS za varstvo narave (št. 35629-107/2025-2560-5 z dne 01. 04. 2026; 3563-0549/2024-7 z dne 31. 03. 2026);
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode (št. 35021-11/2026-2 z dne 01. 04. 2026);
- Ministrstvo za kulturo (št. 35012-70/2025-3340-11 z dne 07. 04. 2026);
- Ministrstvo za obrambo; Uprava RS za zaščito in reševanje (št. 350-91/2025-6-DGZR);
- Ministrstvo za infrastrukturo; Področje cest;
- Občina Mengeš;
- Javno komunalno podjetje Prodnik d.o.o.;
- Elektro Ljubljana d.d.;
- Telekom Slovenije d.d.;
- Ministrstvo za zdravje; Nacionalni inštitut za javno zdravje.

### III. OBRAZLOŽITEV VSEBINE

OPPN vsebuje tekstualni in grafični del ter spremljajoče gradivo. Pripravljen je na podlagi 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; Pravilnik o OPPN) in druge prostorske ter gradbene zakonodaje. Ta OPPN je za območje ME 18 CU/1 podlaga za izdelavo dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja po gradbenih predpisih.

Območje OPPN ME 18 CU/1 se nahaja v severnem delu 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.

Območje je trenutno zaraščeno z grmičevjem in drevjem, v južnem delu se nahaja pomožni (kmetijski) objekt. Območje OPPN obdaja grajena struktura razen na južni strani, kjer se nahajajo površine porasle z vegetacijo ob vodni infrastrukturi – razbremenilniku od Pšate proti Kamniški Bistrici.

Območje OPPN je prometno dostopno z lokalne ceste LC 253041 Mengeš - Vodice (cesta Jama), ki se severno od območja OPPN navezuje na lokalno cesto LC 253051 Moste – Mengeš (Gorenjska cesta). V bližini območja OPPN je med cesto Jama in Gorenjsko cesto je izvedena tudi javna pot JP 753653.

Na območju OPPN se obstoječo grajeno strukturo zahodno od območja (gospodarska cona) smiselno zaključi, v vzhodnem delu pa uredi zeleni pas proti površinam pretežno stanovanjske gradnje z dejavnostmi. Na območju OPPN se načrtuje umestitev stavb in površin za storitvene, poslovne in dopolnilne skladiščne dejavnosti ter za bivanje za posebne družbene skupine (do 40 % BTP stavbe), v njegovem vzhodnem delu pa zeleni pas, intenzivno zasajen z drevjem in grmičevjem. Ta predstavlja tudi ločilni pas med različnimi vzorci zazidave. V zelenem pasu se praviloma načrtuje tudi pešpot, ki bo povezala severni del Mengša s pešpotjo ob Pšati, ki povezuje posamezne dele mesta. Območje OPPN je prometno in funkcionalno povezano z območji EUP ME 11, ME 12 in deloma z območji ME 09 in ME 10, kjer se nahajajo obstoječe poslovno skladiščne stavbe ter površine za parkiranje tovornih vozil investitorja OPPN. Glede na svojo umestitev znotraj grajene strukture mesta Mengeš in ob zelenem pasu vzdolž razbremenilnika je manj izpostavljeno pogledom iz okolice.

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.

Območje OPPN je razdeljeno na dve urejevalni enoti:

- UE1, namenjena umestitvi prostorskih ureditev za centralne dejavnosti; v urejevalni enoti 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, manipulativne in druge zelene površine,
- UE2, namenjena (javnim) cestam.

Tlorisna zasnova večjega območja za postavitev stavbe se načrtuje v zaprti obliki in je izrazito podolžna in lomljena. Na severozahodni strani se stika s sosednjo stavbo v severovzhodnem delu sosednje EUP ME 11. Na stiku med obstoječo in predvideno stavbo se na severni strani kot prehod med obstoječo in načrtovano stavbo predvidi notranji atrij. Prostore za bivanje za posebne družbene skupine je treba obvezno načrtovati v severnem delu stavbe. Umestitev parkirnih mest za osebna vozila in nadstrešnice nad njimi se načrtuje v severnem delu UE1 in sledi gradbeni liniji ob Gorenjski cesti. 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 posebej označen v grafičnem delu. Dopustna višina nadstrešnice za parkiranje je največ 4,0 m nad koto urejenega terena. 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. Obstoječi pomožni (kmetijski) objekt (parcela št. 1498/10 k.o. 1938-Mengeš) se poruši.

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

Poleg zelenega pasu ob vzhodnem robu območja OPPN, na katerem se zasadi drevesna (višja drevesa) in grmovna vegetacija, se vzdolž Gorenjske ceste zasadi drevored, ki smiselno sledi načrtovanemu zelenemu pasu na območju EUP ME 09 (načrtovati jih je treba v sodelovanju s strokovnjakom s področja krajinske arhitekture ali arboristom).

Dostopanje do območja OPPN se načrtuje z obstoječega notranjega cestnega omrežja na območju EUP ME 11. Ta je na javno prometno omrežje priključena z obstoječimi priključki na cesto Jama (LC 253041 Mengeš – Vodice). Na območju OPPN se v severnem delu UE1 načrtuje parkirnišče za osebna vozila kot nadaljevanje tovrstnih površin v EUP ME 11, v osrednjem pa razširitev manipulacijskih površin za potrebe dejavnosti, pri čemer se obstoječi montažni skladiščni objekt, postavljen na ploščadi zahodno od območja OPPN po potrebi prestavi ali poruši.

Parkirna mesta za osebna vozila se načeloma zagotavlja na območju OPPN lahko pa tudi na območjih EUP ME 09, ME 10, ME 11 in ME 12. Normativi za izračun potrebnih parkirnih mest so

povzeti po OPN ali so določeni glede na dejanske potrebe posameznih dejavnosti (podatke podal investitor OPPN).

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.

Načrtovana prostorska ureditev se priključuje na obstoječa javna vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje, lahko pa tudi na plinovodno in komunikacijsko omrežje. Obstoječa TP KLEMEN TRANSPORT se prestavi v južni del območja OPPN, do katere se po vzhodnem robu območja OPPN predvidi nov 20 kV kablovod. Obstoječe NN priključke se naveže na novo TP ob upoštevanju načrtovane prostorske ureditve. Obstoječi podzemni 20 kV vod, ki poteka ob zahodnem robu od območja OPPN, se ukine. Padavinske odpadne vode se prednostno ponika in se s tem obnavlja podzemno vodo v vodonosniku. Odvajanje padavinskih odpadnih voda je treba načrtovati na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin.

Območje OPPN se uvršča v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Z načrtovano prostorsko ureditvijo, ki predstavlja tamponsko območje med stanovanjskimi površinami na vzhodni in gospodarsko cono na zahodni strani, je treba dostope za skladiščno dejavnost in delavnice za lažja popravila tovornjakov predvideti z zahodne strani. Klimatske, prezračevalne in podobne naprave je treba na stavbe in GP namestiti tako, da ne bodo pripevale k obremenjenosti s hrupom okoliških stanovanj in prostorov, v katerih se zadržujejo ljudje.

Za predmetni OPPN je bil izdelan tudi elaborat ekonomike. Ključne ugotovitve so priložene.

#### **IV. SPREMEMBE IZ PRVE DO DRUGE OBRAVNAVE**

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.

## **V. PREDLOG SKLEPA**

**Občinski svet Občine Mengeš sprejme usklajeni predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ME 18 CU/1.**

**Bogo Ropotar  
župan**