

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, 75/25; 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 prometna, vodovodna in kanalizacijska omrežja 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 lahko javne površine. Strošek izvedbe ureditev na območju P1.3 v UE1 se določi v nadaljnjih fazah 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 zaključi, 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.



**OBČINA MENGEŠ
ŽUPAN .**

Številka: 353-35/2025

Datum: 24. marec 2026

**STALIŠČA k prejetim pripombam in predlogom iz javne objave dopolnjenega osnutka
Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 18 CU/1**

Občina Mengeš vodi postopek za pripravo in sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ME 18 CU/1 (v nadaljevanju: OPPN).

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele na podlagi pobude investitorja. Na območju OPPN se načrtuje umestitev stavb in površin za storitvene, poslovne in dopolnilne skladiščne dejavnosti ter za bivanje za posebne družbene skupine, v vzhodnem delu pa zeleni pas, intenzivno zasajen z drevjem in grmičevjem.

Občina Mengeš je na podlagi 129. člena in petega odstavka 122. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št., 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) zagotovila sodelovanje zainteresirana javnosti tako, da je dopolnjen osnutek OPPN javno objavila v času od 23. 12. 2025 do vključno 23. 01. 2026 v prostorih Občine Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš ter na spletni strani Občine Mengeš www.menges.si. V času javne objave je bila 14. 1. 2026 organizirana javna obravnavna.

V času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN je Občina Mengeš prejela eno pripombo oz. predlog k dopolnjenemu osnutku OPPN.

Občina Mengeš je skupaj z izdelovalcem prostorskega akta oblikovala stališča do pripomb in predlogov k javno objavljenemu dopolnjenemu osnutku OPPN ME 18 CU/1, ki so navedeni v tem dokumentu.

Številka	1
Pripomba podana	Pisno
Datum	22. 01. 2026
Povzetek pripombe	<p>a) V odloku naj se v 14. členu doda, da se lahko parkirna mesta za osebna vozila zagotavlja tudi na območju ME 09 (trikotno parkirišče čez cesto Jama severno od območja OPPN).</p> <p>b) Vlagatelj pripombe ugotavlja, da 12. člen odloka OPPN določa, da ograje (razen varovalne in protihrupne) ne smejo biti višje od 1,8 m. Vlagatelj predvideva, da je ograja okoli območja OPPN lahko višja od 1,8 m, če se jo »smatra« kot varovalno ograjo.</p> <p>c) Vlagatelj pripombe ugotavlja, da je na vzhodnem delu predmetnega območja predviden pas »javno dobro« v širini 5,0 m. Odmik objekta od meje je predviden 12,0 m, kar pomeni, da ostane 7,0 m zelenice. Za ureditev krožne intervencijske poti z delovnimi površinami in zelenico bi potrebovali 8,5 m. Naproša, če se lahko pas javnega dobra zmanjša na 3,5 m, kar naj bi še zmeraj zadostovalo za predvideno sprehajalno pot.</p> <p>d) Vlagatelj pripombe razume drugi odstavek 12. člena odloka OPPN tako, da se pri izračunu faktorja zazidanosti (FZ) upošteva zgolj površina dela objekta znotraj enote urejanja UE1, ki znaša 50 % njene površine, medtem ko se površina povezovalnega dela objekta pri izračunu FZ ne upošteva. Na tej podlagi navaja, da bo v gradbeno parcelo vključena tudi površina izven območja OPPN, ki bo v celoti pozidana. Ob upoštevanju celotne zazidane površine in celotne gradbene parcele bi FZ tako presegal 50 %. Predvideva, da je takšna ureditev kljub temu skladna s prostorskim aktom, saj se navedena površina nahaja izven območja OPPN. Enaka dilema se pojavi pri tretjem odstavku 12. člena odloka OPPN glede izračuna faktorja izrabe (FI) – predlaga enako rešitev kot za izračun FZ.</p>
Stališče do pripomb	<p>a) Pripomba se upošteva. OPPN že sedaj dopušča, da je parkirna mesta za osebna vozila dopustno zagotavljati tudi izven območja OPPN, in sicer na območjih EUP ME 10, ME 11 in ME 12. 14. člen odloka OPPN se dopolni še z možnostjo zagotavljanja parkirnih mest za osebna vozila na območju EUP ME 09.</p> <p>b) Določilo, glede višine ograje v odloku OPPN je smiselno povzeto po odloku OPN. V OPN je pomen varovalne ograje razumeti kot je to določeno v predpisu, ki je veljal v času izdelave osnovnega OPN. Predmetni predpis je pod pojmom varovalna</p>

ograja vključeval tudi ograjo namenjeno fizičnemu varovanju industrijskih in poslovnih objektov (op.: pojem varovalna ograja je naveden tudi v Tehnični smernici TSG-V-006: 2022 Razvrščanje objektov, vendar ni posebej obrazložen). Iz navedenega izhaja, da se lahko ograjo, s katero se ogradi območje OPPN, glede na predvidene dejavnosti, ki se jih dopušča na območju OPPN, razume kot varovalno ograjo. To pomeni, da je ograja, ki se jo razume kot varovalna ograja glede na določila odloka OPPN načeloma lahko višja od 1,8 m, vendar mora biti transparentna, v križiščih cest in območjih cestnih priključkov ne sme ovirati preglednostnega trikotnika, s konstrukcijo in materiali pa v prostoru ne sme izstopati. V sosednjem območju ME 11 so ograje (ki se jih lahko razume tudi kot varovalne) primerno visoke in ustrezno oblikovane, zato se jih lahko uporabi za merilo za določitev pogojev na območju OPPN. V odlok OPPN se tako smiselno doda pogoj, da je višina varovalnih ograj lahko višja od 1,8 m, vendar ne sme presegati višine ograje, ki ograjuje območje ME 11 (v kolikor je ta višja od 1,8 m). V zvezi z ograjami se v odloku OPPN po odloku OPN povzame še, da masivne ograje (razen protihrupne) niso dovoljene, razen če so načrtovane kot parapetni zid ograje v višini največ 0,5 m, za protihrupne ograje pa se doda, da so dopustne, kadar so potrebne zaradi zmanjševanja obremenjenosti s hrupom na območju OPPN ali na sosednjih območjih, kar je treba dokazati z ustreznim elaboratom s področja hrupa. **Pripomba se upošteva v skladu s stališčem.**

c) Glede na izražen predlog predlagatelja pripombe smo mnenja, da se v OPPN lahko določi odstopanje od oblike površin P1.3, namenjenih ureditvi delu zelenega pasu in umestitvi pešpoti, prikazane v grafičnem delu OPPN. Površine P1.3 se lahko, praviloma v obsegu površin P1.3, preoblikuje, pri čemer mora preoblikovana površina P1.3 omogočiti umestitev pešpoti. Predvidi se tudi odstopanje od OPPN 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. Za intervencijsko pot za gasilska vozila na območju P1.1 v UE1 se, glede na to lahko poteka tudi v zelenem pasu, določi, da se jo lahko izvede tudi s travnimi ploščami (betonske, PVC), pri čemer mora biti ustrezno utrjena za gasilska vozila. **Pripomba se upošteva v skladu s stališčem.**

d) V odloku OPPN je v 13. členu določeno, da je tlorisna zasnova stavbe v območju P1.1 v delu UE1 izrazito podolžna in lomljena ter, da na severozahodni strani tvori stik s sosednjo stavbo v severovzhodnem delu EUP ME 11. V 8. členu odloka OPPN je določeno, da se lahko z OPPN ureja tudi stik stavbe, načrtovane s

predmetnim OPPN, s stavbo, ki se nahaja v severovzhodnem delu EUP ME 11 in je prikazan v grafičnem delu OPPN. V legendi zazidalne in regulacijske karte je predmetni stik na območju EUP ME 11 označen v razdelku parcelacija. V odloku OPPN je v 16. členu določeno, da se v UE1 načeloma načrtujeta dve gradbeni parceli (GP); eno sestavljajo površine P1.1 in P1.2, drugo pa površine dela zelenega pasu s pešpotjo P1.3.

Okoliščina, da se gradbeni parceli, ki jo tvorita površini P1.1 in P1.2 v UE1, priključi še stik načrtovane stavbe s stavbo na območju ME 11, ki se nahaja izven območja OPPN, v odloku OPPN ni zajeta in se jo lahko določi. Pri tem se upošteva, da se tako določena gradbena parcela nahaja na območju dveh enot urejanja prostora in da za opisano situacijo dopustna stopnja izkoriščenosti zemljišč ni določena. Tu lahko za usmeritev upoštevamo odlok OPN, v katerem je določeno, da veljajo, v primeru, ko gradbena parcela leži v dveh enotah ali podenotah urejanja prostora, za gradnjo objekta določila za tisto enoto urejanja prostora, kjer leži večji del gradbene parcele objekta. Ob upoštevanju te usmeritve pri izdelavi OPPN, velja, da se v predmetnem primeru pri določitvi gradbene parcele upošteva stopnja izkoriščenosti zemljišč (FZ, FI, zelene površine) za gradnjo določena za območje UE1, saj se znotraj UE1 nahaja večji del gradbene parcele objekta. Ob tem imamo po našem videnju dve možnosti. Ena je, da se v območje OPPN vključi še stik stavbe ter pripadajoče površine v območju ME 11, druga pa, da se v OPPN dopustne posege izven območja OPPN podrobneje določi, ki je primernejša. Obseg stika stavbe in pripadajočega območja v ME 11 se določi tako, da veljajo tudi za te površine enaki dopustni FZ, FI in delež zelenih površin. V odloku OPPN se v izogib dilemam, ki bi lahko nastale v kasnejših fazah izvedbe gradnje po potrebi določi smiselna odstopanja. **Pripomba se upošteva v skladu s stališčem.**



Bogo Ropotar, župan