

MNENJE št. 353-5/2026**o skladnosti elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od PIP
za del EUP ME 21****1. UVODNE UGOTOVITVE**

Zaradi odstopanja investicijske namere od prostorskih aktov je bila izdelana Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP), št. elab. URBI-2346, januar 2024, izdelovalca URBI d.o.o., Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana. V skladu z 138. členom ZUreP-3 (Ur.l.RS, št. 199/21) občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata s tem zakonom in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu s tem zakonom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje.

2. INVESTICIJSKA NAMERA

Območje lokacijske preveritve meri 781 m² in obsega zemljišče s parc. št. 80/4, k.o. 1938- Mengeš, v Občini Mengeš. Lastnik zemljišč je pobudnik te lokacijske preveritve. Območje lokacijske preveritve leži v enoti urejanja prostora ME 21 in je stavbno zemljišče z namensko rabo SS – stanovanjske površine. Investicijska namera je gradnja stanovanjske stavbe - dvojčka (v vsaki enoti po eno stanovanje), vključno s komunalno infrastrukturo. Dovoz se načrtuje iz juga preko obstoječe dostopne (nujne) poti z vknjiženo služnostjo preko zemljišča s parc. št. 81/1 in 96/8 (slednja je v lasti Občine Mengeš). Na parceli se zagotovi min. 4 PM z možnostjo manipulacije. Ob objektu se izvedejo tlakovane površine. Ostale površine se ozeleni. Zemljišče je komunalno opremljeno oz. se z gradnjo zagotovi komunalna oprema.

Predmet predloga individualnega odstopanja od OPN po elaboratu lokacijske preveritve, glede na objektivne okoliščine, ki so vzrok za dano pobudo, so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije. Gradbena parcela namreč ne omogoča racionalne postavitve objekta pravokotno na Veselovo nabrežje (južno od območja L P ob kanalu Pšate), kot to določa OPN. Obstoječi objekt na parceli je kozolec, ki se poruši, je prav tako orientiran V-Z, vzporedno z Veselovim nabrežjem. Prav tako se novogradnja umešča v zaledje stavbe na parceli 81/4, ki je že z daljšo stranico vzporedno postavljena na nabrežje. Enako je umeščena zaledna stavba na parceli 79/4. Zato investicijska namera z orientacijo slemena V-Z, vzporedno z Veselovim nabrežjem ne vpliva negativno na videz naselja.

3. PRAVNA PODLAGA

- ZAKON O UREJANJU PROSTORA (ZUreP-3)(Uradni list RS, št.199/21 in 18/23-ZDU-1078/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US in 75/25 in 14/26))
- PROSTORSKI AKTI:
 - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13, 6/13 – popr., 8/17, 9/18, 3/20 in 3/24)

4. OPIS PREDVIDENEGA POSEGA

Predvideva se gradnja stanovanjske stavbe - dvojčka (v vsaki enoti po eno stanovanje), vključno s komunalno infrastrukturo na območju lokacijske preveritve za EUP ME 21. V pritličju se izvedejo prostori kuhinja, jedilnica in dnevna soba. Iz tega dela hiše se lahko poda v hodnik in nato v tehnični prostor, v WC ali pa greš po stopnišču v mansardo. V mansardi pa so razporejeni spalni prostori; spalnica, dve otroški sobi in kopalnica. Streha bo simetrična dvokapnica z naklonom 42°, krita z opečnato kritino. Na južno strešino se namestijo sončni paneli. Fasada je kontaktna, tankoslojna na EPS izolacijskih ploščah. Vhod v objekt je iz severne strani. Na južni strani je načrtovan izzidek. Dovoz se načrtuje iz juga preko obstoječe dostopne (nujne) poti z vknjiženo služnostjo preko zemljišča s parc. št. 81/1 in 96/8 (slednja je v lasti Občine Mengeš). Na parceli se zagotovi min. 4 PM z možnostjo manipulacije. Ob objektu se izvedejo tlakovane površine. Ostale površine se ozeleni.

5. IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA, KI JE PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP:

parc.št.: 80/4, k.o. 1938-Mengeš
Enota urejanja prostora: ME 21
Namenska raba: SSd/2 – stanovanjske površine z dejavnostmi enodružinska gradnja

Podrobnejša členitev: -

112. člen

ME 21 SSd/2	SSd
	<ul style="list-style-type: none">- Tipologija objektov: a.- Dovoljene spremembe namembnosti do 50 % BTP stanovanjskega objekta za potrebe dopolnilnih dejavnosti.- Lega objektov: daljša stranica mora biti pravokotna na Veselovo nabrežje.
ME 21 SSd/4	<p>Tipologija objektov: a, ac.</p> <ul style="list-style-type: none">- Višina objektov do P+1 oziroma do 9,00 m.- Lega objektov: daljša stranica mora biti pravokotna na Kamniško cesto.

Območje LP pretežno leži v podenoti ME 21 SSd/2, na zahodu pa v podenoti ME 21 SSd/4 (kjer je predvidena ureditev prometnih in utrjenih površin ter že stoji pomožni objekt za skladiščenje, ki se bo preuredil v nadstrešek za parkiranje.

Odstopanje od PIP iz 121. člena za podenoto ME 21 SSd/4 ni potrebno. Investicijska namera ni skladna z določili 112. člena OPN Mengeš glede lege objektov v podenoti ME 21 SSd/2, da je daljša stranica pravokotna na Veselovo nabrežje.

6. SKLADNOST LP Z INDIVIDUALNIM ODSTOPANJEM OD PIP GLEDE NA ZUreP-3

134. člen

(namen lokacijske preveritve)

(1) Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

136. člen ZUreP-3 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-3 (lokacijska preveritev)	MNENJE GLEDE SKLADNOSTI
<p>(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.</p> <p>(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:</p>		
<p>- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;</p>	<p>Parcela št. 80/4 je ozke in podolgovate oblike, ki je z daljšo stranico vzporedna z Veselovim nabrežjem. Na njej stoji kozolec, ki ni v uporabi in je namenjen rušitvi, ki pa je prav tako z daljšo stranico vzporeden z Veselovim nabrežjem. Parcelna struktura onemogoča gradnjo po veljavnimi pogoji iz 112. čl. OPN Mengeš glede orientacije objektov tako, da naj bi bili z daljšo stranico pravokotni na Veselovo nabrežje.</p> <p>Parcela št. 80/4 je na jugu dolga pribl. 30 m, na severu pa pribl. 44 m in široka 18 m. Z upoštevanjem odmikov, predpisanega tlorisnega razmerja in ostalih izvedbenih pogojev iz OPN, na to parcelo ni možno umestiti dvojčka tako, da bi bil z daljšo stranico pravokoten na Veselovo nabrežje. Z manjšanjem objekta na velikost, ki bi zadostil vsem pogojem iz OPN, bi dobili nezadostno izkoriščeno stavbno zemljišče,</p>	<p>Potrjujem zapisano utemeljitev</p>

	<p>gradnja pa bi za investitorja pomenila nesorazmerne stroške, glede na končno velikost (premajhnega) objekta.</p> <p>Sosednja zemljišča območja LP, navedena v poglavju 2.2, so pozidana stavbna zemljišča. Za kakovostno ureditev in umestitev objekta na parcelo št. 80/4, je treba zagotoviti ustrezne odmike od okoliških objektov. Severno in južno od območja LP stojita objekta, ki sta orientirana tako, da sta z daljšo stranico vzporedna z Veselovim nabrežjem (parceli št. 79/4 in 81/4). Komasaacija zemljišč ali uporaba več sosednjih parcel v tem primeru ni možna, saj so vsa sosednja zemljišča že pozidana.</p> <p>Zaradi navedenih razlogov je umestitev objekta v smeri V – Z veliko bolj optimalna kot gradnja pod veljavnimi pogoji iz 112. čl. OPN Mengeš z orientacijo S – J z daljšo stranico pravokotno na Veselovo nabrežje.</p> <p>Neprimerna parcelna struktura in pozidanost ali raba sosednjih zemljišč so ugotovljene objektivne okoliščine iz 1. alineje (2) odstavka 136. čl. ZUreP-3, kar investitorju povzroča povsem nesorazmerne stroške in onemogoča njegovo investicijsko namero. Gradnja pod veljavnimi pogoji pa je tudi v neskladju s temeljnimi pravili urejanja prostora – racionalne rabe zemljišč in pravilom načrtovanja poselitve, saj naj bi se kakovostna prostorska struktura prilagajala ustvarjeni strukturni urejenosti, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture (23. člen PRS).</p>	
<p>- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;</p>	<p>Investitor načrtuje postavitve sončnih panelov na streho objekta, kar je po OPN Mengeš tudi dopustno. Ko postavljamo sončno elektrarno, ni vseeno, kako bo ta postavljena. Ob nepravilni postavitvi se namreč lahko zgodi, da s sončno elektrarno ne izkoristimo celotnega potenciala sončne energije. Izgubimo torej lahko kar precejšnji del njenega potenciala. S tem se nam podaljša tudi čas povrnitve začetne investicije.</p> <p>Zaradi tega je zelo pomembno, da pred postavitvijo natančno preučimo dejavnike, ki vplivajo na postavitve sončne elektrarne, da bo ta delovala kar se da optimalno. Najbolj primerno je solarni modul postaviti tako, da je ta usmerjen proti jugu.</p> <p>Z orientacijo objekta S – J pod veljavnimi pogoji OPN Mengeš umestitev sončnih panelov na streho objekta ni smotrna, z</p>	<p>Potrjujem zapisano utemeljitev.</p>

	<p>orientacijo V – Z pa se omogoči možnost postavitve sončnih panelov na južno strešino in tako optimalen izkoristek potenciala sončne energije.</p> <p>Postavitev sončnih panelov na streho objekta je ugotovljena objektivna okoliščina iz 2. alineje drugega odstavka 136. čl. ZUreP-3, ki je tehnična rešitev, ki ob sprejemu OPN še ni bila znana oz. uporabljena, pa je z gledišča izrabe obnovljivih virov energije in orientacije objekta mnogo primernejša od veljavnih pogojev OPN Mengeš glede lege objektov.</p>	
<p>- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</p>	-	-
<p>(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:</p>		
<p>- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;</p>	-	-
<p>(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:</p>		
<p>- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;</p>	<p>Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je v javnem interesu, saj Zakon o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije v 4. čl. določa zavezujoč cilj. Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno s cilji prostorskega razvoja občine (1. odstavek) in cilji na področju poselitve (2. odstavek) iz 9. čl. OPN Mengeš, saj se izkorišča prosta in nezadostno izkoriščena obstoječa stavbna zemljišča, prav tako pa se načrtuje raba obnovljivih virov energije.</p> <p>Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno z zasnovo prostorskega razvoja občine v 10. čl. OPN Mengeš (1. odstavek), saj se z investicijsko namero načrtuje zapolnitev obstoječih stavbnih zemljišč v Mengšu.</p> <p>Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno z zasnovo GJl občine</p>	<p>Potrjujem zapisano utemeljitev.</p>

	<p>v 17. čl. OPN Mengeš (5. odstavek), saj se z investicijsko namero predvideva raba obnovljivih virov energije.</p> <p>Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno z usmeritvami za zagotavljanje skladne oblikovne podobe naselij v 31. čl. (1. odstavek), saj se z investicijsko namero in načrtovano lego objekta v smeri V – Z prilagaja konfiguraciji obstoječe zazidave.</p>	
<p>- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;</p>	<p>Gradbeni namen OPN Mengeš je na območju lokacijske preveritve določen z namensko rabo SSd (območje stanovanj), v katerem so dopustne novogradnje objektov – dvojčki, namenjene bivanju, s čimer je investicijska namera skladna.</p> <p>Načrtovana gradnja, z orientacijo v smeri V – Z ne bo spremenila videza območja, saj so bližnji objekti že orientirani v tej smeri. S tem je izpolnjen pogoj iz 2. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.</p>	<p>Potrjujem zapisano utemeljitev.</p>
<p>- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;</p>	<p>Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se s predlaganim odstopanjem ne zmanjšuje.</p> <p>Postavitev sončnih panelov in stavbe s slemenom strehe v smeri V – Z, vzporedno s cesto Veselovo nabrežje ne onemogoča ostalim lastnikom zemljišč uporabo svojih nepremičnin. Prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba se na sosednjih zemljiščih s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. S tem je izpolnjen pogoj iz 3. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.</p>	<p>Potrjujem zapisano utemeljitev.</p>
<p>- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</p>	<p>Na območju lokacijske preveritve ni varstvenih režimov kulturne dediščine.</p> <p>Južno in severovzhodno ter zahodno od obravnavanega območja so evidentirana arheološka najdišča.</p> <p>Območje lokacijske preveritve ni ogroženo s poplavami, erozijo ali plazovi.</p> <p>Območje LP je na vodovarstvenem območju (III. varstveni režim). V skladu s 6. členom Odloka o varstvenih pasovih vodnih virov Domžale I., II., III., IV., V. in DG 1. in ukrepih za zavarovanje voda je na območjih znotraj varstvenih pasov možno graditi nove stanovanjske objekte.</p> <p>Na območju lokacijske preveritve ni naravovarstvenih režimov.</p> <p>Preko območja lokacijske preveritve poteka nadzemni 20 kV daljnovid v upravljanju Elektra Ljubljana d.d.</p> <p>Investitor je že pridobil projektne pogoje Elektra Ljubljana, št. 1409279, z dne 17. 4. 2023, v katerih je navedeno, da je treba v DGD prikazati vse odmike predvidenih</p>	<p>Potrjujem zapisano utemeljitev.</p>

	<p>objektov od skrajnih vodnikov obstoječega 20 kV daljnovoda oz. priložiti načrt križanja, ter po potrebi daljnovod prestaviti oz. pokablrirati. Iz navedenih projektih pogojev izhaja, da je gradnja na območju LP možna.</p> <p>Na območju lokacijske preveritve ni območij DPA in drugih varstvenih oz. pravnih režimov.</p> <p>S tem je izpolnjen pogoj iz 4. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.</p>	
--	--	--

7. ZAKLJUČNA UGOTOVITEV

Ugotovljeno je, da predmetni Elaborat lokacijske preveritve št. URBI-2346, januar 2024, zadosti zahtevanim pogojem 136. člena ZUreP-3 in je primeren za nadaljnjo obravnavo.

Mengeš, 23.04.2026

Uršula Lenščak, univ. dipl. inž. Arh.
Občinska urbanistka

