

**DOPOLNITEV URBANISTIČNE ZASNOVE
MESTA MENGEŠ**
(strokovna podlaga)

1. PODATKI O PROJEKTU

Naziv projekta:

DOPOLNITEV URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA MENGEŠ

Naročnik:

**Občina Mengeš,
Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš**

Izdelovalec:

**STUDIO 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o.
Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale**

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

Odgovorni vodja izdelave:

Martina Rotar, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1155 PA PPN

– pooblaščenka arhitektka in pooblaščenka prostorska načrtovalka



Delovna skupina:

Gregor Rutar, štud.urb.

Saša Rutar, upr.teh.

Janvit Sabadin, mag.inž.arh.

Svit Vovk, štud.urb.

Št. projekta:

01/0806/2026

Datum:

junij 2026

2. KAZALO VSEBINE

1. PODATKI O PROJEKTU	2
2. KAZALO VSEBINE	3
3. UVOD	5
3.1. Namen in potreba po pripravi urbanistične zasnove	5
3.2. Metodologija za izdelavo urbanistične zasnove	6
3.3. Uporabljeni podatki	7
4. URBANISTIČNA ZASNOVA MESTA MENGEŠ (dop.)	8
4.1. Uvod	8
4.2. Lega in opis naselja	8
4.3. Ocena prihodnjega demografskega razvoja	14
4.4. Družbene in gospodarske potrebe	15
4.5. Območja prepoznavnih značilnosti v prostoru (tipologija in morfologija naselja)	17
4.6. Osnove razvoja strukture mesta Mengeš	19
4.7. Območja javnih površin in zeleni sistem	21
4.8. Območja in omrežja gospodarske javne infrastrukture	25
4.9. Usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, doseganje energetske učinkovitosti in trajnostne rabe naravnih virov	26
4.10. Ukrepi za prilagajanje na podnebne spremembe in omejitve, ki veljajo za ogrožena območja	27
4.11. Namembnost površin in izkoriščenost prostora	28
4.12. Usmeritve za razporeditev dejavnosti v naselju z morebitnimi vplivi na sosednja območja	29
4.13. Način razvoja naselja oziroma njegovih delov	32
4.14. Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje	38
4.15. Program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje	39
5. URBANISTIČNA ZASNOVA MESTA MENGEŠ (dop.) – GRAFIČNI DEL	
Zgodovinski razvoj	
Analiza obstoječega stanja glede značilnosti zemljišč (dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč, bonitete zemljišč in agrarne operacije)	
Analiza obstoječega stanja glede značilnosti zemljišč (prikaz pravnih režimov pomembnih za razvoj naselja)	
Analiza obstoječega stanja glede namembnosti površin in objektov ter izkoriščenosti prostora	
Prometno omrežje	
Usmeritve za razporeditev dejavnosti v naselju z morebitnimi vplivi na sosednja območja	
Način razvoja naselja oziroma njegovih posameznih delov	
Območja prepoznavnih značilnosti v prostoru in zeleni sistem	
Območja in omrežja gospodarske javne infrastrukture	
Situacija ureditve suhega zadrževalnika Pšata v Mengšu	

Prilogi:

- Priloga 1: Osnovni statistični podatki, podatki o pravnih subjektih po naseljih in podatki o družbeni infrastrukturi v Občini Mengeš
- Priloga 2: Bilance stavbnih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč v občini Mengeš po posameznih naseljih in drugih ureditvenih območjih (izvleček za mesto Mengeš)

3. UVOD

3.1. Namen in potreba po pripravi urbanistične zasnove

Za mesta se v skladu z Zakonom 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) izdela urbanistična zasnova, ki je obvezna strokovna podlaga za pripravo občinskega prostorskega načrta (oziroma sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta). Urbanistična zasnova je namenjena analizi obstoječega stanja v prostoru, prepoznavi omejitev, potreb in kakovosti ter usmerjanju in podrobnejši določitvi urbanistično-arhitekturnega razvoja naselja. Urbanistično zasnovo je izdelal STUDIO 3R d.o.o., št. proj.: 01/U2312/2024, januar 2025.

Urbanistična zasnova je predstavljala tudi obvezno strokovno podlago za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za odpravo posledic naravne nesreče (OPPN za obnovo) za Vrtec Mengeš. OPPN za obnovo je že sprejet in je bil objavljen v Uradnem vestniku Občine Mengeš, št. 3/25. Pri izdelavi urbanistične zasnove se je upoštevala tudi strokovna podlaga Gradivo za pridobivanje mnenja ZRSVN (izdelal: Arhitekturni atelje Uršula Lenščak s.p., št. proj.: 12/2023, julij 2023; gradivo je bilo v maju 2024 nekoliko dopolnjeno z aktualnimi ugotovitvami zlasti v zvezi z odpravo posledic naravne nesreče).

Ta dopolnitev urbanistične zasnove za mesto Mengeš predstavlja obvezno strokovno podlago za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za odpravo posledic naravne nesreče (OPPN za obnovo) za suhi zadrževalnik Pšata v Mengšu in za ureditve za izboljšanje poplavnne varnosti naselja Topole.

Izhodišče za vsebine urbanistične zasnove je zgoraj navedeno Gradivo za pridobivanje mnenja ZRSVN (izdelal: Arhitekturni atelje Uršula Lenščak s.p., št. proj.: 12/2023, julij 2023, maj 2024), ki ga urbanistična zasnova dopolnjuje (ugotovitve iz gradiva so v urbanistični zasnovi povzete). Pri izdelavi gradiva za pridobivanje mnenja ZRSVN so bili uporabljeni strokovne podlage in izhodišča kot sledi:

1. Veljavni Občinski prostorski načrt Občine Mengeš oz. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13).
2. Pobude in potrebe inštitucij, ki imajo potrebo po rasti in razvoju, vendar jim veljavna zakonodaja o namenski rabi prostora to otežuje ali celo onemogoča: Občina Mengeš, Dom počitka Mengeš, Nogometni klub Mengeš, Špas teater, Vrtec Mengeš, Župnija Mengeš, Osnovna šola Mengeš, Glasbena šola Domžale, Zdravstvena postaja Mengeš, trgovine Lidl, Spar in Hofer, podjetje Filc, Knjižnica Janeza Trdine, Balinarski klub Mengeš, AIA mladinski center Mengeš, podjetje Petrol, Javno komunalno podjetje Prodnik, gostišče Oranžerija, Športni center Harmonija, Staretova graščina, Teniški klub Mengeš, Gasilsko društvo Mengeš, Mengeška godba, Muzej glasbe, Hallersteinov dvorec, Gradbeno podjetje HNG,... Usklajevalni sestanki so potekali od začetka septembra 2021 do februarja 2022.
3. Usmeritve za prostorske izvedbene pogoje podrobnejšega urbanističnega načrta mesta Mengeš – predlog (št. 02/2022A, december 2022). Strokovne podlage so pripravili: Tomaž Schlegl, univ. dipl. inž. arh., Uršula Lenščak, univ. dipl. inž. arh., Matevž Vrhovnik, univ. dipl. inž. arh. in Jernej Hočevar, univ. dipl. inž. arh.
4. Strokovne usmeritve projektne skupine za pripravo izhodišč OPN Mengeš, ki jo je marca 2023 imenoval župan Bogo Ropotar Občine Mengeš. Projektno skupino, ki je delovala v aprilu in

maju 2023 so sestavljali Tomaž Schlegl, univ. dipl. inž. arh., Rok Benda, univ. dipl. inž. arh., Aleš Vodopivec, univ. dipl. inž. arh., Matevž Vrhovnik, univ. dipl. inž. arh. in oseba zadolžena za urejanje prostora na Občini Mengeš Robert Špenko.

5. V avgustu 2023 so velik del mesta Mengeš (zlasti osrednji, zahodni in severni del) prizadele poplave. V poplavah sta bili med drugim hudo prizadeti obstoječi enoti Vrtca Mengeš, Gobica in Oblaček. Občina je enoti vrtca umaknila z območja prizadetega v poplavah in ju seli v južni del Mengša na površine, ki niso poplavno ogrožene. V ta namen je že sprejela OPPN za obnovo (op.: obvezna strokovna podlaga je urbanistična zasnova Mengša). Za preselitev vrtca oziroma urejanje nadomestne lokacije je bila izdelana tudi Strokovna podlaga za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za odpravo posledic naravne nesreče (OPPN za obnovo) za vrtec Mengeš (pobuda) (izdelal STUDIO 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o., št. proj.: 01/U1203/2024, datum: marec 2024, dop. maj 2024, dop. maj 2024-2).

Kot je zgoraj navedeno so v avgustu 2023 velik del Mengša (oz. večji del območja občine Mengeš) prizadele katastrofalne poplave. Za zagotavljanje obnove in razvoja na območjih, ki so jih prizadele poplave v avgustu 2023 (oz. za potrebe zmanjšanja poplavne ogroženosti mesta Mengeš in pretežnega dela nižinskega dela občine Mengeš) se v severnem delu Mengša, pod Gobavico načrtuje umestitev suhega zadrževalnika Pšata. V ta namen želi Občina Mengeš sprejeti OPPN za odpravo posledic naravne nesreče (krajše: OPPN za obnovo). V skladu s 131.a členom ZUreP-3 se k OPPN za obnovo kot obvezna strokovna podlaga izdela urbanistična zasnova, kadar se prostorske ureditve načrtujejo znotraj poselitvenih območij. Rešitve morajo obsegati tudi ukrepe za prilagajanje na podnebne spremembe in omejitve, ki veljajo za ogrožena območja. Ta dopolnitev urbanistične zasnove predstavlja obvezno strokovno podlago za OPPN za obnovo za umestitev suhega zadrževalnika Pšata v Mengšu.

V tej dopolnitvi so po potrebi izdelane tudi posodobitve drugih vsebin.

3.2. Metodologija za izdelavo urbanistične zasnove

Vsebina urbanistične zasnove je določena v 66. členu ZUreP-3. Pri izdelavi strokovne podlage se je smiselno upoštevalo tudi:

- priporočila za izdelavo urbanistične zasnove, ki so objavljena na spletnih straneh ministrstva, pristojnega za prostor,
- strateške dokumente občine,
- veljavne prostorske akte,
- strokovne podlage (npr. Urbanistični načrt Mengeš, izdelal: ZUP d.o.o., št. proj. 21/8, okt. 2010 in druge strokovne podlage izdelane za potrebe priprave in izdelave občinskega prostorskega načrta zlasti: Demografija in strokovne podlage za planske potrebe občine Mengeš za obdobje 2000 – 2020, izdelal: dr. Marko Žerovnik, maj 2001 (v nadalj.: Demografija občine Mengeš 2000 - 2020), Občina Mengeš – strokovne podlage za poselitev, izdelal ZUP d.o.o.),
- Sodelovanje UZ Mengeš – izdelava zasnove zadrževalnikov, druge zadeve s področja hidrotehnike in geotehnike (TEMPOS, okoljsko gradbeništvo, d.o.o., junij 2026),
- analize obstoječega stanja,
- veljavne predpise (npr. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), Uredba o prostorskem

redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Pri izdelavi strokovnih podlag se je uporabilo in upoštevalo tudi razpoložljive podatke iz uradnih in drugih evidenc ter opravilo terenske ogleda. Posamezne vsebine se je sprotno predstavljajo in usklajevalo z občino kot naročnikom.

V strokovni podlagi uporabljene kratice ali okrajšave imajo naslednji pomen:

OPN	Občinski prostorski načrt Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13, 6/13, 8/17, Uradni list RS, št. 31/18, Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 9/18, 3/20, 3/24)
UN	Urbanistični načrt Mengeš (izdelal: ZUP d.o.o., št. proj. 21/8, okt. 2010)
OPPN	občinski podroben prostorski načrt

3.3. Uporabljeni podatki

Pri izdelavi strokovne podlage so bili uporabljeni zlasti naslednji podatki in viri:

- grafični del veljavnega OPN – SD OPN4 (vir: MOP-PIS),
- podatki o parcelah iz katastra nepremičnin (GURS, junij 2026),
- podatki o stavbah iz katastra nepremičnin (GURS, dec. 2024),
- podatki o registru nepremičnin (vir: GURS),
- podatki, ki jih vodi Statistični urad Republike Slovenije (vir: SURS),
- podatki iz poslovnega registra Slovenije (AJPES)
- podatki o GJI (dec. 2024, vir: GURS),
- dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč (vir: MKGP),
- ortofoto (2024, vir: GURS),
- digitalni model višin (vir: GURS),
- franciscejski (l. 1825), reambulančni kataster (l. 1868) ipd. (vir: Virtualna arhivska čitalnica).

Pri obravnavi območij, ki so varovana oziroma zavarovana z različnimi pravnimi režimi (območja varstva gozdov, območja ohranjanja narave, območja varstva kulturne dediščine, ogrožena območja, vodovarstvena območja ipd.), so bili uporabljeni podatki, ki jih posamezni nosilci urejanja prostora objavljajo na svojih informacijskih portalih oziroma so dostopni na OPSI.

Pri izdelavi strokovnih podlag so bile upoštevane še naslednje strokovne podlage in viri:

- Regionalni razvojni program Ljubljanske urbane regije 2021-2027,
- Hidrološko hidravlična analiza Občine Mengeš (izdelal TEMPOS, okoljsko gradbeništvo, d.o.o., julij 2024, po recenziji maj 2025, št. elab.: 140/2024),
- Slava vojvodine Kranjske – izbrana poglavja (Janez Vajkard Valvasor, MK, Ljubljana 1984),
- Slovenski zgodovinski atlas (Nova revija, d.o.o., Ljubljana 2011),
- www.menges.si,
- www.td-menges.si,
- <https://odmestadovasi.si/>,
- ...

4. URBANISTIČNA ZASNOVA MESTA MENGEŠ

4.1. Uvod

Največji izziv sodobnega urbanizma predstavlja uravnotežen in trajnosten prostorski razvoj. Po eni strani naj bi vzpodbujal prenovu in zagotavljal vitalnost v mestnih jedrih, po drugi strani pa mora omogočati rast in razvoj različnih novih dejavnosti, ki jih podpira razvoj družbene infrastrukture.

Medtem, ko sta se gospodarski in politični sistem po letu 1991 temeljito spremenila, je urbanistično načrtovanje še vedno urejala jugoslovanska zakonodaja. Občine so torej uporabljale stare prostorske plane, ki so jih sprejele skupščine nekdanjih občin. Ti zastareli urbanistični načrti niso več ustrezali novi gospodarski in politični realnosti in so bili po letu 1991 deležni pogostega krpanja, s katerim so občine skušale omogočiti izvedbo različnih tržno naravnanih gradenj za razvijajoči se zasebni sektor. Prostorske ureditve, ki so nastale kot posledica tega krpanja, pogosto niso prispevale k večji kvaliteti mestnega in podeželskega prostora.

Občina Mengeš pri tem ni bila izjema. Rast občine je od leta 1991 temeljila predvsem na iniciativi zasebnih investorjev (tržno usmerjene stanovanjske soseske), medtem ko je bil razvoj družbene infrastrukture v podrejenem položaju.

Strateški urbanistični načrti so se pričeli pripravljati šele leta 2007, ko je vlada sprejela nov zakon o pripravi občinskih prostorskih načrtov. Ti naj bi celovito obdelali celoten prostor in postali orodje, s katerim bi ponovno zagotovili skladnejši prostorski razvoj v občinah.

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) je Občina Mengeš pripravila Občinski prostorski načrt (OPN). Žal pa so dolga leta stihijskega razvoja pustila posledice, ki se izražajo v nezainteresiranosti prebivalcev do prostora. Splošna apatičnost občanov do prostorske problematike je botrovala temu, da je Mengeš sicer dobil občinski prostorski načrt (saj ga določa zakon), ki je bil sicer odlična evidenca obstoječega stanja, a razvojno slabše naravnani.

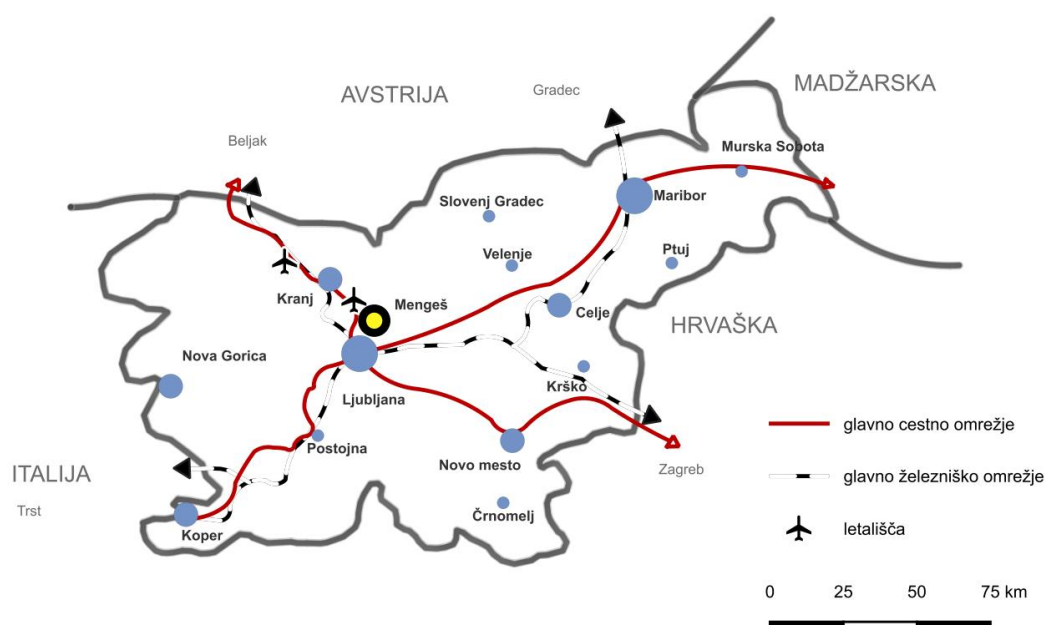
Občino Mengeš so v avgustu 2023 prizadele katastrofalne poplave, ki so prizadele velik del nižinskega dela občine, tudi velik del mesta Mengeš. Občina Mengeš želi na svojem območju z zagotovitvijo ukrepov zmanjšati poplavno ogroženost.

4.2. Lega in opis naselja

Mesto Mengeš je občinsko središče Občine Mengeš. Občina Mengeš meri 22 km². V občini se nahajajo štiri naselja: Mengeš, Dobeno, Loka pri Mengšu in Topole.

Mesto Mengeš leži v ravninskem svetu v zahodnem delu Kamniškobistriške ravnine pod vzpetino Gobavica. Skozi naselje teče vodotok Pšata, v jugozahodnem delu pa se nahaja Cegvenški bajer (jezero Pristava). V severnem delu naselja je bil v preteklosti za zagotavljanje poplavne varnosti izveden razbremenilnik od Pšate proti Kamniški Bistrici.

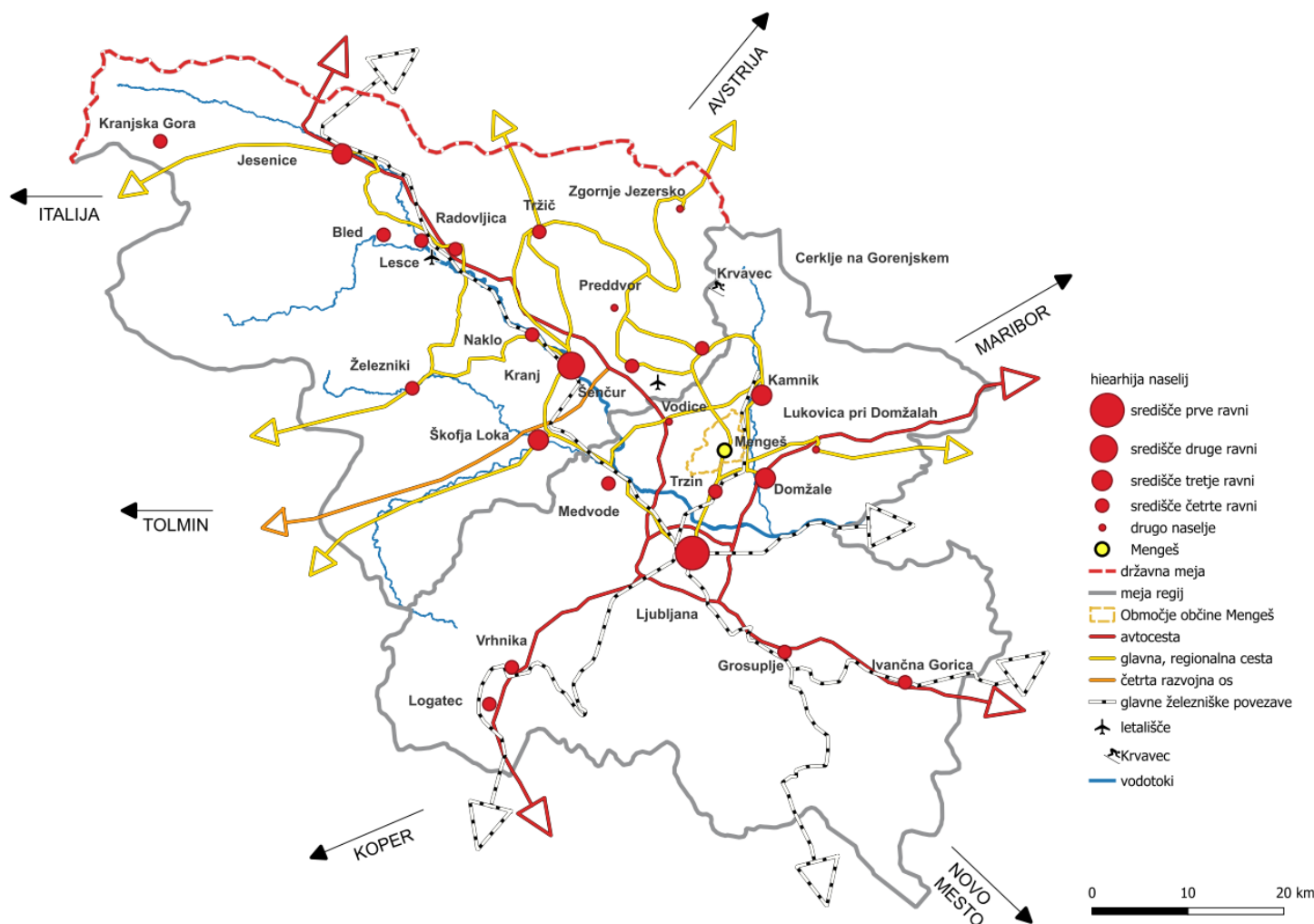
Mesto se nahaja na pomembni prometni legi v osrednjem severnem delu Ljubljanske urbane regije (LUR) in predstavlja eno od središč gosto poseljenega območja severovzhodno od Ljubljane. Od državnega središča Ljubljana je oddaljeno približno 15 km, od sosednjih mest Domžale 2 km in Kamnika 7 km. Nahaja se na križišču poti Trzin – Kamnik in Domžale – Moste. V zadnjem času je bila za prometno razbremenitev mestnega jedra dokončana izgradnja obvoznice Mengeš. Obvoznica je del državnih prostorskih načrtov za glavno cesto Želodnik – Mengeš – Vodice, ki se dograjuje po posameznih fazah in bo med seboj povezala kraka avtoceste Ljubljana – Maribor in Ljubljana - Kranj v severnem delu LUR. Slabši je dostop do železnice. Najbližja železniška postaja je od Mengša oddaljena 2 km in je izven občine. Omeniti velja tudi 12 km oddaljeno mednarodno Letališče Jožeta Pučnika Ljubljana.



Slika 1: Prikaz lege mesta Mengeš na območju Republike Slovenije ter osnovne prometne povezave

Mesto obkrožajo ravninske površine Mengeškega polja in področja Drnovo, razen na zahodni strani, kjer ga omejuje vzpetina Gobavica (Mengeška koča). Nadmorska višina je med 310 in 330 m, Mengeška koča (vrh Gobavice) leži na približno 435 m nadmorske višine.

Podnebje je zmerno kontinentalno, kar pomeni, da je poleti povečini vroče, pozimi pa praviloma dokaj mrzlo. Padavine so večinoma ugodno razporejene preko celega leta.



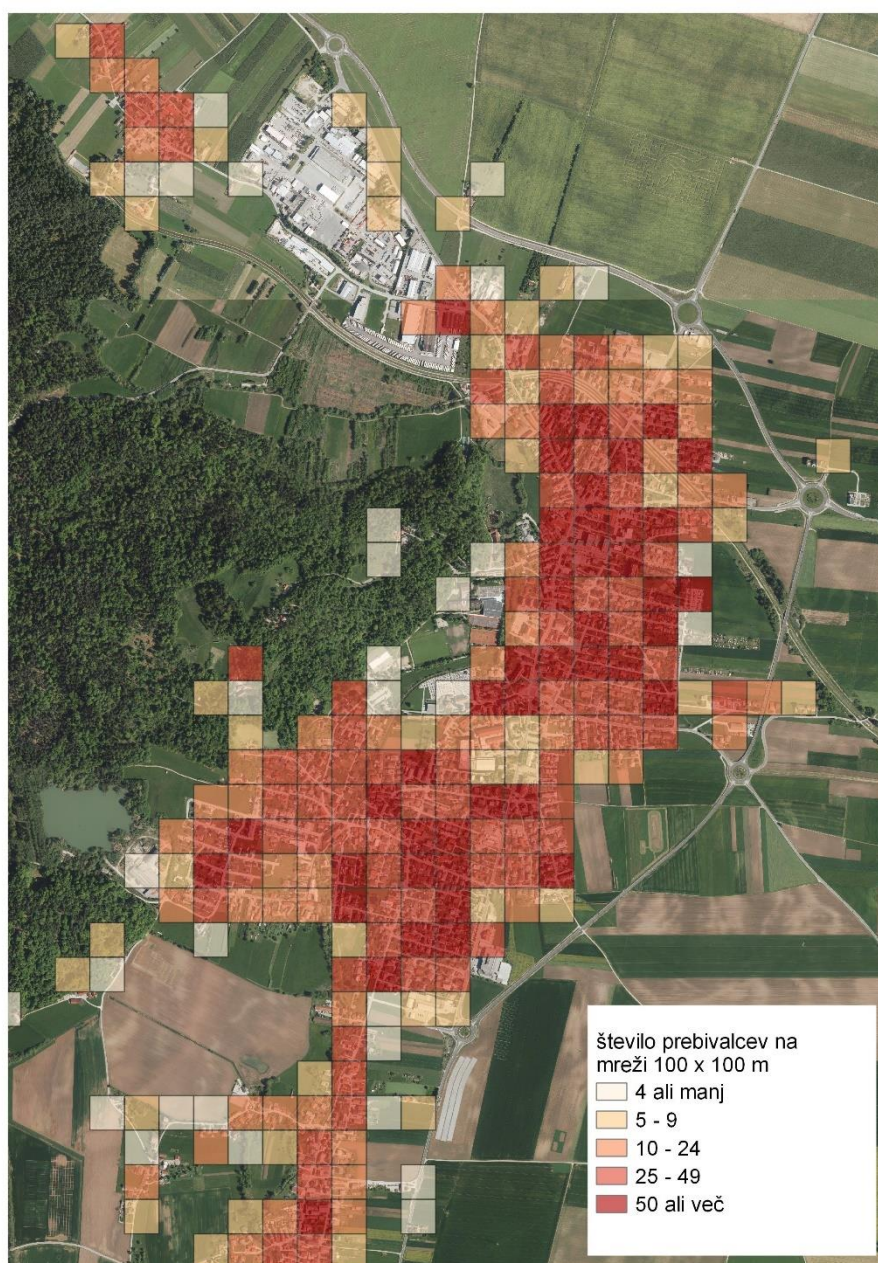
Slika 2: Grafični prikaz občine in mesta Mengeš v regijskem prostoru z osnovnim prikazom povezav s sosednjimi območji

4.2.1. *Kratek opis zgodovinskega razvoja naselja*

Naselje je nastalo v neposredni bližini stare rimske ceste Emona – Celeia. Številne izkopanine pričajo o tem, da je bilo območje poseljeno že v prazgodovini. Mengeš se v pisnih virih prvič omenja leta 1154, trg je postal leta 1867, mesto pa leta 2005. Mengeška župnija spada med najstarejše na Kranjskem. Bila je ena od prafar, ki je obsegala vzhodni del Gorenjske vse do Štajerske. Na območju današnjega naselja so se sprva nahajala tri naselja, Veliki in Mali Mengeš ter Pristava, ki so bila pretežno kmečkega značaja. Naselja so se sčasoma zrasla v enovito naselje precej podolžne oblike, ki sledi poteku Pšate na stiku ravninskega in hribovitega sveta. Prvotni mengeški grad – Stari grad pod Gobavico, pod katerim so se razvila naselja, je verjetno stal že sredi 12. stol. V prvi polovici 17. stol. so ga nadomestili z novim Staretovim ali spodnjim gradom ob Pšati, severno od njega (na območju Velikega Mengša) pa je bil postavljen še renesančni dvorec Ravbarjev ali Zgornji grad; verjetno leta 1567 (druga polovica 16. stol.). Mengeš je bil prometno pomemben zaradi križišča poti od Ljubljane proti Kamniku in iz Štajerske preko Črnega Grabna proti Gorenjski. Z izgradnjo železnice Ljubljana – Kamnik konec 19. stol, ki je kraj obšla, je na pomenu izgubil in sčasoma precej zaostal za Domžalami. Kljub temu pa z ohranjenim trškim središčem, ki priča o njegovi pestri zgodovini, daje vtis naselja mestnega značaja. Ob koncu 19. stoletja je bil, podobno kot Domžale, pomembno slamnikarsko središče. Razvijale so se tudi dejavnosti kot so kamnoseštvo, mizarstvo, pečarstvo, kovaštvo, tesarstvo, krojaštvo, mesarstvo, opekarstvo, usnjarstvo, pivovarstvo in papirništvo. Po drugi svetovni vojni se je tem pridružila še dejavnost izdelave glasbil, nadalje pa se je razvijalo tudi sejmarjenje (po sejmarjenju je bil Mengeš prepoznaven nekoč in danes; najbolj znan je Mihaelov sejem). Obrtna in industrijska tradicija sta temelj za razvoj številnih današnjih podjetij in obrti.

4.2.2. *Osnovni statistični podatki*

V mestu Mengeš leta 2025 prebiva 7.257 prebivalcev, kar znaša 84 % prebivalstva Občine Mengeš. Število prebivalcev se je od osamosvojitve Slovenije, leta 1991 povečalo za 40 %. V zadnjem času se največji skupni prirast prebivalstva beleži med leti 2017 in 2020 predvsem zaradi priseljevanja. V občini Mengeš je naravni prirast od leta 2012 večinoma negativen (število umrlih je večje od števila živorojenih otrok). V Mengšu se povprečna starost skozi leta dviguje in je v letu 2025 dosegla 42,8 let, kar je tudi povprečje v občini (v Osrednjeslovenski statistični regiji (v nadaljevanju: regija) je povprečna starost 42,8 let, slovensko povprečje pa znaša 44,4). V mestu Mengeš se delež mladih (0-14 let) skozi leta rahlo večja oz. stagnira, bolj se večja število starejših (65+ let). V letu 2025 je delež mladih 16,3 %, delež starejših pa 20,1 %. Podobno je stanje v občini Mengeš, kjer je v letu 2025 delež mladih 16,3 %, delež starejših pa 20,1 %. V letu 2025 je delež mladih tako v Sloveniji kot regiji manjši kot v mestu in občini Mengeš. Za Slovenijo znaša 14,5 %, za regijo pa 15,2 % prebivalcev. Delež starejših je v letu 2025 v Sloveniji večji in znaša 22,1 %, v regiji pa je primerljiv z mestom in občino Mengeš ter znaša 19,8 %. Trend je povsod neugoden, saj izkazuje, da je število mladih manjše od števila starejših. Posledice starajoče družbe se najbolj kažejo na ekonomskem in socialnem področju (rušijo se razmerja med ekonomsko aktivnimi in vzdrževanimi prebivalci).



Slika 3: Prikaz števila prebivalstva po posameznih delih mesta v letu 2023 (vir: SURS)

V mestu Mengeš je imelo v letu 2025 30 % prebivalcev starih 15 let ali več višješolsko ali visokošolsko izobrazbo, 50 % srednješolsko in 20 % osnovnošolsko ali manj. Skoraj enako razmerje je bilo značilno tudi za celotno občino. V regiji je bil delež prebivalcev z višješolsko ali visokošolsko izobrazbo nekoliko višji in je znašal 34 %, državno povprečje pa je bilo nekoliko nižje – znašalo je 27 %. Stopnja izobrazbe prebivalcev se skozi leta naglo viša. Še v letu 1991 je imelo višješolsko ali visokošolsko izobrazbo v Mengšu 9 % prebivalcev starih 15 let ali več, srednješolsko 53 % in osnovnošolsko ali manj 38 %.

V letu 2021 je bilo v Mengšu 2476 gospodinjstev (82 % vseh gospodinjstev v občini) v povprečju z malo manj kot tremi člani (2,7; povprečje v Sloveniji in regiji je v letu 2021 znašalo 2,4). Od leta 2011 se je število gospodinjstev v mestu povečalo za 18 %.

V letu 2021 je bilo v Mengšu 2331 stanovanj (82 % vseh stanovanj v občini). Od leta 2011 se je število stanovanj povečalo za 179 (8 %). Skozi leta se število in delež nenaseljenih stanovanj nekoliko niža. V letu 2011 jih je bilo nenaseljenih 363 (17 %), v letu 2021 pa 303 (13 %). Delež nenaseljenih stanovanj je leta 2021 v celotni občini znašal 14 %, v regiji 17 % in v Sloveniji 19 %.

V občini Mengeš je bilo v letu 2025 4024 delovno aktivnih prebivalcev. To je bilo 46 % vseh prebivalcev v občini. Stopnja delovno aktivnih med delovno sposobnimi prebivalci je znašala 72,9 %. Kar 75,6 % delovno aktivnih prebivalcev (brez kmetov) občine Mengeš je delalo zunaj občine Mengeš, največ v Ljubljani (več kot 40 %), sledili so Domžale, Kamnik ... Delež delovnih migrantov, ki delajo zunaj občine Mengeš ostaja skozi leta precej konstanten in se le malo zmanjšuje.

V letu 2025 je bilo v občini Mengeš zaposlenih 5057 ljudi z bivališčem bodisi v občini Mengeš bodisi v ostalih delih Slovenije. Poleg zaposlenih, ki so prebivali v občini Mengeš (982), je največ zaposlenih prihajalo iz mestne občine Ljubljana (870), občin Domžale (595), Kamnik (504) ...

V letu 2024 je bilo v občini Mengeš 951 podjetij. Od tega 907 mikro podjetij (0-9 zaposlenih), 35 majhnih (10-49 zaposlenih), 7 srednjih (50-249 zaposlenih) in 2 veliki podjetji (250+ zaposlenih). Število podjetij se je od leta 2017 povečalo za 106. V občini Mengeš je povprečna plača pri pravnih osebah v občini skozi leta nekoliko višja od slovenskega povprečja; v letu 2025 povprečna mesečna neto plača znaša 2.031,61 EUR, slovensko povprečje je 1.602,05 EUR.

V juniju 2026 je v mestu Mengeš v Poslovni register Slovenije (vir: AJPES) vpisanih okrog 835 poslovnih subjektov in njihovih delov. Od tega je malo več kot 50 % samostojnih podjetnikov (s.p.) in malo več kot 30 % družb z omejeno odgovornostjo (d.o.o.). Ostalo so druge pravnoorganizacijske oblike.

Opisani podatki so podrobneje razvidni iz Priloge 1 te strokovne podlage.

4.2.3. Funkcije in dejavnosti

V OPN je mesto Mengeš opredeljeno kot občinsko in pomembnejše lokalno središče in ima poleg bivalnega, oskrbnega in upravnega središča občine tudi vlogo poslovnega središča občine. Mengeš v sodelovanju z drugimi pomembnejšimi lokalnimi in regionalnimi središči (zlasti Domžale) zagotavlja oskrbo z družbenimi in drugimi oskrbnimi dejavnostmi na območju občine.

V mestu Mengeš so zagotovljene naslednje storitve splošnega pomena in druge storitve ter dejavnosti:

- dejavnosti javne uprave (sedež občine, gasilski dom),
- vzgojno varstvene in izobraževalne dejavnosti (osnovna šola (OŠ Mengeš), vrtec (Vrtec Mengeš), glasbena šola (Glasbena šola Domžale – Oddelek Mengeš),
- dejavnosti zdravstva in socialnega varstva (zdravstveni dom (Zdravstvena postaja Mengeš), lekarna (Mestne Lekarne – Lekarna Mengeš), dom za starejše občane (Dom počitka Mengeš, Zavod usmiljenk – Dom svete Katarine),
- kulturne dejavnosti (knjižnica (Knjižnica Domžale – enota Janeza Trdine Mengeš), kulturni dom (v njem deluje tudi Špas Teater), kulturna društva),
- športnorekreativne dejavnosti (športno igrišče (športna igrišča v Športnem parku Mengeš, smučarske skakalnice, trim steza na Gobavici, ki vključuje tudi gozdno učno pot), športna

dvorana (Športna dvorana Mengeš, igrišča za tenis in badminton v dvorani Harmonija), športna društva),

- turistične dejavnosti (hotel, gostilne),
- poslovne dejavnosti (pošta, banka),
- trgovina (trgovski center),
- proizvodne dejavnosti (gospodarska cona),
- avtobusno postajališče,
- pokopališče.

Državni zbor je v juniju 2023 sprejel Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50; Uradni list RS, št. 72/23). Po njenem sprejetju je ministrstvo za naravne vire in prostor pristopilo k pripravi Načrta za izvajanje ReSPRS 2050 do leta 2034. Ta je glede na podatek na spletni strani e-uprava.gov.si trenutno v fazi predloga za medresorsko uskladitev in objavo na e-demokracija. Načrt za opredeljeno obdobje, upoštevajoč usmeritve in zmogljivosti sodelujočih institucij (resorjev) operacionalizira določila ReSPR50, ki določa dolgoročne strateške cilje države in razvoja dejavnosti v prostoru. V nadaljevanju je po določilih ReSPR50 glede policentričnega urbanega sistema okvirno opredeljena raven središča mesta Mengeš.

V ReSPR50 so določena središča različnih ravni v policentričnem urbanem sistemu in merila za njihovo določitev. Mesto Mengeš se glede na merila ReSPR50 zagotovo uvršča vsaj med **druga naselja, pomembna za razvoj regije**. Mengeš s 7257 (leto 2025) prebivalci, kot občinsko središče občine s 8684 (leto 2025) prebivalci in več kot 5050 (leto 2025) delovnimi mesti, glede na poselitveni in gospodarski potencial zadošča merilom za središče četrte ravni. V mestu je popolna osnovna šola ter zagotovljena primarna zdravstvena oskrba. Občina Mengeš je gospodarsko pomembna z indeksom delovne migracije, ki v letu 2025 znaša 126 (izrazito delovna občina). V bližini Mengša se sicer po ReSPR50 nahaja dvojje središč tretje ravni (Domžale, Kamnik) ter središče prve ravni (Ljubljana), oddaljeno 15 km, vendar se Mengeš nahaja v osrednjeslovenskem širšem mestnem območju in v gosto poseljenem področju severovzhodno od Ljubljane.

4.3. Ocena prihodnjega demografskega razvoja

Statistični podatki za mesto Mengeš izkazujejo da:

- se je število prebivalcev od leta 1991 (v zadnjih tridesetih letih) povečalo za skoraj 40 %, predvsem zaradi priseljevanja,
- je starostna struktura prebivalcev glede na povprečje v državi solidna (povprečna starost prebivalstva je nižja od slovenskega povprečja),
- se povečuje delež starejših prebivalcev (delež starejših je sicer manjši od državnega povprečja),
- se izobrazba prebivalstva viša (sicer značilno za celotno državo),
- se število stanovanj povečuje, število nenaseljenih se niža (delež nenaseljenih stanovanj je v občini nižji od državnega povprečja).

Občina leži na izjemni geostrateški legi in je dobro dostopna. Nahaja se v gospodarsko najbolj razviti regiji Slovenije - Osrednjeslovenski regiji in je ravno prav oddaljena od državnega in drugih središč, da je zanimiva za bivanje in delo. Glede na izkazane statistične podatke in privlačnost prostora (bližina

državnega središča, slikovita podoba prostora, opremljenost z družbeno in gospodarsko infrastrukturo, sorazmerno dobro ohranjeno okolje itd.) se lahko v občini in njenem središču pričakuje nadaljnja rast prebivalstva, predvsem zaradi priseljevanja. V mestu Mengeš so sicer obstoječa stavbna zemljišča v velikem deležu pozidana, tako da cene redkih zazidljivih parcel znotraj naselja dosegajo zelo visoke vrednosti (okoli 500 EUR/m²). V prihodnje se v mestu zagotavlja nova stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo. Zagotavljajo se površine za stavbno strukturo različnih oblik in gostote (drobnejša stavbna struktura prostostojećih in vrstnih hiš, večstanovanjska gradnja manjših gostot). Primeren delež površin se lahko nameni za mlade družine.

Dom za starejše občane (Dom počitka Mengeš), ki se nahaja v središču mesta, se spopada z veliko prostorsko stisko. Svojim oskrbovancem ne more zagotoviti primernih pogojev za bivanje ter je brez zunanjih parkovnih površin. Nekoliko boljše pogoje za varstvo starejših ljudi in individualnih oseb nudi Dom sv. Katarine z zunanjimi bivalnimi površinami, ki je nasproti Doma počitka Mengeš. Za varstvo starejših se v prihodnje zagotavlja ustrežnejše površine oziroma dopolnilne površine z zunanjimi bivalnimi površinami v mirnejšem okolju.

4.4. Družbene in gospodarske potrebe

4.4.1. Družbene potrebe

V mestu Mengeš se nahaja naslednja osnovna družbena infrastruktura:

- vrtec (Vrtec Mengeš; v šolskem letu 2025/2026 je glede na dostopne podatke nekaj prostih mest),
- osnovna šola (Osnovna šola Mengeš; njen šolski okoliš obsega celotno območje občine),
- zdravstveni dom (Zdravstvena postaja Mengeš in zasebne ambulante),
- pokriti športni objekti (Športna dvorana Mengeš, Športna dvorana Harmonija),
- športna igrišča (športni park, smučarske skakalnice, trim steza...).

Mengeš je s povečanjem števila prebivalcev v zadnjih desetletjih prerasel okvirje primestnega naselja Ljubljane in se preobrazil v kraj s povsem mestnimi potrebami. V 80-ih in 90-ih letih prejšnjega stoletja, ko je bilo zgrajenih večina novih objektov družbene infrastrukture, je imel Mengeš (vključno z Dobenim, Loko in Topolami) med pet in šest tisoč prebivalcev. Leta 2002 je imela občina že 6.662 prebivalcev (Mengeš 5.557 prebivalcev), tako da je Mengeš leta 2005 dobil status mesta. Do leta 2025 število prebivalcev občine naraste na 8.684, od katerih jih je v mestu Mengeš 7.257, kar ga uvršča med 25 največjih slovenskih mest (vseh mest je 69). Kot je zgoraj navedeno se je število prebivalcev v Mengšu od leta 1991 povečalo za 40 %, obseg družbene infrastrukture (npr. objekti za vzgojo in izobraževanje ter za zdravstvo na primarni ravni) pa je ostajal bolj ali manj nespremenjen (izvajale so se nujne prilagoditve), zato je funkcioniranje mesta danes v veliki meri ohromljeno in mu grozi, da postane zgolj spalno naselje.

Osnovna šola z več kot 850 učenci (v šolskem letu 2025/2026 je vanjo vpisanih 857 učencev) je med največjimi v Sloveniji. Z izgradnjo prizidka, s katerim se je zadostilo dodatnim prostorskim potrebam (kuhinja, knjižnica, učilnice), je v prostorskem smislu dosegla svoj maksimum in se na obstoječi lokaciji nima več kam širiti. V letu 2020 je bila ob šoli zgrajena tudi velika večnamenska športna dvorana, ki jo uporablja osnovna šola, na razpolago pa je tudi drugim uporabnikom. Glede na trenutno število

prebivalcev bi v Mengšu poleg obstoječega vrtca, v katerega je v šolskem letu 2025/20256 vpisanih 336 otrok, že sedaj potrebovali še nov vrtec z minimalno šestimi oddelki. Večji del Vrtca Mengeš, enoti Gobica in Oblaček sta bili v avgustu 2023 hudo prizadeti v poplavih, ki so zajele velik del mesta Mengeš. Enoti se z območja prizadetega v poplavih v središču Mengša umakne in seli v južni del Mengša. Vrtec se že gradi. V mestu z bogato glasbeno tradicijo lahko glasbena šola¹ sprejme zgolj 6 % osnovnošolcev (povprečje v Sloveniji znaša 15 %).

Zdravstvena postaja² je bila v 80-ih letih prejšnjega stoletja dimenzioniran za 4.000 prebivalcev. Glede na povečanje števila prebivalcev v zadnjih letih, bi že v tem trenutku potrebovali dvakrat večjo postajo.

Izkazuje se potreba, da se večji delež zelenih površin pod Gobavico nameni mestnemu parku. Na njih prevladujejo športna igrišča, večinoma obdana z žičnato ograjo, od parka pa v veliki meri ostajajo le poti. Medtem, ko meščani ne morejo uporabljati parkovnih površin, so tudi športne dejavnosti v parku utesnjene in se na teh površinah ne morejo več razvijati ter posledično stagnirajo.

V okviru razvoja naselja se tako v prihodnje zagotavlja ustrezen obseg dejavnosti splošnega pomena (izobraževalne, vzgojne in zdravstvene dejavnosti) ter spremljajočih površin za oddih rekreacijo in šport. Preveri se potreba po nadgradnji vsebin družbene infrastrukture (npr. kulturne in upravne dejavnosti).

4.4.2. *Gospodarske potrebe*

V juniju 2026 je v mestu Mengeš registriranih 835 poslovnih subjektov, to je približno 83 % vseh poslovnih subjektov registriranih v občini. Od leta 2000 se je v občini število delovno aktivnega prebivalstva (brez kmetov) povečalo za 40 %. Kljub temu so za območje občine še vedno značilne velike delovne migracije, saj je v letu 2025 še vedno večina (76 %) prebivalstva odhajala na delo na delovna mesta izven občine.

Območje za gospodarske dejavnosti (gospodarska cona) se nahaja v severnem delu Mengša, manjša gospodarska cona pa tudi na južnem vходу v mesto. Prostih zemljišč za razvoj dejavnosti v obstoječih conah je malo. Za naselje je značilna problematika obrtnikov / podjetnikov, ki so svojo dejavnost, znotraj pretežno bivanjskih območij, iz manjše postopoma razvili v večjo. Na obstoječih lokacijah pogosto nimajo možnosti razvoja, hkrati pa so lahko moteče za okolico.

Opremljenost Mengša s trgovskimi dejavnostmi se je v zadnjem času z izgradnjo novih trgovskih centrov v središču in na južnem vstopnem delu mesta okrepila.

¹ Glasbena šola deluje v okviru Glasbene šole Domžale z enotami v Domžalah, Mengšu, Moravčah, Lukovici, Dobu in Radomljah.

² Zdravstvena postaja Mengeš je del Zdravstvenega doma Domžale, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo na primarni ravni in storitve nekaterih specialističnih služb prebivalcem občin Domžale, Lukovica, Mengeš, Moravče in Trzin. Tudi Zdravstveni dom Domžale se v zadnjih letih sooča s prostorsko stisko, ki vpliva na delovne pogoje in dolgoročni razvoj javnega zdravstvenega zavoda zaradi povečanih in spremenjenih potreb po zdravstvenih storitvah ter naraščanja števila prebivalcev in pacientov na območju vseh občin soustanoviteljic. Dozidava zdravstvenega doma, s katero bodo izboljšani pogoji za delo zdravstvenega osebja ter dostopnost storitev za paciente, je v izgradnji.

Ugodna lega, dostopnost, ohranjenost naravnih in ustvarjenih danosti, bližina državnega središča in letališča, pa tudi uveljavljeni dogodki in prireditve, predstavljajo potencial za razvoj turizma. Za naselje so značilna ohranjena naselbinska jedra (Veliki in Mali Mengeš s kompleksom cerkve sv. Mihaela), kulturna krajina z mengeškimi gradovi na stiku ravnice ob Pšati in pobočja Gobavice ter številne druge kulturne znamenitosti. Na Gobavici (ki je prepletena s planinskimi in tematskimi potmi) se nahaja priljubljena izletniška točka Mengeška koča, v zahodnem delu Mengša pa Cegvenški bajer (zalit glinokop). Mimo Mengeške koče poteka tudi planinska pot proti Rašici. V bližini naselja se nahaja grad Jablje s parkovnimi površinami, ki je tudi ena izmed izhodiščnih točk na Dobeno in Rašico. Opisanim primerjalnim prednostim prostora slabše sledi gostinska, še posebej nastanitvena ponudba. Prenositvene kapacitete so skromne (cca. 10 sob v objektu Harmonija in nekaj drugih nastanitvenih kapacitet apartmajskega tipa). Obseg gostinske ponudbe za pripravo in strežbo jedi ter pijač je solidnejši. Mestoma se prepleta s turističnimi in športno rekreacijskimi točkami (gostinski obrati na Gobavici npr. Mengeška koča ter v športnem parku).

V prihodnje se v mestu načrtuje širitev površin za gospodarske in poslovne dejavnosti, na katerih se prednostno zagotavlja površine za selitev obstoječih gospodarskih dejavnosti, ki se nahajajo na neprimernih lokacijah v mestni grajeni strukturi. Z razvojem gospodarskih dejavnosti, vpeljevanju drugih dejavnosti, dopolnilnemu infrastrukturnemu opremljanju mesta se strmi k zmanjševanju delovnih migracij v in izven mesta. Izkazana je potreba po dvigu kakovosti in raznolikosti ponudbe turistično namestitvenih kapacitet.

4.5. Območja prepoznavnih značilnosti v prostoru (tipologija in morfologija naselja)

Na območju današnjega naselja so se sprva nahajala tri naselja Veliki in Mali Mengeš ter Pristava, ki so se razvila ob Pšati na robu nižinskega sveta pod pobočjem Gobavice vzdolž povezave med Trzinom proti Kamniku in Gorenjski. Vsa so razvidna iz Franciscejskega katastra. Iz katastra je razvidno, da je bil Veliki Mengeš izrazito podolžne oblike z lijakasto oblikovanim trgom v osrednjem delu. Značilna je strnjena, obcestna pozidava z domačijami razporejenimi pravokotno na cesto. V južnem delu se stika z Malim Mengšem, na severu se zaključuje z Ravbarjevim gradom. V vzhodnem delu naselja se na desnem bregu Pšate pod Gobavico nahajajo še objekti Staretovega gradu. Mali Mengeš je bil sprva sestavljen iz dveh delov, severnega s cerkvijo sv. Mihaela in pripadajočimi objekti (prafara) ter južnega bolj gručaste zasnove. Pristavo je sestavljalo nekaj domačij razporejenih ob cesti.

Stara zasnova vaških jeder se je ohranila do danes in je razvidna v zasnovi naselja (ceste, parcelacija, značilna stavbna struktura). Medtem, ko je zasnova Velikega Mengša dobro ohranjena, je Mali Mengeš na določenih območjih precej preoblikovan, a še ohranja obcestno zasnovo. Naselja, ki so bila sprva kmečkega značaja, so se sčasoma zrasla v enovito naselje. To se je širilo in postajalo funkcionalno vedno bolj raznoliko. Izrazit prostorski razvoj je doživljalo skozi 20. stoletje (še posebej po drugi svetovni vojni) vse do danes. V severnem delu naselja je bil zgrajen razbremenilni kanal od Pšate proti Kamniški Bistrici, potek Pšate skozi mesto pa je bil deloma reguliran. Večina nove poselitve se nahaja na levem bregu Pšate vzhodno od naselbinskih jeder, na desnem pa v južnem delu proti Cegvenškemu bajerju in obronkom Gobavice. Na ravnici med Pšato in pobočjem Gobavice v osrednjem delu Mengša so ohranjene zelene površine s športnimi igrišči in posameznimi stavbami. Danes je Mengeš razpotegnjeno naselje pod vzpetino Gobavica. Primarna poteza poselitve poteka v smeri sever – jug.

Središče naselja, kjer je umeščena večina obstoječe družbene infrastrukture, se nahaja vzdolž vodotoka Pšata in osrednje ceste skozi naselje (Slovenska cesta). Južno in severozahodno od središča se vzdolž osrednjih cest skozi naselje (Slovenska in Prešernova cesta) longitudinalno raztezata potezi programskega prepleta dejavnosti in bivanja. V severnem delu mesta se nahaja večja gospodarska cona (deloma na območju nekdanje gramoznice). Na južnem vhodu naselja se nahaja programski preplet dejavnosti vključno z manjšo gospodarsko cono.

Zelene površine se nahajajo: v predelu med središčem in pobočjem Gobavice kot zelene parkovne površine s športnim parkom in pokopališčem, severno od središča naselja kot zelene površine, prednostno namenjene ohranjanju razlivnih površin ob Pšati ter na območju Cegvenškega bajerja. Območje Cegvenškega bajerja se po veljavnem OPN usmerja v razvoj turističnih in rekreacijskih dejavnosti, s to strokovno podlago pa se za del območja preverja sprememba namenske rabe prostora za centralnih dejavnosti ali za namen ureditve bivanja / varstva za starejše. V severnem delu naselja se nahajajo še smučarske skakalnice. Ostali deli naselja so namenjeni pretežno bivanju manjše in srednje gostote, na delu tudi višje gostote (stanovanjska soseska ob Levčevi in Slamnikarski ulici) ter mestoma kmetijam v zlasti v jugozahodnem delu mesta.

Mengeš se nahaja pod gozdnato vzpetino Gobavica, ki je v prostoru zelo zaznavna. Dominanto naselja predstavlja cerkev sv. Mihaela, ki je v silueti naselja dobro vidna iz vseh smeri. V naselju prevladujejo stavbe z višinskim gabaritom do P+1 in P+2, z izjemo večstanovanjske gradnje ob Glavnem trgu in ob Levčevi ter Slamnikarski ulici v severnem delu osrednjega dela naselja ter posamičnih višjih stavb ob Slovenski cesti, ki izstopajo iz siluete naselja. Izgled naselja na podlagi gozdnate vzpetine v ozadju je v prostoru dokaj privlačen. Privlačna je zlasti veduta z jugovzhodne smeri.

Za posamezne dele mesta so značilni različni vzorci / tipi oblikovanja grajenje strukture (plasti naselja). Osnovni morfološki element naselbinskih jeder predstavljajo domačije (praviloma sestavljene iz več stavb in značilno organizacijo prostora na parceli) in trške stavbe (mestoma palače in gradova) s kvalitetnejšim oblikovanjem. Prevladuje obcestna postavitve stavb. Za novejša dela naselja je značilna bodisi mrežna zasnova bodisi umestitev in razporeditev objektov glede na potrebe dejavnosti (šole, trgovine ipd.).

V naselju najdemo več tipov stavb, od tradicionalnih do bolj novodobnih. Za večji del naselja je značilna drobnejša stavbna struktura (točkovna zasnova, podolžna zasnova, vrstne hiše). V naselbinskih jedrih najdemo predvsem stavbe s poudarjeno podolžno obliko, veliko je tudi sestavljenih florisov. Objekti velikega merila so značilni zlasti za severni del Mengeša, objekti večjega pa za dele središča in južni vhod. Njihova oblika in razsežnost praviloma sledita funkciji ob upoštevanju lastnosti prostora. V severnem in osrednjem delu središča naselja (mestoma tudi drugod) so značilni visoki objekti večjega merila. Kot je zgoraj omenjeno višji in večji objekti mestoma izstopajo iz siluete naselja.

Iz opisanega (ugotovljeno tudi v UN) izhaja, da je Mengeš v svojem razvoju ohranil osnovne morfološke značilnosti naselja ter avtohtone in prepoznavne podobe posameznih stavbnih kompleksov in stavb. Ohranjene so zlasti naslednje značilnosti:

- podolgovata zasnova naselja,
- urbanistična zasnova starega naselbinskega jedra naselja in ločljivost posameznih enot v prostoru,

- tipološke značilnosti stavbnih kompleksov v naselbinskih jedrih naselja: postavitve objektov na parcelo, postavitve in zasnova stavbnih kompleksov in oblikovanje objektov (gabariti, strehe, arhitekturni elementi, materiali).

Izgubljanje avtohtone in prepoznavne podobe stavbnih kompleksov in stavb zaradi neusmerjenega razvoja in neupoštevanja tipoloških značilnosti je opazno zlasti pri nekaterih nadomestnih in drugih gradnjah v jedru naselja. Pri bodočem načrtovanju je potrebno poleg usmerjanja razvoja poselitve zagotoviti tudi merila in pogoje za ohranjanje identitete naselja in njegovo prepoznavno podobo.

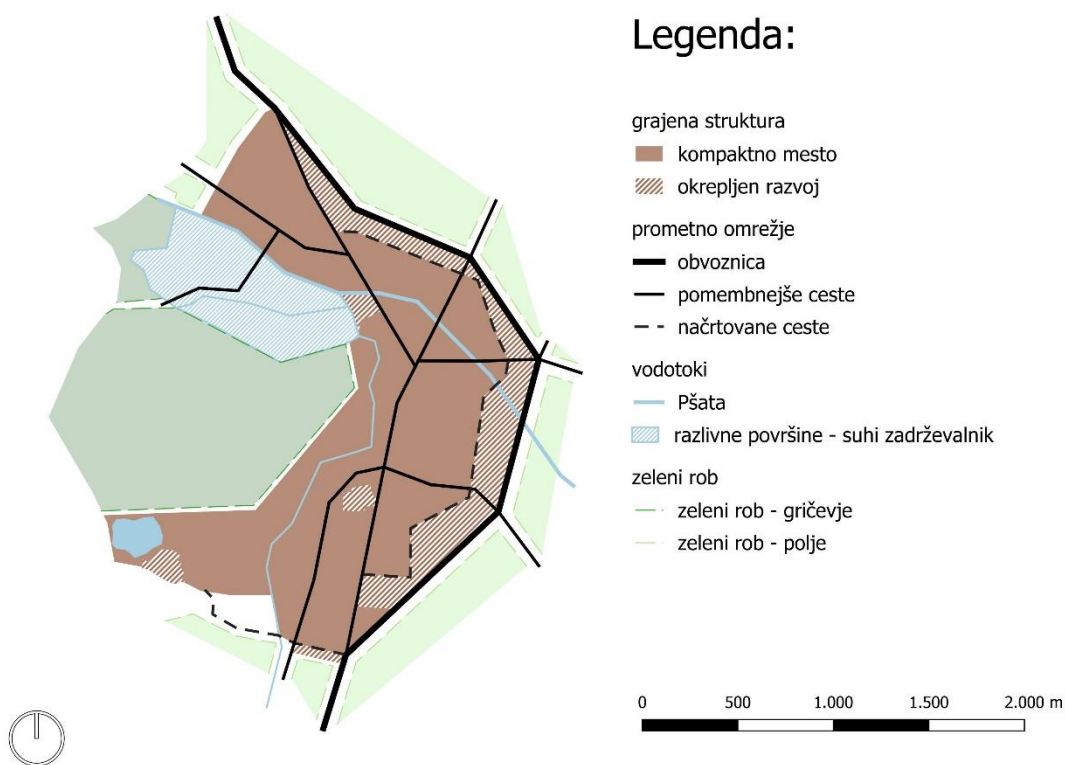
4.6. Osnove razvoja strukture mesta Mengeš

Fizična struktura mesta:

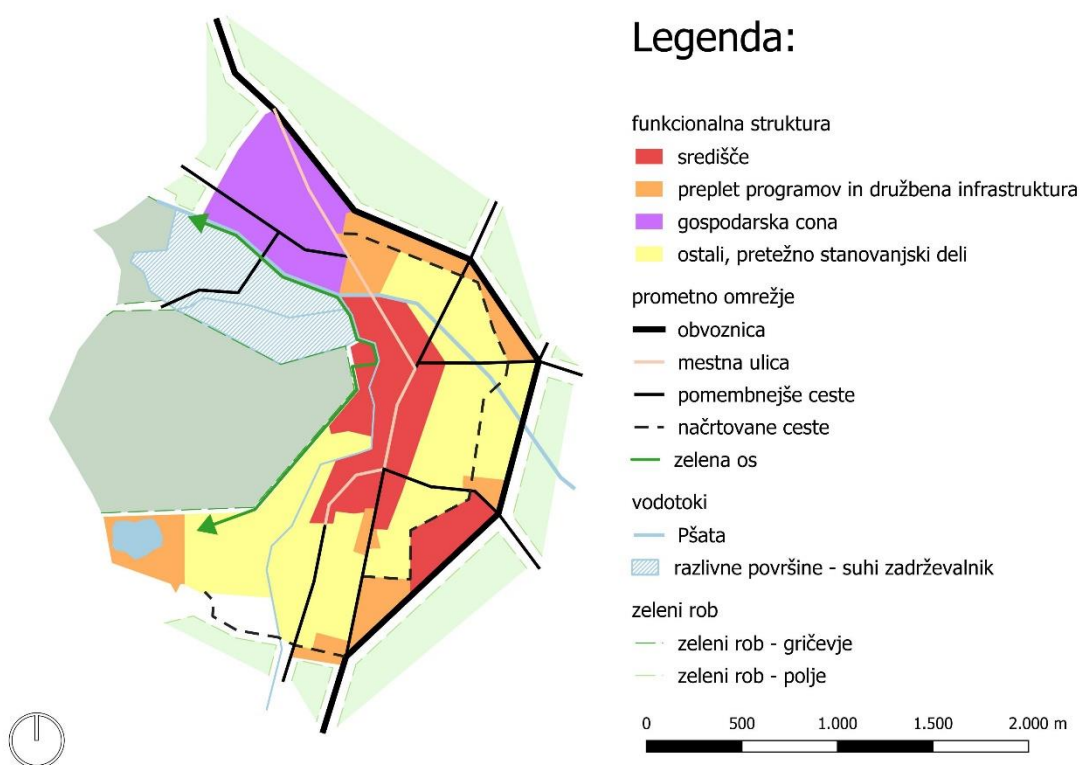
- mesto Mengeš se razvija kot pomembnejše lokalno središče s prenovljenim in okrepljenim mestnim jedrom in z uvajanjem novega središča,
- vzdržuje se kompaktna grajena struktura mesta pod Gobavico, temelječa na notranjem razvoju ob ohranjanju vitalnih zelenih površin in izboljšavi prometne prekrvavljenosti, poselitveni prostor mesta se širi predvsem proti obvoznici Mengeš, v severnem delu se umesti suhi zadrževalnik na Pšati za zmanjšanje poplavne ogroženosti,
- ohranja in krepi se osnovne, razvojno pogojene strukture mesta:
 - mestno jedro,
 - gospodarska cona v severnem delu,
 - preplet programov in družbena infrastruktura v vhodnih in robnih predelih mesta,
 - ostali, pretežno stanovanjski deli mesta vzhodno in južno od mestnega jedra,
- iz robnih predelov mestnega jedra se umakne neskladne dejavnosti in prenavlja površine ob Cegvenškem bajerju, omogoča se razvoj gospodarske cone ter drugih programov, pomembnih za razvoj mesta, krepi se omrežje družbenih dejavnosti in javnih odprtih površin, ohranja in krepi se mestne zelene predele (Gobavica, park pod Gobavico), ki se jih dopolni in poveže s predelom suhega zadrževalnika na Pšati, izvede se potrebne povezave v naselju (glej slike 4 in 5).

Organizacija dejavnosti v mestu:

- družbeno upravne funkcije občinskega in mestnega značaja se usmerja v območja družbeno upravnih središč naselja,
- preplet dejavnosti, vključno z oskrbnimi funkcijami, se ohranja in krepi v območjih vzdolž pomembnejših cestnih povezav in na vhodih v mesto,
- ohranja se razvojni potencial gospodarske cone v severnem delu mesta in postopno umika neskladne dejavnosti,
- poslovne cone se razvija v severnem obodu mesta,
- ohranja se območja s pretežno stanovanjskim značajem v vzhodnem in južnem delu mesta, težišče nove stanovanjske pozidave je v vzhodnem delu mesta,
- razvija se potencial območja Cegvenškega bajerja z družbenimi (socialnimi) in rekreacijskimi programi,
- ohranja in razvija se zelena os pod Gobavico, s krepitvijo povezav med posameznimi deli mesta, zelenim zaledjem in sosednjimi naselji (glej slike 4 in 5).



Slika 4: Osnovna fizična struktura mesta - razvoj



Slika 5: Osnovna funkcionalna struktura mesta - razvoj

4.7. Območja javnih površin in zeleni sistem

4.7.1. Prometno omrežje

Obvoznica Mengeš³, ki poteka v krožnem loku vzhodno od naselja, je preusmerila tranzitne prometne tokove iz mestnega jedra in ga s tem močno prometno razbremenila. Osnovno notranje prometno omrežje tvorijo:

- vzdolžna prometna povezava skozi središče naselja, ki jo tvorijo Gorenjska, Prešernova in Slovenska cesta in poteka v smereh proti Ljubljani oziroma proti Kranju,
- vpadnice v središče naselja, ki se navezujejo na prej navedeno vzdolžno prometno povezavo, in sicer Kamniška cesta, ki poteka v smeri Kamnika, Kolodvorska cesta, ki poteka v smeri naselja Preserje pri Radomljah in Grobeljska cesta, ki poteka v smeri Domžal.

Pomembnejše prometnice so še:

- cesta Zavrti, ki poteka vzporedno s Slovensko cesto in poveže vpadnici proti Domžalam in Preserjam,
- Liparjeva cesta, ki prav tako poteka vzporedno s Slovensko cesto in se nanjo naveže v jedru naselja, proti jugu pa poteka proti Loki pri Mengšu,
- cesta Jama, ki poteka skozi gospodarsko cono in območje predvidenega suhega zadrževalnika Pšata proti Vodiciam in Topolam.

Zaradi precej stihijske širitve dela zazidljivih površin ima danes Mengeš veliko število slepih ulic brez obračališč (problem dostave, odvoza smeti, intervencije...), zato je za nadaljnji razvoj mesta in izboljšanje funkcioniranja prometa v njem predviden notranji cestni obroč vzporedno s traso obvoznice Mengeš (nova povezovalna cesta med Slovensko in Gorenjsko cesto). Ta bo napajal nova poselitvena območja hkrati pa bo lahko omogočil odprtje obstoječih slepih ulic ter prispeval k boljši povezanosti posameznih delov Mengša. Umestitev povezovalne ceste je predvidena že v UN, s to strokovno podlago pa se njena (okvirna) trasa nekoliko spreminja. Priporočen profil povezovalne ceste je 20,0 m (poleg vozišča naj obsega še obojestransko kolesarsko stezo in obojestranski pločnik ter zeleni pas z drevoredom).

K razbremenitvi prometa v mestu, predvsem v južnem delu, bo pripomogla tudi umestitev južne povezovalne ceste, ki bo povezala obstoječo obvoznico z območjem Cegvenškega bajerja. Tudi ta je v OPN že umeščena vendar se je pri njenem podrobnejšem umeščanju v prostor izkazala potreba po spremembi trase na desnem bregu Pšate na način, da se jo pomakne proti jugu ob obstoječi vodotok.

Izvedba obvoznice Mengeš je s preusmeritvijo tranzitnih prometnih tokov mesto prometno razbremenila in omogočila celostno ureditev mestnega središča. V zadnjem času je bila kot območje mestne ulice urejena Slovenska cesta ter Glavni in Trdinov trg. Območje mestne ulice je urejeno kot enotna površina; poleg vozišča vključuje tudi površine za pešce in kolesarje ter ureditve obeh trgov.

³ Območje obvoznice Mengeš se ureja z Uredbo o državnem lokacijskem načrtu za glavno cesto Želodnik – Mengeš – Vodice na odseku Želodnik – Mengeš z obvoznico Mengeš (Uradni list RS, št. 48/04).

Znotraj obstoječe prometne mreže mesta se v predelih, kjer je to smiselno in mogoče, uvede sistem enosmernih ulic. S tem se bo zmanjšala prometna obremenjenost, ob cestah pa bo omogočena pridobitev nujno potrebnih parkirišč z zasaditvijo dreves.

Cesto Jama (lokalna cesta LC 253041 Mengeš - Vodice) se na območju predvidenega suhega zadrževalnika v severnem delu mesta spelje po nasipu za zadrževanje poplavnih voda. Oster ovinek v osrednjem delu se ublaži s preureditvijo v večjem polmeru. Predvidena širina vrha nasipa je do 8,0 m. **Načrtovana ureditev suhega zadrževalnika je podrobneje opisana v točki 4.13. Način razvoja naselja oziroma njegovih delov.**

Za urejanje prometa v mestu je treba varovati in zagotavljati optimalne koridorje obstoječih in predvidenih cest pred pozidavo.

V severnem delu mesta se (na območju načrtovanega suhega zadrževalnika) nahajajo še objekti in naprave navigacijskih služb letališča, kar je treba upoštevati pri načrtovanju zadrževalnika.

4.7.2. *Mirujoči promet (parkiranje)*

Obstoječe pomembnejše (javne) parkirne površine se nahajajo pri kulturnem domu, objektu Harmonija, na izhodišču poti na Mengeško kočo, na Trdinovem trgu in ob Slovenski cesti pri zdravstveni postaji. Te se načeloma ohranja in zagotavlja nove. Nove površine za parkiranje je možno zagotavljati ob ureditvi sistema enosmernih cest. Dodatne parkirne površine se zagotavlja tudi za stanovanjsko sosesko ob Levčevi in Slamnikarski ulici z možnostjo umestitve garažne hiše na površinah vzhodno od soseske, ki so že zazidljive. Stremi se tudi k pridobivanju dodatnih zemljišč primernih za ureditev parkirnih površin, po možnosti tudi garažnih hiš.

4.7.3. *Javni potniški promet*

Mesto je z državnim središčem Ljubljana, sosednjimi mesti Domžale in Kamnik (srednje šole, zdravstvene storitve) ter drugimi središči povezana s primestnim cestnim potniškim prometom. V mestu se nahaja troje avtobusnih postajališč (Mengeš – Veliki Mengeš, Mengeš – Mali Mengeš, Mengeš – Kulturni dom). Mrežo avtobusnih postajališč bi bilo priporočljivo dopolniti še s postajališčem pri gospodarski coni v severnem delu mesta.

Glede na to, da se mesto v podolžni smeri razteza v dolžini treh kilometrov in da je središče naselja od železniške postaje Mengeš – Jarše v občini Domžale oddaljeno za nekaj več kot dva kilometra, bi bilo smiselno razmisliti o uvedbi mestnega potniškega prometa. V občini se že izvajajo brezplačni prevozi za starejše (»Prostofer«).

4.7.4. *Kolesarske in peš poti*

Peš in kolesarske povezave se v Mengšu načrtujejo za lokalno prebivalstvo za zagotavljanje trajnostnega dostopanja do javnih in drugih funkcij naselja. Te povezave lahko hkrati služijo ureditvi oziroma dopolnitvi mreže peš in kolesarskih povezav z drugimi središči in izletniškimi točkami za širšo populacijo (dostopanje do javnih in drugih funkcij v širšem območju, rekreacija, razvoj turizma).

V mestu so Slovenska in Kamniška cesta ter Glavni trg opremljeni z obojestranskim pločnikom in kolesarskim pasom na vozišču. Na delu trase načrtovane južne povezovalne ceste sta med južnim krožiščem na obvoznici Mengeš in Liparjevo cesto izvedena dvosmerna kolesarska steza in hodnik za pešce (kolesarska steza sovпада s predvidenim odsekom regionalne državne kolesarske povezave, ki do južne povezovalne ceste poteka po Slovenski cesti, v nadaljevanju pa proti občini Trzin in Mestni občini Ljubljana sledi Liparjevi cesti). S hodniki za pešce je opremljena večina pomembnejših cest v naselju. Mreža pešpoti je urejena ali vzpostavljena na zelenih površinah v središču naselja (športni park, pokopališče), na Gobavici, v okolici Cegvenškega bajerja. Skozi občino potekata dve trasi daljinskih kolesarskih poti: Ljubljana – Kamnik in Vodice – Jarše. Kraka medkrajevnih kolesarskih poti povezujeta Mengeš z Domžalami in Komendo.

Tudi v prihodnje se v mestu zagotavlja dopolnjevanje peš in kolesarskih povezav. Pomembno je zlasti povezati dele pešpoti pod Gobavico od Cegvenškega bajerja, preko športnega parka ob Pšati, mimo obeh gradov do skakalnic in naprej do Topol mimo predvidenega suhega zadrževalnika ter jih povezati z drugimi deli naselja⁴ (odsek poti med športnim parkom in Topolami hkrati predstavlja varno šolsko pot za osnovnošolce). Urejajo in nadgrajujejo se tudi sprehajalne poti ob bajerju in na območju suhega zadrževalnika.

Kot je zgoraj navedeno se ob načrtovani povezovalni cesti vzporedno z obvoznico načrtujeta kolesarska steza in hodnik za pešce. Kolesarska steza in hodnik za pešce se načrtujeta tudi na preostalem poteku južne povezovalne ceste.

4.7.5. Javne površine in zeleni sistem

Pomemben del funkcioniranja / življenja v mestu so javne grajene (npr. trgi, ploščadi, ulice) in zelene površine. Osrednje javne grajene površine so v mestu zastopane s prenovljeno mestno ulico, večnamensko ploščadjo med kulturnim domom in Pšato ter manjšo športno ploščadjo v središču naselja. Mestno ulico sestavljajo Glavni in Trdinov trg, ki sta medsebojno povezana s Slovensko cesto. Mestno ulico obdaja strnjena pozidava naselbinskega jedra. V zadnjem času so bile površine mestne ulice urejene kot enotna površina namenjena skupni uporabi motornih vozil, pešcev in kolesarjev. V njeni obodni grajeni strukturi se v okviru oživitve središča naselja spodbuja umeščanje družbenih, gostinskih, storitvenih in podobnih dejavnosti. Večnamenska ploščad med kulturnim domom in Pšato se uporablja za parkiranje, začasno pa tudi za prireditve. V prihodnje se lahko ploščad ustrezno ureja vključno z obodno pozidavo in zelenimi površinami. Tudi sicer se v nadaljnjem razvoju naselja spodbuja ureditev trgov in ulic z mestotvornim značajem in zazelenitvijo.

Osnovno hrbtenico zelenega sistema Mengša tvori Pšata z zelenimi površinami ob vodotoku ter vzpetina Gobavica. Zelene površine zastopajo:

- površine športnega parka na desnem bregu Pšate med središčem naselja in Gobavico, ki sočasno služijo tudi šoli in se navezujejo na zaledje Gobavice (planinska pot, trim steza),
- smučarske skakalnice na severnem pobočju Gobavice, ki se jih nadgradi z možnostjo ureditve večnamenskega prireditvenega prostora sočasno z umestitvijo objektov suhega zadrževalnika.
- pokopališče ob središču naselja pri cerkvi sv. Mihaela na levem bregu Pšate s površinami za njegovo širitev južno od mrliške vežice,

⁴ Zeleni sistem Mengša s povezavo ob Pšati do Topol, okt. 2024

- druge urejene zelene površine ob Pšati, v severnem delu naselja severno od Staretovega in zahodno od Ravbarjevega gradu, ki se jih prednostno namenjene ohranjanju razlivnih površin ob Pšati; zelene površine neposredno ob strugi Pšate opravljajo različne ekološke in druge funkcije (senčijo vodotok in pot ob vodotoku, zakrivajo neželene poglede itd.),
- zelene površine ob Cegvenškem bajerju.

Otroška igrišča se nahajajo ob vrtcu in šoli, v stanovanjski soseski ob Levčevi in Slamnikarski ulici, ob Hribarjevi in Bogonarjevi ulici. V naselju se nahaja še nekaj manjših parkov (pri Staretovem gradu (pri oranžeriji), pri kulturnem domu, ob spomeniku Janezu Trdini).

V športnem parku se površin namenjenih športnim igriščem ne širi. Nekatera športna igrišča se postopoma nadomešča na drugih lokacijah namenjenih za razvoj naselja, v športnem parku pa se večji delež površin namenja parkovnim ureditvam in deloma renaturaciji odseka Pšate. Z novimi premostitvami z brvmi za pešce se poskrbi za večjo povezanost osrednje zelene površine mesta z mestnim središčem. V okolici Cegvenškega bajerja se prednostno ureja sprehajalne poti s spremljajočo opremo za posedanje in opazovanje okolice.

Velik poudarek se namenja medsebojnemu povezovanju javnih grajenih in zelenih površin, povezovanju teh z ostalimi deli naselja in zaledjem. Kot je zgoraj navedeno je treba povezati dele pešpoti pod Gobavico od Cegvenškega bajerja do skakalnic⁵ in od tam ob Pšati vse do Topol; obstoječe drevorede se vzdržuje in se jih dopolni, kjer je to mogoče. Glavne obstoječe in načrtovane prometne povezave se, kjer je to mogoče poudarja z močnimi drevorednimi potezami (načrtovanje obojestranskega drevoreda vzdolž načrtovane povezovalne ceste med Gorenjsko in Slovensko cesto). Na robovih naselja se vzpostavi zeleni pas kot prehod grajene strukture v krajino.

Zeleni sistem mesta sestavljajo tudi površine Gobavice, ki so namenjene rekreaciji v naravi. Po pobočjih Gobavice so speljane trim steza in pohodniške poti na Mengeško kočo. Na travnatih predelih pod vrhom je bila v preteklosti, ko so bile zime bolj bogate s snegom in nizkimi temperaturami, aktualna možnost vzpostavitve krajših smučarskih prog z montažno vlečnico. Na severnem pobočju je poleg Pšate urejen skakalni center z več skakalnicami, ki so prevlečene s plastično podlago in tako omogočajo vseletno vadbo.

V zeleni sistem (oziroma mestne zelene predele) se vključi in poveže še območje načrtovanega suhega zadrževalnika v severnem delu Mengša, ki se načrtuje na ravnici med gospodarsko cono in Gobavico. Ta bo poleg funkcije zadrževanja poplavnih voda dopolnjeval tudi rekreacijske programe v mestu (dopolnilne ureditve na območju smučarskih skakalnic in Spomenika talcem, dopolnilne ureditve pešpoti (sprehajalnih poti), na območju zadrževalnika, ki se jih učinkovito poveže z drugimi deli naselja (pot pod Gobavico, mreža rekreacijskih in tematskih poti na Gobavici). **Načrtovana ureditev suhega zadrževalnika je podrobneje opisana v točki 4.13. Način razvoja naselja oziroma njegovih delov.**

Poleg povezovanja mesta z mestnim rekreativnim zaledjem je pomembno tudi njegovo povezovanje s širšo okolico. Mengeš je z bližnjo in daljno okolico povezan s pohodniškimi in kolesarskimi potmi⁶:

⁵ Ravbarjev grad je bil nekdanja sprehajalna potjo in drevoredom povezan s Staretovim gradom in cerkvijo sv. Mihaela; večji del poti se je ohranil do danes.

⁶ Podatek je povzet po spletnih straneh Občine Mengeš; posamezne poti so poimenovane.

- pohodniške poti: Pot na Mengeško kočo, Po poti dveh bajerjev (krožna pot pod Gobavico mimo Cegvenškega in Puhliškega bajerja), Grebenska pot (krožna pot med Mengšem, Mengeško kočo, Rašico, Jabljami in Loko), Homško – rašiška pot (krožna pot z izhodiščem pri gradu Jablje, poteka preko Rašice, Mengša, Homškega hriba, Domžal in Trzina),
- kolesarske poti: Po mengeškem polju (krožna pot med Mengšem in Jabljami), Mengeško polje s kolesa (krožna pot med Mengšem in Jabljami z vzponoma na Mengeško kočo in Dobeno), Rašiški trikotnik (krožna pot okrog vzpetine Rašice), Zahodna trasa (daljša krožna pot med naselji občin Domžale in Mengeš), Slamnata kitka (daljša krožna pot med naselji občin Domžale in Mengeš), Po zdravje v Tunjice, po razgled na Gobavico (daljša krožna pot med naselji in znamenitostmi občin Kamnik, Domžale in Mengeš), Žejni volk (daljša krožna pot med znamenitostmi občin Ljubljana, Mengeš, Domžale in Trzin), Trzinska skirca (daljša krožna pot med občinami Ljubljana, Trzin, Mengeš, Vodice, Komenda, Kamnik in Domžale), Domžalski slamnik (daljša krožna pot med občinami Domžale, Mengeš, Lukovica in Moravče), Krožna trasa (daljša krožna pot med občinami Domžale, Mengeš, Lukovica in Moravče), Veliki skovik (daljša zahtevna krožna pot med občinami Ljubljana, Domžale, Lukovica, Kamnik in Mengeš).

4.8. Območja in omrežja gospodarske javne infrastrukture

Na območju mesta Mengeš je zagotovljena oskrba s pitno vodo iz vodovodnih sistemov Domžale – Mengeš – Trzin in Mengeš M-1 (vir: JKP Prodnik). Javni vodovodni sistem sestavljajo magistralno, primarno in sekundarno omrežje. Poleg oskrbe s pitno vodo se iz javnega vodovodnega omrežja zagotavlja voda za gašenje požarov in za tehnološke potrebe. Na območju naselja oziroma v bližini se nahaja nekaj vodohranov.

Na območju mesta Mengeš je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda. Komunalna odpadna voda se čisti na Centralni čistilni napravi Domžale – Kamnik v Domžalah. Deli mesta so opremljeni tudi s kanalizacijskim omrežjem za odpadne padavinske vode (deli južnega in severnega dela naselja, obvoznica), ki se jih vodi v vodotoke ali se jih ponika.

V mestu je urejen odvoz komunalnih odpadkov, omogočeno je tudi ločeno zbiranje odpadkov na ekoloških otokih. Občina Mengeš trenutno zagotavlja lokacijo zbirnega centra za odpadke v Centru za ravnanje z odpadki Dob.

Mengeš se z električno energijo oskrbuje preko cca osemnajstih (trenutno) transformatorskih postaj⁷. Elektroenergetsko omrežje je večinoma zgrajeno v podzemni izvedbi. Nekaj 20 kV vodov je še prostozračnih predvsem v pasu med stavbnimi zemljišči in obvoznico.

Mesto je opremljeno z javno razsvetljavo (z razsvetljavo so opremljena tudi nekatera športna igrišča in pešpoti), s komunikacijskimi omrežji in s plinovodnim omrežjem.

Pokopališče z mrliško vežico se nahaja v osrednjem delu naselja pri cerkvi sv. Mihaela. Južno od mrliške vežice so zagotovljene površine za njegovo širitev.

⁷ Povzeto in razbrano po podatkih GJI, ki jih vodi GURS (podatek ni najboljši).

4.9. Usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, doseganje energetske učinkovitosti in trajnostne rabe naravnih virov

Naselje Mengeš obkrožajo ravninske površine Kamniškobistriškega polja (Mengeško polje in področje Drnovo), razen na zahodni strani, kjer ga omejujeta vzpetini Gobavica (Mengeška koča) in Debeli vrh.

Naselje pretežno obkrožajo najboljša kmetijska zemljišča (K1), razen na zahodni strani, kjer ga omejujejo pretežno gozdnata pobočja Gobavice in Debelega vrha. Bonitete večjega dela zemljišč so med 61 in 70, razen jugozahodno od naselja, kjer presegajo 70, in zahodno od naselja (gozdnata pobočja), kjer so nižje. V predelu južno od Mengša in zahodno od Loke pri Mengšu je bilo izvedeno osuševanje kmetijskih zemljišč. Po dejanski rabi je za okolico poseljenih površin mesta značilen mozaik njiv in travniških površin (do obvoznice), razen na zahodu, kjer se nahaja pretežno gozd in mestoma travniške površine. Vzhodno od obvoznice in glavne ceste proti Trzinu ter v predelu zahodno od Loke pri Mengšu do vznožja vzpetine Rašice prevladujejo njivske površine.

Skozi naselje teče vodotok Pšata in nekaj njenih manjših pritokov. V jugozahodnem delu se nahaja Cegvenški bajer, zalit glinokop površine cca 4,3 ha. Za zagotavljanje poplavne varnosti je bil v preteklosti izveden razbremenilnik od Pšate proti Kamniški Bistrici.

Pretežni del Mengša (z izjemo dela Gobavice in površin načrtovanega suhega zadrževalnika) in okolice se nahaja na območju vodovarstvenega območja – III. varstveni režim. V II. varstvenem režimu se nahajajo predeli južnega dela Cegvenškega bajerja.

Predeli zahodno od grajene strukture mesta so varovani kot naravne vrednote (Rašica – Dobeno – Gobavica – osameli kras, Jezero v Pristavi – zalit glinokop (Cegvenški bajer), Natura 2000 (Rašica) in ekološko pomembno območje (Rašica, Dobeno, Gobavica).

Osrednji zahodni del naselja (mestoma tudi drugod) in predeli severno od naselja so varovani kot arheološka najdišča (Gobavica, Območje Osnovne šole Mengeš, Drnovo, Zavrti, Zadružniška ulica, Rimskodobno grobišče). Za naselje so značilna ohranjena naselbinska jedra (Veliki in Mali Mengeš s kompleksom cerkve sv. Mihaela), kulturna krajina z mengeškimi gradovi na stiku ravnice ob Pšati s pobočjem Gobavice ter številne druge enote kulturne dediščine. Kot kulturna spomenika sta razglašena kompleksa Staretovega⁸ in Ravbarjevega⁹ gradu.

Na območju Mengša so kljub urbanizaciji dokaj dobro ohranjene prvine naravnega in kulturnega okolja. Ohranjena kulturna dediščina, odprti prostori naselja, zaledje gozdnatih pobočij Gobavice in Rašice, odprtega prostora Kamniškobistriškega polja ipd. z rekreacijskega in sociološkega vidika prispevajo k bivalni kvaliteti območja naselja.

⁸ Odlok o razglasitvi Staretovega gradu, grajskega mlina in parka Staretovega gradu za kulturne spomenike lokalnega pomena (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 8/2011)

⁹ Odlok o razglasitvi Ravbarjevega gradu, parka in sprehajalne poti za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 3/2006)

Obremenitve naravnega okolja oziroma konflikti z interesi razvoja poselitve izhajajo predvsem iz teženj urbanizacije. Ključni problemi so:

- poplavna ogroženost ob vodotoku Pšata, ki teče skozi naselje in na območju Cegvenškega bajerja (glej poglavje Ukrepi za prilagajanje na podnebne spremembe in omejitve, ki veljajo za ogrožena območja),
- potencialna ogroženost vodotokov in podtalnice zaradi gospodarskih dejavnosti in kmetijske proizvodnje.

Bivalno okolje je v Mengšu ranljivo predvsem z vidika kvalitete zraka in obremenitve s hrupom, ki jih povzročajo promet in emisije iz dejavnosti. Razmere glede obremenitve s hrupom, ki ga povzroča promet, so se v zadnjem času v mestu z izgradnjo obvoznice in omejitvijo prometa za tovorna vozila v mestu bistveno izboljšale. Na kvaliteto zraka lahko vpliva tudi raba neustreznih energentov. Na območju Mengša je sicer zgrajeno plinovodno omrežje vendar je energent trenutno manj zanimiv zaradi negotovih politik v zvezi z rabo obnovljivih virov energije.

Pri načrtovanju razvoja naselja naj se nova stanovanjska območja prednostno umešča stran od območij večjih obremenitev s hrupom (prometne ceste, proizvodna območja) oziroma se jih ustrezno zavaruje.

4.10. Ukrepi za prilagajanje na podnebne spremembe in omejitve, ki veljajo za ogrožena območja

Naselje je bilo v poplavah avgusta 2023 obsežno poplavljen in zelo prizadeto. Občina Mengeš je po katastrofalnih poplavah pristopila k izdelavi hidrološko hidravlične analize (HHŠ) (izdelal TEMPOS, okoljsko gradbeništvo, d.o.o., julij 2024, po recenziji maj 2025, št. elab.: 140/2024). V HHŠ so izdelani analiza poplavnega dogodka v avgustu 2023 in karte razredov poplavne nevarnosti. Kot izhaja iz HHŠ je v poplavnem dogodku iz avgusta 2023 v Mengšu Pšata (stara Pšata) poplavljala na širšem območju, kjer so bili udaru številni stanovanjski objekti, javne stavbe (npr. enoti Gobica in Obleček Vrtca Mengeš, športna dvorana itd.) in gospodarska poslopja. V severnem delu Mengša se je napolnil »bazen« ob Betonarni Hidrotehnika in poplavl tamkajšnje objekte. Poplavljene so bile tudi površine naselja pri Cegvenškem bajerju. V poplavnem dogodku je globina vode na določenih območjih preseгла 1 m.

Karta razredov poplavne nevarnosti izkazuje, da so v naselju poplavno ogroženi predvsem pas površin vzdolž pretežnega toka Stare Pšate, deloma vzdolž razbremenilnega kanala Pšate v severnem delu naselja pri gospodarski coni, ravnica med gospodarsko cono in Gobavico vzdolž desnih pritokov Pšate ter površine v okolici Cegvenškega bajerja. Ob Stari Pšati prevladuje razred preostale poplavne nevarnosti. V severnem delu naselja se razredu srednje poplavne nevarnosti nahaja manjši del gospodarske cone, v razredu srednje in velike poplavne nevarnosti pa pas površin med gospodarsko cono in Pšato. Na ravnici med gospodarsko cono in Gobavico, kjer se predvideva ureditev suhega zadrževalnika, prevladujeta razreda preostale in majhne poplavne nevarnosti, mestoma tudi srednje. Ob Cegvenškem bajerju prevladujeta razreda preostale in majhne poplavne nevarnosti, mestoma se izkazuje razred srednje poplavne nevarnosti. Eden pomembnejših ukrepov za izboljšanje poplavne varnosti za območje ob Stari Pšati je v letu 2024 izvedena obnova vtočnega objekta v Staro Pšato. Prenovljeni objekt je bil pri določanju razredov poplavne nevarnosti v HHŠ že upoštevan.

Za zagotavljanje obnove in razvoja na območjih, ki so jih prizadele poplave v avgustu 2023, oziroma za zmanjšanje poplavne ogroženosti mesta Mengeš in pretežnega dela nižinskega dela občine Mengeš se v severnem delu naselja Mengeš načrtuje umestitev suhega zadrževalnika Pšata. Obstoječi razbremenilni kanal Pšate namreč ne zadošča za prevajanje njenih visokih vod, kar se je potrdilo tudi v avgustu 2023, ko je bila kapaciteta kanala presežena in je prišlo do preliva desne brežine kanala.

Večji del pobočij Gobavice (strma pobočja) sovpada z območjem srednje, velike in zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta plazljivih območij ni najbolj natančna - izdelana je v merilu 1:250.000). Ne glede na navedeno za pobočja Gobavice ni podatkov o morebitnih zemeljskih ali hribinskih plazovih. Za vzhodno pobočje Debelega vrha je deloma značilna srednja in velika verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov.

Na vodotoku Pšata in pritokih ter na razbremenilnem kanalu je treba z rednim čiščenjem naplavin in zarasti vzdrževati ustrezno prevodnost vode. Pri nadaljnjem usmerjanju razvoja mesta je pomembno ohranjanje retencijskih območij ob vodotokih oziroma zagotavljanje njihovo vzpostavitev, kjer je to mogoče. Padavinske odpadne vode se, kjer je to mogoče, ponika. S tem se obnavlja podzemno vodo v vodonosniku in zmanjša hipni dotok v vodotoke oziroma kanalizacijo. Za zadrževanje vode se spodbuja uporaba na naravi temelječih rešitev (zelene strehe, zeleni pasovi, zadrževalniki z vegetacijo, mokrišča ipd.).

4.11. Namembnost površin in izkoriščenost prostora

V naselju je največ stanovanjskih stavb. Stanovanjske stavbe prevladujejo v vseh delih naselja razen v severnem delu. V starejših delih naselja (naselbinskih jedrih) prevladujejo domačije sestavljene iz stanovanjskih stavb in gospodarskih poslopij (ta so kmetijski dejavnosti namenjena le še izjemoma predvsem v robnih predelih južnega dela Mengša, gospodarska poslopja so danes večinoma namenjena drugim gospodarskim dejavnostim). Stavbe splošnega družbenega pomena se nahajajo v središču naselja. Stavbe, v katerih prevladujejo dejavnosti (npr. gostinske, poslovne, obrtne ipd.), so točkovno posejane po precejšnjem delu naselja, razen v stanovanjskih območjih v južnem in jugozahodnem delu mesta ter v vzhodnem delu med Mehletovo ulico in Kolodvorsko cesto, kjer prevladuje čista stanovanjska gradnja. Večje industrijske in skladiščne stavbe se nahajajo v gospodarski coni v severnem delu naselja, v središču naselja na območju podjetja Filc in ob Cegvenškem bajerju.

Veljavna namenska raba prostora in namembnost stavb sta v naselju v večinoma usklajeni (degradirana območja oz. območja z neprimerno rabo ob Cegvenškem bajerju, na območjih severno od Ravbarjevega gradu (»HNG«) in »Filca« se prenavljata oz. preoblikujeta). Namenska raba prostora je s podatki o parcelah iz katastra nepremičnin kar usklajena, večja odstopanja so le v delih jugozahodnega dela naselja.

Površina stavbnih zemljišč v ureditvenem območju naselja Mengeš je trenutno okvirno 199 ha (brez obvoznice Mengeš, ki je površine približno 18 ha). Od tega jih je največ, 103,3 ha namenjenih območjem stanovanj (SS, SK), sledijo centralne dejavnosti (CU, CD) zastopane s 33,5 ha, območja proizvodnih dejavnosti (IG) 30,3 ha, območja zelenih površin (ZS, ZP, ZD, ZK, ZV) 21,6 ha, posebna

območja (BT, BD) 5,3 ha, območja za infrastrukturo (PC, PO, O) 4,2 ha in površine razpršene poselitve (A) na Gobavici 1,0 ha.

Od 199 ha stavbnih zemljišč jih je nepozidanih le 12,4 ha (6,2 %) vključno s površinami za širitev pokopališča. 7,0 ha jih je namenjenih območjem stanovanj, 1,6 ha centralnim dejavnostim, 1,7 ha proizvodnim dejavnostim, 1,2 ha posebnim območjem in 0,8 ha območjem zelenih površin. Na območju stanovanj je 6,8 % nepozidanih stavbnih zemljišč (od teh jih je velik delež urejenih zazidljivih zemljišč¹⁰). Območja centralnih dejavnosti so nepozidana v 5,7 % (od teh jih je večina urejenih zazidljivih). Na območju proizvodnih dejavnosti je nepozidanih 5,5 % površin (vsa so urejena zazidljiva zemljišča), na posebnih območjih pa je prostih zemljišč še slaba polovica.

Nekatera nepozidana stavbna zemljišča se prekrivajo z varovanimi območji, npr. arheološkimi najdišči (osrednji zahodni in severovzhodni del mesta), kjer je lahko poseganje v prostor omejeno. Večji delež nepozidanih stavbnih zemljišč v zahodnem in osrednjem delu naselja vzdolž Pšate je bil prizadet v poplavih avgusta 2023.

Bilance stavbnih zemljišč in nepozidanih zemljišč so podrobneje razvidne iz Priloge 2 in grafičnega dela te urbanistične zasnove.

4.12. Usmeritve za razporeditev dejavnosti v naselju z morebitnimi vplivi na sosednja območja

4.12.1. Veljavni pravni režimi in druge vsebine pomembne za razvoj naselja

Kot del izhodišč za načrtovanje razvoja naselja sta izdelana grafična prikaza Analiz obstoječega stanja glede značilnosti zemljišč, na katerih so prikazani:

- dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč, bonitete zemljišč in agrarne operacije,
- prikaz pravnih režimov pomembnih (omejujočih) za razvoj naselij kot so: najboljša kmetijska zemljišča (K1), območja ohranjanja narave (območja Natura 2000 in območja naravnih vrednot), območja kulturne dediščine (arheološka najdišča, kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, kulturna krajina), območja državnih prostorskih načrtov, vode, vodovarstvena območja (območje zajetja, I. in II. varstveni režim), poplavna območja (območja razredov srednje in velike poplavne nevarnosti povzeta po zgoraj navedeni HHŠ), plazljiva območja (srednja, velika in zelo velika verjetnost pojavljanja plazov).

Različna varovana in zavarovana območja se medsebojno pogosto prekrivajo, tako da se srečamo tudi s predeli z več opredeljenimi vrstami varovanj. Kot je razbrati iz grafičnega prikaza je za pretežni del okolice naselja opredeljena vsaj ena vrsta varovanj in omejitev (pas zemljišč vzhodno od obstoječih stavbnih zemljišč do obvoznice Mengeš, predel med obvoznico in Liparjevo cesto južno od Mengša, predel severozahodno od gospodarske cone v severnem delu Mengša, ravnica med gospodarsko cono in Gobavico). Območja z več opredeljenimi varovanji in omejitvami so pas zemljišč severno od obstoječih stavbnih zemljišč do obvoznice Mengeš, predeli zahodno in jugozahodno od grajene strukture naselja.

¹⁰ razvojne stopnje nepozidanih zemljišč po ZUreP-3

4.12.2. Notranji razvoj

Z izgradnjo obvoznice, ki je središče naselja prometno razbremenila, je omogočeno njegovo celostno urejanje. Ob ohranjanju njegove identitete (značilna razporeditev stavb in javnih površin, objekti zgodovinskega pomena npr. cerkev sv. Mihaela, Staretov in Ravbarjev grad, posamezne domačije in trške hiše) se v središču naselja krepi umeščanje družbenih, gostinskih (tudi nastanitev), storitvenih in podobnih dejavnosti. Nedavni ureditvi mestne ulice naj sledi zagotavljanje dopolnilnih kapacitet za mirujoči promet, krepitev povezav z drugimi deli naselja in urejanje drugih javnih površin. V robnih predelih središča na južni (območje Filc) in severni (območje HNG) strani se obstoječe objekte proizvodnih dejavnosti nadomesti s prostorskimi ureditvami primernimi za lokacijo v središču naselja, zanje pa po potrebi poišče drugo primerno lokacijo. Objekte dejavnosti gradbenega podjetja HNG d.o.o., specializiranega za izvajanje del na področju nizkih gradenj, vzdrževanja cest in urejanja voda, na podlagi podeljenih koncesij pa izvajajo tudi javne službe vzdrževanja cest in urejanja voda, se nadomesti na območju Drnovo.

S storitvenimi in oskrbnimi dejavnostmi naj se krepi celotna poteza vzdolž vzdolžne prometne povezave skozi središče naselja. Na stičišču obstoječih in načrtovanih cest v južnem delu naselja se ureja južni vhod v naselje, kjer se ohranja in nadgrajuje programski preplet dejavnosti. Ob tem se obstoječe območje gospodarske cone (območje IZI MOBILI) preoblikuje predvsem za trgovske dejavnosti (obstoječe proizvodne dejavnosti se lahko ohranja, njihov nadaljnji razvoj pa je potrebno načrtovati na drugih primernih lokacijah, npr. na območju gospodarskih in poslovnih con v severnem delu Mengša). Južni vstopni del naselja je dobro dostopen tudi z vidika varnega dostopa za pešce in kolesarje, kar je še posebej pomembno za dostopanje do območja družbene infrastrukture (vrtca) in oskrbnega programa.

Področje Cegvenškega bajerja, ki ga sestavljajo proizvodni objekti nekdanje opekarne v jugovzhodnem delu in zelene površine na preostalih delih okolice jezera, se celovito uredi za turistične in rekreacijske dejavnosti, opcijsko pa lahko tudi za varstvo starejših (dom za starejše, stanovanja za prebivanje starejših). Kot je zgoraj navedeno se dom za starejše v središču Mengša spopada z veliko prostorsko stisko, hkrati pa je brez zunanjih parkovnih površin. Prednost območja Cegvenškega bajerja je relativna bližina objektov družbene infrastrukture in storitvenih dejavnosti ter možnost zagotavljanja zunanjih bivalnih površin v mirnem okolju. Intenzivnejšo izrabo prostora se načeloma predvideva v jugovzhodnem (sanacija degradiranega območja) in južnem delu območja bajerja, ostale površine pa se namenja (ohranja) ekstenzivni rekreacijski rabi (na področjih bolj oddaljenih ob bajerja je lahko raba bolj intenzivna z možnostjo umestitve športnih igrišč v zelenju). Zelene površine se namenja vsem starostnim skupinam (medgeneracijski stiki). Glede na varovanja in omejitve značilne za območje bo treba prostorske ureditve na območju bajerja uskladiti s pristojnimi službami za varovanje narave in za vode (za območje Cegvenškega bajerja so bili v okviru priprave osnovnega OPN in postopka CPVO določeni omilitveni ukrepi predvsem z vidika ohranjanja narave), pogoj za urejanje območja pa je ureditev dostopa z umestitvijo južne povezovalne ceste.

Na ostalih delih mesta se načeloma ohranja in dopolnjuje obstoječe ureditve in stavbno strukturo. Stanovanjska območja ob severovzhodnem robu gospodarske cone ob Gorenjski cesti v severnem delu mesta se, če je to mogoče, prednostno namenja območjem za gospodarske dejavnosti. Robne

predele ob gospodarski coni se lahko opredeli kot prehodna območja med območji gospodarskih dejavnosti in bivanja. Večje proizvodne dejavnosti v pretežno bivanjskih območjih se seli na primernejše lokacije.

4.12.3. Širitve naselja

Načrtovanje širitev oziroma razvoja naselja se opira na veljavni OPN, zgoraj opisane: oceno prihodnjega demografskega razvoja, družbene in gospodarske potrebe ter druge ugotovitve iz te strokovne podlage (npr. zmanjšanje poplavne ogroženosti). Veljavni OPN v viziji razvoja predvideva povečanje mesta zlasti v obroču znotraj nove obvoznice, ki obide Mengeš vzhodno od pozidave. Širitev zazidljivih površin Mengša proti zahodu je omejena s konfiguracijo terena, obstoječo kvaliteto razporeditvijo dejavnosti in zelenih površin ter varovanimi in zavarovanimi območji. S to strokovno podlago se sledi viziji iz OPN, ki se jo dopolni še z zaokrožitvijo naselja v severnem delu mesta, vključujoč umestitev suhega zadrževalnika. Za razvoj naselja je pomembno, da se ne širi vzhodno od obvoznice Mengeš.

Bistvenega pomena za razvoj mesta so (glej tudi točko o prometnem omrežju):

- izvedena obvoznica Mengeš,
- predvidena južna povezovalna cesta proti območju Cegvenškega bajerja, ki bo pripomogla k prometni razbremenitvi južnega dela Mengša,
- predvidena primarna povezovalna cesta - notranji cestni obroč vzporeden s traso obvoznice med Slovensko in Gorenjsko cesto,
- ukrepi za zmanjšanje poplavne ogroženosti mesta.

Kot je zgoraj navedeno se razvoj mesta v prevladujočem delu predvideva zlasti med obstoječo pozidavo mesta in obvoznic Mengeš ter da se za prometno napajanje novih poselitvenih območij predvideva umestitev nove primarne povezovalne ceste vzporedno z obvoznic (ta bo hkrati služila razbremenitvi obstoječega prometnega omrežja, glej zgoraj). Pas med obstoječo pozidavo in predvideno primarno povezovalno cesto se prednostno namenja bivanju, na delu pa programskemu prepletu dejavnosti. V pasu med predvideno primarno povezovalno cesto in obvoznic se v območju med Grobeljsko cesto in Maistrovo ulico oblikuje sekundarno središče za (nujno potrebne) dopolnilne centralne dejavnosti (družbena infrastruktura) in zelene površine namenjene športnim programom (oboje za obstoječe in načrtovane potrebe prebivalstva tudi kot razbremenitev obstoječega športnega parka pod Gobavico). Pas med Grobeljsko cesto in razbremenilnim kanalom se nameni pretežno bivanju, severni obod pa gospodarskim in poslovnim dejavnostim z zelenim vložkom severno od razbremenilnega kanala.

Za razvoj mesta je pomembna tudi južna povezovalna cesta na južni strani mesta, ki se proti območju Cegvenškega bajerja odcepi v južnem krožišču obvoznice Mengeš. V OPN je sicer koridor za njen potek že določen, vendar se je pri njenem podrobnejšem umeščanju v prostor izkazala potreba po spremembi trase na desnem bregu Pšate tako, da se jo pomakne proti jugu ob obstoječi kanal. Medtem, ko je v UN pas zemljišč med načrtovano cesto in obstoječimi stavbnimi zemljišči namenjen širitvi naselja, se s to urbanistično zasnovo med obstoječo pozidavo naselja in načrtovano cesto na desnem bregu Pšate ohrani proste površine, predvidi se samo manjša zaokrožitev naselja, kot izravnavna linije naselja.

Nujno potrebne površine za razvoj gospodarskih dejavnosti se načrtuje tudi kot širitev gospodarske cone v severnem delu mesta med obstoječim naseljem in Pšato. Kot ukrep za zmanjšanje poplavne ogroženosti mesta se v severnem delu mesta zagotavlja izvedba suhega zadrževalnika.

4.12.4. Okvirno ureditveno območje naselja

Okvirno ureditveno območje naselja obsega širše območje mesta Mengeš. Obsega območje grajene strukture mesta Mengeš z območji Gobavice, ravnice med gospodarsko cono in Gobavico, Cegvenškega bajerja ter površin do menceške obvoznice, vključno z obvoznico. Pri določitvi okvirnega ureditvenega območja naselja se je v veliki meri sledilo v UN določenemu območju urbanističnega načrta, ob tem, da je v okvirno ureditveno območje naselja vključen še razvoj naselja v južnem (južni vhod) in severnem delu (suhi zadrževalnik, gospodarska cona) mesta ter spremenjen potek južne povezovalne ceste. Okvirno ureditveno območje naselja obsega približno 384 ha.

4.13. Način razvoja naselja oziroma njegovih delov

V predhodnem besedilu je ugotovljeno, da sta veljavna namenska raba prostora in namembnost stavb v naselju v veliki meri usklajeni razen na območjih, kjer se predvideva ureditev degradiranih območij oz. območij z neprimerno rabo (Filc, HNG, Cegvenški bajer). Kot izhaja iz predhodnih poglavij razporeditev dejavnosti v naselju in iz nje izhajajoča veljavna namenska raba prostora ne zmoreta več v zadostni meri zagotavljati razvoja funkcij občinskega središča zlasti družbene infrastrukture (znatna območja teh so bila tudi prizadeta v poplavah avgusta 2023, npr. deli Vrtca Mengeš) in možnosti razvoja gospodarskih dejavnosti, mesto pa na splošno zaznamuje majhen delež / pomanjkanje nepozidanih stavbnih zemljišč. Deloma se lahko nekatere manjkajoče funkcije mesta zagotavlja tudi z ureditvijo degradiranih območij, kar pa je lahko dolgotrajen proces pogosto povezan z iskanjem ustrežnejše lokacije za obstoječe dejavnosti, pridobivanjem zemljišč itd. Turistično ponudbo, predvsem turistične namestitve, se spodbuja zlasti v središču naselja. Za zmanjšanje poplavne ogroženosti v mestu se načrtuje umestitev suhega zadrževalnika.

V poglavju Usmeritve za razporeditev dejavnosti v naselju z morebitnimi vplivi na sosednja območja se predvidene širitve naselja oziroma razvoj naselja načrtujejo etapno. Najprej se izvedejo:

- širitev naselja v pasu zemljišč ob obvoznici Mengeš v kareju med Grobeljsko cesto in Maistrovo ulico namenjena oblikovanju sekundarnega središča za dopolnilne centralne dejavnosti (predvsem izobraževalne, vzgojne, kulturne in upravne dejavnosti), zelenim površinam namenjenim športnim programom prednostno za razbremenitev obstoječega športnega parka pod Gobavico ter bivanju med obstoječimi stavbnimi zemljišči in predvideno povezovalno cesto; okvirna površina širitve je 15,1 ha, od tega se za sekundarno središče predvidi cca 4,6 ha, za športno rekreativne površine 6,9 ha in za bivanje 2,3 ha; širitev naselja je treba načrtovati naenkrat za celotno območje kareja (OPPN), z gradnjo se lahko prične po izgradnji dela primarne povezovalne ceste med Grobeljsko cesto in Maistrovo ulico, kar bo omogočilo aktivacijo stavbnih zemljišč na obeh straneh ceste,
- širitev naselja za gospodarske dejavnosti / širitev gospodarske cone v pasu zemljišč med Gorenjsko cesto in menceško obvoznico približno do javne poti proti območju Drnovo oziroma trase predvidene primarne povezovalne ceste (vzhodna širitev) ter v pasu zemljišč med cesto Jama proti Topolam in Pšato (zahodna širitev); okvirna površina širitve je 8,0 ha, od tega sta

vsaka od širitev približne površine 4,0 ha; pred urejanjem zahodne širitve je treba zagotoviti ukrepe za varstvo pred poplavami, ob urejanju vzhodne širitve pa je treba ohranjati traso predvidene primarne povezovalne ceste, širitve se podrobneje načrtuje z OPPN,

- manjše zaokrožitve naselja oziroma uskladitve z dejanskim stanjem, kot izravnave linije naselja,
- umestitev suhega zadrževalnika Pšata, kot prostorska ureditev za odpravo posledic naravne nesreče.

V drugi oziroma kasnejših etapah se predvidene širitve naselja načrtujejo še na ostalih območjih znotraj mengeške obvoznice. To so::

- širitev naselja v pasu zemljišč do obvoznice med Kolodvorsko in Grobeljsko cesto; površine med Grobeljsko cesto in pozidavo ob Jarški cesti se namenja prepletu dejavnosti na vhodu v naselje ob smiselnem vključevanju obstoječe pozidave, površine med pozidavo ob Jarški cesti in razbremenilnikom Pšate pretežno bivanju, površine med razbremenilnikom in Kolodvorsko cesto pa poslovnim dejavnostim na vhodu v naselje ter zelenim površinam (tudi kot zelena bariera proti območju proizvodnih dejavnosti Lek-a) na površinah za bivanje se predvidi pozidava večjih gostot (večstanovanjska gradnja, etažnost do P + 3) z izjemo vzhodnega roba in v pasu zemljišč med obstoječo stavbno strukturo ter predvideno primarno povezovalno cesto, kjer se predvidi pozidava manjših gostot; prestavitev trase primarne povezovalne ceste proti vzhodu (glede na OPN) omogoča povečanje obstoječih površin za mirujoči promet za stanovanjsko sosesko ob Levčevi in Slamnikarski ulici (možnost izgradnje garažne hiše); okvirna površina širitve naselja je 13,5 ha, od tega se za bivanje predvidi približno 8,6 ha (brez površin za vrtičkarstvo, ki se jih dolgoročno predvidi za bivanje), za preplet dejavnosti in za poslovne dejavnosti približno 2,7 ha, za zelene površine pa 1,7 ha; širitev naselja je treba načrtovati celovito, z gradnjo se lahko prične po izgradnji dela primarne povezovalne ceste med Grobeljsko in Kolodvorsko cesto z vmesno premostitvijo razbremenilnika,
- širitev naselja v pasu zemljišč do obvoznice med Kolodvorsko in Kamniško cesto; površine med obstoječo pozidavo mesta in predvideno primarno povezovalno cesto se namenja bivanju, ostale pa oblikovanju poslovne cone s poudarkom na oblikovanju vhodov v mesto; okvirna površina širitve naselja je 6,1 ha, od tega se za oblikovanje poslovne cone predvidi 3,3 ha, za bivanje pa 2,8 ha, širitev naselja je treba načrtovati celovito, z gradnjo se lahko prične po izgradnji dela primarne povezovalne ceste med Kamniško in Kolodvorsko cesto,
- širitev naselja v pasu zemljišč do obvoznice med Kamniško cesto in javno potjo proti območju Drnovo; površine med obstoječo pozidavo mesta in predvideno primarno povezovalno cesto se namenja bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ostale pa oblikovanju poslovne cone s poudarkom na oblikovanju vhoda v mesto (obstoječe stavbe se smiselno vključi v prostorsko ureditev); okvirna površina širitve naselja je 10,3 ha, od tega se za oblikovanje poslovne cone predvidi 6,5 ha, za bivanje pa 3,8 ha, širitev naselja je treba načrtovati celovito, z gradnjo pa se lahko prične po izgradnji dela primarne povezovalne ceste med Kamniško in Gorenjsko cesto,
- širitev naselja v pasu zemljišč do obvoznice severno od trgovskega centra Tuš v južnem delu mesta, površine bodo služile dopolnilnemu oblikovanju južnega vhoda v naselje namenjenemu programskemu prepletu dejavnosti, ki se ga prednostno namenja trgovini, oskrbnim in storitvenim dejavnostim; okvirna površina širitve naselja je 2,8 ha, načrtovati pa jo je treba celovito.

V okvirno ureditveno območje naselja so vključena tudi kmetijska in gozdna zemljišča, na katerih niso predvidene širitve stavbnih zemljišč (oziroma spremembe namenske rabe prostora), so pa zaradi svoje lege povezana z drugimi deli naselja in so v funkciji poselitve (pretežni del območja Gobavice, ravnica med v severnem delu Mengša med gospodarsko cono in Gobavico ter kmetijska zemljišča v južnem delu Mengša ob predvideni južni povezovalni cesti in na vznožju Gobavice).

Suhi zadrževalnik Pšata

Za zagotavljanje obnove in razvoja na območjih, ki so jih prizadele poplave v avgustu 2023, oziroma za zmanjšanje poplavne ogroženosti mesta Mengeš in pretežnega dela nižinskega dela občine Mengeš se v severnem delu naselja Mengeš načrtuje umestitev suhega zadrževalnika Pšata. Ta bo omočen le v času visokovodnih dogodkov.

Zadrževalnik se načrtuje na obstoječih poplavnih ravninah, kjer s svojo funkcijo povečuje retencijsko sposobnost območja. Umešča se med poseljene površine mesta Mengeš ter pobočji Gobavice in Debelega vrha. Obkrožajo ga:

- območje smučarskih skakalnic in manjši ribnik na vzhodni strani,
- površine gospodarske cone na severni strani,
- pobočje Gobavice na južni strani ter
- pobočje Debelega vrha na zahodni strani.

Okvirna površina suhega zadrževalnika je 48,3 ha.

Na območju predvidenega zadrževalnika tečeta dva desna pritoka Stare Pšate, ob severnem robu pa je speljan razbremenilni kanal Pšate. V vodotoke se steka še nekaj melioracijskih kanalov. Na območju po namenski rabi prevladujejo najboljša kmetijska zemljišča (K1), nekaj je še gozdnih (G) in drugih kmetijskih zemljišč (K2) ter površinskih voda (VC). Po dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč na območju prevladujejo njive, travniške površine in druge kmetijske površine (drevesa in grmičevje, kmetijsko zemljišče v zaraščanju). Za območje je značilna obvodna vegetacija in druge skupine dreves, na južni in zahodni strani pa sega do robov gozdnatih pobočij.

Preko območja je speljana lokalna cesta Mengeš – Vodice (cesta Jama). Na vznožju Gobavice poteka javna pot proti Spomeniku talcev, na ravnici pa je speljana mreža poljskih poti. V zahodnem delu se nahajajo objekti in naprave navigacijskih služb (bližina letališča). Obravnavane površine ob Pšati se že sedaj varuje kot pomembne retencijske površine za razlivanje visokih voda, ki se jih preusmerja iz poplavnih površin nad Topolami.

Kot najboljša rešitev za zadrževanje poplavnih voda se je izkazala izvedba suhega zadrževalnika z dvema nasipoma (pregradama) in zadrževalnima bazenoma. Predvidena kapaciteta suhega zadrževalnika je cca 800.000 m³. Izvedba enega nasipa se načrtuje na robu ravnice pri smučarskih skakalnicah (v nadaljevanju: nasip 2), drugega pa na območju poteka lokalne ceste Mengeš – Vodice (v nadaljevanju: nasip 1). V suhem zadrževalniku se zadrži visoke vode desnih pritokov Stare Pšate, ki tečeta na območju predvidenega zadrževalnika in visoke vode iz reguliranega dela Pšate.

Pritoka Stare Pšate in zaledne vode bodo nasipa (pregradi) prečkali v prepustih ustrezne velikosti, ki ob visokih vodah predstavljajo dušilko s sposobnostjo omejevanja iztoka iz pregrade. Za odtekanje / razbremenitev visokovodnih pretokov iz reguliranega dela Pšate (severozahodni rob zadrževalnika) se

zahodno od nasipa 1 predvidi (ohranja) nadzorovano prelivanje desne brežine kanala v območja zadrževalnika. Polnjenje zadrževalnika se začne, ko se doseže kapaciteta pretočnosti razbremenilnega kanala dolvodno ob upoštevanju ustrezne varnostne višine. Ob oziroma v primeru presežene kapacitete zadrževalnika se voda iz zadrževalnika pri nasipu 2 vrača nazaj v razbremenilni kanal Pšate, si čimer se začne koriščenje varnostne višine na tem odseku. Ob nastopu visokih voda se predvidoma prednostno napolni zahodni (gorvodni) zadrževalni bazen (nasip 1). Ko je dosežena njegova maksimalna kapaciteta, se vode preko preliva nadalje stekajo v vzhodni (dolvodni) bazen.



Slika 6: Lokalna cesta Mengeš – Vodice pri mostu čez kanal Pšate (foto: maj 2026, vir: lasten)



Slika 7: Pogled na oster ovinek na lokalni cesti Mengeš – Vodice (foto: maj 2026, vir: lasten)

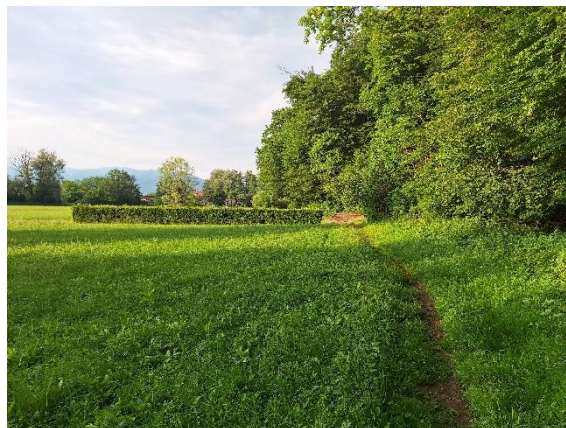
Predvidena nasipa zadrževalnika se ustrezno vpne v obstoječi relief med nasipom ob razbremenilnem kanalu Pšate oz. reguliranem delu Pšate in pobočjem Gobavice. Nasip 1 sledi poteku lokalne ceste Mengeš – Vodice od mostu čez razbremenilni kanal pri gospodarski coni do vstopa v dolino proti Šinkovem Turnu. Lokalno cesto se dvigne na nasip, oster ovinek v osrednjem delu pa se ublaži in predvidi v večjem radiju. Nasip 1 bo dolžine cca 660 m, njegova krona pa (za potrebe zagotavljanja varnosti v cestnem prometu) širine do 8 m. Na nasip se ustrezno naveže obstoječe poljske poti, vključno z dostopom do objektov in naprav navigacijske službe.

Nasip 2 se načrtuje pri območju smučarskih skakalnic v bližini sotočja Stare Pšate in razbremenilnika. Pri njegovem umeščanju se upošteva obstoječe območje skakalnic in pripadajoče dostope, obstoječi ribnik ter območje Spomenika talcem na Zaloki pod Gobavico. Nasip se predvidi v krivulji od nasipa razbremenilnega kanala mimo ribnika in skakalnic, kjer se usmeri proti zahodu in se na svojem poteku proti pobočju Gobavice ustrezno izogne Spomeniku talcev. Nasip 2 bo dolžine cca 310 m. Obstoječi dostop za motorni promet do skakalnic se prilagodi poteku nasipa in v krožnem loku deloma poteka po vrhu nasipa (variantno se lahko dostop do skakalnic za motorna vozila predvidi vzdolž Stare Pšate ob zagotovitvi dodatne premostitve ob sotočju Stare Pšate in njenega pritoka). Na nasip se ustrezno navežejo še obstoječe poljske in pešpoti. Med Staro Pšato, Gobavico in nasipom se oblikuje zeleni pas (dopolnitev mestnega parka), ki ga navezave na nasip delijo na več območij: območje skakalnic, območje spomenika, območje ribnika. Območje skakalnic se lahko nadgradi v večnamenski prireditveni prostor, kjer se njihov krožni iztek uredi v obliki manjšega amfiteatra s tribunami na predvideni brežini nasipa. Na območju spomenika talcem se z umestitvijo nasipa in navezave na obstoječo pot pod Gobavico ustvari intimnejši prostor, ki se ga ohranja in parkovno ureja. Obliko ribnika v bližini sotočja

Stare Pšate in razbremenilnika se po potrebi prilagodi nasipom, celotno območja pa se lahko parkovno ureja.



Slika 8: Pogled proti smučarskim skakalnicam s severozahodne smeri (foto: maj 2026, vir: lasten)



Slika 9: Obstoječa pot pod Gobavico proti Spomeniku talcev (foto: maj 2026, vir: lasten)

Območje zadrževalnika, ki bo dopolnjevalo mestne zelene predele, je že sedaj z drugimi deli mesta povezano s pešpotmi (zelena os), ki povezujejo (in bodo še nadgrajene) območje Cegvenškega bajerja, parkovne površine pod Gobavico v osrednjem delu Mengša ter območje smučarskih skakalnic in nadalje potekajo vse do naselja Topole (tudi kot varna šolska pot) ob razbremenilnem kanalu Pšate.

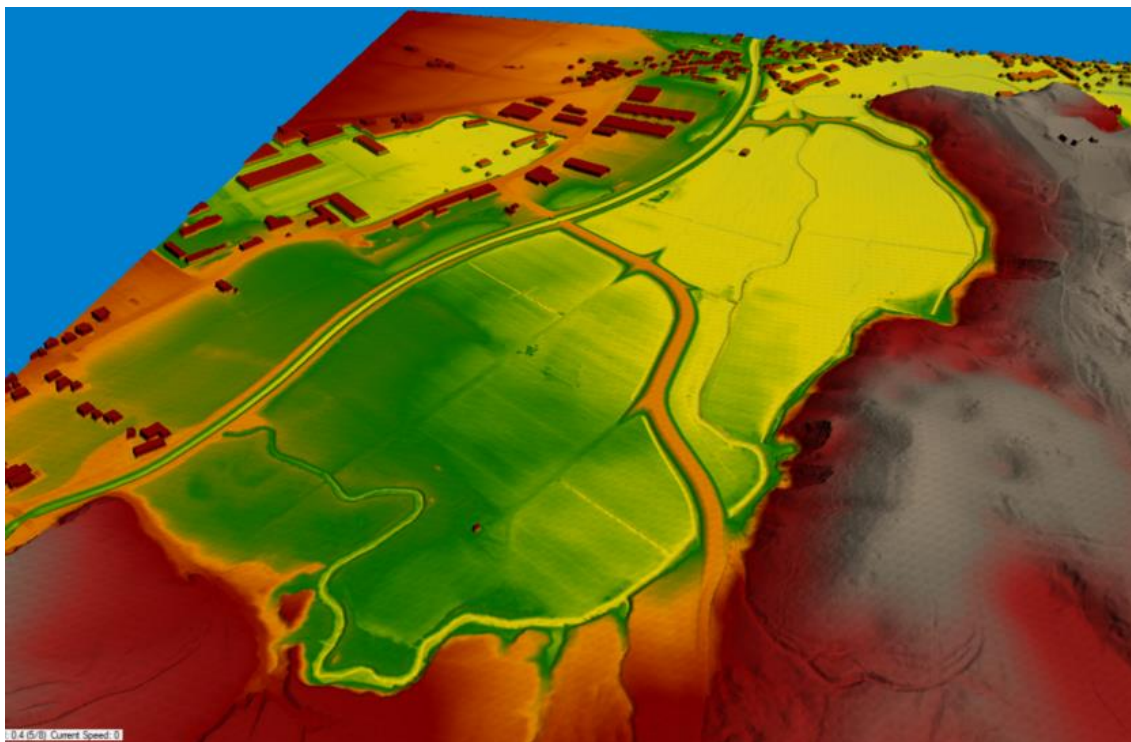
Samo območje predvidenega zadrževalnika je preprejeno s pešpotmi in poljskimi potmi. Med pomembnejše pešpote uvrščamo (zgoraj opisano) pot na nasipu razbremenilnega kanala Pšate ter pot k Spomeniku talcev, ki poteka od območja skakalnic, mimo Spomenika talcem do lokalne ceste proti Vodiciam (Šinkov Turn). Obe poti se združita na območju sotočja razbremenilnega kanala Pšate in Stare Pšate. S poti pod Gobavico se odcepi planinska pot proti Mengeški koči oziroma omrežju peš in tematskih poti na Gobavici. Pot pod Gobavico se lahko nadaljuje po gozdni poti do Topol na vznožju pobočja Debelega vrha.

Nasipe se oblikuje na način prilagajanja prostoru. Na najvišjem delu predvidoma ne bodo višji od 4,5 m nad terenom. Brežine nasipov se predvidi v blažjih naklonih načeloma v razmerju 1:3. Na vznožju nasipov se na strani zadrževalnih bazenov predvidi jarek za odvajanje zalednih voda. Kot je zgoraj opisano se nasip 2 predvideva na vzhodnem robu ravnice, za nasip 2 pa se uporabi trasa obstoječe lokalne ceste proti Vodiciam.

Ker je zadrževalnik načrtovan kot suhi zadrževalnik visokih voda, bo pretežni del območja ostal v kmetijski oziroma gozdni rabi. V tem delu se ohranjata obstoječe stanje in obstoječa vegetacija v največji možni meri. Sprememba namenske rabe prostora se predvidi na območju objektov zadrževalnika – to je nasipov (pregrad), prepustov, prelivov in jarkov za odvajanje zalednih voda. Za objekte zadrževalnika se predvidi namenska raba prostora območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (N).

Z objekti zadrževalnika, kjer se predvideva sprememba rabe v »N«, se posega na (obseg površin je okviren¹¹):

- najboljša kmetijska zemljišča K1 v obsegu 4,5 ha (45.110 m²),
- gozdna zemljišča G v obsegu 1730 m²,
- druga kmetijska zemljišča K2 v obsegu 935 m²,
- celinske vode VC v obsegu 1605 m²,
- območja vodne infrastrukture VI v obsegu 3985 m²,
- površine za oddih rekreacijo in šport ZS v obsegu 145 m².



Slika 10: Okviren prostorski prikaz predvidenega suhega zadrževalnika v Mengšu (izdelal: TEMPOS d.o.o.)

Na območju predvidenega suhega zadrževalnika se boniteta zemljišč giblje okrog 70 (64-71).

Na južnem robu se z območjem predvidenega suhega zadrževalnika posega na območje naravne vrednote Rašica - Dobeno - Gobavica - osameli kras (ev. št. 5032) in območje Natura 2000 Rašica (SI3000275), pretežno zgolj z območjem največje predvidene ojezeritve ob visokovodnih dogodkih. Z objekti zadrževalnika (PNRP »N«) se posega na:

- območje Natura 2000 okvirno v obsegu 1430 m²,
- območje naravne vrednote okvirno v obsegu 1015 m².

Jugovzhodni del območje predvidenega zadrževalnika sega na območje varstva kulturne dediščine – to je na območje enote Mengeš - Območje menceških gradov (EID 1-09518).

V postopku priprave OPPN za obnovo se ustrezno ureja tudi območje objektov in naprav navigacijskih služb.

¹¹ Natančnost za nivo te strokovne podlage, kar velja tudi za izračune v nadaljevanju

Območje suhega zadrževalnika bo predvidoma poplavljen približno na 50 do 100 let.

Območje suhega zadrževalnika z objekti zadrževalnika je razvidno tudi iz grafičnega dela; podrobneje na grafičnih prikazih Situacija ureditve suhega zadrževalnika Pšata v Mengšu.

4.14. Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje

Prostor mesta je v OPN (ob upoštevanju usmeritev iz UN) razčlenjen na enote urejanja prostora (to so območja z enotnimi funkcionalnimi in oblikovnimi značilnostmi ob upoštevanju pravnih režimov). Za posamezno enoto urejanja prostora so v OPN opredeljeni namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, ki med drugim vsebujejo tudi pogoje glede lege, velikosti in oblikovanja objektov ter za parcelacijo. Za nekatera območja so sprejeti OPPN oziroma je predpisana njihova izdelava, med drugimi tudi za sanacijo degradiranih območij.

Za mesto Mengeš velja, da so nekatere obstoječe urbanistične in arhitekturne rešitve bolj kvalitetne in jih je vredno ohraniti in posnemati, spet druge so čisto solidne, nekatere pa so manj kvalitetne in jih je treba prenavljati / sanirati. Za naselbinska jedra (središče naselja) so značilni bolj tradicionalni vzorci razmeščanja pozidave kot so strnjena obcestna pozidava z enotno orientacijo stavb, ki sledi poteku ceste ter mestoma gručasta pozidava, z dominantno (cerkev sv. Mihaela) in gradovoma lociranimi na robovih jedra. Za novejša dela naselja je značilna mrežna razporeditev razmeščanja pozidave, ki je ponekod podrejena funkcionalnim zahtevam posameznega dela naselja. Načeloma velja, da se z umeščanjem novih objektov in ureditev prilagaja obstoječim (kvalitetnim) značilnostim razmeščanja pozidave v okolici.

V OPN je za posamezne enote urejanja prostora določen eden ali več tipov zazidave. OPN na območju občine ugotavlja naslednje značilne tipe pozidave:

- a - prostostoječi objekti / enostanovanjska prostostoječa stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami, dvojčki,
- b - nizki strnjeni objekti / vrstne hiše,
- ac - nizka stavba podolgovatega tlorisnega gabarita / prostostoječa enostanovanjska stavba ali nestanovanjska stavba,
- j - ohranjena območja jeder, vaško in trško jedro,
- av - visoki objekti večjega merila, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti),
- c - objekti svojstvenega oblikovanja, objekti centralnih dejavnosti (cerkve, šole, poslovnih objekti, objekti zdravstvene dejavnosti,) in druge stavbe, ki jih za radi svojstvenega oblikovanja ni mogoče umestiti med druge tipe stavb,
- e - objekti velikega merila in tehnološke stavbe (pritlični ali nadstropni objekti velikih razponov, namenjeni proizvodni dejavnosti, športu, posebnim dejavnostim, kot so nakupovalna središča...),
- f - tehnološki objekti (silosi, cisterne, infrastrukturni objekti s svojstvenim oblikovanjem, čistilna naprava, transformatorska postaja, betonarna itd.).

Razporeditev območij z značilnimi tipi pozidave je prikazana na karti Območja prepoznavnih značilnosti v prostoru in zeleni sistem. Za staro jedro so značilni stavbni kompleksi domačij in trške stavbe s podolžno obliko, veliko je sestavljenih tlorisov. V delih središča naselja se nahajajo tudi objekti večjega

merila in visoki objekti večjega merila. Ti ponekod s svojim oblikovanjem izstopajo iz enotne stavbne strukture v okolici. Središče naselja obdajajo območja z drobnejšo stavbno strukturo; prevladuje prostostoječa gradnja drobnejšega merila, ki se ponekod prepleta z vrstnimi hišami. Vzdlž Slovenske ceste najdemo tudi objekte večjega merila zlasti na južnem vhodu v naselje. Visoki objekti večjega merila se nahajajo še ob Levčevi in Slamnikarski ulici v vzhodnem delu naselja in so v silhueti naselja dokaj izpostavljeni. Objekti večjega in velikega merila so značilni za gospodarsko cono v severnem delu Mengša.

Z OPN so za obstoječe dele naselja (razen na območjih veljavnih OPPN) določeni prostorski izvedbeni pogoji na osnovi podrobnih analiz in ugotovitev iz UN ter predstavljajo zadovoljivo regulacijo za ohranjanje ustrezne urbanistične podobe naselja in za kontinuiteto arhitekturne identitete.

Za razvoj naselja, s katerim se širitve naselja predvidevajo večinoma na vizualno izpostavljenih robovih naselja, je pomembno, da se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami ne razvrednoti obstoječe dominante (zvonik cerkve sv. Mihaela) in kvalitetne silhuete naselja. Višinski gabarit stavb naj pada proti robnim predelom, robove naselja se, kjer je mogoče in smiselno, zaključijo z zelenim pasom (drevoredi, gruča dreves). Vhode naselja na vpadnicah v mesto naj se oblikovno poudari. Na splošno naj se stremi h kvalitetnemu urbanističnemu in arhitekturnemu oblikovanju. Širitve naselja se, razen manjše zaokrožitve, podrobneje načrtuje z OPPN.

4.15. Program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje

Za razvoj mesta predvidenega s to urbanistično zasnovo je potrebno pristopiti k pripravi sprememb OPN. Za območja, za katera je že z veljavnim OPN predpisana obveznost izdelave OPPN, se pristopi k njihovi pripravi. Pomembno je predvsem urejanje degradiranih območij in zagotavljanje prometnih ureditev. Občina je že pristopila k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za odpravo posledic naravne nesreče (OPPN za obnovo), s katerim se obravnava selitev enot vrtca z območja prizadetega v poplavih v južni del Mengša na površine, ki niso poplavno ogrožene (OPPN za obnovo je že sprejet).

Za zmanjšanje poplavne ogroženosti mesta Mengeš in drugih delov nižinskega dela občine je Občina pristopila še k izdelavi strokovnih podlag in nadalje pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za odpravo posledic naravne nesreče (OPPN za obnovo) za umestitev suhega zadrževalnika Pšata v severnem delu Mengša in za ureditve za izboljšanje poplavne varnosti naselja Topole.

5. URBANISTIČNA ZASNOVA MESTA MENGEŠ – GRAFIČNI DEL

Zgodovinski razvoj

Analiza obstoječega stanja glede značilnosti zemljišč (dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč, bonitete zemljišč in agrarne operacije)

Analiza obstoječega stanja glede značilnosti zemljišč (prikaz pravnih režimov pomembnih za razvoj naselja)

Analiza obstoječega stanja glede namembnosti površin in objektov ter izkoriščenosti prostora

Prometno omrežje

Usmeritve za razporeditev dejavnosti v naselju z morebitnimi vplivi na sosednja območja

Način razvoja naselja oziroma njegovih posameznih delov

Območja prepoznavnih značilnosti v prostoru in zeleni sistem

Območja in omrežja gospodarske javne infrastrukture

Situacija ureditve suhega zadrževalnika Pšata v Mengšu