



Občina Mengeš

Številka: 35034-41/2024-2560-2

Datum: 28. 3. 2024

Zadeva: Usmeritve s področja prostorskega razvoja za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za odpravo posledic naravne nesreče (OPPN za obnovo) - za vrtec Mengeš

Zveza: Dopis pooblaščenca Občine Mengeš, podjetja Studio 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o., z dne 19. 3. 2024

1. Vloga občine

Pooblaščenec Občine Mengeš (vlogi priloženo pooblastilo brez datuma in št. dokumenta), podjetje Studio 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale (v nadaljnjem besedilu: pooblaščenec), je z dopisom št. 02/1503/2024 z dne 15. 03. 2024 (prejet 19. 3. 2024), Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) zaprosil za usmeritve za načrtovanje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za odpravo posledic naravne nesreče - za vrtec Mengeš (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Obstoječi enoti Vrtca Mengeš, Gobica in Oblaček se nahajata v mestnem jedru Mengša. Obe enoti se nahajata v bližini vodotoka Pšata. V avgustu 2023 sta bili hudo prizadeti v poplavah, ki so zajele velik del mesta Mengeš. Poplavna voda je v obeh enotah segala do višine cca 1,5 m. V enoti Gobica je poplavna voda poplavela klet in pritličje ter uničila prostore in opremo vključno s centralno kuhinjo. Otroke so iz obeh enot preselili na druge lokacije. Vrtec Mengeš, ki je pred poplavami obsegal tri enote, trenutno deluje na sedmih različnih lokacijah. Nekatere so v občinski lasti, nekatere pa ima Občina Mengeš (v nadaljnjem besedilu: občina) v najemu.

Predmet OPPN je preselitev vrtca v južni del Mengša na zemljišči s parc. št. 2962/8 k.o. 1938 Mengeš in 2/14 k.o. 1940 Loka. Načrtovana prostorska ureditev bo obsegala približno 9.640 m², s čimer bo zadostila obstoječim kapacitetam. Glede na nujnost čimprejšnje rešitve zagotavljanja primernih prostorov za otroke, bo vrtec načeloma montažne / modularne izvedbe. Obstoječo stavbo enote Gobica se predvidoma ohrani in se jo nameni dejavnostim, ki so glede na poplavno ogroženost območja dopustne.

Vlogi je bila priložena Strokovna podlaga za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za odpravo posledic naravne nesreče (OPPN za obnovo) za vrtec Mengeš (v nadaljnjem besedilu: strokovna podlaga), pooblastilo in vloga za smernice.

2. Postopek OPPN

Postopek predmetnega OPPN poteka ob upoštevanju določb Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (Uradni list RS, št. 95/2023, 117/23 in 131/23 ZORZFS, v nadaljnjem besedilu: ZIUOPZP) in Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/23, v nadaljnjem besedilu: ZORZFS).

Prvi odstavek 129. člena ZUreP-3 določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3. Ministrstvo ugotavlja, da občina še ni sprejela sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta, torej občina poziva ministrstvo za smernice na podlagi 119. člena ZUreP-3.

3. Usmeritve ministrstva s področja prostorskega razvoja

Ministrstvo občini predlaga, da pri pripravi osnutka OPPN upošteva usmeritve ter poudarke iz veljavnih predpisov s področja prostorskega razvoja:

3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

ZUreP-3 v *II. delu: DRŽAVNI PROSTORSKI RED v 2. poglavju: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA* določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je pri pripravi OPPN treba upoštevati. Glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev je zlasti treba biti pozoren na pravila, ki se nanašajo na:

- racionalno rabo prostora: v osnutku OPPN naj bo utemeljeno upoštevanje 21. člena ZUreP-3, in sicer drugega odstavka, ki določa, da se dejavnosti v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.

- načrtovanje družbene infrastrukture: v osnutku OPPN naj bo utemeljeno upoštevanje 31. člena ZUreP-3, ki določa da je potrebno pri načrtovanju družbene infrastrukture upoštevati: demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva; razporeditev, vlogo in funkcijo naselij v omrežju naselij; obstoječo razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture; mobilnost prebivalstva in minimalne standarde dostopnosti do kakovostnih storitev in medgeneracijsko povezanost.

Glede na morebitno vidno izpostavljenost predmetne ureditve, je smiselno varovati kakovostne grajene in naravne prvine ter ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem, gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete.

Glede na to, da je na drugi strani ceste območje namenjeno gospodarski dejavnosti (EUP ME 52; namenska raba prostora »IG«) predlagamo, da se preveri, ali gre pri predvidenih ureditvah za takšen preplet funkcij, ki so medsebojno združljive. Smiselno je načrtovanje zelenih ločitvenih pasov, tudi od prometnice.

3.2 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

V skladu z določbami tretjega odstavka 340. člena ZUreP-3, se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3, uporablja Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- za načrtovanje poselitve (23. člen);

- za načrtovanje območij družbene infrastrukture (36. člen): *»vrtce in osnovne šole je treba načrtovati tako, da omogočajo peš dostopnost v razdalji od 500–800 m od območij stanovanj ter imajo zagotovljeno varno uporabo in zadostno količino zelenih površin, namenjenih igri in rekreaciji, vzgoji in učenju na prostem ter športni vzgoji.«.*
- za načrtovanje gospodarske infrastrukture (38. in 39. člen);
- za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen);
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).

Pripravlavec naj pri pripravi osnutka OPPN preveri, ali so navedena pravila upoštevana ter v osnutku OPPN jasno utemelji skladnost v OPPN predlaganih rešitev z navedenimi členi PRS.

3.3 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 so prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v petem odstavku 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN. V skladu z 131.a členom ZUreP-3, se lahko za načrtovanje prostorskih ureditev, namenjenih za odpravo posledic naravnih in drugih nesreč, sprejme OPPN za odpravo posledic naravne nesreče, s katerim se lahko spremeni tudi namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, določeni z OPN.

3.4 Upoštevanje določb Pravidnika OPPN in spremljajoče gradivo

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3 še ni sprejet. Do njegove uveljavitve se v skladu z določbami drugega odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravidnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 in 199/21; v nadaljnjem besedilu: Pravidnik o OPPN). Ministrstvo bo v naslednji fazi preverilo, ali gradivo osnutka OPPN vsebuje vso vsebino, ki je določena s Pravidnikom OPPN.

ZUreP-3 v 55. členu določa spremljajoče gradivo prostorskega akta, kar je treba upoštevati pri njegovi pripravi in kar bo ministrstvo preverilo v naslednji fazi postopka.

V skladu z določbami 68. člena ZUreP-3 se v postopku priprave OPN in OPPN pripravi tudi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPPN. Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

3.4 Upoštevanje usmeritev relevantnih za OPPN za obnovo

V primeru OPPN-obnova, gre za načrtovanje prostorskih ureditev, namenjenih za odpravo posledic naravnih in drugih nesreč. V 17. členu ZORZFS je določeno, da se ne glede na drugi stavek drugega odstavka 131.a člena ZUreP-3 za območje, za katerega se sprejme OPPN za obnovo, šteje območje, na katerem se načrtujejo prostorske ureditve, potrebne zaradi obnove na območjih poplav in plazov. V strokovni podlagi je pojasnjeno, da gre za preselitev vrtcev, ki so bili v avgustovskih poplavah (2023) zaliti z vodo do višine cca 1,5 m.

Ker bi se s predmetnim OPPN načrtovalo območje družbene infrastrukture in je območje večje od 5 hektarjev, bi bilo potrebno strokovne podlage pridobiti s projektnim natečajem (64. člen ZUreP-3). V drugem odstavku 17. člena ZORZFS je navedeno, se lahko ne glede na tretji odstavek 64. člena ZUreP-3 urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve pridobijo tudi z alternativnimi oblikami natečaja.

Nadalje četrti odstavek 131.a člena ZUreP-3 določa, da se za načrtovanje prostorskih ureditev z OPPN obnova prednostno uporabijo:

- razvrednotena območja znotraj naselij in mest,
- nepozidana stavbna zemljišča,
- zemljišča, ki imajo zagotovljen dostop do gospodarske javne infrastrukture,
- zemljišča, ki zagotavljajo najvišjo možno raven dostopnosti za vse prebivalce v območju urejanja.

Ministrstvo meni, da je večina utemeljitev že podanih v priloženi strokovni podlagi. Predlaga pa, da se utemeljitve dopolnijo tudi z obrazložitvijo, da gre v primeru zemljišča, na katerem se načrtuje vrtec, za območje ki zagotavlja najvišjo možno raven dostopnosti za vse prebivalce v območju urejanja.

V skladu s petim odstavkom 131.a člena ZUreP-3 je zraven OPPN, kot obvezno strokovno podlago potrebno izdelati Urbanistično zasnovo (v nadaljnjem besedilu: UZ), katere rešitve morajo obsegati tudi ukrepe za prilagajanje na podnebne spremembe in omejitve, ki veljajo za ogrožena območja. UZ se izdelava pred pripravo OPPN za obnovo in je sestavni del sklepa o pripravi OPPN za obnovo. Del strokovne podlage je tudi strokovna ocena o tem, ali je zaradi spremembe namenske rabe ali podrobnejše namenske rabe ali prostorskih izvedbenih pogojev, potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Vsebino UZ določa 66. člen ZUreP-3. UZ se lahko glede vsebine in stopnje podrobnosti obdelave rešitev ustrezno prilagodi vrsti, vsebini in namenu prostorskega akta, za katerega se pripravlja. Za pripravo prostorskih aktov se lahko uporabijo tudi že izdelane strokovne podlage, če se dejansko stanje ni bistveno spremenilo (npr. Urbanistični načrt mesta Mengeš).

V OPPN-obnova mora občina za ogrožena območja (območja, kjer je bil vrtec poplavljen) določiti izvedbeno regulacijo prostora, ki je sprejemljiva glede na ogroženost zaradi poplav, erozije ter zemeljskih ali hribinskih plazov.

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi OPPN tako, da upošteva vse navedene predpise in v tem dokumentu podane usmeritve.

Nadalje vas seznanjamo, da deveti odstavek 131.a člena ZUreP-3 določa, da ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, v 15 dneh po prejemu obvestila o nameri priprave OPPN s strani pripravljavca plana odloči o tem, ali je treba za OPPN za obnovo izvesti celovito presojo vplivov na okolje, pri čemer se o tem predhodno posvetuje tudi z ministrstvi in organizacijami, pristojnimi za področja, na katera bi OPPN za obnovo lahko pomembno vplival. V kolikor vaše vloge še niste naslovili na ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, vam svetujemo, da to nemudoma storite.

Pripravil:
Boštjan Jerebic
vodja Oddelka za
občinsko prostorsko načrtovanje

Lidija Brin
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

po pooblastilu: Boštjan Jerebic
vodja Oddelka za občinsko prostorsko načrtovanje

Poslati elektronsko:

- obcina.menges@menges.si

- info@studio3r.si