



Občina Mengeš

Slovenska cesta 30

1234 Mengeš

obcina@menges.si

Številka: 35034-90/2024-2560-22

Datum: 21. 6. 2024

Zadeva: Prvo mnenje k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta v EUP ME 51 (del)

Zveza: Dopis podjetja Urbi d.o.o. št. 24-109-2350 z dne 22. 5. 2024

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi 129. člena v povezavi z 42. in 122. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 - ZUreP-3) izdaja

**PRVO MNENJE K OSNUTKU OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA V EUP ME 51 (DEL)**

Ministrstvo za naravne vire in prostor je preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta v EUP ME 51 (del), upoštevani predpisi s področja prostorskega razvoja in pri tem ugotovilo, da jih pripravljavec navedenega prostorskega akta **ni ustrezno upošteval**.

O b r a z l o ž i t e v:

1. Vloga občine

Podjetje Urbi d.o.o., je dne 22. 5. 2024 na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljevanju: ministrstvo), po pooblastilu župana Občine Mengeš št. 353-44/2023 z dne 15. 11. 2023 naslovilo vlogo št. 24-109-2350 za pridobitev prvega mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora v EUP ME 51 (del) (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

S predmetnim OPPN je predvidena gradnja trgovinskih objektov, ureditev parkirišča pred stavbami in gradnja gospodarske infrastrukture (priklučitev na obstoječo cesto in komunalno urejanje).

Predmet OPPN je območje, ki obsega parcele št. 532/5, 533/5, 534/6, 535/8, 531/5, 536/6, vse k.o. 1938-Mengeš. Velikost območja OPPN je 8.536 m².

Osnutek OPPN je izdelalo podjetje URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana, pod številko projekta URBI 2350, v maju 2024. Odgovorna vodja izdelave OPPN je Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS PA PPN 1702. Skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN), je gradivu potrebno priložiti izjavo odgovornega prostorskega načrtovalca, da je podrobni načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev in, da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu vse pridobljene smernice in mnenja, da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

Ministrstvo je predlaganemu prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 3978.

2. Pravna podlaga

Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN. Postopek priprave OPN je določen v 121. do 124. členu ZUreP-3. Namen OPPN je določen v 126. členu ZUreP-3.

Občina Mengeš je pristopila k izdelavi OPPN s sprejemom Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta v EUP ME 51 (del), ki je bil sprejet dne 14. 12. 2023 in objavljen v Uradnem vestniku Občine Mengeš ter na spletni strani Občine Mengeš, kar pomeni, da postopek poteka na podlagi ZUreP-3.

Ministrstvu je z 42. členom ZUreP-3 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora za področje prostorskega razvoja, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov in drugih zadevah urejanja prostora skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora iz njegove pristojnosti, sodeluje z občinami ter jim daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave prostorskih aktov na občinski ravni.

Usmeritve iz nadrejenih prostorskih aktov in državna pravila urejanja prostora so smiselno vsebovani v *Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve* in v veljavnih predpisih s področja urejanja prostora. *Splošne smernice s področja razvoja poselitve* (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013), ki se do objave novih smernic na podlagi ZUreP-3 smiselno uporabljajo pri pripravi prostorskih aktov, so objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/usmerjanje_poselitve.pdf

3. Ugotovitve glede upoštevanja splošnih smernic in predpisov s področja urejanja prostora

3.1. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

Iz 52. člena ZUreP-3 (razmerja in uporaba prostorskih aktov) izhaja, da mora biti OPPN skladen z OPN. Obravnavano območje se ureja v skladu z Občinskim prostorskim načrtom Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13, 6/13, 8/17, 9/18, 31/18, 3/20), v katerem je za celotno območje EUP ME 51 določena namenska raba BD – površine drugih območij. Za celotno območje EUP ME 51 je sicer v OPN predviden OPPN, vendar je na severnem delu te EUP, ki ni predmet tega OPPN, že v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu za ureditveno območje M21 v

Mengšu, na podlagi katerega se je zgradilo območje TUŠ-a in tudi po sprejemu predmetnega OPPN ostaja v veljavi. Predmetni OPPN torej ureja zgolj južni del EUP ME 51.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo torej ugotavlja, da se predmetni OPPN predvideva le za del EUP ME 51, vendar je severni del že pozidan in tam velja zazidalni načrt. V strokovnih podlagah za načrtovani OPPN se je preverila ureditev celotnega območja z vidika prometne in druge gospodarske javne infrastrukture. Območje načrtovanega OPPN se lahko prometno napaja neposredno iz javne ceste, s svojim priključkom, ali preko parcele TUŠ-a. Priključevanje na GJI se lahko izvede neodvisno od območja TUŠ-a in od prostih površin na SV vogalu EUP. Glede na navedeno, ministrstvo meni, da je predmetno območje svoja prostorsko zaključena celota, neodvisna od severnega dela, zato se strinja s podanimi obrazložitvami.

Kljub temu pa na tej točki ministrstvo meni, da bo potrebno do naslednje faze dodatno pojasniti skladnost s hierarhično nadrejenim prostorskim aktom, predvsem s PIP za to namensko rabo prostora in še posebej z usmeritvami za predmetni OPPN. V gradivu (obrazložitvi) so sicer v tej fazi podane tako strateške usmeritve občine, kot tudi nekatera določila izvedbenega dela, vendar so le ta zgolj navedena oziroma naštet, ni pa pojasnjeno, kako je bilo pri pripravi odloka OPPN posamezno določilo ali usmeritev upoštevana. Navedeno je le, da načrtovani OPPN smiselno upošteva 120. in 112. člen OPN. Ministrstvo namreč za nekatere usmeritve ne more ugotoviti, kako so bile le te upoštewane. Na primer: faktor odprtih zelenih površin, faktor izrabe, ovrednotenje obremenjenosti s hrupom, ohranjanje drevoreda, itd... Do naslednje faze naj bo tako upoštevanje posamezne usmeritve in posameznega PIP jasno opredeljeno.

3.2. Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3, splošnih smernic in pravil PRS

Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati tako temeljna pravila ZUreP-3 kot tudi pravila iz *Uredbe 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) in usmeritve splošnih smernic. V gradivu so bila omenjena pravila in smernice do neke mere ustrezno obravnavana, nekatere dodatne utemeljitve pa bo potrebno podati do naslednje faze. Razvidno je namreč, da se predmetna lokacija nahaja na vedutno zelo izpostavljenem območju, na vstopu v mesto, ki predstavlja tudi pomembno prometno lokacijo, zato je upoštevanje omenjenih pravil, še toliko bolj pomembno, zato se ministrstvo nikakor ne more strinjati s pojasnilom občine, da pravila za prepoznavnost naselij in krajine v predmetnem primeru niso relevantna. Ministrstvo omenjeni člen celo izpostavlja in prepozna kot bistven pri načrtovanju predmetne ureditve. Do naslednje faze naj bo tako upoštevanje pravil glede prepoznavnosti naselij ustrezno pojasnjeno.

Izpostavljamo pa tudi točko 2.3.2 »Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij«, splošnih smernic, sploh, da se ohranja značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva, ter usmeritev, da naj višinski gabariti sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi in, da se prepozna in ohranja morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave).

Utemeljitev zgoraj izpostavljenega, bo ministrstvo preverjalo v naslednji fazi.

3.3. Upoštevanje določb Pravilnika OPPN

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. Iz 341. člena ZUreP-3 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz drugega odstavka 50. člena ZUreP-3 uporabljajo določbe Pravilnika OPPN. Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 15. členu vsebino osnutka OPPN in v 16. členu obliko OPPN.

Ugotovitve:

Po preveritvi gradiva ministrstvo ugotavlja, da osnutek Odloka o OPPN v glavnem vsebuje vso, s podzakonskim aktom, zahtevano vsebino.

4. Spremljajoče gradivo in elaborat ekonomike

V 55. členu ZUreP-3 je določeno, da je spremljajoče gradivo prostorskih aktov poročilo o sodelovanju z javnostjo. Poleg tega so spremljajoče gradivo OPPN tudi naslednji dokumenti, kadar se ti izdelajo:

- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;
- mnenja nosilcev urejanja prostora,
- mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja;
- mnenje o ustreznosti vplivov prostorskega izvedbenega akta na okolje;
- elaborat ekonomike;
- okoljsko poročilo oziroma poročilo o vplivih na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost.

Ugotovitve:

Ministrstvo ugotavlja, da so gradivu priložene vse vsebine, ki so določene v 55. členu ZUreP-3, za elaborat ekonomike, pa je navedeno, da bo ta priložen v fazi predloga.

5. Zaključna ugotovitev in usmeritve za nadaljevanje postopka

Na podlagi navedenega ministrstvo meni, da pri pripravi osnutka OPPN predpisi s področja urejanja prostora **niso bili ustrezno upoštevani**, zato naj se do naslednje faze gradivo ponovno preveri in dopolni z ugotovitvami tega mnenja. Ministrstvo pripravljavcu akta predlaga, naj v nadaljnjih fazah postopka upošteva tudi ugotovitve ostalih nosilcev urejanja prostora in akt uskladi.

Pripravila:

Tina Rupnik
podsekretarka

Lidija Brin, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati (po e-pošti):

- obcina@menges.si;
- info@urbi.si