



## Občina Mengeš

Številka: 35034-41/2024-2560-11

Datum: 24. 9. 2024

**Zadeva: Prvo mnenje k osnutku Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu 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 16. 9. 2024

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi 42., 129., 121., in 131.a člena 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) in v povezavi z 17. členom Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/23 in 81/24; v nadaljnjem besedilu: ZORZFS) izdaja

### **MNENJE K OSNUTKU ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNE NESREČE (OPPN ZA OBNOVO) - ZA VRTEC MENGEŠ**

Ministrstvo za naravne vire in prostor je na podlagi četrtega odstavka 121. člena ZUreP-3 preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za odpravo posledic naravne nesreče (OPPN za obnovo) - za vrtec Mengeš (v nadaljnjem besedilu: OPPN) upoštevane usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja urejanja prostora in pri tem meni, da jih je pripravilavec navedenega prostorskega akta **v večini ustrezno upošteval**. Kljub navedenemu, pa ministrstvo občino poziva, da pred sprejemom OPPN gradivo dopolni kot izhaja iz predmetnega mnenja.

#### **O b r a z l o ž i t e v:**

##### **1. Vloga občine**

Pooblaščenec Občine Mengeš, podjetje Studio 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale (v nadaljnjem besedilu: pooblaščenec), je z dopisom št. 01/1309/2024 z dne 13. 9. 2024 (prejet 16. 9. 2024), Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) zaprosil za podajo mnenja na osnutek 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 poplavih, 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 poplavlila 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. Območje OPPN za obnovo, velikosti približno 1,2 ha, obsega zemljišča s parc. št.:

- 2962/8 k.o. 1938-Mengeš in 2/14 k.o. 1940-Loka (preselitev enot vrtca),
- 2843-del, 2961/18, 2961/35-del, 2961/36, 2962/5, vse k.o. 1938-Mengeš (zagotavljanje dostopa).

## **2. Postopek OPPN**

Postopek predmetnega OPPN poteka ob upoštevanju določb ZUreP-3 in ZORZFS.

Prvi odstavek 129. člena ZUreP-3 določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3.

Ministrstvu je z 42. členom ZUreP-3 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP) za področje prostorskega razvoja, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora. Prav tako sodeluje z občinami ter jim daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave prostorskih aktov na občinski ravni.

Navedene vsebine so vsebovane v splošnih smernicah s področja razvoja poselitve (objavljene na spletni strani ministrstva) in v veljavnih predpisih s področja urejanja prostora. Do objave splošnih smernic na podlagi ZUreP-3 se smiselno uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013, objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu:

»[http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/dpn/smernice/usmerjanje\\_poselitve.pdf](http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/dpn/smernice/usmerjanje_poselitve.pdf)«.

## **3. Usmeritve ministrstva s področja prostorskega razvoja**

Ministrstvo je občini že podalo usmeritve (dopis št. 35034-41/2024-2560-2 z dne 28. 3. 2024; v nadaljnjem besedilu: podane usmeritve) za katere je občini predlagalo, da pri pripravi osnutka OPPN upošteva. Občina je gradivo dopolnila in ministrstvo ponovno pozvala za dopolnilne usmeritve, ki jih je ministrstvo podalo z dopisom št. 35034-41/2024-2560-8 z dne 27. 5. 2024.

### **3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3**

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

#### **Ugotovitve:**

Iz gradiva osnutka OPPN izhaja, da gre na drugi strani ceste za Območje manjše gospodarske cone, velikosti 1,2 ha, se ureja z veljavnim Odlokom o zazidalnem načrtu za ureditveno območje M22 v Mengšu (Uradni vestnik občine Mengeš, št. 01/01, 3/10). V navedenem OPPN je v poglavju o varstvu okolja med drugim določeno, da se na območju lahko opravljajo dejavnosti, ki ne bodo kvarno vplivale na že obstoječe dejavnosti in bivalno okolje bližnjih stanovanjskih območij in da je potrebno vse objekte v obravnavanem območju graditi z ustrezno zvočno izolacijo sten, oken in vrat, prezračevanje prostorov urediti z ventilatorji z nizko zvočno močjo, ki se jih namesti v smeri proti JV, kompresorji pa morajo biti postavljeni v posebej izolirane zračne komore. Nadalje je navedeno, da se za območje predmetne gospodarske cone v prihodnje (Urbanistična zasnova,

točka 5.3.) predvideva njegovo preoblikovanje predvsem za trgovske dejavnosti. Dodano je, da »Sama zasnova vrtca se predvideva tako, da bodo bivalni prostori vrtca (igralnice) orientirani proti jugu (stran od cest in območja gospodarskih dejavnosti), proti vzhodu in severu pa drugi prostori potrebni za funkcioniranje vrtca. Igrišče bo umeščeno pred igralnicami na jugu in na zahodnem delu območja. vzdolž prometnice na severu se predvideva oblikovanje zelenega pasu z drevesi.«.

Glede na navedeno, ob upoštevanju ukrepov (ozelenitve, zeleni pasovi, zasnova vrtca, kot opisano v strokovni podlagi) ministrstvo meni, da je bilo v gradivu osnutka OPPN ustrezno utemeljeno, da obstoječa gospodarska dejavnost ne bo negativno vplivala na novo načrtovano prostorsko ureditev, vrtec.

### 3.2 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

Ministrstvo je v podanih usmeritvah občino seznanilo, da 36. člen 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) določa, da se za načrtovanje območij družbene infrastrukture, »vrtce in osnovne šole omogoča peš dostopnost v razdalji od 500–800 m od območij stanovanj ter da imajo zagotovljeno varno uporabo in zadostno količino zelenih površin, namenjenih igri in rekreaciji, vzgoji in učenju na prostem ter športni vzgoji.«.

#### Ugotovitve:

Iz gradiva osnutka OPPN izhaja, da so podana pojasnila, da je območje načrtovanega vrtca ustrezno dostopno. Podane so utemeljitve: »Za predmetno lokacijo je z vidika možnega dostopanja za pešce in kolesarje relevantno, da je Slovenska cesta opremljena z obojestranskim pločnikom za pešce in obojestranskim pasom za kolesarje, Liparjeva pa z enostranskim pločnikom za pešce ob predmetni lokaciji, proti središču mesta pa z obojestranskim pločnikom za pešce. Med njima sta že zgrajena dvosmerna kolesarska steza in hodnik za pešce (omogočata neposreden dostop do obravnavane lokacije). Oboje je predvideno tudi v nadaljevanju predvidene južne povezovalne ceste proti Cegvenškemu bajerju in stanovanjskih območjem v jugozahodnem delu Mengša. Glede na opisano se tudi za pešce in kolesarje zagotavlja najvišjo možno raven dostopnosti za vse prebivalce na območju mesta.«.

Glede na navedeno, ministrstvo meni, da je v gradivu OPPN pojasnjeno, da je lokacija nove prostorske ureditve dostopna tudi peš in s kolesi. Prav tako so v gradivu osnutka OPPN podane tudi ostale utemeljitve, da so bila pri pripravi OPPN ustrezno upoštevana pravila PRS (spremljajoče\_gradivo\ obr\_ utemelj.pdf; Preglednica 3: Obrazložitev upoštevanja usmeritev za izdelavo OPPN za obnovo). Glede na navedeno, ministrstvo meni, da je v tem delu OPPN ustrezno pripravljen.

### 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.

#### Ugotovitve:

Ministrstvo meni, da tudi v tem delu osnutek OPPN ustrezno sledi določbam ZUreP-3 in ZORFZS.

### 3.4 Upoštevanje določb Pravilnika OPPN in spremljajoče gradivo

Ministrstvo meni, da osnutek OPPN ustrezno sledi določbam Pravilnika OPPN. Elaborat ekonomike je bil izdelan in je ustrezno priložen osnutku OPPN.

### 3.5 Upoštevanje usmeritev relevantnih za OPPN za obnovo

Da gre v primeru zemljišča, na katerem se načrtuje vrtec, za območje, ki zagotavlja najvišjo možno raven dostopnosti za vse prebivalce v območju urejanja, je v gradivu OPPN, po mnenju ministrstva, ustrezno pojasnjeno.

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.

#### Ugotovitve:

Vsebina UZ je določena v 66. členu ZUreP-3. Iz gradiva osnutka OPPN ni mogoče razbrati ali je bila UZ izdelana ob upoštevanju določb ZUreP-3. Priloženo je sicer gradivo »02\_osnutek\20240916\spremljajoce\_gradivo\uz\_menges/gradivo\_za\_pridobivanje\_mnenja\_zrs\_vn.pdf« za katero pa ministrstvo ne razbere ali gre za Urbanistično zasnovo ali drugo gradivo, ter ali je bil pri pripravi gradiva upoštevan člen iz 66. člena ZUreP-3. Glede na navedeno, ministrstvo občino poziva, da v predmetni točki gradivo ustrezno dopolni. Iz petega odstavka 131.a člena ZUreP-3 izhaja, da če se prostorske ureditve načrtujejo znotraj poselitvenih območij oziroma se zanje načrtujejo nova poselitvena območja, se k OPPN za obnovo kot obvezna strokovna podlaga izdelata urbanistična zasnova. V tem delu je potrebno gradivo OPPN ustrezno dopolniti.

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.

#### Ugotovitve:

Iz Odloka OPPN izhaja, da se na »ogroženem območju« z OPPN spreminja namenska raba iz CDi (območja centralnih dejavnosti za izobraževanje) v CU (osrednja območja centralnih dejavnosti). Na teh območjih se tako, glede na določbe 11. člena Odloka OPPN še vedno dopušča gradnja stavbe javne uprave, drugih poslovnih stavb, trgovskih stavb in stavb za storitvene dejavnosti. Ministrstvo občini predlaga, da v tem delu OPPN ponovno preveri in na ogroženem območju načrtuje dejavnosti, ki niso izpostavljene »ogroženosti območja«.

### **4. Usmeritve za nadaljevanje postopka**

Ministrstvo meni, da so bili predpisi s področja prostorskega razvoja v večini ustrezno upoštevani. Kljub navedenimi pa ministrstvo občino poziva, da pred sprejemom OPPN gradivu ustrezno dopolni, kot izhaja iz tega mnenja.

Pripravil:  
Boštjan Jerebic  
sekretar

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

Poslati elektronsko:

- [obcina.menges@menges.si](mailto:obcina.menges@menges.si)

- [info@studio3r.si](mailto:info@studio3r.si)

- Služba vlade za obnovo po poplavih in plazovih: [sasa.piano@gov.si](mailto:sasa.piano@gov.si) (v vednost)