



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00

F: 01 478 90 21

E: gp.mkgp@gov.si

www.mkgp.gov.si

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

Ljubljanska cesta 76

1230 Domžale

info@studio3r.si

Številka: 3504-20/2024/6

Datum: 8. 4. 2024

Zadeva: Smernice za OPPN Občine Mengeš za obnovo za vrtec Mengeš in mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljevanju: ministrstvo), je 19. 3. 2024 prejelo vlogo podjetja STUDIO 3R d. o. o., št. 03/1503/2024 z dne 15. 3. 2024 in po pooblastilu Občine Mengeš, da na podlagi 129. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23-ZIUOPZP) poda smernice k OPPN za obnovo za vrtec Mengeš.

Ministrstvo je 2. 4. 2024 od Ministrstva za okolje, podnebje in energijo prejelo dopis št. 35409-47/2024-2570-2, z dne 2. 4. 2024, s katerim se ministrstvo zaproša za opredelitev ali bo OPPN za odpravo posledic naravne nesreče za Vrtec Mengeš verjetno pomembno vplival na okolje z vidika pristojnosti ministrstva.

1. Gradivo za pripravo smernic je ministrstvo pridobilo ob vlogi občine:
 - Strokovna podlaga za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za odpravo posledic naravne nesreče (OPPN za obnovo) za vrtec Mengeš, STUDIO 3R d. o. o., marec 2024.
2. Gradivo za pripravo smernic za OPPN je ministrstvo pregledalo z vidika upoštevanja Smernic s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo občinskih prostorskih načrtov št. 3502-56/2021/11 z dne 12. 7. 2023 (v nadaljevanju: smernice) in predpisa o varovanju kmetijskih zemljišč (Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11- uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 - ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZKZ)).
3. Ministrstvo je za pripravo smernic uporabilo grafične podatke veljavne namenske rabe, pridobljene v PIS - Prostorsko informacijskem sistemu Republike Slovenije (<https://pis.eпростor.gov.si/pis/graficni-vpogled>).
4. Glede na priloženo gradivo občina ministrstvu v presojo predlaga tri variantne rešitve umeščanja vrtca v prostor.

5. Glede na določila smernic in predpisov o varovanju kmetijskih zemljišč ter predloženo gradivo ministrstvo podaja usmeritve do predlaganih prostorskih ureditev.
- a) V skladu z ZKZ je treba pri pripravi OPPN upoštevati načela prostorske zakonodaje in načrtovati najprej na zemljiščih neekmetijske namenske rabe, pri čemer se razvoj naselja prvenstveno usmerja na nepozidana stavbna zemljišča. Skladno s 16. členom ZIUOPZP oziroma 131.a člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O in 78/23 – ZUNPEOVE) se za načrtovanje prostorskih ureditev za odpravo posledic naravne nesreče prednostno uporabijo razvrednotena območja znotraj naselij in mest ter nepozidana stavbna zemljišča. Če to ni mogoče, se na območjih kmetijskih zemljišč najprej načrtuje na zemljiščih nižjih bonitet. Vse posege na kmetijska zemljišča je treba racionalizirati, utemeljiti in omejiti na nujno potreben obseg tako, da se v čim večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča. V gradivu je treba utemeljiti, zakaj posameznega posega ni mogoče načrtovati na neekmetijski namenski rabi (npr. ker gre za varovalni gozd, plazovito območje) oziroma na zemljiščih nižjih bonitet.
 - b) Za presojo predlaganih posegov po kriteriju prednostnega načrtovanja na neekmetijski namenski rabi mora gradivo vsebovati tudi bilanco površin nepozidanih stavbnih zemljišč na ravni občine ter po naseljih po podrobnih namenskih rabah, in sicer nominalno vrednost in delež. V priloženem gradivu občina navaja, da razpolaga z 11,7 ha nepozidanih stavbnih zemljišč, kar predstavlja le 5,8 % vseh stavbnih zemljišč. Ministrstvo je izvedlo presek veljavne namenske rabe stavbnih zemljišč z zemljišči, ki so po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (v nadaljevanju: evidenca dejanske rabe) kmetijska in gozdna. Iz preseka izhaja, da je v občini 54 ha (18%) nepozidanih stavbnih zemljišč.
 - c) Ministrstvo v povezavi z navedenim občino obvešča, da skladno z 59. členom ZORZFS, ne glede na 3.eb in 3.ec člen ZKZ ukrepov iz 3.eb in 3.ec člena ZKZ ni treba izvesti, če gre za prostorske ureditve, ki se načrtujejo zaradi odprave posledic poplav in plazov na prizadetih območjih z OPPN za odpravo posledic naravne nesreče ali z drugim prostorskim izvedbenim aktom in se je priprava tega prostorskega izvedbenega akta pričela pred 4. avgustom 2026.
 - d) Prostorska ureditev, ki jo občina smatra kot najprimernejša, je za ministrstvo najmanj ugodna, saj posega na najboljša kmetijska zemljišča bonitete 65. Poleg tega je predlagana varianta umeščena izven poselitvenega območja naselja, ki naj bi bilo definirano s potekom južne obvoznice. Širitev navzven v odprt kmetijski prostor je za ministrstvo najmanj ugodna rešitev, saj dolgoročno pomeni dodatno širitev stavbnih zemljišč na območje najboljših kmetijskih zemljišč. Poleg tega je predlagana ureditev v neposredni bližini industrijskega obrata, kar vsekakor ni najbolj primerljiva dejavnost z dejavnostjo vrtca.
 - e) Predlagana prostorska ureditev št. 1 je za ministrstvo enako ugodna, kot predlagana prostorska ureditev št. 2, saj ne posega na območje kmetijske namenske rabe.
 - f) Predlagana prostorska ureditev št. 2 je za ministrstvo enako ugodna, kot predlagana prostorska ureditev št. 1, saj ne posega na območje kmetijske namenske rabe. Ministrstvo se zaveda, da je potrebno dostope do predlaganega območja še urediti, a je po naših informacijah umeščanje južne obvoznice že končano in je namenska raba južne obvoznice že prikazana v prostorskem aktu. Torej to ne more biti razlog za negativno oceno primernosti lokacije.

- g) Ministrstvo občini predlaga, da glede na priložen Grafični prikaz 10 (Grafični prikaz načrtovanega razvoja mesta Mengeš) prouči možnost umestitve vrtca vzhodno od mesta in znotraj vzhodne obvoznice, na predvideno območje centralnih dejavnosti. S tem bi v prihodnosti vrtec postal del večjega območja centralnih dejavnosti in ne bi bil odmaknjen, kot se predlaga s prostorsko ureditvijo, ki jo občina smatra kot najprimernejšo. Na primer v neposredni bližini vrtca enota Sonček.
Nadalje ministrstvo občini predlaga, da preveri možnosti umestitve vrtca na dodatne lokacije, tako na nepozidana stavbna zemljišča, kot na zelene površine, ki bi jih bilo mogoče preoblikovati v območja centralnih dejavnosti in so v neposredni bližini obstoječe namenske rabe centralne dejavnosti.
- h) Ministrstvo meni, da kriterij čimprejšnje zagotovitve izvedbe vrtca ne sme onemogočiti strokovne in kvalitetne presoje vseh možnih variant, saj gre za dolgoročni projekt, ki bo zelo vplival tako na kvaliteto storitve, ki jo vrtec nudi občanom, kot tudi morebiten poseg in njegov vpliv na nepovraten, nenadomestljiv naravni vir – tla.
6. Ministrstvo predlaga, da se stavbna zemljišča, za katera je bilo tudi zaradi nedavne naravne nesreče ugotovljeno, da so neprimerna za gradnjo in so po dejanski rabi kmetijska zemljišča, izvzame iz namenske rabe stavbnih zemljišč in se jih opredeli s kmetijsko namensko rabo.
7. Ministrstvo podaja mnenje, da za OPPN Občine Mengeš za obnovo za vrtec Mengeš z vidika varstva kmetijskih zemljišč ni treba delati celovite presoje vplivov na okolje, ker ministrstvo vplive OPPN na kmetijska zemljišča presoja v postopku priprave OPPN.

Usmeritve iz teh smernic bo ministrstvo upoštevalo v postopku priprave OPPN Občine Mengeš na podlagi ZKZ, ZUreP-3, ZIUOPZP in ZORZFS.

Pri naslednji vlogi v postopku priprave OPPN se sklicujte na številko tega dokumenta.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Darko Brulc
višji svetovalec

dr. Blaž Germšek
državni sekretar

Poslano:

- STUDIO 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d. o. o. - po elektronski pošti na naslov: info@studio3r.si;
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev - po elektronski pošti na naslov: gp.mnvp@gov.si;
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje - po elektronski pošti na naslov: gp.mope@gov.si.

V vednost:

- Občina Mengeš – po elektronski pošti na naslov: obcina.menges@menges.si