



Občina Mengeš

Številka: 35034-41/2024-2560-8

Datum: 27. 5. 2024

Zadeva: Dopolnitev usmeritev 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 22. 5. 2024 in 27. 5. 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 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.

V zvezi s pridobljenimi smernicami in urejanjem nadomestne lokacije Vrtca Mengeš je bil na Ministrstvu za naravne vire in prostor dne 9. 5. 2024, organiziran usklajevalni sestanek, ki so se ga udeležili predstavniki SOPP, MKGP, MNVP, Občine Mengeš in izdelovalcev PIA.

Občina je gradivo dopolnila in ga dne 22. 5. 2024 poslala na ministrstvo z vlogo za dopolnitev usmeritev. V skladu z dogovorom na usklajevalnem sestanku so bile pripravljene dopolnitve strokovne podlage za izdelavo OPPN za obnovo za Vrtec Mengeš:

- preverjena možnost umestitve preselitve vrtca vzhodno od mesta in znotraj obvoznice Mengeš
- variantna rešitev k načrtovani prostorski ureditvi št. 4 (glej točko 6.3. poglavja 6. Utemeljitev posega na kmetijska zemljišča in variantne rešitve),
- za izbrano lokacijo (s strokovno podlago načrtovano prostorsko ureditev) pripravljena dodatna obrazložitev in utemeljitev predvidenega prepleta funkcij glede njihove medsebojne združljivosti (glej točko 4.1. poglavja 4. Opis predloga in nameravane rešitve prostorskega razvoja),
- za izbrano lokacijo (s strokovno podlago načrtovano prostorsko ureditev) pripravljena dodatna obrazložitev in utemeljitev dostopnosti območja načrtovane prostorske ureditve za vse prebivalce (glej točko 4.1. poglavja 4. Opis predloga in nameravane rešitve prostorskega razvoja).

V gradivu je preverjena tudi možnosti preoblikovanja zelenih površin v območja centralnih dejavnosti – preverjene lokacije so skupaj obravnavane pod naslovom Variantna rešitev k načrtovani prostorski ureditvi št. 3 (glej točko 6.2. poglavja 6. Utemeljitev posega na kmetijska zemljišča in variantne rešitve). Nekoliko je dopolnjen tudi opis razvoja naselja (glej točko 5.3. poglavja 5. Podatki pomembni za razvoj mesta Mengeš).

Ministrstvo zraven že podanih usmeritev, ki naj jih občina upošteva pri pripravi osnutka, dodatno podaja še naslednje ugotovitve:

3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

Ministrstvo je v že 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.

V dopolnjenem gradivu je (strokovna podlaga- poglavje 4.1. Predstavitev načrtovane prostorske ureditve) pojasnjeno, da se 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. Vzdlž 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 strokovni podlagi 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.«.

Tudi v tem delu je občina v dopolnjenem gradivu podala dodatne 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 strokovni podlagi pojasnjeno, da je lokacija nove prostorske ureditve dostopna tudi peš in s kolesi.

Za ostale točke podanih usmeritev ministrstva, naj bodo pojasnila podana v gradivu osnutka OPPN.

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 Pravilnika OPPN in spremljajoče gradivo

Občina naj v tej točki sledi že podanim usmeritvam ministrstva.

3.5 Upoštevanje usmeritev relevantnih za OPPN za obnovo

Občina naj v tej točki sledi že podanim usmeritvam ministrstva.

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 bilo v dopolnjenem gradivu, po mnenju ministrstva, ustrezno pojasnjeno.

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi OPPN tako, da upošteva vse podane usmeritve ministrstva in predmetno dopolnitev.

Pripravil:

Boštjan Jerebic

vodja Oddelka za

občinsko prostorsko načrtovanje

Lidija Brin

vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- obcina.menges@menges.si

- info@studio3r.si