

**URBANISTIČNA ZASNOVA
NASELJA TOPOLE**
(strokovna podlaga)

1. PODATKI O PROJEKTU

Naziv projekta:

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA TOPOLE

Naročnik:

**Občina Mengeš,
Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš**

Izdelovalec:

**STUDIO 3R urbanistično in arhitekturno načrtovanje d.o.o.
Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale**

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

Odgovorni vodja izdelave:

Martina Rotar, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1155 PA PPN

– pooblaščenka arhitektka in pooblaščenka prostorska načrtovalka



Delovna skupina:

Gregor Rutar, štud.urb.

Saša Rutar, upr.teh.

Janvit Sabadin, mag.inž.arh.

Svit Vovk, štud.urb.

Št. projekta:

01/0906/2026

Datum:

junij 2026

2. KAZALO VSEBINE

1. PODATKI O PROJEKTU	2
2. KAZALO VSEBINE	3
3. UVOD	4
3.1. Namen in potreba po pripravi urbanistične zasnove	4
3.2. Metodologija za izdelavo urbanistične zasnove	4
3.3. Uporabljeni podatki	5
4. URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA TOPOLE	6
4.1. Uvod	6
4.2. Lega in opis naselja	6
4.3. Osnovni statistični podatki	7
4.4. Funkcije in dejavnosti	7
4.5. Ocena prihodnjega demografskega razvoja	7
4.6. Družbene in gospodarske potrebe	8
4.7. Tipologija in morfologija naselja)	8
4.8. Osnove razvoja strukture naselja	10
4.9. Območja javnih površin in zeleni sistem	11
4.10. Območja in omrežja gospodarske javne infrastrukture	11
4.11. Usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, doseganje energetske učinkovitosti in trajnostne rabe naravnih virov	12
4.12. Ukrepi za prilagajanje na podnebne spremembe in omejitve, ki veljajo za ogrožena območja	12
4.13. Namembnost površin in izkoriščenost prostora	15
4.14. Način razvoja naselja oziroma njegovih delov	16
4.15. Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje	16
4.16. Program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje	17
5. URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA TOPOLE – GRAFIČNI DEL	
Zgodovinski razvoj	
Analiza obstoječega stanja glede značilnosti zemljišč	
Prikaz varovanih območij, pomembnih za razvoj naselja	
Analiza obstoječega stanja glede namembnosti površin in objektov ter izkoriščenosti prostora	
Prometno omrežje in območja ter omrežja gospodarske javne infrastrukture	
Način razvoja naselja oziroma njegovih posameznih delov	
Situacija ureditve protipoplavnih ukrepov - Topole	

3. UVOD

3.1. Namen in potreba po pripravi urbanistične zasnove

Urbanistična zasnova naselja Topole je obvezna strokovna podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za odpravo posledic naravne nesreče (OPPN za obnovo) za suhi zadrževalnik Pšata v Mengšu in za ureditve za izboljšanje poplavalne varnosti naselja Topole. Naročnik strokovne podlage je Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš.

V avgustu 2023 so velik del naselja Topole (oziroma večji del nižinskega dela občine Mengeš) prizadele katastrofalne poplave. Za zagotavljanje obnove in razvoja na območjih, ki so jih prizadele poplave v avgustu 2023 (oz. za potrebe zmanjšanja poplavalne ogroženosti naselja Topole in drugih območij v občini Mengeš) se v naselju Topole načrtujejo protipoplavni ukrepi, ki obsegajo nadvišanje protipoplavnega zidu in nov visokovodni nasip. V ta namen želi Občina Mengeš sprejeti OPPN za obnovo. V skladu s 131.a členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) se k OPPN za obnovo kot obvezna strokovna podlaga izdelava urbanistična zasnova, kadar se prostorske ureditve načrtujejo znotraj poselitvenih območij. Rešitve morajo obsegati tudi ukrepe za prilagajanje na podnebne spremembe in omejitve, ki veljajo za ogrožena območja.

3.2. Metodologija za izdelavo urbanistične zasnove

Vsebina urbanistične zasnove je določena v 66. členu ZUreP-3. Namenjena je analizi obstoječega stanja v prostoru, prepoznavi omejitev, potreb in kakovosti ter usmerjanju in podrobnejši določitvi urbanistično-arhitekturnega razvoja naselja. Glede vsebine in stopnje podrobnosti obdelave rešitev se ustrezno prilagodi vrsti, vsebini in namenu prostorskega akta, za katerega se pripravlja.

Pri izdelavi strokovne podlage se je smiselno upoštevalo:

- strateške dokumente občine,
- veljavne prostorske akte,
- izvedene analize obstoječega stanja,
- strokovne podlage (npr. Strokovne podlage za naselja Dobena, Loka pri Mengšu in Topole ter druga ureditvena območja v občini Mengeš, izdelal: STUDIO 3R d.o.o., št. proj. 01/U1110/2025, oktober 2025 – v tej strokovni podlagi so povzete relevantne vsebine),
- Sodelovanje UZ Mengeš – izdelava zasnove zadrževalnikov, druge zadeve s področja hidrotehnike in geotehnike (TEMPOS, okoljsko gradbeništvo, d.o.o., junij 2026),
- analize obstoječega stanja,
- veljavne predpise (npr. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Pri izdelavi strokovne podlage se je uporabilo in upoštevalo tudi razpoložljive podatke iz uradnih in drugih evidenc ter opravilo terenske ogleda.

3.3. Uporabljeni podatki

Pri izdelavi strokovnih podlag so bili uporabljeni zlasti naslednji podatki in viri:

- grafični del veljavnega Občinskega prostorskega načrta Občine Mengeš (OPN; Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 5/13, 6/13, 8/17, Uradni list RS, št. 31/18, Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 9/18, 3/20, 3/24) (vir: MOP-PIS),
- zemljiški kataster (jun. 2026, vir: GURS),
- kataster stavb (dec. 2024, vir: GURS),
- podatki o registru nepremičnin (maj 2022, vir: GURS),
- podatki, ki jih vodi Statistični urad Republike Slovenije (vir: SURS),
- podatki iz poslovnega registra Slovenije (AJPES)
- podatki o GJI (jun. 2026, vir: GURS),
- podatki iz evidence stavbnih zemljišč (masovni zajem poseljenih površin, okt. 2023, vir: MNVP),
- dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč (vir: MKGP),
- ortofoto (2024, vir: GURS),
- digitalni model višin (vir: Portal prostor),
- franciscejski (l. 1825), reambulančni kataster (l. 1868) ipd. (vir: Virtualna arhivska čitalnica).
- ...

Pri obravnavi območij, ki so varovana oziroma zavarovana z različnimi pravnimi režimi (območja varstva gozdov, območja ohranjanja narave, območja varstva kulturne dediščine, ogrožena območja, vodovarstvena območja ipd.), so bili uporabljeni podatki, ki jih posamezni nosilci urejanja prostora objavljajo na svojih informacijskih portalih oziroma so dostopni na OPSI.

Pri izdelavi strokovnih podlag so bile upoštevane še naslednje strokovne podlage in viri:

- Hidrološko hidravlična analiza Občine Mengeš (izdelal TEMPOS, okoljsko gradbeništvo, d.o.o., julij 2024, po recenziji maj 2025, št. elab.: 140/2024; v nadaljevanju HHŠ),
- Rekonstrukcija premostitve čez Pšato z ureditvijo cestnih navezav ob naselju Topole - PZI (TEMPOS d.o.o., 192/2024, januar 2025),
- Poplavna varnost Topole – Nadvišanje obstoječega AB zidu in izvedba visokovodnega nasipa - PZI (TEMPOS d.o.o., 197/2024, junij 2025),
- Demografija in strokovne podlage za planske potrebe Občine Mengeš za obdobje 2000 – 20202 (Dr. Marko Žerovnik, maj 2001),
- Občina Mengeš – strokovne podlage za poselitev (ZUP d.o.o.),
- www.menges.si,
- www.td-menges.si,
- <https://odmestadovasi.si/>,

4. URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA TOPOLE

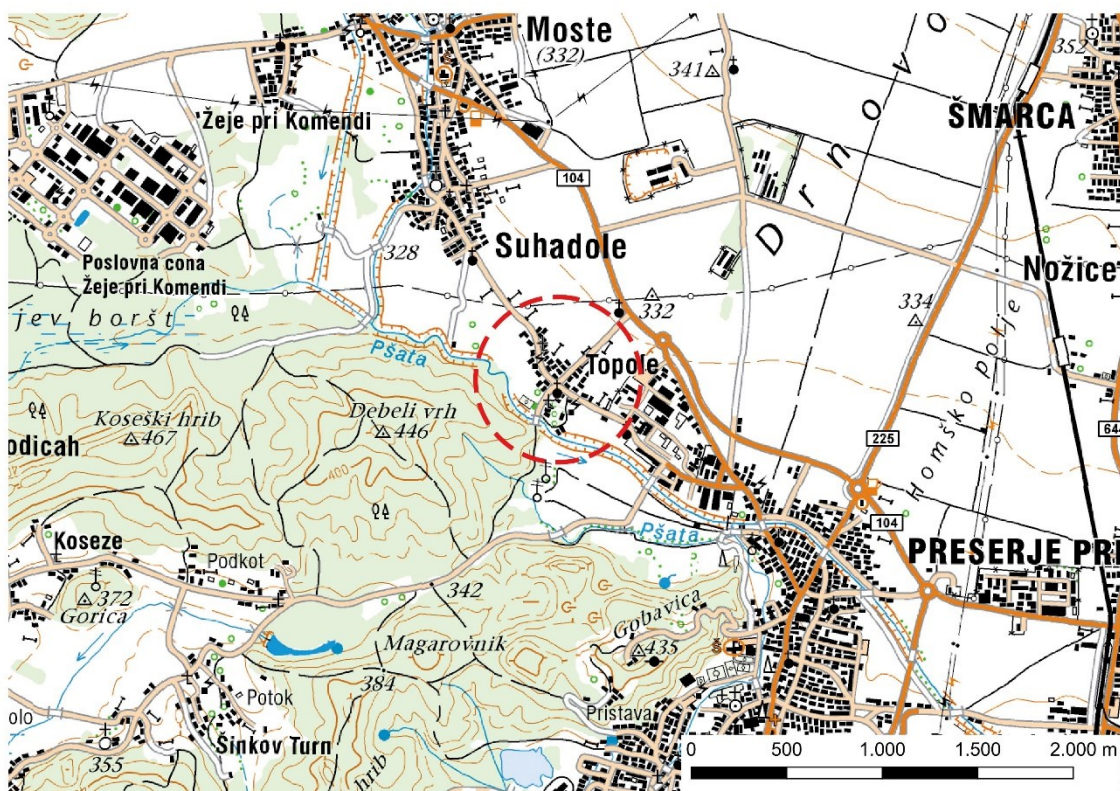
4.1. Uvod

Občino Mengeš so v avgustu 2023 prizadele katastrofalne poplave, ki so prizadele velik del nižinskega dela občine, tudi velik del naselja Topole. Občina Mengeš želi na svojem območju z zagotovitvijo ukrepov zmanjšati poplavno ogroženost.

4.2. Lega in opis naselja

Naselje Topole je v OPN opredeljeno kot podeželsko naselje in se kot tako tudi ohranja in razvija. Nahaja se v severnem delu občine Mengeš, severno od mesta Mengeš, ki je občinsko središče, na katerega se naselje prednostno navezuje. Za naselje je značilna ugodna prometna lega v osrednjem delu Slovenije, bližini glavne ceste med Ljubljano in Kranjem.

Leži v ravninskem svetu na zahodnem robu Kamniško – bistrške ravnine, pod vzpetino Debeli vrh (446 m), na levem bregu vodotoka Pšata, ki teče ob vznožju vzpetine. Naselje se nahaja na nadmorski višini okrog 325 m. Skozi naselje poteka lokalna cesta (LC 253031), ki povezuje Mengeš, Topole, Suhadole in Moste (zadnji dve sta v občini Komenda). Nanjo se prečno navezuje lokalna cesta in nekaj javnih poti, od katerih se lokalna cesta navezuje na glavno cesto II. reda (G2 104/1138 Ljubljana – Brnik – Kranj), ki poteka vzhodno od naselja. Topole se v pisnih virih omenjajo že leta 1250.



Slika 1: Prikaz naselja v širšem prostoru (podlaga: Državna topografska karta, vir: GURS)

4.3. Osnovni statistični podatki

Naselje v letu 2025 šteje 203 prebivalce, kar predstavlja približno 2,3% prebivalstva občine Mengeš. V sredini 19. stol. je v Topolah prebivalo 128 prebivalcev. Od leta 1991 je število prebivalcev v naselju konstantno in se giblje okoli 200. Starostna struktura ni najbolj ugodna – mlajših od 15 let je nekoliko manj kot starejših od 65 let. Povprečna starost prebivalcev (ki se v zadnjem času veča) v letu 2025 znaša 44,9 leta, kar je več od občinskega (42,8) in državnega povprečja (44,4). V letu 2025 ima v naselju 21% prebivalcev starih 15 let ali več višješolsko ali visokošolsko izobrazbo, 61% srednješolsko in 18% osnovnošolsko ali manj. Delež prebivalcev z višješolsko ali visokošolsko izobrazbo je bil nižji od povprečja v občini (30%) in državi (27%). Leta 2021 je bilo v Topolah zabeleženih 78 gospodinjstev s povprečno velikostjo 2,7 člana ter 72 stanovanj, od katerih je bilo 9 nenaseljenih. Skozi leta ostajata število stanovanj in njihova naseljenost konstantna. V juniju 2026 je v naselju registriranih 31 poslovnih subjektov, med njimi 13 samostojnih podjetnikov in 13 družb z omejeno odgovornostjo.

4.4. Funkcije in dejavnosti

V naselju Topole se nahajajo naslednje storitve in dejavnosti:

- dejavnosti javne uprave (gasilski dom),
- športnorekreacijske dejavnosti (Športni park Topole, kjer se nahajajo večnamenska športna ploščad, atletska steza, otroško igrišče...),
- oskrbne in storitvene dejavnosti (mesnica, avtomehanske in podobne delavnice),
- avtobusno postajališče.

V naselju se nahaja nekaj kmetijskih gospodarstev.

4.5. Ocena prihodnjega demografskega razvoja

Statistični podatki za naselje Topole izkazujejo, da:

- ostaja število prebivalcev v naselju skozi leta enako,
- je starostna struktura prebivalcev manj ugodna (povprečna starost prebivalstva je višja od slovenskega in občinskega povprečja),
- se povečuje delež starejših prebivalcev,
- se delež prebivalstva z višješolsko ali visokošolsko izobrazbo le počasi viša (delež prebivalstva z višješolsko ali visokošolsko izobrazbo je nižji od občinskega in državnega povprečja),
- ostaja delež nenaseljenih stanovanj skozi leta enak (okrog 12%).

Naselje se ohranja in razvija kot podeželsko naselje ter ostaja v okvirno obstoječem obsegu.

4.6. Družbene in gospodarske potrebe

Od družbene infrastrukture se v naselju Topole nahaja športni park. Ostala družbena infrastruktura, ki jo koristijo prebivalci Topole se zagotavlja predvsem v občinskem središču Mengeš. Naselje Topole spada v šolski okoliš Osnovne šole Mengeš, ki razpolaga s prostorskimi kapacitetami in lahko sprejme dodatne učence.

Naselje se ohranja kot podeželsko naselje, kjer prevladuje bivanje in kmetijske dejavnosti. Dopušča se umeščanje nemotečih dopolnilnih (tudi turističnih) dejavnosti, ki prispevajo k ustvarjanju delovnih mest za prebivalce.

4.7. Tipologija in morfologija naselja

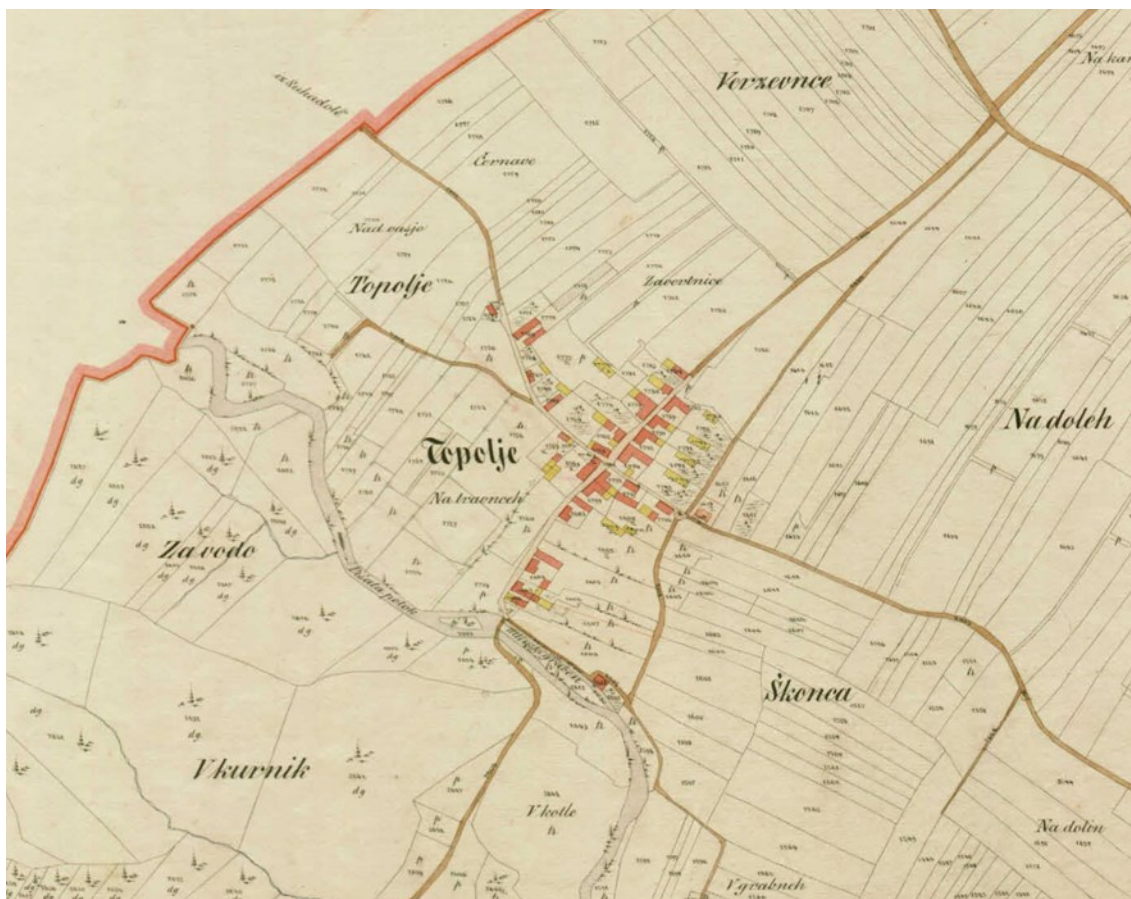
Topole so staro naselje, razvidno že iz franciscejskega katastra. Razvile so se med Mengšem in Suhadolami, na križišču poti, na stiku ravnine in vzpetine Debeli vrh¹.



Slika 2: Prikaz naselja Topole, Izvleček iz franciscejskega katastra, leto 1825 (vir: VAC)

¹ Vzpetina Debeli vrh je del hribovitega sveta (osamelca) z glavnimi vzpetinami Rašica, Dobeno, Gobavica

Glavna poteza naselja se je oblikovala ob cesti, ki poteka v smeri severovzhod – jugozahod. Značilna je bila ortogonalna podolžna parcelacija z domačijami strnjeno razvrščenimi ob cesti. Posamezne domačije so sestavljale zidane osnovne stavbe na »vogel«, postavljene ob cesto, ter lesena gospodarska poslopja v zadnjem delu parcele ob gospodarski / poljski poti. Z nekaj domačijami je bila nakazana smer poselitve proti zahodu ob cesti proti Suhadolam. Stara zasnova naselja se je v precejšnji meri ohranila do danes in je razvidna v tlorisu naselja. Že iz stare zasnove naselja, ki je v velikem delu odmaknjena od Pšate, lahko sklepamo, da je Pšata poplavljala tudi v preteklosti.



Slika 3: Prikaz naselja Topole, Izvleček iz reambulančnega katastra, leto 1868 (vir: VAČ)

Kasneje se je poselitev širila proti vzhodu (ob nekdanji gospodarski poti) in zahodu ter se nekoliko zgostila. Kljub širitvam so Topole ohranile svoje osnovne značilnosti, pri čemer so se nekatere domačije preoblikovale v stanovanjske objekte, ki ob vključevanju posameznih nemotečih dejavnosti niso spremenile podeželskega značaja kraja.

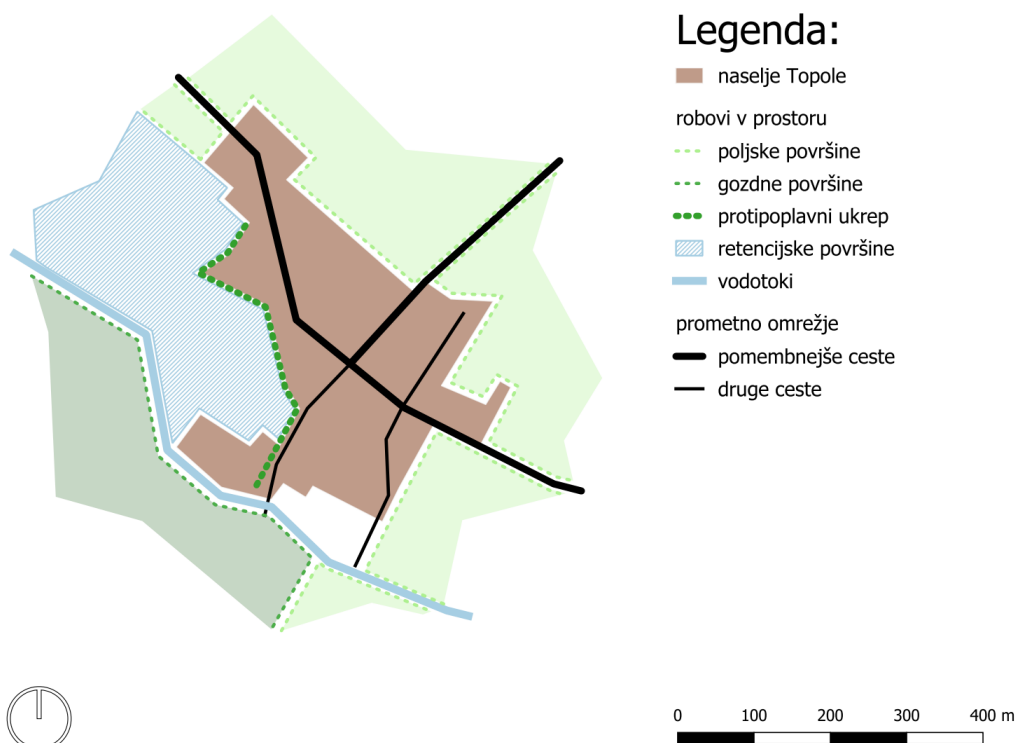
Za naselje je značilna stavbna struktura drobnega in srednjega merila. Stavbe srednjega merila z izrazito podolžnimi tlorisi najdemo pretežno v osrednjem in deloma zahodnem delu naselja. Tipološke lastnosti stavbnih kompleksov – kot so postavitve objektov na parceli, zasnova in oblikovanje (gabariti, arhitekturni detajli, uporabljeni materiali) – so v veliki meri ohranjene in izražajo tradicionalni gradbeni slog. V naselju se ohranjata dve značilni obliki gradnje hiš: prvi tip je »dom na vogel«, kjer so gospodarska poslopja postavljena pravokotno na glavno hišo, drugi pa »vzporedni dom«, pri katerem so gospodarska poslopja umeščena vzporedno ob bivalni stavbi, med njima pa se nahaja dvorišče.

Naselje nima izrazite dominante; domačije so zraščene, stavbe pa so običajno pritlične ali enonadstropne z značilno strmo dvokapno streho, ki je bila pogosto krita s kritino opečne barve (zlasti v naselbinskem jedru). Posebnost kraja so kozolci, ki so lahko enojni ali obdani s plaščem, ter manjša slojna znamenja, ki kot majhne dominantne točke stojijo ob cesti v središču naselja ali na okoliških poljih.

4.8. Osnove razvoja strukture naselja

Fizična struktura naselja in organizacija dejavnosti:

- naselje se razvija kot podeželsko naselje, kjer prevladuje funkcija bivanja z manjšimi spremljajočimi dejavnostmi in kmetijska funkcija,
- vzdržuje se strnjena grajena struktura naselja, temelječa na notranjem razvoju,
- ob jugozahodnem robu naselja se, za zmanjšanje poplavne ogroženosti naselja in širše izvede protipoplavne ukrepe,
- na ravnici med Pšato in zahodnim delom naselja se ohranja razlivne / retencijske površine,
- širitve poselitvenega prostora naselja se predvidi kot manjše zaokrožitve.



Slika 4: Osnovna struktura naselja - razvoj

4.9. Območja javnih površin in zeleni sistem

Osnovno notranje prometno omrežje tvorita lokalni cesti, ki se križata v središču naselja. Prva poteka v smeri vzhod – zahod ter povezuje naselja Mengeš, Topole, Suhadole in Moste. Druga predstavlja navezavo naselja na glavno cesto Ljubljana – Kranj, ki poteka severovzhodno od naselja. Na osnovno cestno omrežje se navezujejo javne poti, med njimi javna pot, ki je iz središča naselja speljana proti športnemu parku in nadalje preko Pšate, kjer zagotavlja dostop do gozdnih in kmetijskih površin južno od Pšate. Obstoječa zasnova cestnega omrežja se ohranja in po potrebi dopolnjuje in vzdržuje, s poudarkom na zagotavljanju ureditev za pešce in kolesarje. Kot eden izmed ukrepov za zmanjšanje poplavalne ogroženosti se načrtuje rekonstrukcija mostu čez Pšato.

Obstoječe parkirne površine se nahajajo pri športnem parku in gasilskemu domu v središču naselja, ki se jih ohranja.

Naselje je z državnim središčem Ljubljana, sosednjimi mesti Mengeš, Domžale in Kamnik (srednje šole, zdravstvene storitve) ter drugimi središči povezano s primestnim cestnim potniškim prometom. Avtobusno postajališče se nahaja ob glavni cesti Ljubljana – Kranj in je od središča naselja oddaljeno za približno pol kilometra. Za prevoz učencev v osnovno šolo je organiziran šolski prevoz.

Pomemben del funkcioniranja / življenja v naselju so javne grajene (npr. ploščadi, ulice) in zelene površine. V naselju so javne zelene površine zagotovljene s športnim parkom, manjša ploščad je pri gasilskem domu. Krepijo se peš in kolesarske povezave s sosednjimi naselji in območji, predvsem z Mengšem z dopolnilnimi ureditvami pešpoti ob Pšati (tudi kot varna šolska pot) in proti avtobusnemu postajališču od glavni cesti.

4.10. Območja in omrežja gospodarske javne infrastrukture

Naselje je opremljeno z javnimi vodovodnim, kanalizacijskim in elektroenergetskim omrežjem (v naselju se nahaja ena transformatorska postaja). Po robu naselja poteka magistralni kanalizacijski vod proti čistilni napravi v Domžalah. NN elektroenergetsko omrežje je ponekod še v zračni izvedbi. V prihodnje se predvidi njegova pokablitev.

Opremljeno je tudi s komunikacijskim omrežjem in plinovodnim omrežjem. Trenutno se v naselju nahaja en ekološki otok pri športnem parku. Naselje je opremljeno z javno razsvetljavo (z razsvetljavo je opremljen tudi športni park).

Severno od naselja potekajo prenosni plinovodi (širina varovalnega pasu znaša 65 m na vsaki strani plinovoda).

4.11. Usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, doseganje energetske učinkovitosti in trajnostne rabe naravnih virov

Naselje Topole obdajajo najboljša kmetijska zemljišča ter deloma ostala kmetijska in gozdna zemljišča. V okolici naselja prevladujejo tla z boniteto med 60 in 70. Severno od naselja po dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč prevladujejo njive, južno pa travniki.

Ob južnem robu naselja, na stiku ravninskega in hribovitega sveta teče vodotok Pšata. Naselje se nahaja na vodovarstvenem območju v blažjem režimu tretjega vodovarstvenega pasu. Naselje se nahaja na območju veljavnosti rezultatov HHŠ. Ta izkazuje, da se obsežen pas zemljišč vzdolž Pšate nahaja v razredih poplavne nevarnosti. S srednjim in majhnim razredom poplavne nevarnosti sovpada znaten delež stavbnih zemljišč v južnem delu naselja.

V Topolah se nahaja več enot kulturne dediščine: vaško jedro Topole (EID 1-10655), Domačija Topole 27 (EID 1- 28677), Kapelica sredi vasi (EID 1-10653) in Spominska plošča borcem in žrtvam fašističnega nasilja (EID 1-10723). Severno od naselja se nahaja Arheološko najdišče Pri znamenju (EID 1-29211). V naselju ni območij varovanj narave.

Na območju naselja so dokaj dobro ohranjene prvine naravnega in kulturnega okolja. Ohranjena kulturna dediščina, odprti prostori naselja, zaledje gozdnatih pobočij Debelega vrha in Gobavice, odprtega prostora Kamniškobistriškega polja ipd. z rekreacijskega in sociološkega vidika prispevajo k bivalni kvaliteti območja naselja.

Bivalno okolje je v Topolah ranljivo predvsem zaradi poplavne ogroženosti ob vodotoku Pšata ter z vidika kvalitete zraka (promet, emisije iz dejavnosti).

4.12. Ukrepi za prilagajanje na podnebne spremembe in omejitve, ki veljajo za ogrožena območja

Naselje Topole, predvsem južni del, je bilo v poplavah avgusta 2023 poplavljen in zelo prizadeto. Občina Mengeš je po katastrofalnih poplavah pristopila k izdelavi hidrološko hidravlične analize (HHŠ; izdelal TEMPOS, okoljsko gradbeništvo, d.o.o., julij 2024, po recenziji maj 2025, št. elab.: 140/2024). V HHŠ so izdelani analiza poplavnega dogodka v avgustu 2023 in karte razredov poplavne nevarnosti za obstoječe stanje. Kot izhaja iz HHŠ (modeliranje visokovodnega dogodka iz avgusta 2023) je bil v avgustu 2023 na območju in v okolici naselja Topole poplavljen obsežni pas površin vzdolž Pšate. Poplavljen je bil zahodni obodni del naselja, športni park in južni del naselja, vzhodno od protipoplavnega zidu ob cesti iz jedra naselja proti športnemu parku, ki je bil ob poplavah prelit.

V preteklosti so bile za zmanjšanje poplavne ogroženosti naselja že izvedene nekatere ureditve, za katere pa se je izkazalo, da niso zadostne. Občina Mengeš in Direkcija Republike Slovenije za vode sta že zagotovili načrte za protipoplavne ukrepe (nadvišanje protipoplavnega zidu, nov visokovodni nasip, rekonstrukcija mostu čez Pšato), ki jih je potrebno upoštevati tudi v tej strokovni podlagi.

Za zagotavljanje obnove in razvoja na območjih, ki so jih prizadele poplave v avgustu 2023, oziroma za zmanjšanje poplavne ogroženosti na območju naselja Topole ter širšega območja na levem bregu Pšate dolvodno se načrtujejo naslednji ukrepi:

- nadvišanje obstoječega protipoplavnega zidu, ki poteka ob javni poti Topole (JP 753691) proti športnemu parku in izvedba protipoplavnega (visokovodnega) nasipa,
- rekonstrukcija premostitve čez Pšato pri športnem parku Topole z izvedbo / prilagoditvijo pripadajočih cestnih navezav in ureditvijo struge na območju premostitve (ni predmet OPPN za obnovo).

Območje ravnice med Pšato in območjem naselja zahodno od javne poti Topole se ohranja kot retencijske površine za razlivanje visokih voda.



Slika 5: Izvleček iz HHŠ – analiza poplavnega dogodka avgusta 2023, iz katerega je razviden doseg poplav na območju naselja Topole

Nadvišanje protipoplavnega zidu ob javni poti je predvideno med uvozom v Športni park Topole in mestom, kjer se nanj naveže predvideni visokovodni nasip. Višina protipoplavnega zidu, ki je v obstoječem stanju na cestni strani med 30 in 80 cm, se nadviša za približno za 1 m, tako da je vrh zidu na koti 326,00 m.n.v. Višina zidu je za 70 cm dvignjena nad gladino pretoka s 100-letno povratno dobo. Takšna varnostna višina je potrebna, ker je delovanje protipoplavnega zidu bistveno za delovanje ostalih protipoplavnih ukrepov na dolvodnih območjih (celotno območje Mengša) ter ob upoštevanju, da je zid umeščen pravokotno na os Pšate. Nadvišanje zidu se izvede v dolžini približno 125 m, za zagotovitev stabilnosti zidu pa je predvidena ojačitev njegovega temelja ter ohranjanje obstoječe brežine na strani kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč (teren se proti zahodu precej spusti).

Protipoplavni nasip se izvede vzdolž jugozahodnega roba poseljenih površin naselja Topole, zahodno od javne poti Topole. Predvidena trasa, okvirne dolžine 325 m, poteka med protipoplavnim zidom in zahodnim delom naselja, kjer se zaključi v obstoječem terenu (to je, kjer se obstoječi teren dvigne nad koto nasipa). Večji del nasipa se predvidi v blagi krivulji vzdolž roba naselja ter deloma poteka po trasi obstoječe poljske poti. Od poljske poti ob zahodnem robu naselja se odcepi proti severu. Z izvedbo nasipa se zagotavlja dostop do kmetijskih zemljišč na ravnici ob Pšati, enega preko preureditve obstoječe poljske poti in drugega (ob upoštevanju lastniške strukture) preko vzhodnega dela predvidenega nasipa. Pri umeščanju nasipa se upošteva trasa obstoječega fekalnega kanala zahodno od naselja, ki se ji, kjer je to mogoče izogne, ter obstoječe stavbe v neposredni bližini, od katerih se primerno odmakne.

Predvidena je izvedba nasipa s krono na višinski koti 325,90 m.n.v. (kar zagotavlja varnostno višino večjo od 50 cm, vzdolž trase nasipa). Brežine nasipa so predvidene v naklonu 1: 2. Predvidena širina krone nasipa je 1 m razen na delu, kjer poteka po trasi obstoječe poljske poti, kjer se predvidi v širini do 3 m in po vrhu uredi vozišče. Najvišja višina nasipa je cca 1,5 m nad koto terena.

Stik protipoplavnega zidu in nasipa se ustrezno oblikuje.

Kot je zgoraj navedeno se za zmanjšanje poplavne ogroženosti načrtuje tudi rekonstrukcija premostitve čez Pšato pri športnem parku Topole z izvedbo / prilagoditvijo pripadajočih cestnih navezav. Z rekonstrukcijo premostitve se zagotavlja zadostno varnostno nadvišanje in ustrezno pretočno sposobnost. Niveleta cestne navezave na most iz levega brega Pšate je predvidena tako, da po zaključku protipoplavnega zidu pri uvozu v športni park tvori nadaljevanje protipoplavnega ukrepa z ustrezno varnostno višino, kar preprečuje razlivanje vode na območje naselja Topole in usmerja tok vode skozi pretočno odprtino premostitve v kanal Pšate. Rekonstrukcija premostitve ni predmet OPPN za obnovo.



Slika 6: Pogled na jugozahodni rob naselja (foto: maj 2026, vir: lasten)



Slika 7: Obstoječi protipoplavni zid (foto: maj 2026, vir: lasten)

Obstoječi protipoplavni zid poteka vzdolž obstoječe javne poti in na zahodni strani meji na kmetijska in gozdna zemljišča. Predvideno je njegovo nadvišanje in ohranjanje obstoječe brežine na zahodni strani. Protipoplavni zid se nadaljuje v protipoplavni nasip vzdolž jugozahodnega roba poseljenih površin naselja Topole. Za območje nadvišanja zidu in ohranjanja brežine (po ojačitvi temeljev zidu) ter za protipoplavni nasip se predlaga sprememba namenske rabe prostora iz kmetijskih, gozdnih in stavbnih

zemljišč v območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (N). Z navedenimi ukrepi se posega na (obseg površin je okviren):

- najboljša kmetijska zemljišča (K1) v obsegu 2485 m²,
- gozdna zemljišča (G) v obsegu 325 m²,
- stavbna zemljišča, površine podeželskega naselja (SK) v obsegu 404 m².

V pasu zemljišč med obstoječimi stavbnimi zemljišči in predvidenim protipoplavnim nasipom se načeloma ohranja obstoječa raba – to je najboljša kmetijska zemljišča, v okviru katerih se dopušča ureditve zunanjih površin stavb.

Po dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč se z ukrepi posega v njive, travniške površine, druge kmetijske površine (drevesa in grmičevje, kmetijsko zemljišče v zaraščanju) ter pozidana in sorodna zemljišča. Boniteta zemljišč se giblje med 60 in 70.

Z ukrepi se:

- deloma sega na območje varstva kulturne dediščine – to je na območje enote Topole – Vaško jedro (EID 1-10655),
- posega v vodovarstveno območje – III. varstveni režim,
- posega na območje razredov poplavne nevarnosti, največ v razred srednje poplavne nevarnosti.

Na delu predvidenega nasipa, na območju poljske poti poteka obstoječi (magistralni) kanalizacijski vod, z drugimi deli nasipa pa se v traso fekalnega kanala ne posega. Obstoječi protipoplavni zid se s fekalnim kanalom križa, kar se upošteva pri nadaljnjih ureditvah.

4.13. Namembnost površin in izkoriščenost prostora

V naselju prevladujejo stanovanjske in druge nestanovanjske stavbe, predvsem gospodarska poslopja ter delavnice. V osrednjem delu naselja se nahajata kapelica in gasilski dom. Športni park Topole je umeščen na robu naselja, ob Pšati v bližini gozda. Veljavna namenska raba prostora ter namembnost stavb sta večinoma medsebojno usklajeni. Obstoječe objekte oziroma njihove dele, ki se nahajajo izven stavbnih zemljišč, se glede na njihovo namembnost skupaj s pripadajočimi zemljišči (gradbenimi parcelami) priključi stavbnim zemljiščem. Vodna zemljišča celinskih voda Pšate se lahko uskladi s podatkom nosilca urejanja prostora za vode.

Površina stavbnih zemljišč naselja je okvirno 7,5 ha. Od tega je 7 ha namenjenih območjem stanovanj (SK) in 1,5 ha površinam za oddih, rekreacijo in šport (ZS).

Nepozidanih stavbnih zemljišč je 0,7 ha (9% vseh stavbnih zemljišč), od tega bi jih lahko 0,36 ha trenutno uvrstili med nezazidljiva zaradi poplavne ogroženosti. Z izvedbo protipoplavnih ukrepov iz HHŠ bo zagotovljena njihova poplavna varnost. Trenutno lahko med urejena zazidljiva zemljišča uvrstimo le 521 m² stavbnih zemljišč (ena gradbena parcela).

4.14. Način razvoja naselja oziroma njegovih delov

Razvoj naselja

Razvoj naselja Topole se načrtuje tako, da se:

- ohranja značilnosti podeželskega naselja ter avtohtono in prepoznavno podobo stavbnih kompleksov (domačij),
- zapolni še mestoma nepozidana stavbna zemljišča (večinoma po izvedbi protipoplavnih ukrepov),
- majhne zaokrožitve naselja se kot izravnave meje naselja lahko predvidi proti severu (ob lokalni cesti proti Suhadolam – upošteva se varovalni pas prenosnih plinovodov) in vzhodu (proti državni cesti), po izvedbi protipoplavnih ukrepov lahko tudi med južnima krakoma naselja,
- izvede protipoplavne ukrepe (glej točko 4.12.),
- ohranja retencijske površine med Pšato in zahodnim delom Mengša,
- ohranja ločnico proti mestu Mengeš.

Okvirno ureditveno območje naselja

Pri določitvi ureditvenega območja naselja se upoštevajo obstoječa stavbna zemljišča in zgoraj opisane usmeritve za razvoj naselja. V večjem delu poteka predlagana meja ureditvenega območja naselja po meji obstoječih stavbnih zemljišč ob upoštevanju uskladiitev z dejanskim stanjem in podatkov o parcelah in stavbah. V delih naselja so v območje vključena še območja protipoplavnih ukrepov ter kmetijska in gozdna zemljišča povezana z naseljem oziroma je na njih predviden razvoj.

Meja okvirnega ureditvenega območja ponekod malenkostno odstopa od veljavne podrobnejše namenske rabe zemljišč (eup_nrp_pos), ker je prilagojena zemljiško katastrskemu načrtu.

4.15. Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje

Območje naselja je v OPN razčlenjeno na enote urejanja prostora (to so območja z enotnimi funkcionalnimi in oblikovnimi značilnostmi ob upoštevanju pravnih režimov). Za posamezno enoto urejanja prostora so v OPN opredeljeni namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, ki med drugim vsebujejo tudi pogoje glede lege, velikosti in oblikovanja objektov ter za parcelacijo.

V OPN je za posamezne enote urejanja prostora določen eden ali več tipov zazidave. OPN na območju naselja ugotavlja naslednje značilne tipe pozidave:

- a - prostostoječi objekti / enostanovanjska prostostoječa stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami, dvojčki,
- ac - nizka stavba podolgovatega tlorisnega gabarita / prostostoječa enostanovanjska stavba ali nestanovanjska stavba,
- j - ohranjena območja jeder, vaško in trško jedro.

Kot je opisano v točki 4.7. je za naselje značilna stavbna struktura drobnega in srednjega merila. Tipološke značilnosti stavbnih kompleksov nekdanjih domačij, kot so postavitve objektov na parcelo, zasnova in razporeditev kompleksov ter oblikovanje objektov (gabariti, arhitekturni detajli, materiali), so večinoma ohranjene, kar je ugotovljeno tudi v OPN. Z OPN so za dele naselja določeni prostorski izvedbeni pogoji na osnovi podrobnih analiz in ugotovitev iz strokovnih podlag ter predstavljajo zadovoljivo regulacijo za ohranjanje ustrezne urbanistične podobe naselja in za kontinuiteto arhitekturne identitete.

4.16. Program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje

Za zmanjšanje poplavne ogroženosti naselja in drugih delov nižinskega dela občine je Občina Mengeš pristopila k izdelavi strokovnih podlag in nadalje pripravi OPPN za obnovo za umestitev suhega zadrževalnika Pšata v severnem delu Mengša in za ureditve za izboljšanje poplavne varnosti naselja Topole.

5. URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA TOPOLE – GRAFIČNI DEL

Zgodovinski razvoj

Analiza obstoječega stanja glede značilnosti zemljišč

Prikaz varovanih območij, pomembnih za razvoj naselja

Analiza obstoječega stanja glede namembnosti površin in objektov ter izkoriščenosti prostora

Prometno omrežje in območja ter omrežja gospodarske javne infrastrukture

Način razvoja naselja oziroma njegovih posameznih delov

Situacija ureditve protipoplavnih ukrepov - Topole