



Predlog za prostorski razvoj območja EUP SM182 - Hraše	
izdelovalec:	Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana
investitor / naročnik:	iPROJEKT d.o.o., Vodovodna 93, 1000 Ljubljana
vrsta projekta:	prostorska preveritev
št. projekta:	563-23
datum izdelave:	februar 2025

**Prostorski razvoj EUP SM 182 - pobuda za lokacijsko preveritev  
OPN Občine Medvode**

Lastnik zemljišč v enoti urejanja prostora SM182 želi gradbeno aktivirati območja. V OPN Občine Medvode je za enoto SM 182 določena namenska raba CD ter urejanje na podlagi izdelanega OPPN.

Za območja z namensko rabo z oznako CD določila OPN predvidevajo razvoj centralnih dejavnosti. Med centralne dejavnosti so v splošnih določilih OPN uvrščene družbene dejavnosti, trgovske dejavnosti, poslovne ter storitvene dejavnosti in podobno, deloma se lahko dopolnjujejo s stanovanji.

Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji OPN za območja EUP MS 182 določajo, da je namenjeno v prvi vrsti razvoju družbenih dejavnosti, to je zdravstvu, socialnemu varstvu, izobraževanju, kulturi, športu in rekreaciji. V manjšem delu so v njem dopustna tudi stanovanja.

Pri pripravi prostorske prveritve in izdelave pobude za dopolnitev OPN občine Medvode se je najprej preučilo, kakšne so pravzaprav možnosti za realizacijo dejavnosti, dopustne v OPN.

Ugotovitev je, da je realizacija katerekoli od dopustnih dejavnosti določenih v OPN za EUP SM 182 nerealna. Območje leži na robu teritorija občine, kar je že po definiciji neustrezna lokacija za centralne dejavnosti. Centralne dejavnosti so namenjene uporabi večine prebivalcev, zato se praviloma locirajo v središče poselitve, kjer je dostopnost do njih za večino prebivalcev najboljša. Izven centralnih delov poselitve, na obrobje se umeščajo le zelo specifične, specializirane inštitucije, ki so namenjene samo določenemu krogu uporabnikov.

Ugotovitev velja za vse v OPN naštete družbene dejavnosti. Lociranje dejavnosti izobraževanja na tej lokaciji je gotovo povsem nerealno. Objekti osnovnega nivoja izobraževanja, za katerega skrbi občina, se po principu mreže locirajo tam, kjer so stanovanja. V navedenem primeru je na ustrezni razdalji samo naselje Hraše, ki pa samo zase ne potrebuje šole. Objekti višjih nivojev izobraževanja (srednje šole in naprej), za katere skrbi država, se locirajo po še bolj specifičnih kriterijih in v nobenem primeru za te dejavnosti niso primerne odmaknjene lokacije, ki so brez možnosti uporabe javnega prevoza.

Enaka ugotovitev velja tudi za ostale dopustne dejavnosti - zdravstvo, kulturo, šport.

Zaključek je, da lastnik zemljišč na območju SM182 ne more gradbeno aktivirati, ker ne more realizirati ničesar, kar je dopustno po določilih veljavnega OPN.

Zato daje lastnik zemljišč pobudo, da se OPN v delu, ki določa namensko rabo območja SM182, spremeni in ustrezno dopolni.

V nadaljevanju podajamo tri predloge za spremembo in dopolnitev določil OPN glede podrobne namenske rabe, ki je po našem mnenju ustrezna in bi jih bilo možno vključiti v OPN.

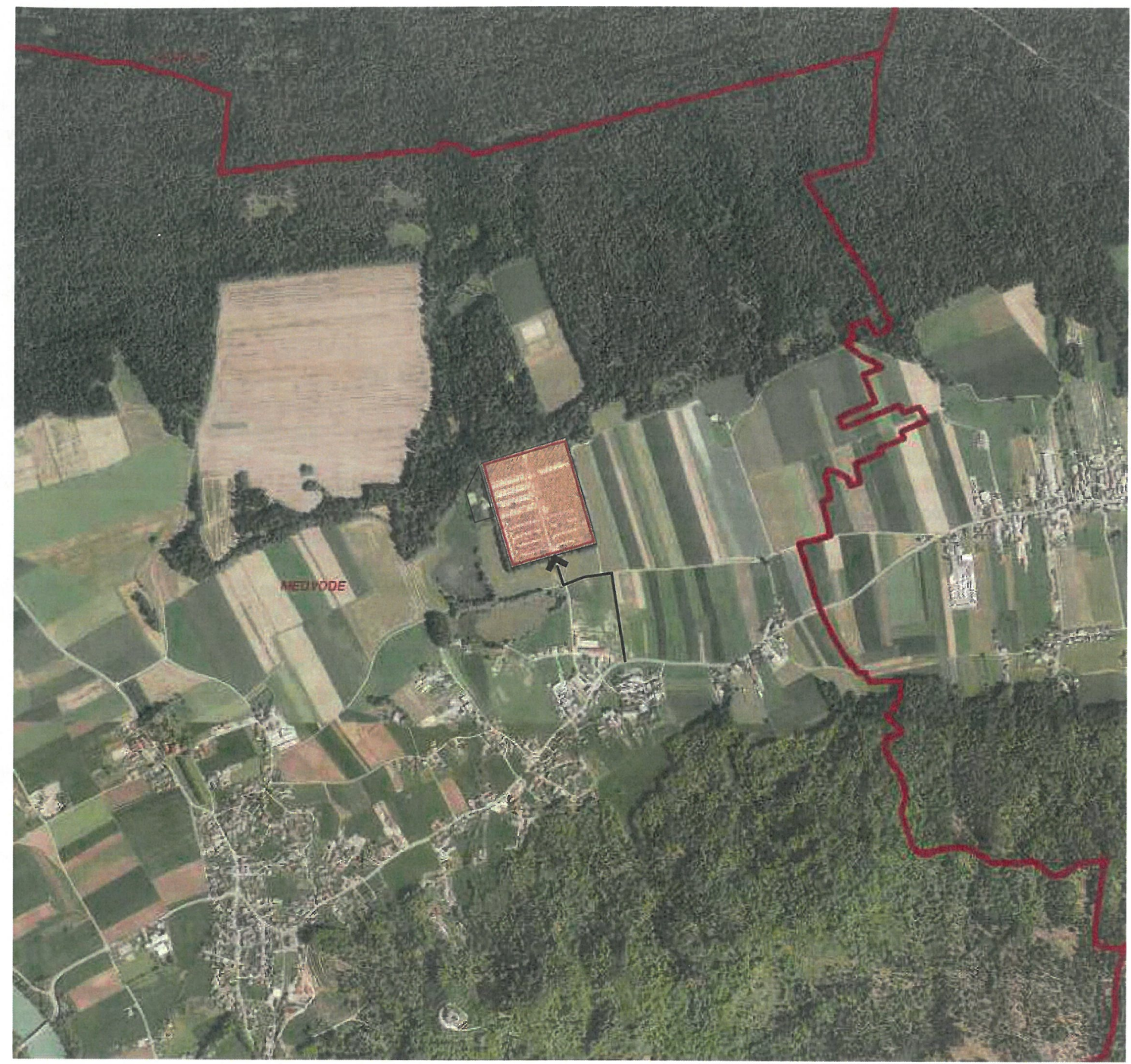
Predlogi so po našem mnenju ustrezni, tako z vidika stanja v prostoru, kot tudi iz širšega vidika, ki se tiče predvsem vplivov in povezav s kontaktnimi območji.

Podrobni namenski rabi, ki sta po našem mnenju ustrezni sta naslednji:

- 1) Namenska raba IG - gospodarska cona; vključene določene omejitve glede dopustnih dejavnost, predvsem glede velikih logističnih uporabnikov
- 2) Namenska raba IG - gospodarska cona; brez omejitev glede dopustnih dejavnost, dopustni tudi veliki logistični uporabniki
- 3) Namenska raba SSm - mešana stanovanjske površine; predlaga se specifična raba, ki bi vključevala individualno bivanje, dopolnjeno z možnostjo kmetovanja na nivoju trajne samooskrbe.

V nadaljevanju so prikazani predlogi za možno prostorsko ureditev glede na predlagano namensko rabo ter vsebina, ki bi se na podlagi lokacijske preveritve dopolnjevala v izvedbenem delu odloka OPN.



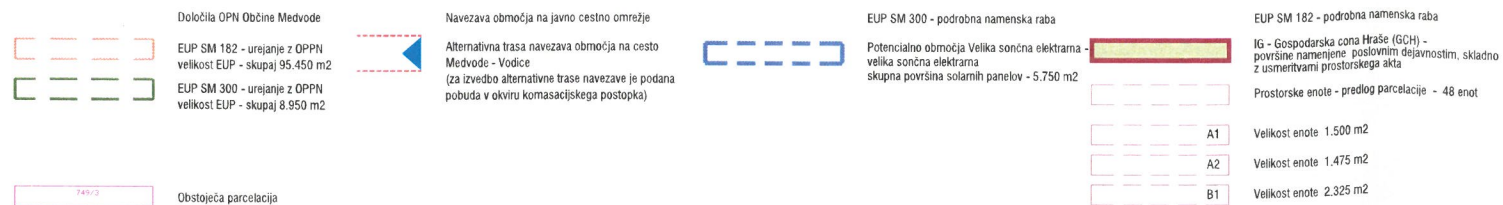
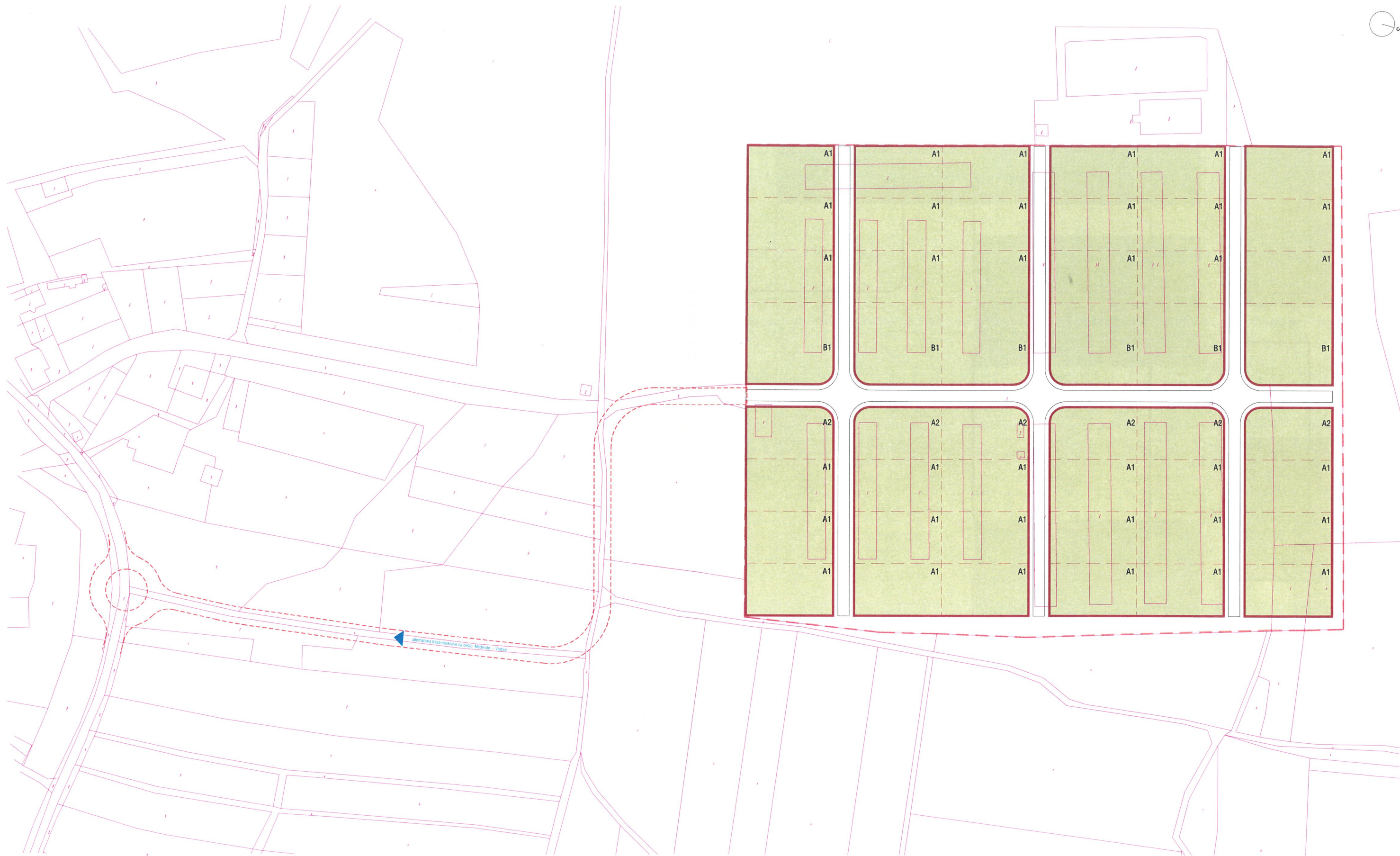


- meja občine Medvode
- OPPN - območja SM 182
- območja lokacijske preveritve
- možni dostop do območja - nova trasa

Območje EUP SM182 - prikaz lokacije v širšem prostoru

izdelovalec:	Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana
investitor / naročnik:	iPROJEKT d.o.o., Vodovodna 93, 1000 Ljubljana
vrsta projekta:	prostorska preveritev
št. projekta:	563-23
datum izdelave:	februar 2025



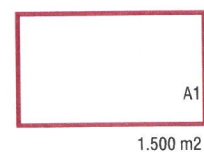
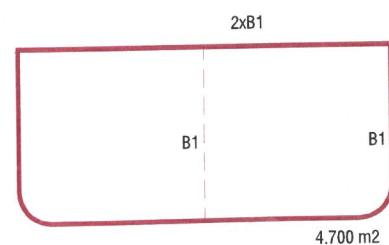
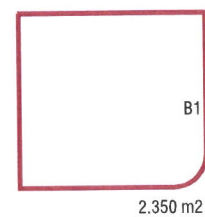
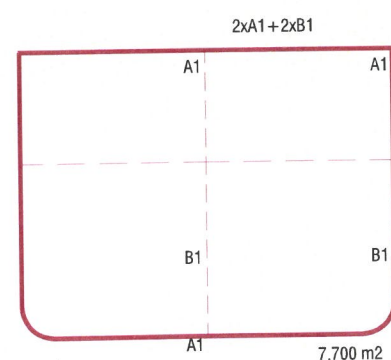
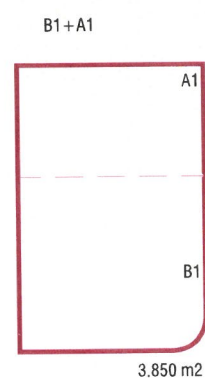
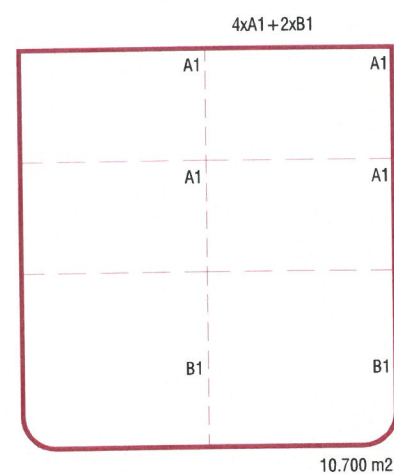
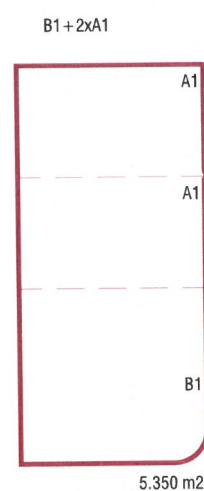
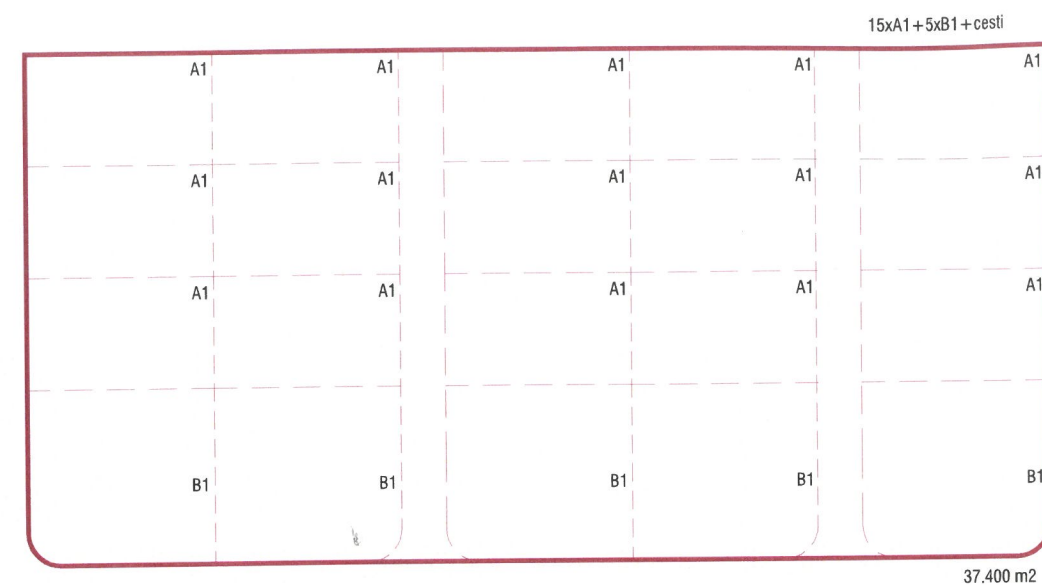
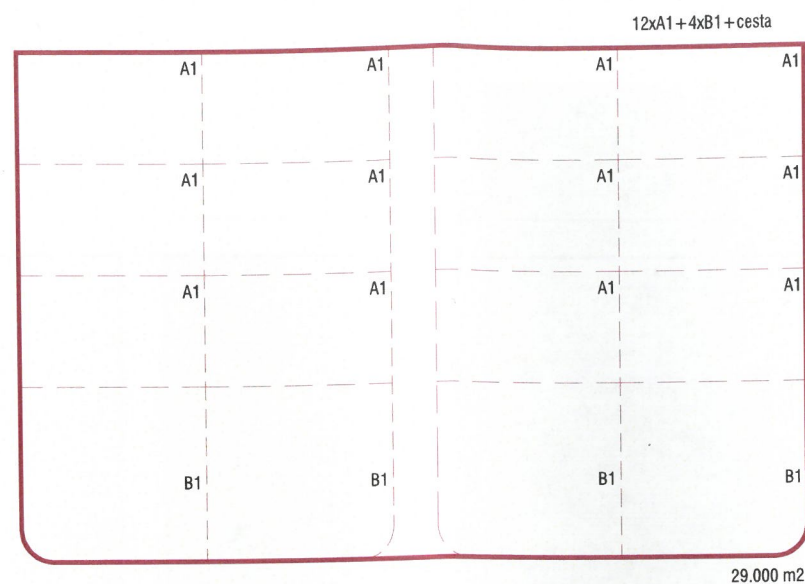
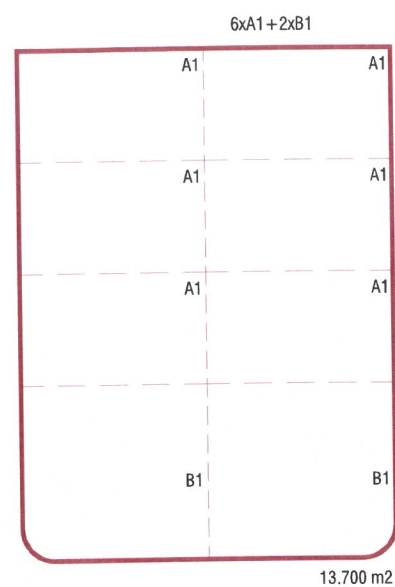
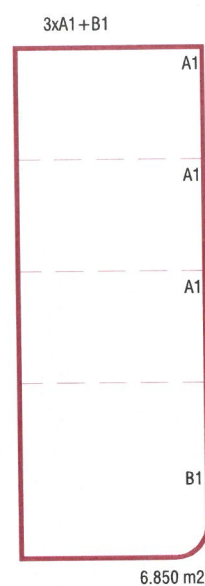


### Variant 1: IG - Gospodarska cona Hraše

### Ureditvena situacija - možna parcelacija

izdelovalec:	Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana
investitor / naročnik:	iPROJEKT d.o.o., Vodovodna 93, 1000 Ljubljana
vrsta projekta:	prostorska preveritev
št. projekta:	563-23
datum izdelave:	februar 2025





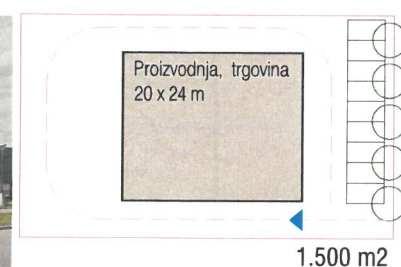
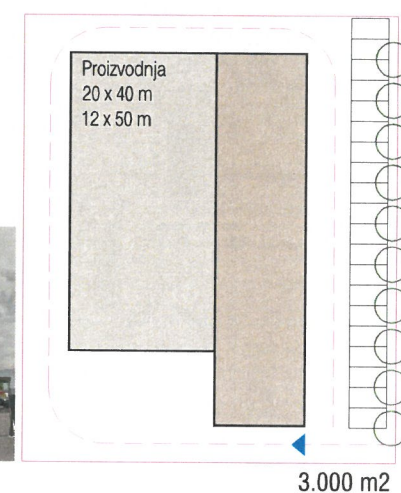
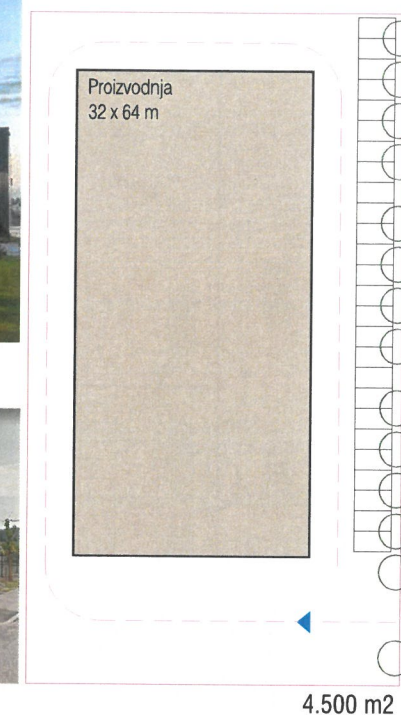
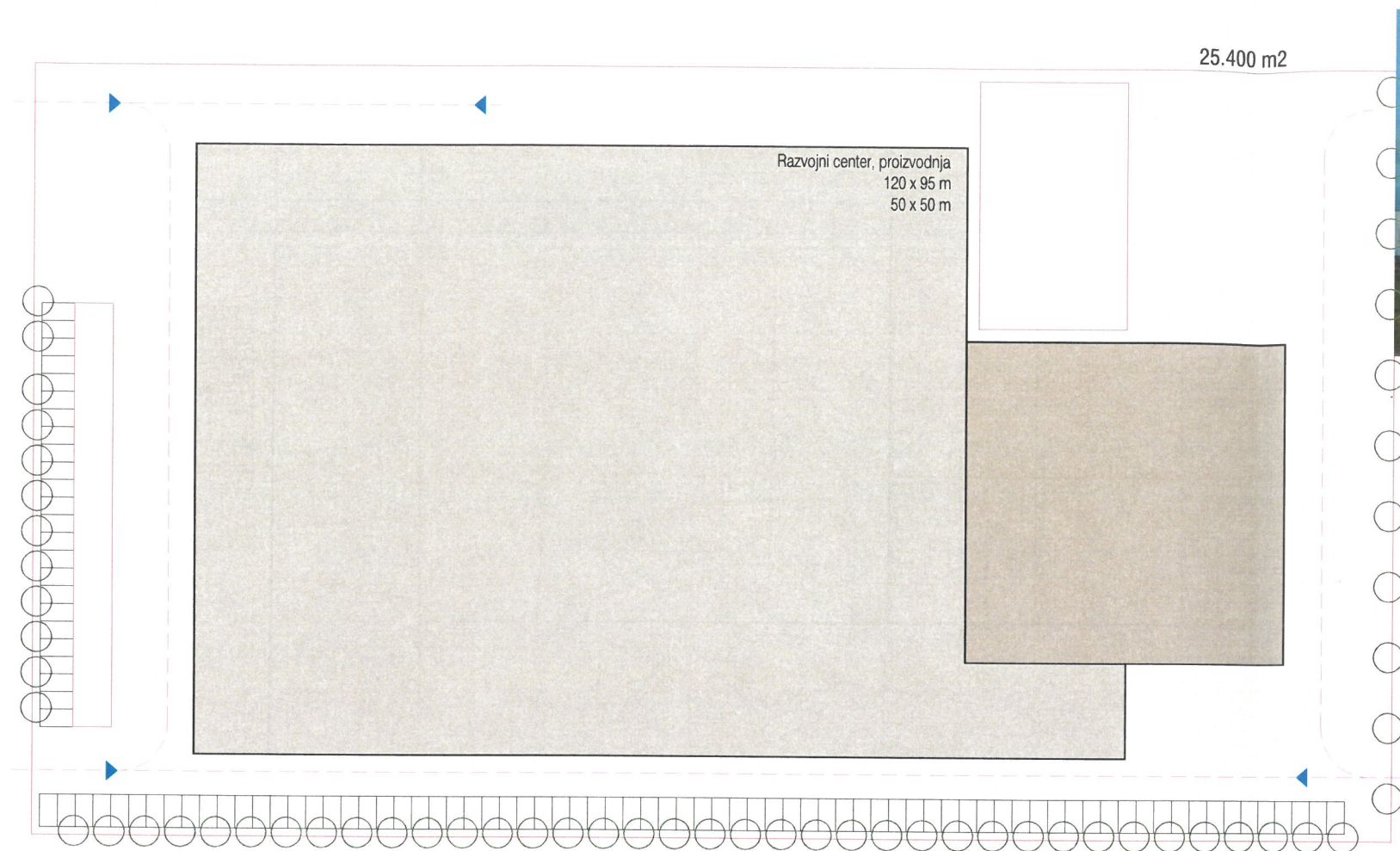
0 50 100

### Varianta 1: IG - Gospodarska cona Hraše

izdelovalec: Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana  
 investitor / naročnik: iPROJEKT d.o.o., Vodovodna 93, 1000 Ljubljana  
 vrsta projekta: prostorska preveritev  
 št. projekta: 563-23  
 datum izdelave: februar 2025

Katalog možnih parcel













Določila OPN Občine Medvode  
EUP SM 182 - urejanje z OPPN  
velikost EUP - skupaj 95.450 m<sup>2</sup>  
EUP SM 300 - urejanje z OPPN

Naveza območja na javno cestno omrežje  
Alternativna trasa navezave območja na cesto  
Medvode - Vodice  
(za izvedbo alternativne trase navezave je podana  
pobuda v okviru komasacijskega postopka)

EUP SM 300 - podrobna namenska raba  
Potencialno območje Velika sončna elektrarna -  
velika sončna elektrarna  
skupna površina solarnih panelov - 5.750 m<sup>2</sup>

EUP SM 182 - podrobna namenska raba  
SSm - Stanovanja  
površine namenjene gradnji enostanovanjskih objektov, skladno  
z usmeritvami prostorskega akta  
Prostorske enote - predlog parcelacije - 45 do 95 enot  
velikost parcel 1.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup>, 2.500 m<sup>2</sup>  
Shematski prikaz lege stanovanjskih objektov  
Velikost stavbišča pri posamezni enoti, okviro - 500 m<sup>2</sup>  
Velikost kmetijskega dela parcele - 500 m<sup>2</sup>, 1.500 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup>  
površina namenjena za samoskrbno kmetovanje  
dopustna postavitev pomožnih objektov za kmetovanje -  
stambena, lopa, kozolec, ščednjak ...

0 50 100

**Variant 3: SSm - stanovanja, bivanje s samopreskrbo**

izdelovalec: Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana

investitor / naročnik: iPROJEKT d.o.o., Vodovodna 93, 1000 Ljubljana

vrsta projekta: prostorska preveritev

št. projekta: 563-23

datum izdelave: februar 2025

**Ureditvena situacija**