

# 1. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

## 1.1 UVOD

Občina Medvode je decembra 2021 pričela s postopkom priprave Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (v nadaljevanju SD OPN 01). Osnovni odlok (v nadaljevanju OPN) je bil sprejet leta 2018 in bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 45/18.

Na podlagi 110. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) in 99. člena Zakona o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (ZIUOPDVE) (Uradni list RS, št. 175/20) je župan Občine Medvode, v decembru 2021, sprejel Sklep o pripravi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (SD OPN 01) (Uradni list RS, št. 207/21).

Priprava SD OPN 01 bo potekala po postopku priprave OPN, skladno z določili od 108. do 115. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) in določili 99. člena Zakona o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (ZIUOPDVE).

## 1.2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

### 1.2.1 Ocena stanja

Občina Medvode je del osrednjeslovenske statistične regije. Po površini meri 77,6 km<sup>2</sup>, s tem se med slovenskimi občinami po velikosti uvršča na 87. mesto.

Občina Medvode leži na SZ delu Ljubljanske urbane regije (v nadaljnjem besedilu: LUR). Tako kot za celoten LUR je tudi za omenjeno občino značilna pestra naravnogeografska, demografska in gospodarska sestava. Čeprav je za LUR značilna visoka stopnja urbanizacije, pa to ne velja za občino Medvode, ki razen samega naselja Medvode nima močnejše urbaniziranih naselij.

V občini Medvode je 31 naselji (po abecednem redu): Belo, Brezovica pri Medvodah, Dol, Dragočajna, Golo Brdo, Goričane, Hraše, Ladja, Medvode, Moše, Osolnik, Rakovnik, Seničica, Setnica – del, Smlednik, Sora, Spodnja Senica, Spodnje Pirniče, Studenčice, Tehovec, Topol pri Medvodah, Trnovec, Valburga, Vaše, Verje, Vikrče, Zavrh pod Šmarno goro, Zbilje, Zgornja Senica, Zgornje Pirniče in Žlebe.

Po podatkih Statističnega urada Slovenije v Občini Medvode, za leto 2024, živi 17 213 prebivalcev.

### 1.2.2 Razlogi

Ključni razlogi za pripravo SD OPN 01 so razvojni interesi Občine Medvode, ki se odražajo skozi razvojne težnje po:

- umeščanju novih investicijskih namer za razvoj turizma za doseganje razvojnih ciljev Občine Medvode ter pobude, ki so bile podane skozi pobude investitorjev in občanov,
- umeščanju novih investicijskih namer za razvoj centralnih in družbenih dejavnosti za doseganje razvojnih ciljev Občine Medvode ter pobude, ki so bile podane skozi pobude investitorjev in občanov,
- umeščanju novih investicijskih namer za razvoj gospodarskih dejavnosti za doseganje razvojnih ciljev Občine Medvode ter pobude, ki so bile podane skozi pobude investitorjev in občanov,

- umeščanju novih investicijskih namer za razvoj in krepitev kmetijskih dejavnosti za doseganje razvojnih ciljev Občine Medvode ter pobude, ki so bile podane skozi pobude investorjev in občanov,
- umeščanju novih investicijskih namer za razvoj zelenih površin za doseganje razvojnih ciljev Občine Medvode ter pobude, ki so bile podane skozi pobude investorjev in občanov,
- umeščanju novih investicijskih namer za razvoj prometne in druge infrastrukture za doseganje razvojnih ciljev Občine Medvode ter pobude, ki so bile podane skozi pobude investorjev in občanov,
- spremembah in dopolnitvah akta po predlogih in pripombah NUP, prejetih pobudah in uskladitve z aktualnimi (spremenjenimi) predpisi,
- spremembah in dopolnitvah grafičnega dela odloka, odprave tehničnih pomanjkljivosti akta, izdanih upravnih dovoljenj in odločb ter dejanskega stanja v prostoru, na podlagi relevantnih strokovnih podlag,
- spremembe namenske rabe in prostorsko izvedbenih pogojev glede na razvojne interese občine in novih investicijskih namer za razvoj skozi pobude občanov,
- uskladitev mej namenske rabe prostora z novimi zemljiško katastrskimi načrti (ZKN),
- spremembe zaradi spremenjenega pravnega stanja prostora,
- spremembe zaradi dejanskega stanja v prostoru na podlagi upravnih aktov,
- spremembe tekstualnega dela odloka,
- spremembe podrobne rabe, mej EUP ipd.

### 1.3 POTEK PRIPRAVE

Posamezne faze postopka priprave SD OPN 01 so:

- sprejetje in objava Sklepa o pripravi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (SD OPN 01) (Uradni list RS, št. 207/21),
- priprava osnutka SD OPN 01 in izdelava osnutka Okoljskega poročila,
- pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora,
- priprava dopolnjenega osnutka SD OPN 01 in okoljskega poročila,
- obravnavo dopolnjenega osnutka SD OPN 01 in okoljskega poročila na občinskem svetu,
- javna razgrnitev in javna obravnavo dopolnjenega osnutka SD OPN 01 in okoljskega poročila,
- priprava predloga SD OPN 01 in okoljskega poročila,
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora ter odločbe o sprejemljivosti vplivov izvedbe načrta na okolje,
- priprava dopolnjenega predloga SD OPN 01 – po pridobitvi pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora ter odločbe o sprejemljivosti vplivov izvedbe načrta na okolje,

- obravnava in sprejem dopolnjenega predloga SD OPN 01 in okoljskega poročila na občinskem svetu,
- objava sprejetega SD OPN 01 v uradnem glasilu in pričetek veljave.

Osnutek SD OPN 01 je bil izdelan v juliju 2024 ter posredovana nosilcem urejanja prostora v pridobitev prvih mnenj.

Dopolnjeni osnutek SD OPN 01 je bil izdelan v maju 2026 na podlagi prejetih prvih mnenj in posameznih usklajevalnih sestankov z NUP. Dopolnjeni osnutek še ni v celoti usklajen z NUP – usklajevanja potekajo še z naslednjimi NUP:

- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo,
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja,
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za vode,
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje,
- Zavod RS za varstvo narave, OE Ljubljana.

## 1.4 OBSEG IN VSEBINA

Tekstualni del SD OPN 01 predstavlja Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem prostorskem načrtu, Priloge 1 (Posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora) in Priloge 2 (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za enostavne in nezahtevne objekte).

SD OPN 01 določa: območja namenske rabe prostora, členitev območja občine na območja funkcionalnih in prostorskih enot, splošna merila in pogoje za urejanje prostora, podrobnejša merila in pogoji za projektiranje in ukrepe za izvajanje prostorskega reda.

Grafični del pa sestavljajo naslednje karte:

strateški del	zasnova prostorskega razvoja občine,
	zasnova gospodarske javne infrastrukture – komunalna in energetska infrastruktura,
	zasnova gospodarske javne infrastrukture – prometna infrastruktura,
	usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovno ter prikaz okvirnih območij naselij vključno z območji razpršene gradnje ter prikaz okvirnih območij razpršene poselitve,
	usmeritve za razvoj v krajini in določitev namenske rabe,
izvedbeni del	pregledna karta občine z razdelitvijo na liste,
	pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture,
	prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev
	prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture

### 1.4.1 Spremembe tekstualnega dela Odloka

Spremembe in dopolnitve v Odloku:

- uskladitev izrazov z veljavno zakonodajo,
- ukinjanje poimenskega navajanja zakonodaje in dokumentov (spreminjanje imen dokumentov, sprejemanje sprememb in dopolnitev, ipd.)
- uskladitev strateškega dela Odloka z novimi strokovnimi podlagami, stanjem v prostoru in načrtovanem razvoju Občine;
- odprava pravopisnih napak, napačnega imenovanja, sprememba imenovanja, jasnejši zapis določil - drugačna stavčna zveza brez sprememb vsebine;
- spremembe na podlagi 1 mnenja NUP;
- ukinjanje podvajanja vsebine kjer je to mogoče;
- na novo določena vsebina členov, ki obravnava enostavne in nezahtevne objekte zaradi spremembe zakonodaje leta 2022; posledično spremembe pri poimenovanju le teh čez celoten tekst Odloka.
- nova oblika člena o velikosti in obliki gradbene parcele – usklajevanje med drugimi členi v odloka, povečanje najmanjše velikosti parcele;
- dopolnitev PPIP po namenskih rabah: dopuščeni tipi stavb, etažnost;
- Spremembe in dopolnitve Priloge 1 izhajajo in naslednjih vsebin:
- ukinjanje EUP, ki ne obstajajo več,
- nove EUP, ki se urejajo s podrobnejšimi PIP,
- združevanje vseh EUP v en zapis, ki so znotraj DPA in imajo enak način urejanja,
- dodatna razlaga glede upoštevanja faktorjev (največ / najmanj) in sprememba poimenovanja (FOBP postane FZP);
- posamezne faktorje (višina, etažnost, ipd) se je iz PIP prepisalo še v vrstico višina/etažnost;
- v primeru, da se je določala etažnost se je v tabeli besedo »višina« zamenjalo z etažnost«
- pred navedbo etažnosti se je dodala beseda »do«, kar pomeni največjo dopustno etažnost;
- bolj jasno zapisalo PPIP;
- popravile so se slovnične napake in mestoma preoblikovalo stavke – brez sprememb vsebine PPIP;
- črtalo poimenovanje OPPN (možnost spreminjanja imena med pripravo OPPN),...

Spremembe in dopolnitve Priloge 2 izhajajo iz spremembe zakonodaje in uskladitvijo z novim načinom razvrščanja objektov (Uredba o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 96/22).

### 1.4.2 Spremembe grafičnega dela odloka

Večji del sprememb predstavljajo spremembe zaradi strateških pobud - širitve površin gospodarskih con, nove cestne povezave, površine za gasilske domove, površine za družbene dejavnosti, ipd.

Manjši delež predstavljajo spremembe namenske rabe na kataster natančno (premik / preoblikovanje stavbnega zemljišča) in spremembe namenske rabe na območjih kmetij v naseljih (v SKk).

Večji obseg predstavljajo tudi zmanjšanja stavbnih površin.

Večje spremembe namenske rabe so:

ZAP. ŠT.	SPREMEMBA NRP	OBRAZLOŽITEV
<b>46_46</b>	širitev SZ za namen turizma	Topol pri Medvodah: glamping pri Gostilni Dobnikar
<b>119 _112, 323 _259 in 323 _260, 422_333 ter 348_277, 459_362</b>	širitev SZ za namen energetske infrastrukture	mHE Goričane, HE Medvode in HE Mavčiče izris NRP glede stanja v prostoru
<b>145_131</b>	širitev SZ za namen rekreacije in športa	Trnovec: ureditev športnega / otroškega igrišča
<b>204_368</b>	širitev SZ za namen rekreacije in športa	Golo Brdo: ureditev športnega / otroškega igrišča in sedež KS
<b>237_199 in 292_241</b>	širitev SZ za namen rekreacije in športa	Studenčice: ureditev otroškega igrišča
<b>239_200</b>	širitev SZ za namen urejanja parkiranja	Vikrče: parkirišče za obiskovalce Šmarne gore in Grmade
<b>245_203</b>	širitev SZ za namen centralnih dejavnosti	Preska: izvajanje taborniške dejavnosti društva tabornikov Rod dveh rek Medvode – izris NRP glede stanja v prostoru
<b>267_225 in 268_226</b>	širitev SZ za namen ureditve okoljske infrastrukture	Spodnje Pirniče in Zavrh pod Šmarno goro: črpališče, VVO

ZAP. ŠT.	SPREMEMBA NRP	OBRAZLOŽITEV
<b>332_267</b>	širitev SZ za namen ureditve okoljske infrastrukture	Smlednik: prečrpališče; kanalizacija;
<b>333_268</b>	širitev SZ za namen centralnih dejavnosti	Smlednik: opredelitev novih površin za gasilsko dejavnost v sklopu naselja Smlednik, ki omogoča gradnjo novega gasilskega doma in preselitev PGD Smlednik na primernejšo lokacijo. Trenutna Lokacija PGD Smlednik je na ostrem, nepreglednem, zavoju regionalne ceste v naselju Valburga. Objekt stoji na zemljišču velikosti 614 m <sup>2</sup> , brez poligona za vajo gasilcev.
<b>347_276</b>	širitev SZ za namen družbenih dejavnosti	Hraše: Dom starejših občanov
<b>372_295, 356_283 357_284</b>	širitev SZ za namen in proizvodnih dejavnosti	Sora: širitev območja Brinox
<b>470_50 471_51</b>	in širitev SZ za namen centralnih dejavnosti	Spodnje Pirniče: selitev PGD
<b>472_52</b>	širitev SZ za namen prometne dostopnosti	Preska: dostopna cesta do nove OŠ Preska
<b>473_1_N 473_2_N 473_3_N 473_4_N</b>	širitev SZ za namen turizma	Branovo: Pobuda je skladna s cilji prostorskega razvoja občine (razvoj podeželja, prenova obstoječega stavbnega fonda, ohranjanje avtohtone razpršene poselitve, trajnostni razvoj turizma - predvsem izboljšanje kakovosti in dopolnjevanje obstoječe turistične infrastrukture) in usmeritvami za razvoj območja Polhograjsko hribovje. Staro kmetijo Branovo se namerava razviti v sodobno, trajnostno, turistično gastronomsko in kulturno središče. Kmetija bi postala razvojni gastronomski center, ki bo služil tudi kot kulturno kreativni center (delavnice, rezidenčni programi,

ZAP. ŠT.	SPREMEMBA NRP	OBRAZLOŽITEV
----------	---------------	--------------

kulinarične akademije, kreativni laboratorij) in stanovanjsko gradnjo nizke gostote za potrebe dejavnosti (največ 3 objekti). Območje se ureja z OPPN.