

PROJEKT: **Spremembe in dopolnitve Občinskega
prostorskega načrta Občine Medvode – SD OPN 02**

FAZA: **Poročilo o vrednotenju razvojnih
potreb v prostoru v sklopu SD OPN
02**

NAROČNIK: **Občina Medvode
Cesta komandanta Staneta 12
1215 Medvode**

PROJEKTANT:  **savaprojekt**
krško **Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Urban Žigante, univ.dipl.str.**

ODGOVORNA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA: **Damjana Pirc, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS P-0046**

ŠTEVILKA PROJEKTA: **25266-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, junij 2026**

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

Damjana Pirc, univ.dipl.inž.kraj.arh.
Andrej Trošt, univ.dipl.geog.
Nuša Rožman, univ.dipl.ekol.
Petra Žarn, univ.dipl.inž.grad.
Silvija Umek Toth, dipl.inž.grad.
Tamara Tepavčević, univ.dipl.geog. in soc.
Lara Fajfar, mag.kraj.arh.
Jana Ašič, mag.kraj.arh.

KAZALO

1. NAMEN PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN MEDVODE	4
2. RAZVOJNE POTREBE V PROSTORU IN NJIHOVO VREDNOTENJE.....	4
2.1 KRITERIJI ZA OBRAVNAVO RAZVOJNIH POTREB V PROSTORU	6
2.2 VREDNOTENJE ZASEBNIH RAZVOJNIH POTREB	9
2.2.1 STATISTIČNI PODATKI O OBRAVNAVANIH RAZVOJNIH POTREBAH	9
2.2.2 TIPIČNI PRIMERI VREDNOTENJA POBUD.....	10

1. NAMEN PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN MEDVODE

Občina Medvode je leta 2018 sprejela Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18, 81/20, 11/26) – v nadaljevanju OPN, ki je stopil v veljavo z 11. 7. 2018. V postopek so bile zajete pobude prejete do konca leta 2013.

Ker so se od začetka priprave OPN pojavile nove razvojne potrebe Občine ter številne zasebne razvojne pobude v prostoru je Občina v začetku leta 2020 pristopila k pripravi izhodišč za pripravo sprememb in dopolnitev OPN.

Konec leta 2021 je bil v Uradnem listu RS, št. 207/2021 objavljen Sklep o pripravi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPN Občine Medvode – v nadaljevanju SD OPN 01, ki se nanašajo predvsem na strateške pobude oziroma potrebe Občine, odpravo pomanjkljivosti in nejasnosti v veljavnem OPN, ki so se tekom uporabe le tega izkazale kot ovira pri izvedbi upravnih postopkov in načrtovanih prostorskih ureditev ter uskladitev s predlogi in pripombami nosilcev urejanja prostora in aktualnimi (spremenjenimi) predpisi, ki vplivajo na urejanje prostora.

Konec leta 2024 je Občina s sprejetjem Sklepa o pripravi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPN Občine Medvode – v nadaljevanju SD OPN 02 (Uradni list RS, št. 101/2024) pristopila k pripravi drugih sprememb in dopolnitev OPN.

SD OPN 02 se nanašajo predvsem na:

- spremembe namenske rabe, vključno s spreminjanjem primarne rabe v stavbna zemljišča in obratno, spremembe prostorskih izvedbenih pogojev in spremembe načinov urejanja,
- zagotovitev jasnejšega razumevanja določil ter odprave neskladja,
- nove razvojne interese Občine Medvode ter pobude fizičnih in pravnih oseb, podanih v sklopu zbiranja pobud,
- izboljšanje prostorskih pogojev predvsem za razvoj dejavnosti stanovanjske gradnje kot tudi za razvoj centralnih dejavnosti, gospodarskih dejavnosti, dejavnosti v odprtem prostoru (kmetijstvo, turizem, rekreacija, vodnogospodarske ureditve ipd.),
- prilagoditev novi zakonodaji in podzakonskim predpisom,
- uskladitve vsebin t.j. z državnimi prostorskimi načrti, s posamičnimi sektorskimi predpisi, povezanimi z urejanjem prostora, s spremenjenimi pravnimi režimi, z izvedbenimi prostorskimi akti ter drugimi podatki,
- spremembe namenske rabe prostora na podlagi upravnih dovoljenj in prostorskih aktov t.j. izdanih gradbenih dovoljenj, izdanih odločb o krčitvi gozdov ter drugih upravnih odločb

2. RAZVOJNE POTREBE V PROSTORU IN NJIHOVO VREDNOTENJE

Razvojne potrebe v prostoru, ki se obravnavajo v SD OPN 2, se nanašajo predvsem na zasebne razvojne potrebe (torej zasebnih lastnikov zemljišč v občini Medvode). Za potrebe oblikovanja izhodišč za pripravo SD OPN 2 je bila vsaka razvojna potreba vrednotena z vidika skladnosti s/z:

1. cilji prostorskega razvoja občine in nadrejenimi prostorskimi akti,
2. poseganjem na varstvena območja in
3. vidika urbanističnih meril.

Posamezna razvojna potreba, ki je bila na Občino predana v obliki vloge za spremembo in dopolnitev OPN (v nadaljevanju pobuda) je bila presojana na podlagi vseh kriterijev, ki so relevantni glede na vsebino potrebe. Kriteriji za vrednotenje potreb so bili oblikovani že v času priprave SD OPN 1, ko so bile vrednotene tako strateške pobude Občine kot tudi do takrat prejete zasebne pobude. Začetno vrednotenje razvojnih potreb v prostoru je pripravilo podjetje Urbania d.o.o. (junij 2021). Za potrebe vrednotenja je bil smiselno upoštevan Priročnik za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe zemljišč, ki je bil objavljen s strani Ministrstva za okolje in prostor, septembra 2017. Namen priročnika je, da Občinam in pripravljavcem prostorskih aktov

pomaga pri čim bolj enakovredni, transparentni in poenoteni obravnavi razvojnih potreb. Pri takratnem vrednotenju še niso bile izdelane obvezne strokovne podlage za pripravo OPN, zato vrednotenje ni bilo celovito.

Nadaljnje vrednotenje razvojnih potreb se pripravi skladno z določili veljavne zakonodaje, ki vpliva na razvoj prostora, obveznimi strokovnimi podlagami, usmeritvami ministrstva, pristojnega za urejanje prostora, in zahtevami nosilcev urejanja prostora. Vrednotenje se pripravi skladno s/z:

- Zakonom o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), iz katerega izhajajo naslednje obvezne strokovne podlage relevantne za vrednotenje razvojnih potreb:
 - o Urbanistična zasnova Medvode in Urbanistična zasnova Smlednik (izdelal LUZ d.d., julij 2024, dopolnitev 2025),
 - o Usmerjanje poselitve in določitev ureditvenih območij naselij (izdelal LUZ d.d., avgust 2023),
 - o Krajinska zasnova občine Medvode (izdelal LUZ d.d., maj 2023),
- Zakonom o kmetijskih zemljiščih – ZKZ (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22, 78/23 – ZUNPEOVE in 100/25), iz katerega izhaja naslednja obvezna strokovna podlaga relevantna za vrednotenje razvojnih potreb:
 - o Določitev območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč in ostalih kmetijskih zemljišč (letno izdeluje in posodablja Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, januar 2026),
- drugo zakonodajo, ki opredeljuje druge varnostne režime v prostoru (območja poplav, erozijska in plazliva območja, gozdovi z varovalno funkcijo, varovana območja kulturne dediščine, varovana območja naravne dediščine – EPO, Natura 2000, naravne vrednote in druga varovanja).

Urbanistična zasnova je namenjena analizi obstoječega stanja v prostoru, prepoznavi omejitev, potreb in kakovosti ter usmerjanju in podrobnejši določitvi urbanistično-arhitekturnega razvoja naselja.

Urbanistična zasnova opredeli te vsebine:

- okvirno ureditveno območje naselja;
- okvirno območje za dolgoročni razvoj naselja;
- usmeritve za razporeditev dejavnosti v naselju z morebitnimi vplivi na sosednja območja;
- način razvoja naselja oziroma njegovih delov;
- območja in omrežja gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture ter njihova zmogljivost;
- območja javnih površin;
- območja prepoznavnih značilnosti v prostoru;
- razvrednotena območja in način njihove nove ureditve;
- območja prenove;
- zeleni sistem naselja;
- območja, za katera se izvede projektni natečaj ali ena od alternativnih oblik natečaja
- usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje (npr. morfologija in tipologija pozidave, gabariti, volumni, gradbene linije);
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, doseganje energetske učinkovitosti in trajnostne rabe naravnih virov;
- program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje.

Ureditveno območje naselja (UON) obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča namenjena graditvi objektov, ter kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, so pa zaradi svoje lege povezana z drugimi deli naselja in so v funkciji poselitve. UON se določi na podlagi tipologije in morfologije naselja, namembnosti površin, izkoriščenosti prostora in urbanistično oblikovalskih usmeritev, družbenih in gospodarskih potreb, veljavnih pravnih režimov, podatkov iz evidence stavbnih zemljišč, ocene prihodnjega demografskega razvoja naselja in drugih fizičnih lastnosti prostora. Meja

UON se določi tako, da jo je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Širitev UON je dopustna v primeru, če:

- razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja in je z bilanco površin, v strokovnih podlagah utemeljeno izkazano, da je izkoriščena večina površin, primernih za zgraditve, prenovo ali spremembo rabe;
- je v regionalnem prostorskem planu utemeljeno izkazano, da se zaradi demografskih gibanj in razvojne zmogljivosti naselja večajo potrebe po zazidljivih zemljiščih;
- je skladna s pravnimi režimi in področnimi predpisi.

Kmetijska zemljišča se razvrščajo **v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč** in **območja ostalih kmetijskih zemljišč**. Na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč se lahko v občinskem prostorskem načrtu s spremembo kmetijske namenske rabe načrtujejo:

- objekti cestne infrastrukture lokalnega ali regionalnega pomena,
- preselitve kmetijskih gospodarstev (delno ali v celoti),
- površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, ki so namenjene kmetijskim stavbam za intenzivno pridelavo rastlin;
- vodna infrastruktura in vodne ureditve lokalnega pomena
- prostorske ureditve državnega pomena.

Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih se lahko območja trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč spremenijo po desetih letih od uveljavitve občinskega prostorskega načrta, s katerim so bila določena.

2.1 KRITERIJI ZA OBRAVNAVO RAZVOJNIH POTREB V PROSTORU

Poleg upoštevanja zgoraj navedenih strokovnih podlag in varovanj je bila posamezna razvojna potreba presojana z vidika **skladnosti s cilji prostorskega razvoja občine Medvode**, ki so določeni v strateškem delu Občinskega prostorskega načrta občine Medvode. Presojalo se je zlasti z vidika naslednjih ciljev:

- Skladen in vzdržen prostorski razvoj občine po načelih trajnostnega razvoja v povezavi z gospodarskimi, družbenimi in okoljskimi razmerami.
 - Usmerjanje prostorskega razvoja skladno z varstvenimi usmeritvami in zahtevami s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva naravnih virov in varstva kulturne dediščine.
 - Razvoj poselitve in dejavnosti se prednostno usmerja na območje mesta Medvode, pomembnejših lokalnih središč in lokalnih središč. Za razvoj se prednostno izkorišča nezadostno in neprimerno izkoriščene obstoječe površine. Širitev naselij je dopustna, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen ali če gre za zaokroževanje naselja.
 - Gospodarske dejavnosti se razvijajo na območjih, na katerih glede na prostorske potenciale in omejitve obstajajo prostorske možnosti za njihov razvoj. Gospodarske dejavnosti se prednostno razvijajo v okviru obstoječih gospodarskih con ter njihovih širitev.
 - Zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj proizvodnih dejavnosti, tako z izboljšanjem obstoječih kot z načrtovanjem novih proizvodnih in gospodarskih con, ob upoštevanju okoljevarstvenih zahtev.
 - Usmerjanje prostorskega razvoja izven območij, ki jih ogrožajo naravne ali druge nesreče, ter preusmerjanje obstoječih dejavnosti izven območij, ki so ogrožena zaradi naravnih ali drugih nesreč.
- Cilji na področju poselitve:
 - Prostorski razvoj poselitve naj se načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo.

- Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja.
- Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.
- Območja avtohtone razpršene poselitve se širi za potrebe ohranjanja osnovne dejavnosti v prostoru in se jo ohranja kot značilnost poselitve. Območja razpršene poselitve se sanira in ohranja.
- Omogoča se prostorsko širitev hribovskih in perspektivnih kmetij izven ureditvenih območij naselij, in sicer v skladu z usmeritvami za ohranjanje kvalitet kulturne krajine.
- Kot središče regionalnega pomena in občinsko središče se bo prednostno razvijalo mesto Medvode z zagotavljanjem prostorskih pogojev za razvoj ustreznih dejavnosti, tako da se centralne dejavnosti prednostno umeščajo v mestno jedro in v njegovo neposredno bližino.

Skladnost razvojnih potreb se je preverjala tudi z vidika upoštevanja **splošnih smernic s področja razvoja poselitve**, ki se nanašajo na:

- **omrežje naselij, z vlogo in funkcijo posameznega naselja**, pri čemer se potreba šteje za sprejemljivo, če prispeva k razvoju dejavnosti, ki so predvidene za umeščanje v to naselje, da bo to opravljalo svojo vlogo (funkcijo).
- **razvoj naselij in ohranjanje razpršene poselitve**, pri čemer se potreba šteje za sprejemljivo, če:
 - gre za naselje in je to opredeljeno kot urbano naselje, je že središče, ali ima potencial, da se razvije v središče določenega območja. Potreba je sprejemljiva tudi, če predstavlja zapolnitev in zgostitev poseljenih površin;
 - gre za območje razpršene poselitve in se prebivalcem teh območij omogoča ustrezen bivalni standard v obnovljenih obstoječih objektih ali novih objektih na novo načrtovanih stavbnih zemljiščih (npr. za potrebe preselitve kmetije) z namenom spodbujanja kmetijstva, gozdarstva, turizma, malega gospodarstva, ipd..
 - gre za prostorske ureditve in posege zunaj območij naselij (glede na ZUreP-3 so to druga ureditvena območja), in je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primerneje, da se umeščajo izven ureditvenih območij naselij.
- **ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora**, pri čemer se potreba šteje za sprejemljivo, če:
 - gre za naselje in se ohranja podoba, merilo in krajinski okvir, varuje dominantne poglede, ohranja značilne obrise in morfološke značilnosti naselja ter ohranja naselbinski videz.
 - gre za dejavnosti in prostorske ureditve v krajini in se ohranjajo značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe (naravna ohranjenost, pestrost, harmoničnost, simbolni pomen naravnih in ustvarjenih sestavin prostora).
 - so dejavnosti medsebojno združljive in ne motijo druga druge (pri tem se stremi k raznovrstnosti dejavnosti oziroma mešanju funkcij bivanja in dela) in ne poslabšujejo bivalnega, delovnega, pristočnega in drugega okolja.
- **razmestitev dejavnosti v prostoru in razmeščanje območij namenske rabe prostora**, pri čemer se potreba šteje za sprejemljivo, če:
 - so dejavnosti medsebojno združljive in ne motijo druga druge (pri tem se stremi k raznovrstnosti dejavnosti oziroma mešanju funkcij bivanja in dela) in ne poslabšujejo bivalnega, delovnega, pristočnega in drugega okolja.

Sprejemljivost posameznih razvojnih potreb, z vidika **urbanističnih meril**, se presoja glede na to, ali se razvojna potreba nanaša na:

- **Širitev naselja**, pri čemer se potreba šteje za sprejemljivo, v kolikor v bližini ni večjih prostih površin z enako namembnostjo.

Širitve za območja stanovanj so z vidika zgornjega kriterija večinoma nesprejemljive, saj so v vseh naseljih v občini Medvode še razpoložljiva nepozidana stavbna zemljišča namenjena stanovanjski gradnji, kar se odraža tudi v določitvi ureditvenih območij naselij, ki so večinoma določena po meji obstoječega stavbnega zemljišča.

Širitev za območja trgovskih, oskrbnih, storitvenih in drugih dejavnosti, je sprejemljiva, če prispeva k vitalnosti, privlačnosti in programski pestrosti območja in je zagotovljena dobra dostopnost do stanovanjskih površin, javnih prostorov in družbenih dejavnosti.

Širitev za območja proizvodnih dejavnosti je sprejemljiva, če gre za širitev obstoječih proizvodnih dejavnosti ali za preselitev dejavnosti, ki je v naselju moteča. Potreba je sprejemljiva v primeru, da je zagotovljena ustrezna prometna dostopnost in se ne poslabšujejo bivalne in delovne razmere v neposredni okolici.

Širitev za turizem je sprejemljiva, če je turistično območje načrtovano na medobčinski ravni in se programsko povezuje oziroma dopolnjuje z obstoječo turistično ponudbo, je povezano z grajeno strukturo naselja, z zelenimi površinami in drugimi javnimi prostori v naseljih ter če prispeva k ustvarjanju novih delovnih mest. Ne glede na prejšnje navedbe je potreba sprejemljiva tudi, v kolikor gre za dejavnost turizma v sklopu razvoja dopolnilnih dejavnosti na kmetiji in je to v skladu s cilji občine.

Širitev za javne zelene površine (površine za oddih, rekreacijo in šport, parki, druge urejene zelene površine, pokopališča, itd.) je sprejemljiva, če je omogočena deset minutna in varna dostopnost prebivalcem, v primeru da se potreba nanaša na strnjena urbana območja.

- **Zapolnitev naselja**, pri čemer se potreba šteje za sprejemljivo če je na območju razvojne potrebe z najmanj dveh strani že določeno stavbno zemljišče, če ne gre za zraščanje naselij, se bistveno ne posega v urejene zelene površine naselja s športno rekreacijsko, parkovno ali zaščitno funkcijo (oziroma se ohranja funkcijo in namen obstoječih zelenih površin), pomeni nadaljevanje kakovostnega in tradicionalnega morfološkega vzorca poselitve in tipologije naselja ter se ohranjajo kvalitetni pogledi oziroma, če vidna izpostavljenost nove ureditve ni moteča.
- **Notranji razvoj naselja**, pri čemer se potreba šteje za sprejemljivo, če pomeni nadaljevanje kakovostnega in tradicionalnega morfološkega vzorca poselitve in tipologije naselja ter se ohranjajo kvalitetni pogledi.
- **Sprememba stavbnih zemljišč v nestavbna ali zelenih površin v druga stavbna**, pri čemer se potreba, za spremembo stavbnega v nestavbno zemljišče na območju naselja, šteje za sprejemljivo, če se ohranja morfološka in funkcionalna zaokroženost območja in ni okrnjen razvoj naselja ter če območje še ni infrastrukturno opremljeno. Zmanjševanje zelenih površin na območju naselja (npr. sprememba zelenih površin v stanovanjske) je sprejemljiva, če se zaradi zmanjševanja zelenih površin bistveno ne zmanjšuje kakovost bivalnih razmer in se bistveno ne ruši razmerja med grajenimi in zelenimi površinami naselja.
- **Določitev stavbnih zemljišč na območju razpršene poselitve**, pri čemer se potreba šteje za sprejemljivo, če gre za gradnjo objektov z enako ali združljivo namembnostjo (večinoma kmečke stanovanjske stavbe, kmetijska gospodarstva in objekti dopolnilnih dejavnosti v kmetijstvu ali gozdarstvu) ter hkrati upošteva vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikosti objektov in se s tem ohranja kulturna krajina.
- **Določitev stavbnih zemljišč zunaj območja naselja – drugo ureditveno območje**, pri čemer se potreba šteje za sprejemljivo, če je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primerneje, da se umešča izven ureditvenih območij naselij. Hkrati se ohranja skladnost med funkcijami določenega območja, ohranjajo se kakovostne prostorske strukture ter zagotavlja smotno rabo prostora.

2.2 VREDNOTENJE ZASEBNIH RAZVOJNIH POTREB

V sklopu vrednotenja, se je obravnavalo 566 vloženih pobud z 651 razvojnimi potrebami, od tega je bilo 75 potreb brezpredmetnih – potreba je bila s strani pobudnika umaknjena, podvojena vloga ali pa gre za priloge k vlogam in podobno.

Preostalih 577 razvojnih potreb je bilo v skladu z merili za obravnavo razvrščenih v naslednje sklope:

- **sprejemljive in delno sprejemljive** razvojne potrebe → so skladne s cilji prostorskega razvoja občine in urbanističnimi merili oziroma je z njimi skladen del pobude;
- **nesprejemljive** razvojne potrebe → niso skladne z veljavno prostorsko zakonodajo in/ali s cilji prostorskega razvoja občine/urbanističnimi merili;
- **pogojno sprejemljive** → za njihovo sprejemljivost je potrebna dopolnitev vloge in
- za opredelitev do razvojne potrebe je **potrebna dodatna obravnava** → v večini primerov gre za potrebo, za katero je treba izdelati dodatno idejno zasnovo ureditve (ureditev večjih območij), ali gre za delno strateško spremembo prostorskega akta in je treba potrebo še uskladiti z Občino ali je treba potrebo uskladiti še z ostalimi razvojnimi dokumenti Občine (npr. strategijo razvoja turizma).

2.2.1 STATISTIČNI PODATKI O OBRAVNAVANIH RAZVOJNIH POTREBAH

Vrednotenje potreb je še v procesu usklajevanja z Občino, zato se lahko deleži sprejemljivosti potrebe ob zaključku vrednotenja še rahlo spremenijo.

Razvojne potrebe se nahajajo na celotnem območju občine, vendar se jih glede na naselja največ nahaja v naseljih Zg. in Sp. Pirniče (16 %), sledijo pa jim naselja Smlednik in Valburga, Zbilje, Žlebe, Golo Brdo, Medvode, Zbilje, Hraše, Moše in druga naselja.

Glede na veljavno prostorsko zakonodajo je 69% razvojnih potreb **ocenjenih kot nesprejemljivih**. Najpogostejši razlogi za nesprejemljivost so:

- poseganje na trajno varovana kmetijska zemljišča (42%); v občini je od vseh kmetijskih zemljišč okoli 65% kmetijskih zemljišč opredeljenih kot trajno varovanih – skoraj vsa v severnem in osrednjem (ravninskem) delu občine ter na v jugovzhodnem delu na območju naselij Žlebe in Golo Brdo,
- poseganje izven ureditvenega območja naselja (36%) – od tega 53% tudi na trajno varovana kmetijska zemljišča; pobude, ki segajo izven ureditvenega območja na ostala kmetijska zemljišča bodo v nadaljevanju postopka še podrobneje obravnavana z vidika možne pogojne sprejemljivosti,
- izvzem stavbnih zemljišč, ki ni skladen z urbanističnimi kriteriji (16%),
- vzpostavitev nove posamične poselitve (9%), ki skladno z ZUreP-3 ni dopustna.

Sprejemljivih je 13 % razvojnih potreb, **12 % je pogojno sprejemljivih** in **6 % jih rabi dodatno obravnavo**. Skupaj je to 31% potreb.

Glede na namen spremembe prevladujejo potrebe po spremembi nestavbnih zemljišč v stavbna, takšnih je kar 67%, od tega polovica za potrebe gradnje stanovanjske stavbe.

Sledijo potrebe po spremembi zemljišč iz stavbnega v nestavbno – 24%.

Najmanj je potreb po spremembi podrobne namenske rabe – 5%, spremembi podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev – 2% in drugo – 2%.

Glede na želeno namensko rabo prevladujejo potrebe po razvoju stanovanjskih površin – kar 51%; sledijo potrebe po vračanju stavbnih zemljišč v kmetijska – 18% in razvoju razpršene poselitve – 16%. Potreb po razvoju ostalih rab in dejavnosti je manj.

2.2.2 TIPIČNI PRIMERI VREDNOTENJA POBUD

1. Primer sprejemljive pobude za izvzem stavbnega zemljišča v središču naselja in vračanje v kmetijsko zemljišče.

OBRAZLOŽITEV: Pobuda za izvzem nepozidanega stavbnega zemljišča je sprejemljiva, saj nima bistvenega vpliva na razpoložljiva zemljišča za gradnjo v naselju, izvzem predstavlja površine kmetijskega gospodarstva na strmem za gradnjo neprimernem območju. Prav tako ne bo vpliva na morfološko in funkcionalno zaokrožitev. Poseg je skladen s predlogom za izvzem stavbnih zemljišč iz Strokovne podlage za določitev ureditvenih območij naselij.



Slika 1: primer sprejemljive pobude za izvzem stavbnega zemljišča in vračanje v gozdno zemljišče

2. Primer nesprejemljive pobude za izvzem stavbnega zemljišča v središču naselja in vračanje v kmetijsko zemljišče.

OBRAZLOŽITEV: Pobuda je nesprejemljiva, izvzem stavbnih zemljišč in sprememba v primarno rabo sredi strnjene naselja ni mogoča, saj se razvoj naselja prednostno usmerja v notranjost naselja. Ohranjanje strnjene poselitve in omogočanje dodatno zgoščanje pozidave, z namenom čim manjše potrebe širjenja stavbnih zemljišč navzven.



Slika 2: primer pobude za spremembo namenske rabe prostora iz območja stanovanj v kmetijska zemljišča

3. Primer nesprejemljive pobude za spremembo kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče za potrebe gradnje stanovanjske stavbe.

OBRAZLOŽITEV: Pobuda je nesprejemljiva, saj po veljavni prostorski zakonodaji (Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3) in glede na cilje prostorskega razvoja občine, nova posamična poselitve, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo poselitvijo, ni dopustna.



Slika 3: primer pobude za spremembo namenske rabe prostora iz kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče razpršene poselitve

4. Primer pogojno sprejemljive pobude za spremembo kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče za potrebe gradnje stanovanjske stavbe.

OBRAZLOŽITEV: Pobuda sega v območje širitve naselja znotraj ureditvenega območja naselja. Zaradi poseganja na trajno varovana kmetijska zemljišča je treba potrebno v nadaljevanju postopka zagotoviti nadomeščanje kmetijskih zemljišč.



Slika 4: primer pobude za spremembo namenske rabe prostora iz kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče za gradnjo stanovanjske stavbe



Slika 5: načrtovana širitev naselja znotraj ureditvenega območja naselja (strokovne podlage za določitev ureditvenih območij naselja)



Slika 6: poseganje pobude na območje trajno varovanih kmetijskih zemljišč (rjava površina)

5. Primer nesprejemljive pobude za spremembo kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče za potrebe gradnje več stanovanjskih stavb

OBRAZLOŽITEV: Pobuda se nahaja znotraj ureditvenega območja Urbanistične zasnove Medvode, vendar strokovna podlaga na območju pobude ohranja kmetijska zemljišča. V neposredni bližini je večje območje nepozidanih stavbnih zemljišč.



Slika 7: primer pobude za spremembo namenske rabe prostora iz kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče za gradnjo več stanovanjskih stavb



Slika 8: pobuda je znotraj ureditvenega območja naselja, vendar na območju ni načrtovane širitve (rdeča linija)



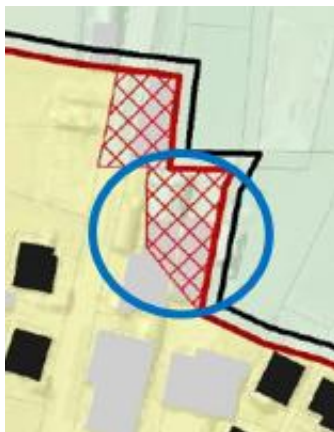
Slika 9: poseganje pobude na območje trajno varovanih kmetijskih zemljišč (rjava površina)

6. Primer sprejemljive pobude za spremembo kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče za potrebe širjenja kmetije.

OBRAZLOŽITEV: Pobuda leži znotraj ureditvenega območja naselja. Zaradi poseganja na kmetijska zemljišča je treba predložiti mnenje Kmetijsko svetovalne službe, ki izkazuje, da je širitev stavbnega zemljišča v korist kmetije. Skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih pri spremembah namenske rabe prostora iz kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča ni potrebno nadomeščati kmetijskih zemljišč, če gre za širitev kmetijske dejavnosti in razvoj obstoječe kmetije.



Slika 10: primer pobude za spremembo namenske rabe prostora iz kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče za postavitev oziroma legalizacijo kmetijsko-gozdarskih objektov za razvoj kmetije



Slika 11: pobuda leži v območju načrtovane širitve znotraj ureditvenega območja naselja (rdeča linija)



Slika 12: poseganje pobude na območje drugih kmetijskih zemljišč (zelena površina) in delno na območje trajno varovanih kmetijskih zemljišč (rjava površina)

7. Primer nesprejemljive pobude za spremembo kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče za potrebe gradnje stanovanjske stavbe.

OBRAZLOŽITEV: Pobuda sega izven ureditvenega območja naselja. V naselju je še veliko nepozidanih stavbnih zemljišč. Razvoj naselja se usmerja v notranjost – pozidava prostih nepozidanih stavbnih zemljišč.



Slika 13: primer pobude za spremembo namenske rabe prostora iz kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče za gradnjo stanovanjske stavbe



Slika 14: pobuda sega izven ureditvenega območja naselja (rdeča linija)



Slika 15: poseganje pobude na območje trajno varovanih kmetijskih zemljišč (rjava površina)