



LOCUS



Financira
Evropska unija
NextGenerationEU



NAČRT ZA
OKREVANJE
IN ODPORNOST



SLO4D

NAROČNIK

Občina Ajdovščina

Cesta 5. maja 6a | 5270 Ajdovščina

TEHNIČNA POSODOBITEV OPN OBČINE AJDOVŠČINA

STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE

ID PROSTORSKEGA AKTA 6520

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, november 2025



LOCUS

PROSTORSKI AKT

Občinski prostorski načrt občine Ajdovščina

PROJEKT

Tehnična posodobitev OPN občine Ajdovščina

GRADIVO

Stališča do pripomb z javne razgrnitve

NAROČNIK

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

VODJA PROJEKTA

Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad. ZAPS P-0020

STROKOVNA SKUPINA

Marjeta (Metka) Jug, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1668 PKA PPN

Gašper Dimc, dipl. inž. geod., IZS Geo0151

Andrej Podjed, grad. teh.

Tomaž Kmet, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0957 PA PPN

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1461 PA PPN

Tosja Vidmar, univ.dipl.geog.

Luka Jereb, mag.inž. arh.urb.

Nik Žagar, mag.inž.arh.urb.

Mateja Mikložič, dipl. org. inf.

DATUM

Domžale, november 2025



LOCUS

prostorske informacijske
rešitve d.o.o.

MARJETA JUG

UNIV.DIPL.INŽ.KRAJ.ARH.
PODBLAŠČENA KRAJINSKA
RHITEKTA, PODBLAŠČENA
PROSTORSKA NAČRTOVALKA

PKA PPN ZAPS 1668

Kazalo

1 UVOD.....	4
2 STALIŠČE DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE.....	5
2.1 PRIPOMBA ŠT. 1	5
2.2 PRIPOMBA ŠT. 2	7
2.3 PRIPOMBA ŠT. 3	8
2.4 PRIPOMBA ŠT. 4	9
2.5 PRIPOMBA ŠT. 5	10
2.6 PRIPOMBA ŠT. 6	11
2.7 PRIPOMBA ŠT. 7	12
2.8 PRIPOMBA ŠT. 8	13
2.9 PRIPOMBA ŠT. 9	14
2.10 PRIPOMBA ŠT. 10	15
2.11 PRIPOMBA ŠT. 11	17
2.12 PRIPOMBA ŠT. 12	18
2.13 PRIPOMBA ŠT. 13	20
2.14 PRIPOMBA ŠT. 14	21

1 UVOD

Nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) uvaja **instrument tehnične posodobitve** (141. in 142. členom ZUreP-3), s katerim se omogoča ažuriranje grafičnega dela prostorskih izvedbenih aktov s podatki o parcelah iz katastra nepremičnin.

V letih od 2019 do 2022 je Geodetska uprava pripravljala izboljšavo zemljiškega katastra, s katero je izboljšala položajno natančnost zemljiško katastrskih prikazov (ZKP) ter prejšnji zvezni sloj ZKP preoblikovala v zemljiško katastrski načrt (ZKN). ZKN so formalno že uveljavljeni in predstavljajo uradni podatek zemljiškega katastra, ki je v celoti nadomestil prejšnji ZKP. ZKN bo vzdrževan zgolj še z geodetskimi upravnimi postopki parcelacije zemljišč.

Ker so vsebine OPN, predvsem najpomembnejši prostorski režim – namenska raba prostora (v nadaljevanju: NRP), v veljavnem OPN pripravljene in usklajene s takrat veljavnim zemljiškim katastrom, je nujno potrebno, da se NRP uskladi z najnovejšim ZKN.

Usklajeni podatki NRP z ZKN bodo poleg boljšega in natančnejšega prostorskega načrtovanja omogočali boljše in zanesljivejše lokacijske informacije, boljše preseke s pravnimi režimi, boljšo uporabo podatkov odmerah nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, večjo natančnost in boljše informacije v postopkih množičnega vrednotenja nepremičnin, ustrežnejše in boljše upravljanje s prostorom itd.

V okviru projekta Pilot MOP je bila izdelana naloga **“Metodologija za izvedbo postopka tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora”** (v nadaljevanju Metodologija), v kateri so podrobneje razdelani pristop, odprta vprašanja ter tudi vsebinske pasti izvedbe tehnične posodobitve.

Postopek uskladitve NRP na nov ZKN oziroma tehnične posodobitve se skladno z ZureP-3 lahko izvede na dva načina:

- Skladno s 141. členom ZureP-3 se **tehnična posodobitev izvede v postopku priprave prostorskega izvedbenega akta** oziroma v fazi priprave strokovnih podlag kot nova geoinformacijska osnova za pripravo sprememb in dopolnitev OPN. Uskladijo se vse meje NRP za celotno območje občine. Pravni režimi, ki niso v pristojnosti občine (podatki PSP) se z ZKN ne usklajujejo.
- Skladno s 142. členom ZureP-3 **tehnična posodobitev izvede kot samostojni postopek**, ki se začne s sklepom župana. Občina osnutek tehnično posodobljenega OPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Javnosti se omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni. Na podlagi pripomb javnosti občina pripravi predlog tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta, ki ga sprejme Občinski svet s sklepom ter ga objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu. V okviru prevzetih del bo Občina pridobila zadnji sloj ZKN s strani Geodetske uprave RS, na katerega se prenese NRP iz veljavnega OPN.

Občina Ajdovščina izvaja postopek tehnične posodobitve skladno s 142. členom ZureP-3, vključno s formalno uveljavitvijo novega sloja NRP.

Predmet tehnične posodobitve je Občinski prostorski načrt Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet 16. 12. 2021 in objavljen v Uradnem listu RS, št. 5/22. OPN do sedaj še ni bil spremenjen.

Postopek se je začel s Sklepom o pripravi postopka tehnične posodobitve Občinskega prostorskega načrta občine Ajdovščina, ki ga je sprejel župan občine Ajdovščina dne 9. 10. 2025. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 80/25.

V skladu s 142. členom ZUreP-3 je občina osnutek tehnično posodobljenega OPN objavila v PIS in dne 10. 11. 2025 začela z javno razgrnitvijo akta, ki je trajala do vključno 24. 11. 2025. Obvestilo o javni razgrnitvi in celotno gradivo je bilo objavljeno na spletni strani Občine Ajdovščina. Zaradi lažjega pregleda je bil grafični del objavljen tudi v spletnem pregledovalniku iObčina. O javni razgrnitvi je bila javnost obveščena z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno na spletni strani Občine Ajdovščina.

V času javne razgrnitve je občina k osnutku tehnično posodobljenega OPN prejela 14 pripomb. Stališča do pripomb so predstavljena v nadaljevanju.

2 STALIŠČE DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE

2.1 PRIPOMBA ŠT. 1

VSEBINA PRIPOMBE:

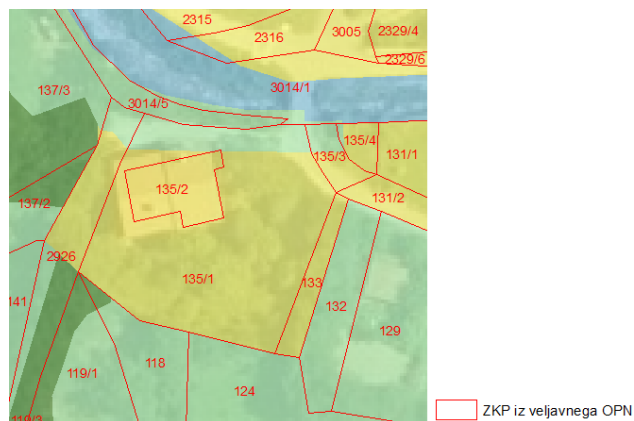
Pripomba se nanaša na parcele št. 135/1, 135/2, 135/3 in 135/4, vse k. o. 2381 – Lokavec. Omenjene parcele naj se spet v celoti opredelijo kot stavbna zemljišča in v celoti priključijo enoti urejanja prostora LO-054. Te parcele so bile po podatkih obvestila GURS o nepremičninah lastnika z dne 31. 1. 2014 v celoti opredeljene kot stavno zemljišče.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

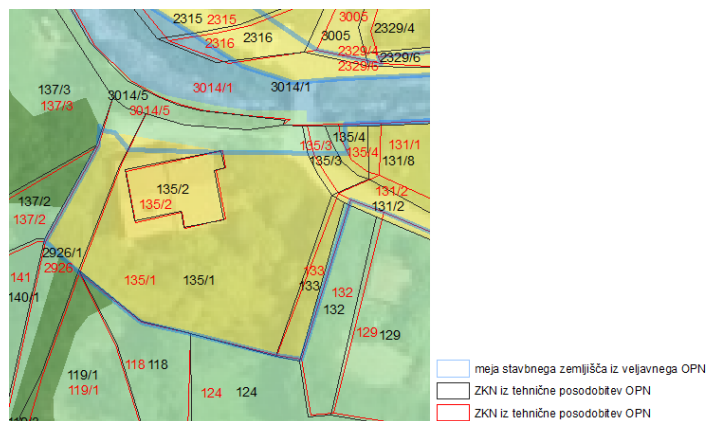
Pripomba se ne upošteva.

Pripomba se ne nanaša na tehnično posodobitev. Stavbno zemljišče že v izvornem OPN ni bilo določeno na celih parcelah št. 135/1, 135/2, 135/3 in 135/4. Meje stavbnih zemljišč, ki v izvornem OPN niso bile določene na kataster (niso sovpadale s parcelnimi mejami) so po tehnični posodobitvi ostale nespremenjene, razen poravnave severne meje. Meje, ki so bile določene na kataster, so se s tehnično posodobitvijo uskladile z novim katastrom. Gre za napako v izvornem OPN, ki pa se zaradi narave postopka v SD OPN 1-1 ne more obravnavati, saj se ne vzpostavlja novih stavbnih zemljišč, čeprav gre za odpravo napake. Pobuda bo obravnavana v postopku SD OPN 1-2.

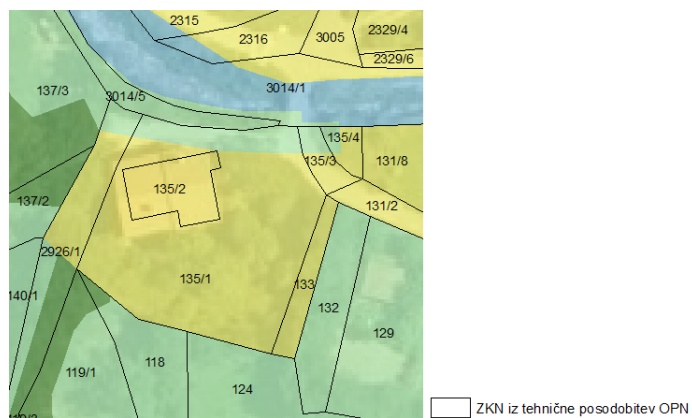
Slika 1: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 2: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



Slika 3: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.2 PRIPOMBA ŠT. 2

VSEBINA PRIPOMBE:

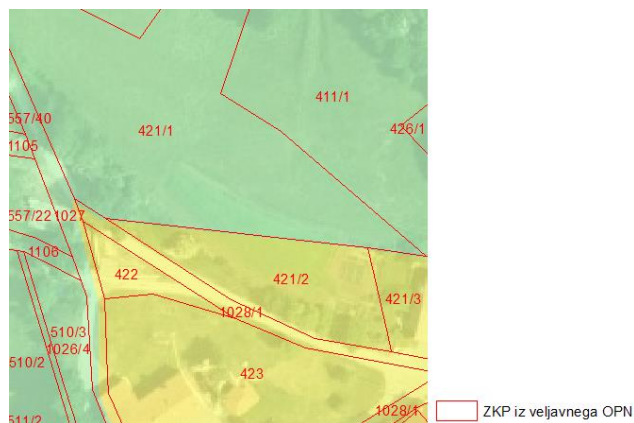
V veljavnem OPN je parcela št. 421/2 k. o . 2373 - Col v celoti stavbna, po tehnični posodobitvi pa ne več. Parcela se naj v celoti opredeli kot stavbna.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

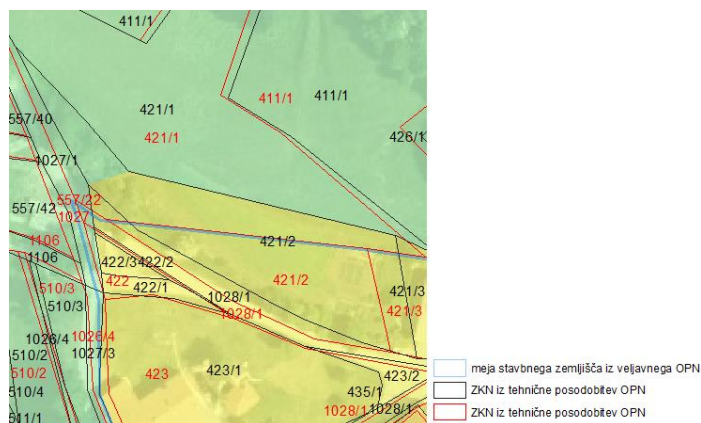
Pripomba se upošteva.

V predlogu tehnične posodobitve se parcela št. 421/2 k. o . 2373 – Col v celoti opredeli kot stavbno zemljišče

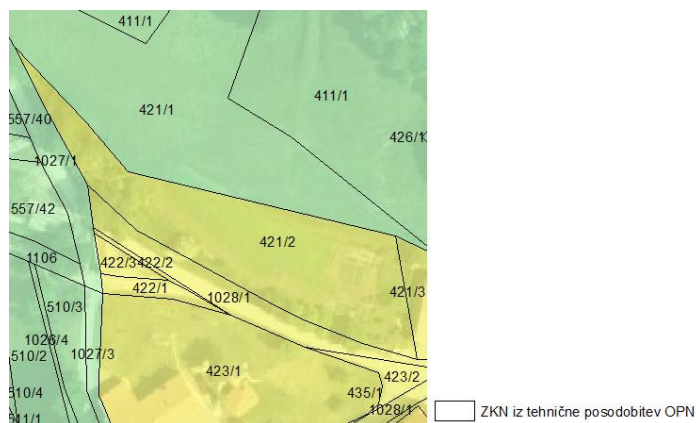
Slika 4: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 5: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



Slika 6: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.3 PRIPOMBA ŠT. 3

VSEBINA PRIPOMBE:

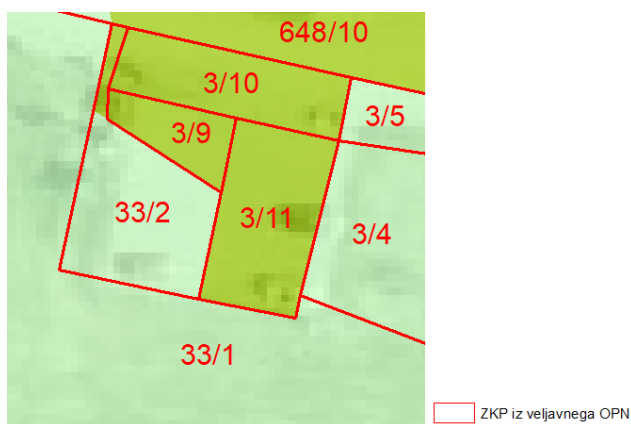
Na parceli št. 3/12, k. o. 2375 - Podkraj je prišlo do povečanja stavbnega zemljišča. Mejo stavbnega zemljišča je treba popraviti tako, da bo odgovarjala meji iz veljavnega OPN.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

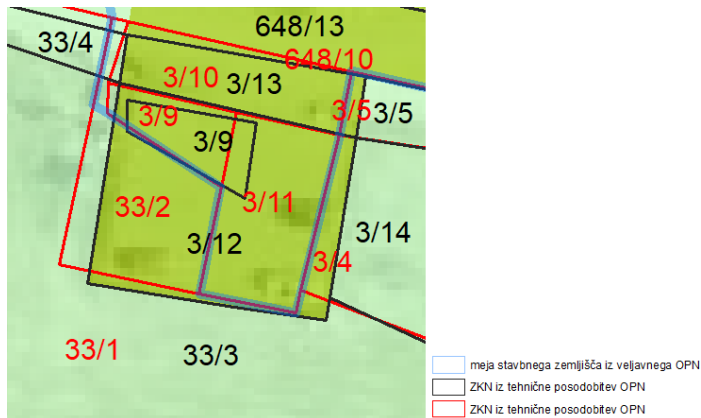
Pripomba se upošteva.

Parcela št. 3/12, k. o. 2375 - Podkraj je nastala iz parcel št. 3/11 in 33/2. V veljavnem OPN je bila kot stavbna opredeljena samo parcela št. 3/11. Namenska raba naj se v predlogu popravi tako, da bo stavbno ohranjeno v obsegu iz veljavnega OPN.

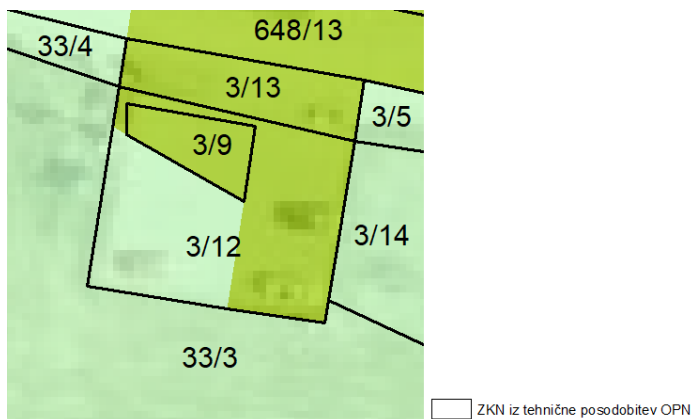
Slika 7: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 8: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



Slika 9: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.4 PRIPOMBA ŠT. 4

VSEBINA PRIPOMBE:

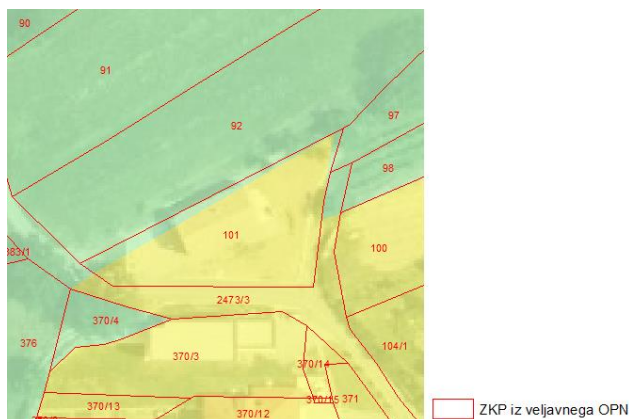
Na območju parcele št. 101 k. o. 2379 - Budanje je prišlo do zmanjšanja stavbnega zemljišča.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

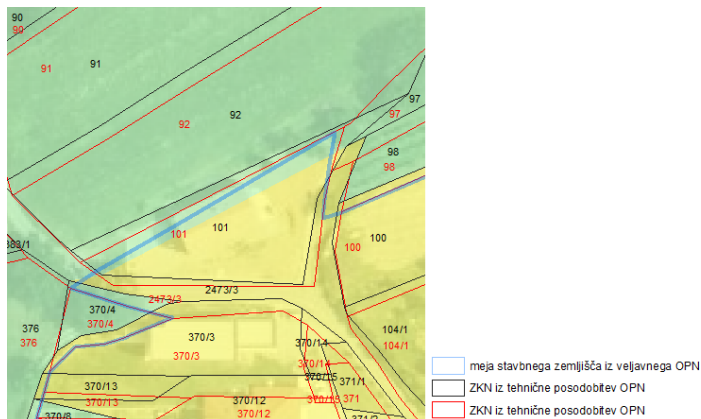
Pripomba se upošteva.

Meja stavbnega zemljišča naj se popravi tako, da bo potekala od stične točke parcele št. 101 s parcelama št. 92 in 97 do stične točke parcel 376 in 370/4, vse k. o. 2379 – Budanje. Enako kot je bilo v veljavnem OPN. Namenska raba prostora na parceli št. 101 v veljavnem OPN na stiku s parcelama št. 92 in 97 sicer ni bila določena natančno na parcelno mejo, vendar je odmik tako majhen, da se ga v skladu z Metodologijo lahko smatra kot nenatančen izris, ki se ga s tehnično posodobitvijo lahko popravi (8 m²).

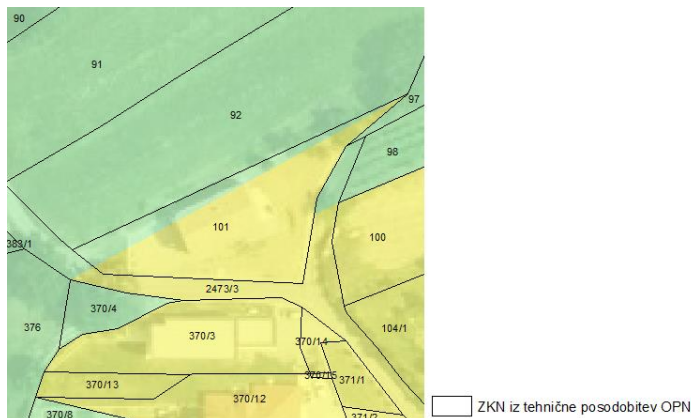
Slika 10: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 11: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



Slika 12: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.5 PRIPOMBA ŠT. 5

VSEBINA PRIPOMBE:

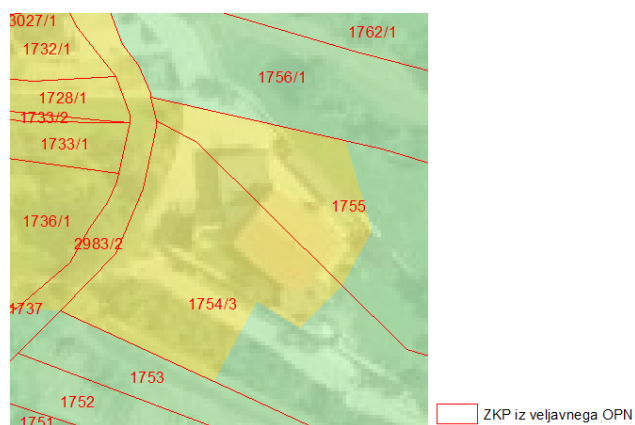
Na parceli št. 1754/3, k. o. 2381 - Lokavec je prišlo do preoblikovanja stavbnega zemljišča.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

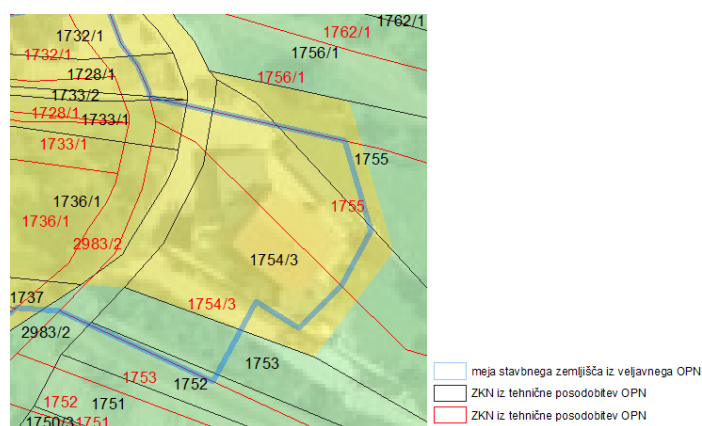
Pripomba se upošteva.

Vzhodno mejo stavbnega zemljišča na parcelah št. 1754/3 in 1755, k. o. 2381 - Lokavec je treba popraviti tako, da ostane na mestu meje iz veljavnega OPN. Zaradi premika mej omenjenih parcel bo oblika stavbnega zemljišča kljub temu ostala nekoliko spremenjena.

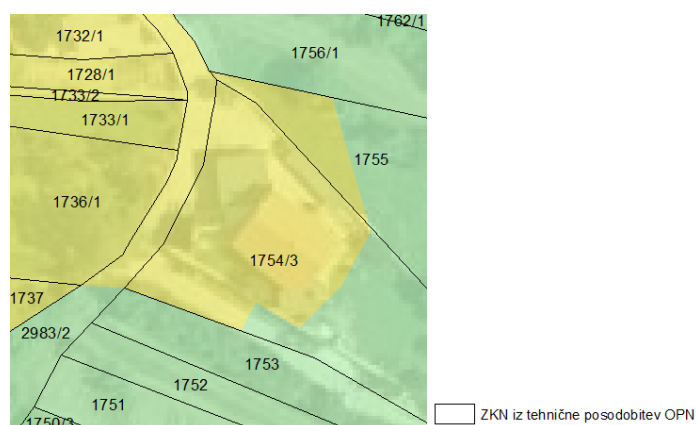
Slika 13: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 14: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



Slika 15: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.6 PRIPOMBA ŠT. 6

VSEBINA PRIPOMBE:

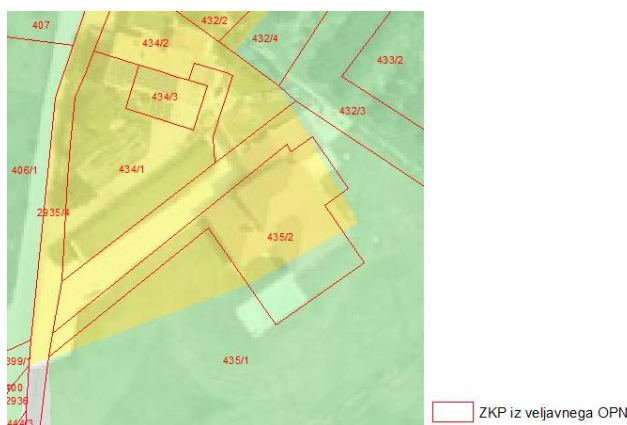
Na parceli št. 435/2 k. o. 2381 - Lokavec je prišlo do preoblikovanja stavbnega zemljišča.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

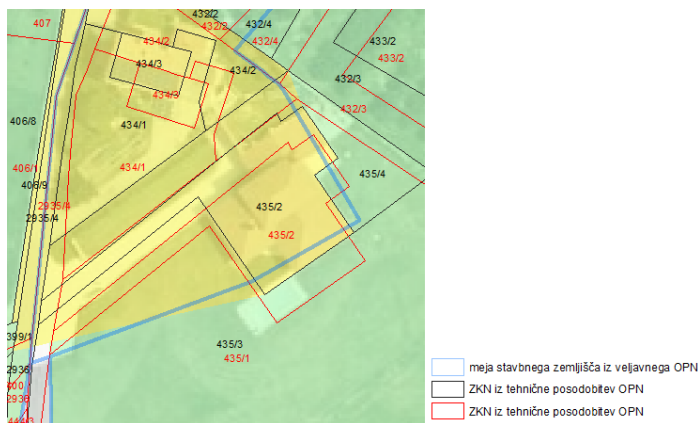
Pripomba se ne upošteva.

Stavbno zemljišče na parceli št. 435/2 k. o. 2381 – Lokavec je bilo v veljavnem OPN določeno po stanju v naravi, tako, da je bil zajet obstoječ objekt. Stanje zemljiškega katastra, ki je bil uporabljen pri pripravi OPN, namreč ni odgovarjalo stanju v naravi. Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra se je parcelno stanje uskladilo s stanjem v naravi. Parcelna meja obstoječega objekta se je približale meji stavbnega zemljišča iz veljavnega OPN, zato je smiselno, da se meja stavbnega zemljišča uskladi s parcelno mejo. Kljub temu, da se bo stavbno zemljišče na obravnavani parceli povečalo, zaradi tega ne bodo omogočene nove prostorske ureditve. Takšna rešitev je skladna z Metodologijo.

Slika 16: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 17: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



2.7 PRIPOMBA ŠT. 7

VSEBINA PRIPOMBE:

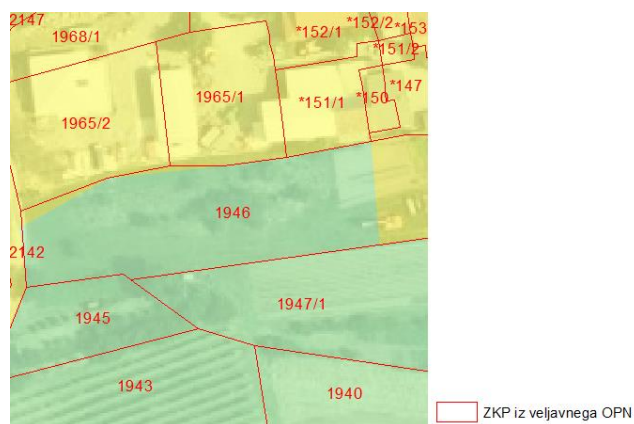
Na parceli št. 1946, k. o. 2399 - Planina je prišlo do zmanjšanja stavbnega zemljišča.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

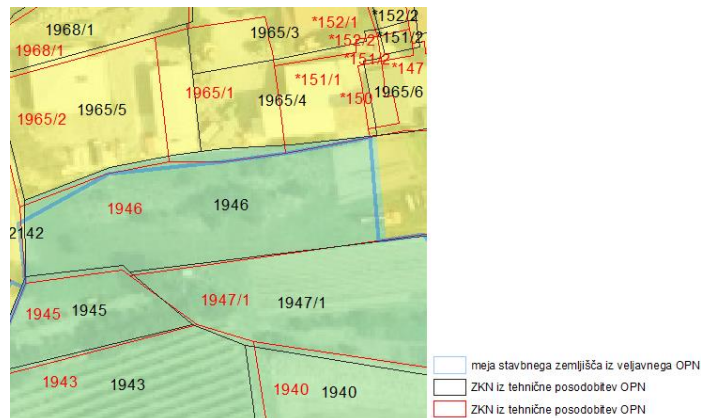
Pripomba se upošteva.

Stavbna zemljišča na parceli št. 1946, k. o. 2399 – Planina so v večjem delu določena le zaradi nenatančnega zarisa stavbnih zemljišč na parcelah 1965/1 in 1965/2. Smiselno je, da se s tehnično posodobitvijo to popravi, kar je tudi skladno z Metodologijo. Nekoliko večji odmik od omenjenih parcelnih mej se pojavlja le na zahodnem delu parcele, v tem delu naj se stavbno zemljišče ohrani.

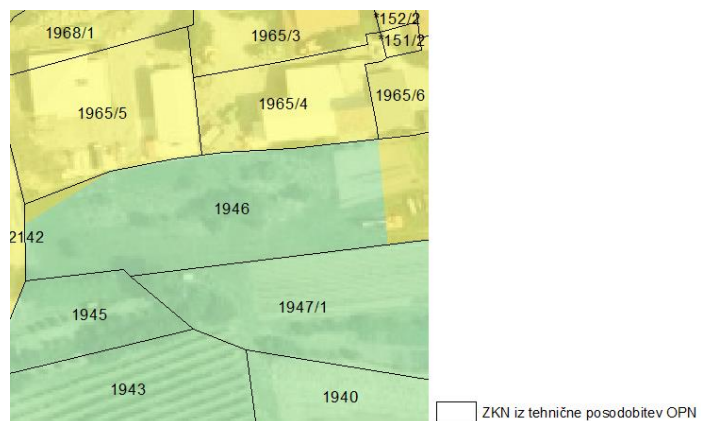
Slika 18: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 19: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



Slika 20: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.9 PRIPOMBA ŠT. 9

VSEBINA PRIPOMBE:

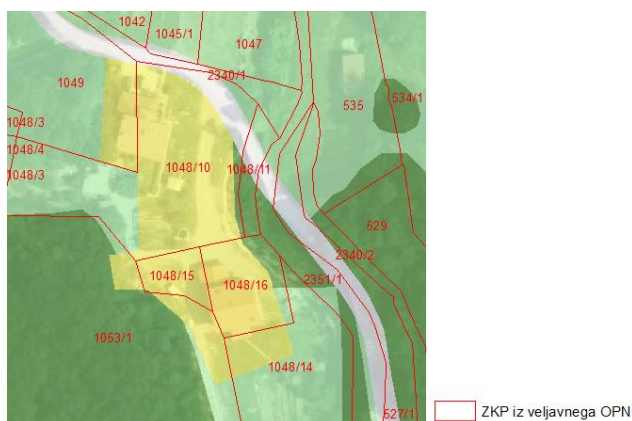
Na parcelah št. 1048/10 in št. 1048/17. k. o. 2388 - Kamnje je prišlo do preoblikovanja stavbnega zemljišča.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

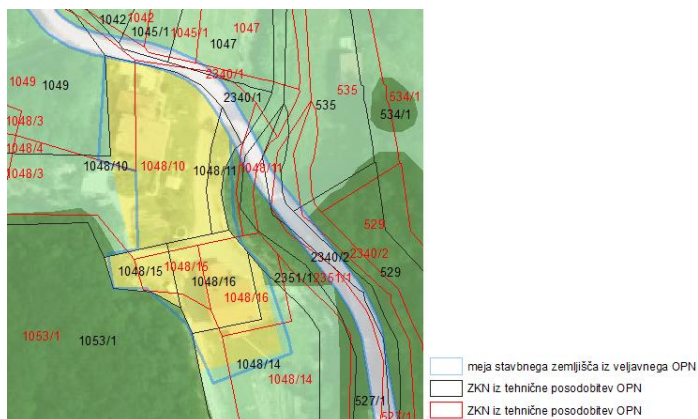
Pripomba se ne upošteva.

Stavbno zemljišče v veljavnem OPN je bilo določeno po stanju v naravi tako, da so bili zajeti obstoječi objekti, saj parcelno stanje ni odgovarjalo stanju v naravi. Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra se je parcelno stanje približalo stanju v naravi. Tehnična posodobitev naj se popravi tako, da se v delih, kjer se meja stavbnih zemljišč približa parcelni meji iz ZKN, stavbno zemljišče uskladi s parcelno mejo. Na ostalih delih pa naj se stavbno zemljišče ohrani na mestu iz veljavnega OPN.

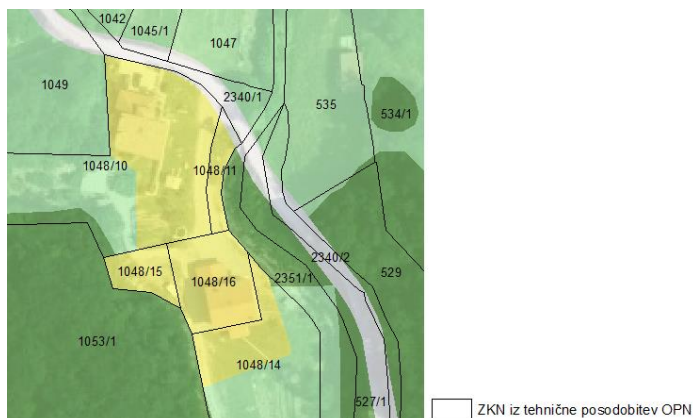
Slika 24: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 25: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



Slika 26: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.10 PRIPOMBA ŠT. 10

VSEBINA PRIPOMBE:

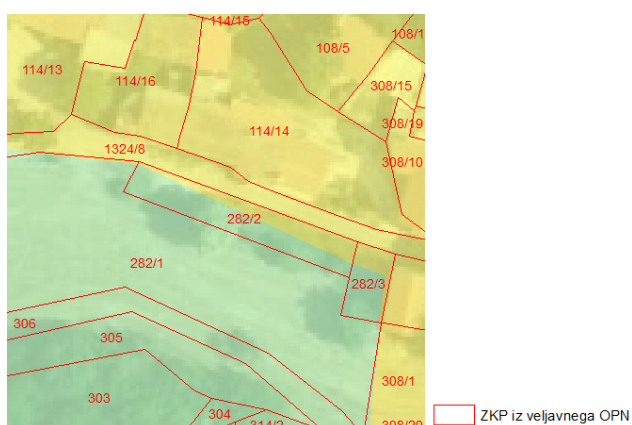
Na parcelah št. 282/1, 282/2 in 282/3, k. o. 2387 - Selo je prišlo do zmanjšanja stavbnega zemljišča.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

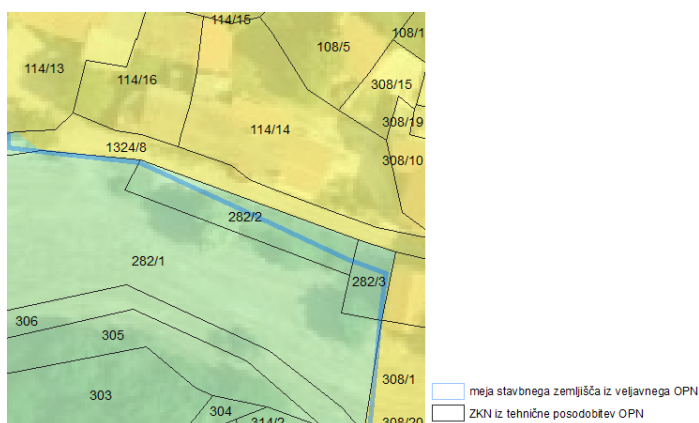
Pripomba se upošteva.

V predlogu tehnične posodobitve naj se na parcelah št. 282/2 in 282/3, k. o. 2387 – Selo ohrani stavbno zemljišče, iz veljavnega OPN, saj se parcelno stanje med izvirnim ZKP in ZKN, ki je uporabljen v tehnični posodobitvi, ni spremenilo. Stavbno zemljišče na parceli 282/1 se v predlogu ne ohranja, meja je pomaknjena parcelno mejo. Stavbno zemljišče iz veljavnega OPN na tej parceli se obravnava kot nenatančen izris meje stavbnega zemljišča. Stavbno zemljišče v veljavnem OPN na tej parceli obsega ozek pas ob parcelni meji (dolžina 15,5 m, povprečna širina 0,18 m, površina 2,8 m², 0,08 % parcele).

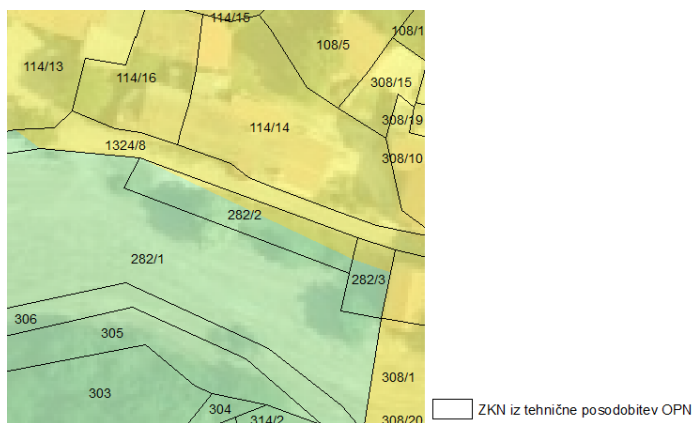
Slika 27: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 28: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN, ni sprememb v parcelnem stanju



Slika 29: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.11 PRIPOMBA ŠT. 11

VSEBINA PRIPOMBE:

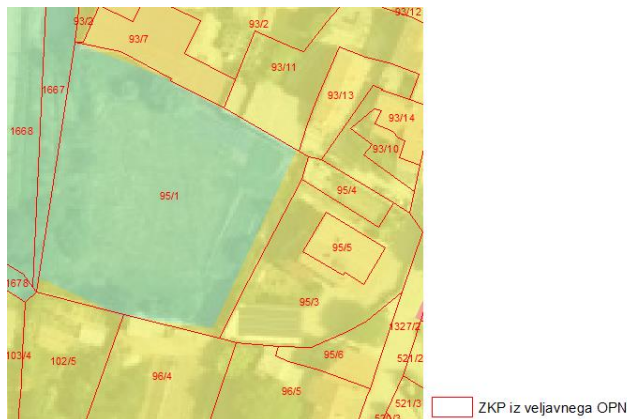
Na parceli št. 95/1, k. o. 2387 - Selo je prišlo do zmanjšanja stavbnega zemljišča.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

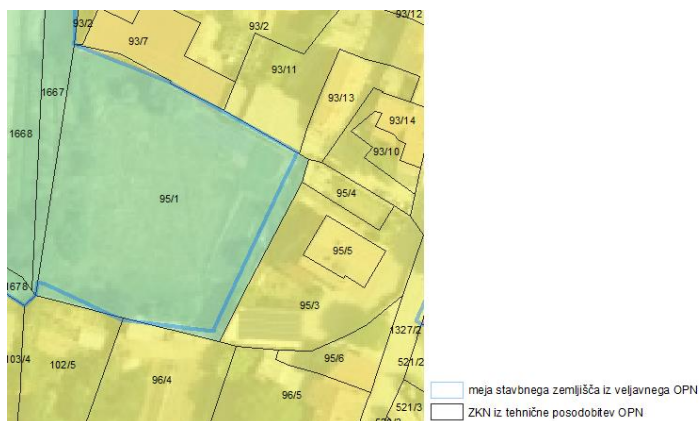
Pripomba se upošteva.

Na parceli št. 95/1, k. o. 2387 – Selo se ohrani stavbno zemljišče iz veljavnega OPN, saj se parcelno stanje med izvirnim ZKP in ZKN, ki je uporabljen v tehnični posodobitvi, ni spremenilo.

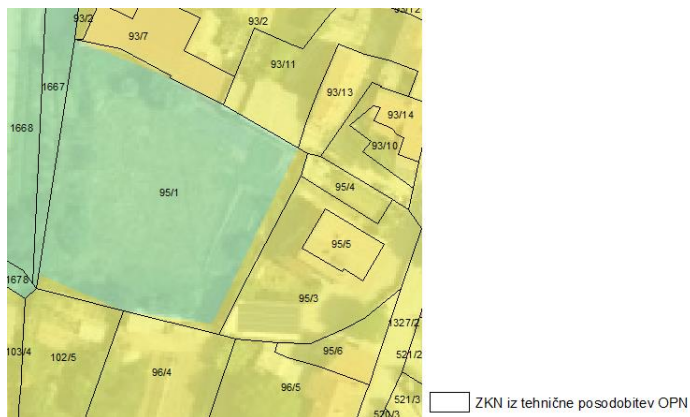
Slika 30: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 31: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN, ni sprememb v parcelnem stanju



Slika 32: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.12 PRIPOMBA ŠT. 12

VSEBINA PRIPOMBE:

Na parcelah št. 82/1, 82/2 in 82/47, k. o. 2386 – Batuje je prišlo do povečanja stavbnega zemljišča.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

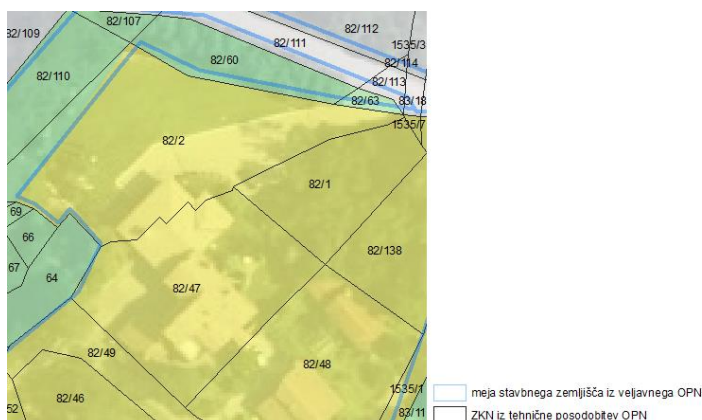
Pripomba se ne upošteva.

Zaradi dolgotrajne priprave OPN je za njegovo pripravo bilo uporabljenih več stanj zemljiškega katastra, ni se pa vseh stavbnih zemljišč prilagodilo stanju zemljiškega katastra, na katerega je bil izdelan sprejet OPN. Iz oblike stavbnega zemljišča iz veljavnega OPN je možno sklepati, da meja stavbnega zemljišča sledi obliki parcelacije, vendar je lokacijsko zamaknjeno. Stavbno zemljišče v osnutku tehnične posodobitve je usklajeno s parcelnim stanjem iz ZKN. Zaradi tega se na parcelah št. 82/2 in 82/47, k. o. 2386 – Batuje obseg stavbnega zemljišča nekoliko poveča, vendar ne v taki meri, da bi bile zaradi tega omogočene nove prostorske ureditve, kar je skladno z metodologijo. Posledično pa se stavbno zemljišče na parcelah 82/60 in 82/63 ukine.

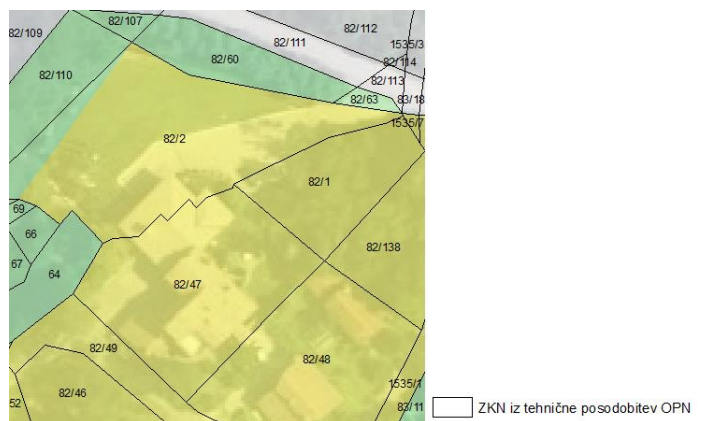
Slika 33: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 34: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



Slika 35: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.13 PRIPOMBA ŠT. 13

VSEBINA PRIPOMBE:

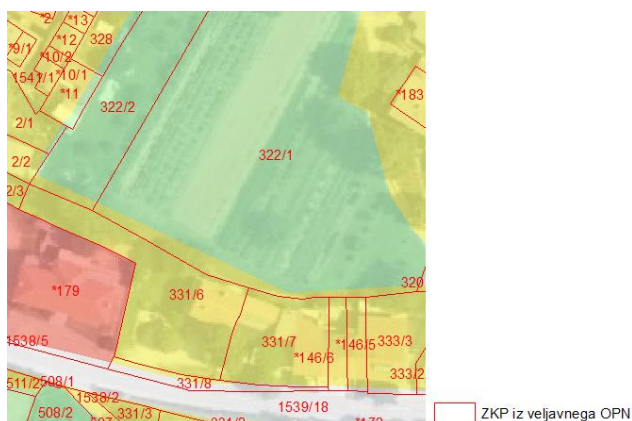
Na parcelah št. 322/1 in 322/2, k. o. 2386 – Batuje je prišlo do zmanjšanja stavbnega zemljišča.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

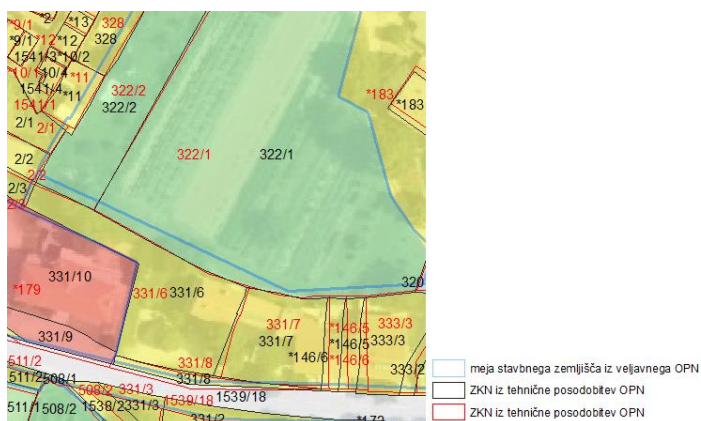
Pripomba se upošteva.

Na parcelah št. 322/1 in 322/2, k. o. 2386 – Batuje se ohrani stavbno zemljišče iz veljavnega OPN, saj spremembe med izvirnim ZKP in ZKN, na katerega je izdelana tehnična posodobitev niso takšne, da bi zahtevale posodabljanje meje stavbnih zemljišč na omenjenih parcelah.

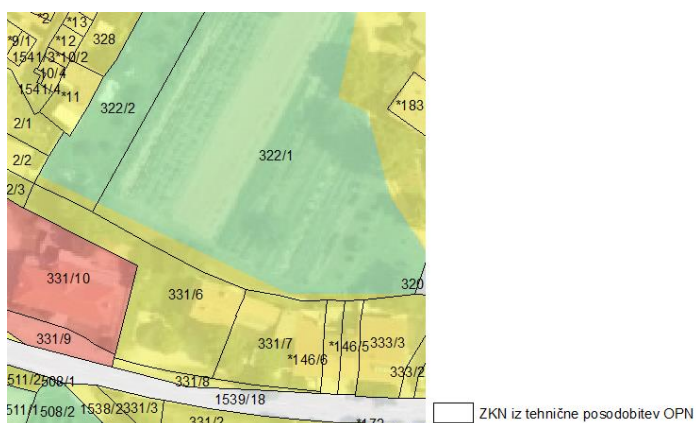
Slika 36: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 37: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



Slika 38: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka



2.14 PRIPOMBA ŠT. 14

VSEBINA PRIPOMBE:

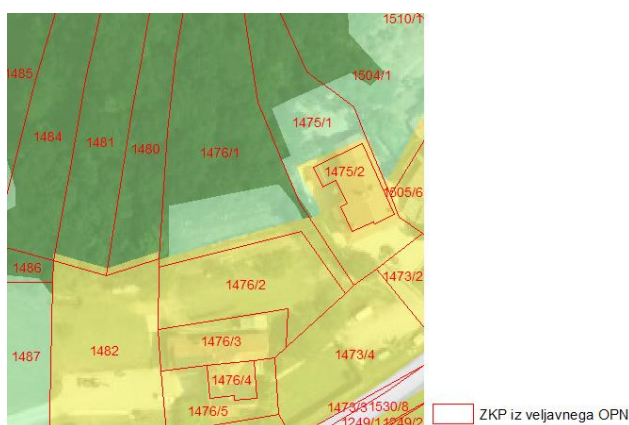
Na parcelah št. 1475/1, 1476/1, 1480 in 1481, k. o. 2386 – Batuje je prišlo do zmanjšanja stavbnega zemljišča.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

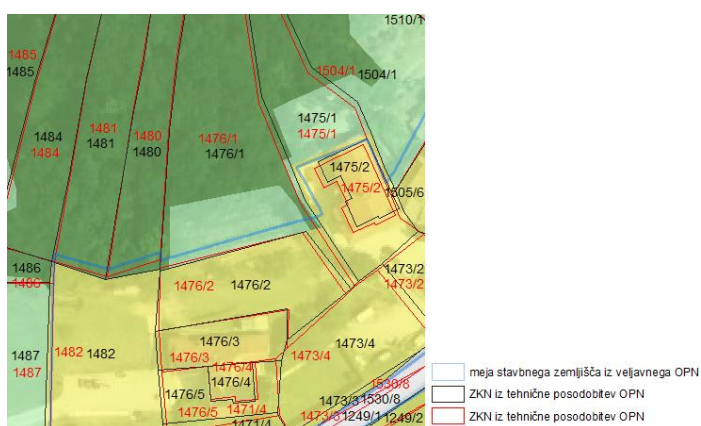
Pripomba se ne upošteva.

Zaradi dolgotrajne priprave OPN je za njegovo pripravo bilo uporabljenih več stanj zemljiškega katastra, ni se pa vseh stavbnih zemljišč prilagodilo stanju zemljiškega katastra, na katerega je bil izdelan sprejet OPN. Iz oblike stavbnega zemljišča iz veljavnega OPN je možno sklepati, da meja stavbnega zemljišča sledi obliki parcelacije, vendar je lokacijsko zamaknjeno. Stavbno zemljišče v osnutku tehnične posodobitve je usklajeno s parcelnim stanjem iz ZKN. Zaradi tega se je na parcelah št. 1480 in 1481, k. o. 2386 – Batuje stavbno zemljišče ukinilo, na parceli št. 1476/1 ostaja smo v delu med parcelama št. 1476/1 in 1475/1. Zaradi tega izvedba načrtovanih prostorskih ureditev na območju ni onemogočena. Na parceli št. 1475/1 pa se je stavbno zemljišče nekoliko povečalo, vendar zaradi tega nove prostorske ureditve niso omogočene. Izvedba tehnične posodobitve na tem območju je skladna z Metodologijo.

Slika 39: Namenska raba prostora - veljavni akt



Slika 40: Namenska raba prostora iz osnutka tehnične posodobitve s prikazom podatkov veljavnega OPN



Slika 41: Namenska raba prostora - predlog tehnične posodobitve po upoštevanju popravka

