



Na podlagi 123. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (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; v nadaljevanju: ZUreP-3) in na podlagi 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22 in 22/25) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 31. redni seji dne 2. 7. 2026 sprejel

SKLEP

o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta Jochmannov mlin

1. člen (predmet)

(1) S tem sklepom se sprejme stališče do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta Jochmannov mlin (v nadaljevanju: OPPN) z javne razgrnitve, ki je bila izvedena v času od 25. maja 2026 do 24. junija 2026 in javne obravnave, ki je bila izvedena dne 27. maja 2026.

(2) Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) je v fazi javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN prejela štirinajst pripomb in pobud.

2. člen (pripomba 1)

(1) Pripomba: Javna parkirna hiša in garaža hotela bosta vplivala na promet in priključevanje na glavno cesto ob Hubeljskem mostu, zato bi bila potrebna rekonstrukcija križišča oziroma ureditev krožišča

(2) Stališče: pripomba se ne upošteva

(3) Obrazložitev:

Prometna ureditev na območju priključka ostaja enaka. OPPN dopušča rekonstrukcijo križišča v primeru prihodnjih potreb.

3. člen (pripomba 2)

(1) Pripomba: Predlog za ureditev zelenih površin v okolici hotela po ukinitvi zunanjskega parkirišča.

(2) Stališče: pripomba je upoštevana

(3) Obrazložitev:

OPPN določa, da se nad javno parkirno hišo uredi zelene in rekreacijske površine.

4. člen



(pripomba 3)

(1) Pripomba: Predlog za ureditev začasnih nadomestnih parkirišč in krožnega avtobusnega prevoza v času gradnje

(2) Stališče: pripomba se ne nanaša na vsebine OPPN

(3) Obrazložitev:

Sama organizacija prometa v času gradnje bo predmet priprave dokumentacije za gradnjo in organizacije gradbišča. V času gradnje bo potrebno poiskatičasne rešitve parkiranja. Predlog ne vpliva na določbe v OPPN.

5. člen

(pripomba 4)

(1) Pripomba: Predlog kombinirane uporabe javne in zasebne garaže v primeru večjih potreb po javnem parkiranju.

(2) Stališče: pripomba se ne upošteva

(3) Obrazložitev:

Garaža hotela bo v zasebni lasti, zato kombinirana uporaba (zasebna + javna) v delu, ki je v zasebni lasti (hotel), ni predvidena.

6. člen

(pripomba 5)

(1) Pripomba: Želim, da dostopna pot, ki poteka po parceli št. 953/6 in 985 k. o. Ajdovščina, ostane trajno prevozna in prosto dostopna za vse uporabnike. Odločno nasprotujem postavitvi kakršnih koli stebričkov, zapornic ali drugih fizičnih ovir, ki bi omejevale prost prehod ali dostop vsem vozilom.

(2) Stališče: pripomba se ne upošteva

(3) Obrazložitev:

Dostop po parceli št. 985 k. o. Ajdovščina je javno dobro ceste v lasti Občine Ajdovščina. V sklopu ureditve je tudi na parceli št. 953/6 k. o. Ajdovščina predvidena vzpostavitev javnopravnega režima javnega dobra ceste. Tako na parc. št. 985 kot tudi na parc. št. 953/6 k. o. Ajdovščina že sedaj ne poteka kategorizirana občinska cesta. Prometna ureditev znotraj starega mestnega jedra v Ajdovščini je določena z Odlokom o ureditvi cestnega prometa v starem mestnem jedru v Ajdovščini (Uradni list RS, št. 67/18, v nadaljevanju: Odlok), ki v 3. členu določa tudi njegovo območje. Nadalje 5. člen Odloka določa prometno ureditev in omejitve prometa znotraj samega območja. Zaradi tega se pripombe v zvezi z nasprotovanjem postavitvi stebričkov, zapornic in drugih fizičnih ovir, ne more upoštevati.

7. člen

(pripomba 6)

(1) Pripomba: Ugotavljam, da obstoječa cesta na parceli št. 953/6 k. o. Ajdovščina, ki je v lasti občine, nima statusa grajenega javnega dobra. Ker je ta pot ključna za dostop do naših nepremičnin, želim, da Občina Ajdovščina pred sprejetjem prostorskega akta oziroma pred začetkom gradnje hotela uredi pravno stanje in mi uradno podeli ter v zemljiško knjigo vpiše brezplačno in trajno služnostno pravico hoje in vožnje z vsemi vozili.

(2) Stališče: pripomba se delno upošteva

(3) Obrazložitev:

Na parceli št. 953/6 k. o. Ajdovščina je predvidena vzpostavitev javnopravnega režima javnega dobra ceste. Javne ceste so prometne površine, ki so splošnega pomena za promet in jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo ceste, in pravili cestnega prometa. Na parcelah javnega dobra se služnosti ne ustanavlja.

8. člen (pripomba 7)

(1) Pripomba: Kršitev načela hierarhije in skladnosti prostorskih aktov (ZUreP-3)

Dopolnjen osnutek OPPN neposredno krši 5. odstavek 52. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki določa, da mora biti OPPN skladen z OPN. Ministrstvo za naravne vire in prostor v svojem pojasnilu poudarja, da OPPN ne sme določati pogojev v nasprotju z OPN, temveč ga lahko le podrobneje definira. Predlagani akt uvaja parametre, ki so v nasprotju z izvedbenimi pravili OPN, kar ga dela nezakonitega.

(2) Stališče: pripomba ni utemeljena

(3) Obrazložitev:

Peti odstavek 52. člena ZUreP-3 določa, da mora biti OPPN skladen z OPN, razen če ta zakon ne določa drugače ali če gre za upoštevanje podrobnejših pravil urejanja prostora. Tretji odstavek 127. člena ZUreP-3 pa določa, da vsebinske rešitve OPPN praviloma predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja, razen če je v OPPN izrecno določena hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN. Navedeni določbi je treba razlagati skupaj, pri čemer OPPN kot podrobnejši prostorski izvedbeni akt podrobneje opredeli pogoje za gradnjo in druge prostorske ureditve, vendar mora ostati v okviru usmeritev in rešitev, določenih v OPN.

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za graditev (v nadaljevanju: MNVP) je pripravilo pojasnilo št. 35100-423/2026-2560-4 z dne 4. 6. 2026, v katerem je pojasnilo nova razmerja med prostorskimi akti po prenehanju veljavnosti Zakona o prostorskem načrtovanju. Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (v veljavi od leta 2017 – 2021) in Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (uveljavljen leta 2021) razmerja med prostorskimi akti urejata na način, da se z OPPN ureja celotna izvedbena regulacija prostora (priloga: pojasnilo MNVP).

Obrazložitev glede skladnosti OPPN z določbami OPN velja tudi za pripombe št. 10, 11, 12, 13 in 14.

9. člen (pripomba 8)

(1) Pripomba: Nedopustna določitev urbanističnih faktorjev (14. člen OPPN)

Osnutek OPPN v 14. členu določa faktor zazidanosti (FZ) do 100 (kar pomeni 100 % pokritost gradbene parcele) in faktor zelenih površin (FZP) najmanj 0. To je strokovno nesprejemljivo in v neposrednem nasprotju z:

- 21. členom ZUreP-3: Ta določa načelo racionalne rabe prostora, ki zahteva zagotavljanje ustreznega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami. Določitev FZP na 0 popolnoma izključuje zelene površine na raščenem terenu, kar degradira kakovost bivanja in okolja.

(2) Stališče: pripomba se ne upošteva

(3) Obrazložitev:

Določitev faktorjev v 14. členu OPPN izhaja iz značilnosti in namena urejanja območja. Območje OPPN obsega prenovo degradiranega dela historičnega mestnega jedra Ajdovščine, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta nekdanjega Jochmannovega mлина, dopolnilno gradnjo novega hotelskega prizidka, ureditev podzemne garaže, javne parkirne hiše ter protipoplavnih ureditev. Gre za območje strnjene obstoječe mestne pozidave, kjer so značilni visoka stopnja pozidanosti, sklenjena gradbena struktura in omejene možnosti zagotavljanja zelenih površin na posameznih gradbenih parcelah.

Zato določitev največjega faktorja zazidanosti 100 % ter najmanjšega faktorja zelenih površin 0 ne predstavlja odstopanja od OPN, temveč omogoča prilagoditev načrtovanja dejanskim prostorskim značilnostim območja. Ob tem navedene vrednosti same po sebi ne pomenijo, da bo vsaka gradbena parcela v celoti pozidana ali da na območju OPPN ne bodo urejene zelene oziroma odprte površine. Prostorska ureditev se presoja celovito na ravni celotnega območja OPPN, kjer so javne odprte površine, obrežni prostor reke Hubelj ter druge ureditve določene z urbanistično zasnovo načrta.

Sklicevanje na 21. člen ZUreP-3 ni utemeljeno. Navedena določba vsebuje temeljno načelo urejanja prostora in ne določa neposredno obveznih minimalnih vrednosti faktorja zelenih površin na posamezni gradbeni parceli. Presoja skladnosti prostorske ureditve z navedenim načelom se opravi celovito glede na namen prostorske ureditve, značilnosti območja, urbanistično zasnovo ter vse prostorske rešitve OPPN, ne zgolj na podlagi posameznega urbanističnega faktorja.

Veljavni predpis za pripravo prostorskih aktov v pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave OPN ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij določa le opcijsko uporabo faktorjev, medtem ko pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN faktorjev sploh ne določa.

10. člen (pripomba 9)

(1) Pripomba: Kršitev določil o odmikih od sosednjih stavb (11. člen OPPN)

11. člen osnutka OPPN določa minimalne odmike, ki so v grafični prilogi 4.2 pomanjkljivi ali sploh niso navedeni (manjkajo kote).

- Ker so predvideni hotelski objekti visoki (kota venca do 118,54 m.n.v.), osnutek OPPN z neupoštevanjem zadostnih odmikov krši osončenost in kakovost bivanja sosednjih stanovanjskih objektov (npr. na parc. št. 979/1).

(2) Stališče: pripomba se ne upošteva

(3) Obrazložitev:

Prvi odstavek 11. člena OPPN določa, da je minimalni odmik nadzemnega dela prizidka hotelskega kompleksa določen v grafični prilogi 4.2 – Ureditvena situacija. V grafični prilogi so minimalni odmiki nadzemnih delov objekta prikazani s kotiranimi dimenzijami, zato navedba, da grafična priloga ne vsebuje kot oziroma da minimalni odmiki niso določeni, ne drži.

Grafične priloge OPPN prikazujejo prostorsko ureditev in regulacijske elemente na ravni, ki je primerna za prostorski izvedbeni akt. Njihov namen ni podrobno kotiranje vseh dimenzij in odmikov posameznih objektov, temveč določitev prostorskih izvedbenih pogojev za načrtovanje posegov v prostor.

Natančne dimenzije objektov, odmiki od parcelnih mej ter izpolnjevanje vseh pogojev, določenih z OPPN in drugimi veljavnimi predpisi, bodo predmet projektne dokumentacije in preverjanja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

V okviru priprave strokovnih podlag je bila izdelana analiza osončenja okoliških objektov, ki je dostopna v spisu postopka na Občini Ajdovščina. Analiza je bila izvedena za referenčne datume 1. 2., 21. 3., 23. 9. in 21. 12., ki se običajno uporabljajo pri preverjanju pogojev osončenja skladno z veljavnimi standardi in prostorskimi akti. Model prikazuje gibanje senc v 15-minutnih intervalih ter njihov vpliv na okoliške objekte in parcele. Iz analize osončenja po referenčnih datumih je razvidno, da objekt hotela ne bo vplival na osončenje stanovanjske hiše na parceli št. 979/1 k. o. Ajdovščina od 9,30 ure do sončnega zahoda.

Pri preverjanju osončenja so bile upoštevane naslednje strokovne podlage in predpisi:

- PURES se pri zahtevah za osončenost objektov sklicuje na uporabo Slovenskega standarda SIST EN 17037:2019 Dnevna svetloba v stavbah. Standard pravi, da se za zadostno osončenost določi trajanje možne osončenosti na ključni dan, pri tem velja, da mora biti dosežena najmanj najnižja raven 1,5 h osončenosti. Ključni oziroma referenčni dan lahko izberemo med 1. februarjem in 21. marcem.

Izdelana analiza osončenja izkazuje, da predvidena ureditev ne povzroča takšnega poslabšanja osončenja okoliških objektov, ki bi bilo v nasprotju z zahtevami navedenih predpisov in standardov. Zahteve glede minimalne osončenosti bivalnih prostorov so izpolnjene tudi po izvedbi predvidenega posega.

Navedba, da predvideni objekti zaradi svoje višine nedopustno posegajo v kakovost bivanja oziroma povzročajo neskladnost z zahtevami glede osončenja sosednjih objektov, ni utemeljena.

11. člen (pripomba 10)

(1) Pripomba: Nezakonita določitev gradbene parcele s posegom v javno dobro (190. člen ZUreP-3 in 110. člen OPN)

Osnutek OPPN v 16. členu (v povezavi z grafično prilogo št. 8) določa načrtovano parcelacijo, ki v gradbeno parcelo hotela vključuje zemljišče s parc. št. 955/4 k. o. Ajdovščina, ki v naravi predstavlja javno pot JP 503172.

- Kršitev funkcionalnosti gradbene parcele: Skladno s tretjim odstavkom 190. člena ZUreP-3 mora gradbena parcela obsegati prostorsko in funkcionalno povezano zemljišče za redno rabo objekta. Vključitev kategorizirane javne poti v zasebno gradbeno parcelo hotela je pravno nedopustna, saj se s tem uniči javna funkcija zemljišča, ki je nujna za redno rabo sosednjih nepremičnin.
- Neskladnost z nadrejenim aktom: Načrtovana parcelacija neposredno krši peti odstavek 110. člena OPN Ajdovščina, ki izrecno določa: »Posamična gradnja ne sme onemogočiti dostopa do preostalih zazidljivih stavbnih zemljišč«. Javna pot JP 503172 predstavlja edini pravno in fizično urejen dostop do zemljišča s parc. št. 977/2 in stanovanjskega objekta na 979/1. Z vključitvijo te poti v gradbeno parcelo hotela se sosednjim zemljiščem odvzema nujna komunikacija z javnim cestnim omrežjem.
- Odvzem minimalne komunalne oskrbe (GZ-1): Skladno s 15. točko prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona (GZ-1) in prvim odstavkom 112. člena OPN Ajdovščina dostop do javne ceste predstavlja obvezen element minimalne komunalne oskrbe stanovanjskih stavb. Ukinitev javne poti brez sočasne vzpostavitve novega, enakovrednega in pravno urejenega dostopa, bi sosednjim objektom odvzelo zakonsko zahtevano opremljenost, s čimer bi njihovi objekti postali neskladni z zakonskimi pogoji za uporabo objektov.
- Neskladnost s hierarhijo aktov: Ker OPPN ne sme določati pogojev, ki so v nasprotju z OPN (peti odstavek 52. člena ZUreP-3), je širitev zasebne gradbene parcele na račun javne infrastrukture, ki zagotavlja dostop tretjim osebam, nezakonit.

(2) Stališče: pripomba se ne upošteva

(3) Obrazložitev:

Parcela št. 955/4 k. o. 2392 Ajdovščina je v lasti Občine Ajdovščina in nima vzpostavljenega javnopravnega režima javnega dobra. Po parceli poteka kategorizirana občinske ceste JP 503172 »Za Starim mlinom«, ki v poteku ceste funkcionira kot javno dobro. Na parceli ni vknjižena služnostna pravica dostopa do stavb in zemljiških parcel št. 977/2 in 979/1, obe k. o. Ajdovščina. Po 262. členu ZUreP-3 je tudi v primeru vzpostavljenega režima javnega dobra dopustna prestavitev, če se uredi zemljišče in zgradi objekt z enakim namenom splošne rabe, zaradi česar se lahko odvzame status na prvotnem javnem dobrem.

V postopku priprave OPPN je bila prometna ureditev območja načrtovana tako, da se obstoječa javna pot JP 503172 deloma prestavi nekoliko severneje od sedanje trase. S predvideno prestavitvijo se ohranja njena prometna funkcija ter dostopnost vseh obstoječih objektov in zemljišč, ki se nanjo navezujejo. OPPN zato ne ukinja dostopa do sosednjih nepremičnin, temveč ga ureja na drugačen način, ki zagotavlja enakovredno prometno dostopnost.

Za dele obstoječih dostopov, kjer javna pot zaradi nove ureditve ne bo več potekala po sedanji trasi, se zagotovi ustrezna stvarnopravna ureditev dostopa v obliki služnostne pravice. S tem se ohranja možnost dostopa do vseh zadevnih zemljišč in objektov tudi po izvedbi načrtovane prostorske ureditve.

Načrtovana parcelacija zato ne onemogoča dostopa do preostalih zazidljivih stavbnih zemljišč in ne posega v pogoje minimalne komunalne oskrbe objektov, saj bo dostop do javnega cestnega omrežja zagotovljen tudi po izvedbi načrtovane ureditve.

Gradbene parcele so določene skladno z zasnovo prostorske ureditve in ob upoštevanju predvidenih prometnih rešitev, zato niso v nasprotju s tretjim odstavkom 190. člena ZUreP-3. Ker OPPN ohranja oziroma nadomešča obstoječe prometne povezave ter zagotavlja ustrezne

dostope do vseh prizadetih nepremičnin, ni ugotovljeno neskladje z določbami ZUreP-3. Skladnosti z določbami OPN se, glede na obrazložitev iz 8. člena tega sklepa, ne preverja.

12. člen (pripomba 11)

(1) Pripomba: Varstvo kulturne dediščine in silhuete mesta (12. člen OPPN)

Območje OPPN posega v varovana območja Mestnega jedra (EŠD 1562) in arheološkega najdišča Castra.

- 38. člen OPN (1. odstavek) določa, da višine stavb v bližini Castre ne smejo presegati značilne silhuete in dominantnih cerkvenih zvonikov.
- Osnutek OPPN v 12. členu (1. odstavek) dopušča, da 20 % volumna prizidave presega višino venca mlina. To je v nasprotju s PIP za namensko rabo v OPN, ki zahteva podrejenost novogradenj historičnim dominantam.
- Poudarjamo, da tekstualni del 12. člena ne vsebuje natančnih tlorisnih dimenzij, čeprav sta tekstualni in grafični del po urbanistični praksi pravno enakovredna.

(2) Stališče: pripomba se ne upošteva, odlok je usklajen z Ministrstvom za kulturo

(3) Obrazložitev:

Ministrstvo za kulturo je po predhodni uskladitvi izdalo pozitivno mnenje na osnutek OPPN št. 35012-42/2026-3340-4 z dne 19. 6. 2026.

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane smernice in pogoji pristojnega nosilca urejanja prostora za področje varstva kulturne dediščine. Rešitve, določene v OPPN, so bile usklajevane s pristojnim organom za varstvo kulturne dediščine, ki je v postopku priprave akta ugotovil, da so njegove zahteve ustrezno upoštevane, ter na predlog OPPN izdal pozitivno mnenje.

Določbe 12. člena OPPN glede višinskih gabaritov izhajajo iz strokovnih podlag in pogojev pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine. Predvidena možnost, da manjši del volumna prizidave presega višino venca obstoječega objekta, je bila presojana tudi z vidika vpliva na vedute, silhueto mesta in varovane kulturne vrednote ter ocenjena kot sprejemljiva.

Ob tem je treba poudariti, da OPPN kot podrobnejši prostorski izvedbeni akt podrobneje določa prostorske ureditve na obravnavanem območju. Pri njegovi pripravi so bile upoštevane usmeritve in cilji OPN, pri čemer ni treba, da OPPN povzema ali neposredno uporablja vseh prostorsko izvedbenih pogojev, ki veljajo za posamične prostorske izvedbene enote. Rešitve so bile oblikovane na podlagi podrobnejših strokovnih presoj in usklajevanj z nosilci urejanja prostora.

Navedba, da tekstualni del OPPN ne vsebuje vseh tlorisnih dimenzij, ne predstavlja pomanjkljivosti akta. Prostorske ureditve so opredeljene v tekstualnem in grafičnem delu OPPN, ki se uporabljata skupaj in tvorita enotno pravno podlago za izvajanje prostorske ureditve. Za razumevanje prostorskih rešitev je zato treba upoštevati celotno vsebino akta.

Glede na navedeno ni ugotovljeno neskladje predlaganih rešitev z zahtevami varstva kulturne dediščine ali z nadrejenimi prostorskimi akti. Skladnosti z določbami OPN se, glede na obrazložitev iz 8. člena tega sklepa, ne preverja.

13. člen

(pripomba 12)

(1) Pripomba: Poplavna ogroženost in varnost (Reka Hubelj)

S HH elaboratom je bilo ugotovljeno, da je območje poplavno ogroženo.

- 137. člen OPN (5. odstavek) zahteva, da se s posegi ne smejo povečati obstoječe stopnje ogroženosti izven poplavnega območja.
- OPPN predvideva nasipe in protipoplavne zidove (15. člen). Ker HH elaborat v tej fazi ne dokazuje vpliva teh nasipov na morebitno povečanje poplavne ogroženosti nižje ležečih sosednjih parcel, je akt v tem delu pomanjkljiv.

(2) Stališče: pripomba se ne upošteva

(3) Obrazložitev:

Pri pripravi OPPN je bil izdelan Hidrološko-hidravlični elaborat št. 017/25-203, september 2025, dopolnitev marec 2026, Corus Inženirji d.o.o. (v nadaljevanju: HH elaborat), v katerem so bile preverjene obstoječe poplavne razmere ter vpliv načrtovanih ureditev na vodni režim in poplavno varnost območja. HH elaborat je v postopku priprave prostorskega akta pregledala in potrdila Direkcija RS za vode dne 15. 4. 2026 pod št. 35558-75/2025-15.

Iz rezultatov HH elaborata izhaja, da je območje že v obstoječem stanju poplavno ogroženo, saj ob nastopu zelo redkih katastrofalnih poplav (Q500) obstoječa struga Hublja ne zagotavlja prevajanja vseh visokovodnih količin, zaradi česar prihaja do razlivanja izven struge in preplavljanja območja obstoječega mlina.

Zaradi ugotovljene obstoječe poplavne ogroženosti so v OPPN predvideni omilitveni oziroma protipoplavni ukrepi, vključno z nasipi, protipoplavnimi zidovi in zadrževalnikom. Ti ukrepi niso namenjeni povečevanju pozidave na poplavno ogroženem območju, temveč zmanjševanju obstoječe poplavne ogroženosti in zagotavljanju večje poplavne varnosti.

Na podlagi preveritev v okviru HH elaborata je bilo ugotovljeno, da predvidene ureditve ob izvedbi vseh predpisanih omilitvenih ukrepov ne bodo bistveno vplivale na vodni režim, ne bodo poslabšale obstoječih odtočnih razmer ter ne bodo povečale poplavne ali erozijske nevarnosti izven območja OPPN.

Predvideni objekti in ureditve so del celovite zasnove ukrepov za zmanjšanje škodljivega delovanja voda. Izvedba načrtovanih ukrepov tako ne povečuje obstoječe stopnje ogroženosti izven poplavnega območja, ampak prispeva k izboljšanju obstoječih razmer.

Glede na navedeno ni mogoče pritrditi navedbam, da OPPN v tej fazi ne izkazuje ustrezne presoje vplivov predvidenih nasipov in protipoplavnih zidov na sosednja zemljišča. Vplivi načrtovanih ureditev so bili preverjeni v okviru strokovne podlage, ki predstavlja osnovo za določitev rešitev v OPPN. Skladnosti z določbami OPN se, glede na obrazložitev iz 8. člena tega sklepa, ne preverja.

14. člen
(pripomba 13)

(1) Pripomba: 7. Pomanjkljivosti grafičnega dela in nepreverljivost akta (127. člen ZUreP-3)

Skladno s 127. členom ZUreP-3 morajo biti rešitve v OPPN določene tako podrobno, da so podlaga za gradbeno dovoljenje.

- Grafična priloga 4.2 (Ureditvena situacija) v osnutku OPPN ne vsebuje kot odmikov načrtovanih stavb od sosednjih parcelnih mej (npr. od parc. št. 979/1).
- Tekstualni del 12. člena se le sklicuje na grafiko, ki je brez kot informacijsko prazna, kar onemogoča preverjanje skladnosti s 75. členom OPN.

(2) Stališče: pripomba se ne upošteva

(3) Obrazložitev:

V postopku priprave OPPN so bile prostorske ureditve določene skladno z zahtevami ZUreP-3 in na način, da predstavljajo ustrezno podlago za nadaljnje postopke umeščanja objektov v prostor.

Grafični del OPPN in tekstualni del akta se obravnavata kot celota. Ureditvena situacija vsebuje prikaz predvidenih prostorskih ureditev, območij gradnje, predvidenih objektov, prometnih ureditev in drugih bistvenih elementov za razumevanje prostorske rešitve. Tekstualne določbe OPPN dodatno določajo pogoje glede vrste objektov, gabaritov, odmikov, lege in drugih prostorskih izvedbenih pogojev.

Namen OPPN ni izdelava projektne dokumentacije za objekt oziroma določitev vseh tehničnih elementov, ki se opredeljujejo v postopku priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. OPPN določa prostorske pogoje, v okviru katerih se objekti lahko načrtujejo in gradijo.

V konkretnem primeru so odmiki in umeščanje načrtovanih objektov določeni znotraj predpisanih prostorskih pogojev OPPN ter prikazani v grafičnem delu akta. Pri nadaljnjem projektiranju bo treba upoštevati vse določbe OPPN, veljavne predpise in pridobljene pogoje pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Navedba, da je grafični del »informacijsko prazen« in da zaradi tega ni mogoče preveriti skladnosti z določbami OPN, zato ni utemeljena. Skladnost prostorske rešitve se presoja na podlagi celotnega akta – tekstualnega in grafičnega dela skupaj.

Glede na navedeno ni ugotovljena neskladnost OPPN z določbami 127. člena ZUreP-3. Skladnosti z določbami OPN se, glede na obrazložitev iz 8. člena tega sklepa, ne preverja.

15. člen (pripomba 14)

(1) Pripomba: Dopolnjen osnutek OPPN v 12. členu podaja izjemno ohlapna in strokovno pomanjkljiva merila za oblikovanje, ki niso skladna z zavezujočimi usmeritvami nadrejenega OPN:

- Osnutek OPPN v 12. členu dopušča različne oblike streh, ne določa pa obveznega naklona, kar vodi v arhitekturno neusklajenost s spomeniško varovanim mlinom.
- Odsotnost natančnih tlorskih dimenzij: Skladno s 127. členom ZUreP-3 morajo biti rešitve v OPPN določene podrobno. Besedilo 12. člena OPPN ne vsebuje nobene

navedbe dolžin in širin stavbnih volumnov, temveč se le sklicuje na grafiko. Ker sta tekstualni in grafični del pravno enakovredna, morajo biti ti parametri navedeni v besedilu, da je akt nedvoumen in preverljiv.

- Pomanjkljiva določila o osvetljevanju mansard: OPPN sicer prepoveduje frčade, vendar ne določa pogojev za druge oblike osvetljevanja (npr. strešna okna), ki morajo biti v varovanem območju Castre strogo regulirana.

(2) Stališče: pripomba se ne upošteva, odlok je usklajen z Ministrstvom za kulturo

(3) Obrazložitev:

Pri pripravi OPPN so bile določbe glede arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja pripravljene ob upoštevanju dejstva, da se območje OPPN nahaja na območju varstva kulturne dediščine: Ajdovščina – Mestno jedro, EID: 1-01562; Ajdovščina – Stari mlin, EID: 1-09607 in Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra, EID: 1-00003, v okviru katerih je varovan tudi objekt Jochmannovega mlina.

V postopku priprave OPPN so bili pridobljeni kulturno-varstveni pogoji in usmeritve Ministrstva za kulturo (v nadaljevanju: MK) kot pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine, ki so bili upoštevani pri pripravi prostorskih rešitev. Na osnutek OPPN je bilo s strani MK pridobljeno pozitivno mnenje.

Določbe 12. člena OPPN glede oblikovanja objektov, gabaritov, oblikovanja streh in drugih arhitekturnih elementov izhajajo iz strokovnih podlag ter kulturno-varstvenih pogojev. Rešitve so bile oblikovane tako, da je nova ureditev podrejena obstoječemu varovanemu objektu in značilni podobi prostora.

Navedbe o strokovni pomanjkljivosti določil OPPN niso utemeljene, saj so bila merila oblikovanja določena ob upoštevanju zahtev varstva kulturne dediščine in usklajevanju z MK. OPPN določa bistvene prostorske izvedbene pogoje, podrobnejše arhitekturne rešitve pa bodo predmet nadaljnjih faz priprave projektne dokumentacije, pri čemer bo treba upoštevati vse veljavne kulturno-varstvene pogoje. Skladnosti z določbami OPN se glede na obrazložitev iz 8. člena tega sklepa ne preverja.

16. člen

Ta sklep prične veljati takoj.

Številka: 3503-4/2023-120

Datum: 2. 7. 2026

Tadej Beočanin,
Župan

Priloga:



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00
F: 01 478 74 25
E: gp.mnvp@gov.si
www.mnvp.gov.si

Vse upravne enote
SVN_UPRAVNE_ENOTE@gov.si

Številka: 35100-423/2026-2560-4
Datum: 4. 6. 2026

Zadeva: Pojasnilo glede razmerja med izvedbeno regulacijo prostora, določeno v OPN in OPPN ter način njenega upoštevanja v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj

Spoštovani!

Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljevanju: ministrstvo) je seznanjeno s sodbo Upravnega sodišča II U 80/2024-33 z dne 16. 1. 2026 (v nadaljevanju: sodba), v kateri je sodišče presojalo pravilnost uporabe določil OPN in OPPN pri izdaji konkretnega gradbenega dovoljenja.

Sodišče je v sodbi navedlo, da je napačno stališče upravnega organa, da se OPN na območju, ki se ureja z OPPN, v nobenem svojem delu ne uporablja več, t.j. da OPPN v celoti nadomešča OPN, in presodilo, da bi bila taka razlaga v nasprotju z določili in intenco Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-3¹). V obrazložitvi sodbe je sodišče poudarilo, da zakonska zahteva po skladnosti² (op.: OPPN z OPN) pomeni zahtevo po vsebinskem ujemanju obeh aktov, tako da OPPN ne more določati ničesar drugače oziroma v nasprotju z OPN, ampak mora izhajati iz OPN, pri čemer je njegov namen in naloga, da podrobneje definira pogoje pozidave na območju OPPN.

Podobno stališče je Upravno sodišče zavzelo že tudi v sodbi UPRS I U 1593/2016-10 z dne 28. 11. 2017, v času ko se je uporabljal še Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt³).

¹ Zakon o urejanju prostora (UL 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.

² 52. člen (razmerja in uporaba prostorskih aktov)

(1) Prostorski akti so medsebojno usklajeni, pri čemer se upoštevata njihova hierarhija in pravna narava. Prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti.

(2) Regionalni prostorski plan temelji na Strategiji in akcijskem programu za izvajanje Strategije, občinski prostorski plan pa temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije in na regionalnem prostorskem planu.

(3) DPN, uredba o najustreznejši varianti in državni prostorski ureditveni načrt temeljijo na Strategiji.

(4) OPN temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije, regionalnem prostorskem planu in občinskem prostorskem planu. OPN mora biti skladen z DPN, uredbu o najustreznejši varianti in državnim prostorskim ureditvenim načrtom.

(5) OPPN ter odlok o urejenosti naselij in krajine morata biti skladna z OPN, razen če ta zakon ne določa drugače ali če gre za upoštevanje podrobnejših pravil urejanja prostora.

³ Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS, št. št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Na ministrstvu v zvezi s stališčem, ki ga je upravno sodišče zavzelo v sodbi II U 80/2024-33 z dne 16. 1. 2026, podajamo naslednje pojasnilo.

Pojasnilo o razmerju med OPN in OPPN v zakonih s področja urejanja prostora

ZPNačrt

Občinske prostorske načrte (OPN) in občinske podrobne prostorske načrte (OPPN)⁴ je uvedel ZPNačrt, ki je pričel veljati in se je začel uporabljati 28. 4. 2007. OPN in OPPN sta bila edina občinska prostorska akta. OPN je vseboval strateški in izvedbeni del, kar je bilo določeno v prvem odstavku 39. člena tega zakona. Nadalje je bilo v četrtem odstavku 39. člena ZPNačrt določeno, da je občinski prostorski načrt podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov. Tretji odstavek 55. člena ZPNačrt je glede OPPN določal, da je občinski podrobni prostorski načrt podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Četrti odstavek 15. člena ZPNačrt pa je določal, da mora biti občinski podrobni prostorski načrt skladen z občinskim prostorskim načrtom.

ZUreP-2⁵

ZUreP-2, ki je pričel veljati 17. 11. 2017 ter se je začel uporabljati 1. 6. 2018, je nadomestil ZPNačrt in spremenil vsebine prostorskega načrtovanja.

OPN je bil v skladu z ZUreP-2 izključno prostorski izvedbeni akt, med tem ko je bil občinski strateški prostorski akt občinski prostorski plan (ki ga je lahko nadomestil regionalni prostorski plan). V prehodnih določbah (267. člen) je bilo v ZUreP-2 urejeno, da se strateški del OPN, sprejet na podlagi ZPNačrt, šteje za občinski prostorski plan, medtem ko se šteje izvedbeni del OPN, sprejet na podlagi ZPNačrt, za OPN v skladu z ZUreP-2. Z 267. členom ZUreP-2 je bilo tudi določeno, da OPPN, sprejeti na podlagi ZPNačrt, ostanejo v veljavi in se štejejo za OPPN po ZUreP-2.

ZUreP-2 je v petem odstavku 49. člena določal, da morata biti OPPN in odlok o urejanju podobe naselij in krajine skladna z OPN.

ZUreP-2 je urejal namen in vsebino OPPN v 116. in 117. členu. V drugem odstavku 117. člena je bilo določeno, da vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

Temu je sledila tudi obrazložitev k členu, zapisana v gradivu za sprejem zakona v DZ RS:⁶

»Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN. Člen izrecno tudi ureja vprašanje komplementarnega oziroma substitutivnega odnosa med OPPN in OPN. Temeljni pristop je tak, da OPPN na območju svojega urejanja razen namenske rabe prostora v celoti vzpostavi in nadomesti morebitno poprejšnjo izvedbeno regulacijo OPN, vendar pa je možno sprejeti OPPN tudi na način, da velja skupaj z izvedbeno regulacijo OPN, kar pa terja jasno določena pravila skupne uporabe obeh aktov.«

ZUreP-2 je določal, da sta OPN in OPPN podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj, in sicer v drugem odstavku 106. člena:

»OPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in določa pogoje za druge posege v prostor, razen na območjih, kjer je z OPN predvidena izdelava OPPN.«;

in petem odstavku 116. člena:

⁴ Pred uveljavitvijo ZPNačrt so bili občinski prostorski akti in razmerja med njimi urejena na drugačen način in z drugačnimi nazivi.

⁵ Zakon o urejanju prostora (UL RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

⁶ Zakon o urejanju prostora, prva obravnava predloga ZUreP-2 v DZ RS [36A82005A69C453FC125812C002A5278_1.in.doc](#); besedilo obrazložitve tega odstavka je sicer napačno zapisano v obrazložitvi k 116. členu namesto v obrazložitvi k 117. členu, kar je verjetno posledica procesa sprejemanja ZUreP-2 v DZ RS.

»OPPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter določa pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.«

ZUreP-3

ZUreP-3, ki je pričel veljati 31. 12. 2021 in se je začel uporabljati 1. 6. 2022, je nadomestil ZUreP-2, ter nadgradil rešitve, ki so bile vzpostavljene z ZUreP-2, ohranil pa je enako strukturo, enaka načela, iste vrste prostorskih aktov, ipd.⁷

V ZUreP-3 je drugače kot v ZUreP-2 določena skladnost OPPN z OPN, in sicer je v petem odstavku 52. člena ZUreP-3 določeno:

»OPPN ter odlok o urejenosti naselij in krajine morata biti skladna z OPN, razen če ta zakon ne določa drugače ali če gre za upoštevanje podrobnejših pravil urejanja prostora.«

Besedilo drugega odstavka 117. člena ZUreP-2 je identično besedilu veljavnega tretjega odstavka 127. člena ZUreP-3, in sicer:

»Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.«

V zvezi s tem dodajamo, da obrazložitev k 127. členu ZUreP-3 sicer ne vsebuje enakega besedila, kot obrazložitev k 116. (117.) členu ZUreP-2, ker pa je, kot že navedeno, besedilo tretjega odstavka 127. člena ZUreP-3 popolnoma enako besedilu drugega odstavka 117. člena ZUreP-2 in je bil tudi namen zakonodajalca pri ZUreP-3 enak kot pri ZUreP-2, je treba to določbo razumeti in razlagati enako:

»Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja, razen, če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN. Člen izrecno tudi ureja vprašanje komplementarnega oziroma substitutivnega odnosa med OPPN in OPN. Temeljni pristop je tak, da OPPN na območju svojega urejanja razen namenske rabe prostora v celoti vzpostavi in nadomesti morebitno poprejšnjo izvedbeno regulacijo OPN, vendar pa je možno sprejeti OPPN tudi na način, da velja skupaj z izvedbeno regulacijo OPN, kar pa terja jasno določena pravila skupne uporabe obeh aktov.«

Z ZUreP-3 je bil (glede na ZUreP-2) uveden nov del zakona in sicer »VII. del Izvajanje posegov v prostor« (282. do 284.a člen), ki na enem mestu vzpostavi razmerje med vsemi prostorskimi izvedbenimi akti in izvajanjem gradbenih (in negradbenih) posegov v prostor.

Prvi, drugi in tretji odstavek 282. člena ZUreP-3 določajo:

»(1) Posegi v prostor⁸ se izvajajo tako, da so skladni:

- z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora;
- s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona;
- s prostorskimi izvedbenimi akti in
- s sorodnimi predpisi.

(2) Skladnost iz prejšnjega odstavka se za gradbene posege zagotavlja z izdajo mnenja občine o skladnosti gradnje oziroma uporabe objekta in skladnosti gradbene parcele z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti, neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se skladnost iz prvega odstavka tega člena na območju DPN in uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu zagotavlja z izdajo mnenja ministrstva o skladnosti gradnje oziroma uporabe objekta z državnim prostorskim izvedbenim aktom, neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.«

⁷ Ocena stanja in razlogi za pripravo zakona; prva obravnava predloga ZUreP-3 v DZ RS ([~7938136](#)).

⁸ 32. točka prvega odstavka 3. člena ZUreP-3: Poseg v prostor je gradnja objekta skladno s predpisi, ki urejajo graditev (v nadaljnjem besedilu: gradbeni posegi) in izvedba dejanja, s katerimi se ustvarjajo, spreminjajo ali vzdržujejo druge ustvarjene in naravne fizične strukture v prostoru, ter spreminja njegova podoba ali raba (v nadaljnjem besedilu: negradbeni poseg)

Zaključek

OPPN je prostorski izvedbeni akt, katerega pripravo, vsebino in sprejem ureja ZUreP-3. Z njim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve na praviloma sklenjenih območjih notranjega razvoja ali prenove delov naselij, kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje, gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, kmetijske proizvodnje ipd., kar je določeno v 126. člen ZUreP-3. Občina vodi postopek priprave OPPN v sodelovanju z nosilci urejanja prostora in javnostjo. Posamezniki ali organizirana javnost lahko sodeluje v postopku priprave OPPN, podaja svoje predloge in pripombe, občina pa je vse predloge in pripombe dolžna preučiti in nanje odgovoriti, v skladu s stališči do pripomb in predlogov pa osnutek OPPN pred sprejemom na občinskem svetu tudi spremeniti.

Peti odstavek 52. člena ZUreP-3 vzpostavlja splošno pravilo, da morata biti OPPN in odlok o urejenosti naselij in krajine skladna z OPN, razen če ta zakon določa drugače ali če gre za upoštevanje podrobnejših pravil urejanja prostora.

Tretji odstavek 127. člena ZUreP-3 to splošno določbo dopolnjuje tako, da določa, da vsebinske rešitve OPPN praviloma predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na območju OPPN, s čimer OPPN v izvedbenem delu derogira OPN, razen če je v OPPN izrecno predvidena hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

Obe določbi skupaj vzpostavljata hierarhično in funkcionalno razmerje *lex specialis–lex generalis* med OPPN in OPN. OPPN kot podrobnejši prostorski akt praviloma nadomesti izvedbeni del OPN, vendar mora ostati v okviru skladnosti, kot jo zahteva 52. člen, razen v zakonsko določenih primerih dopustnega odstopa ali dopolnitve, ki jo predstavlja tretji odstavek 127. člena ZUreP-3, s tem ko določa, da vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na območju OPPN, pri čemer dopušča, da je v OPPN izrecno določena hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

Menimo, da je s povezavo petega odstavka 52. člena ZUreP-3 in tretjega odstavka 127. člena ZUreP-3 vzpostavljena jasna intenca zakonodajalca, da na območju, ki se ureja z OPPN, vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja, razen če je v OPPN izrecno določena hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

dr. Nataša Bratina
generalna direktorica
Direktorata za prostor in graditev

Po pooblastilu:
Damijan Uranker
namestnik generalne direktorice

Pripravili:
Barbara Radovan
višja sekretarka

Marjetka Čuš
podsekretarka

Poslati po e-pošti:
- naslovu

Poslati po e-pošti – v vednost:
- SVN_OBCINE@gov.si
- Skupnost občin Slovenije – info@skupnostobcin.si
- Združenje občin Slovenije – info@zdruzenjeobcin.si
- Združenje mestnih občin Slovenije – info@zmos.si