



LOCUS



Financira
Evropska unija
NextGenerationEU



NAČRT ZA
OKREVANJE
IN ODPORNOST



SLO4D

NAROČNIK

Občina Komen

Komen 86 | 6223 Komen

TEHNIČNA POSODOBITEV OPN OBČINE KOMEN

STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE 2

ID PROSTORSKEGA AKTA 3895

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, september 2025



LOCUS



Financira
Evropska unija
NextGenerationEU



NAČRT ZA
OKREVANJE
IN ODPORNOST



SLO4D

PROSTORSKI AKT

Občinski prostorski načrt občine Komen

PROJEKT

Tehnična posodobitev OPN občine Komen

GRADIVO

Stališča do pripomb z javne razgrnitve 2

NAROČNIK

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

ŠTEVILKA PROJEKTA

2111

IZDELOVALEC

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

VODJA PROJEKTA

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

STROKOVNA SKUPINA

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

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

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

Ana Mestnik, mag.prost.načrt.

Tosja Vidmar, univ.dipl.geog.

Luka Jereb, mag.inž. arh.urb.

Nik Žagar, mag.inž.arh.urb.

DATUM

Domžale, september 2025

Kazalo

1 UVOD	4
2 STALIŠČA DO PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE 2	5
PRIPOMBA ŠT. 1 (prejeta 30. 7. 2025).....	5
PRIPOMBA ŠT. 2 (prejeta 10. 8. 2025).....	8
PRIPOMBA ŠT. 3 (prejeta 10. 8. 2025).....	9
PRIPOMBA ŠT. 4 (prejeta 13. 8. 2024).....	10
PRIPOMBA ŠT. 5 (prejeta 14. 8. 2024).....	11
PRIPOMBA ŠT. 6 (prejeta 29. 8. 2025).....	12

1 UVOD

Nov Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) (v nadaljevanju ZUreP-3) uvaja **instrument tehnične posodobitve** (141. in 142. členom ZUreP-3) 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 ZKP in ker so se z vzpostavitvijo in uveljavitvijo ZKN meje parcel pozicijsko premaknile, je nujno potrebno, da se pozicijska natančnost NRP uskladi z najnovejšim in najbolj natančnim ter uradnim podatkom 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, MOP, 15. 11. 2022 (v nadaljevanju Metodologija MOP), v kateri so podrobneje razdelani pristop, odprta vprašanja ter tudi vsebinske pasti izvedbe tehnične posodobitve.

Postopek uskladitve NRP iz ZKP na 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 Komen 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 Komen, Uradni list RS, št. 26/18, 28/19-obv. razl., 65/20-obv. razl., 121/21-obv. razl. (v nadaljevanju veljavni OPN).

Postopek se je začel s Sklepom o začetku postopka tehnične posodobitve Občinskega prostorskega načrta Občine Komen, ki ga je sprejel župan občine Komen dne 9. 11. 2023 (številka: 430-0007/2022-15). Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 115/23.

V skladu s 142. členom ZUreP-3 je občina osnutek tehnično posodobljenega OPN objavila v PIS in dne 11. 12. 2023 začela z javno razgrnitvijo akta, ki je trajala do vključno 31. 1. 2024. Obvestilo o javni razgrnitvi in celotno gradivo je bilo objavljeno na spletni strani Občine Komen. Grafični prikaz je bil objavljen tudi na portalu PISO.

V času javne razgrnitve je občina k osnutku tehnično posodobljenega OPN prejela 4 pripombe. Na podlagi pripomb javnosti je občina s sklepom sprejela stališča do pripomb in jih objavila na spletni strani Občine Komen.

Občina Komen se je odločila, da bo zaradi uskladitve osnutka tehnične posodobitve z Metodologijo za izvedbo tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora in z ZKN iz 2025 pripravila nov osnutek tehnične posodobitve in ponovno izvedla javno razgrnitev ter nadaljevala postopek skladno s 142. členom ZureP-3.

Javna razgrnitev novega osnutka je trajala od 28. 7. 2025 do 29. 8. 2025. V okviru javne razgrnitve je občina prejela 6 pripomb. Stališča do pripomb so predstavljena v nadaljevanju.

2 STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE 2

PRIPOMBA ŠT. 1 (prejeta 30. 7. 2025)

VSEBINA PRIPOMBE:

Točka 1:

Iz osnutka tehnične posodobitve, h kateremu dajemo pripombe, pa glede meje zazidljivosti na parcelah številka 869/2 in 133/2 v k.o. Kobjdilj, ugotavljamo, da le ta ne sledi zakonskim namenom instrumenta tehnične posodobitve, niti ne vsebini županovega sklepa o začetku postopka tehnične posodobitve OPN Občine Komen. Meja zazidljivosti, kot je postavljena na teh dveh parcelah, namreč ne ustreza dejanskemu stanju v naravi in tudi ne veljavnemu zakonitemu gradbenemu dovoljenju. Meja namenske rabe oz. meja zazidljivosti prikazana v osnutku tehnične posodobitve OPN Občina Komen ne ustreza območju, oz. je zamaknjena glede na območje prikazano v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) št. AV-25/07-1 z datumom november 2007, ki ga je izdelal projektant Atelje Vasja, projektiranje, nadzor, Vasilij Repinc s.p. in na podlagi katerega je bilo 15.5.2008 izdano gradbeno dovoljenje. Posledično objekt, ki je zgrajen legalno in skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem deloma stoji na nezazidljivem zemljišču.

Sprejetje akta o tehnični posodobitvi OPN bi tako v tem delu zakonito zgrajeni objekt opredelil kot nelegalen ter ustvaril dodaten problem tako za njegovega lastnika kot za občino in državne upravne organe. Takšna rešitev je še toliko bolj nerazumljiva ob dejstvu, da se tudi z zasnovano tehnično posodobitvijo na teh dveh parcelah meja zazidljivosti glede na obstoječe podatke v resnici povečuje. Zato ni jasno, zakaj naj bi to (sicer minimalno) povečanje dejansko ne obsegalo celotne površine zazidane z objektom, ki je, kot ponovno poudarjamo, zgrajen v skladu z zakonitim gradbenim dovoljenjem.

Glede na navedeno prosimo, da se akt tehnične posodobitve OPN, ki bo podan v sprejem občinskemu svetu na točki obeh omenjenih parcel popravi tako, da se meja namenske rabe (zazidljivosti) uskladi z veljavnim gradbenim dovoljenjem, o katerem je bila občina s strani upravne enote ob izdaji obveščena in nanj ni imela nobenih pripomb. Poleg že omenjenih prilog, prilagamo tudi grafični predlog izravnave meje zazidljivosti (modra črta).



Predlog – skica izravnave

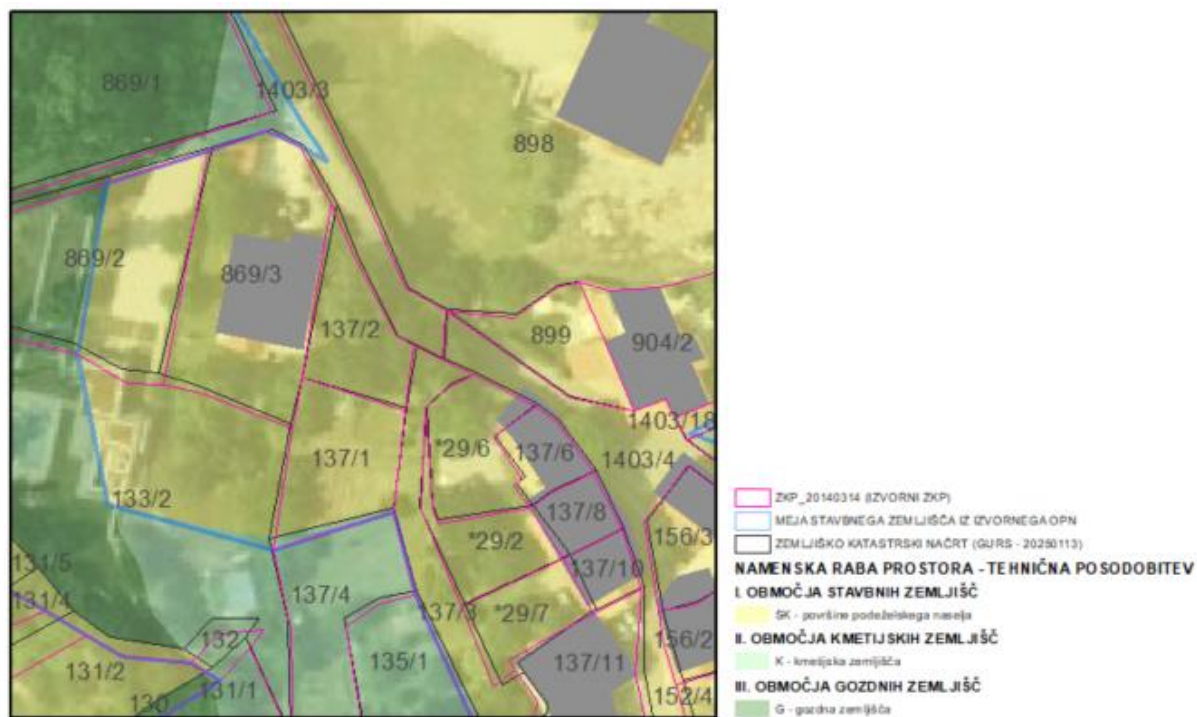
STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Pripomba se ne upošteva.

V okviru tehnične posodobitve občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) se ažurnost njegovega grafičnega dela zagotavlja samo kot prilagoditev na nove podatke zemljiško katastrskega načrta (v nadaljevanju ZKN). Namenska raba prostora se prilagaja le v delih, kjer je bila določena v odnosu do zemljiškega katastra in kjer se pojavljajo razlike med izvirnim zemljiškim katastrom (zemljiško katastrski prikaz, v nadaljevanju ZKP) in ZKN.

Stavbno zemljišče na parcelah št. 133/2 in 869/2, k. o. 2418 – Kobdilj je bilo v izvirnem OPN delno določeno v odnosu do zemljiškega katastra (severna in vzhodna meja), delno pa po stanju v naravi (zahodna in južna meja).

Tehnična posodobitev namenske rabe prostora na omenjenih parcelah je bila izvedena v skladu z Metodologijo za izvedbo postopka tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora, dopolnjena verzija, MOP, Geodetski inštitut RS, 30. 11. 2023 ter Priročnikom za izvedbo postopka tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora s praktičnimi primeri uporabe, MOP, Geodetski inštitut RS, 15. 11. 2021. V delu, kjer je bila v izvirnem OPN določena na parcelne meje, je bila posodobljena na nove meje parcel iz ZKN. V delu, kjer je bila določena po stanju v naravi, se meja ni posodabljala, razen v delih, kjer je bila pripeta na točke zemljiškega katastra.



Zaradi tehnične posodobitve se je spremenil obseg stavbnega zemljišča na obravnavanih parcelah, skupno pa ostaja enak:

SIFKO	PARCELA	NRP	velikost stavbnega zemljišča po ZKP (m ²)	velikost stavbnega zemljišča po ZKN (m ²)	razlika
2418	133/2	SK	495	508	13
2418	869/2	SK	386	372	-13

Na opombo, da je bila občina s strani upravne enote ob izdaji gradbenega dovoljenja obveščena in nanj ni imela nobenih pripomb, pojasnjujemo, da občina ni bila seznanjena s projektno dokumentacijo, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje. Na podlagi 114. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov ZGO-1B (Uradni list RS, št. 126/2007, v nadaljevanju ZGO-1B) upravna enota občine ni pozvala k priglasitvi udeležbe v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, kot je to določeno v petem členu 54. člena ZGO-1B, saj se je postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja pričel pred dnem začetka uporabe ZGO-1B.

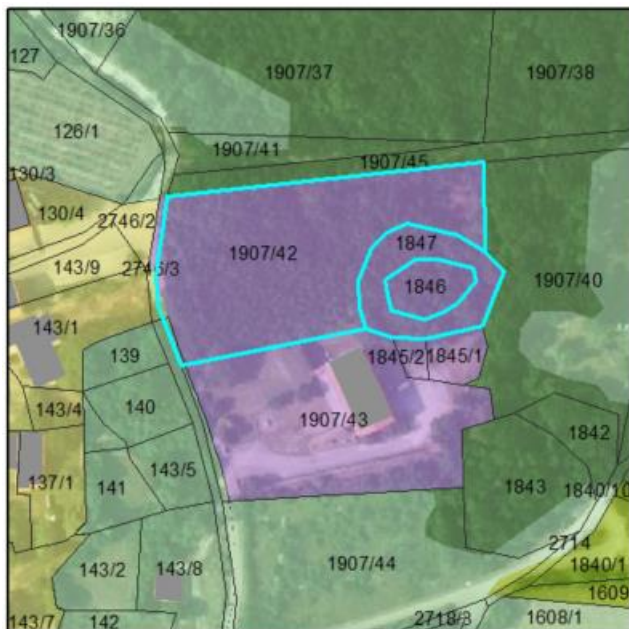
V pripombi predlagani predlog izravnave meje bi pomenil spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora, širitev stavbnega zemljišča), zato se pripomba ne more upoštevati.

Zadevo je treba na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja rešiti v okviru rednih sprememb in dopolnitev OPN.

PRIPOMBA ŠT. 2 (prejeta 10. 8. 2025)

VSEBINA PRIPOMBE:

Pripomba se nanaša na spremembo namenske rabe prostora na parcelah št. 1846, 1847, 1907/42, k.o. 2415 - Kobjeglava iz območij proizvodnih dejavnosti – gospodarske cone (IG) v namensko rabo, ki omogoča poslovno-stanovanjsko gradnjo, ki pomeni nižjo obremenitev za okolje.



STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Pripomba se ne upošteva.

Pripomba ima značaj pobude za spremembo OPN, česar pa v okviru tehnične posodobitve ni mogoče upoštevati.

V skladu s 141. členom ZUreP-3 se v okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen, **ne sme** načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma **določati nove izvedbene regulacije prostora**.

Upoštevanje pripombe bi pomenilo spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora), zato se pripomba ne more upoštevati.

PRIPOMBA ŠT. 3 (prejeta 10. 8. 2025)

VSEBINA PRIPOMBE:

Pripomba se nanaša na spremembo namenske rabe prostora na parceli št. 124/7, k .o. 2415 - Kobjeglava iz nestavbnega v stavbno zemljišče.



Pripomba se ne upošteva.

Pripomba se ne nanaša na izvedbo tehnične posodobitve, ampak ima značaj pobude za spremembo OPN (širitev stavbnega zemljišča), česar pa v okviru tehnične posodobitve ni mogoče upoštevati.

V skladu s 141. členom ZUreP-3 se v okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen, **ne sme** načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma **določati nove izvedbene regulacije prostora**.

Upoštevanje pripombe bi pomenilo načrtovanje novih prostorskih ureditev (gradnja novega objekta) in spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora), zato se pripomba ne more upoštevati.

Vsebinska pripomba se kot pobuda za spremembo namenske rabe prostora že vodi v postopku rednih sprememb in dopolnitev OPN (št. vloge 3500-0039/2024).

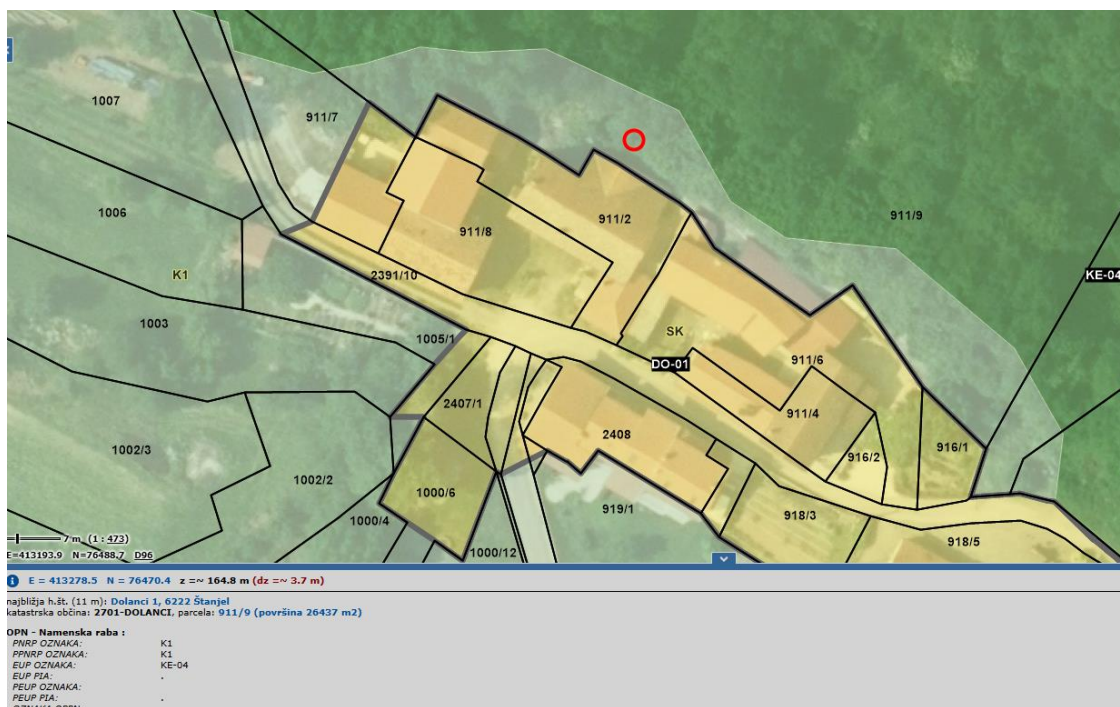
PRIPOMBA ŠT. 4 (prejeta 13. 8. 2024)

VSEBINA PRIPOMBE:

Pas zemljišča za hišo Dolanci 1 na parceli št. 911/2, k. o. 2701 - Dolanci je opredeljen kot kmetijsko zemljišče K1.

To področje je neuporabno za kmetijsko pridelavo. Območje se kruši na njem raste samo kakšno grmovje, robida in akacija. Praktično celotno območje je brežina z naklonom več kot 50 stopinj. Območju severno od hiš naj se dodeli oznaka K2.

Slika iz PISO:



STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Pripomba se ne upošteva.

V skladu s 141. členom ZUreP-3 se v okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen, **ne sme** načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma **določati nove izvedbene regulacije prostora**.

Upoštevanje pripombe bi pomenilo spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora), zato se pripomba ne more upoštevati.

PRIPOMBA ŠT. 5 (prejeta 14. 8. 2024)

VSEBINA PRIPOMBE:

Za stanovanjsko hišo Dolanci 1 se nahaja star betonski zbiralnik vode. Verjetno je bil zgrajen med obema svetovnima vojnima. Zbiralnik ima obliko kvadrata mogoče pravokotnika dimenzij cca 5 m x 5 m z globino več kot 2,5 m. Zbiralnik je delno vkopan v brežino, ena stranica in del druge, je zunanji betonski zid. Dolga leta je bil namenjen zbiranju vode iz hriba za hišo, da so lahko napajali živino. Mislim, da že več desetletji ni v uporabi.

V tem opuščenem zbiralniku bi rad uredil zbiralnik za zbiranje deževnice. Vgradil bi dve cisterni in ju pokril z betonsko ploščo.

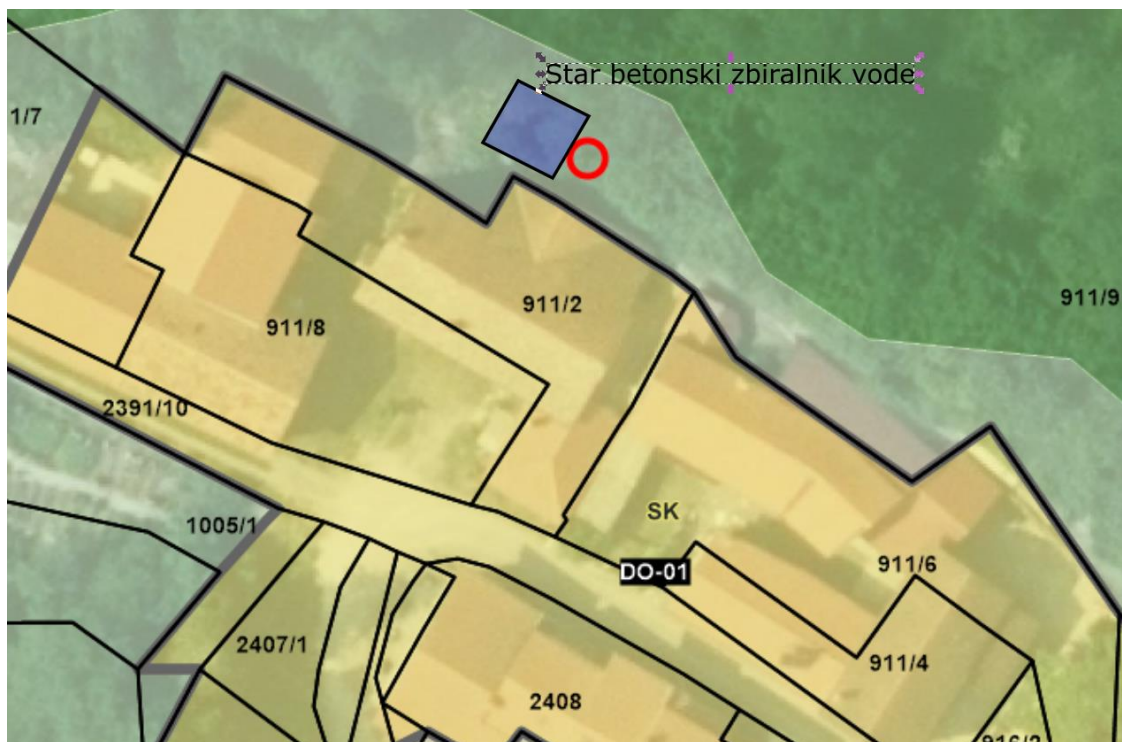
Zanima me ali je tak poseg mogoč, čeprav je to kmetijsko zemljišče K1 oziroma, kako bi ga bilo potrebno prekategoriizirati, da bi bil tak poseg mogoč. Betonski objekt obstaja že vsaj 100 let.

Če sedanje stanje ne omogoča takega posega, predlagam da se območje kakšnih 7-8 m za stanovanjsko hišo Dolanci 1 ustrezno prekategoriizira.

Kmetijsko zemljišče ni visoke kategorije ampak zelo strmo področje, kjer raste samo grmovje, robida in akacija.

Prilagam skico z vrisanim starim betonskim zbiralnikom vode.

Slika iz PISO:



STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Pripomba se ne upošteva.

Na kmetijskih zemljiščih so dopustni le zadrževalniki za akumulacijo vode za namakanje kmetijskih zemljišč.

Če nameravan zadrževalnik ni namenjen namakanju kmetijskih zemljišč, je dopusten le na stavbnih zemljiščih.

Širitev stavbnih zemljišč v okviru tehnične posodobitve ni dopustna.

V skladu s 141. členom ZUreP-3 se v okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen, **ne sme** načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma **določati nove izvedbene regulacije prostora**.

Upoštevanje pripombe bi pomenilo spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora), zato se pripomba ne more upoštevati. Zadevo je treba rešiti v okviru rednih sprememb in dopolnitev OPN.

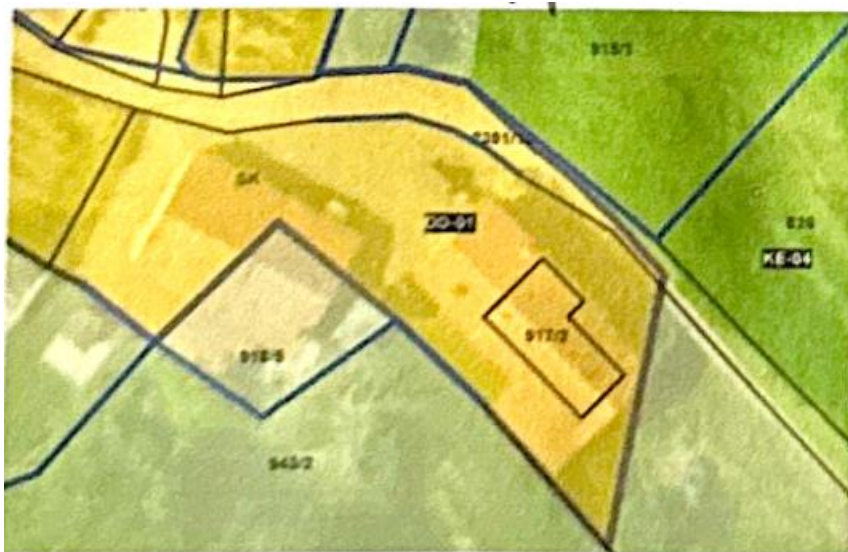
PRIPOMBA ŠT. 6 (prejeta 29. 8. 2025)

VSEBINA PRIPOMBE:

Pripomba se nanaša na območje stavbnega zemljišča na parceli št. 918/5, k. o. 2701 – Dolanci. Omenjena parcela je bila v izvornem OPN v celoti opredeljena kot stavbno zemljišče. Parcelno stanje ne odraža stanja v naravi, zato del stavbe, ki leži na omenjeni parceli, sega tudi na kmetijsko zemljišče. S katastrsko ureditvijo meje med parcelama št. 918/5 in 943/2, k. o. 2701 – Dolanci, se je oblika parcele št. 918/5 spremenila tako, da odgovarja stanju v naravi. Smiselno je, da se s tehnično posodobitvijo stavbno zemljišče prilagodi novi obliki parcele št. 918/5.

V razgrnitvi tehnične posodobitve OPN sprememba, ki bi odražala stanje v naravi ni razvidna.

Meja stavbnega zemljišča po polovici preči z gradbenim dovoljenjem zgrajeno gospodarsko poslopje (vinsko klet). Gradbeno dovoljenje je bilo izdano s strani UE Sežana in s soglasjem Občine Komen, ki je naknadno, po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izgradnji objekta spremenila mejo stavbnega zemljišča na način, da je več kot četrtina zgradbe sedaj na kmetijskem zemljišču.



STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Pripomba se ne upošteva.

S tehnično posodobitvijo se lahko NRP le usklajuje na način, da upošteva spremembe med ZKP, na katerega je bila pripravljen veljavni OPN (datum 14. 3. 2014), in z zadnjim dostopnim ZKN v času izvedbe tehnične posodobitve (datum 13. 1. 2025). Obravnavana meja stavbnega zemljišča je bila določena v odnosu do zemljiškega katastra, vezana je na točke parcel. Tehnična posodobitev je izvedena tako, da so se meje NRP premaknile s premikom zemljiškega katastra.



NRP iz veljavnega OPN:



Tehnično posodobljena NRP:



V skladu s 141. členom ZUreP-3 se v okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen, **ne sme** načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma **določati nove izvedbene regulacije prostora**.

Upoštevanje pripombe bi pomenilo spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora, širitev stavbnega zemljišča), zato se pripomba ne more upoštevati.

Zadevo je treba na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja rešiti v okviru rednih sprememb in dopolnitev OPN.