

**VZPOSTAVITEV EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN
STROKOVNA PODPORA PRI IZVEDBI JAVNE RAZGRNITVE V
OBČINI IDRIJA**

Tretje vmesno poročilo 3.0

20. 10. 2025

NAROČNIK

OBČINA IDRIJA
Mestni trg 1
5280 Idrija

PROJEKT

Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč in strokovna podpora pri izvedbi javne razgrnitve

POGODBA:

Pogodba 478-94/2024 z dne 10.12.2024

IZVAJALEC IN PARTNER

REALP d. o. o.
Breznikova ulica 26
1230 Domžale

RUY, Nika Mesner s.p.
Cesta 5. maja 3L
1370 Logatec

POGODBENI ZASTOPNIK

Uroš Košir

VODJA PROJEKTA

Nika Mesner

KRAJ IN DATUM

Domžale, 20 .10. 2025

NADZOR DOKUMENTA

Datum	Avtor	Verzija	Opis spremembe
24.4.2025	Nika Mesner, Uroš Košir	1.0	Vmesno poročilo
4. 6. 2025	Nika Mesner, Uroš Košir, Eva Kožar, Rebeka Seljak, Loti Turk	1.1	Nove verzije Prilog 1 in 1 k poročilu
8. 7. 2025	Uroš Košir, Eva Kožar, Nika Mesner	1.2	Aktivnost 1.2: Izdelava predloga nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami
22. 7. 2025	Nika Mesner, Uroš Košir, Eva Kožar, Rebeka Seljak, Loti Turk	1.3	Dodana priloga 6 – sloji komunalne opremljenosti, posodobitev prilog 3 in 4 ter dopolnitev podatkov predloga ESZ (Priloga 5).
13. 10. 2025	Nika Mesner, Uroš Košir, Eva Kožar, Matej Cimerman, Rebeka Seljak, Loti Turk	3.0	Dodano poročilo za aktivnost 2.1 Izvedba javne razgrnitve in strokovna podpora. Posodobljena priloga 5 in dodane priloge 8-11.
20.10.2025	Nika Mesner, Uroš Košir, Eva Kožar, Matej Cimerman, Rebeka Seljak, Loti Turk	3.1	Dodano podpoglavje 4.3.6

1 Namen dokumenta

Ta dokument vsebuje poročilo o izvedenih delih 1. faze projekta na aktivnosti 1.1: Izdelava predloga pozidanih zemljišč ter 1.2: Izdelava predloga nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami.

2 Predmet dela

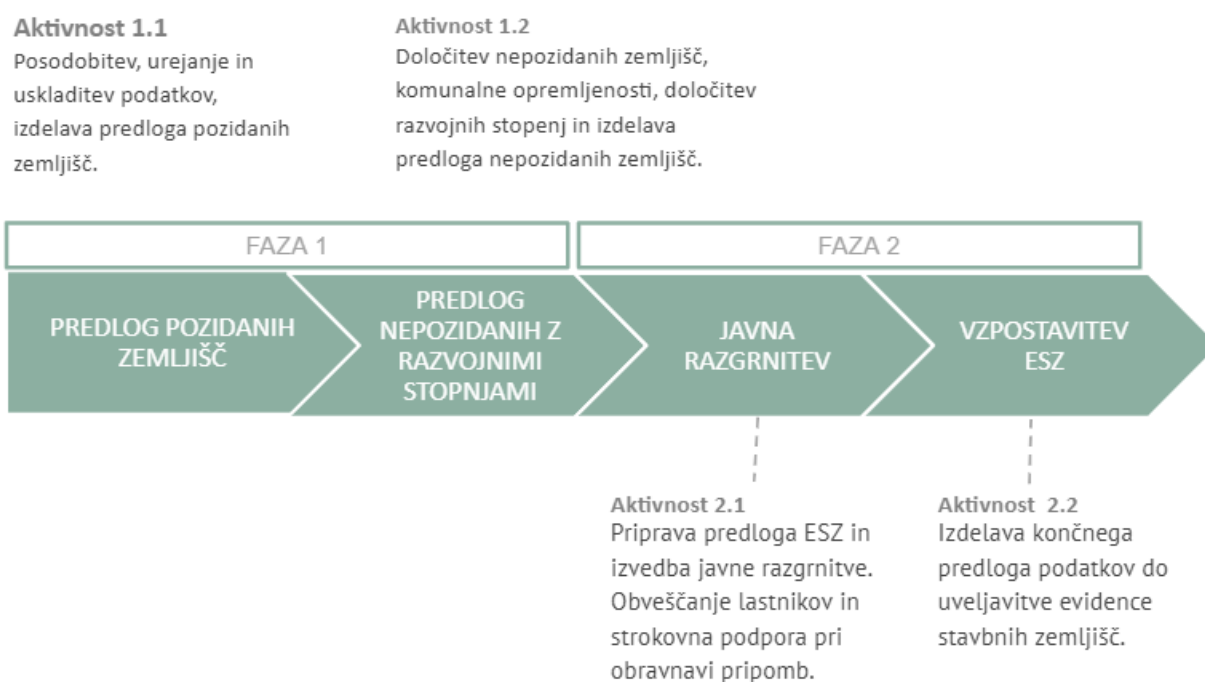
Predmet del je vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč v skladu z vsebino 267. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US (v nadaljevanju: ZUreP-3) in po postopku, ki ga določa 324. člen ZUreP-3 ter strokovna pomoč pri izvedbi javne razgrnitve, vključno z izdelavo osnutkov odgovorov na pripombe občanov.

3 Faze izvedbe in časovni načrt

Projekt se izvaja v dveh fazah. Rok izvedbe projekta je 30. 11. 2025.

Faza 1: Izdelava predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami v Občini Idrija.

Faza 2: Javna razgrnitev in uveljavitev evidence stavbnih zemljišč



Shematski prikaz faz projekta

4 Izdelava predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami v Občini Idrija

Aktivnosti:

- 1.1 Izdelava predloga pozidanih zemljišč in razrešitev neskladij v skladu s predpisanimi metodologijami ter nadgradnjo po meri za Občino Idrija
- 1.2 Izdelava predloga nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami.

Izdelava predloga pozidanih zemljišč vključuje:

- **Posodobitev** podatkov predloga poseljenih zemljišč, ki ga je pripravilo ministrstvo pristojno za prostor z masovnim zajemom;
- **odprava neskladij** z dejansko rabo javne občinske cestne infrastrukture po dogovoru z naročnikom;
- **razrešitev** potencialno nepozidanih zemljišč in drugih neskladij, določenih z masovnim zajemom, z nadgrajeno metodologijo **po meri za Občino Idrija**;
- **priprava priporočil** za reševanje neskladij z osnovno namensko rabo in neskladij lastništva na parcelah v lasti Občine Idrija;
- izdelava predloga pozidanih zemljišč.

Izdelava predloga nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami vključuje:

- Določitev nepozidanih zemljišč;
- določitev komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč z javnim vodovodnim, kanalizacijskih in elektroenergetskim omrežjem ter dostopom do javne ceste;
- **preverjanje, usklajevanje in vsebinska podpora** pri oceni izpolnjevanja tehničnih, lokacijskih in stvarnopravnih pogojev priključitve na podlagi informacij upravljavca gospodarske javne infrastrukture in izvajalca gospodarske javne službe;
- določitev razvojnih stopenj zemljišč;
- izdelava predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč.

4.1 Vhodni podatki

Vhodni podatki za izvedbo faze 1 so:

- Podatkovni viri za izvedbo masovnega zajema, ki jih določa Pravilnik (Uradni list RS, št. 8/20);
- podrobni občinski prostorski akti;
- evidenca NUSZ (nezazidana stavbna zemljišča);
- lokacijske preveritve (sprejete in v delu);
- evidenca plačil komunalnega prispevka.

Preglednica 1: Pregled virov podatkov za izvedbo 1. faze iz državnih zbirk podatkov.

Zbirka podatkov	Upravljavce
Predlog poseljenih zemljišč	MNVP, 2021
Kataster nepremičnin - stavbe	GURS, 2025
Kataster nepremičnin - ZK točke	GURS, 2025
Kataster nepremičnin - parcele z lastniki	GURS, 2025
Dejanska raba javne cestne in železniške infrastrukture	Mzi, 2025
Kataster gospodarske infrastrukture	GURS, 2025
Aktualni in arhivski ortofoto	GURS, 2025 (snemanje 2023)
Drugi pomožni podatki: dejanska raba vodnih zemljišč, evidenca GERK, dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč.	DRSV, MKGP, 2025

Preglednica 2: Pregled občinskih podatkov za izvedbo 1. faze

Vir podatkov	Opombe
Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Občine Idrija Uradni list RS, št. 39/24 Neuradno prečiščeno besedilo z dne 4.3.2024	
Grafični del OPN –tehnična posodobitev OPN	
Sprejeti elaborati lokacijske preveritve	LP Čekovnik, Lp Dole, LP Idrijski Log, LP Srednja Kanomlja
Postopki lokacijske preveritve v teku	LP Potok, LP Zadlog, Lp Spodnja Kanomlja

Podatki o najemih javnih površin	Januar 2025
Podatki o nepozidanih stavbnih zemljiščih	Stanje podatkov 2020
Evidenca plačil komunalnih prispevkov od leta 2012 dalje	
Načrti celovitega komunalnega urejanja	CKU Ledine, CKU Zavratac
Podrobni občinski prostorski akti	OPPN, ZN, UN, OLN
Podatki o območjih opremljanja in kapaciteti vodovoda in kanalizacije	Oskrbna območja in podatki o vodovodu ter kanalizaciji.

4.2 Izdelava predloga pozidanih zemljišč in razrešitev neskladij

4.2.1 Posodobitev podatkov predloga poseljenih zemljišč

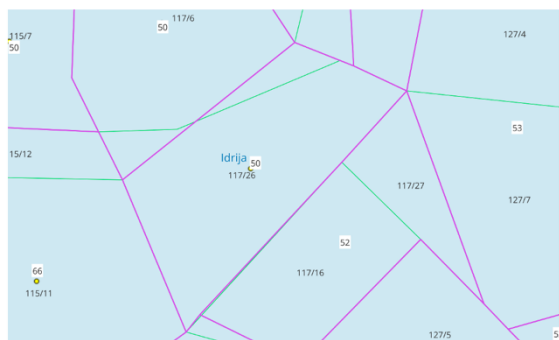
Predlog poseljenih zemljišč je določilo ministrstvo, pristojno za prostor, z masovnim zajemom v letu 2021. Z masovnim zajemom je bilo določenih:

- 3.489 pripadajočih zemljišč na 402 ha stavbnih zemljiščih,
- 705 pripadajočih zemljišč z neskladjem lastništva,
- 460 pripadajočih zemljišč z neskladjem osnovne namenske rabe,
- 131 pripadajočih zemljišč s kombiniranim neskladjem,
- 61 pripadajočih zemljišč z neskladjem parcelnega stanja ter
- 48 pripadajočih zemljišč z drugim neskladjem.

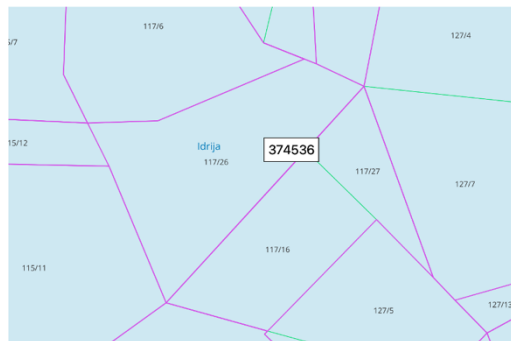
V okviru posodobitve predloga poseljenih zemljišč so bila izvedena naslednja dela:

- **Posodobitev mej pripadajočih zemljišč na veljavno stanje katastra nepremičnin** zaradi rednih katastrskih postopkov: ureditev mej, parcelacije, izravnave meje, idr. Posodobitev obsega spremenbe mej okrog 21 % pripadajočih zemljišč oz. 971 prostorskih enot pripadajočih zemljišč.

Spremembe mej parcel.



Uskladitev mej pripadajočih zemljišč.



- **Zajem novih in urejanje obstoječih pripadajočih zemljišč** na podlagi aktualnega stanja katastra nepremičnin (npr. nove stavbe), dejanskega stanja v naravi kot je razvidno iz ortofoto načrtov. Zajem novega pripadajočega zemljišča za novogradnje je bila izvedena le, če je bila novogradnja vidna na ortofotu ali evidentirana stavba v kataster nepremičnin. Sicer se smatra, da objekt še ni zgrajen in zemljišče (še) ni pozidano.
- **Posodobitev mej pripadajočih zemljišč na tehnično posodobljen občinski prostorski načrt.** Masovni zajem se je izvajal na podlagi veljavnega občinskega prostorskega načrta v letu 2021. Zaradi izvedbe tehnične posodobitve in sprejetih sprememb in dopolnitev OPN od leta 2021 dalje, meje pripadajočih zemljišč niso usklajene z mejo stavbnih zemljišč. Predmet posodobitve je bilo okrog 35 % enot pripadajočih zemljišč, predvsem na območju razpršene poselitve.

Spremembe meje enot urejanja prostora.



Uskladitev mej pripadajočih zemljišč.



- **Urejanje rezultatov masovnega zajema poseljenih zemljišč na območju posamične poselitve v skladu s smernicami za urejanje masovnega zajema na območju razpršene poselitve za občino Idrija (Priloga 1).**

Poseljeno zemljišče po utrjenih površinah.



Urejanje poseljenega zemljišča.



4.2.2 Odprava neskladij z dejansko rabo javne cestne infrastrukture

Neskladja med poseljenimi zemljišči in dejansko rabo javne cestne infrastrukture predstavljajo zemljišča kjer prihaja do prekrivanja poseljenega zemljišča in dejanske rabe ceste ali vrzeli med omenjenima rabama.

Na podlagi analize neskladij oz. prekrivanj med poseljenimi zemljišči in dejansko rabo javne cestne infrastrukture se je uskladilo prekrivanja na podlagi metodologije za razrešitev neskladij v Občini Idrija.

1. Neskladja z dejansko rabo državnih cest

Poseljena zemljišča in nepozidana stavbna zemljišča so se v delih, kjer je bila dejanska raba državnih cest ustrezno zajeta na le-to prilagodila. Neskladij z dejansko rabo državnih cest se ni odpravljalo na območjih, kjer bi bilo potrebno spreminjati dejansko rabo državnih cest.

2. Neskladja z dejansko rabo občinskih cest

Neskladja z dejansko rabo občinskih cest se je odpravilo na različne načine, odvisno od tipa neskladja:

- Odprava neskladij s prilagoditvijo poseljenega zemljišča
- Odprava neskladja s posegom v dejansko rabo občinske ceste brez posega v kategorizacijo ali ZK GJI
- Odprava neskladja s posegom v dejansko rabo občinske ceste in kategorizacijo ali ZK GJI

Analiza neskladij, predlog reševanja s primeri je podan v 3. poglavju Metodologije za razrešitev neskladij v Občini Idrija in je priložen temu poročilu (v nadaljevanju **Metodologija za razrešitev neskladij - Priloga 2**).

4.2.3 Odprava neskladij poseljenih zemljišč določenih v masovnem zajemu

Naloga je obsegala opredelitev do potencialno nepozidanih zemljišč (neskladij parcelnega stanja) in razrešitev drugih neskladij, določenih z masovnim zajemom.

Odprava neskladij temelji na metodologiji za razrešitev neskladij, ki vsebuje dopolnitve **z merili za Občino Idrija** in je priloga tega poročila (**Priloga 2**).

V masovnem zajemu poseljenih zemljišč so bili evidentirani naslednji tipi neskladij:

- neskladje lastništva,
- neskladje z osnovno namensko rabo,
- neskladje lastništva in osnovne namenske rabe,
- neskladje parcelnega stanja,
- drugo neskladje.

V okviru vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč je **obvezna odprava naslednjih neskladij**:

- neskladja s parcelnim stanjem,
- drugo neskladje.

Neskladja s parcelnim stanjem predstavljajo zemljišča, na katerih so dodatne površine objekta, ki niso nujno potrebne za obstoj in redno rabo le-tega. Neskladja s parcelnim stanjem so torej lahko potencialna nepozidana stavbna zemljišča.

Odprava neskladij temelji na merilih Občine Idrija za odpravo neskladij parcelnega stanja, ki so oblikovana skladno z metodologijo za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč.

Merila za odpravo neskladij parcelnega stanja s primeri razrešitve so vključena v Metodologijo za razrešitev neskladij (Priloga 2, poglavje 2.1.1).

Preglednica 3: Pregled neskladij parcelnega stanja, določenih v masovnem zajemu, ter načina razrešitve.

Šifra neskladja	Neskladje parcelnega stanja	Število neskladij
4	Priključitev zemljišča z neskladjem k osnovnemu PZ.	30
4	Izločitev zemljišča z neskladjem iz pozidanih zemljišč.	34
Skupaj		64

Neskladja vrste drugo neskladje se nanašajo na neskladja zaradi:

- neusklajenost z javno cestno infrastrukturo, ki je običajno posledica domnevne napake v podatkih o kategorizirani cesti. Npr. podatek o kategorizirani cesti na območju pripadajočega zemljišča, a cesta v naravi ne obstaja.

- Podatki za interpretacijo dejanskega stanja niso razpoložljivi.

Na podlagi veljavnega stanja katastra nepremičnin in predloga uskladitve poseljenih zemljišč in dejanske rabe javne občinske cestne infrastrukture je bila rešena večina neskladij vrste drugo neskladje.

4.2.4 Priprava priporočil za reševanje neskladij z osnovno namensko rabo in neskladij lastništva

Reševanje neskladij z osnovno namensko rabo in neskladij lastništva na parcelah v lasti lokalne skupnosti se ne izvaja v okviru vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč.

Kljub temu so v okviru izdelave predloga pozidanih zemljišč odpravljena neskladja lastništva zaradi uskladitve z veljavnim stanjem katastra nepremičnin, lastništva parcel in dejanskim stanjem v naravi.

Število pripadajočih zemljišč z neskladjem z osnovno namensko rabo je 403, od tega.

- 149 neskladij na katerih stoji stavba
- 92 neskladij na katerih stoji del stavbe
- 162 neskladij zaradi utrjenih ali drugih funkcionalnih površin objekta.

Pri tem je potrebno poudariti, da vsa evidentirana neskladja ne predstavljajo dejansko neskladja z osnovno namensko rabo, temveč jih je potrebno obravnavat individualno. V ta namen je pripravljen povzetek pripadajočega zemljišča z neskladjem, ki služi kot podlaga za nadaljnje odločanje o načinu in postopkih razreševanja neskladja.

Povzetek za posamezno neskladje z osnovno namensko rabo je podan v Prilogi 3 tega poročila (Pregled neskladij ONRP).

Število pripadajočih zemljišč z neskladjem lastništva na zemljiščih v lasti ali solasti lokalne skupnosti (Občina Idrija) je 255. Tipični primeri neskladij lastništva:

- Stavbe oziroma deli stavb na parceli v lasti občine (predvsem vzdolž cest).
- Parcelno stanje cest ni usklajeno z dejanskim stanjem in poteka preko pripadajočih zemljišč.

Priporočila za urejanje neskladij temeljijo na informacijah o pripadajočih zemljiščih z evidentiranim neskladjem lastništva v lasti ali solasti Občine Idrija.

Povzetek za posamezno neskladje lastništva je podan v Prilogi 4 tega poročila (Pregled neskladij lastništva).

Primer poročila:



4.3 Izdelava predloga nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami

Izdelava predloga nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami vključuje:

- Določitev nepozidanih zemljišč;
- določitev komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč z javnim vodovodnim, kanalizacijskim in elektroenergetskim omrežjem ter dostopom do javne ceste;
- **preverjanje, usklajevanje in vsebinska podpora** pri oceni izpolnjevanja tehničnih, lokacijskih in stvarnopravnih pogojev priključitve na podlagi informacij upravljavca gospodarske javne infrastrukture in izvajalca gospodarske javne službe;
- določitev razvojnih stopenj zemljišč;
- izdelava predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami.

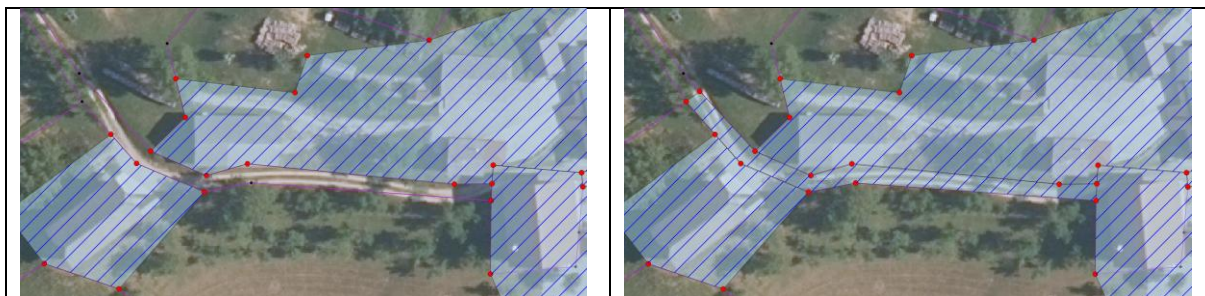
4.3.1 Določitev nepozidanih zemljišč

Nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: NSZ) so sestavljena iz ene ali več parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim izvedbenim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča (1. točka 151. člena ZUreP-3).

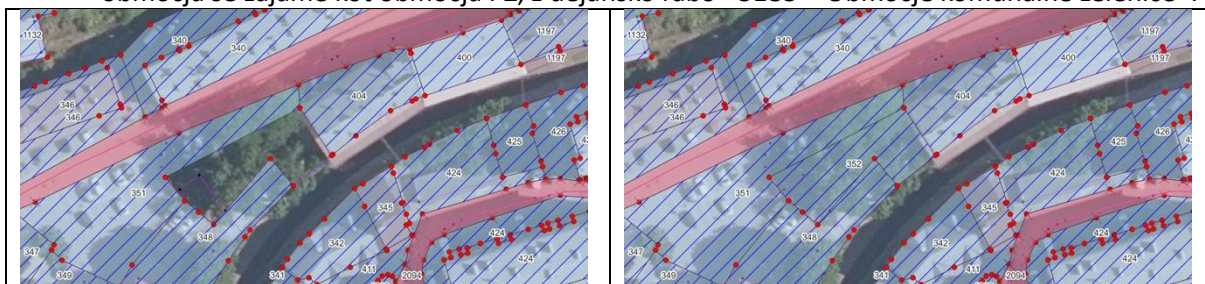
Z uporabo geoinformacijskih operacij se je izvedel presek med sloji pozidanih zemljišč, dejanske rabe občinskih cest, dejanske rabe državnih cest in namensko rabo. Pri tem so se identificirala območja, ki predstavljajo NSZ, ki so jim bile v nadalje določene razvojne stopnje in območja, ki niso NSZ temveč t.i. luknje, ki so posledica različnih neusklajenosti med obravnavanimi sloji in podatkovnimi viri.

Te neusklajenosti so se dodatno zajele:

- primeri utrjenih površin, ki služijo kot **javne poti** - zajem ni definiran v nobeni od metodologij zajema dejanske rabe PZ in dejanske rabe javne cestne infrastrukture, zato se je te primere opredelilo kot območja PZ, z dejansko rabo »3184 – Območje ostalih odprtih površin v javni rabi«.



- primeri **komunalnih zelenic** – dejanska raba zemljišč, ki se zajema kot del poseljenih zemljišč. V večji meri gre za površine ob cestni infrastrukturi, ki so bile, spričo odsotnosti podatkov o dejanski rabi javne cestne infrastrukture, v sklopu masovnega zajema težje določljive. Tovrstna območja se zajame kot območja PZ, z dejansko rabo »3183 – Območje komunalne zelenice«.



V nadaljevanju se je pripravilo sloje, ki so se uporabili pri določitvi razvojne stopnje, in sicer:

- območja, kjer ni dopuščena gradnja stavb – razvojna stopnja 1
- območja predvidenih in veljavnih slojev OPPN – razvojna stopnja 2
- območja komunalne opremljenosti – razvojna stopnja 3 do 5

4.3.2 Izdelava slojev območij, ki ne dopuščajo gradnje stavb

4.3.2.1 Območja pravnih režimov, ki ne dopuščajo gradnje stavb

Gradnja objektov ni mogoča, če se celotna površina enote nepozidanega zemljišča nahaja znotraj območja pravnega režima, ki:

- trajno ali začasno ne dopušča gradnje objektov;
- izjemoma dovoljuje le gradnje objektov, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru (npr. gradnja v zvezi z izvedbo ukrepov za varstvo pred nesrečami);
- dovoljuje le gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture.

Preverili so se naslednji pravni režimi, kjer se je določila 1. razvojna stopnja:

- vodovarstvena območja (posamezni predpisi o zavarovanju VVO):
 - o najožja vodovarstvena območja (VVO I);
 - o za posamezne vrste stavb lahko tudi posamezna ožja vodovarstvena območja (VVO II),
- vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja (Zakon o vodah, (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – Zzdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20))
- poplavna območja (Zakon o vodah, (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – Zzdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20); Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in 49/20)):
 - o razred velike in srednje poplavne nevarnosti
 - o poplavna območja iz opozorilne karte poplav
- varovalni gozdovi in gozdni rezervati (Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15 in 191/20))
- varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture:
 - o elektroenergetsko omrežje (Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10 in 17/14 – EZ-1)):
 - varovalni pas podzemnega elektrovida;
 - varovalni pas nadzemnega visokonapetostnega elektroenergetskega omrežja (35 kV in več) na namenskih rabah B, C, S, A, ZS, ZP, PR (marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami)
 - o vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda in drugih vodov za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena (Gradbeni zakon, Uradni list RS, št. 199/2021)
 - o plinovodnega omrežja (Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št. 12/10, 45/11 in 17/14 – EZ-1))

4.3.2.2 Območja PIP, ki ne dopuščajo gradnje stavb

Na podlagi določil OPN se je izločilo območja EUP, kjer gradnja objektov ni dovoljena. Izdelal se je seznam 97 EUP, kjer glede na PPIP gradnja stavb ni mogoča. Taki EUP so se uvrstili v 1. razvojno stopnjo.

V 1. razvojno stopnje se uvrstijo enote NSZ na območjih podrobnejše namenske rabe prostora na podrobno načrtovanih območjih, in sicer kjer je določeno območje zelenih površin, območje prometnih površin, območje komunikacijske infrastrukture, območje energetske infrastrukture ali območje okoliske infrastrukture.



4.3.3 Izdelava sloja predvidenih in veljavnih OPPN

- na podrobno načrtovanih območjih razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki so v komasacijskem območju upravne komasacije.
- na območjih, na katerih je z OPN predvidena izdelava OPPN, pa ta še ni sprejet;

PEUP_OZN	PNRP_OZN	OBM_INFO	NACIN_UREJ	STATUS_PA
CP_9	IG	Predgriže	OPPN	predviden
CV_1/1	SS		OPPN	predviden
CV_22/1	SS		OPPN	predviden
CV_7	SS	Kasarne	OPPN	predviden
GO_3/5	ZK	Godovič - center	OPPN	predviden
GO_3/1	CU	Godovič - center	Godovič - center	predviden
GO_3/2	CU	Godovič - center	OPPN	predviden
GO_3/3	CU	Godovič - center	OPPN	predviden
GO_3/6	PC	Godovič - center	OPPN	predviden
ID_19	SS	Vojskarska	OPPN	predviden
ID_27	ZS	Mejca	OPPN	predviden
ID_37	CU		OPPN	predviden
ID_41	SS	Faletovše	OPPN	predviden
ID_43/2	SS		OPPN	predviden
ID_49/7	ZD	Ljubevč	OPPN	predviden
ID_49/10	IP	Ljubevč	OPPN	predviden

PEUP_OZN	PNRP_OZN	OBM_INFO	NACIN_UREJ	STATUS_PA
ID_49/6	ZD	Ljubevč	OPPN	predviden
ID_49/1	IP	Ljubevč	OPPN	predviden
LP_6/1	SK		OPPN	predviden
SI_10/1	SS		OPPN	predviden
SI_6/3	SS	Nad Korejo	OPPN	predviden
CP_11	LN	Kresov grič	OPPN	veljaven
CV_3/3	SS	ZN Suhi potok	OPPN	veljaven
GO_2/5	SS	Žabja vas	OPPN	veljaven
GO_2/2	SS	Žabja vas	OPPN	veljaven
GO_6/1	IP	IC Godovič	OPPN	veljaven
GO_6/5	IP	IC Godovic	OPPN	veljaven
GP_48/7	IP	IC Godovič	DPN	veljaven
GP_48/6	IP	IC Godovič	DPN	veljaven
ID_12/1	CU	Idrija - center (OPPN Rožna)	OPPN	veljaven
ID_20/1	CU	OPPN mestno jedro	OPPN	veljaven
ID_20/2	ZP	OPPN mestno jedro	OPPN	veljaven
ID_23	CU	Barbare	OPPN	veljaven
ID_35/4	CU	Uta	OPPN	veljaven
ID_46/2	IP	UN pri Likarci	OPPN	veljaven
ID_46/1	IP	UN pri Likarci	OPPN	veljaven
ID_47	SS	UN pri Likarci	OPPN	veljaven
ID_48	SS	ZN Cegovnica	OPPN	veljaven
ID_49/4	O	Ljubevč - Grohovt	OPPN	veljaven
ID_49/2	IP	Ljubevč - Grohovt	OPPN	veljaven
ID_59/3	SB	OPPN Marof	OPPN	veljaven
LP_178	A	Tavcar (343)	OPPN	veljaven
LP_2/2	SK		OPPN	veljaven
SI_11/1	SS	Pustota	OPPN	veljaven
SI_11/4	SS	Rupnik	OPPN	veljaven
SI_11/3	SS	OLN Pustota	OPPN	veljaven
SI_2/4	IP		OPPN	veljaven
ID_12/3	CU	Idrija - center (OPPN Soča)	OPPN	veljaven

Načrti celovitega komunalnega opremljanja:

Na površinah, na katerih OPN ne določa, da je izdelava OPPN obvezna, se pa zahtevajo skupne ureditve, morajo investitorji pred izdajo gradbenega dovoljenja zagotoviti načrt celovitega komunalnega opremljanja.

Kot območja CKU se urejajo naslednje enote oziroma podenote urejanja prostora: CV_1/1, CV_22/1, SI_6/3, SI_10/1, ID_19, ID_43/2 na območju stavbnih zemljišč s parc. št. 2358/29 in 2362 obe k.o. Idrija mesto, LP_2/2 ter LP_6/1 na območju stavbnih zemljišč s parc. št. 839/4, 862/2 in 862/14 vse k.o. Dole, LP_178.

Če se za zgornja območja ne izdelata načrta celovitega komunalnega opremljanja, se zanje izdelata OPPN.

4.3.4 Določitev komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč

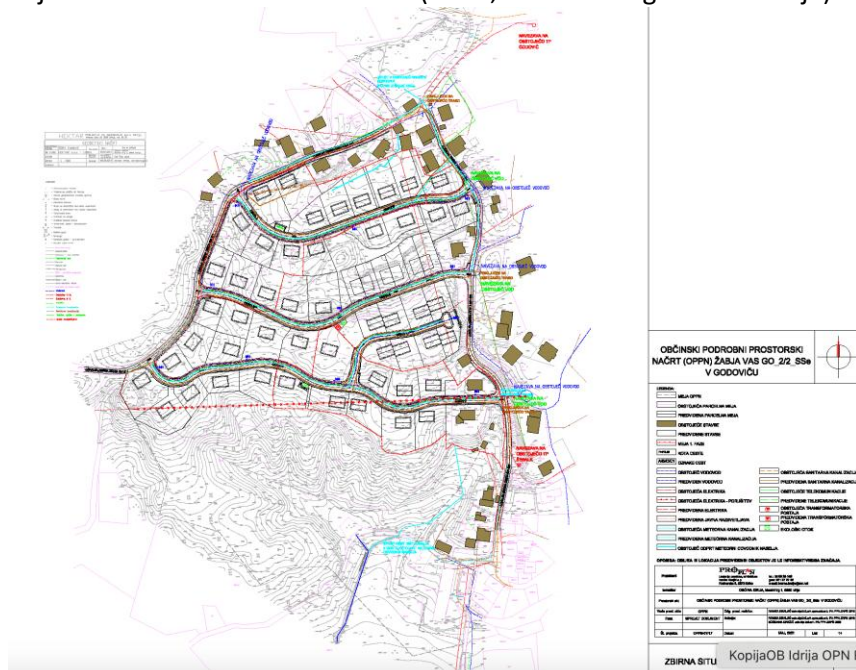
Komunalna opremljenost zemljišč se je določala na podlagi Pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (Ur. l. RS, št. 12/24) in sicer posebej za območja, ki so podrobno prostorsko načrtovana in območja, ki niso podrobno načrtovana.

4.3.4.1 Območja, ki so podrobno prostorsko načrtovana

Za določitev komunalne opremljenosti so se uporabila merila, ki jih za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč na podrobno načrtovanih območjih določa posamezni OPPN ali DPN, ki ureja merila za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

Če je bila načrtovana komunalna oprema predana v upravljanje se je območje opredelilo kot komunalno opremljeno s posamezno vrsto komunalne opreme.

Upoštevalo se je, da je infrastruktura zgrajena in predana v upravljanje, če je javno omrežje zgrajeno do enote nepozidanega zemljišča po podatkih Komunale Idrija (evidenca vodovoda in kanalizacije), dejanske rabe cest ter katastra GJI (ceste, elektroenergetsko omrežje).



Primer zbirne situacije infrastrukture

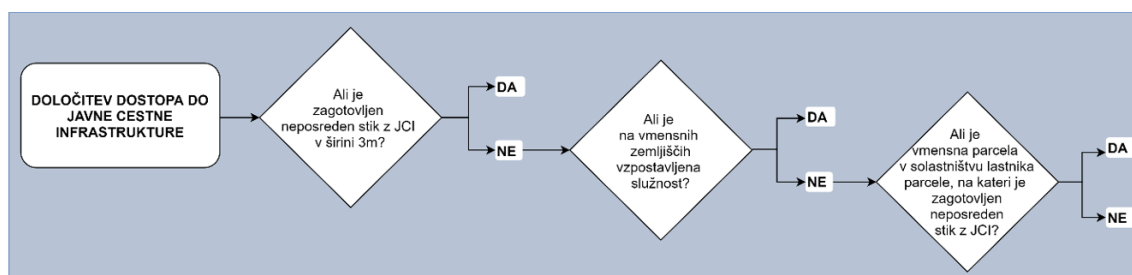
4.3.4.2 Območja, ki niso podrobno prostorsko načrtovana

Na območjih, ki niso podrobno prsotrosko nartovana se je preverjal dostop do javnega cestnega omrežja ter možnost izvedbe priključka na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje ali na javno kanalizacijsko omrežje.

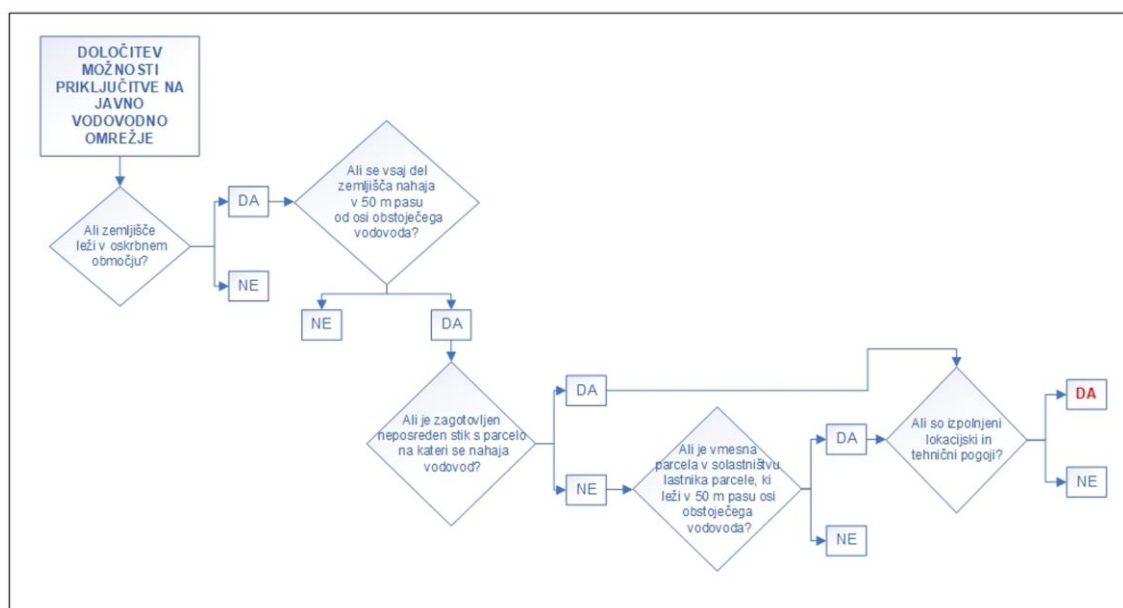
Za ugotavljanje opremljenosti enot nepozidanega zemljišča se je uporabljajo merila, ki jih za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč na območjih, določa predpis, ki ureja merila za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

Upoštevalo se je možnost priključitve na komunalno infrastrukturo ter hkrati lokacijske, stvarnopravne in tehnične pogoje.

V ta namen je bil izveden tudi sestanek s Komunalno Idrija, kjer se je podrobno pregledalo omrežje, možnosti priključitve in kapacitete kanalizacijskega in vodovodnega omrežja.



Primer shematskega prikaza določitve opremljenosti z javno cesto (vir: Metodologija za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni, MNVP, 2024)



Primer shematskega prikaza določitve opremljenosti z vodovodnim omrežjem (vir: Metodologija za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni, MNVP, 2024)

Sloji komunalne opremljenosti, ki so podlaga za določitev razvojne stopnje so priloženi (**Priloga 6**).

4.3.5 Določitev razvojnih stopenj

Na podlagi predhodnih analiz, presekov in predvsem ročnega pregleda so se posamezna zemljišča uvrstila v razvojno stopnjo od 1 – 5.

V 1. razvojno stopnjo se na podrobno načrtovanih območjih razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, na katerih:

1. razvojno stopnja – nezazidljivo zemljišče

Zemljišče, na katerem gradnja zaradi prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali pravnih režimov, ni dovoljena ali ni mogoča in ki izpolnjuje enega od teh pogojev:

- zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb;
- zemljišče, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogoča izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
- zemljišče, na katerem so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje stavb in izvedbe drugih posegov v prostor;
- zemljišče, na katerem so izjemoma dovoljene le gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.

Nezazidljivo zemljišče je tudi zemljišče, ki je namenjeno izključno gradnji gospodarske javne infrastrukture.

2. razvojna stopnja – prostorsko neurejeno zemljišče

Zemljišče, ki izpolnjuje enega od teh pogojev:

- zemljišče, za katero je z OPN predvidena izdelava OPPN, ta pa še ni sprejet;
- zemljišče, na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega državnega ali občinskega prostorskega izvedbenega akta;
- zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije.

3. razvojna stopnja – neopremljeno in delno opremljeno zemljišče

Zemljišče, na katerem je sprejeta izvedbena regulacija prostora, ki dopušča graditev, vendar ni komunalno opremljeno oz. je delno komunalno opremljeno.

4. razvojna stopnja – neurejeno zazidljivo zemljišče

Neurejeno zazidljivo zemljišče je zemljišče, na katerem je na podlagi prostorskega akta dopustna gradnja stavb ali gradbeno inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in ki je komunalno opremljeno, vendar ne izpolnjuje prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike ali velikosti gradbene parcele ali glede lege objektov ali glede stopnje izkoriščenosti zemljišča zato na njem ni mogoča izvedba prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

V tem delu se je preverjalo, ali je možno grafično umestiti kvadrat velikosti 12 m x 12 m. Če na delu enote nepozidanega zemljišča gradnja objektov ni dopustna zaradi regulacijskih linij ali pravnih režimov, se je umestitev kvadrata velikosti 12 m x 12 m preverjala na preostalem delu enote nepozidanega zemljišča, kjer je gradnja dopustna

5. razvojna stopnja – urejeno zazidljivo zemljišče

Zemljišča, ki izpolnjujejo pogoje:

- na njem je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dopustna gradnja objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture,
- je komunalno opremljeno,
- izpolnjuje prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele, s čimer je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom,
- na njem niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje objektov.

Primer razvojnih stopenj na območju urejanja z OPPN

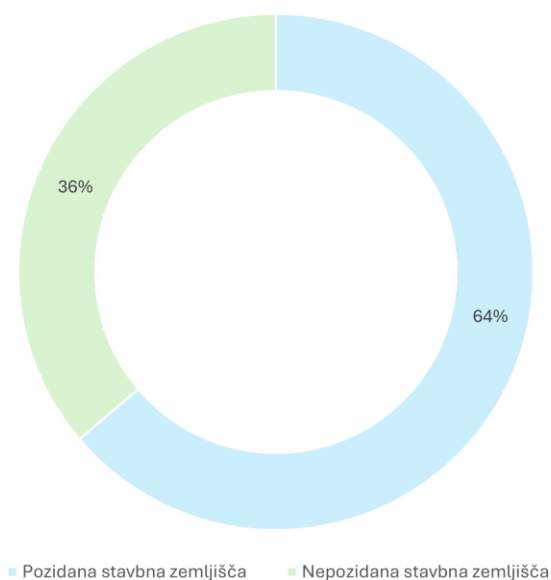


Primer razvojnih stopenj na območju urejanja z OPN

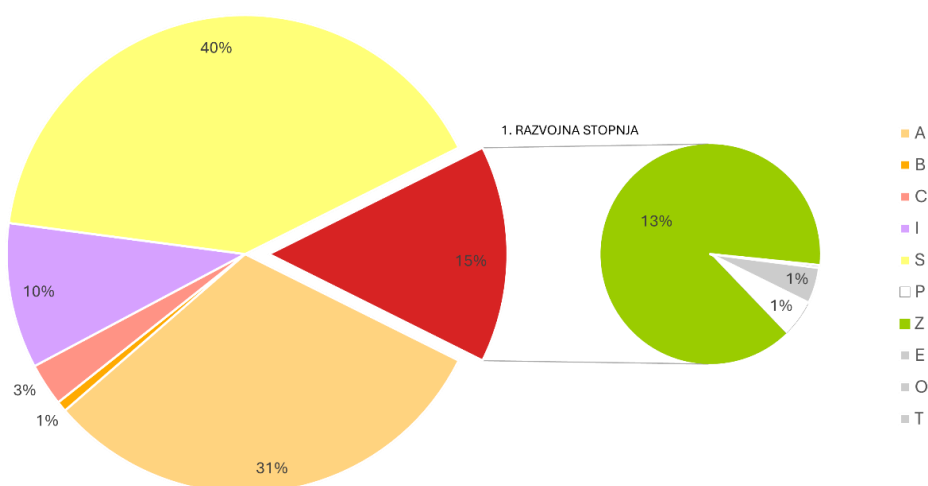


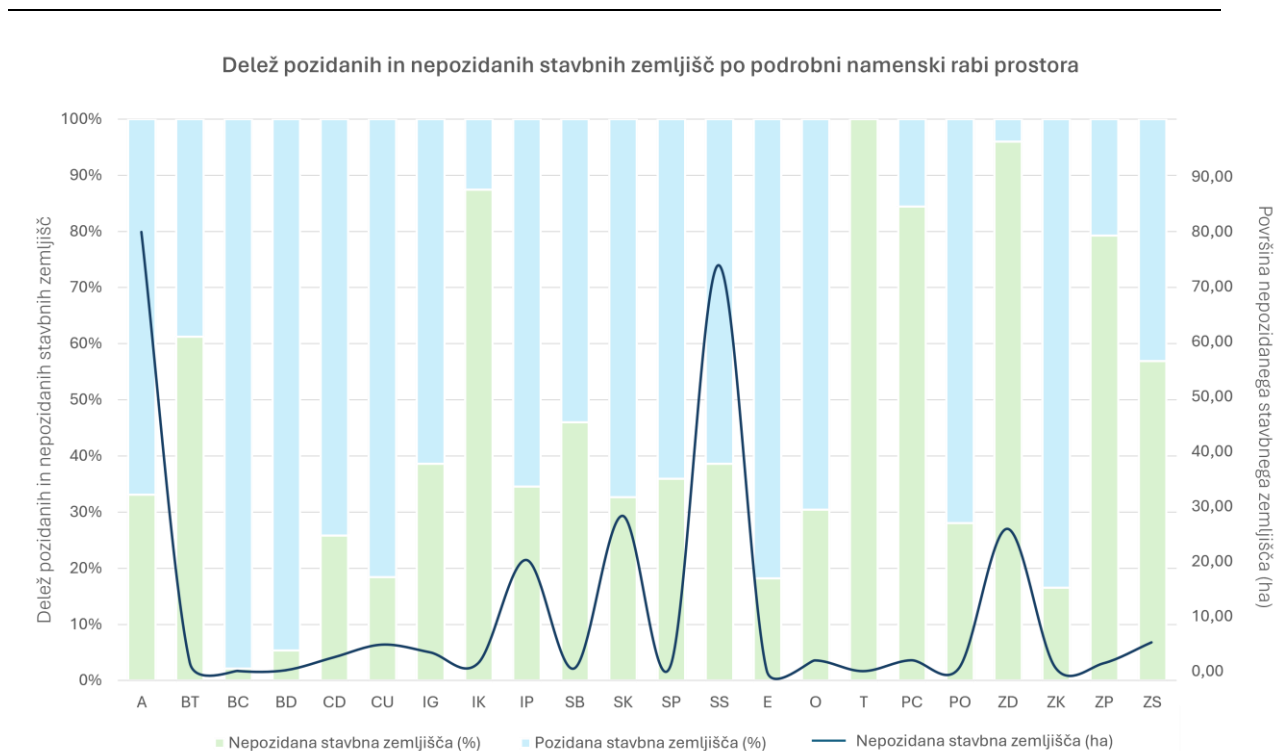
4.3.6 Statistični podatki rezultatov evidence nepozidanih stavbnih zemljišč

V občini Idrija pozidana stavbna zemljišča obsegajo 451,47 hektarjev oz. 64%, medtem ko nepozidana stavbna zemljišča obsegajo 256,24 hektarjev oziroma 36% celotne površine.



Delež nepozidanih stavbnih zemljišč po podrobni namenski rabi prostora





Preglednica 4: Primerjava deleža pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč po podrobni namenski rabi prostora

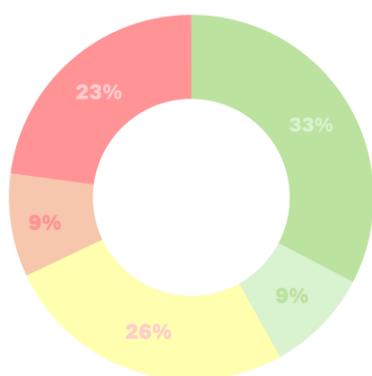
Oznaka podrobne namenske rabe prostora	Nepozidana stavbna zemljišča (ha)	Pozidana stavbna zemljišča (ha)
A	80,00	161,78
BT	1,58	1,00
BC	0,05	2,29
BD	0,19	3,35
CD	2,54	7,29
CU	4,85	21,45
IG	3,45	5,48
IK	1,46	0,21
IP	20,27	38,38
SB	0,52	0,61
SK	28,31	58,40
SP	0,97	1,73
SS	73,95	117,67
E	0,16	0,72
O	1,98	4,52
T	0,02	0,00
PC	2,01	0,37
PO	0,60	1,54
ZD	25,94	1,09
ZK	0,69	3,49
ZP	1,45	0,38
ZS	5,26	3,98

Največji delež stavbnih zemljišč v občini Idrija predstavljajo **površine razpršene poselitve (A)**, ki skupaj obsegajo **241,78 ha**. Od tega je **161,78 ha (66,9 %)** že pozidanih, medtem ko **80,00 ha (33,1 %)** zemljišč ostaja nepozidanih.

Po obsegu sledijo **stanovanjske površine (SS)** s skupno površino **191,62 ha**, od tega **117,67 ha (61,4 %)** pozidanih in **73,95 ha (38,6 %)** še nepozidanih zemljišč.

Na območjih **podeželskih naselij (SK)** je delež prostih zemljišč nekoliko manjši, vendar še vedno predstavlja pomembno razvojno možnost. Od skupno **86,71 ha** jih **28,31 ha** ostaja nepozidanih.

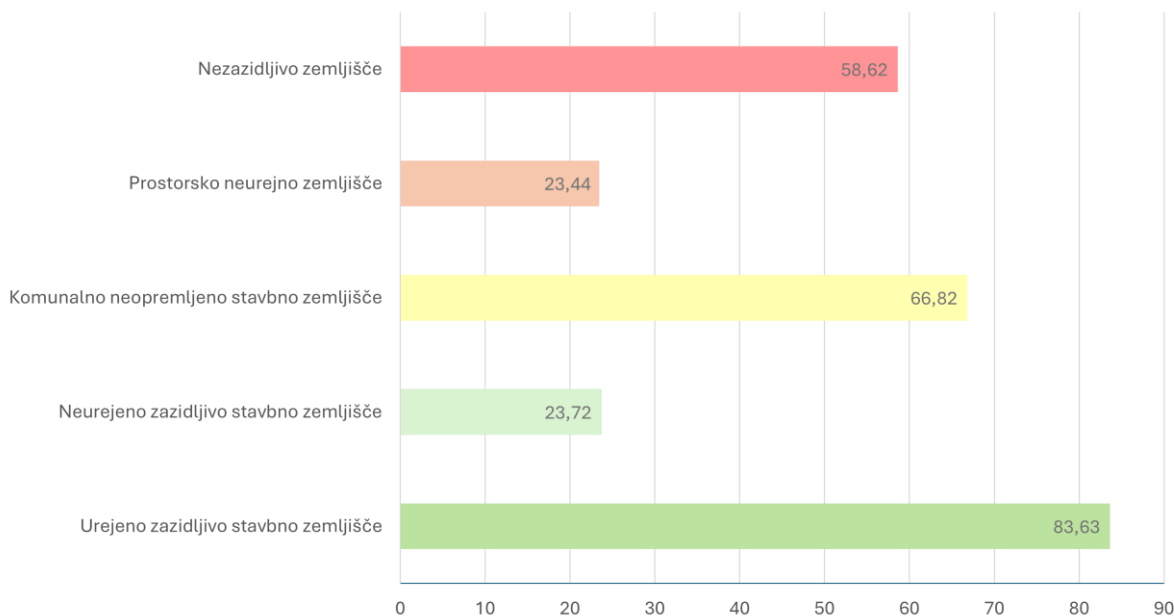
V gospodarskih območjih se prostorski potencial izraža predvsem pri **industrijskih površinah (IP)**, kjer od skupno **58,65 ha** še **20,27 ha** zemljišč ni pozidanih.



36% celotne površine stavbnih zemljišč je nepozidane, od tega je **33%** oziroma **83,63 ha** urejenih stavbnih zemljišč (**RS 5**). Neurejenih zazidljivih stavbnih zemljišč (**RS 4**) je **9%** ali **23,72 ha**.

26% (66,82 ha) nezazidanih stavbnih zemljišč je komunalno neopremljenih (**RS 3**). Prostorsko neurejenih zemljišč (**RS 2**) je **9%** ali **23,44 ha**. Nezazidljivih stavbnih zemljišč (**RS 1**) pa je **23%** oz. **58,62 ha**.

Razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč (po površini – ha)



Preglednica 5: Delež urejenih zazidljivih zemljišč po podrobni namenski rabi prostora

Urejeno zazidljivo zemljišče	Površina v ha
Površine razpršene poselitve (A)	3,95
Površine za turizem (BT)	1,51
Druga območja centralnih dejavnosti (CD)	1,58
Osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)	0,64
Gospodarske cone (IG)	0,52
Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo (IK)	0,48
Površine za industrijo (IP)	1,90
Stanovanjske površine za posebne namene (SB)	0,52
Površine podeželskega naselja (SK)	13,38
Površine počitniških hiš (SP)	0,25
Stanovanjske površine (SS)	23,11

V občini Idrija urejena zazidljiva zemljišča (RS 5) obsegajo 83,63 hektarjev. Po namenski rabi prostora predstavljajo največji delež stanovanjske površine (SS) - 23,11 ha oziroma 48,3 %. Velik delež urejenih zazidljivih zemljišč zavzemajo tudi površine podeželskega naselja (SK) s 13,38 hektarji oziroma 28,0 %.

Iz teh podatkov je razvidno, da so možnosti za nadaljnji prostorski razvoj v največji meri vezane na podeželska naselja ter stanovanjske površine. Tu se koncentrira največ razpoložljivih zemljišč, medtem ko so druge kategorije po površini precej omejene. To pomeni, da bo prihodnje prostorsko načrtovanje občine v največji meri usmerjeno v razvoj stanovanjskih območij.

5 Izvedba javne razgrnitve s strokovno podporo in uveljavitev evidence stavbnih zemljišč

Aktivnosti:

- 2.1 Javna razgrnitev predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami
- 2.2 Uveljavitev evidence stavbnih zemljišč in izdelava informativnih priporočil za uporabo evidence stavbnih zemljišč v praksi

Javna razgrnitev predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami vključuje:

- Priprava gradiv za izvedbo javne razgrnitve in obveščanje občanov.
- Izvedba javne razgrnitve na način dogovorjen z naročnikom.
- Strokovna podpora pri obravnavi pripomb lastnikov.
- Izdelava osnutkov odgovorov na prejete pripombe občanov
- Izdelava končnega predloga evidence stavbnih zemljišč z upoštevanjem utemeljenih pripomb lastnikov.

Uveljavitev evidence stavbnih zemljišč vključuje:

- Priprava končnega predloga podatkov v predpisani strukturi in obliki.
- Evidentiranje in uveljavitev podatkov v evidenci stavbnih zemljišč pri Ministrstvu za naravne vire in prostor.
- izdelava informativnih priporočil za uporabo evidence stavbnih zemljišč v praksi.

5.1 Priprava gradiv za izvedbo javne razgrnitve in obveščanje občanov

Postopek javne razgrnitve predloga evidence stavbnih zemljišč (ESZ) je potekal skladno z 324. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in Priporočili Ministrstva za naravne vire in prostor z dne 15.7.2025 za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč ter Metodologijo za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni z dne 9.4.2024.

Za izvedbo postopka javne razgrnitve so bila pripravljena naslednja gradiva:

- Predlog evidence stavbnih zemljišč Občine Idrija – pozidana in nepozidana zemljišča z razvojnimi stopnjami.
- Priprava in objava gradiv na portalu javne razgrnitve podatkov evidence stavbnih zemljišč v Občini Idrija.
- Obrazec za pripombe.
- Osutek javnega naznanila z navedbo trajanja, lokacij in načinov podaje pripomb.
- Povzetek za javnost.

Gradiva za izvedbo javne razgrnitve so priložena (Priloga 8).

5.2 Izvedba javne razgrnitve na način dogovorjen z naročnikom

2. odstavek 324. člen ZUreP-3 določa, da mora občina seznanimi lastnike nepremičnin s predlogom poseljenih in nepozidanih stavbnih zemljišč z razvojnimi stopnjami z javno razgrnitvijo, ki traja najmanj 30 dni.

Javna razgrnitev je potekala od 21. 7. 2025 do 22. 9. 2025, skupno 60 dni. Javna razgrnitev je bila daljša od zakonsko določenega minimalnega trajanja zaradi sovpadanja javne razgrnitve s poletnimi počitnicami.

Javna razgrnitev je potekala na svetovnem spletu in na sedežu Občine Idrija:

- na spletnem pregledovalniku: www.esz-obcine.si/idrija/javna-razgrnitev,
- v prostorih občine (Služba za urejanje prostora in varstvo okolja, Mestni trg 1, Idrija) v času uradnih ur.

Občina je v tem obdobju omogočila:

- vpogled v podatke predloga poseljenih zemljišč in nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami,
- oddajo pripomb preko elektronskega obrazca na portalu, po elektronski pošti, navadni pošti ali osebno.

V mesecu septembru je bila izvedena predstavitev predloga evidence stavbnih zemljišč Odboru za prostor in Občinskemu svetu. V mesecu juniju pa je bila izvedena predstavitev za strokovno javnost.

Gradivo za sejo Odbora za prostor, Občinski svet ter zainteresirano javnost je priloženo (**Priloga 9**).

5.3 Strokovna podpora pri obravnavi pripomb lastnikov.

V času javne razgrnitve smo zagotavljali strokovno podporo naročniku pri:

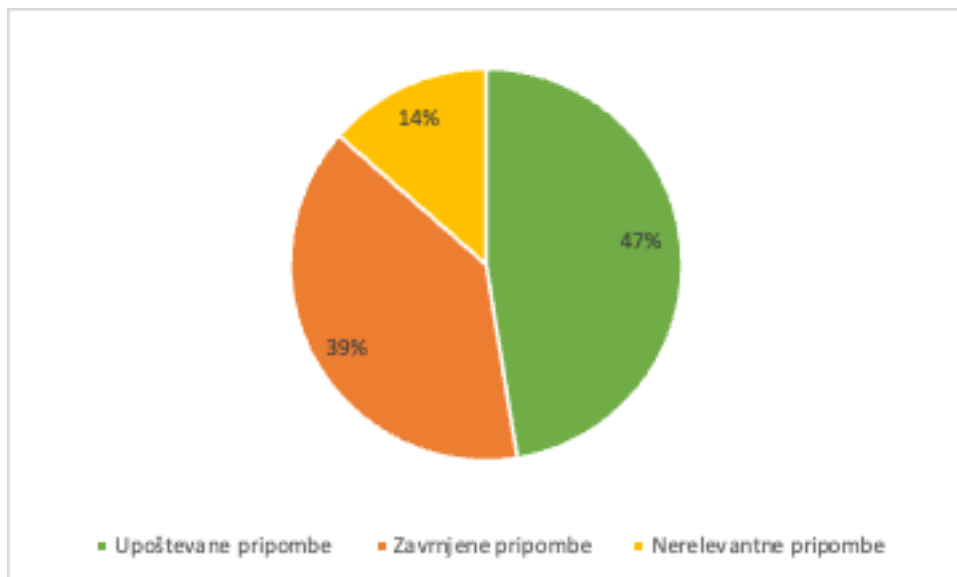
- sprotnem pregledovanju in razvrščanju prejetih pripomb,
- vsebinski analizi in preverjanju utemeljenosti pripomb,
- pripravi osnutkov odgovorov za oblikovanje stališč občine,
- usklajevanju stališč z občinskim urbanistom.

5.4 Izdelava osnutkov odgovorov na prejete pripombe občanov

Za vse prejete pripombe so bili pripravljeni **osnutki odgovorov**, ki so vključevali:

- kratek povzetek pripombe,
- predlog stališča do pripombe,
- predlog obrazložitve.

Statistika obravnave pripomb



Predlog upoštevanja pripombe	Število	Delež
Upoštevane pripombe	28	47 %
Zavrjene pripombe	23	39 %
Nerelevantne pripombe	8	14 %
Skupaj	59	100 %

Seznam prejetih pripomb s prilogami ter osnutki odgovorov so priloženi (Priloga 10).

Seznam prejetih pripomb z osnutki odgovorov v tabelarični obliki (Priloga 11).

5.5 Izdelava končnega predloga podatkov z upoštevanjem utemeljenih pripomb lastnikov

Na podlagi izvedene javne razgrnitve in obravnave vseh pripomb je bil pripravljen **končni predlog evidence stavbnih zemljišč Občine Idrija**, v katerem so upoštevane vse utemeljene pripombe lastnikov.

Podatki končnega predloga evidence stavbnih zemljišč so na voljo za vpogled na spletnem portalu in priloženi temu poročilu (Priloga 5). Glej 7. poglavje.

6 Izdelava predloga pozidanih zemljišč

Podatki predloga evidence stavbnih zemljišč so na voljo za vpogled na spletni povezavi:

<https://esz-obcine.si/razgrnitev-podatkov/interna/idrija/7/>

Password: Idrija_ESZ

Podatki predloga pozidanih zemljišč so priložen (**Priloga 5**).

7 Priloge

- Priloga 1 – Metodologija za razrešitev neskladij v Občini Idrija
- Priloga 2 – Smernice za urejanje masovnega zajema na območju razpršene poselitve
- Priloga 3 – Pregled neskladij z osnovno namensko rabo
- Priloga 4 - Pregled neskladij lastništva na zemljiščih v lasti lokalne skupnosti
- Priloga 5 – Podatki predloga evidence stavbnih zemljišč
- Priloga 6 – Sloji komunalne opremljenosti
- Priloga 7 – Pregled kombiniranih neskladij
- Priloga 8 – Gradivo za izvedbo javne razgrnitve
- Priloga 9 – Gradivo za Odbor za prostor, Občinski svet in zainteresirano javnost
- Priloga 10– Osnutki odgovorov na prejete pripombe lastnikov nepremičnin
- Priloga 11 – Osnutki odgovorov na prejete pripombe lastnikov nepremičnin v tabelarični obliki