

Številka: 0073-31/2025

Datum: 4. 12. 2025



OBČINA DOMŽALE

Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale
t +386 (0)1 7241 321, f +386 (0)1 7214 231
e vlozisce@domzale.si, www.domzale.si

ŽUPANJA

OBČINSKEMU SVETU

OBČINE DOMŽALE

**ZADEVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE DOMŽALE –
DRUGA OBRAVNAVA**

NAMEN: SPREJEM ODLOKA

**PRAVNA PODLAGA: 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št.
94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, – ZUJF, 11/14 – popr.,
14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-
A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25
– ZOUL)**

PREDLAGATELJICA: mag. Renata KOSEC, županja Občine Domžale

**POROČEVALCA: Peter LOVŠIN, Urbania, prostorske rešitve d.o.o.
mag. Janez TEKAVC, Odvetniška pisarna Tekavc d.o.o.**

**DELOVNI TELESİ: Odbor za prostor in varovanje okolja
Statutarno-pravna komisija**

FINANČNE POSLEDICE: Ni neposrednih finančnih posledic

OBRAZLOŽITEV:

Namen obravnave je sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18, 1/24; v nadaljevanju: SD OPN). Predmetne SD OPN se vodijo po kratkem postopku, ki je določen s 125. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25). Vsebina kratkega postopka je izdelava strokovne podlage 'Tehtanje javnega in zasebnega interesa pri določanju namenske rabe prostora in sprememb namenske rabe prostora v postopku priprave in sprejemanja OPN Občine Domžale'.

Pravna podlaga

Pravno podlago za sprejem SD OPN predstavljata:

- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K in 83/25 – ZOUL) in
- 125. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25).

Postopek priprave SD OPN

ZUreP-3 v 125. členu ureja kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN in med drugim določa, da se kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN izvede, če so spremembe potrebne zaradi vzpostavitve zakonitosti OPN zaradi sodnih odločb ali odločb ustavnega sodišča. ZUreP-3 določa tudi, da se kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN izvede po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov. V kratkem postopku se javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni.

Občina Domžale je pristopila k izdelavi SD OPN po kratkem postopku, ker je to potrebno zaradi vzpostavitve zakonitosti OPN zaradi sodnih odločb, kot to določa druga alineja drugega odstavka 125. člena ZUreP-3.

V marcu 2025 je bil v Uradnem vestniku Občine Domžale, št. 5/25 objavljen Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Domžale. Ministrstvo za narave vire in prostor je, z obvestilom št. 35040-67/2025-2560-2 z dne 21. 2. 2025 prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov (ID) 5425. Z uveljavitvijo sklepa se je začel postopek priprave SD OPN.

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale in strokovna podlaga 'Tehtanje javnega in zasebnega interesa pri določanju namenske rabe prostora in sprememb namenske rabe prostora v postopku priprave in sprejemanja OPN Občine Domžale' sta bila javno objavljena na spletni strani Občine Domžale

na naslovu <https://www.domzale.si/objava/1181061> in v prostorih Občine Domžale od 24. oktobra 2025 do 8. novembra 2025. Stališča do pripomb in predlogov javnosti so bila sprejeta s sklepom županje št. 3503—3/2025-23 z dne 17.11.2025. Stališča so bila priložena gradivu prve obravnave odloka na izredni seji Občinskega sveta, ki je bila dne 26.11.2025.

Po prvi obravnavi odloka je bil predlog sprememb in dopolnitev OPN posredovan v objavo v Prostorski informacijski sistem, ki ga vodi Ministrstvo za naravne vire in prostor.

Vsebinska obrazložitev

Ustavno sodišče je z odločbami U-I-218/22-18, z dne 12. 12. 2024, U-I-268/22-19, z dne 12. 12. 2024, U-I-265/22-21, z dne 12. 12. 2024 in U-I-269/22-19, z dne 5. 6. 2025 odločilo, da je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18) v delu, ki se nanaša na tam navedena zemljišča v k.o. Dob, v neskladju z Ustavo. Ustavno sodišče je z odločbami U-I-218/22-18, U-I-268/22-19, U-I-265/22-21 tudi odločilo, da je Občina Domžale dolžna ugotovljeno protiustavnost odpraviti v enem letu po objavi odločb v Uradnem listu Republike Slovenije. Odločbe so bile objavljene v Uradnem listu Republike Slovenije št. 3/2025, dne 17.1.2025. Z odločbo U-I-269/22-19, pa je odločilo, da mora ugotovljeno neustavnost prav tako odpraviti v roku enega leta od objave odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije. Odločba je bila objavljena v Uradnem listu Republike Slovenije 55/2025, dne 18.7.2025. Ustavno sodišče je naložilo občini, da je ta dolžna ob upoštevanju stališč iz odločb zagotoviti skrbno tehtanje javnega in zasebnega interesa pri določitvi oziroma spremembi namenske rabe zemljišča.

Iz odločitev Ustavnega sodišča izhaja, da je občina dolžna spremembe namenske rabe zemljišča utemeljiti na strokovnih razlogih, ki to spremembo terjajo. Občina mora pri tem ustrezno pretehtati utemeljenost in potrebnost spremembe z vidika javnega interesa in z vidika varstva zasebne lastnine in s tem že v fazi sprejemanja OPN zagotoviti učinkovito pravno varstvo lastninske pravice z ozirom na spremembe obstoječe namenske rabe zemljišč.

Pripravljena je bila strokovna podlaga 'Tehtanje javnega in zasebnega interesa pri določanju namenske rabe prostora in sprememb namenske rabe prostora v postopku priprave in sprejemanja OPN Občine Domžale', ki je namenjena soočanju javnih in zasebnih interesov v prostoru in jo je izdelalo podjetje Urbania, prostorske rešitve d.o.o., št. proj. 023-P1-25.

V strokovni podlagi se je za vsa zemljišča, ki se jim je z uveljavitvijo OPN spremenila namenska raba izvedel pregled javnih interesov po kazalcih tehtanja. Iz nje je razvidno, da je namenska raba zemljišč, kot je določena z občinskim prostorskim načrtom ustrezna.

V času od prve obravnave se predmetna strokovna podlaga, ki so jo člani Občinskega sveta Občine Domžale prejeli kot prilogo v prvi obravnavi, ni spremenila, zato se v tem gradivu ne prilaga ponovno.

Priloga: - Pripombe in predlogi v splošni obravnavi v okviru izredne seje občinskega sveta dne 26.11.2025 na predlog sprememb in dopolnitev OPN Občine Domžale.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Domžale sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale.

ŽUPANJA

mag. Renata KOSEC



Na podlagi 125. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in odločb Ustavnega sodišča Republike Slovenije: U-I-218/22-18, z dne 12. 12. 2024, U-I-268/22-19, z dne 12. 12. 2024, U-I-265/22-21, z dne 12. 12. 2024 in U-I-269/22-19, z dne 5. 6. 2025, 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) ter obvestila Ministrstvo za naravne vire in prostor št. 35040-67/2025-2560-2 z dne 21.2.2025 o dodelitvi identifikacijske številke 5425 - Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Domžale je Občinski svet Občine Domžale na _____ seji dne _____ sprejel

Odlok o spremembah in dopolnitvah

Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale

1. člen

Na podlagi odločb Ustavnega sodišča Republike Slovenije: U-I-218/22-18, z dne 12. 12. 2024, U-I-268/22-19, z dne 12. 12. 2024, U-I-265/22-21, z dne 12. 12. 2024 in U-I-269/22-19, z dne 5. 6. 2025, se uskladi Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/18, 1/24) tako, da postane sestavni del odloka tudi strokovna podlaga: Tehtanje javnega in zasebnega interesa pri odločanju o določitvi namenske rabe prostora v postopku priprave in sprejemanja OPN Občine Domžale.

2. člen

Glede na rezultate tehtanja javnega in zasebnega interesa ostane Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale v celoti v veljavi.

3. člen

Odlok se objavi v Uradnem vestniku Občine Domžale in v prostorskem informacijskem sistemu.

Odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Domžale.

Številka:

Datum:

ŽUPANJA
mag. Renata Kosec

PRIPOMBE IN PREDLOGI V SPLOŠNI OBRAVNAVI V OKVIRU IZREDNE SEJE OBČINSKEGA SVETA DNE 26.11.2025 NA PREDLOG SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN OBČINE DOMŽALE

VSEBINA PRIPOMBE

Kje je podlaga za trditve v dokumentu, da se zemljišča, katerim je bila spremenjena namenska raba nahajajo v območju Natura 2000?

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Stališče je pojasnjevalne narave.

UTEMELJITEV

Območja Natura so določena z uredbo Vlade RS. Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18). Območja so določena s sistemom prilog s poimensko navedbo območij. Območja so bila locirana na zemljiškem katastru. Podatek o območju Natura 2000 je bil povzet po zemljiškem katastru. Za posamezna zemljišča se je preverilo, ali ležijo na območju Natura 2000 ali ne. Natura 2000 je bila pri izdelavi strokovne podlage najbolj aktualna v Rovi, kjer je bilo območje Natura 2000 razglašeno pred sprejemom OPN.

VSEBINA PRIPOMBE

Ob prvotnem načrtovanju poslovne cone (Želodnik) v obsegu ca. 60 ha in spremembi prvotne namenske rabe iz kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča so bili kot ključni razlogi za umestitev cone v območje Želodnika, upoštevanji enaki kriteriji ter argumenti v korist stavbnih zemljišč (zasebni interes), kot se jih sedaj navaja v korist javnega interesa. Ali ne gre pri tej argumentaciji bolj za korist nasprotne strani in ne občine?

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Stališče je pojasnjevalne narave.

UTEMELJITEV

Pri delu območja Želodnika, ki je ohranilo namensko rabo stavbnih zemljišč, je dana možnost priključevanja iz načrtovane državne ceste. V postopku tehtanja je bilo ugotovljeno, da bi bilo s stališča javnih financ zelo neracionalno in tudi neizvedljivo komunalno opremljanje cone Želodnik iz proračuna občine. Strošek komunalnega opremljanja bi bil glede na Program opremljanja skoraj enak enemu celotnemu letnemu proračunu občine oziroma šestim letnim proračunom namenjenim za vse investicije v občini. Glede na načelo vzdržnosti javnih financ in načelo smotrnega proračunskega upravljanja (proračunska sredstva se uporablja z upoštevanjem gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti) je tako močnejši javni interes razvoja občine kot celote, ki je prevladal zasebni interes komunalnega opremljanja teh zemljišč.

Glede na rezultate tehtanja javnega in zasebnega interesa se je pokazalo, da bi bila utemeljena tudi določitev stavbnih zemljišč še v malo manjšem obsegu.

VSEBINA PRIPOMBE

S spremembo namenske rabe pretežnega dela načrtovane cone (Želodnik) je preostanek cone ostal brez dostopa, dostop neposredno z bodoče povezovalne ceste Krtina – Vodice ni bil načrtovan. Prvotno je bil dostop v cono načrtovan s stare regionalne ceste mimo Roltek-a. Ali niso načrtovalci s tem, da za preostanek cone niso predvideli dostopa z regionalke povzročili neposredno škodo občini in je to eden pomembnih razlogov tožnikov

za zahtevo po odškodnini, ker jim je posledično onemogočen razvoj preostanka cone oz. je le-ta pogojen z izgradnjo povezovalke in umestitvijo novega dostopa v cono? To pa je načrtovano enkrat po letu 2030.

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Stališče je pojasnjevalne narave.

UTEMELJITEV

Preostanek cone je prometno vezan na načrtovano glavno cesto Želodnik Vodice, za katero je bil sprejet državni lokacijski načrt (Uredba o državnem lokacijskem načrtu za glavno cesto Želodnik – Mengeš – Vodice na odseku Želodnik – Mengeš z obvoznico Mengeš, Ur. list RS, št. 48/04).

VSEBINA PRIPOMBE

Za katera zemljišča je bilo izvedeno tehtanje?

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Stališče je pojasnjevalne narave.

UTEMELJITEV

Tehtanje je bilo izvedeno za celotno območje občine Domžale. Območja so obravnavana glede na stanje v letu 2018. Sledljivost po parcelnih številkah je otežena zaradi kasnejših sprememb zemljiških parcel in položajnih sprememb katastra z uvedbo sistema D96, ki je nadomestil Gauss Krieger-jev sistem (D48).

VSEBINA PRIPOMB

1. Kateri interesi so se v okviru tehtanja presojali?
2. Ali bo občina zaščitila Želodnik tako kot je država zaščitila krajinski park Češeniške in Prevojske gmajne?
3. Kaj pomeni tehnična posodobitev OPN?
4. Ali se bo sedaj pri vseh spremembah OPN izvajalo tehtanje?
5. Zakaj se tehtanje nanaša tudi na zemljišča, ki niso predmet odločb ustavnega sodišča?
6. Kateri organ je tisti, ki tehta?
7. Ali bo predmetna sprememba OPN zadostila zahtevam odločitev ustavnega sodišča?
8. Zakaj so med železnico in regionalno cesto zemljišča na območju Spodnjih Jarš ter v bližini Kulturnega doma Groblje določena kot kmetijska zemljišča? Ali so res to najboljše kmetijska zemljišča, med cesto in železnico in tako javni interes prevlada nad zasebnim?
9. Ali se je ohranila cesta Želodnik – Vodice? Ali tehtanje vpliva na možnost realizacije avtocestnega izvoza Študa in ali je možno pričakovati spremembe?
10. Kaj pomenijo te spremembe na sodne postopke, ki se nanašajo na odškodnine?
12. Kako je z javnim interesom na parc. št. 1941 k.o. Studenec in parc. št. 2500 k.o. Domžale?
13. Kje je bila objavljena razgrnitev dokumenta tehtanja interesa in zakaj krajevne skupnosti o tem niso bile obveščene? Od razpisa izredne seje do odborov je bistveno premalo časa za proučitev tako obsežnih in zahtevnih gradiv.

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Stališče je pojasnjevalne narave.

UTEMELJITEV

K 1.: Tehtali so se javni in zasebni interesi. Javni interesi so lokalni in državni, zasebni interes je ohranitev namenske rabe. V okviru priprave strokovne podlage se je izkazalo, da so bile spremembe iz stavbnih v osnovno rabo utemeljene in da bi bilo treba spremeniti še več površin na območju Želodnika.

K 2.: Na širšem območju Želodnika je zavarovan krajinski park (Uredba o Krajinskem parku Češeniške in Prevojske gmajne; Uradni list RS, št. 42/23). Dodatna zaščita Želodnika v tem postopku ni možna, ker postopek ni namenjen spreminjanju namenske rabe.

K 3.: Tehnična posodobitev OPN je prilagoditev namenske rabe na izboljššan zemljiški kataster.

K 4.: Tehtanje zasebnih in javnih interesov se bo izvajalo pri vseh bodočih spremembah namenske rabe.

K 5.: Z namenom transparentnosti in objektivnosti se je tehtanje izvedlo celovito za vsa območja urejanja, katerim se je z uveljavitvijo OPN spremenila namenska raba.

K 6.: Strokovno podlago je pripravilo podjetje Urbania d.o.o., Občinski svet Občine Domžale pa spremembe in dopolnitve OPN sprejme ali zavrne.

K 7.: V predpisih s področja urejanja prostora ni ustreznih določb glede tehtanja interesov. Možno je, da bo sodišče odločalo, ali je bilo tehtanje izvedeno ustrezno.

K 8.: Predmetna zemljišča so bila pred uveljavitvijo OPN namenjena gradnji stanovanjskih stavb v ozkem pasu med železnico in cesto, kar je z vidika kakovosti bivanja neprimerno. Predvidena je določitev trajno varovanih kmetijskih zemljišč, ki bo tovrstne anomalije odpravila in ki jih bo treba upoštevati pri prihodnjih spremembah namenske rabe prostora. Zemljišča se nahajajo tudi v varovanem koridorju železnice, tako da je tudi iz tega razloga omejena raba nepremičnin.

K 9.: Spremembe in dopolnitve OPN Domžale nimajo vpliva na Državni lokacijski načrt za glavno cesto Želodnik - Vodice, prav tako ne na možnost realizacije AC priključka Študa.

K 10.: Predmetne spremembe OPN ne vplivajo na veljavno namensko rabo. V tem postopku se namenska raba ne spreminja, ker je bilo ugotovljeno, da je v zvezi z zemljišči, ki so bile predmet odločanja Ustavnega sodišča interes določitve namenske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč prevladal nad interesom stavbne namenske rabe. Ker gre za poseben postopek na podlagi odločitve sodišča, ni dopustno spreminjati nobene druge namenske rabe na nobenem drugem območju.

K 11.: Odškodninske tožbe predstavljajo ločene postopke in niso vsebina teh sprememb in dopolnitev OPN. Na vprašanje ni mogoče enoznačno odgovoriti, ker se odločitve ustavnega sodišča s časom tudi spreminjajo. Hkrati se razvija tudi sodna praksa.

K 12.: V primeru parcele 1941 k.o. Studenec je prevladal interes varovanja kompleksa kmetijskih zemljišč. V primeru parc. št. 2500 k.o. Domžale pa zasebni interes.

K 13.: Javna objava in gradiva so bila objavljena na spletnih straneh občine, gradiva so bila na vpogled v prostorih Občine Domžale. O javni objavi so bile v oktobru 2025 preko elektronske pošte obveščene tudi vse krajevne skupnosti in občinski svetniki.