



**Občina Tolmin**  
Ulica padlih borcev 2,  
5220 TOLMIN  
**Oddelek za okolje in prostor**

Datum: 20. marec 2025  
Številka: 351-0002/2022

## **PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3**

### **1. OSNOVNI PODATKI**

Številka lokacijske preveritve: **LP 10**

Identifikacijska številka:

Naročnik pobude: ZEN RESORT d.o.o.

Pooblaščen prostorski načrtovalec: Nuša Dalla Valle, PA PPN ZAPS 2170  
(URBI d.o.o., Ljubljana)

Datum izdelave elaborata lokacijske preveritve: Januar 2025, marec 2025

Veljavni prostorski akt na izvornem območju: Občinski prostorski načrt Občine Tolmin (OPN; Uradni list RS, št. 78/12, z obvezno razlago 37/15 in 184/20, prve spremembe in dopolnitve 94/22)

Navedba obravnavanih zemljišč: Del 422/1, del 422/2, del 419/1 vse k.o. 2255-Lom

Oznaka izvornega območja: **GL 347**

Površina izvornega območja: 1283 m<sup>2</sup>

Namen LP: Izvajanje gradenj in zunanjih ureditev

## 2. KLJUČNE UGOTOVITVE Z OBRAZLOŽITVIJO

- Elaborat lokacijske preveritve **je izdelala oseba**, ki izpolnjuje pogoje pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

Ugotavlja se, da je Nuša Dalla Valle, mag.inž.arh. na dan 17. 3. 2025 vpisana v imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščen arhitekt, Pooblaščen prostorski načrtovalec« pod identifikacijsko številko ZAPS 2170 PA PPN. S tem so izpolnjeni pogoji iz 2. odstavka 138. člena ZUreP-3.

- Elaborat lokacijske preveritve **vsebinsko izkazuje** vse podatke, ki so potrebni za odločanje o skladnosti pobude z določbami ZUreP-3, skladno s priporočili MOP.
- Elaborat lokacijske preveritve **je skladen** z določbami ZUreP-3 in določbami Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, 94/2022).
- Grafični del elaborata je skladen s priporočili MOP.

## 3. KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

kriterij	ocena skladnosti		
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <b>Občina Tolmin ima sprejet OPN: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, 94/2022).</b>			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. se šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <b>Obstoječe območje posamične poselitve oz. izvorno območje LP, po ZPNačrt-u in Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/2007) opredeljeno kot območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, znotraj enote urejanja prostora z oznako GL 347. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se tako določene površine posamične poselitve štejejo kot posamična poselitev po ZUreP-3.</b>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <b>Predvideno je povečanje obsega izvirnega območja za 256,5 m<sup>2</sup>.</b>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <b>Sprememba stavbnega zemljišča predstavlja 20 % izvirnega območja.</b>			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <b>Na območju obravnavane enote urejanja prostora je že bila izvedena in potrjena lokacijska preveritev: Sklep o lokacijski preveritvi LP 06 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347 (Uradni list RS, št. 137/2022).</b>			

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <b><i>Ob širitvi posamične poselitve se ohranja in nadgrajuje avtohtoni poselitveni vzorec. Skupina objektov domačije Gorenji Log 3 se varuje kot profana stavbna dediščina. Projektne pogoje in mnenje k načrtovanim posegom poda pristojni nosilec urejanja prostora.</i></b>			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <b><i>Obravnavana enota urejanja prostora leži ob kategorizirani javni poti JP 920611 in ima obstoječ priključek nanjo. Omogočeno je priključevanje na javni vodovod, v naselju je organizirano ločeno zbiranje in odvoz odpadkov, zbiranje in čiščenje odpadnih vod bo urejeno z malo čistilno napravo (MČN).</i></b>			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <b><i>S predvideno širitvijo obstoječega izvornega območja in ureditvijo okolice obstoječih objektov se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal.</i></b>			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <b><i>Načrtovana širitev območja GL 347 posega na kmetijsko zemljišče z boniteto, ki je nižja od 40 (35). Izvorno območje s predlagano širitvijo se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter na plazljivem območju srednje in velike verjetnosti pojavljanja plazov. Zaradi poseganja na plazjiva območja, je bilo kot strokovna podlaga za izdelavo LP izdelano Geotehnično poročilo, s katerim se je preverilo dejansko ogroženost območja in opredelilo ukrepe in pogoje njihove izvedbe za eliminiranje negativnih vplivov na samo gradnjo in okolico. Izvorno območje s predlagano širitvijo se nahaja je v območju varstva kulturne dediščine: stavbna dediščina – domačija Gorenji Log 3 (EŠD 23264). Predlagana manjša širitev posamične poselitve obsega površine, ki se uporabljajo kot funkcionalne površine objektov.</i></b>  <b><i>Pristojne strokovne službe v mnenjih ugotovijo skladnost predlagane širitve območja s področnimi predpisi in ustreznost predlaganih posegov na območju širitve.</i></b>			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <b><i>Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve, pooblaščen prostorski načrtovalec, je pri širitvi območja razpršene (posamične) poselitve upošteval fizične lastnosti zemljišča, saj izvedena parcelacija občinske ceste omogoča prilagoditev stavbnega zemljišča dejanskemu stanju, raven teren v okolici objektov omogoča smiselno ureditev pripadajočih zunanjih površin.</i></b>			

### 3. NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Področje	Nosilec urejanja prostora
<b>Za področje poselitve:</b>	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direktorat za prostor in graditev  Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
<b>Kmetijstvo:</b>	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za kmetijstvo  Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
<b>Erozijska in plazljiva območja:</b>	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode  Hajdrihova ulica 28C, 1000 Ljubljana
<b>Varstvo kulturne dediščine:</b>	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direktorat za kulturno dediščino  Maistrova 10, 1000 Ljubljana
<b>Občinske ceste:</b>	Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin
<b>Oskrba s pitno vodo, odvajanje odpadnih vod in ravnanje z odpadki:</b>	Komunala Tolmin, Poljubinj 89, 5220 Tolmin
<b>Oskrba z električno energijo:</b>	Elektro Primorska, Poljubinj 100, 5220 Tolmin

**Simon Kutin**, u.d.i.arh.  
občinski urbanist

#### Vročiti:

- nosilec urejanja prostora – po seznamu, elektronsko

#### Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu