



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

Datum: 26. september 2025
Številka: 351-0077/2025

PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

1. OSNOVNI PODATKI

Številka lokacijske preveritve: **LP 14**

Identifikacijska številka:

Pripravljaivec pobude: Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.

Pooblaščen prostorski načrtovalec: Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

Datum izdelave elaborata lokacijske preveritve: avgust 2025

Veljavni prostorski akt na izvornem območju: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, z obvezno razlago 37/15 in 184/20, prve spremembe in dopolnitve 94/22, tehnična posodobitev 47/25)

Navedba obravnavanih zemljišč: parc. št. 341, k.o. 2248 Tolmin

Oznaka izvornega območja: TO 15

Površina območja LP: 1564 m²

Namen LP: Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3)

2. KLJUČNE UGOTOVITVE Z OBRAZLOŽITVIJO

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

Ugotavlja se, da je Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh. na dan 26. 9. 2025 vpisana v imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščen arhitekt, Pooblaščen prostorski načrtovalec« pod identifikacijsko številko ZAPS 0158 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, z obvezno razlago 37/15 in 184/20, prve spremembe in dopolnitve 94/22 in tehnična posodobitev 47/25).
- Grafični del elaborata je skladen s priporočili MOP.

Skladnost elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3

| KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV | | | |
|---|--|-----------------------------|--------------------------------------|
| kriterij | ocena skladnosti | | |
| Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora. | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |
| opombe: <i>Osnovna namenska raba na območju ostaja enaka in sicer »SSv – območja večstanovanjske gradnje.«</i> | | | |
| KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ | | | |
| Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |
| opombe: <i>Namera ureditve in prenove obstoječe stavbe Območnega združenja Rdečega križa Tolmin je v javnem interesu, saj bo celotna stavba namenjena izvajanju socialno-varstvenih programov ter dejavnostim društev in organizacij, ki delujejo v javno korist. Največji delež površin bo uporabljal Rdeči križ Slovenije – Območno združenje Tolmin.</i> <i>Posegi so skladni s Strateškim dokumentom za starejše v občini Tolmin 2021–2026, ki kot enega glavnih ukrepov določa vzpostavitev centra dnevnih aktivnosti za starejše. Pilotno delovanje centra že poteka in se je izkazalo za uspešno, a prostorsko omejeno. Prenova stavbe bo zagotovila sodobne, funkcionalne in uporabnikom prijazne prostore za dnevno varstvo in prehrano.</i> <i>Namera je usklajena tudi z Razvojnimi programom občine Tolmin 2013–2020, ki med cilji določa ohranjanje mreže institucionalnega socialnega varstva in razvoj programov za izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev.</i> | | | |
| Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane. | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |
| opombe: <i>Gradnja na podlagi določil lokacijske preveritve ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj območja stavbnih, že pozidanih zemljišč.</i> | | | |
| Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta. | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |

| | | | |
|---|--|-----------------------------|--------------------------------------|
| opombe: | | | |
| <i>Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta.</i> | | | |
| Upoštevanj so drugi prostorski izvedbeni pogoji. | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |
| opombe: | | | |
| <i>Upoštevanj so drugi prostorski izvedbeni pogoji – predlaga se odstopanje glede:</i> | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - vrste dopustnih stavb iz Priloge 1 OPN (predlog: na površinah s podrobnejšo namensko rabo SSV se dopušča gradnje poslovnih stavb (CC-SI 122 Poslovne stavbe, 12230 druge poslovne stavbe); - dopustne površine spremljajočih dejavnosti v stavbi (predlog: površine za spremljajoče dejavnosti kot so opredeljene na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo SSV lahko obsegajo celotno BTP stavbe) - vrste dopustnih posegov na stavbah, ki po namembnosti niso skladne z namensko rabo enote urejanja prostora (predlog: dovoljene so vse vrste posegov) | | | |
| Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja. | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |
| opombe: | | | |
| <i>Predvidena dozidava in nadzidava ne bosta prekomerno zgoščali pozidave ter bosta skladni z višinami sosednjih stavb. Zaradi umestitve in neizstopajočih dimenzij posegi ne bodo vplivali na videz naselja in krajine.</i> | | | |
| Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju. | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |
| opombe: | | | |
| <i>Stavba se nahaja znotraj stanovanjskega območja. Omogočena odstopanja od pogojev OPN ne bodo vplivala na bivalne razmere, saj bo stavba tudi po prenovi namenjena enakim oziroma primerljivim programom, kot se izvaja že od leta 1993, pri čemer dosedanja uporaba ni povzročala konfliktov v širšem prostoru. V neposredni okolici stavbe Rdečega križa ni delovnih prostorov, zato tudi negativnih vplivov na delovne razmere ni pričakovati. Z izvedbo gradnje dvigala se bodo bivalne razmere v predmetnem objektu celo izboljšale, saj bodo zagotovljeni funkcionalni, prilagojeni in varni prostori za starejše ter gibalno ovirane uporabnike.</i> | | | |
| Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |
| opombe: | | | |
| <i>Ob upoštevanju vseh prostorsko izvedbenih pogojev novi posegi, ki bodo zgrajeni na območju lokacijske preveritve, ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja. Na videz naselja in krajine predvideni posegi zaradi lege in neizstopajočih dimenzij ne bodo vplivali.</i> | | | |
| Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |
| opombe: | | | |
| <i>Predlagana odstopanja od pogojev OPN niso v nasprotju s pravnimi režimi na območju lokacijske preveritve, kar bo preverjeno s pridobitvijo mnenj na elaborat lokacijske preveritve. Za območje lokacijske preveritve ni bil sprejet noben državni prostorski načrt.</i> | | | |

| KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih | | | |
|---|--|-----------------------------|--------------------------------------|
| Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |
| <p>opombe:</p> <p><i>Predlagana odstopanja so utemeljena na podlagi 3. odstavka 136. člena ZUreP-3, ki občini omogoča dopustitev odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev pri rekonstrukciji ali prizidavi obstoječih objektov, kadar so spremembe gabaritov, oblike ali zunanjega videza potrebne zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. V danem primeru bodo posegi omogočili univerzalno dostopnost vseh nadzemnih etaž z izgradnjo ustrezno dimenzioniranega stopnišča in dvigala ter zagotovili funkcionalne, prilagojene in varne prostore za starejše in gibalno ovirane uporabnike. Takšne rešitve so skladne z zahtevami Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur. l. RS, št. 41/2018) ter neposredno izhajajo iz predvidenega programa stavbe, ki vključuje izvajanje dejavnosti za starejše in osebe z omejeno mobilnostjo.</i></p> | | | |
| KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV | | | |
| kriterij | ocena skladnosti | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Da | <input type="checkbox"/> Ne | <input type="checkbox"/> Nima vpliva |
| <p>opombe:</p> <p><i>Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določili tretjega odstavka 138. 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) (ZUREP-3) in je primeren za nadaljnjo uporabo.</i></p> | | | |

Filip Jakob Fras, mag. inž. arh. urb.
občinski urbanist

