



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

Datum: 18. avgust 2025
Številka: 351-0075/2025

PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

1. OSNOVNI PODATKI

Številka lokacijske preveritve: **LP 12**

Identifikacijska številka:

Pripravljaivec pobude: Studio FORMIKA, prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d.o.o.

Pooblaščen prostorski načrtovalec: Nejc Gosak, univ.dipl.inž.arh.

Datum izdelave elaborata lokacijske preveritve: maj 2025, popravek 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)

Navedba obravnavanih zemljišč: Del parcele 282/1 k.o. 2235 Čadrg

Oznaka izvirnega območja: ČD 01

Površina izvirnega območja: 8095 m²

Namen LP: Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)

2. KLJUČNE UGOTOVITVE Z OBRAZLOŽITVIJO

- Elaborat lokacijske preveritve **je izdelala oseba**, ki izpolnjuje pogoje pooblaščenega prostorskega načrtovalca.
Ugotavlja se, da je Nejc Gosak, univ.dipl.inž.arh. na dan 12. 8. 2025 vpisan v imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščen arhitekt, Pooblaščen prostorski načrtovalec« pod identifikacijsko številko PA PPN ZAPS 1694. 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.

Skladnost elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3

KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBENGA 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
opombe: <i>Občina Tolmin ima sprejet OPN: 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)</i>			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>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 ČD 01. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se tako določene površine posamične poselitve štejejo kot posamična poselitev po ZUreP-3.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>Sprememba stavbnega zemljišča predstavlja povečanje za 599,98 m².</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>Sprememba stavbnega zemljišča predstavlja 7,4 % izvornega območja.</i>			
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
opombe: <i>Na obravnavanem območju niso bile predhodno izvedene nobene lokacijske preveritve.</i>			

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>S predvideno širitvijo stavbnega zemljišča se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve - posamična poselitev v gruč, ki je funkcionalno, pomensko in oblikovno zaokrožena celota. Oblikovanje stavb po določilih prostorskega akta pa bo prispevalo k ohranjanju arhitekturnega vzorca posamične poselitve.</i>			
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
opombe: <i>Za načrtovano gradnjo je zagotovljena ustrezna komunalna oprema.</i> <i>Dostop je zagotovljen preko obstoječega dovoza na kategorizirano javno pot - JP 922354 oziroma JP 3 922351 v neposredni bližini. Na območju posamične poselitve se po javno dostopnih podatkih že nahajajo priključki na elektro omrežje (podzemni vod NN 0,4 kV), priključek na elektronske komunikacije (distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja) v kabelski kanalizaciji, priključek na vodooskrbno cev (lokalni vodovod za pitno vodo in cevovod za tehnološko vodo). Sanitarna odpadna voda se bo odvajala v novo malo komunalno čistilno napravo. Zbiranje in odvajanje padavinske odpadne vode s strešin se izvede preko strešnega odvodnjavanja s ponikanjem v ponikovalnice, prav tako z utrjenih povoznih površin. Padavinske odpadne vode s strešin se pred ponikanjem očistijo preko peskolovov, z utrjenih in povoznih površin pa preko lovilcev olj in maščob. Ravnanje z odpadki (ločeno zbiranje in odvoz) je sistemsko urejeno na nivoju celotne občine, mesto za posode za ločene frakcije komunalnih odpadkov se predvidi na dostopnem mestu.</i>			
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
opombe: <i>S predvideno gradnjo na območju širitve se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj načrtovana gradnja ne bo povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode.</i>			
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
opombe: <i>Načrtovana širitev območja ČD 01 posega na kmetijsko zemljišče z boniteto, ki je nižja od 40 (26 in 27). Izvorno območje s predlagano širitvijo se nahaja na ekološko pomembnem območju Julijske Alpe (ID 21100), območju Natura 2000 Julijci – SPA (SDF ID SI5000019) in območju Natura 2000 Julijske Alpe – SAC (SDF ID SI3000253) ter na zavarovanem območju Triglavski narodni park (ID 1412) (tretje varstveno območje). Lokacijska preveritev leži v območju kulturne dediščine (kulturna krajina, naselbinska dediščina, stavbna dediščina) Julijske Alpe - Triglavski narodni park (EDŠ 7593) ter v območju Čadrg – Vas – naselbinska dediščina. Nahaja se na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter na plazljivem območju majhne, srednje do velike verjetnosti pojavljanja plazov. Zaradi poseganja na erozijska in plazjiva območja, je bilo kot strokovna podlaga za izdelavo LP izdelano Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo z oceno erozijske ogroženosti, s katerim se je preverilo dejansko ogroženost območja in opredelilo ukrepe in pogoje njihove izvedbe za eliminiranje negativnih vplivov na samo gradnjo in okolico.</i> <i>Na druga območja varovanj in omejitev načrtovana ureditev ne posega.</i> <i>Pristojne strokovne službe v mnenjih ugotovijo skladnost predlagane širitve območja s področnimi predpisi in ustreznost predlaganih posegov na območju širitve.</i>			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe:			

Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč v okviru posamične poselitve so bile upoštevane fizične značilnosti zemljišča. Predlagano povečanje stavbnih površin posamične poselitve na zahodu zaselka sledi fizičnim lastnostim zemljišč - naklonu in orientaciji terena (travnat teren je manj strm in ugodne zahodne orientacije), poteku dostopnih poti in liniji obstoječih stavb. Zemljišče je last investitorja, nova stavba se lahko umesti v linijo z obstoječimi stanovanjskimi hibami, z dostopom in parkirnimi mesti se bo lahko navezovala na javno pot preko obstoječega dovoza.

Ker razširitev stavbnega zemljišča sega na plazljivo območje zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov, je bilo za potrebe preveritve dejanske ogroženosti območja izdelano Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo z oceno erozijske ogroženosti. Ob ustrezni izvedbi v Geotehničnem poročilu opredeljenih pogojev gradnje je lokacija z geomehanskega in hidrogeološkega stališča sprejemljiva za gradnjo in ne bo imela negativnega vpliva na okolico in prav tako ne bo vplivov okoliškega terena na gradnjo.

3. NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Področje	Nosilec urejanja prostora
Poselitev	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direktorat za prostor in graditev Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
Kmetijstvo	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za kmetijstvo Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
Varstvo narave	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direktorat za naravo Sektor za upravne zadeve s področja narave Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
Erozijska in plazljiva območja	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode Hajdrihova ulica 28C, 1000 Ljubljana
Varstvo kulturne dediščine	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direkcija RS za kulturno dediščino Maistrova 10, 1000 Ljubljana
Oskrba s pitno vodo ter odvajanje in čiščenje komunalnih voda	KOMUNALA TOLMIN d.o.o. Poljubinj 89h, 5220 Tolmin
Priključevanje na elektroenergetsko omrežje	ELEKTRO PRIMORSKA d.d., DE TOLMIN Poljubinj 100, 5220 Tolmin
Priključevanje na lokalno cesto	OBČINA TOLMIN, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin

Sanja Sivec Levpušček
občinski urbanist



Vročiti:

- nosilec urejanja prostora – po seznamu

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu