

**ZAVOD RA ZA VARSTVO NARAVE
OBMOČNA ENOTA NOVA GORICA
Delpinova ulica 16**

5000 Nova Gorica

Bled, dne: 14.10.2025

VAS ZNAK: 3563-___/2025

NAŠ ZNAK: 3501-5/2025-4

**ZADEVA: OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE TOLMIN
LOKACIJSKA PREVERITEV LP 12 (ID ___)
Določitev obsega stavbnega zemljišča v območju naselja Čadrg (Na Križu)
Mnenje upravljavca narodnega parka**

Javni zavod Triglavski narodni park (v nadaljevanju JZ TNP) je dne 7. 10. 2025 po elektronski pošti prejel poziv Zavoda RS za varstvo narave – Območne enote Nova Gorica, da pripravi strokovno mnenje z vidika varstva narave k Lokacijski preveritvi Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) Občine Tolmin za določitev obsega stavbnega zemljišča za območje posamične poselitve (območje razpršene poselitve »A«; enota urejanja prostora »ČD 01«) – za del območja v zaselku Na Križu, ki obsega del zemljišča, parc. št. 282/1 k.o. 2235-Čadrg v Občini Tolmin.

Lokacijska preveritev predstavlja instrument prostorskega načrtovanja (manjša sprememba izvedbene regulacije prostora), zato upravljavec narodnega parka na podlagi določb 29. člena in 5. točke prvega odstavka 42. člena *Zakona o Triglavskem narodnem parku* (Uradni list RS, št. 52/10, 46/14 – ZON-C, 60/17, 82/20 in 18/23-ZDU-1O – v nadaljevanju ZTNP-1) podaja v postopku izdaje mnenja nosilca urejanja prostora o ustreznosti elaborata za področje varstva narave naslednje ugotovitve in mnenje:

1. Postopek skladno z določbami *Zakona o urejanju prostora* (ZUreP-3 – Uradni list RS, št. 199/21, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – IUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25-odl. US) vodi Občina Tolmin, padlih borcev 2, 5220 Tolmin, izdelovalec elaborata lokacijske prostorskega akta, št. 03/24, september 2024) je projektantsko podjetje Studio FORMIKA d.o.o., Kraška ulica 2, 1380 Nova Gorica.

S pozivom so bili posredovani:

- Elaborat lokacijske preveritve z grafičnimi prikazi predlaganega povečanega stavbnega zemljišča na obravnavanem območju posamične poselitve (z oznako »ČD 01«) (Studio FORMIKA d.o.o., Kraška ulica 2; št. projekta 04/2025, maj 2025, dopolnitev september 2025);
- Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo z oceno erozijske z oceno erozije, plazovitosti, možnosti odvodnje voda in ukrepi za eliminiranje morebitnih negativnih vplivov (Geološko projektiranje d.o.o. Idrija, št. 705-026/2025, marec 2025).



- Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve Z ZUreP-3 (Občina Tolmin, št. 351-0075/2025 z dne 18.08.2025);
 - kartografski prikaz obravnavanega območja z namensko rabo prostora.
2. Območje lokacijske preveritve leži v tretjem varstvenem območju, tj. robnem območju Triglavskega narodnega parka (ZTNP-1 – Priloga 2), znotraj funkcionalnega območja naselja Čadrg, oziroma zaselka v srednjem delu vasi Na Križu (na njegovem zahodnem robu).
- Del zemljišča, na katerem je predlagano povečanje/širitev območja stavbnega zemljišča, leži v ekološko pomembnem območju Julijske Alpe (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18) ter v posebnem ohranitvenem območju (POO) Julijske Alpe (koda območja SI0000253) in posebnem območju varstva (POV) Julijci (koda območja SI5000019) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13, 3/14, 21/16 in 47/18).
- Zemljišča ležijo v območju dveh registriranih enot nepremične kulturne dediščine: Julijske Alpe – Triglavski narodni park (EID 1-07593 / kulturna krajina) in vas Čadrg (EID 1-16104 / naselbinska dediščina) (*Pravilnik o registru kulturne dediščine* – Uradni list RS, št. 66/09). Na vplivnem območju je več arheoloških lokalitet.
3. Del zemljišč, ki je predmet preveritve, je z namensko rabo prostora v veljavnem prostorskem aktu – Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12 in 94/22 – v nadaljevanju OPN Tolmin) razvrščen v kmetijska zemljišča (z oznako »K2«). Obravnavani del tega zemljišča predstavlja prehod iz sadovnjaka v travinje, prav tako pa tu stoji manjši rastlinjak. Parcela je dostopna po poljski poti (utrjena koloteka), ki se odcepi z javne poti JP 922 354 oziroma JP 922352, ki poteka skozi vas Čadrg.
- Z elaboratom je predlagana sprememba obsega območja posamične poselitve znotraj enote urejanja »OPR 02« na način, da se poveča obseg oziroma razširi območje stavbnega zemljišča na območju z oznako »K2« (druga kmetijska zemljišča). Skupen obseg spremembe stavbnega zemljišča znaša 599,86 m² (torej v obsegu zakonsko dopustnih 600 m²), ki v celoti predstavlja povečanje območja stavbnega zemljišča na račun sedanjih (ostalih) kmetijskih zemljišč (»K2«). Z lokacijsko preveritvijo je tako predlagano povečanje obsega stavbnega zemljišča znotraj območja razpršene poselitve »A« na skupno 8.695 m², kar predstavlja 7,4 % povečanje glede na površino izvirnega območja obravnavane enote »ČD 01« (8.095 m²).
4. Obravnavano območje skladno z *Regionalno razdelitvijo krajinskih tipov v Sloveniji* (MOP in BF, Ljubljana 1998) spada v krajinsko enoto 1.1.4.6 *Južna pobočja Bohinjsko-Tolminskih gora z dolinama Tolminke in Zadlaščice*. Zemljišča, ki so predmet obravnave, pripadajo območju doline Tolminke, ki je značilna 10 km dolga alpska dolina. Smer prostora sledi osi vodotoka – Tolminke, tako da poteka vzporedno z v pobočji umeščenima prometnicama (lokalni cesti Zatoľmin-Polog na desnem bregu in Zatoľmin-Tolminska korita-Čadrg na levem bregu Tolminke) sever/severozahod – jug/jugovzhod. Prevladuje krajinski vzorec ledeniških dolin (z zatrepi vred) z mozaično rabo prostora, v kateri prevladuje strnjeni gozdni pokrov. Reliefno ga opredeljujejo razgiban svet strmih pobočij na obeh bregovih globoko vrezane struge Tolminke z vmesnimi terasnimi izravnjavami (planina Podosojnica s povirjem Tolminke, planina Polog, območje Čadrga) in grebeni, pomembno obeležje izoblikovanosti površja daje pahljačasto razvejena mreža hudourniških grap, ki se z obeh strani stekajo v Tolminko – pred sotočjem z Zadlaščico v Koritih. Na reliefno in mikroreliefno izoblikovanost pomembno vpliva tudi tektonika, saj dolina Tolminke leži na stičišču dveh naravnih struktur – Južnih Alp in Zunanjih Dinaridov, dodatno členitev pa oblikujejo številni prelomi. Posledično je območje podvrženo intenzivni dinamiki erozijskih procesov. Prevladuje karbonatna podlaga z apnenci in dolomiti iz obdobja mezozoika; v višjih legah (pod grebenom Bohinjsko-Tolminskih gora) je razvit alpski kras s številnimi jamami (npr. sistema Pološka jama in MIG) in brezni. V pobočnih legah prevladujejo plitve rendzine, na dolinskih izravnjavah (terasah in rečnih vršajih) pa rjave pokarbonatne prsti.



Strnjena poselitev v zgornjem in srednjem delu doline je omejena na posamezne izravnave, kjer prevladuje obcestni oziroma gručasti tip naselja (Čadrg, Laz, Zadlaz-Čadrg), na posameznih prisojnih policah in bolj položnih legah je prisotna razpršena poselitev in razpršena gradnja (gruče hiš in posamične, nekdanje samooskrbne kmetije – npr. pri Bleku, pri Zastenarju, pri Pologarju, pri Ivancetu). Od teh potez se bistveno razlikuje spodnji del doline Tolminke s široko uravnanim dnem in prehodom v Tolminsko kotlino oziroma dolino Soče z obsežnejšimi kmetijskimi površinami in večjimi naselji.

V dolini na reliefno ugodnejših legah (na morenskem površju platoja ter prisojnih pobočnih legah) je tradicionalna ekstenzivna kmetijska raba prostora s pašno-košnim sistemom, ob prehodu v strmejši svet prevladujejo gozdovi (bukovi sestoji, ki jih je na prisojnih legah dopolnjuje mali jesen in črni gaber, v višjih legah tudi gorski javor) in zaraščajoče površine ter melišča, podorni grušč, nad zgornjo gozdno in drevesno mejo pa krajinska enota prehaja v gorska travišča in skalovito površje.

Za ožje območje obravnave je značilna lega na blago nagnjenem platoju – med strmim pobočjem nad Tolminko in zahodnim pobočjem pod grebenom med Rešljevo planino in Kobilnikom. Za vas Čadrg je značilna delno razložena poselitev, ki s posameznimi gručastimi zaselki (Dolenji Konec, V Borgu, Na Križu, Gorenji Konec) sledi vaški cesti, v pasu med 600 in 700 m nadmorske višine. Zahodno od vasi so sadovnjaki, travniki in posamezne njive, vzhodno od vasi (proti grebenu s Čadrškim vrhom) pa pas travniških sadovnjakov, senožeti in pašniki (v višjih legah *črče* oz. *ruti*). Na strmih legah in vzdolž hudourniških grap in jarkov prevladuje strnjen gozd. V vidni zaznavi je obravnavano območje Čadrga na prisojnim platoju kakovostna kmetijska kulturna krajina, ki jo uokvirja strnjen pobočni gozd nad Tolminko v spodnjem delu in greben s Čadrškim vrhom v zgornjem delu.

5. Območje lokacijske preveritve obsega del obravnavanega zemljišča ob zahodnem robu zaselka Na Križu, v prehodnem pasu (sadovnjak) med gručasto pozidavo in travinjem, ki na zahodnem robu preide v strnjeni gozd.

Območje preveritve predstavlja blago nagnjen teren na platoju, ki na svojem zahodnem robu prehaja v reliefno razgibano in predvsem strmo pobočje na levem bregu Tolminke. Severno od obravnavane posesti je grapa levega hudourniškega pritoka Podpasice.



Pogleda na zaselek Na Križu z označeno lokacijo načrtovane gradnje stanovanjskega objekta

V enoti urejanja prostora na obravnavanem območju je strnjen zaselek Na Križu z domačijami in pomožnimi gospodarskimi (kmetijskimi) objekti. Arhitekturno objekti pripadajo prehodnemu stavbnemu tipu s kombinacijo mediteranskih in alpskih prvin.

Z lokacijsko preveritvijo se na podlagi prostorske analize obstoječega stanja in potreb pobudnika utemeljuje razširitev območja stavbnega zemljišča v veljavnem OPN Občine Tolmin z namenom gradnje stanovanjskega objekta za potrebe mlade družine.



6. Skladno z določbami tretjega odstavka 22. člena ZTNP-1 (pravila ravnanja) je širitev obsega območja posamične poselitve znotraj obravnavane prostorske enote »ČD 01« (v območju razpršene poselitve »A«) dopustna, če:
- ne ogroža naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in krajinske pestrosti,
 - omogoča ohranjanje takega stanja v prostoru, ki zagotavlja ugodno stanje ogroženih rastlinskih in živalskih vrst,
 - ne zmanjšuje ekosistemske vrednosti in funkcije habitatnih tipov,
 - ne ogroža kulturne dediščine,
 - ne ogroža identitete in elementov prepoznavnosti narodnega parka,
 - ne povečuje obremenitev okolja,
 - ne ogroža za narodni park značilnega poselitvenega vzorca in je skladna z varstvenimi režimi.
7. Pri prostorskem načrtovanju, razvoju in ohranjanju poselitve se skladno z določbami drugega odstavka 49. člena ZTNP-1 obvezno upošteva tudi načrt upravljanja, s katerim morajo biti usklajeni tudi občinski prostorski akti (določbe prvega odstavka 22. člena ZTNP-1). Z Načrtom upravljanja Triglavskega narodnega parka 2016-2025 (Uradni list RS, št. 34/16 – v nadaljevanju NU TNP) so opredeljene usmeritve za prostorsko načrtovanje in še posebej za načrtovanje poselitve (NU TNP – Priloga: poglavje 18.14 Poselitev). Med usmeritvami, ki se vsebinsko navezujejo na lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, je mogoče izpostaviti naslednje:
- odločitev o širitvi stavbnih zemljišč v tretjem varstvenem območju narodnega parka je sprejemljiva le, če so v naselju že izkoriščene možnosti za racionalno pozidavo (npr. opuščeni stavbni fond, neustrezna raba ali namembnost objektov) in dejansko utemeljenih potreb ni mogoče zadovoljiti drugače. Širitev naselja se usmerja zunaj vidno in oblikovno kvalitetnih ali reliefno izpostavljenih robov, pri tem pa se ohranja naselbinski vzorec;
 - pri načrtovanju gradenj je potrebno ustrezno pozornost nameniti umestitvi in določitvi stavbne mase, tako da se ohranjajo merilo v prostoru, skladna zatečena prostorska razmerja (ravnovesje naravne zgradbe krajine in ustvarjenih značilnosti), značilni robovi (npr. reliefne stopnje, gozdni rob), značilni pogledi (na kakovostne naravne in oblikovane prvine ...);
 - pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati arhitekturno identiteto predmetnega območja, torej značilnosti tolminsko-kobariškega stavbnega tipa (arhitekturno oblikovanje – tlorisna zasnova, višinski gabarit, pročelja, stavbne prvine, zasnova strehe), tradicionalne tehnike gradnje in lokalno tipična gradiva.
8. Z elaboratom lokacijske preveritve predlagano povečanje območja posamične poselitve je z vidika varstva in upravljanja narodnega parka pogojno sprejemljivo – ob ustreznem umeščanju stanovanjskega objekta:
- območje obravnave spada v tretje varstveno območje, tj. robno območje, ki je namenjeno ohranjanju in varovanju biotske raznovrstnosti, naravnih vrednot in kulturne dediščine ter izrazitih ekoloških, estetskih in kulturnih kakovosti krajine, ohranjanju poselitve ter spodbujanju trajnostnega razvoja, usklajenega s cilji narodnega parka;
 - širitev stavbnega zemljišča omogoča novogradnjo, prednostno objekta za stanovanjske potrebe. Vrsta in velikost objekta ter zunanja ureditev oziroma infrastrukturna oprema morajo biti v sorazmerju z merilom prostora ter podrejena obstoječim prostorskim danostim, predvsem omejitvam z vidika konfiguracije (naklon) in stabilnosti terena, prav tako pa ne smejo spremeniti ali razvrednotiti kakovostnih značilnosti ambienta strnjenege vaškega zaselka Na Križu in kulturne kmetijske krajine. Izvorno območje posamične poselitve je komunalno opremljeno, tako da je mogoče predvideno stavbo mogoče priključiti na lokalno javno gospodarsko infrastrukturno omrežje.
- Skladno z navedenim – prednostno z vidika ohranjanja gručaste zasnove zaselka, strnjene pozidave in prostorskih razmerij – se predlaga umestitev enostanovanjske hiše na območju



sedanjega senika (senik se lahko ob utemeljenih potrebah nadomesti na lokaciji, zahodno od poselitvenega jedra). Predvidena lokacija nove stanovanjske hiše na s tem ELP načrtovanem razširjenemu stavbnemu zemljišču odstopa iz gradbene linije in poselitvenega vzorca;

- povečan obseg območja posamične poselitve predstavlja funkcionalno razširitev obstoječe poselitve – na zahodnem robu zaselka. S samim umeščanjem objekta, določitvijo stavbne mase in izvedbo gradnje ter zunanjo in infrastrukturno ureditvijo je potrebno ohraniti geomorfološke razmere (delno vkopan objekt) in obstoječo drevnino (sadno drevje), tako da se zatečene fizične lastnosti zemljišč spreminjajo le v manjšem – nujno potrebnem – obsegu;
 - povečan obseg območja stavbnega zemljišča obravnavane enote urejanja prostora »ČD 01« v elaboratu lokacijske preveritve je predlagan zahodno od meje izvornega območja. Nova meja enote posamične poselitve je opredeljena ob upoštevanju zatečenih značilnosti in omejitev, tako da je stavbno zemljišče določeno na delu obravnavanega zemljišča (parc. št. 282/1 k.o. 2235-Čadrg), na katerem že stojita pomožni kmetijski objekt (senik oz. hlev za drobnico s prostorom za seno v ostrešnem delu) in rastlinjak (vzdolž lokalne ceste), ki je primeren za gradnjo stavbe in spremljajoče infrastrukturne ureditve;
 - pri določitvi obsega in poteka meje povečanega območja enote posamične poselitve obravnavane prostorske enote »ČD 01« se smiselno sledi zgoraj navedenim določbam tretjega odstavka 22. člena ZTNP-1 (pravila ravnanja) ter varstvenim in razvojnim usmeritvam za poselitev, opredeljenim z NU TNP.
9. Pri podrobnejšem načrtovanju je potrebno poleg izvedbenih pogojev in meril, opredeljenih z OPN Občine Tolmin, upoštevati:
- s posegi v prostor naj se ohranja avtohtoni poselitven vzorec, značilno krajino in kulturno dediščino (določbe pete alineje tretjega odstavka 22. člena ZTNP-1);
 - posege v prostor naj se izvaja v obsegu, na način in z uporabo tehničnih pripomočkov, ki najmanj ogrožajo cilje narodnega parka, naravno ravnovesje, ugodno stanje rastlinskih in živalskih vrst, naravne, krajinske in kulturne vrednote v narodnem parku, kulturno dediščino in sam narodni park (določbe prvega odstavka 23. člena ZTNP-1);
 - pri gradnji naj se prednostno uporablja materiale, značilne za narodni park, ter gradi skladno z značilnostmi kulturne dediščine v narodnem parku in na način, ki upošteva stavbno tipologijo območja (določbe drugega odstavka 23. člena ZTNP-1);
 - varstvene in razvojne usmeritve za poselitev, opredeljene z NU TNP (Priloga: poglavje 18.14 *Poselitev*), kar za predmetno enoto urejanja prostora pomeni naslednje:
 - z vsemi posegi – umestitvijo in gradnjo objekta (objektov), zunanjo ureditvijo in komunalno opremo ter njihovimi razsežnostmi – je potrebno upoštevati zatečeno mikoreliefno izoblikovanost površja, nagnjenost terena in vegetacijske prvine ter namensko rabo in grajene prvine v enoti urejanja prostora,
 - z načrtovano gradnjo se je potrebno prilagoditi poselitvenemu vzorcu, tj. oblikovanju gručaste zasnove zaselka (združevanje stavb v strnjeno skupino),
 - stavbna masa (tlorisni in višinski gabariti) objekta (objektov) naj bo prilagojena merilu prostora in razmerju do grajenih prvin v neposredni soseščini, tako da ne bo dodatno vidno izpostavljen. Z umestitvijo, orientacijo in gabariti objekta je potrebno ohranjati stavbni ambient ob cesti, hkrati pa varovati kakovostne poglede,
 - pri arhitekturnem oblikovanju naj se upošteva tipološke prvine znotraj kakovostnega grajenega ambienta zaselka Na Križu oziroma vasi Čadrg, v katerem se prepletajo poteze alpske in mediteranske hiše,
 - pri zunanji ureditvi (vozne, parkirne in pohodne utrjene površine, infrastrukturni priključki, zasaditev) naj se upošteva obstoječe naravne krajinske gradnike in dejansko rabo v prostoru (gradbena parcela predstavlja skrajni robni del – na stiku s kmetijskimi zemljišči).



10. Opredelitev upravljavca narodnega parka do konkretnega posega v prostor bo podana v postopku izdaje projektnih pogojev in mnenja pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja. Javni zavod TNP bo v tem postopku sodeloval z nosilcema urejanja prostora: Zavodom RS za varstvo narave – Območno enoto Nova Gorica na področju ohranjanja narave in z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije – Območno enoto Nova Gorica na področju varstva kulturne dediščine.

Mnenje upravljavca narodnega parka k projektni dokumentaciji bo pripravljeno na podlagi varstvenih režimov in pravil ravnanja, določenih z ZTNP-1, ter varstvenih in razvojnih usmeritev za dejavnosti, opredeljenih z NU TNP.

S spoštovanjem!

Pripravil:
Igor Zakotnik
Strokovna služba



Dr. Tit Potočnik
Direktor