

OBČINA TOLMIN



**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
4. SPREMEMB IN DOPOLNITEV
OPN OBČINE TOLMIN**

DECEMBER 2021



URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana, Tel: 01 420 18 80

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPN OBČINE TOLMIN 4. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE

Naročnik:

zasebni

Pripravljaivec:

OBČINA TOLMIN, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin
Župan: Uroš Brežan

Izdelal:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana
tel.: 01 420 18 80, e-pošta: info@urbi.si
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.



Odgovorni vodja projekta:

Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 A



Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.
Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh.
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta:

URBI-2185

Datum:

december 2021

VSEBINA

1.	NAMEN PRIPRAVE 4. SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN TOLMIN	2
2.	OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČIJ S PRIKAZOM UMESTITVE NAČRTOVANIH POSEGOV V PROSTOR.....	3
2.1	PREDLOG SPREMEMBE	8
3.	OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV in DRUGIH RAZVOJNIH DOKUMENTOV.....	10
3.1	VSEBINSKA USKLADITEV VELJAVNEGA OPN Z ZAHTEVAMI ZUREP-2	10
3.2	UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2	10
3.3	UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE.....	13
3.4	UPOŠTEVANJE DOLOČB PRAVILNIKA OPN.....	14
3.5	USKLAJENOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI	14
3.5.1	SKLADNOST S SPRO	14
3.5.2	SKLADNOST SPREMEMB S STRATEŠKIM DELOM OPN OBČINE TOLMIN.	15
3.6	SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA IN IZHODIŠČI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	17
3.6.1	VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	17
3.6.2	OHRANJANJE NARAVE.....	18
3.6.3	VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE.....	18
3.6.4	VARSTVO VODNIH VIROV, PODTALNICE IN VODA	18
3.6.5	VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	18
3.6.6	DRUGA VARSTVENA OBMOČJA	18
4.	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI ZARADI PREDLAGANIH REŠITEV	19
5.	OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO 4 SD OPN TOLMIN.....	19

1. NAMEN PRIPRAVE 4. SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN TOLMIN

Namen priprave četrth sprememb in dopolnitev OPN Občine Tolmin (v nadaljevanju kot 4 SD OPN) je določitev ustrezne namenske rabe prostora v vasi Gorenji Log za potrebe novega turističnega nastanitvenega objekta - ZEN EMERALD oz. razvoja turistične dejavnosti na skrajnem jugovzhodnem delu občine Tolmin. Takšen razvoj pomeni tudi oživitev propadajoče stare kmetije z lokalnim poimenovanjem »Šmlakar«.

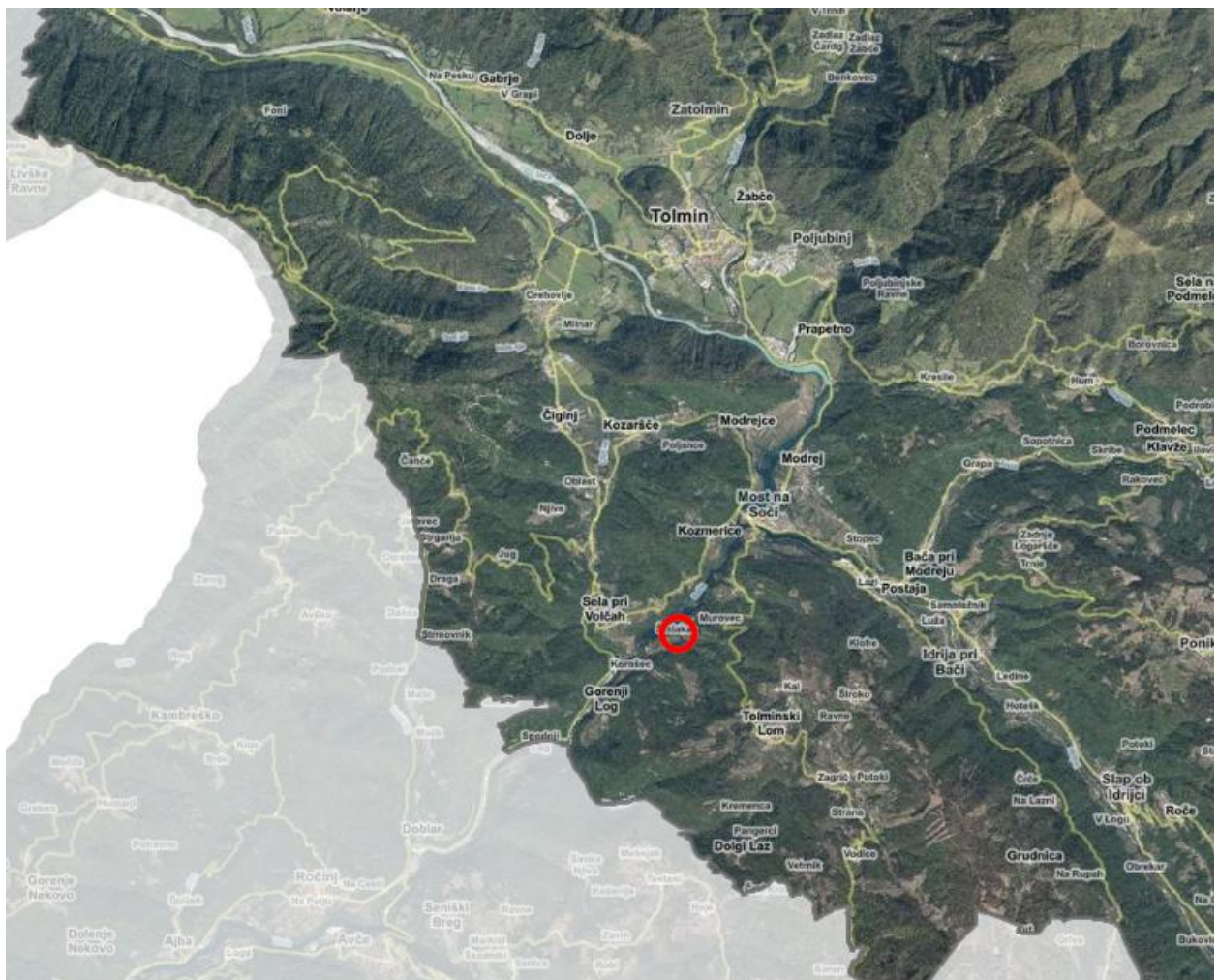
Načrtuje se prenova treh obstoječih objektov za nastanitveno dejavnost z dodatno (nadstandardno) ponudbo (wellness, bazen, bar) in gradnja glamping hišic .

Lokacija v Gorenjem Logu je primerna za vzpostavitev tovrstnih dejavnosti.

Območje Občine Tolmin se ureja z Občinskim prostorskim načrtom Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12; Uradni list RS, št. 44/13; Uradni list RS, št. 37/15), v nadaljevanju kot OPN Tolmin.

Namenska raba prostora po OPN na obravnavani lokaciji je stavbno zemljišče z nam. rabo »A« (površine razpršene poselitve), kmetijsko zemljišče z namensko rabo »K2« in gozdno zemljišče z namensko rabo »G«.

Veljavna namenska raba v prostoru ne omogoča izvedbe vseh načrtovanih dejavnosti in objektov za potrebe oživitve kmetije ter razvoja turistične dejavnosti, zato je treba spremeniti namensko rabo ter določiti novo stavbno zemljišče s postopkom sprememb in dopolnitev OPN, skladno s 123. členom Zurep-2.



Slika 1: lega območja sprememb v širšem prostoru na DOF (vir: PISO).

2. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČIJ S PRIKAZOM UMESTITVE NAČRTOVANIH POSEGOV V PROSTOR

Območje nekdanje kmetije obsega naslednja zemljišča, vsa k.o. Lom (2255), z namensko rabo in površinami, vsa v lasti investitorja, ki so predmet sprememb in dopolnitev:

šifra k.o.	ime k.o.	Št. parcele	primarna nam.raba	površina v m2
2255	LOM	422/10	stavbna zemljišča (100%)	656,00
2255	LOM	423	kmetijska zemljišča (100%)	7.733,00
2255	LOM	422/12	stavbna zemljišča (100%)	45,00
2255	LOM	422/1	pretežno kmetijska zemljišča (64%)	5.091,00
2255	LOM	406/3	pretežno kmetijska zemljišča (87%)	15.451,00
2255	LOM	422/11	stavbna zemljišča (100%)	61,00
2255	LOM	422/2	kmetijska zemljišča (100%)	327,00



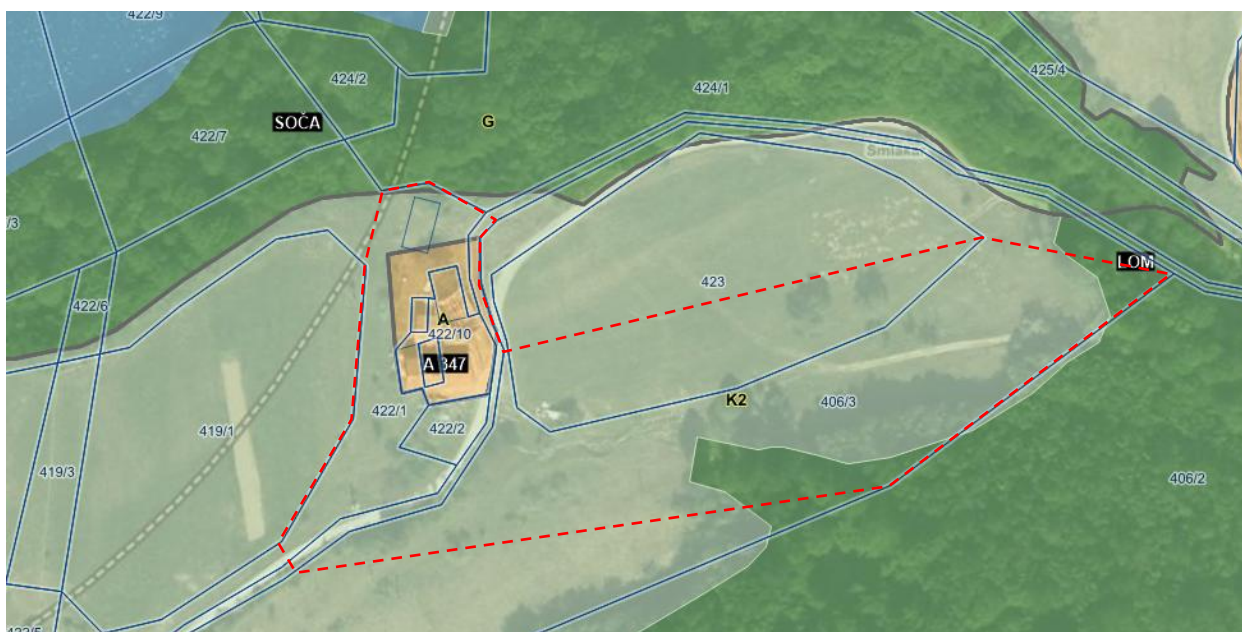
Slika 2: pogled na domačijo iz Z (vir: osebni foto arhiv investitorja).



Slika 3: pogled na domačijo iz V (vir: osebni foto arhiv investitorja).



Slika 4: pogled na domačijo Šmalkar iz zraka iz Z proti V in okvirno območje ZEN EMERALD (vir: osebni foto arhiv investitorja).



Slika 5: izsek iz namenske rabe prostora po OPN Tolmin in okvirnega območja ZEN EMERALD (vir: PISO).



Slika 6: izrez iz prikaza obstoječega stanja (vir: Prikaz obstoječega stanja prostora, plusminus30 d.o.o.)

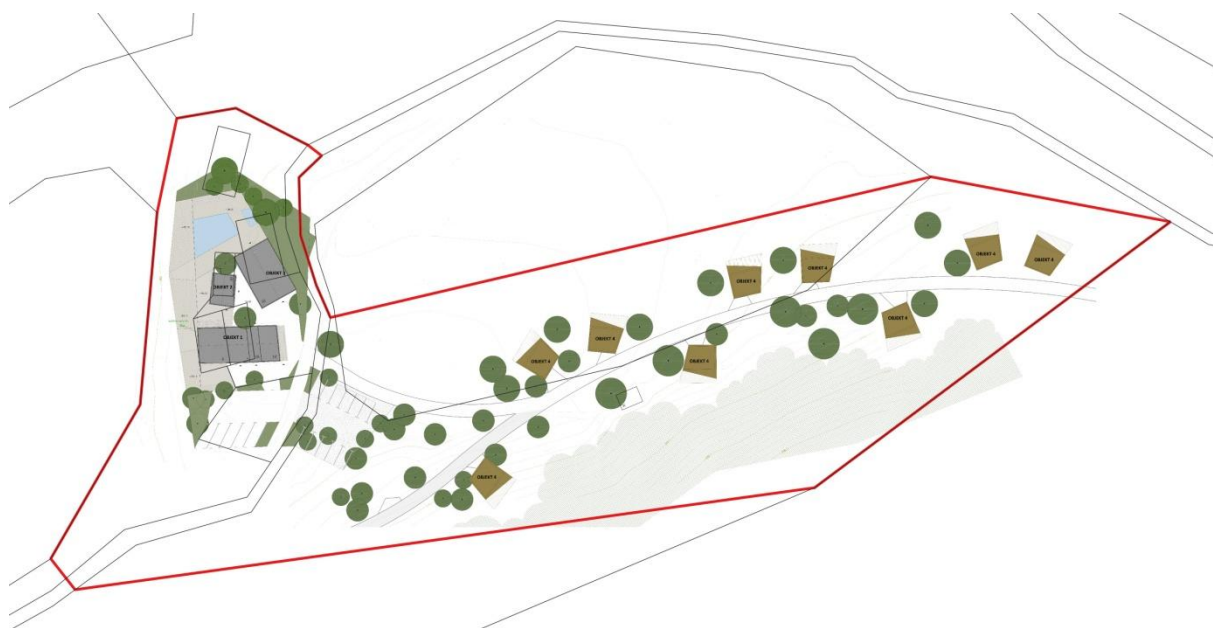
Popis obstoječih objektov obstoječe domačije:

Označba objekta v IDZ	Št. KO	Št. parcele	Št. stavbe	SID	Površina (zemljišče pod stavbo, podatek iz geodetskega posnetka)	Dejanska raba
OBJEKT 1	2255	422/11	15	24991379	145,50 m ²	Stanovanjska stavba
OBJEKT 2	2255	422/12			41 m ²	Kašča
OBJEKT 3	2255	422/10	275	31947081	122,95 m ²	Skedenj

Obstoječi objekti na območju domačije so v dotrajani. Načrtuje se prenova propadajočih objektov in postavitve osem do devet glamping hišic. Obstoječi objekti so v območju stavbnih zemljišč.

Programska zasnova ZEN EMERALD predvideva naslednje objekte ter ureditve po prenovi in spremembi v OPN:

- Znotraj območja stavbnih zemljišč z EUP A 347, z nam. rabo A, na parc. št. 422/10, 422/11, 422/12, 422/1-del, vse k.o. 2255-Lom, se načrtuje prenova obstoječih objektov:
 - OBJEKT 1:
Osrednji objekt: v pritličju ima recepcijo s pisarno in eno nastanitveno enoto. V kleti objekta so servisni prostori in kolesarnica. V nadstropju in mansardi sta še dve nastanitveni enoti.
 - OBJEKT 2:
Kašča: v kleti in pritličju je manjši bar, ki se v kleti razširi v okuševalnico vin in sira.
 - OBJEKT 3:
Skedenj: pritličje je v celoti namenjeno wellnessu, v nadstropju in mansardi pa so štiri nastanitvene enote.
- Na kmetijskih zemljiščih in gozdnih zemljiščih z EUP LOM, z nam. rabo K2 in G, se načrtujejo:
 - na parc. št. 423-del, 406/3 –del: 9 glamping hišic. Vsaka je v celoti namenjena posamezni nastanitveni enoti. Načrtuje se tudi dostop do posameznih hišic in zunanja parkirišča.
 - na parc. št. 422/2-del, 422/1-del: zunanje ureditve, zunanja parkirišča in pešpoti.



Slika 7: izrez iz predloga idejne zasnove – predlog ureditve (vir: Predlog nove ureditve prostora, plusminus30 d.o.o.).

Po veljavnem OPN so na nam. rabi A dopustne rekonstrukcije objektov in možni, spodaj navedeni, posegi ter dejavnosti z upoštevanjem določil za SK in drugih prostorskih izvedbenih pogojev.

119. člen OPN Tolmin za površine razpršene poselitve (A) določa:

119. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve)

Območja osnovne namenske rabe »A – območja razpršene poselitve« predstavljajo območja poselitve izven naselij kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik manjših strnjenih naselij (manjša gručasta naselja). Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 19: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve

Namenska raba	A – površine razpršene poselitve
Podrobna namenska raba	SK, SS, CD, SB, A-SK-P
Zelene površine	Za A se prevzemajo določila za SK.
Dopustna izraba	Za A (SS) se prevzemajo določila za SK. Za A (SP) se prevzemajo določila za SK. Za A (CD) se prevzemajo določila za CDk.
Merila in pogoji za oblikovanje	Za A (SB) se prevzemajo določila za SK. Za A (SK-P) se prevzemajo določila za SK.
Posebnosti A	– na območju kmetij je potrebno ohraniti ali nadgrajevati prvotno zasnovo kompleksa – za opravljanje dejavnosti ribištva (ribogojnice) je potrebno pridobiti strokovno mnenje organizacije za varstvo narave

118. člen OPN Tolmin za površine podeželskega naselja (SK) določa:

118. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)

(1) Območja osnovne namenske rabe »S – območja stanovanj« so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim. Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 18: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih

Namenska raba	S – območja stanovanj	
Podrobna namenska raba	SK Površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.	
Členitev podrobne namenske rabe	SK Površine podeželskega naselja	SKj Vaško jedro
Zelene površine	/	/
Dopustna izraba	FZ: 0.4	FZ: 0.4

Merila in pogoji za oblikovanje	
splošni	– Fasade: – oblikovanje fasad in arhitekturnih členov naj bo usklajeno s tradicionalno značilnim stavbnim tipom; – fasade so lahko horizontalno in vertikalno členjene, odprtine naj bodo praviloma v obliki pravokotnikov. Gabariti: – višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 100 m od roba objekta v enoti urejanja prostora, razen pri gospodarskih objektih; – višina nestanovanjskih kmetijskih stavb ne sme presegati 13 m; – kota pritličja je na ravnem ali nagnjenem terenu do 10% največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu; – osnovni kubusi stanovanjskih stavb so praviloma pravokotne oblike z razmerjem stranic v skladu z določili po posameznih krajinskih tipih. Strehe: – strehe so praviloma dvokapne in simetrične; – smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico; – večkapne (štirikapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe; – sodobno oblikovane strehe (npr ravne ali enokapne strehe) so dovoljene na dozidavah. Območje SKj: – na območjih SKj je poudarjena kakovostna zasnova jeder naselji in kakovostne arhitekturne prvine objektov. Te se ohranja pri novogradnjah upošteva. Drugo: Posamezne gradnje je možno oblikovati v kontrastu z okoljem, in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oziroma nasprotnost oblike za cilj vzpostaviti novo kvaliteto prostorsko dominantno ali doseči večjo razpoznavnost območja, zlasti z novogradnjami v središčih posameznih naselij, na prometnih vozliščih, na zaključkih stavbnega niza ali v oblikovno neenotnih oziroma degradiranih območjih. O ustreznosti rešitve odloči občinska pristojna strokovna služba.
Tolminski in Kanalski Lom	– Višinski gabariti: – P+1 ali P+2 Tlorisna razmerja: – pravokotni tloris min. 1:1,2 Strehe: – naklon strehe od 25° do 45° korčna ali korčni po strukturi in barvi podobna kritina ali siva kritina

117. člen OPN Tolmin določa dopustne dejavnosti po namenski rabi:

117. člen

(dopustne dejavnosti po namenski rabi prostora)

(1) Dopustne dejavnosti po namenskih rabah prostora so:

Tabela 17: Dopustne dejavnosti po namenskih rabah prostora

NAMENSKA RABA PROSTORA	DEJAVNOSTI
S – OBMOČJA STANOVANJ velja za SSe, SSs, SSv SK, SB	So namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem. Izključujoče dejavnosti za vsa območja stanovanj predelovalne dejavnosti ravljanje z odpadki in odpadki, saniranje okolja promet in skladiščenje trgovina na debelo
SS – stanovanjske površine SSe, SSs, SSv SK – površine podeželskega naselja SK, SKj	osnovna dejavnost bivanje spremljajoče dejavnosti centralne dejavnosti gostinstvo poslovne dejavnosti druge dejavnosti, ki služijo tem območjem dodatne spremljajoče dejavnosti za SK predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva, in obrt druge dejavnosti, ki služijo tem območjem

Po veljavnem OPN na nam. rabi K2 in G načrtovane ureditve za ZEN EMERALD niso dopustne, zato se v postopku 4 SD OPN Tolmin predlaga spremembe namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev. Na stavbnem zemljišču se določi ustreznejša namenska raba.

2.1 PREDLOG SPREMEMBE

Za potrebe razvoja gostinskega nastanitvenega objekta ZEN EMERALD se predlaga sprememba namenske rabe stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč v stavbno zemljišče na parc. št. 894, 1736-del, 895, vse k.o. Lom. Določijo se prostorski izvedbeni pogoji za urejanje, in sicer:

- določi se nova EUP GL 02,
- določi se namenska raba BTp – površine za turizem na podežlju,
- nam. raba iz A v EUP A 347 se spremeni v BTp,
- določijo se podrobni prostorski izvedbeni pogoji za EUP GL 02, in sicer:
 - za glamping hišice: izjemoma se dopusti svojstveno oblikovanje.

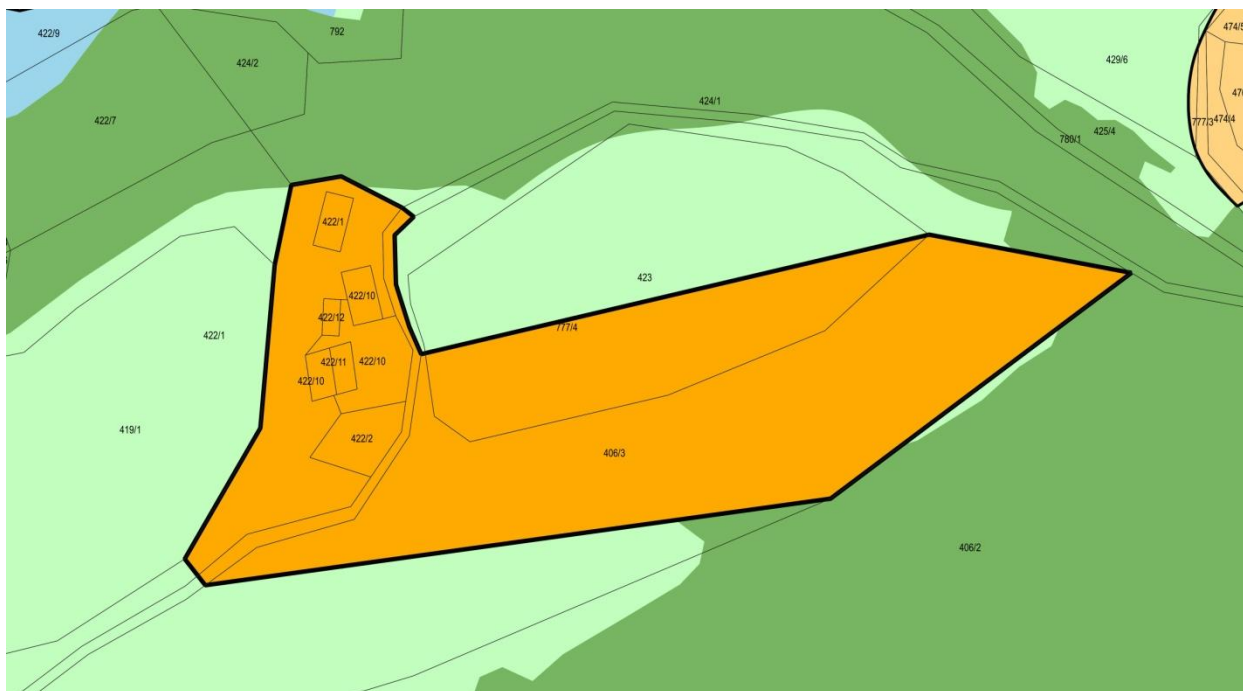
Površina spremembe namenske rabe:

- iz A v BTp je pribl. 1.265,50 m²,
- iz K2 v BTp je pribl. 12.640,00 m²,
- iz G v BTP pa 1.100 m².

Skupna površina vseh sprememb nam. rabe znaša pribl. 15.000 m² oz. 1,5 ha.



Slika 8: prikaz namenske rabe prostora po OPN in območje predvidene spremembe v 4 SD OPN.



Slika 9: prikaz namenske rabe prostora po uveljavitvi 4 SD OPN.

3. OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV IN DRUGIH RAZVOJNIH DOKUMENTOV

3.1 VSEBINSKA USKLADITEV VELJAVNEGA OPN Z ZAHTEVAMI ZUREP-2

Prvi odstavek 99. člena Zakona o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (ULRS, št. 127/20; v nadaljnjem besedilu: ZIUOPDVE) določa, da ne glede na določbo druge alineje drugega odstavka 278. člena ZUreP-2 občini ni treba ob prvih spremembah OPN določiti UON in ODRN, kadar se ne predlaga sprememba namenske rabe kmetijskih zemljišč v obsegu več kot 10 ha.

Četrti odstavek 99. člena ZIUOPDVE določa, da določbe 99. člena ZIUOPDVE veljajo za tiste spremembe in dopolnitve OPN, za katere občina sprejme sklep o pripravi sprememb in dopolnitev OPN do 31. decembra 2021.

Izhodišča za pripravo 4 SD OPN Občine Tolmin upoštevajo interventni zakon in se v tem postopku ne določa ureditvenih območij naselij.

Predvidena površina spremembe iz kmetijskih zemljišč (K2) v stavbno zemljišče (BTp) je pribl. 12.640,00 m² oz. 1,2 ha.

3.2 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2

Načrtovanje sprememb v postopku 4 SD OPN Občine Tolmin je v skladu temeljnimi pravili ZUREP-2:

- 17. člen (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja)*
- (1) Usklajevanje interesov poteka od prvega oblikovanja razvojne zamisli dalje, pri čemer se zagotovijo preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje udeležencev.
- (2) Pri urejanju prostora morajo država in občine ter drugi udeleženci v okviru svoje organiziranosti in pristojnosti sodelovati in se usklajevati.
- (3) Država mora za uresničevanje ciljev urejanja prostora v okviru svoje organiziranosti zagotoviti sodelovanje in usklajevanje med resorji in interesnimi področji.
- (4) Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na potrebe družbe, razpoložljivost in kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti ter da se upoštevajo obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin.

Načrtovana sprememba je v skladu temeljnimi pravili o sodelovanju in usklajevanju pri oblikovanju ter sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja:

- z določbo (1) odstavka 17. člena, saj se od oblikovanja razvojne zamisli dalje (ureditev gostinsko-nastanitvenega objekta) zagotavlja preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje udeležencev (investitor, občina, pripravljavci prostorskih aktov in javnost v nadaljevanju postopka);
- z določbo (4) odstavka 17. člena glede doseganja trajnostnega razvoja glede na potrebe družbe, razpoložljivost in kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti (primerna in lastniška zemljišča v neposredni bližini obstoječih objektov, razvoj podeželja).

18. člen (vrednotenje vplivov)

(1) Pri urejanju prostora se odločitve sprejemajo na podlagi vrednotenja njihovih vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje. Vrednotenje vplivov se izvaja v postopku priprave prostorskih aktov, ko so še odprte različne možnosti rešitev in se lahko izbere takšna

rešitev, ki je vsestransko sprejemljiva in ugodno ovrednotena.

(2) Pri vrednotenju vplivov se analizira in ovrednoti vpliv na naslednja področja:

- krepitev in varovanje zdravja ljudi,
- razvoj družbenih dejavnosti,

- gospodarski razvoj,
- varstvo okolja,
- ohranjanje narave,
- poselitev,
- krajino,
- kulturno dediščino in arheološke ostaline,
- varstvo kmetijskih zemljišč in varovanje gozdov,
- obrambo države,
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in
- druga relevantna področja za posamezen primer.

(3) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, za prostorske akte treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje ali presojo sprejemljivosti, se presoji izvedeta v postopku priprave prostorskega akta. Ti presoji predstavljata smiselni del vrednotenja vplivov za področja, katere obravnava.

(4) Celovita presoja vplivov na okolje se izvede v skladu s predpisi s področja varstva okolja, presoja sprejemljivosti aktov pa v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave. Presoja sprejemljivosti prostorskih

aktov se izvaja v okviru celovite presoje vplivov na okolje. Če v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti, presojo sprejemljivosti pa je treba izvesti, se ta izvede v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Obveznosti glede celovite presoje vplivov na okolje, kot so določene v tem zakonu, se smiselno uporabljajo tudi za obveznosti glede presoje sprejemljivosti prostorskih aktov.

(5) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja za prostorske ureditve državnega pomena treba izvesti presojo vplivov na okolje ali presojo sprejemljivosti posega, se ti presoji izvedeta v postopku izdaje celovitega dovoljenja. Presoja vplivov na okolje se v tem primeru izvede v skladu s predpisi s področja varstva okolja, presoja sprejemljivosti posega pa v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave, če ta zakon ne določa drugače. Ti presoji predstavljata vrednotenje vplivov za obravnavani področji.

Načrtovana sprememba je v skladu temeljnimi pravili o vrednotenju vplivov:

- z določbo (1) odstavka 18. člena, saj so v postopek vključeni pristojni nosilci prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje;
- z določbo (2) odstavka 18. člena, saj je analiza na relevantna področja opravljena v prikazu stanja prostora. Krepi in varuje zdravje ljudi, saj gre pri gostinsko-nastanitvenem objektu ZEN EMERALD za spodbujanje rekreacijskih in športnih dejavnosti, sočasno pa tudi družbenih dejavnosti in spodbujanje gospodarskega razvoja. Pri načrtovanih spremembah je upoštevano varstvo okolja. Območje sprememb ne posega na območja ohranjanja narave. Ohranja se varovanje gozdov. Spremembe posegajo na kmetijska zemljišča, vendar gre za pozitiven vpliv, ker se z načrtovanimi ureditvami preprečuje propad obstoječih objektov, ker se izkorišča obstoječa infrastrukturna oprema in grajeni objekti. Ne vpliva na obrambo države. Spremembe posegajo v erozijsko območje, zato se pred izvedbo posega natančneje raziše geomehanske lastnosti terena ter določi potrebne zaščitne ukrepe.

20. člen (racionalna raba prostora)

(1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo.

(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge.

(3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

(4) Območjem ali objektom se lahko omogočičasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba sprejetih prostorskih načrtov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih aktih države in občine.

(5) Na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih je ne glede na določbe prostorskih izvedbenih aktov dovoljeno:

- vzdrževanje, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta,
- rekonstrukcija, če se z njo ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta, in
- nadomestna gradnja, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa od obstoječega objekta; če gre za nadomestno gradnjo zaradi naravne ali druge nesreče v skladu z zakonom, ki ureja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, mora biti vloga za izdajo gradbenega dovoljenja vložena v petih letih od nastanka naravne ali druge nesreče.

Načrtovana sprememba je v skladu temeljnimi pravili o racionalni rabi prostora:

- z določbo (1) odstavka 20. člena, saj gre pri 4 SD OPN tudi za prenovo obstoječih poseljenih območij;

- z določbo (2) odstavka 20. člena, saj se dejavnosti v 4 SD OPN razmeščajo ob že obstoječih dejavnostih (površine razpršene poselitve), kjer je gostinstvo dopustno in ne motijo druga druge;
- z določbo (3) odstavka 20. člena, saj se v 4 SD OPN zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

21. člen (prepoznavnost naselij in krajine)

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prostorski razvoj naselij se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravo in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati kakovostne dominantne poglede.

(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote ter prepoznavne značilnosti prostora in razmeščati dejavnosti tako, da je

mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.

(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
- povezanost ekosistemov;
- ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
- potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
- varstvo kulturne dediščine;
- varstvo kmetijskih zemljišč.

Načrtovana sprememba je v skladu temeljnimi pravili o prepoznavnosti naselij in krajine:

- z določbo (1) odstavka 21. člena, saj se s 4 SD OPN predvideva sanacija obstoječe domačije s hkratnim ustvarjanjem nove arhitekturne ter krajinske prepoznavnosti. Umeščanje objektov se prilagaja reliefu vasi Gorenji Log, ki se postopoma spušča proti reki Soči;
- z določbo (2) in (3) odstavka 21. člena, saj se dejavnosti v prostor razmeščajo skladno z obstoječimi.

32. člen (načrtovanje prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih)

Izven območja naselja se lahko načrtujejo nove prostorske ureditve:

- za postavitev gospodarske javne infrastrukture;
- za splošno rabo (državno in lokalno grajeno javno dobro);
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine;
- za namen turizma, športa in rekreacije;

- za izvajanje kmetijske in gozdarske dejavnosti;
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenih območij izkoriščanja;
- za namene obrambe;
- za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za izvajanje drugih dejavnosti razen stanovanjskih stavb, ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotno načrtovati v obstoječem območju naselja..

Načrtovana sprememba je v skladu temeljnimi pravili o načrtovanju prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih:

- z določbo (4) alineje 32. člena, saj se v 4 SD OPN načrtujejo površine za turizem, ki se lahko načrtujejo zunaj območja naselja.

34. člen (enota urejanja prostora)

(1) Z enoto urejanja prostora se prostor razčleni glede na enotne oblikovne značilnosti ob upoštevanju pravnih režimov. Za enoto urejanja prostora se opredelijo namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, izhajajoč iz celovite analize prostora, njegovih vrednot,

značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Enota urejanja prostora mora biti določena tako natančno, da je njene meje mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru. Enote urejanja prostora pokrivajo celotno območje občine.

Načrtovana sprememba je v skladu temeljnimi pravili o enoti urejanja prostora:

- z določbo (1) odstavka 34. člena, saj se v 4 SD OPN za predvideno spremembo namenske rabe in območje obstoječe domačije določi enotna enota urejanja prostora GL 02, ki izhaja iz značilnosti načrtovanih prostorskih ureditev;
- z določbo (2) odstavka 34. člena, saj bo EUP določena natančno po ZKP.

35. člen (določanje namenske rabe prostora)

(1) Namenska raba prostora se v skladu z usmeritvami iz prostorskih strateških aktov in ob upoštevanju področnih predpisov določi glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo.

(2) Območja namenske rabe prostora so območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč. Ministrica ali minister, pristojen za prostor (v nadaljnjem besedilu: minister) podrobneje predpiše vrste, nadaljnjo členitev in način prikazovanja namenske rabe prostora.

(3) Območja namenske rabe se določajo in prikazujejo po načelu pretežnosti, združljivosti in dopolnjevanja posameznih dejavnosti. Določajo se tako natančno, da je njihove meje mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru.

(4) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi določi v postopku lokacijske preveritve, kadar ta zakon ne določa drugače.

Načrtovana sprememba je v skladu temeljnimi pravili o določanju namenske rabe prostora:

- z določbo (1) odstavka 35. člena, saj se v 4 SD OPN za predvideno rabo (turizem) določi namenska raba prostora BTp.
- z določbo (3) odstavka 35. člena, saj gre v 4 SD OPN za določanje namenske rabe BTp, za dejavnost turizma na podeželju, ki je združljiva z namensko rabo A (površine razpršene poselitve), kjer je dopustno tudi gostinstvo.

36. člen (določanje prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji se po enotah urejanja prostora določajo glede:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
- velikosti gradbenih parcel in parcelacije,
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter obveznosti priključevanja objektov nanje,
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev,
- začasne rabe prostora,
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve in
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, ki so pomembni za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

(2) Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah in biti pripravljene tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta. Drugi izvedbeni vidiki se prepustijo nadaljnjim stopnjam prostorskega izvedbenega načrtovanja ter projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) V prostorskem izvedbenem aktu se lahko določi velikost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, ki so dopustna pri izdaji gradbenega dovoljenja in predodločbe, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere na območju izvedbenega akta oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

Načrtovana sprememba je v skladu temeljnimi pravili o določanju prostorskih izvedbenih pogojev:

- z določbo (1) odstavka 36. člena, saj se v 4 SD OPN za predvideno spremembo namenske rabe določa namembnost BTp, ki določila za oblikovanje povzema po SK, ki že velja za vas Gorenji Log po veljavnem OPN, določajo pa se tudi drugi pogoji, ki so pomembni za načrtovano prostorsko ureditev (glamping);
- z določbo (2) odstavka 36. člena, saj vsebinske rešitve v 4 SD OPN temeljijo na idejni zasnovi načrtovanih ureditev.

3.3 UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

V skladu z 266. členom ZUreP-2 je ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS

se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Pri pripravi prostorskega akta 4 SD OPN so upoštevana splošna pravila prostorskega načrtovanja, pravila za načrtovanje prostorskih sistemov (načrtovanje poselitve in namenske rabe v sistemu poselitve) ter pravila za načrtovanje in graditev objektov, skladno s (1) odstavkom 4. člena PRS.

Preverili smo, ali so navedena pravila upoštevana in ugotavljamo, da so I/2.1 pravila za načrtovanje poselitve, I/2.1.2 pravila za načrtovanje območij namenske rabe v sistemu poselitve in I/3.1 načrtovanje grajene strukture **upoštevana**.

3.4 UPOŠTEVANJE DOLOČB PRAVILNIKA OPN

Vsak OPN mora biti izdelan skladno z ZUreP-2 in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPN v skladu z ZUreP-2 še ni sprejet. Iz 301. člena ZUreP-2 izhaja, da se za pripravo OPN, do uveljavitve novega podzakonskega akta, kot predpis iz drugega odstavka 35. člena ZUREP-2 in iz tretjega odstavka 48. člena ZUREP-2 uporabljajo določbe pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2).

Vsa pravila iz navedenega pravilnika bodo uporabljena pri pripravi 4 SD OPN Tolmin.

3.5 USKLAJENOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Prvi odstavek 49. člena ZUreP-2 določa, da so prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. Prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti. Četrty odstavek 49. člena ZUreP-2 določa, da OPN temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije, regionalnem prostorskem planu in občinskem prostorskem planu.

OPN mora biti skladen z DPN, uredbo o najustreznejši varianti in uredbo o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena.

Drugi odstavek 267. člena ZUreP-2 določa, da po uveljavitvi ZUreP-2 ostane v veljavi OPN, sprejet na podlagi ZPNačrt, pri čemer se po začetku uporabe ZUreP-2:

- njegov strateški del šteje za občinski prostorski plan po ZUreP-2, ki je po določbah prvega odstavka 48. člena ZUreP-2 prostorski strateški akt;
- njegov izvedbeni del šteje za OPN po ZUreP-2, ki je po določbah drugega odstavka 48. člena ZUreP-2 prostorski izvedbeni akt.

3.5.1 SKLADNOST S SPRO

Predlagane spremembe v 4 SD OPN so skladne s cilji in usmeritvami Odloka o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2), kot sledi:

3 CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE

6 Medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij

6.1 Izkoriščanje prostorskega potenciala podeželja za razvoj raznolikih gospodarskih dejavnosti na podeželju.

III RAZVOJ PROSTORSKIH SISTEMOV Z USMERITVAMI ZA RAZVOJ NA REGIONALNI IN LOKALNI RAVNI

1 RAZVOJ POSELITVE

1.1 Razvoj mest in drugih naselij

1.1.4 Podeželska naselja, vasi in zaselki

(1) V podeželskih naseljih, vaseh in zaselkih je možna gradnja znotraj obstoječih gradbenih parcel zaradi izboljšanja pogojev za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti. Razvija se jih predvsem z nadomestno ali dopolnilno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali, če ni drugih možnosti, ob

njihovem robu. Prednost se daje prenovi in sanaciji, ki sta usmerjeni v modernizacijo kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti.

3 RAZVOJ KRAJINE

3.3 Raba naravnih virov

3.3.5. Razvoj turizma in pristočasnih dejavnosti

(2) Prostorski razvoj turističnih dejavnosti ter potrebne infrastrukture se omogoča predvsem v okviru temeljnih

turističnih območij, in sicer Julijskih Alp, Obale, Krasa, Goriške, Ljubljane, Maribora s Pohorjem, Pomurja, Obsotelja, Dolenjske, slovenskega podeželja in mest z zaledjem. V navedenih območjih se razvija kulturni, zdraviliški, podeželski, rekreativni, doživljajski, ekološki, igralniško zabaviščni in poslovni turizem ter druge oblike turizma skladno s prostorskimi značilnostmi in omejitvami.

3.5.2 SKLADNOST SPREMOMB S STRATEŠKIM DELOM OPN OBČINE TOLMIN

Predlagane spremembe v 4 SD OPN so skladne s strateškim delom OPN Občine Tolmin, kot sledi:

9. člen (stanje in značilnosti prostorskega sistema – krajina)

- (12) Celotno območje občine ima velik potencial za rekreacijsko in turistično dejavnost na prostem. Trenutno se ta odvija predvsem kot pohodništvo in planinarjenje, kolesarjenje, vodni športi, padalstvo in zmajarstvo ... Z vidika pohodništva in planinarjenja je urejenih veliko sprehajalnih poti ob jezeru in rekah, veliko je urejenih dostopov do

slapov in korit. Zanimivi so tudi gozdovi, visokogorski pašniki s planšarijami in gorske vasi. Pomembne so tudi ture med Krnom in Črno prstjo ter učne poti (Kosmačeva učna pot, Pot po Rapalski meji, Čez Most po modrost, Pot miru ...). Za kolesarjenje so pomembne kolesarske poti po Kolovratu in dolini Tolminke, v Grudnico in Špile, po dolini Trebušice, krožna pot po Šentviški planoti, poti po Baški Grapi

Načrtovana sprememba je v skladu z izhodišči in cilji prostorskega razvoja Občine Tolmin:

- z 12. odstavkom 9. člena, saj se načrtuje turistična dejavnost.

II.3 ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

18. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in drugih dejavnosti)

- (1) Zasnova prostorskega razvoja občine izhaja iz stanja v prostoru, problemov in teženj v prostoru ter ciljev občine na področju prostorskega razvoja. Z zasnovo prostorskega razvoja občine so določena glavna razvojna območja ter smeri razvoja v občini.
- (2) V skladu z uravnoteženim razvojem omrežja naselij bodo glavni nosilci razvoja v občini še naprej Tolmin z okoliškimi naselji (Poljubinj, Volče), Most na Soči z Modrejem, Podbrdo ter naselja v dolini Soče proti Kobaridu (s poudarkom na naselju Kamno). V teh naseljih se bo spodbujal urbani razvoj, za katerega je značilna koncentracija stanovanjske gradnje, proizvodnih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti. Tolmin bo krepil svojo upravno, izobraževalno in poslovno funkcijo, medtem ko se bo Most na Soči z okolico razvijal v turistično-rekreacijski center.
- (3) Površine za razvoj glavnih oskrbnih dejavnosti se poleg mesta Tolmin in naselij Most na Soči ter Podbrdo določijo v predvidenih razvojnih centrih na

podeželskem območju: Kamno, Šentviška Gora, Slap ob Idrijci, Kneža, Volče.

- (4) Območja intenzivnejše kmetijske proizvodnje so skoncentrirana v dolini Soče in Idrijce ter na Šentviški planoti. V ostalih predelih občine (Gorenja Trebuša, Triglavski narodni park, Baška grapa ...) se vzpodbuja ekološke načine kmetijske pridelave.
- (5) Turistična ponudba občine bo usmerjena v turizem, vezan na naravo in njene danosti: izletniški turizem, adrenalinski turizem, pohodništvo, ribištvo, ekoturizem ... Ta je vezan predvsem na Sočo, Triglavski narodni park, območje Gorenje Trebuše. V sklopu intenzivnejšega turizma se nad mestom Tolmin formira turistično-rekreacijski center. Ostala turistična infrastruktura (predvsem individualni ponudniki nočitev) je locirana po celotni občini.
- (6) Prostorska umestitev območij za izvajanje športno-rekreativnih aktivnosti in dejavnosti mora zagotavljati lastnosti, zaradi katerih so območja varovana, in ugodno stanje ogroženih in zavarovanih vrst ter habitatnih tipov, ki se prednostno ohranjajo glede na druge habitatne tipe, prisotne na celotnem območju Slovenije.

Načrtovana sprememba je v skladu z zasnovo prostorskega razvoja Občine Tolmin:

- z določbo 2. odstavka 9. člena, v skladu s katero se bo Most na Soči z okolico razvijal v turistično-rekreacijski center;

- z določbo 5. odstavka 9. člena, saj je turistična dejavnost ZEN EMERALD vezana na naravo in njene danosti, na bivanje v glamping hiškah v naravnem okolju in izletniški turizem ter na reko Sočo.

II.7.2 Usmeritve za razvoj v krajini

44. člen (usmeritve za razvoj turizma in rekreacije v naravnem okolju)

- (1) Razvoj turističnih in športno-rekreacijskih dejavnosti je treba usmerjati tako, da se bodo ohranjale naravne in kulturne kakovosti prostora ter preprečevali konflikti z drugimi rabami, predvsem s poselitvijo in kmetijstvom.
- (2) Na turističnih ter športno-rekreacijskih območjih je treba zagotoviti ustrezno infrastrukturno opremljenost ter v skladu z razvojnimi potrebami ustrezno velike servisne površine.
- (3) Zaradi ohranjanja naravnih kakovosti se lahko izvajanje posameznih športno-rekreacijskih dejavnosti časovno omeji (glede na letni čas).
- (4) Glavna širša športno-rekreacijska območja so območje Triglavskega narodnega parka, Soča, Gorenja Trebuša in Kolovrat. Ožja rekreacijska območja pa so nova športno-rekreacijska cona ob Tolminu (stadion, igrišča, pristajališče jadralnih padalcev in zmajarjev), nov turistični center nad Tolminom (Kuk – turistično naselje s pripadajočo športno infrastrukturo), novo turistično-rekreacijsko območje pri Mostu na Soči (pod Modrejem) ter območje Kobale (vzletišče za zmajarje).
- (5) Turistični centri, v katerih bo skoncentrirana turistična infrastruktura, so Most na Soči, Tolmin ter območja ob Soči in Idrijci.
- (6) Območje Kozlovega roba predstavlja v povezavi z območjem ob Soči mestno rekreacijsko območje.
- (7) Območje ob Soči je namenjeno izvajanju športno-rekreacijskih dejavnosti, vezanih na Sočo. Ponudba je podprta z možnostmi za izvajanje drugih oblik rekreacije.
- (8) Športno-rekreacijska ponudba celotne občine temelji na naravnih kakovostih. Spodbuja se razvoj športno-rekreacijske in turistične dejavnosti v povezavi z naravnimi in kulturnimi kakovostmi območja ob hkratni skrbi za njihovo ohranjanje in s čim manjšo potrebo po poseganju v prostor. Gradnja potrebne infrastrukture se usmerja na vidno neizpostavljena območja v skladu z okoljskimi in naravovarstvenimi kriteriji ter varstvom kulturne dediščine. Posodablja se obstoječa turistična infrastruktura (poti, kolesarske poti, smučišče ...). Uredijo (sanirajo) se točke, kjer se ljudje že sedaj zbirajo (parkirišča, piknik prostori, razgledišča, pešpoti ...). Ureditve morajo biti take, da ne ogrožajo virov pitne vode.
- (9) Organizirane aktivnosti v naravi (soteskanje, obiski

jam ...) naj se uskladi s pristojnim Zavodom za varstvo narave.

45. člen (usmeritve za varstvo naravnih in kulturnih kakovosti)

- (1) Območja in objekti varstva naravnih kakovosti so zavarovana območja, območja, predlagana za zavarovanje, naravne vrednote, ekološko pomembna območja, habitatni tipi ter posebna varstvena območja Natura 2000. Območja varstva naravnih kakovosti so skoncentrirana na območju Triglavskega narodnega parka, Soče, Gorenje Trebuše ter na nekaterih manjših območjih.
- (2) Z ohranjanjem naravnih procesov z ustreznimi rabami je treba zagotoviti ohranjanje ugodnega stanja habitatnih tipov. Ohranitev prednostnih habitatnih tipov se zagotavlja v okviru varstva ekološko pomembnih območij ter posebnih varstvenih območij.
- (3) V Občini Tolmin predstavljajo posebna območja, kjer se ohranjajo in razvijajo prepoznavne kvalitete na področju kulturne dediščine, vsi objekti in območja varovana po predpisih s področja varstva kulturne dediščine. Objekti in območja kulturne dediščine se varujejo glede na njen pravni status (kulturni spomeniki, varstvena območja dediščine in registrirane enote kulturne dediščine). Območja varstva kulturne dediščine so skoncentrirana na območju Triglavskega narodnega parka, območju Rut–Grant–Stržišče–Kal ter na območju podkrnskih vasi in planin.
- (4) Na objektih in območjih kulturne dediščine niso sprejemljive ureditve ali posegi, ki bi spremenili njene lastnosti, vsebino ali obliko, če bi s tem zmanjšali vrednost prepoznanih kvalitet prostora. Prostorske ureditve morajo upoštevati javno korist varstva dediščine in biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine. Različne dejavnosti in rabe, ki se pojavljajo v prostoru, se uskladijo z omejitvami varstva dediščine. Upoštevati je treba varstvena načela, ki zagotavljajo ohranitev kulturne funkcije dediščine v prostoru.
- (5) V primeru rekonstrukcije ali investicijsko vzdrževalnih del na cesti je potrebno na odsekih, na katerih se vrši masovna selitev dvoživk v času razmnoževanja in priprave na zimo, načrtovati ustrezne prehode za dvoživke.

Načrtovana sprememba je v skladu z usmeritvami za razvoj v krajini Občine Tolmin:

- z določbo 8. odstavka 44. člena, saj so ureditve načrtovane v 4 SD OPN namenjene razvoju turistične dejavnosti v povezavi z naravnimi in kulturnimi kakovostmi območja lokacije v Gorenjem Logu. Posegi v prostor so vezani na prenovu območja obstoječe domačije z razvojem zapuščene lokacije. Obstoječi objekti se bodo prenovili v skladu s kriteriji varstva kulturne dediščine, glamping hišice se bodo umestile na neizpostavljeno območje;

- z določbo 4. odstavka 45. člena, saj se načrtuje skladna prenova treh obstoječih (zapuščenih in propadajočih) objektov, ki so na območju stavbne dediščine Gorenji Log - Domačija Gorenji Log 3.

3.6 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA IN IZHODIŠČI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

3.6.1 VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

V skladu s 44. členom ZKZ-E je treba pri pripravi OPN upoštevati načela prostorske zakonodaje in načrtovati najprej na zemljiščih nekmetske namenske rabe, pri čemer se razvoj prvenstveno usmerja na nepozidana stavbna zemljišča. Če to ni možno, se na območjih kmetijskih zemljišč najprej načrtuje na zemljiščih nižjih bonitet. Vse posege na kmetijska zemljišča je treba racionalizirati, utemeljiti in omejiti na nujno potreben obseg tako, da se v čim večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča.

Boniteta zemljišč je 70 (na parc. št. 423), 46 (na parc. št. 422/1) in 34 (na parc. št. 406/3).

Načrtovanih posegov ni možno načrtovati na nekmetski namenski rabi, ker je širitev vezana na obstoječo lokacijo nekdanje (zapuščene) kmetije, ki se bo prenovila. Predvsem pa je vezana na lastništvo zemljišč. Lokacijo stare kmetije obdaja teren, ki je še nepozidan in primeren za razvoj turistične dejavnosti z glampingom. Območje načrtovanih spremembe obsega zemljišča nižje bonitete, razen parc. 423.

V Občini Tolmin ni prostih, nezazidanih stavbnih zemljišč, ki bi bila primerna za turistično dejavnostjo z glampingom.

Iz prikaza stanja prostora občine Tolmin izhaja, da je v občini delež nezazidanih stavbnih zemljišč, večjih od 5.000 m², po veljavnem prostorskem aktu 13 % (skupna površina stavb. zem. znaša 6.672.288,74 m², skupna površina nezazidanih stavb. zem. pa 862.716,05 m²). Bilanca namenske rabe je za potrebe teh izhodišč izdelana na podlagi OPN Tolmin.

Iz bilance namenske rabe iz veljavnega plana v odnosu do dejanske osnovne rabe (po MKGP, 31. 10. 2021) izhaja, da v Gorenjem Logu ni nezazidanih stavbnih zemljišč.

Na območju Občine Tolmin so štiri območja nezazidanih stavbnih zemljišč z namensko rabo BTp, večja od 5.000 m². Tri od teh območjih (GT 05, KO 02 in MN 19) so delno že zazidana, lokacije so v razvoju in niso na voljo na nepremičninskem trgu). Eno območje (DT 15) je še nerazvito, a meri pribl. 7.000 m², kar ne zadošča za načrtovanih dejavnosti in objektov ZEN EMERALD.

Iz izvedene bilance in preučitve območjih nezazidanih stavbnih zemljišč ugotavljamo, da niso primerna za umestitev gostinsko nastanitvenega objekta ZEN EMERALD zaradi lastništva, nezadostne površine in reliefne ter dejanske oblike teh površin.

Zato smernice o usmerjanju na nepozidana stavbna zemljišča ni možno upoštevati.

Ob uporabi podatka bilance nezazidanih stavbnih zemljišč tudi opozarjamo, da je neposredna interpretacija te bilance zavajajoča. Gre zgolj za matematični presek dveh podatkov, ki sta izdelana na različnih geodetskih podlag in nimata enake pozicijske natančnosti. Bilanca v taki obliki se uporablja kot obvezna priloga prikaza stanja prostora skladno z 2. tč. 4. člena Pravilnika o prikazu stanja prostora (ULRS 50/08, 61/17 – ZUreP-2).

3.6.2 OHRANJANJE NARAVE

Na območju načrtovanih sprememb ni območij ohranjanja narave. Območje na severni strani meji na naravno vrednoto Soča dolvodno od sotočja z Idrijco (evid. št. 4494).

3.6.3 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Del načrtovanih sprememb (območje, kjer se predlaga sprememba namenske rabe stavbnih zemljišč iz A v BTp, je območje kulturne dediščine - stavbna dediščina - Gorenji Log - Domačija Gorenji Log 3 (EŠD 23264).

3.6.4 VARSTVO VODNIH VIROV, PODTALNICE IN VODA

Na območju načrtovanih sprememb ni vodovarstvenih območij. V bližini (pribl. 24 metrov od obstoječe domačije) teče potok. Pri načrtovanju posegov v prostor je treba upoštevati 5-metrski odmik od vodotoka.

3.6.5 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Poplavna ogroženost

Na območju načrtovanih sprememb ni zabeleženih poplavnih dogodkov, niti ni evidentiranega poplavno ogroženega območja na podlagi 2D modeliranja s prikazom območja poplav (vir: eVode).

Erozijska območja

Lokacija načrtovanih sprememb leži na meji erozijskega območja z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

Plazovita območja

Na območju načrtovanih sprememb ni plazovitih območij.

Plazljiva območja

Na območju načrtovanih sprememb ni plazljivih območij.

3.6.6 DRUGA VARSTVENA OBMOČJA

Na območju načrtovanih sprememb ni območij državnih prostorskih aktov ali ukrepov. Območje načrtovanih sprememb namenske rabe leži znotraj varovalnega pasu železniške proge (regionalna proga ID 28534616) ki pa poteka skozi predor, območje predlaganih sprememb pa je na terenu nad tunelom.

Območje načrtovanih sprememb namenske rabe je znotraj varovalnega pasu vodovoda.

Območje načrtovanih sprememb namenske rabe je znotraj varovalnega pasu kategorizirne ceste, javne poti JP-920611.

Območje načrtovanih sprememb namenske rabe je znotraj varovalnega pasu elektronskih komunikacij.

Pri pripravi prostorskega akta se bodo upoštevali pogoji pristojnih upravljalcev.

4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI ZARADI PREDLAGANIH REŠITEV

Predvideni objekti se bodo priključili na obstoječe trase GJI.
Dostop je urejen z obstoječe javne poti, JP 920611.

5. OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO 4 SD OPN TOLMIN

izhodišča	dec. 2021
mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPN na okolje	feb. 2021
odločba o CPVO	mar. 2021
osnutek 4 SD OPN	apr. 2022
dopolnjen osnutek 4 SD OPN	jul. 2022
javna razgrnitev in obravnava	avg. - sept. 2022
stališča do pripomb in predlogov javnosti	okt. 2022
predlog 4 SD OPN	nov. 2023
usklajen predlog 4 SD OPN in potrditev MOP	feb. – mar. 2023
sprejem 4 SD OPN in objava v uradnem glasilu ter PIS	apr. 2023