

## ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP ČD 01 v občini Tolmin

ID št. PA v zbirki PA

naročnik

zasebni

izdelovalec



studio **FORMIKA**

*prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.*  
*Kraška ulica 2, 1380 Cerknica*

odgovorna oseba  
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski  
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

04/2025

kraj in datum

Cerknica, maj 2025,  
dop. sept. 2025



## KAZALO VSEBINE

---

<b>NASLOVNI LIST</b> .....	<b>1</b>
<b>KAZALO VSEBINE</b> .....	<b>2</b>
<b>OBRAZLOŽITEV</b> .....	<b>3</b>
1.1    NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....	3
1.2    OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	3
1.3    IDENTIFIKACIJSKE ŠTEVILKE OZ. NAZIVI (V PRIMERIH, KJER ID ŠT. ŠE NI DODELJENA) POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV IZ PIS ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV .....	5
1.4    GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	5
1.5    VARSTVENI REŽIMI.....	5
1.6    VIRI .....	7
<b>PODROBNA UTEMELJITEV</b> .....	<b>7</b>
2.1    PREDLAGANA SPREMEMBA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE .....	7
2.2    UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN .....	8
2.3    UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA 32. ČLENA (OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE) ZUREP-3, FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN PRAVNIH REŽIMOV NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE .....	11
<b>GRAFIČNI DEL ELABORATA</b> .....	<b>14</b>

*Kratice:*

*EUP – enota urejanja prostora*

*podEUP – podenota urejanja prostora*

*OPN – občinski prostorski načrt*

*PA – prostorski akt*

*PIP – prostorski izvedbeni pogoji*

*PNRP – podrobna namenska raba prostora*

*ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)*



---

## OBRAZLOŽITEV

---

### 1.1 Namen lokacijske preveritve

---

Namen lokacijske preveritve v skladu s 134. členom ZUreP-3 je, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN.

Posamična poselitev, ki je predmet lokacijske preveritve, leži v naselju Čadrg. Z OPN Občine Tolmin je opredeljena z EUP ČD 01 s PNRP A (površine razpršene poselitve).

Investitor želi na zemljišču, ki je predmet povečanja stavbnih površin, zgraditi enostanovanjsko hišo. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve.

Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

### 1.2 Območje lokacijske preveritve

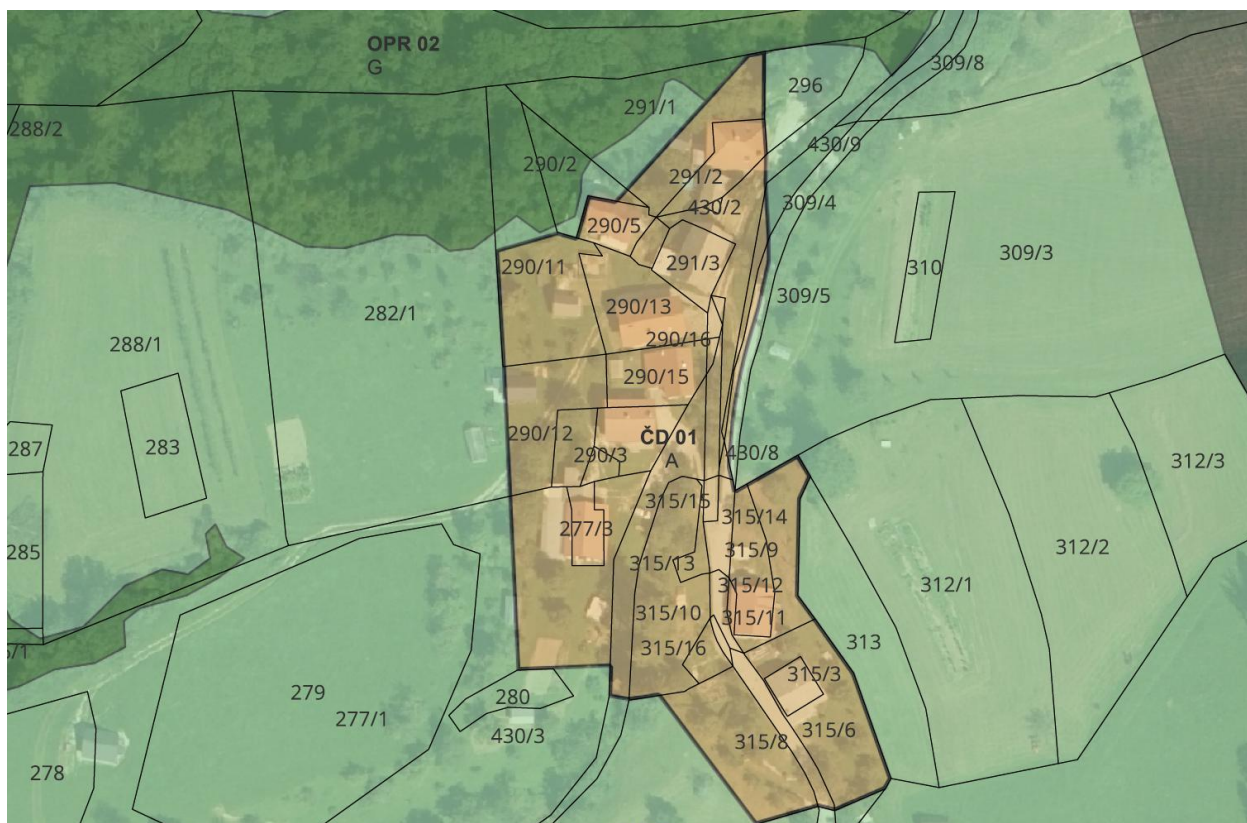
---

Območje lokacijske preveritve je posamična poselitev v Čadrgu, delno razloženem naselju zaselkov in kmetij v severnem delu občine Tolmin.



Slika 1: Pogled na območje lokacijske preveritve z jugozahoda. Vir: investitor, maj 2025.

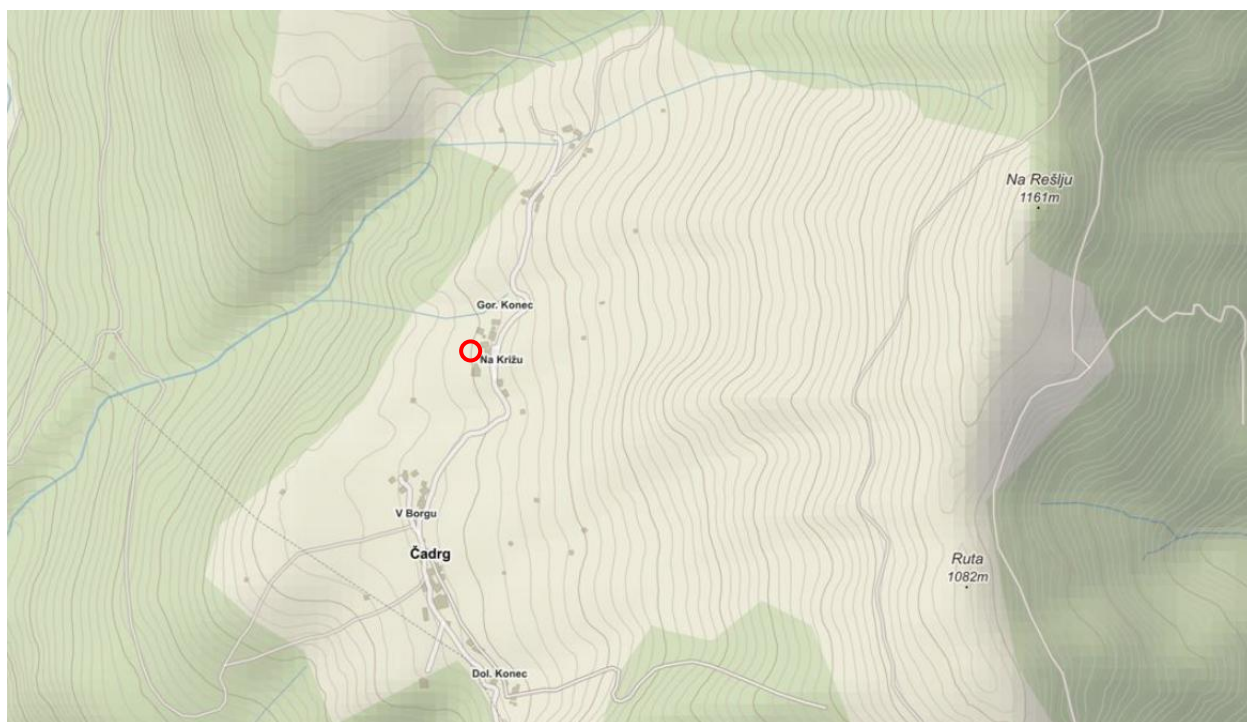
Območje je opredeljeno z EUP ČD 01 in PNRP A (površine razpršene poselitve).



Slika 2: Prikaz PNRP na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: PISO, maj 2025.

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljiško parcell št. 282/1, k.o. 2235 – Čadrg. Zemljišče je last investitorja.

Obravnava območje leži na nekoliko padajočem travnatem terenu proti zahodu, na približno 696 m n.v.



Slika 3: Potek terena na območju lokacijske preveritve in okolice (○ = območje povečanja stavbnih zemljišč). Vir: PISO, maj 2025.



### 1.3 Identifikacijske številke oz. nazivi (v primerih, kjer ID št. še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz PIS za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12, 44/13, 37/15, 94/22 in 47/25).

### 1.4 Gospodarska javna infrastruktura

Posamična poselitev ima dostop na javno pot JP – 922354 oziroma JP – 922351, opremljena je z vodovodnim in elektroenergetskim omrežjem ter omrežjem elektronskih komunikacij. Padavinska odpadna voda je urejena s ponikanjem. Druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno.



Slika 4: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju lokacijske preveritve in okolice (— elektroenergetsko omrežje, — elektronske komunikacije, — vodovodno omrežje, — omrežje cest). Vir: PISO, maj 2025.

### 1.5 Varstveni režimi

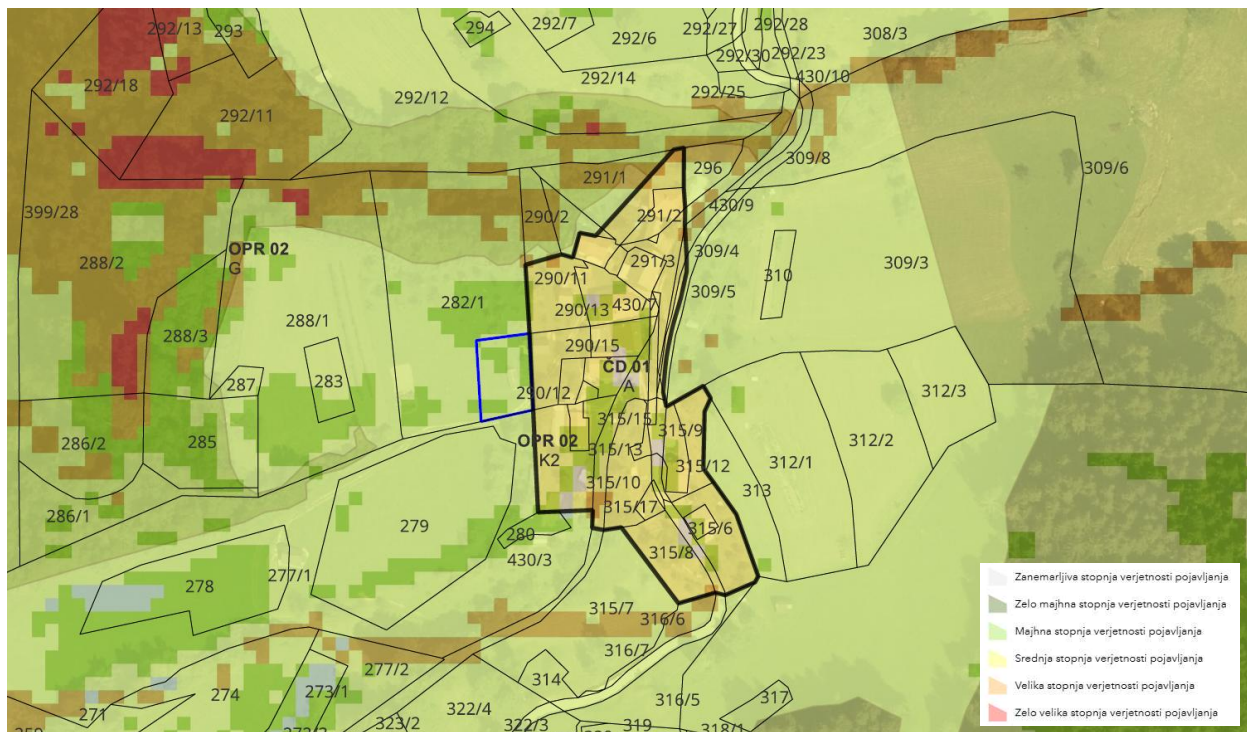
Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet pozidanega ter sorodnega zemljišča, travniškega sadovnjaka in trajnega travnika.

Boniteta zemljiške parc. št. 282/1, k.o. 2235 Čadrg, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, je 32.



Slika 5: Dejanska raba na območju lokacijske preveritve in okolice (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju; ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: PISO, maj 2025.

Obravnavana posamična poselitev leži v erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter v območju majhne, srednje do velike verjetnosti pojavljanja plazov. Predvideno povečanje stavbnih površin posega v območje majhne do srednje verjetnosti pojavljanja plazov.



Slika 6: Verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov na širšem območju lokacijske preveritve ( moder poligon = povečanje stavbnih površin). Vir: GeoZS, maj 2025.

Obravnavana posamična poselitev leži v:

- območjih Natura 2000: posebnem ohranitvenem območju (POO) Julijske Alpe (SI3000253) in posebnem območju varstva (POV) Julijci (SI5000019);



- zavarovanem območju Triglavski narodni park (ID 1412), v tretjem varstvenem območju (Uradni list RS, 52/10);
- območju pričakovanih NC – Karbonati;
- ekološko pomembnem območju Julijske Alpe (ID 21100);
- varstvenih območjih dediščine: območju naselbinske dediščine Čadrg – Vas (EID 1-16104) in območju kulturne krajine Julijske Alpe – Triglavski narodni park (EID 1-07593).

## 1.6 Viri in literatura

Atlas voda. Ljubljana: GeoZS, SAZU, ARSO, GURS, DRSV. Pridobljeno: maj 2025 s strani <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

Geološko geomehansko poročilo z oceno erozije, plazovitosti, možnosti odvodnje voda in ukrepi za eliminiranje morebitnih negativnih vplivov, št. poročila 0705-026/2025. Idrija: Geološko projektiranje, d.o.o., marec 2025.

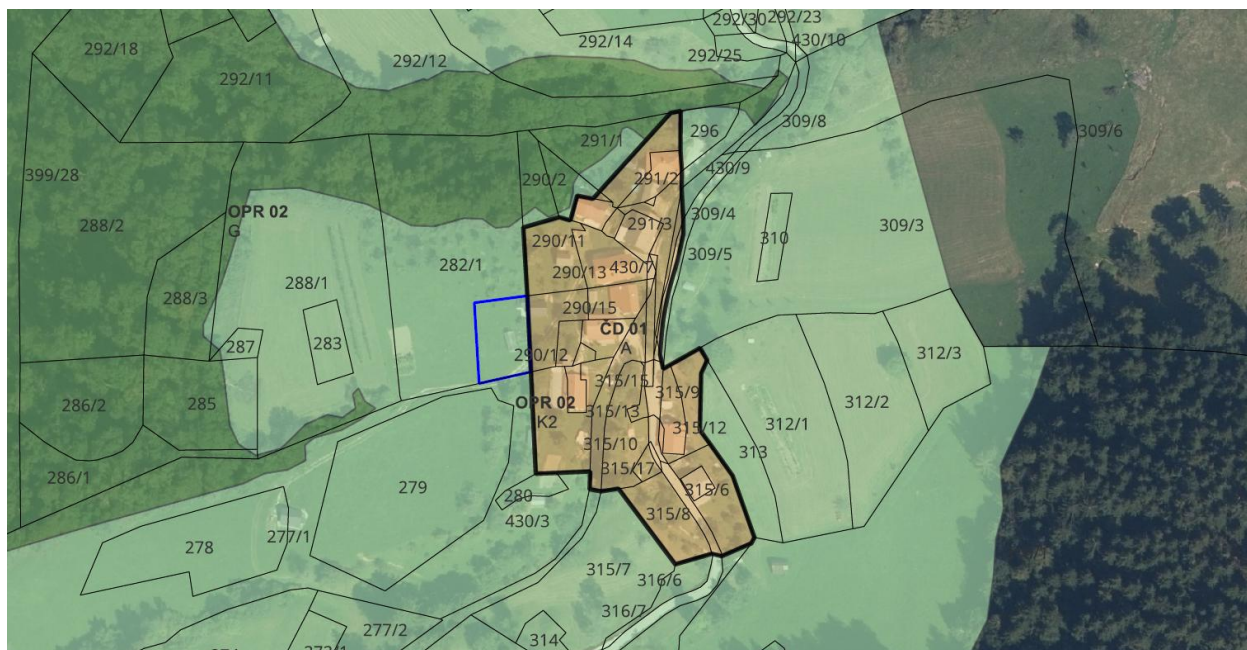
Prostorski informacijski sistem občin. Ljubljana: Realis, d.o.o., Pridobljeno: maj 2025 s strani <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=tolmin>

## PODROBNA UTEMELJITEV

### 2.1 Predlagana sprememba območja posamične poselitve

Površina izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP ČD 01 obsega 8.095 m<sup>2</sup>.

Za potrebe investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se poveča za 599,98 m<sup>2</sup> oziroma za 7,4 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.



Slika 7: Povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP ČD 01 v občini Tolmin (modri poligon = povečanje stavbnega zemljišča; rdeči poligon = preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; vijolični poligon = preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Tolmin, MNVP, maj 2025.

Povečanje stavbnega zemljišča posega na zemljiško parc. št. 282/1, k.o. 2235 – Čadrg, v EUP OPR 02 s PNRP K2 (druga kmetijska zemljišča),



## 2.2 Utemeljitev upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

Območje lokacijske preveritve je z OPN Občine Tolmin opredeljeno z EUP ČD 01 in PNRP A (površine razpršene poselitve). Za to območje so relevantni PIP:

### 110. člen

(prostorski izvedeni pogoji na območju krajinske enote Triglavski narodni park)

(1) Enota Triglavski narodni park obsega celotno območje širšega zavarovanega območja.

(2) Krajinska enota obsega območja naselij, enote razpršene poselitve na območju naselij in enoto odprtega prostora.

Tabela 11: Enote naselij in enote razpršene poselitve na območju krajinske enote Triglavski narodni park

Ime naselja	EUP – naselja	EUP – razpršena poselitev	EUP druge ureditve zunaj območja naselja
ČADRG	/	ČD 01, ČD 02, ČD 03, ČD 04, ČD 604, ČD 614, ČD 615, ČD 636, ČD 660	/
KNEŠKE RAVNE	/	KR 01, KR 1, KR 549, KR 571, KR 575, KR 597	KR 02, KR 03, KR 05, KR 06, KR 07
TOLMINSKE RAVNE	TR 04	TR 03, TR 617, TR 622	TR 01, TR 02, TR 05, TR 06, TR 07
ZADLAZ – ČADRG	/	ZČ 01, ZČ 02, ZČ 554, ZČ 557, ZČ 558, ZČ 559, ZČ 567, ZČ 568, ZČ 577, ZČ 578, ZČ 582, ZČ 589, ZČ 646, ZČ 655	ZČ 03
ZATOLMIN – samo enote razpršene poselitve		ZT 04, ZT 546, ZT 607, ZT 608, ZT 613, ZT 616, ZT 618, ZT 619, ZT 620, ZT 621, ZT 623, ZT 624, ZT 625, ZT 633, ZT 635	ZT 01, ZT 03, ZT 05, ZT 06, ZT 11, ZT 12
ZADLAZ – ŽABČE	/	ZŽ 555, ZŽ 556, ZŽ 564, ZŽ 566, ZŽ 574, ZŽ 576, ZŽ 579, ZŽ 584, ZŽ 586, ZŽ 592, ZŽ 594, ZŽ 595, ZŽ 599, ZŽ 638, ZŽ 645, ZŽ 658, ZŽ 659, ZŽ 663	ZŽ 01, ZŽ 02

(3) **Merila za razvoj dejavnosti v odprtem prostoru (EUP OPR 02):** Na območju TNP-ja se ohranja kulturno krajino z mešano strukturo rabe kmetijskih površin in rabo travinja na grbinastih travnikih. Cilj je ohranjati obstoječo stopnjo obdelanosti površin in preprečevati zaraščanje. S tem se ohranja tudi kakovostne gozdne robove ter prehod med naravno in kulturno krajino v tem območju. Osrednje območje pa se praviloma prepušča naravnemu razvoju. S tem se ohranja visoko biotsko pestrost območja. Poseben pomen se pripisuje območju planin, ohranjanju njihove značilne arhitekture ter značilne organizacije v prostoru. Pastirske kočje in hleve se ohranja v obstoječi velikosti. Prvenstveno se jih namenja kmetijski dejavnosti, saj s tem dosegamo ohranjanje kulturne krajine. Naravne in kulturne kakovosti območja predstavljajo velik potencial za razvoj turizma in rekreacije, z varstvenimi režimi pa hkrati predstavljajo tudi omejitev za razvoj. Razvoj dejavnosti na tem območju je zato treba zasnovati celovito. V primeru ograditve večjih pašnih površin je potrebno omogočiti prehod divjadi v zimskem času na za to primernih mestih, ki se jih določijo skupaj z upravljalcem lovišča.

(4) **Merila za razvoj poselitve:** Ohranjajo se značilnosti cerkljansko-šofjeloškega stavbnega tipa ter mešanega stavbnega tipa med cerkljansko-šofjeloškim in kobariško-tolminskim. Značilnosti so opredeljene kot merila in pogoji za oblikovanje na posamezni namenski rabi.

(5) **Ostala merila in pogoji:** Za celotno območje Triglavskega narodnega parka velja 1. stopnja varstva pred hrupom.





#### 118. člen

##### (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)

Podrobna namenska raba	SK –Površine podeželskega naselja (površine, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju)	
Členitev podrobne namenske rabe	SK Površine podeželskega naselja	SKj Območja historičnega oziroma funkcionalnega jedra podeželskega naselja
Zelene površine	/	/
Dopustna izraba	FZ: 0.4 0.6	FZ: 0.4 0.6

##### Merila in pogoji za oblikovanje

splošni	<p><b>Fasade:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– oblikovanje fasad in arhitekturnih členov naj bo usklajeno s tradicionalno značilnim stavbnim tipom;</li><li>– fasade so lahko horizontalno in vertikalno členjene, odprtine naj bodo praviloma v obliki pravokotnikov.</li></ul> <p><b>Gabariti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– 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;</li><li>– višina ne-stanovanjskih kmetijskih stavb ne sme presegati 13 m;</li><li>– kota pritličja je na ravnem ali nagnjenem terenu do 10 % lahko največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu;</li><li>– osnovni kubusi stanovanjskih stavb so praviloma pravokotne oblike z razmerjem stranic v skladu z določili po posameznih krajinskih tipih.</li></ul> <p><b>Strehe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– strehe so praviloma dvokapne in simetrične;</li><li>– smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico;</li><li>– večkapne (štirikapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe;</li><li>– sodobno oblikovane strehe (npr. ravne ali enokapne strehe) so dovoljene na prizidavah.</li></ul> <p><b>Območje SKj:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– na območjih SKj je poudarjena kakovostna zasnova jeder naselji in kakovostne arhitekturne prvine objektov. Te se ohranja pri novogradnjah upošteva.</li></ul> <p><b>Drugo:</b></p> <p>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 kvalitetno 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.</p>
Triglavski narodni park	<p><b>Višinski gabariti</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– P+M, P+1</li><li>– visoko pritličje ni dovoljeno</li></ul> <p><b>Tlorisna razmerja:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– pravokotni tloris min. 1:1,5</li></ul> <p><b>Fasade:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– okna v obliki pokončnih pravokotnih odprtin</li><li>– razporeditev odprtin po vertikalnih oseh</li><li>– balkoni na čelni fasadi niso dovoljeni</li><li>– fasadne obloge niso dovoljene</li><li>– fasada bela ali svetlih peščenih tonov</li></ul> <p><b>Strehe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– naklon strehe od 35° do 50°</li><li>– lesena strešna konstrukcija</li><li>– nadstreški nad vhodi in zunanji vetrolovi niso dovoljeni</li><li>– čopi in frčade niso dovoljeni</li><li>– skodle so dovoljene</li><li>– opečna ali opečni po strukturi in barvi podobna ter siva kritina</li></ul>



#### 117. člen

##### (dopustne dejavnosti po namenski rabi prostora)

<b>A – POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE</b>	So poselitveni vzorci z nizko gostoto, kot so na primer samotne kmetije ter strnjene oblike manjših naselij. Primarna dejavnost <b>bivanje</b> Spremljajoče dejavnosti predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva in obrt gostinstvo turizem druge dejavnosti, ki služijo tem območjem Izključujoče dejavnosti predelovalne dejavnosti ravnanje z odpadki in odpadki, saniranje okolja, promet in skladiščenje, trgovina na debelo
---	---

#### 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 strjenih naselij (manjša gručasta naselja). Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 20: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve

Namenska raba	A – površine razpršene poselitve
Dopustni objekti	Označeni v <b>Prilogi 1</b>
Dopustne dejavnosti	Poleg dejavnosti bivanja, kmetijstva in gozdarstva so dopustne tudi dejavnosti turizma in gostinstva
Zelene površine	/
Dopustna izraba	FZ: 0.6
Merila in pogoji za oblikovanje	Za A se prevzemajo določila za SK.
Posebnosti A	– na območju kmetij je potrebno ohranjati ali nadgrajevati prvotno zasnovo kompleksa – za opravljanje dejavnosti ribištva (ribogojnice) je potrebno pridobiti strokovno mnenje organizacije za varstvo narave

117. člen (dopustne dejavnosti po namenski rabi prostora) določa, da je na površinah razpršene poselitve dopustna primarna dejavnost bivanja, dopustne spremljajoče dejavnosti pa so predelovalne dejavnosti, ki izhajajo iz kmetijstva, lova, gozdarstva in ribištva, obrt, gostinstvo, turizem in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem. 119. člen določa, da je dopustno graditi enostanovanjske hiše.

Investitor želi na območju lokacijske preveritve zgraditi enostanovanjsko hišo za mlado družino, kar je skladno s PIP.

Na območju lokacijske preveritve se lahko uredi predvidena enostanovanjska stavba v višinskih gabaritih kot jih navajajo PIP v 119. oziroma v 118. členu. Prav tako se pri nadaljnjem projektiranju stavbe lahko smiselno upoštevajo določila glede odmikov objektov od sosednjih zemljišč in objektov (67. člen), določanja velikosti objektov (68. in 118. člen), oblikovanja objektov (69. in 118. člen), velikosti, urejanja in oblikovanja zelenih površin ter okolice objektov (70. člen), velikosti in oblike gradbene parcele (75. člen) ter priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (76. – 82. člen, 86. člen).

71. člen (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž) in 72. člen (dimenzioniranja števila parkirnih mest) določata, da je za novo enostanovanjsko stavbo treba zagotoviti 2 parkirni mesti. Glede na razpoložljiv prostor je mogoče zagotoviti ustrezno prostorsko ureditev, umestitev nove



stavbe z zahtevanim številom parkirnih mest ter potrebne odmike od sosednjih zemljišč in objektov za zagotavljanje požarne varnosti. Pri tem se ohranja avtohtoni poselitveni vzorec.

Do predvidene stanovanjske stavbe je možno urediti dostop in dovoz z javne poti JP – 922354 oziroma JP – 922351 (slika 8).



Slika 8: Prikaz možnih dostopov in dovozov (—) do predvidene stanovanjske stavbe (○).Vir DOF: PISO, september 2025.

Območje je komunalno opremljeno. Predvidena stanovanjska stavba bo preko novih priključkov priključena na obstoječe vodovodno in elektroenergetsko omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij. Padavinska odpadna voda s strešin in utrjenih površin se bo urejala s ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Oskrbo z drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

Iz navedenega izhaja, da bo investicijska namera zaradi katere se preoblikuje in poveča obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve, lahko upoštevala PIP veljavnega OPN.

### 2.3 Utemeljitev upoštevanja 32. člena (ohranjanje posamične poselitve) ZUreP-3, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na območju lokacijske preveritve

»

*Obstoječa posamična poselitve se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.*

*Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:*

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;*



- *se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;*
- *to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;*

«

Povečanje stavbnih površin posamične poselitve se izvede za namen izvajanja in nadaljevanja obstoječe dejavnosti bivanja, kar je v skladu z OPN Občine Tolmin, ZUreP-3 in PRS. ZUreP-3 v 3. členu opredeljuje poselitev kot sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter priložnostnih dejavnosti v poselitvenih območjih. PRS pa v 99. členu navaja, da je na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec (obravnavana posamična poselitev to je), možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo.

Obravnavana posamična poselitev je zaselek, ki je del razložene vasi Čadrg. Leži na prisojnem travnatem pobočju višjega grebena na približno 682 m n.v. in neposredno ob javni poti. Posamično poselitev na severu omejuje gozd s strugo občasnega vodotoka, na vzhodu nad potjo strmejša pobočja s prepletom travniških sadovnjakov, njiv in košenih travnikov, na jugu se teren spušča v manjši jarek. 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 hišami, z dostopom in parkirnimi mesti se bo lahko navezovala na javno pot preko obstoječega dovoza.

Trenutno stanje stavbnih zemljišč ne omogoča izvedbe investicijske namere. Povečanje stavbnih zemljišč posamične poselitve glede na prostorske danosti, bi omogočilo izvedbo investicijske namere, nadaljevanje obstoječe dejavnosti na tem območju (bivanje) ter ohranjanje same posamične poselitve.

Z načinom povečanja stavbnih površin se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve – posamična poselitev v gruči, ki je funkcionalno, pomensko in oblikovno zaokrožena celota. Oblikovanje stavb po določilih prostorskega akta pa bo prispevalo k ohranjanju arhitekturnega vzorca posamične poselitve.

»

- *je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;*

«

Obstoječa posamična poselitev ima zagotovljen dostop na javno pot, je komunalno opremljena in dopušča priklop tudi novi stavbi. Na vzhodni strani posamične poselitve potekajo vodovodno in elektroenergetsko omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij. Padavinska odpadna voda se ureja s čiščenjem in ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno.

Za predvideno stavbo se bo dostop in dovoz na obstoječo javno pot v zaselku zagotavljal preko obstoječe povezovalne poti v zaselku, ki se navezuje na JP – 922354 oziroma JP – 922351. Stavba bo preko novih priključkov priključena na obstoječa omrežja GJI. Oskrbo z drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja. 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.

»  
– *se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;*  
«

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. Predvidena stavba bo komunalno opremljena v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Stavba bo namenjeni bivanju, kar bo omogočilo nadaljevanje in ohranjanje obstoječe posamične poselitve.

»  
– *načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*  
«

Obravnavana posamična poselitev leži v območjih Natura 2000 (POO Julijske Alpe, POV Julijci), zavarovanem območju Triglavski narodni park, območju pričakovanih naravnih vrednot Karbonati, ekološko pomembnem območju Julijske Alpe, varstvenih območjih dediščine (naselbinska dediščina Čadrg – Vas, kulturna krajina Julijske Alpe – Triglavski narodni park), v erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter v območju majhne do srednje verjetnosti pojavljanja plazov.

Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje, usmeritev in pogojev za ohranjanje biotske raznovrstnosti in celostno ohranjanje kulturne dediščine ter ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje oz. preprečevanje vpliva gradnje na erozijske procese in stabilnost zemeljskih sestojev na danem območju (usmeritve glede temeljenja stavbe, odvajanja padavinske odpadne vode in drugi pogoji izvedbe kot jih določa Geološko geomehansko poročilo z oceno erozije, plazovitosti, možnosti odvodnje voda in ukrepi za eliminiranje morebitnih negativnih vplivov, št. poročila 0705-026/2025, Idrija: Geološko projektiranje, d.o.o., marec 2025), bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

POVZETEK KRITERIJEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (135. člen ZUreP-3)			
kriterij	ocena skladnosti		
	da	ne	nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	✓		
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v povezavi z 280. členom ZUreP2).	✓		
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	✓		
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20 % izvirnega obsega.	✓		
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	✓		
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	✓		
Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena, tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	✓		
Povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča.	✓		
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	✓		
Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	✓		
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	✓		

Z izpolnjevanjem pogojev glede upoštevanja 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve, prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov



na tem območju ter drugega odstavka 135. člena ZUreP-3 – velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, se poveča za 599,98 m<sup>2</sup> oz. za 7,4 % glede na izvorno določen obseg v OPN – smatramo, da je nova določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi utemeljena in s tem dopustna.

## GRAFIČNI DEL ELABORATA

---

<b>datoteka</b>	<b>format</b>	<b>opis</b>
nam_lp_tip	shapefile	nameni lokacijske preveritve in tip peoblikovanja
obm_lp_izv	shapefile	izvorno območje
parcele	shapefile	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske prevritve