



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Tolmin

Ulica padlih borcev 2

5220 Tolmin

info@tolmin.si

Številka: 35038-55/2025-2560-6

Datum: 23. 4. 2025

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP GL 347 v občini Tolmin

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 5561)

Zveza: Dopis občine Tolmin št. 351-0002/2022 z dne 24. 3. 2025 in dopolnitev z dne 1. 4. 2025

Na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP GL 347 v Občini Tolmin.

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

- da so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3;
- da **je digitalno gradivo pripravljeno v skladu** s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Tolmin je dne 24. 3. 2025, z dopisom št. 351-0002/2022 in z dopolnitvijo dne 1. 4. 2025, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP GL 347 v občini Tolmin (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Nuša Dalla Valle, ID št. ZAPS 2170 PA PPN.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP GL 347 v Občini Tolmin.
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	5561

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf.

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP GL 347 v Občini Tolmin, na območju, ki ga ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12; 44/13; 37/15, 94/22), v katerem je za navedeno območje določena namenska raba »A«. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US). V elaboratu je navedeno, da je bila na območju EUP GL 347 že izvedena in potrjena lokacijska preveritev: Sklep o lokacijski preveritvi LP 06 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347 (Uradni list RS, št. 137/2022). Prav tako je navedeno, da bo s sklepom te lokacijske preveritve prenehal veljati sklep o že izvedeni lokacijski preveritvi (Uradni list RS, št. 137/2022).

V 135. členu ZUreP-3 je določeno, da z LP lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvirno območje ima površino 1.266 m². V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča na način, da se izvirnemu območju stavbnega zemljišča na severu in jugu (dva poligona) izvzame 23,79 m² (preoblikovanje – izvzem), preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča na vzhodu (dva poligona), v skupni izmeri 23,69 m² (zaradi zagotovitve zadostne širine stavbnega zemljišča za zagotovitev ustreznega funkcionalnega zemljišča in zunanjih ureditev okoli objektov), širitev stavbnega zemljišča na vzhodu in zahodu (dva poligona), v skupni izmeri 252,61 m², za umestitev dodatnih parkirnih mest in bazena. Širitev s površino 252 m² predstavlja 19,9 odstotkov glede na izvirni obseg stavbnega zemljišča. Velikost stavbnega zemljišča z oznako EUP GL 347 bo po spremembi obsegalo 1.518 m².

V preteklosti je že bila izdana lokacijska preveritev (Uradni list RS, št. 137/2022) kot podlaga za izdano gradbeno dovoljenje, št. 351-206/2022-6251-31, z dne 9. 2. 2023, in spremembo gradbenega dovoljenja št. 351-179/2024-6251-30, z dne 16. 10. 2024, za rekonstrukcijo, spremembo namembnosti in novogradnjo. V elaboratu je navedeno, da se nova lokacijska preveritev nanaša na preoblikovanjem območja posamične poselitve z namenom, da se omogoči izvedba novega načrta zunanje ureditve, medtem pa umestitev in oblikovanje stavb ostaja nespremenjeno. Novo načrtovano ostaja v okviru že dovoljenih 20 %, kot je bilo določeno v prejšnji preveritvi. Ministrstvo ugotavlja, da nova lokacijska preveritev razveljavlja prejšnjo, kar pomeni, da je prišlo do posodobitve in nadgradnje obstoječih pogojev, vendar z upoštevanjem, da ne bo prišlo do povečanja posegov v območje posamične poselitve, ki bi presegli dovoljenih 20 %. Glede na to, da je elaborat v skladu s predpisi, vključno s 117. členom ZUreP-3, kjer je omogočeno razveljavitev prejšnjega sklepa, ter s 140. členom ZUreP-3, kjer je določeno, da se sklep o lokacijski preveritvi vključi v občinski prostorski načrt, ministrstvo meni, da je razveljavitev prejšnje lokacijske preveritve z novo ustrezno dokumentirana in zakonsko skladna. Zato ministrstvo ugotavlja, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

Ne glede na navedeno, pa mora občina pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi upoštevati tudi fizične lastnosti zemljišča in predlagano preoblikovanje ustrezno utemeljiti iz tega vidika. Občina je v elaboratu utemeljila, da se obstoječe stavbno zemljišče preoblikuje proti severovzhodu tako, da se na mestu »stavbe 3« predvidijo parkirna mesta. Da je severni del gradbene parcele po spremembi gradbenega dovoljenja je bolj primeren za parkirna mesta, saj se je v vmesnem času tudi uredila parcelna meja med občinsko cesto s parc. št. 777/4 in investitorjevim zemljiščem s parc. št. 422/1, tako da potek parcele ceste sedaj odraža dejansko stanje na terenu. In da se gradbena parcela z novo IDZ povečuje tudi proti zahodu, kar omogoča umestitev bazena.

V elaboratu je navedeno, da je dostop zagotovljen po kategorizirani javni poti: JP – 920611, ter da se v skladu z gradbenim dovoljenjem območje priključuje na obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture (skladno 76. čl. odloka OPN Tolmin): oskrba s pitno vodo preko obstoječega javnega vodovoda, električna oskrba preko NN daljnovoda, odvajanje odpadnih voda pa bo urejeno z malo čistilno napravo (MČN).

V elaboratu je navedeno, da na območju obstaja srednja in velika stopnja verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov. Narejeno je bilo geološko geomehansko poročilo, izdelovalec: Geološko projektiranje d.o.o., št. poročila 0395-073/2023, Ledine, julij 2023. Geološko geomehansko poročilo podaja pogoje za temeljenje, hidrogeloška navodila za projektiranje ponikovalnih objektov in druge pogoje izvedbe ter ugotavlja, da je z upoštevanjem teh pogojev gradnja na tem zemljišču možna. Poročilo naj se doda med priloge elaborata.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg določb 32. člena ZUreP-3 upoštevajo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V elaboratu, je navedeno, da velikost in oblika parcele ter oblikovanje stavbe zadošča vsem pogojem iz OPN.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je treba upoštevati tudi določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Zakon v istem členu določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje pod pogoji, ki so taksativno naštet.

V elaboratu, je v poglavju 3.4. »Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3«, pojasnjeno upoštevanje fizičnih

lastnosti zemljišča in določb iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer so podane obrazložitve in utemeljitve, da:

- je povečanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitev že ustrezno komunalno opremljena, tako da se dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Glede na navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja ali sprememb obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednji spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

Pripravila:
Katarina Kuk

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- info@tolmin.si