



Občina Tolmin
Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN

Občinski svet

Številka: 351-0002/2022
Datum: 12. junij 2025

PREDLOG

Na podlagi prve alineje prvega odstavka 134. člena in 135. ter 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) in 21. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/09, 17/11 in 106/15) je Občinski svet Občine Tolmin na __. seji, dne __. __. 2025 sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347, ki se nanaša zemljišče s parc. št 419/1 (del), 422/1 (del), 422/2 (del), 422/10 (del), vse k.o. 2255 Lom.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje in spremeni obseg stavbnega zemljišča v EUP GL 347 kot je določena v OPN Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12; 44/13; 37/15, 94/22). Površina stavbnega zemljišča posamične poselitve z oznako EUP GL 347 se poveča za 252 m², kar predstavlja 20 % izvirne oblike, tako da nova skupna površina te posamične poselitve znaša 1.518 m².

3. člen

Elaborat lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa, ki ga je izdelala družba URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Ljubljana, odgovorna prostorska načrtovalka Nuša Dalla Valle, ZAPS 2170 PA PPN, v jan. 2025, je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Tolmin in na državnem PIS.

4. člen

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati Sklep o lokacijski preveritvi LP 06 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347, št. 351-0002/2022 (Uradni list RS, št. 137/2022).

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je 5561.

Alen Červ,
župan

OBRAZLOŽITEV

Lokacijska preveritev je na podlagi določil Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Postopek lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja oziroma pobudnika in se lahko nanaša na:

1. **Določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi:** Z zakonsko določenim postopkom se na podlagi 135. člena ZUreP-3 za namen izvajanja gradenj prilagodi in določita oblika ter obseg območja stavbnih zemljišč za posamično poselitev, pri čemer posamična poselitev pomeni zemljišče izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidano s posamično stavbo oziroma do največ deset stanovanjskih stavb.
2. **Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev:** Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (PIP), lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi dodatne PIP za izvedbo take investicijske namere. V 136. členu so našteje objektivne okoliščine in pogoji, pod katerimi se individualno odstopanje dopušča.
3. **Omogočanje začasne rabe prostora:** Z lokacijsko preveritvijo občina lahko omogoči tudi začasno rabo prostora. Določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, čas izvajanja začasne rabe, pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja.

Vsaki pobudi je potrebno priložiti elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemelji skladnost pobude glede na to, za kateri namen se predlaga izvedba lokacijske preveritve (prvi odstavek 2. člena Odloka o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Tolmin (Uradni list RS, št. 30/19). Elaborat izdelata pooblaščenca prostorski načrtovalec.

Skladnost elaborata z določbami Zakona o urejanju prostora in občinskega prostorskega akta najprej preveri občina oziroma občinski urbanist, ki nato za mnenje o ustreznosti elaborata pozove nosilce urejanja prostora. Po prejemu vseh mnenj se elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti pobudnika in lastnike sosednjih zemljišč. Po javni razgrnitvi občina pripravi stališča do pripomb in predlogov, ki so bili podani v okviru javne razgrnitve, kar je sestavni del gradiva za obravnavo na seji občinskega sveta.

O potrditvi ali zavrnitvi lokacijske preveritve odloča občinski svet s sklepom. Sklep o lokacijski preveritvi se uradno objavi in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

Predmetni postopek se vodi na pobudo investitorja, lastnika zemljišča s parc. št. 419/1, 422/1, 422/2 in 422/10 k.o. Lom. Pobuda za izvedbo postopka lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi se nanaša na preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča na delu parcel št. 419/1, 422/1, 422/2 in 422/10 vse k.o. Lom z namensko rabo A za namen izvajanja gradenj. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve, ki ga je izdelala družba URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Tnovski pristan 2, 1000 Ljubljana (št. projekta: URBI-2501), v mesecu januar 2025 in dopolnjen maj 2025 (1. dopolnitev). Za območje posamične poselitve je že bila 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), ID PA 2915, ki je bila sprejeta z namenom prenove objektov nekdanje kmetije za turizem in gostinstvo. Investitor je decembra 2021 podal pobudo za lokacijsko preveritev. Elaborat lokacijske preveritve je junija 2022 dopolnil tako, da je bila oblika stavbnega zemljišča zasnovana na podlagi nove urbanistične in arhitekturne zasnove objektov za ZEN RESORT, ki ga je v aprilu 2022 izdelalo podjetje Ofis arhitekti, projektivni biro d.o.o., št. projekta 55/22. Lokacijska preveritev, ki je bila potrjena s sklepom v oktobru 2022 (Uradni list RS, št. 137/2022) je bila podlaga, da je investitor pridobil 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.

S spremembo gradbenega dovoljenja se je ureditvena situacija na območju že spremenila, tako da na severnem delu gradbene »stavba 3« ni več načrtovana. Nova idejna zasnova (dec. 2024) ureditveno situacijo območja nadalje spreminja in sicer tako, da se na mestu »stavbe 3« umestijo parkirna mesta. Severni del obravnavanega območja je bolj primeren za parkirna mesta, saj se je vmesnem času tudi uredila meja med parcelo občinske ceste št. 777/4 in parcelo investitorja št. 422/1, tako da potek parcele ceste sedaj odraža dejansko stanje na terenu. Gradbena parcela se z novo IDZ povečuje tudi proti zahodu, kar omogoča umestitev bazena. Z izvedbo te lokacijske preveritve se bo prilagodila in določila natančna oblika ter velikost stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve EUP GL 347 z namenom, da se omogoči izvedba novega načrta zunanje ureditve. Umestitev in oblikovanje stavb ostaja nespremenjeno. V zvezi z izvedbo postopka lokacijske preveritve je Občina Tolmin, skladno z določili Odloka o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Tolmin investitorju s sklepom odmerila plačilo nadomestila, v višini 1.000,00 EUR. Plačilo nadomestila je bil predpogoj za obravnavo elaborata in vodenje postopka lokacijske preveritve.

Skladnost elaborata lokacijske preveritve z ZUreP-3 in OPN je preveril občinski urbanist Simon Kutin. Po pregledu elaborata se je merodajnim nosilcem urejanja prostora posredovalo vlogo za pridobitev mnenja o ustreznosti elaborata, in sicer so mnenjedajalci v postopku Direktorat za prostor in graditev, Direktorat za kmetijstvo, Direkcija RS za vode, Direktorat za kulturno dediščino, Občina Tolmin, Komunala Tolmin d.o.o. in Elektro Primorska d.d. Po prejemu vseh mnenj se je v mesecu maju izvedlo javno razgrnitev gradiva lokacijske preveritve. Poleg javnega poziva smo o javni razgrnitvi posebej obvestili investitorja kot lastnika nepremičnin, ki so predmet postopka, pooblaščen osebno – izdelovalca elaborata, ki vodi postopek, lastnike nepremičnin, ki mejijo na obravnavana zemljišča ter Krajevno skupnost Most na Soči. V času javne razgrnitve ni bilo podane nobene pripombe.

V nadaljevanju postopka bo pobuda, s pripadajočo dokumentacijo ter predlogom sklepa, obravnavana na seji odbora za okolje in prostor in seji občinskega sveta.

Občine v prostorskih aktih planirajo prostorski razvoj, načrtujejo ureditve in določajo pogoje za gradnje in druge posege v prostor. Zaradi dolgotrajnosti in zahtevnosti postopkov sprememb prostorskih aktov ter togosti sprejetih določil se je izkazala potreba po določeni prožnosti in omogočanju prilagajanja pri uresničevanju investicijskih namer. Z Lokacijsko preveritvijo se preveri ustreznost posameznih predlaganih ureditev glede uresničevanja ciljev urejanja prostora in omogoči manjše odstopanje od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Občina mora pred izvedbo lokacijske preveritve izpolniti dva pogoja. Imeti mora zaposlenega oz. drugače zagotovljenega občinskega urbanista ter sprejet odlok, s katerim določa višino nadomestila stroškov, ki jo zaračuna predlagatelju za postopek lokacijske preveritve.

Sklep o lokacijski preveritvi je pravna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja, ki se upošteva ob določitvi OPN oz. namesto njih.

135. člen ZUreP-3 omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in skladnost z 32. členom tega zakona ter ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča, ki je v OPN razvrščeno v površine razpršene poselitve z oznako A. Izvorna površina stavbnega zemljišča se lahko poveča ali zmanjša za največ 20% oz. povečanje ne sme biti večje od 600 m². Sprememba, ki nastane s postopkom lokacijske preveritve, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno vnesejo v OPN.

Mitja Taljat,
direktor občinske uprave

Pripravila:

Helena Jerman,
višja svetovalka

Priloge:

- Elaborat LP10 GL 347;
- Preveritev skladnosti elaborata LP z ZUreP-3 s strani občinskega urbanista;
- Mnenja NUP:
 - MNVP, Direktorat za prostor in graditev
 - MNVP, Direkcija RS za vode,
 - MKGP, Direktorat za kmetijstvo,
 - Ministrstvo za kulturo
 - Komunala Tolmin d.o.o.,
 - Elektro Primorska d.d.,
 - Občina Tolmin;

Dostaviti:

- članom Občinskega sveta Občine Tolmin

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu