



Občina Tolmin
Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN

Občinski svet

Številka: 351-0075/2025
Datum: 13. november 2025

PREDLOG

Na podlagi 135. in 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, 109/24 in 25/25 – odl. US), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) ter 11. 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

S K L E P

o lokacijski preveritvi LP 12 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP ČD 01

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov ID 6345, ki se nanaša na določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za enoto urejanja prostora, ki je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, št. 94/2022, št. 47/2025), določena z oznako EUP ČD 01, na delu zemljišča s parc. št. 282/1, k.o. 2235 Čadrg.

2. člen

Obseg in oblika stavbnega zemljišča se za namen gradnje enostanovanjskega objekta preoblikujeta tako, kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve, ki ga je izdelal Studio Formika, prostorsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o, Kraška ulica 2, 1380 Cerknica, maj 2025 (dopolnitev september 2025).

3. člen

Površina stavbnega zemljišča posamične poselitve z oznako ČD 01 se poveča na delu zemljišča s parc. 282/1, k.o. 2235 Čadrg. Povečanje znaša 599,98 m², kar predstavlja 7,4 % izvirne oblike, tako da nova skupna površina te enote posamične poselitve znaša 8.694,83 m².
Natančna oblika ter velikost območja stavbnega zemljišča je določena v elaboratu lokacijske preveritve iz 2. člena tega sklepa.

4. člen

V skladu z 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.

Občina Tolmin podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnega zemljišča vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

Sklep se posreduje Upravni enoti Tolmin in Ministrstvu za naravne vire in prostor.

5. člen

Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Alen Červ,
župan

OBRAZLOŽITEV

Lokacijska preveritev je na podlagi določil Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 199/21, št. 75/25; 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 določi oblika ter obseg območja stavbnih zemljišč za posamično poselitve, pri čemer posamična poselitve 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 pooblaščen 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. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč.

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. 282/1, k.o. 2235 Čadrg. Pobuda za izvedbo postopka lokacijske preveritve se nanaša na širitev stavbnega zemljišča obstoječe posamične poselitve (A) za namen gradnje enostanovanjskega objekta. Pobudi je bil priložen Elaborat

lokacijske preveritve, ki ga je izdelala Studio Formika, prostorsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o, Kraška ulica 2, 1380 Cerknica, maj 2025 (dopolnitev september 2025). 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 preverila občinska urbanistka Sanja Sivec Levpušček. 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, Zavod RS za varstvo narave, Ministrstvo za kulturo, Občina Tolmin, Komunala Tolmin d.o.o. in Elektro Primorska d.d.. Javna razgrnitev gradiva lokacijske preveritve je potekala v mesecu oktobru in novembru 2025 in je trajala 15 dni. O javni razgrnitvi so bili poleg javne objave posebej obveščeni investitor kot lastnik nepremičnin, ki so predmet postopka, pooblaščen oseba – izdelovalec elaborata, lastniki sosednjih zemljišč ter Krajevna skupnost Tolmin. V času javne razgrnitve pripomb ni bilo.

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 določilih 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.

Sanja Sivec Levpušček,
vodja Oddelka za okolje in prostor

Pripravila:

Helena Jerman,
višja svetovalka za razvojne projekte
in investicije

Priloge:

- Elaborat LP 12;
- Preveritev skladnosti elaborata LP z ZUreP-3 s strani občinskega urbanista;
- Mnenja NUP:
 - MNVP, Direktorat za prostor in graditev
 - MNVP, Direkcija RS za vode,
 - MK, Direkcija RS za kulturno dediščino,
 - MKGP, Direktorat za kmetijstvo,
 - Zavod Republike Slovenije za varstvo narave
 - Občina Tolmin
 - Komunala Tolmin d.o.o.

Dostaviti:

- članom Odbora za okolje in prostor

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu