

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**  
**za območje posamične poselitve v EUP GL 323 v Občini Tolmin**

NAZIV:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

**za območje posamične poselitve v EUP GL 323 v Občini Tolmin**

IZDELOVALEC:

**ARHITRAVI d.o.o., Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica**

ODGOVORNA OSEBA

IZDELOVALCA:

**Jasmina Kraigher Tomažič, u.d.i.a.**

**ARHITRAVI**  
arhitektura urbanizem d.o.o.  
Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica  
Tel./fax: 05/300 15 80

Podpis in žig

POOBLAŠČENI

PROSTORSKI NAČRTOVALEC: **Andrej Mlakar univ.dipl.inž.arh., ZAPS A-0948**



ŠT. LOKACIJSKE PREVERITVE:

KRAJ IN DATUM IZDELAVE: Nova Gorica, julij 2025, dopolnitev oktober 2025, februar 2026

ID številka prostorskega akta: **6635**

## KAZALO VSEBINE

TEKSTUALNI DEL .....	4
UVODNE OBRAZLOŽITVE .....	4
1    UTEMELJITEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE .....	5
1.1    IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA OZ. NAZIV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV .....	5
1.2    OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE .....	5
1.3    SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE .....	5
1.4    NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE.....	5
2    PODROBNA UTEMELJITEV ELABORATA LP .....	6
2.1    IZVORNO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE.....	6
2.2    OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE .....	7
2.3    UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PODROBNIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN .....	10
2.4    VARSTVENI REŽIMI .....	11
2.5    UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBRAVNAVE.....	12
2.6    DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST .....	12
3    UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA .....	14
GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE .....	17

## TEKSTUALNI DEL

### UVODNE OBRAZLOŽITVE

Na pobudo investitorja je pripravljen predmetni elaborat lokacijske preveritve, katerega namen je zagotoviti prostorske možnosti za gradnjo enostanovanjske stavbe.

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je ZUreP-3, in sicer 134., 135., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Ne glede na postopke sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, 135.člen ZUreP-3 omogoča, da se z lokacijsko preveritvijo preveri in utemelji investicijska namera za gradnjo ter ustvari primerna pravna podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskega objekta ob izpolnjevanju ostalih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP), kot jih določa OPN na območju razpršene poselitve (A).

Izvirno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča, zmanjša ali preoblikuje. Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup>, glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3, ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve in Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018) ter s Tehničnimi pravili za pripravo prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za naravne vire in prostor, z dne 19. 9. 2024).

## 1 UTEMELJITEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

### 1.1 IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA OZ. NAZIV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

**Identifikacijska številka:**

**Veljavni prostorski akt na območju lokacijske preveritve:**

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

Na obravnavanem območju razpršene (posamične) poselitve še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

### 1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

št. katastrske občine	ime katastrske občine	parc.št.	št. bonitetnih točk
2255	Lom	329/3	35
		329/4	35
		331	35

Vir: PISO, julij 2025 (št. bonitetnih točk po GURS)

### 1.3 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12; 44/13; 37/15, 94/22 in 47/25)
- Prostorsko informacijski sistem občin – PISO (<http://www.geoprostor.net/piso>);
- Prostorski informacijski sistem: Zbirka prostorskih aktov, ([https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled\\_prostorskih\\_aktov.xhtml](https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml))
- Zakon 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, 25/25 – odl. US in 75/25)
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve ([https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila\\_lokacijska\\_preveritev.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf))
- Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (MKGP, 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024)
- Geotehnično poročilo za parceli št.: 329/3 in 331 obe k.o. 2255 Lom, št. GP 87-2025, Projektiranje in nadzor Anton Kosmačin s.p., oktober 2025, dopolnitev februar 2026

### 1.4 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi 135. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) je dana pobuda za izvedbo lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki je v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (v nadaljevanju OPN) določeno s podrobnejšo namensko rabo prostora A (razpršena poselitev). Območje se nanaša na enoto urejanja prostora (EUP) GL 323.

Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje in širitev območja posamične poselitve (A). Del stavbnega zemljišča je predviden za izvzem na parcelah št. 329/3 (del) in 331 (del), k.o. Lom in se prenese na parceli št. 329/3 (del) in 331 (del), k.o. Lom, kjer se v okviru dovoljenega še razširi. Preoblikovanje in širitev je predvidena za gradnjo enostanovanjske stavbe za investitorjevo družino.

## 2 PODROBNA UTEMELJITEV ELABORATA LP

### 2.1 IZVORNO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE

#### OPN:

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

#### Namenska raba:

- osnovna NRP: stavbna zemljišča
- podrobnejša NRP: A – območja razpršene poselitve

#### Enota urejanja prostora (EUP):

- GL 323

Velikost obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (A), kjer je določena EUP GL 323, znaša 1146,46 m<sup>2</sup>.

#### Grafični prikaz namenske rabe prostora iz OPN MONG

Iz grafičnega prikaza je razvidno, da EUP GL 323, ki je predmet lokacije preveritve, predstavlja posamično poselitev skladno z 307. členom ZUreP-3.



Slika 1: Grafični izsek območja iz veljavnega OPN TOLMIN, EUP GL 323 (A) - površine razpršene poselitve

#### Opis obstoječega stanja:

Območje lokacijske preveritve, lokalno znano kot Korošec, se nahaja na zahodnem delu občine Tolmin, ob javni poti JP 920611 Drobočnik–Gorenji Log. Gre za eno izmed številnih manjših zaselkov na območju razpršenega naselja Gorenji Log, ob reki Soči, južno od naselja Most na Soči, na nadmorski višini približno 181 m. Območje spada v enoto urejanja prostora EUP GL 323.

Izvorno območje LP, v tem primeru območje razpršene poselitve GL 323 na zemljiščih ali delih zemljišč parc. št. 329/3, 329/4, 329/5, 329/6 in 331 vse k.o. Lom v površini 1146,46 m<sup>2</sup>, predstavlja začetno stanje, od katerega je odvisna velikost povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve.

Na območju razpršene poselitve EUP GL 323 so naslednji objekti v lasti investitorjeve družine:

- obstoječa dvostanovanjska hiša na parceli št. 329/4 k.o. Lom (naslov Gorenji Log 7), št. stavbe 28
- obstoječ hlev na parceli št. 329/3 k.o. Lom (naslov Gorenji Log 7), št. stavbe 29



Slika 2: Prikaz izvirnega območja LP EUP GL323 na izseku iz veljavnega OPN in digitalnem ortofoto načrtu

## 2.2 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Za potrebe investitorjeve namere se izvirno območje posamične poselitve v EUP GL 323, preoblikuje in poveča tako, da se omogoči racionalna in funkcionalna umestitev enostanovanjske hiše (slika 5, preglednica 2).

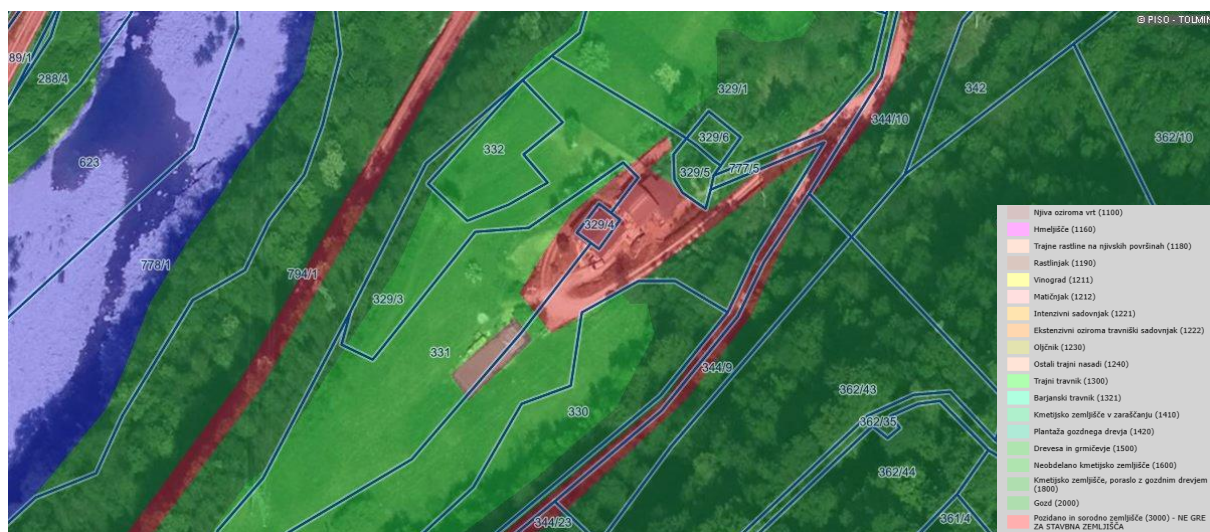
Skladno z določili 135. člena ZUreP-3 se izvirno stavbno zemljišče prilagodi na naslednji način:

- preoblikuje se tako, da se na delu zemljišč s parc. št. 329/3 in 331, vse k.o. Lom, kjer je teren v velikem naklonu in neprimeren za gradnjo, zmanjša za skupno 98,85 m<sup>2</sup> in vrne v primarno kmetijsko rabo ter na račun izvzema poveča za skupno 98,85 m<sup>2</sup> na stabilnem in izravnanim terenu (kmetijsko zemljišče K2);
- dodatno se stavbno zemljišče na jugozahodni strani EUP, na delu zemljišč s parc. št. 329/3 in 331 obe k.o. Lom, poveča za 229,28 m<sup>2</sup> oziroma za 20 % izvirne površine stavbnega zemljišča, na stabilnem in izravnanim terenu (kmetijsko zemljišče K2).

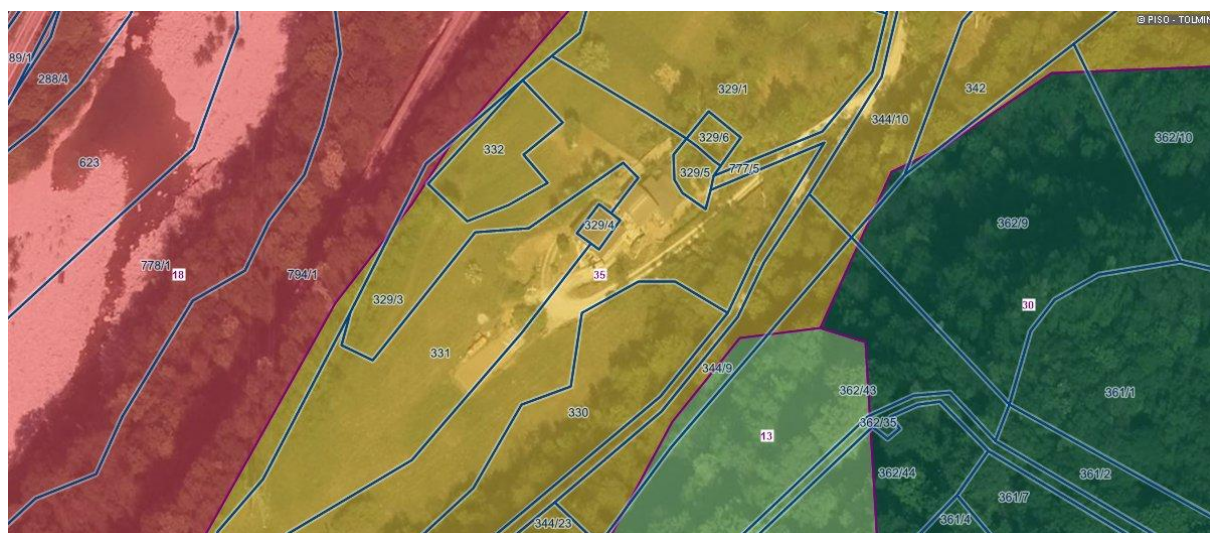
Na obravnavanem območju je možna širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča z upoštevanjem konfiguracije terena, ob upoštevanju pogojev, ki so določeni v veljavnem prostorskem aktu in glede dejanske rabe zemljišča. Izvzema se le območja, ki po katastru dejanske rabe niso poseljena zemljišča.



Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet pozidanega ter sorodnega zemljišča (ID 3000), trajnega travnika (ID 1300), njive (ID 1100) ter dreves in grmičevja (ID 1300).



Slika 3: Dejanska raba na območju LP (vir: PISO)



Slika 4: Boniteta zemljišča na območju LP (vir: PISO)

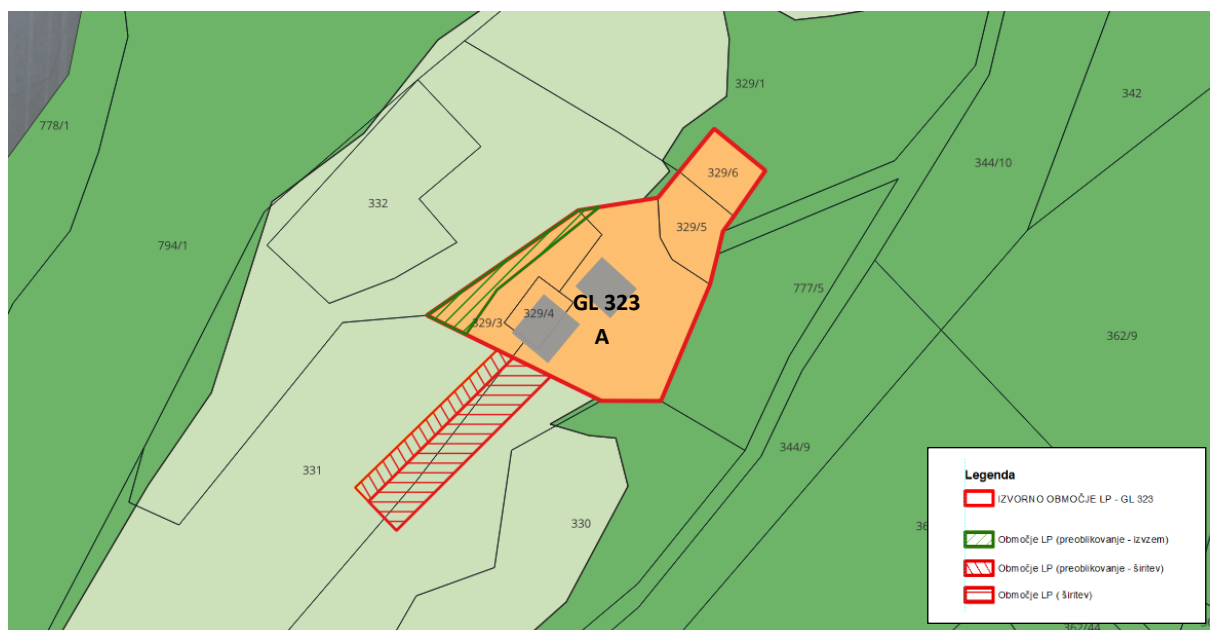
Parcele, ki so predmet lokacijske preveritve, izkazujejo boniteto 35. Opredeljena boniteta uvršča zemljišča lokacijske preveritve med tista z nižjim pridobivalnim potencialom.

#### Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN

Prikaz površin		Površina (m <sup>2</sup> )
Izvirno območje GL 323		1.146,46
Lokacijska preveritev	– izvzem s preoblikovanjem	- 98,84
	– povečanje s preoblikovanjem	+ 98,84
	– povečanje LP (20% izvirnega območja, največ 600 m <sup>2</sup> )	+ 229,28
<b>Novo območje - izvirno območje + povečanje z LP</b>		<b>1.375,74</b>



**Po preoblikovanju in povečanju izvirno določenega stavbnega zemljišča njegova površina znaša 1.375,74 m<sup>2</sup>.**



Slika 5: Prikaz območja LP na izseku iz OPN



Slika 6: Prikaz območja LP in predvidene umestitve novega stanovanjskega objekta na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.



Slika 7: Fotografija zemljišča predvidenega preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča

S preoblikovanjem in povečanjem izvirnega območja posamične poselitve se investitorju omogoči racionalna in prostorsko funkcionalna umestitev objekta, z ustrezno površino za gradnjo in zagotovljenim dostopom. Značilnosti poselitvenega vzorca se ne spreminjajo, saj se s preoblikovanjem izvirnega območja zagotavljajo pogoji za gradnjo le enega stanovanjskega objekta, s čimer se obstoječa gradnja dopolnjuje v omejenem obsegu.

## 2.3 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PODROBNIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN

S predlagano širitvijo stavbnih zemljišč se bodo upoštevala določila prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), ki veljajo za območja razpršene poselitve – A. Za območje LP bodo veljali enaki PIP določeni v 118. členu OPN, kot na izvirnem območju EUP GL 323 ter širši okolici, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Načrtovana gradnja na območju LP ne bo imela negativnega vpliva na rešitve, načrtovane s PIP ter obstoječ tipološki vzorec razpršene poselitve tega dela občine. Novogradnja bo prilagojena tradicionalnim kakovostnim objektom v širši okolici po tlorisi zasnovi in višini ter uporabi gradbenih materialov, s čimer se bo ohranjal arhitekturni vzorec širšega območja.



Slika 8: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

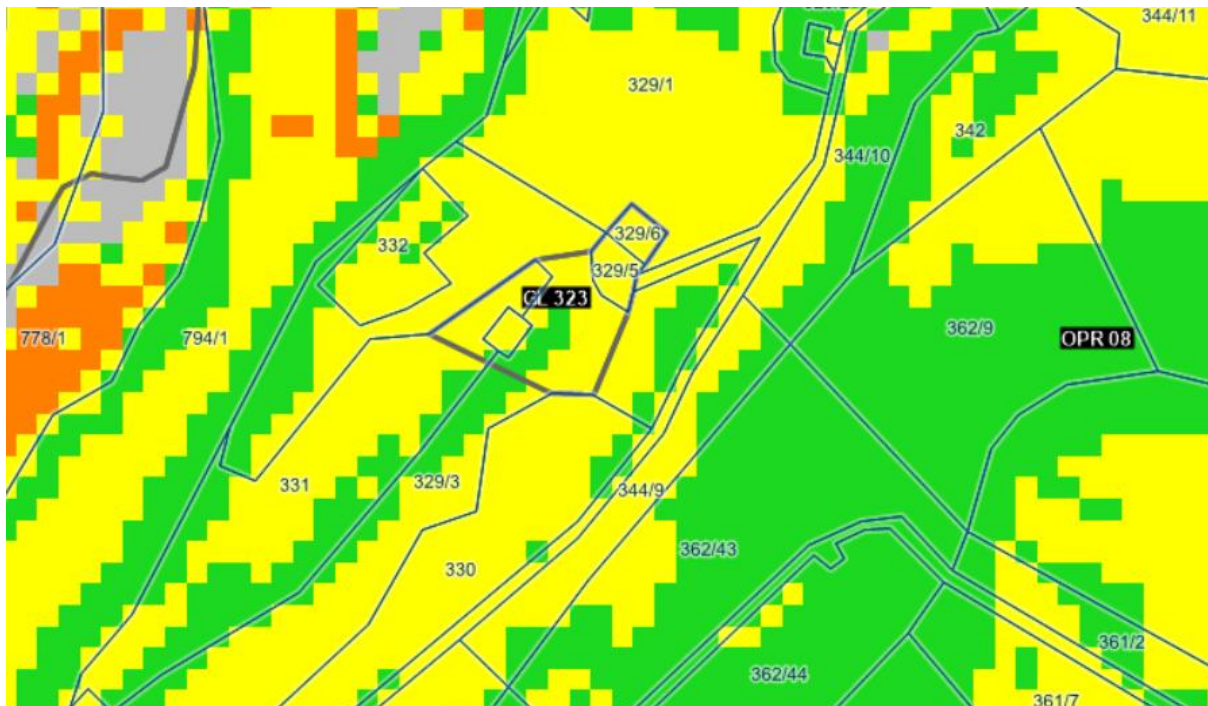


## 2.4 VARSTVENI REŽIMI

Na območju lokacijske preveritve so evidentirani naslednji režimi s področja upravljanja z vodami :

➤ **območje majhne do srednje verjetnosti pojavljanja plazov**

Obravnavana posamična poselitev in območje lokacijske preveritve posega v območje majhne do srednje verjetnosti pojavljanja plazov.



Slika 9: Verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribskih plazov na širšem območju lokacijske preveritve. Vir: GeoZS, julij 2025.

➤ **načrtovano najožje vodovarstveno območje z najstrožjim vodovarstvenim režimom (VVO I)**



Slika 10: Načrtovano vodovarstveno območje na širšem območju lokacijske preveritve. Vir: Atlas voda, julij 2025.

Na ostala varstvena in varovalna območja (erozije, kulturne dediščine, varstva narave, poplavna območja, območja varstva gozdov, ...) območje lokacijske preveritve ne posega.

## 2.5 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBRAVNAVE

Območje lokacijske preveritve je določeno ob upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer:

- posega izven območij varstva površinskih voda in območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije;
- upošteva konfiguracijo terena – izravnani plato in stabilen teren

Območje širitve in preoblikovanja se neposredno dotika izvirnega območja, s tem je izpolnjen pogoj, da je območje širitve funkcionalno povezano z izvirnim območjem. Teren na območju izvzema se nahaja na skrajnem zahodnem, severovzhodnem in vzhodnem delu izvirnega območja in ni primeren za gradnjo zaradi strmega pobočja. Predlagano preoblikovanje in povečanje enote posamične poselitve omogoča funkcionalno zasnovo objekta in racionalno izrabo prostora, sledi fizičnim lastnostim zemljišča, poteku dostopne ceste in značilnostim terena. Območje širitve in preoblikovanja se fizično nahaja na delu, kjer je v javni evidenci dejanska raba zemljišča določena kot kmetijsko oziroma pozidano ter sorodno zemljišče.

Stabilnost terena je bila preverjena z izdelavo geotehničnega poročila (priloga elaborata LP). Obravnavano območje je iz geološkega vidika stabilno in brez znakov plazenja ali erozije. Tudi v vplivnem območju obravnave je zemljišče stabilno in ni podvrženo erozijskim procesom. Ob upoštevanju ukrepov navedenih v geotehničnem poročilu (opisanih v poglavju 2.6), predvidena gradnja ne bo poslabšala obstoječega stanja v okolici in ne bo imela vpliva na stabilnost območja.

Na podlagi navedenih utemeljitev je mogoče potrditi, da so bile pri umestitvi objekta v prostor na območju lokacijske preveritve upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

## 2.6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST

Dostop do investitorjevih parcel je omogočen po obstoječi kategorizirani javni cesti JP 920611 naprej znotraj parcel do samega območja lokacijske preveritve pa dostop poteka preko obstoječega dovoza na parceli 329/3 k.o. Lom.

Glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture je na parcelah zagotovljena navezava potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje, ki poteka v neposredni bližini obravnavanega območja (elektrika, vodovod), zaradi česar se bodo lahko izvedli novi samostojni priključki za potrebe novega stanovanjskega objekta.

Na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje ni vzpostavljeno. Odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda bo zagotovljeno z vgradnjo male komunalne čistilne naprave.

V skladu z geotehničnim poročilom se bo na mestu gradnje v celoti odstranil humus ter delno zameljene prode v zaledju, tako da se bo zagotovila ravna in ustrezno nosilna podlaga iz zameljenih

prodov. Objekt bo temeljen na armiranobetonski temeljni plošči, pod katero se bo izvedlo izboljšanje temeljnih tal z vgraditvijo zmrzlinso odpornega kamnitega nasipa v skupni debelini 0,50 m. Nasip se bo vgrajeval v slojih debeline 20–25 cm s sprotim kompaktiranjem, pri čemer bo moral biti vrhnji sloj pod temeljno ploščo utrjen na  $M_s > 60$  MPa. Temeljna tla se bodo predhodno statično uvaljala. Tloris kamnitega nasipa bo segal najmanj 50 cm preko roba temeljne plošče.

Za tako izvedeno temeljenje na nasipu bo znašala dopustna obremenitev tal  $\sigma = 260$  kN/m<sup>2</sup>. Pričakovani posedki bodo majhni, velikosti 1–2 cm, pri čemer bo posedek hiter in se bo njegov večji del realiziral že v času gradnje.

V nivoju dna temeljne plošče se bo izvedla obodna drenaža (drenažna cev  $\Phi 100$ , filc folija in drenažni zasip), ki bo zagotavljala učinkovito odvodnjavanje zalednih in infiltriranih vod ter bo prispevala k stabilnosti temeljnih tal.

Vse padavinske vode s strešin se bodo preko peskolovov speljale v zadrževalnik volumna 7,0 m<sup>3</sup>. V zadrževalnik se bodo vodile tudi zaledne vode, vode iz drenažnega sistema ter odtok iz male komunalne čistilne naprave. Zbrana voda se bo lahko uporabljala kot sanitarna voda in za zalivanje. Viški vode iz zadrževalnika se bodo preko preliwa kontrolirano odvajali proč od objekta ter se bodo razpršeno ponikali v teren preko plitvo vkopane perforirane drenažne cevi z drenažnim zasipom in filc folijo, kar bo omogočalo enakomerno površinsko razlivanje brez škodljivih vplivov na stabilnost tal. Ocenjeni koeficient vodoprepustnosti tal bo znašal  $k = 1 \times 10^{-5}$  m/s.

Zunanje povozne in manipulativne površine se bodo izvedle v propustni izvedbi, s čimer se bo zagotovilo čim večje ponikanje padavinskih voda na mestu nastanka. Ureditve površin se bo izvedla v ustreznih prečnih naklonih, ki bodo omogočali kontrolirano odtekanje vode v teren.

Odvajanje voda se bo uredilo tako, da ne bo povzročalo škodljivega namakanja terena, poslabšanja erozijskih ali stabilnostnih razmer ter negativnih vplivov na vodne vire ali podzemno vodo.

Začasni vkopi se bodo izvedli v naklonu 1 : 1, končne urejene brežine pa se bodo izvedle v naklonu 2 : 3, s humusiranjem in zatratitvijo.



Slika 11: Skupni prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju posamične poselitve, EUP GL 323 (A) (vir: PISO)

### 3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA

Utemeljitev skladnosti predmetne LP z določili 32. in 135. člena ZUreP-3 je razvidna iz spodnje preglednice 1.

*Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili ZUreP-3*

<b>32. člen ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve)</b>	
<b>UTEMELJITEV SKLADNOSTI</b>	
➤ <b>Širitev obstoječih dejavnosti: DA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- S predlaganim preoblikovanjem in povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve se za namen gradnje enostanovanjske hiše za investitorjevo družino, zagotavlja širitev obstoječe in na PNRP = A osnovne dejavnosti bivanja (117. člen OPN);</li> <li>- 32. člen ZUreP-3 določa, da je na območju posamične poselitve dopuščeno načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti.</li> </ul>	
➤ <b>Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve: DA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Za območje LP veljajo enaki prostorski izvedbeni pogoji (PIP) kot na izvornem območju (veljali bodo pogoji za posege in gradnjo, ki jih določa OPN na območju krajinske enote Tolminski in Kanalski Lom za EUP GL 323 v 118. členu), s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</li> <li>- Načrtovana širitev stavbnega zemljišča ohranja obliko razpršene poselitve v lokalno prepoznani obliki manjšega zaselka stanovanjskih hiš s pomožnimi objekti. Ohranja se torej tipološki vzorec, ki se zagotavlja skozi upoštevanje prepoznanih poselitvenih značilnosti v prostoru, med drugim tudi ohranjanja obsega stavbnih zemljišč posamične poselitve.</li> </ul>	
➤ <b>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena: DA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gre za preoblikovanje stavbnega zemljišča na območju obstoječe razpršene poselitve, ki ima zagotovljeno komunalno infrastrukturo za delovanje, vključno z urejenim dostopom, in sicer: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dostop na kategorizirano javno cesto JP 920611 preko obstoječega dovoznega priključka,</li> <li>• priključkom na elektro omrežje (kabelski nadzemni vod 0,4 kV) ter</li> <li>• priključkom na vodovodno omrežje.</li> </ul> </li> <li>- Na obravnavanem območju posamične poselitve ni urejenega kanalizacijskega omrežja. Odvajanje komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode se bo urejalo individualno ter vzporedno z gradnjo objekta, skladno z 157. in 160. členom ZUreP-3.</li> </ul>	



➤ <b>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal: DA</b>
- Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal, saj bo nameravana gradnja stanovanjska hiša, ki bo namenjena bivanju, kar bo omogočalo ohranitev posamične poselitve.
➤ <b>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi: DA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Na območju LP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.</li> <li>- Predvidene ureditve na območju LP bodo v postopku priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, projektirane skladno določili OPN. Skladnost posegov z LP in OPN se bo podrobneje dokazovala v DGD projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj nosilcev in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.</li> </ul>
➤ <b>Načrtovani posegi v prostor so skladni z varstvenimi usmeritvami: DA</b>
<p>Načrtovani poseg na območju posamične poselitve sega v :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>območje majhne do srednje verjetnosti pojavljanja plazov</b></li> </ul> <p>Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje in 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 Geotehnično poročilo, št. GP 87-2025, Projektiranje in nadzor Anton Kosmačin s.p., oktober 2025, dopolnitev februar 2026), bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>načrtovano najožje vodovarstveno območje z najstrožjim vodovarstvenim režimom (VVO I)</b></li> </ul> <p>Predvideno območje lokacijske preveritve se nahaja na načrtovanem vodovarstvenem območju, in sicer na predvidenem najožjem vodovarstvenem območju z najstrožjim vodovarstvenim režimom (VVO I), zato je treba pri načrtovanju in izvajanju posegov v prostor zagotoviti, da ne bo prišlo do kakršnih koli negativnih vplivov na stanje, kakovost in režim podzemne vode.</p> <p>Skladnost z varstvenim režimom bo preverjena s pridobitvijo mnenja pristojnega organa s področja upravljanja z vodami.</p>

<b>135. člen ZUreP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)</b>	
<b>UTEMELJITEV SKLADNOSTI</b>	
➤	<b>Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na tem območju: DA</b>
-	Pri preoblikovanju enote posamične poselitve so bile upoštevane fizične lastnosti zemljišča, zlasti izravnana konfiguracija terena in obstoječa prostorska ureditev pozidave. Objekt bo umeščen na teren brez večjih posegov v relief, kar omogoča optimalno postavitev, funkcionalno navezavo na dovozno pot in dostop do dvorišča.
-	Pri preoblikovanju posamične poselitve so se upoštevali tudi pravni režimi na območju, ki so že opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3.
➤	<b>Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega in ne presega 600 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN: DA</b>
-	Po preoblikovanju in povečanju izvirno določenega stavbnega zemljišča se njegova površina poveča za 229,28 m <sup>2</sup> , kar predstavlja 20 % ( $229,28 \text{ m}^2 / 1146,46 \text{ m}^2$ ) in torej ne presega 600 m <sup>2</sup> ter 20% izvirnega obsega.

## GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

### Grafične del elaborata lokacijske preveritve (v pdf formatu)

Grafični del elaborata lokacijske preveritve zajema:

- Karta 1: Prikaz preoblikovanja izvirnega območja posamične poselitve na izseku iz OPN;  
M=1:1000

### Grafični del v vektorski obliki (priloga)

Grafični del v vektorski obliki (shp format) je pripravljen v elektronskem zapisu, kot je določeno v tehničnih pravilih za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MOP, 19. januar 2023).

#### - Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Objektni tip: Ploskovni sloj

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT	FORMAT	FORMAT	OPIS
IDO	1	2	3	Enolični identifikator območja
NAMEN	1	1	1	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifrant namenov lokacijske preveritve
TIP	1	2	3	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifrant tipov preoblikovanja (1-Preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča; 2-Preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča; 3-Širitev
POV	98,84	98,84	229,28	Površina območja v m <sup>2</sup>

#### - Izvorno območje za lokacijsko preveritev

Podatek je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN v D96/TM.

Objektni tip: Ploskovni sloj

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator območja
NRP_ID	1110	Šifra namenske rabe iz šifrant namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	GL 323	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	1146,46	Površina območja v m <sup>2</sup>

#### - Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), junij 2025, in se ga ni spreminjalo.

**Prikaz preoblikovanja izvornega območja posamične poselitve na izseku iz OPN**

Občina Tolmin, EUP GL 323



Merilo 1:1000 I Viri ZKN, GURS (junij 2025)

**Legenda**

IZVORNO OBMOČJE LP - GL 323

Območje LP (preoblikovanje - izvzem)

Območje LP (preoblikovanje - širitev)

Območje LP (širitev)

**Podrobnejša namenska raba prostora:**

K2 - DRUGA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

A - POVRŠINE POSAMIČNE POSELITVE

G - GOZDNA ZEMLJIŠČA

zemljiški kataster

obstoječe stavbe iz katastra stavb