



Občina Tolmin
Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN
Oddelek za okolje in prostor

Datum: 3. november 2025
Številka: 351-0122/2025

PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

1. OSNOVNI PODATKI

Številka lokacijske preveritve: **LP 15**

Identifikacijska številka:

Pripravljaivec pobude: ARHITRAVI d.o.o.

Pooblaščen prostorski načrtovalec: Andrej Mlakar univ.dipl.inž.arh.,

Datum izdelave elaborata lokacijske preveritve: Julij 2025, dopolnitev oktober 2025

Veljavni prostorski akt na izvornem območju: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, z obvezno razlago 37/15 in 184/20, prve spremembe in dopolnitve 94/22, tehnična posodobitev 47/25)

Navedba obravnavanih zemljišč: Parcele št. 329/3, 329/4, 329/5, 329/6 in 331, vse k.o. 2255 Lom

Oznaka izvornega območja: GL 323

Površina izvornega območja: 1146,46 m²

Namen LP: Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)

2. KLJUČNE UGOTOVITVE Z OBRAZLOŽITVIJO

- Elaborat lokacijske preveritve **je izdelala oseba**, ki izpolnjuje pogoje pooblaščenega prostorskega načrtovalca.
Ugotavlja se, da je Andrej Mlakar, univ.dipl.inž.arh. na dan 14. 11. 2025 vpisan v imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščen arhitekt, Pooblaščen prostorski načrtovalec« pod identifikacijsko številko PA PPN ZAPS 0948. S tem so izpolnjeni pogoji iz 2. odstavka 138. člena ZUreP-3.
- Elaborat lokacijske preveritve **vsebinsko izkazuje** vse podatke, ki so potrebni za odločanje o skladnosti pobude z določbami ZUreP-3, skladno s priporočili MOP.
- Elaborat lokacijske preveritve **je skladen** z določbami ZUreP-3 in določbami Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, 94/2022).
- Grafični del elaborata je skladen s priporočili MOP.

Skladnost elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3

KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBENGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
kriterij	ocena skladnosti		
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>Občina Tolmin ima sprejet OPN: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin ((Uradni list RS, št. 78/2012, z obvezno razlago 37/15 in 184/20, prve spremembe in dopolnitve 94/22, tehnična posodobitev 47/25).</i>			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>Obstoječe območje posamične poselitve oz. izvirno območje LP, po ZPNačrt-u in Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/2007) opredeljeno kot območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, znotraj enote urejanja prostora z oznako GL 323. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se tako določene površine posamične poselitve štejejo kot posamična poselitve po ZUreP-3.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>Sprememba stavbnega zemljišča predstavlja povečanje za 201,90 m².</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>Sprememba stavbnega zemljišča predstavlja 17,6 % izvirnega območja.</i>			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>Na obravnavanem območju niso bile predhodno izvedene nobene lokacijske preveritve.</i>			

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>S predvideno umestitvijo stanovanjske stavbe se dopolnjuje obstoječ vzorec manjših skupin stanovanjskih in gospodarskih stavb ob cesti, na razširjeni polici nad levim bregom Soče, pod poraščeno brežino. V OPN je Gorenji Log določen kot naselje s pretežno razpršeno poselitvijo.</i>			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>Za načrtovano gradnjo je zagotovljena ustrezna komunalna oprema.</i> <i>Dostop je zagotovljen preko obstoječega dovoza na kategorizirano javno pot - JP 920611 v neposredni bližini. Na območju posamične poselitve se po javno dostopnih podatkih že nahajajo priključki na elektro omrežje (nadzemni vod NN 0,4 kV) ter priključek na vodooskrbno cev (lokalni vodovod za pitno vodo in cevovod za tehnološko vodo). Sanitarna odpadna voda se bo odvajala v novo malo komunalno čistilno napravo. Skladno z izdelanim geotehničnim poročilom se zbiranje in odvajanje padavinske odpadne vode s strešin izvede preko strešnega odvodnjavanja s ponikanjem, pri čemer je predviden ponikovalni jarek dolžine 7,0 m z ustrezno akumulacijsko sposobnostjo in možnostjo varnega prelivanja viškov vode v teren. 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.</i>			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>S predvideno gradnjo na območju širitve se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj načrtovana gradnja ne bo povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode.</i>			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>Načrtovana širitev območja GL 323 posega na kmetijsko zemljišče z boniteto, ki je nižja od 40 (35). Izvorno območje s predlagano širitvijo se nahaja na plazljivem območju majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov. Zaradi poseganja na plazjiva območja, je bilo kot strokovna podlaga za izdelavo LP izdelano geotehnično poročilo z oceno erozijske ogroženosti, s katerim se je preverilo dejansko ogroženost območja in opredelilo ukrepe in pogoje njihove izvedbe za eliminiranje negativnih vplivov na samo gradnjo in okolico. Lokacija je stabilna in ni nevarnosti erozije. Na druga območja varovanj in omejitev načrtovana ureditev ne posega. Pristojne strokovne službe v mnenjih ugotovijo skladnost predlagane širitve območja s področnimi predpisi in ustreznost predlaganih posegov na območju širitve.</i>			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
opombe: <i>Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč v okviru posamične poselitve so bile upoštevane fizične značilnosti zemljišča. Predlagano preoblikovanje in povečanje stavbnih površin posamične poselitve na jugu izvornega območja sledi fizičnim lastnostim zemljišč – izravnane platoju in orientaciji terena, poteku dostopne poti in liniji obstoječih stavb. Takšna širitev omogoča funkcionalno zasnovo objekta in racionalno izrabo prostora ter je v celoti prilagojena fizičnim značilnostim zemljišča. Ker razširitev stavbnega zemljišča sega na plazljivo območje majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov, je bilo za potrebe preveritve dejanske ogroženosti območja izdelano geotehnično poročilo z</i>			

oceno erozijske ogroženosti. Ob ustrezni izvedbi v geotehničnem poročilu opredeljenih pogojev gradnje je lokacija z geomehanskega stališča sprejemljiva za gradnjo in ne bo imela negativnega vpliva na okolico in prav tako ne bo vplivov okoliškega terena na gradnjo.

3. NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Področje	Nosilec urejanja prostora
Poselitev	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direktorat za prostor in graditev Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
Kmetijstvo	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za kmetijstvo Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
Erozijska in plazljiva območja	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode Hajdrihova ulica 28C, 1000 Ljubljana
Oskrba s pitno vodo ter odvajanje in čiščenje komunalnih voda	KOMUNALA TOLMIN d.o.o. Poljubinj 89h, 5220 Tolmin
Priključevanje na elektroenergetsko omrežje	ELEKTRO PRIMORSKA d.d., DE TOLMIN Poljubinj 100, 5220 Tolmin
Priključevanje na lokalno cesto	OBČINA TOLMIN, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin

Sanja Sivec Levpušek
občinska urbanistka



Vročiti:

- nosilcem urejanja prostora – po seznamu

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu