



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

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Boštjan Jerebic  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 3B6E3DBE00000005754E261  
Potek veljavnosti: 03. 05. 2028  
Čas podpisa: 28. 11. 2025 07:51  
Št. dokumenta: 35038-234/2025-2560-3

**Občina Tolmin**

Ulica padlih borcev 2

5220 Tolmin

[info@tolmin.si](mailto:info@tolmin.si)

Številka: 35038-234/2025-2560-3

Datum: 27. 11. 2025

**Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP GL 323 v Občini Tolmin**

**(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 6635)**

**Zveza:** Vloga Občine Tolmin z dne 24. 11. 2025 posredovana po e pošti

Na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP GL 323 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. 11. 2025 po elektronski pošti, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP GL 323 v Občini Tolmin (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje ARHITRAVI d.o.o., Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica. Pooblaščen prostorski načrtovalec je Andrej Mlakar univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS A-0948.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za območje posamične poselitve v EUP GL 323 v Občini Tolmin.
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	6635

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

Vsebino 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 323 (parc. št. 329/3 (del), 331 (del), 329/5, 329/6, 329/3 (del) in 331 (del), k.o. Lom v občini Tolmin), na območju, ki ga ureja Občinski prostorski načrt Občine Tolmin Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12, 44/13, 37/15, 94/22 in 47/25), 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 poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

V 135. členu ZUreP-3 je določeno, da se z LP lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, 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. Izvirno območje ima površino 1146,46 m<sup>2</sup>. V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča na način, da se izvirnemu območju na severnem, zahodnem in jugovzhodnem delu izvzame 415,23 m<sup>2</sup>, ki se jih nadomesti na južnem delu, kjer je obenem predvideno še povečanje za 201,90 m<sup>2</sup>.

Predlagana širitev v velikosti 201,90 m<sup>2</sup> ne presega maksimalno dovoljene širitve stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. V elaboratu je navedeno, da na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

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. V elaboratu je pojasnjeno, da je na izvzetem delu stavbnega zemljišča teren v velikem naklonu in neprimeren za gradnjo, zato se le ta prestavi na območje stabilnega in izravnane terena, kjer se območje stavbnih zemljišč tudi poveča.

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 sicer relevantni PIP niso posebej navedeni, so pa v poglavju 2.3 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PODROBNIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN le ti obravnavani. Pojasnjeno je, da 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 izvornem 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.

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 poselitev 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.

Obravnavana posamična poselitev in območje lokacijske preveritve posega v območje majhne do srednje verjetnosti pojavljanja plazov. V elaboratu je pojasnjeno, da je bila stabilnost terena preverjena z izdelavo geotehničnega poročila (priloga elaborata LP). Obravnavano območje je stabilno in brez znakov plazenja. 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.

V elaboratu, je v poglavju 3 »UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA«, 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.

Ministrstvo ugotavlja, da je gradivu priložen tudi izpolnjen obrazec občinskega urbanista za preveritev skladnosti elaborata LP z zakonom. V le temu občinski urbanist ugotavlja, da je elaborat lokacijske preveritve skladen z določili ZUreP-3.

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. Potrebno pa bo odpraviti naslednjo nepravilnost:

- V datoteki geotehnicno\_porocilo se na str. 1 in 2 pojavljajo osebni podatki investitorjev. Pred posredovanjem podatkov ministrstvu se v delih, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo osebni podatki, te ustrezno anonimizira.

### **3. Zaključek**

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3. Do posredovanja gradiva sprejete LP, pa je potrebno odpraviti nepravilnost, navedeno v točki 2.2. tega mnenja.

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:  
Tina Rupnik  
podsekretarka

Boštjan Jerebic  
vodja Sektorja za občinski prostorski razvoj

**Poslati elektronsko:**

- [info@tolmin.si](mailto:info@tolmin.si)