



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

Datum: 12. februar 2026  
Številka: 351-0019/2026-2

## **PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3**

### **1. OSNOVNI PODATKI**

Številka lokacijske preveritve: **LP 16**

Identifikacijska številka:

Pripravljaivec pobude: ARHITRAVI d.o.o.

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

Datum izdelave elaborata lokacijske preveritve: Januar 2026

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. 927/4, 927/2 in 933 ter dele parcel št. 1683/1 in 935/1, vse k.o. 2249 Volče

Oznaka izvornega območja: VO 501

Površina izvornega območja: 1516,85 m<sup>2</sup>

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 12. 2. 2026 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. 78/12; 44/13; 37/15, 94/22 in 47/25).
- 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
<b>opombe:</b> <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
<b>opombe:</b> <i>Obstoječe območje posamične poselitve oz. izvorno 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 VO 501. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se tako določene površine posamične poselitve štejejo kot posamična poselitev po ZUreP-3.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <i>Sprememba stavbnega zemljišča predstavlja povečanje za 302,82 m<sup>2</sup>.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Nima vpliva
<b>opombe:</b> <i>Sprememba stavbnega zemljišča predstavlja 19,96 % 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
<b>opombe:</b> <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
<b>opombe:</b> <i>S predvideno umestitvijo stanovanjske stavbe se dopolnjuje obstoječ vzorec manjših skupin stanovanjskih stavb ob cesti, na terasi v pobočju, na nadmorski višini med približno 191 in 197 m, v naselju Volče. Ohranja se tipološki vzorec, ki se zagotavlja skozi upoštevanje prepoznanih poselitvenih značilnosti v prostoru, med drugim tudi ohranjanja obsega stavbnih zemljišč posamične poselitve.</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
<b>opombe:</b> <i>Za načrtovano gradnjo je zagotovljena ustrezna komunalna oprema.</i>  <i>Dostop je zagotovljen preko obstoječega dovoza na kategorizirano javno pot - JP 920031 Volče-Rut v neposredni bližini. Na območju posamične poselitve se po javno dostopnih podatkih že nahajajo priključki na elektro omrežje (nadzemni vod NN 0,4 kV), komunikacijsko omrežje 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 geološko geomehanskim in hidrogeološkim poročilom se zbiranje in odvajanje padavinske vode s strešin in utrjenih ter povoznih površin zbere preko ustreznih sistemov odvodnjavanja in spelje v ponikalne ureditve, umeščene izven vplivnega območja temeljev objekta. 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
<b>opombe:</b> <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
<b>opombe:</b> <i>Načrtovana širitev območja VO 501 posega na kmetijsko zemljišče z boniteto, ki je nižja od 40 (21, 23, 30.). Izvorno območje s predlagano širitvijo se nahaja na plazljivem območju zanemarljive do velike verjetnosti pojavljanja plazov. Zaradi poseganja na plazjiva območja, je bilo kot strokovna podlaga za izdelavo LP izdelano geološko geomehanskega in hidrogeološko 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
<b>opombe:</b> <i>Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč v okviru posamične poselitve so bile upoštevane fizične značilnosti zemljišča. Predlagano povečanje stavbnih površin posamične poselitve na SV izvornega območja sledi fizičnim lastnostim zemljišč, 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.</i>			

*Ker razširitev stavbnega zemljišča sega na plazljivo območje zanemarljive do velike verjetnosti pojavljanja plazov, je bilo za potrebe preveritve dejanske ogroženosti območja izdelano geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo z oceno erozijske ogroženosti. Ob ustrezni izvedbi v 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
<b>Poselitev</b>	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direktorat za prostor in graditev  Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
<b>Kmetijstvo</b>	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za kmetijstvo  Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
<b>Erozijska in plazljiva območja</b>	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode  Hajdrihova ulica 28C, 1000 Ljubljana
<b>Oskrba s pitno vodo, odvajanje in čiščenje komunalnih voda in ravnanje z odpadki</b>	KOMUNALA TOLMIN d.o.o.  Poljubinj 89h, 5220 Tolmin
<b>Priključevanje na elektroenergetsko omrežje</b>	ELEKTRO PRIMORSKA d.d., DE TOLMIN  Poljubinj 100, 5220 Tolmin
<b>Priključevanje na lokalno cesto</b>	OBČINA TOLMIN,  Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin

**Sanja Sivec Levpušček**  
občinska urbanistka

#### Vročiti:

- nosilcem urejanja prostora – po seznamu

#### Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu