



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

T: 01 478 73 10

E: gp.mnvp@gov.si

www.mop.gov.si

Občina Idrija

Mestni trg 1

5280 Idrija

obcina.idrija@idrija.si

Številka: 35038-206/2025-2560-7

Datum: 5. 8. 2026

Zadeva: Dopolnilno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP_135 v občini Idrija

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 6518)

Zveza: Vloga Občine Idrija št. 3500-0097/2025-17 z dne 21. 7. 2026

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, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja dopolnilno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP_135 v občini Idrija.

Po pregledu elaborata ministrstvo meni, da:

- so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3;
- je **digitalno gradivo pripravljeno v skladu** s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Idrija je z vlogo št. 3500-0097/2025-17 dne 21. 7. 2026, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo dopolnilnega mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP_135 v občini Idrija (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Ministrstvo je v postopku občini dne 27. 10. 2025 izdalo Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP_135 v občini Idrija, v katerem je ugotovilo, da v elaboratu niso bile ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

Gradivo predmetnega elaborata in njegovo dopolnitev je pripravilo podjetje Studio FORMIKA, prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica. Pooblaščen prostorski načrtovalec je Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS PA PPN 1694.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča v enoti urejanja prostora EUP LP_135
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	6518

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/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf

Vsebinsko priporočil naj se smiselno upošteva pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP LP_135 (parc. št. 1113-del, 1116/1-del in 1117/3-del, vse k.o. 2360 Vrsnik I. v občini Idrija), na območju, ki ga ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Idrija (Uradni list RS, št. 38/11, 53/11, 89/11, 99/11, 107/13, 12/14, 53/14, NPB1, 70/16, 40/17, 50/18, 100/22, 106/26 in 39/24), 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 poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

Prvi odstavek 134. člena ZUreP-3 med drugim določa, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje. Drugi odstavek 135. člena ZUreP-3 določa, da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 3255,48 m². V elaboratu je predlagano povečanje in preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča na način, da se izvirnemu območju na severnem delu izvzame 314,35 m², ki se jih nadomesti na jugovzhodnem delu v velikosti 313,93 m², kjer je prav tako predvideno povečanje še za 526,26 m² oziroma za 18,3% površine izvirnega stavbnega zemljišča.

Navedeno je v skladu z določili prvega odstavka 134. člena ZUreP-3. Predlagano preoblikovanje in širitev v velikosti 250 m2 ne presega maksimalno dovoljene širitve stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. Prav tako je iz grafike je razvidno, da se predlagano preoblikovanje in širitev ustrezno stikata z izvornim območjem.

V elaboratu je navedeno, da na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

Prvi odstavek 135. člena ZUreP-3 določa, da mora občina pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, upoštevati tudi pravne režime v tem območju in fizične lastnosti zemljišča ter predlagano preoblikovanje oz. širitev ustrezno utemeljiti s tega vidika.

Iz elaborata je razvidno, da se obravnavana posamična poselitev ter predvideno preoblikovanje in povečanje stavbnih zemljišč nahaja na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi, glede na opozorilno karto pojavljanja plazov pa leži v območju srednje do velike verjetnosti pojavljanja plazov. Elaboratu je priloženo Geološko geomehansko poročilo. V elaboratu je navedeno, da bo načrtovani poseg v prostor, z upoštevanjem določil, ukrepov in usmeritev za zmanjšanje oziroma preprečevanje vpliva gradnje na erozijske procese in stabilnost zemeljskih plasti na obravnavanem območju, kot jih določa omenjeno GG poročilo, v skladu s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V elaboratu so navedeni in ustrezno utemeljeni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih veljavni OPN Občine Idrija določa na območju namenske rabe »A«. Iz navedenih prostorskih izvedbenih pogojev izhaja, da bo ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih določa OPN Idrija, nova določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi utemeljena in s tem dopustna. Prav tako je navedeno in ugotovljeno, da bo predvidena investicijska namera ob tem lahko upoštevala vse PIP veljavnega OPN. V elaboratu so tudi ustrezno pojasnjene strateške usmeritve OPN Idrija za ohranjanje posamične poselitve.

V elaboratu je upoštevanje fizičnih lastnosti območja obravnavane posamične poselitve ustrezno utemeljeno na način, da se preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča predlaga na jugovzhodno stran obstoječe posamične poselitve, neposredno ob dostopni poti. Navedeno je še, da predlagano preoblikovanje in širitev sledita fizičnim lastnostim zemljišč (naklonu, orientaciji terena, poteku javne poti in liniji obstoječih stavb).

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je potrebno upoštevati 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.

V elaboratu so v poglavju 2.3 »Utemeljitev upoštevanja 32. člena (ohranjanja posamične poselitve) ZUreP-3, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na območju lokacijske preveritve«, poleg upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča, prostorskih izvedbenih pogojev, pravnih režimov in varstvenih usmeritev, utemeljene ostale določbe 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) in sicer, da:

- se povečanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa je zagotovljen preko obstoječih dovozov;
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal.

Ministrstvo ugotavlja, da elaboratu ni priloženega obrazca glede izpolnjevanja kriterijev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za preveritev skladnosti elaborata predmetne lokacijske preveritve z ZUreP-3, ki ga izpolni občinski urbanist. Elaborat naj se v tem delu ustrezno dopolni.

Glede na zgoraj 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.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

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:
Eva Metelko
svetovalka III

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za prostorske akte

Poslati elektronsko:

- obcina.idrija@idrija.si