



OBČINA IDRIJA
Mestni trg 1, 5280 Idrija
t.: 05 37 34 500
obcina.idrija@idrija.si
OBČINSKA UPRAVA

Številka: 3500 - 0097/2025

Datum: 28. 9. 2026

11

OBČINSKI SVET OBČINE IDRIJA

Zadeva: Sklep o lokacijski preveritvi EUP LP_135_A Dole

Predlagatelj: Tomaž Vencelj, župan Občine Idrija

Gradivo pripravili/poročevalci:

Martina Pišlar, Vodja Oddelka za urejanje prostora in varstvo okolja

Mojca Pelhan, Višja svetovalka za okolje in prostor

Pristojno delovno telo:

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

Statutarno pravna komisija

Predlog sklepa za odbor UPIVO in SPK

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja / Statutarno pravna komisija, Občinskemu svetu Občine Idrije predlaga, da Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi EUP LP_135_A Dole v predlaganem besedilu, v kolikor v času javne razgrnitve ne bo podanih pripomb.

Predlog sklepa za OS: Občinski svet Občine Idrije sprejme Sklep o lokacijski preveritvi EUP LP_135_A Dole v predlaganem besedilu.

OBRAZLOŽITEV PREDLAGANEGA SKLEPA:

I. Pravna podlaga

- 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, 75/25 in 14/26)
- 23. člen Statuta Občine Idrija (Uradni list RS, št. 75/10 – uradno prečiščeno besedilo, 107/13, 13/19 in 202/20 in 73/25)

II. Razlogi za sprejem

Občina je dne 24. 09. 2025 prejela vlogo za Lokacijsko preveritev za določitev velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve za EUP LP_135 na parcelah št. 1113 – del, 1116/1 – del, 1117/3-del vse k.o. 2360 Vrsnik I. Vloga je vsebovala pobudo investitorja in Elaborat za pripravo LP. Elaborat za LP je izdelalo podjetje Studio FORMIKA iz Cerknice, odgovorni prostorski načrtovalec Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1694, pod proj. št. 14/2025, september 2025. Projektant je poslal dopolnitev z geološkim geomehanskim poročilom v maju 2026.

Iz vloge izhaja, da želi naročnik s postopkom LP prilagoditi velikost in obseg izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve A v velikosti 3.255,48 m².

V skladu z 2. odstavkom 135. člena ZUreP-3, se lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne poselitve v OPN.

Iz pobude izhaja, da se skupna površina na severnem delu zmanjša za 314,35 m² in na zahodnem delu na račun izvzema poveča za 313,97 m². Na zahodnem delu se stavbno zemljišče poveča za velikost 596,26 m², kar predstavlja 18,3 % celotne površine in ne presega 600 m² glede na izvirno območje stavbnega zemljišča v OPN.

S tem postopkom bo investitor lahko pridobil upravno dovoljenje za novo stanovanjsko hišo ob obstoječi domačiji. Prikaz nove posamične poselitve A* je razviden iz Elaborata za lokacijsko preveritev in grafičnih prilog. Povečava stavbnega zemljišča se izvaja zaradi gradnje nove stanovanjske hiše, lastniške strukture, dejanske rabe zemljišč, terenskih značilnosti, obstoječega stavbnega fonda. Boniteta zemljišč, kjer se poveča stavbno zemljišče, je po podatkih GURS 22 do 28 in so podrobne namenske rabe druga kmetijska zemljišča (K2) in gozdno zemljišče (G), v naravi pa travnik in gozd.

Kot izhaja iz Geološko geomehanskega poročila št. 0980-086/2026, maj 2026, Geološko projektiranje d.o.o., je območje, ki je predmet lokacijske preveritve, iz geološkega vidika stabilno in brez znakov plazenja. V vplivnem območju ni evidentiranih plazov. V GGP so podane usmeritve glede temeljenja objekta ter odvajanja padavinske odpadne vode.

Določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v konkretnem primeru **JE** dopustno, saj gre za stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba A - območje razpršene poselitve obstoječih kmetij. Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno s priključkom na javno cesto, elektro in telekomunikacijsko omrežje. Pitna voda in druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno.

Padavinska voda je urejena s ponikanjem. Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, vplivi na okolje se s spremembo A* ne bodo povečali, na območju kmetije ni pravnih in varstvenih režimov, ki bi prepovedovali gradnjo.

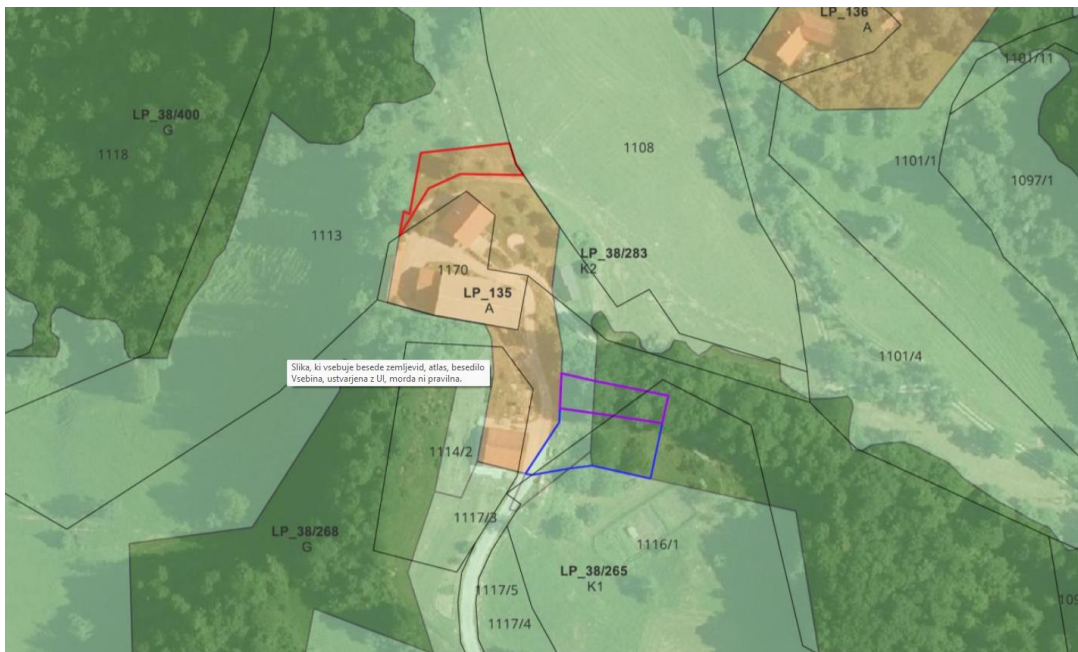
Občina je pridobila pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora MNVP, MKGP in DRSV. Upoštevane so tudi fizične lastnosti zemljišča.

Javna razgrnitev elaborata poteka v času od ponedeljka, 31. 08. 2026, do vključno ponedeljka, 14. 09. 2026, na spletni strani Občine Idrija.



Slika 1: Digitalni ortofoto posnetek domačije, ki je predmet lokacijske preveritve. Vir: Atlas voda, september 2025.

PREDVIDENO STANJE



Slika 7: Preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP LP_135 v občini Idrija (□ povečanje stavbnega zemljišča; □ preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča; □ preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Idrija, MNVP, september 2025.

Na podlagi prve alineje prvega odstavka 134. člena in 135. ter 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, 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) ter 23. člena Statuta Občine Idrija (Uradni list RS, 75/2010-uradno prečiščeno besedilo, 107/13, 13/19, 202/20 in 73/25) je občinski svet Občine Idrija na ____ redni seji dne _____, sprejel

SKLEP o lokacijski preveritvi EUP LP_135_A Dole

1. člen (Območje)

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev EUP LP_135_A Dole, ki se nanaša na izvorno zemljišče s parc. št. 1113-del, 1116/1-del in 1117/3-del vse k.o. 2360 Vrsnik I.

2. člen (Določitev stavbnega zemljišča)

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi z oznako »A«, kot preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiško parc. št. 1113-del, k.o. 2360 – Vrsnik I. Površina izvzema se vrne v primarno kmetijsko rabo ter opredeli s podEUP LP_38/283 s PNRP K2 (druga kmetijska zemljišča).

Povečanje in preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča posegata na zemljiški parc. št. 1116/1-del in 1117/3-del, obe k.o. 2360 – Vrsnik I, v podEUP LP_38/283 s PNRP K2 (druga kmetijska zemljišča), podEUP LP_38/400 s PNRP G (gozd) in podEUP LP_38/265 s PNRP K1 (najboljša kmetijska zemljišča).

3. člen (Dopustni posegi)

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena tega sklepa so posegi dopustni ob upoštevanju pogojev iz Geološko geomehanskega poročila za Lokacijsko preveritev Dole EUP LP_135 A v občini Idrija, Geološko projektiranje d.o.o, št. 0980-086/2026, maj 2026, in so:

- Stanovanjski objekt se lahko temelji na sistemu pasovnih temeljev ali na temeljni plošči. Glede na ugotovljene geološko geomehanske razmere in morfologijo terena bo potrebno gradbeno jamo skopati do kamninske podlage. Temelje se temelji kontaktno v raščeno kamninsko podlago
- Glede na to, da je sestava obravnavanega območja srednje do dobro prepustne kamnine je možno točkovno ponikanje odpadne vode.
Padavinske vode iz strešnih površin iz objekta se lahko odvaja v ponikovalni objekt. V kolikor se bodo vode ponikale, je potrebno velikost ponikovalnega objekta določiti na podlagi rezultatov nalivalnega poskusa.
Povozne površine: Predlagamo, da se zunanje povozne površine izvede v prepustni izvedbi, tako da padavinske vode v čim večji meri ponikajo na mestu nastanka.
Komunalne vode iz MKČN: komunalne vode se prečistijo na ustrezno dimenzionirani čistilni napravi, prečiščene vode pa se ponika. Glede na relativno majhno količino vod, je te vode možno ponikati tudi v točkovni ponikovalnici. V kolikor se bodo vode ponikale, je potrebno velikost ponikovalnega objekta določiti na podlagi rezultatov nalivalnega poskusa.
- IZVEDBA ZAČASNIH (DELOVNIH) VKOPOV: Nezavarovanečasne vkopne brežine v zemljinskih slojih se izvaja v naklonu do 1:1, v apnencu se jih izvaja v naklonu do 3:1.
- IZVEDBA KONČNO UREJENIH NASIPNIH IN VKOPNIH BREŽIN: do 2:3 in zatravitev

- V fazi projektiranja objekta, ko bodo znani gabariti objekta, bo potrebno izdelati geološko geomehansko poročilo, ki bo po potrebi podalo podrobnejše pogoje in ukrepe oziroma se bo preverilo upoštevanje navodil.

4. člen (Elaborat)

Elaborat lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa, ki ga je izdelala družba STUDIO FORMIKA d.o.o., odgovorni prostorski načrtovalec Nejc Gosak, ZAPS 1696 PA PPN, september 2025, dopolnitev maj 2026 je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Idrija. Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je ID 6518.

5. člen (Veljavnost)

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3500-0097/2025 -
Idrija, dne:

Župan Občine Idrija
Tomaž Vencelj

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP LP_135 v občini Idrija

ID št. PA v zbirki PA

6518

naročnik

zasebni

izdelovalec



studio **FORMIKA**

prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.

Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

odgovorna oseba
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

14/2025

kraj in datum

Cerknica, sept. 2025, dop. maj 2026



KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST	1
KAZALO VSEBINE	2
OBRAZLOŽITEV	2
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	3
1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	3
1.3 IDENTIFIKACIJSKE ŠTEVILKE OZ. NAZIVI (V PRIMERIH, KJER ID ŠT. ŠE NI DODELJENA) POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV IZ PIS ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV	4
1.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	4
1.5 VARSTVENI REŽIMI	5
1.6 VIRI	6
PODROBNA UTEMELJITEV	7
2.1 PREDLAGANA SPREMEMBA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE	7
2.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN	8
2.3 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA 32. ČLENA (OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE) ZUREP-3, FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN PRAVNIH REŽIMOV NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	8
GRAFIČNI DEL ELABORATA	13

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobnejša namenska raba prostora

ZUreP-3 – Zakon 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)

OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen lokacijske preveritve

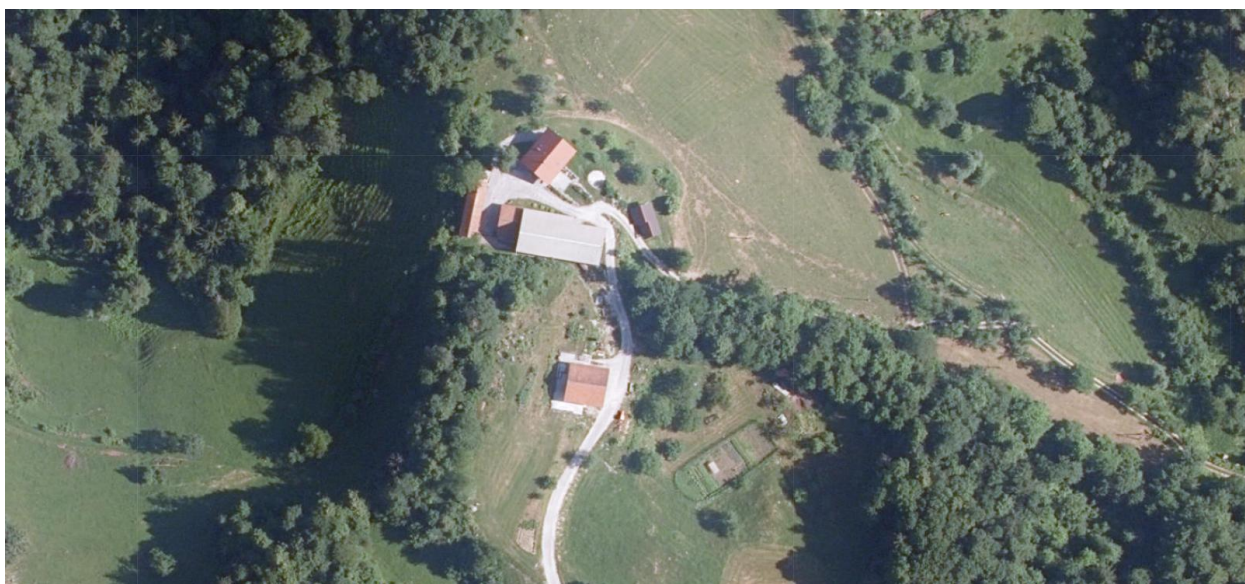
V skladu s 134. členom ZUreP-3 je namen lokacijske preveritve, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN.

Investitor želi na zemljiščih, ki so predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin posamične poselitve, zgraditi enostanovanjsko hišo za mlado družino. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve.

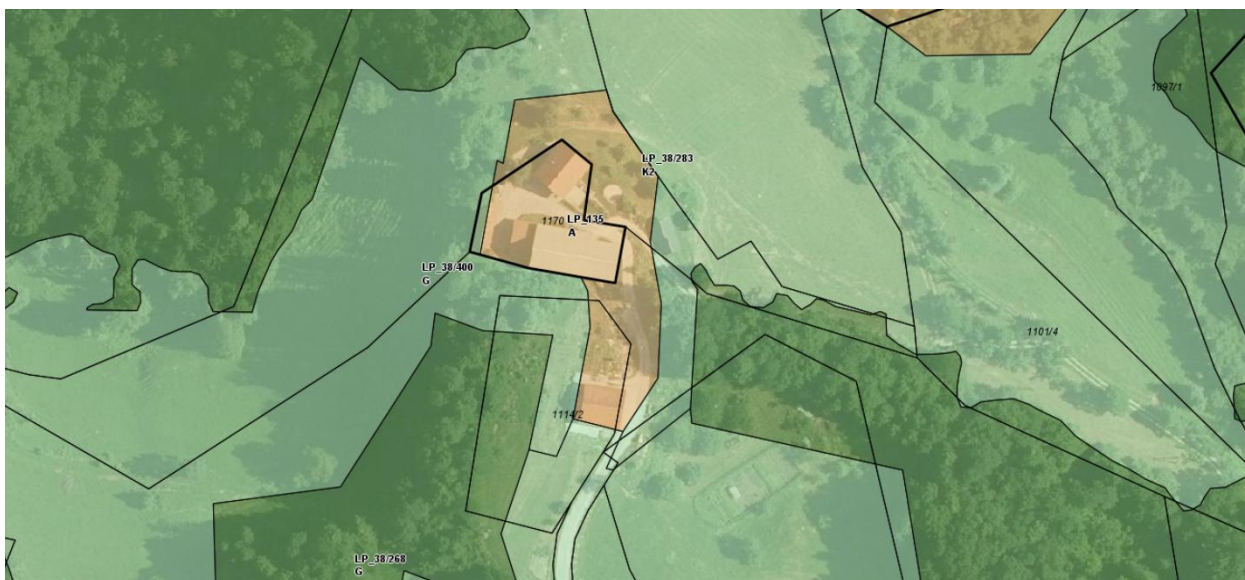
Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

1.2 Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve je domačija v Dolah, razloženem naselju manjših zaselkov in samotnih kmetij v skrajnem zahodnem delu Rovtarskega hribovja.



Slika 1: Digitalni ortofoto posnetek domačije, ki je predmet lokacijske preveritve. Vir: Atlas voda, september 2025.



Slika 2: Prikaz PNRP na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: iObčina, september 2025.

Območje je z OPN Občine Idrija opredeljeno z EUP LP_135 in PNRP A (površine razpršene poselitve).

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljiške parcele št. 1113-del, 1116/1-del in 1117/3-del, vse k. o. 2360 – Vrsnik I.

Domačija leži na pobočju severne orientacije na približno 705 m n.v. Teren je značilno vrtačast, travniške površine so v pasovih porasle z grmičevjem, drevesi in gozdom. Proti zahodu in severozahodu teren strmo pada v z gozdom poraslo grapo, proti severovzhodu in vzhodu se teren spušča položneje. Na južni strani poteka do domačije javna pot.



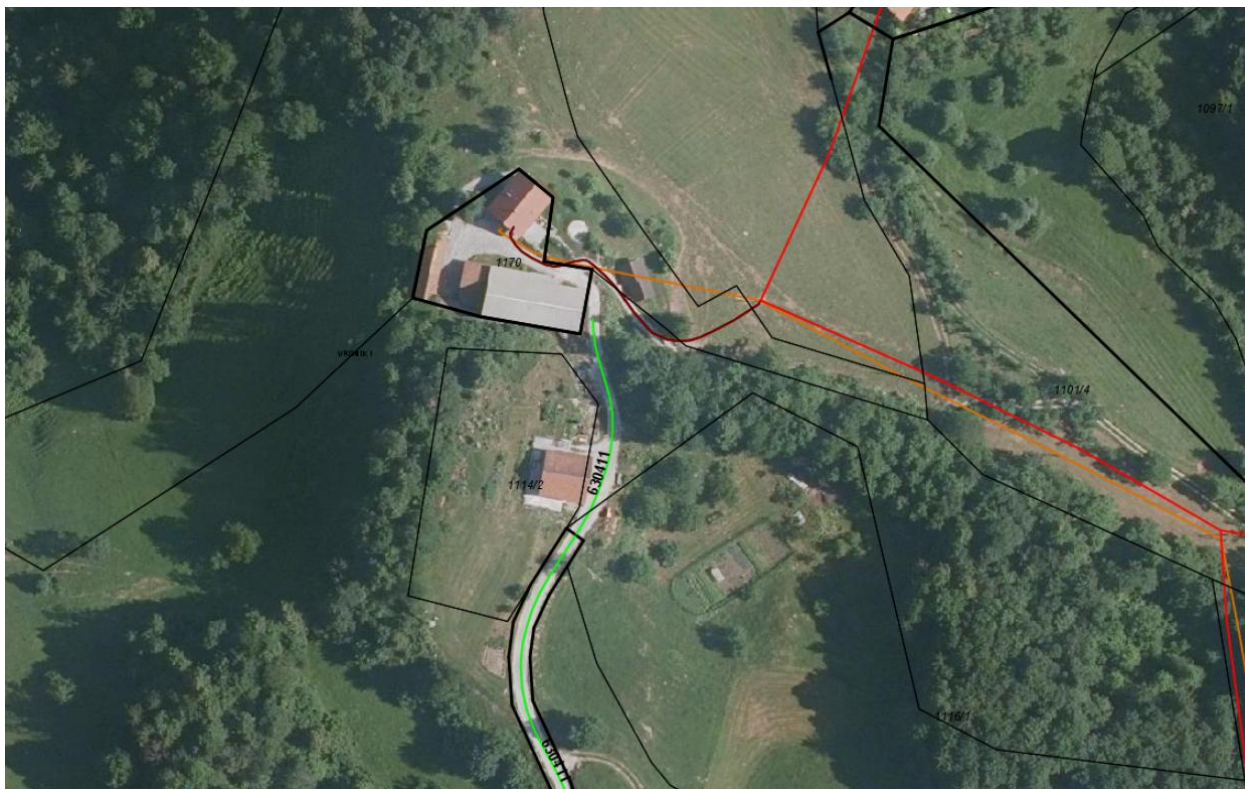
Slika 3: Potek terena na območju lokacijske preveritve in okolice (◦ = območje preoblikovanja in povečanja stavbnih površin). Vir: iObčina, september 2025.

1.3 Identifikacijske številke oz. nazivi (v primerih, kjer ID št. še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz PIS za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

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).

1.4 Gospodarska javna infrastruktura

Posamična poselitev ima dostop na javno pot JP – 630411, opremljena je z elektroenergetskim in komunikacijskih omrežjem. Pitna voda se zagotavlja iz lastnega vodnega vira. Druga komunalna oprema se prav tako zagotavlja samooskrbno. Padavinska odpadna voda je urejena s ponikanjem.



Slika 4: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju lokacijske preveritve in okolice (— elektroenergetsko omrežje, — elektronske komunikacije, — vodovodno omrežje, — kanalizacijsko omrežje). Vir: iObčina, september 2025.

1.5 Varstveni režimi

Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet pozidanega ter sorodnega zemljišča, trajnega travnika, travniškega sadovnjaka, dreves in grmičevja ter gozda.



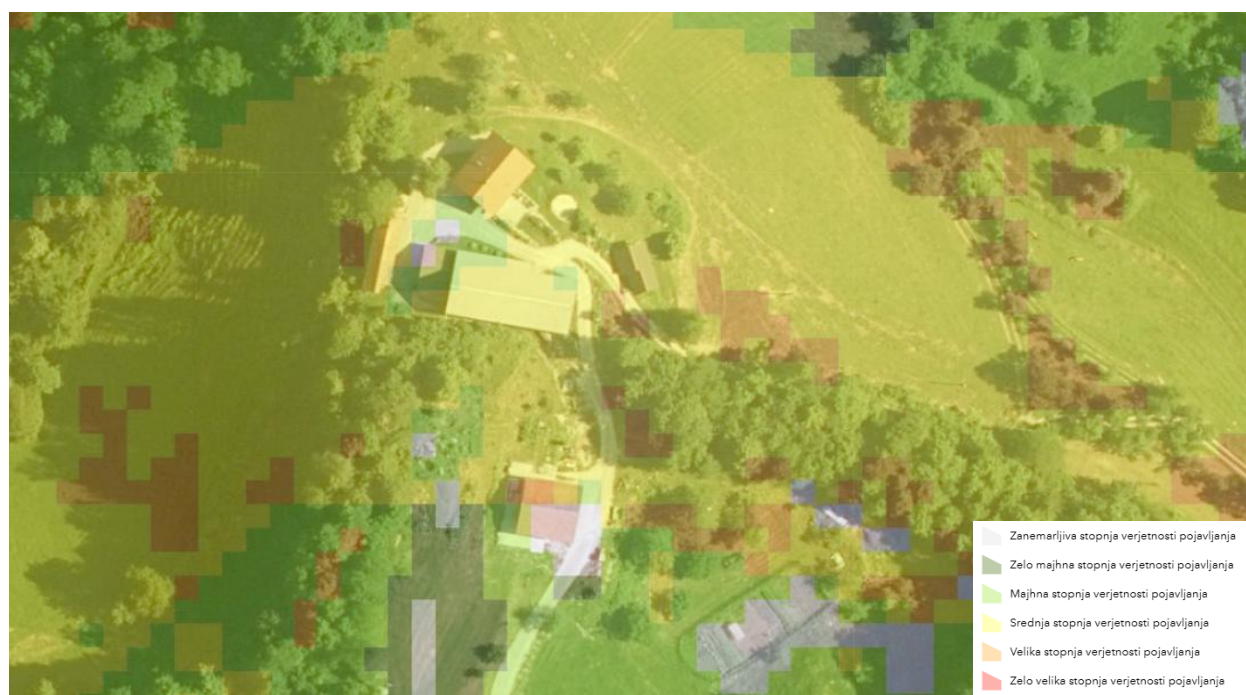
Slika 5: Dejanska raba na območju lokacijske preveritve in okolice (ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; ID 1100 – njive in vrtovi; ID 1300 – trajni travnik; ID 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju; ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče; ID 2000 – gozd; ID 7000 – voda)). Vir: iObčina, september 2025.

Boniteta zemljišč, ki se nanašajo na lokacijsko preveritev je od 22 do 28.

št. katastrske občine	ime katastrske občine	parc. št.	št. bonitetnih točk
2360	Vrsnik I	1113	22
		1116/1	28
		1117/3	27

Vir št. bonitetnih točk po GURS: iObčina, september 2025.

Glede na opozorilno karto erozije NUV1 leži obravnavana lokacijska preveritev v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi; glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov – GeoZS 1 : 25.000 pa leži v območju srednje do velike verjetnosti pojavljanja plazov.



Slika 6: Verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov na širšem območju lokacijske preveritve. Vir: Atlas voda, september 2025.

Obravnavana posamična poselitev leži izven varovanih območji narave, območij kulturne dediščine, območja požarno ogroženih gozdov, vodovarstvenih območij ipd.

1.6 Viri in literatura

Atlas voda. Ljubljana: GeoZS, SAZU, ARSO, GURS, DRSV. Pridobljeno: september 2025 s strani <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

iObčina. Ljubljana: Kaliopa informacijske rešitve, d.o.o., Pridobljeno: september 2025 s strani <https://www.iobcina.si/>

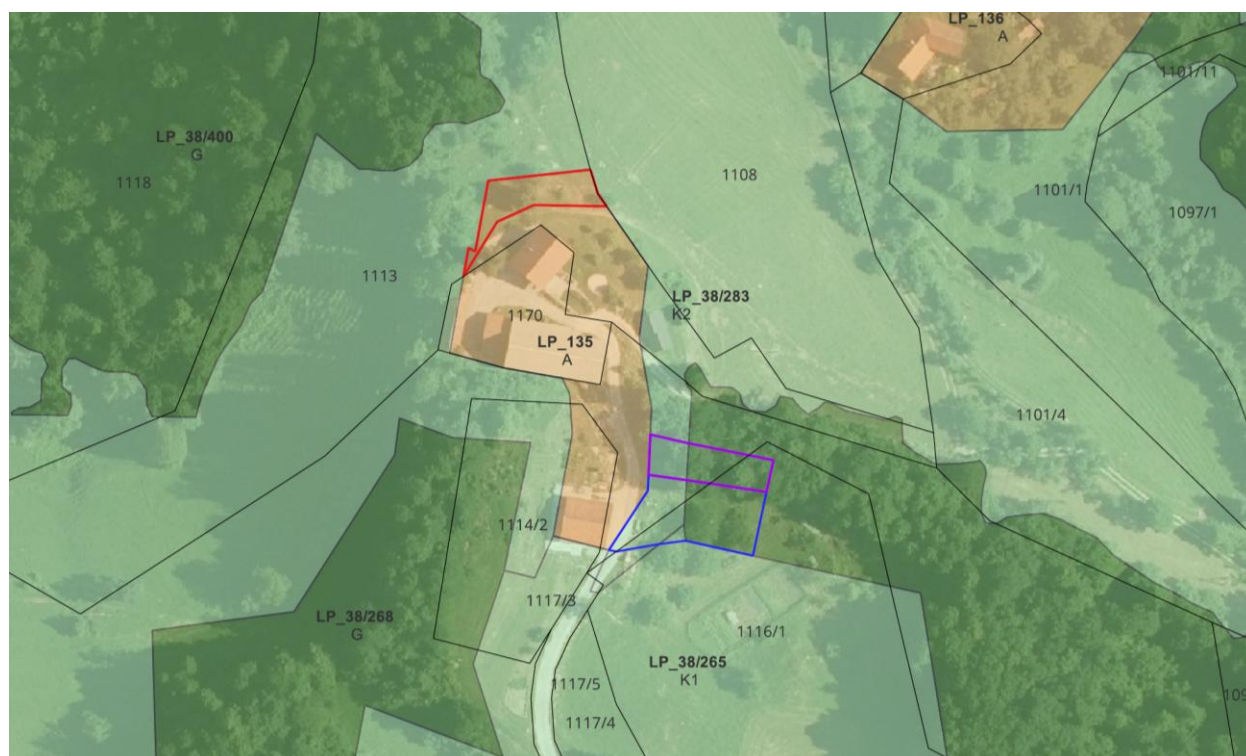
PODROBNA UTEMELJITEV

2.1 Predlagana sprememba območja posamične poselitve

Površina izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP LP_135 obsega 3.255,48 m².

Za potrebe investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za skupno 314,35 m², na račun izvzema poveča za skupno 313,93 m² ter poveča še za 596,26 m² oz. za 18,3 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.

Bilanca preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve				
površina izvirnega stavbnega zemljišča (m²)	preoblikovanje stavbnega zemljišča		površina povečanja stavbnega zemljišča (m²)	% izvirne površine stavbnega zemljišča
	površina izvzema (m²)	površina povečanja (m²)		
3.255,48	314,35	313,93	596,26	18,3
	razlika – 0,42			



Slika 7: Preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP LP_135 v občini Idrija (□ povečanje stavbnega zemljišča; □ preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča; □ preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Idrija, MNVP, september 2025.

Preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiško parc. št. 1113-del, k.o. 2360 – Vrsnik I; površina izvzema se vrne v primarno kmetijsko rabo ter opredeli s podEUP LP_38/283 s PNRP K2 (druga kmetijska zemljišča).

Stavbno zemljišče, ki se izvzame, je po dejanski rabi preplet trajnega travnika, dreves in grmičevja in ima neposredni stik z ostalim kmetijskim zemljiščem.

Povečanje in preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča posegata na zemljiški parc. št. 1116/1-del in 1117/3-del, obe k.o. 2360 – Vrsnik I, v podEUP LP_38/283 s PNRP K2 (druga



kmetijska zemljišča), podEUP LP_38/400 s PNRP G (gozd) in podEUP LP_38/265 s PNRP K1 (najboljša kmetijska zemljišča).

2.2 Utemeljitev upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

Območje lokacijske preveritve je posamična poselitev v naselju Dole.

Strateški del OPN Občine Idrija v 3. členu (strategija prostorskega razvoja) uvršča Dole med lokalna središča. V nadaljevanju navaja, da so »naselja lokalnega pomena pretežno ruralnega značaja in zadovoljujejo osnovne potrebe lokalnega prebivalstva; v teh naseljih se bodo poleg kmetijske razvijale tudi ostale dejavnosti (turistične, oskrbne in gospodarske); zagotoviti je treba hitrejši razvoj naselij lokalnega pomena v mejah ugotovljenih prostorskih možnosti in potreb zaledja...«

Usmeritve za razvoj območij razpršene poselitve navajajo, da »pri posegih v območju razpršene poselitve se je treba praviloma izogibati kakovostnim kmetijskim površinam in gradnjo usmerjati na slabša kmetijska zemljišča ali slabši gozd oziroma gozd v zaraščanju; individualna stanovanjska gradnja se usmerja ob obstoječo poselitev; za potrebe razvoja kmetijstva in gradnje dodatnih stanovanjskih objektov je možno umeščati nove objekte /.../«

Investicijska namera se izvede za namen bivanja, kar bo prispevalo k ohranjanju naselja. Gradnja je usmerjena na kmetijska zemljišča in gozd ob obstoječi poselitvi glede na lastniško strukturo zemljišč in prostorske možnosti oziroma potek terena.

Za posamično poselitev so relevantni naslednji PIP:

62. člen
(površine razpršene poseliteve (A))

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR
(1) Dopustne dejavnosti - bivanje, - kmetijstvo, - gozdarstvo, - pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrtne dejavnosti, poslovne dejavnosti, gostinstvo in turizem, dopolnilne dejavnosti na kmetijah v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. (2) Dopustni objekti in naprave - eno- in dvostanovanjske stavbe, - kmetijsko gospodarski objekti, - pod posebnimi pogoji tudi objekti za dopolnilne dejavnosti na kmetiji (npr. stavbe za kratkotrajno nastanitev), - pomožni objekti v skladu z 12. členom.
(3) Posebni pogoji za dopustne dejavnosti in objekte ter spremljajoče dejavnosti - dovolj veliko zazidljivo zemljišče, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti; - ustrezni odmiki med objekti ter zadostne površine za dovoz in manipulacijo z dostavnimi vozili; - dejavnost ne vpliva moteče na osnovno namensko rabo in ne poslabšuje pogojev bivanja; - gradnja hlevov za domače živali mora biti zasnovana in umeščena tako, da smrad, hrup in mrčes ne motijo okoliških prebivalcev.
VELIKOST
(4) Višinski gabariti objektov Dopustni višinski gabarit enostanovanjskih objektov je največ P+2+M, kota slemena je do 13,00 m. Če se nahaja objekt na strmem terenu, je pritličje lahko do treh strani vkopano v zemljo. Kota slemena je do 13,00 m nad terenom, merjeno od kote terena na nevkopani strani. Kadar so gabariti okoliških stavb večji, se stavba prilagaja okoliškemu gabaritu.



V 62. členu (površine razpršene poselitve) je navedeno, da so na površinah razpršene poselitve dopustne dejavnosti bivanja, kmetijstva in gozdarstva; pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrtne dejavnosti, poslovne dejavnosti, gostinstvo in turizem, dopolnilne dejavnosti na kmetijah v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Dopustno je graditi eno- in dvostanovanjske stavbe, kmetijsko gospodarske objekte, pod posebnimi pogoji tudi objekte za dopolnilne dejavnosti na kmetiji ter pomožne objekte v skladu z 12. členom OPN.

Investitor želi na območju lokacijske preveritve zgraditi enostanovanjsko hišo za mlado družino, kar je skladno s PIP.

Na območju lokacijske preveritve se lahko uredi predvidena enostanovanjska stavba v višinskih gabaritih kot jih navajajo PIP. Prav tako se pri nadaljnjem projektiranju stavbe lahko smiselno upoštevajo določila glede lege objektov na zemljišču (16. člen), določanja velikosti (17. člen) in oblikovanja objektov (18. člen), zelenih površin in oblikovanja okolice objektov (19. člen) ter priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (22. – 35. člen).

26. člen (skupni PIP za gradnjo in urejanja parkirnih mest in garaž) navaja, da je za enostanovanjsko stavbo treba zagotoviti 2 parkirni mesti. Glede na razpoložljiv prostor je mogoče zagotoviti ustrezno prostorsko ureditev, umestitev nove stavbe z zahtevanim številom parkirnih mest ter potrebne odmike od sosednjih zemljišč in objektov za zagotavljanje požarne varnosti. Pri tem se ohranja avtohtoni poselitveni vzorec.

Obravnavano območje ima dostop na javno pot JP – 630411. Dostop za predvideno stanovanjsko hišo bo zagotovljen preko obstoječega ali novega dovoza.

Območje je komunalno opremljeno. Predvidena stanovanjska stavba bo preko novih priključkov priključena na obstoječe elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje.

Oskrbo s pitno vodo in drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja:

- pitna voda se bo zagotavljala iz lastnega vodnega vira;
- sanitarne odpadne vode iz stanovanjske hiše se bodo odvajale v novo malo komunalno čistilno napravo;
- zbiranje in odvajanje padavinskih odpadnih voda s strešin bo izvedeno preko sistema strešnega odvodnjavanja s ponikanjem v ponikovalnice, prav tako z utrjenih in povoznih površin. Padavinske odpadne vode s strešin bodo pred ponikanjem očiščene preko peskolovov, s prometnih površin pa preko lovilcev olj in maščob.

Iz navedenega izhaja, da bo investicijska namera, zaradi katere se preoblikuje in poveča obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve, lahko upoštevala vse PIP veljavnega OPN.

2.3 Utemeljitev upoštevanja 32. člena (ohranjanje posamične poselitve) ZUreP-3, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na območju lokacijske preveritve

»

Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- *se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;*



- *se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;*
- *to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;*

«

Povečanje stavbnih površin posamične poselitve se izvede za namen izvajanja in nadaljevanja obstoječe dejavnosti bivanja, kar je v skladu z OPN Občine Idrija, ZUreP-3 in PRS. ZUreP-3 v 3. členu opredeljuje poselitev kot sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter priložnostnih dejavnosti v poselitvenih območjih. PRS pa v 99. členu navaja, da je na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec (obravnavana posamična poselitev to je), možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo.

Obravnavana posamična poselitev je domačija, ki je del razložene vasi Dole. Na stavbnih površinah stojijo stanovanjska hiša in več manjših gospodarskih objektov.

Domačija leži na vrtačastem pobočju severne orientacije, na približno 705 m n.v. Na zahodni in severozahodni strani domačije teren strmo pada v z gozdom poraslo grapo, na severovzhodu in vzhodu se teren spušča položneje. Na južni strani poteka do domačije javna pot.

Na severni strani domačije, v zaledju obstoječih stavb, se nahajajo manjše površine prostih stavbnih površin (z grmičevjem in drevjem porasel travnik), ki pa so nezadostne za izvedbo investicijske namere. Poleg tega je teren na tej strani precej strm, zato so te površine predlagane za izvoz.

Predlagano preoblikovanje in povečanje stavbnih površin na jugovzhodni strani domačije, neposredno ob dostopni poti, sledi fizičnim lastnostim zemljišč, kot so naklon in orientacija terena, potek javne poti ter linija obstoječih stavb. Teren je sicer nekoliko padajoč, vendar ugodne orientacije. Zemljišče je v lasti investitorja, nova stavba pa se lahko umesti v linijo z obstoječimi stavbami ter se z dostopom in parkirnimi mesti neposredno navezuje na obstoječo javno pot.

Trenutno stanje stavbnih zemljišč ne omogoča izvedbe investicijske namere. Preoblikovanje in povečanje stavbnih zemljišč posamične poselitve glede na prostorske danosti, bi omogočilo izvedbo investicijske namere, nadaljevanje obstoječe dejavnosti na tem območju (bivanje) ter ohranjanje same posamične poselitve. Z načinom povečanja stavbnih površin se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve – posamična poselitev v gruči, ki je funkcionalno, pomensko in oblikovno zaokrožena celota. Oblikovanje stavb po določenih prostorskega akta pa bo prispevalo k ohranjanju arhitekturnega vzorca posamične poselitve.

»

- *je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;*

«

Obstoječa posamična poselitev ima zagotovljen dostop na javno pot, je komunalno opremljena in dopušča priklop na obstoječa omrežja GJI tudi novi stavbi. Na vzhodni strani posamične poselitve potekata elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje. Pitna voda se zagotavlja iz lastnega vodnega vira, druga komunalna oprema se prav tako zagotavlja samooskrbno. Padavinska odpadna voda se ureja s čiščenjem in ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve.

Za predvideno stavbo se bo dostop na javno pot zagotavljal preko obstoječega ali novega dovoza. Stavba bo preko novih priključkov priključena na obstoječa omrežja GJI (elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje).



Oskrbo s pitno vodo in drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja:

- pitna voda se bo zagotavljala iz lastnega vodnega vira (ta domačiji že zagotavlja pitno vodo);
- sanitarne odpadne vode se bodo odvajale v novo malo komunalno čistilno napravo, ki jo je možno umestiti v območje gradbene parcele predvidene stavbe;
- zbiranje in odvajanje padavinskih odpadnih voda s strešin bo izvedeno preko sistema strešnega odvodnjavanja s ponikanjem v ponikovalnice, prav tako z utrjenih in povoznih površin. Padavinske odpadne vode s strešin bodo ponikanjem očiščene preko peskolovov, s prometnih površin pa preko lovilcev olj in maščob, kar se zagotovi v okviru gradbene parcele;
- 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 v okviru gradbene parcele.

Na območju lokacijske preveritve je tako umestitev samooskrbne komunalne opreme dopustna in izvedljiva.

»

– *se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;*

«

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. Predvidena stavba bo komunalno opremljena v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Stavba bo namenjeni bivanju, kar bo omogočilo nadaljevanje in ohranjanje obstoječe posamične poselitve.

»

– *načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

«

Glede na opozorilno karto erozije NUV1 leži obravnavana lokacijska preveritev v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi; glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov – GeoZS 1 : 25.000 pa leži v območju srednje do velike verjetnosti pojavljanja plazov.

Za namen lokacijske preveritve je izdelano Geološko geomehansko poročilo, Geološko projektiranje d.o.o., št. poročila 0980-086/2026, Ledine, maj 2026. V nadaljevanju povzemamo ugotovitve poročila.

Z geološkim ogledom ter terenskimi preiskavami, ki so obsegale izvedbo sondažnega razkopa je ugotovljeno, da na območju obravnave ni znakov plazenja. Tudi v neposredni okolici ni vidnih znakov fosilnih plazov.

Z geološkim ogledom je bilo ugotovljeno, da v inženirsko geološkem smislu na obravnavanem območju ni posebnosti, tako v smislu pojavov erozije ali nestabilnosti v tleh. Na zemljišču ni vidnih usadov ali odlomnih robov.

Usmeritve glede temeljenja objekta

- *Stanovanjski objekt se lahko temelji na sistemu pasovnih temeljev ali na temeljni plošči. Glede na ugotovljene geološko geomehanske razmere in morfologijo terena bo potrebno gradbeno jamo skopati do kamninske podlage - SLOJ 2. Temelje se temelji kontaktno v raščeno kamninsko podlago.*
- *Način temeljenja in točna navodila se poda v fazi projektiranja objekta, ko bodo znani vsi gabariti objekta.*



Usmeritve glede odvajanja padavinske odpadne vode

- *Način odvajanja in določitev velikost morebitnih ponikovalnih objektov se bo določilo v fazi projektiranja. Projektant naj pri načinu odvajanja vseh vrst odpadnih voda upošteva navodila v nadaljevanju.*
- *Glede na to, da gradijo obravnavano območje srednje do dobro prepustne kamnine je možno točkovno ponikanje odpadne vode.*
- *Padavinske vode s strešnih površin objekta se lahko odvaja v ponikovalni objekt. V kolikor se bodo vode ponikale, je potrebno velikost ponikovalnega objekta določiti na podlagi rezultatov nalivalnega poskusa.*
- *Predlagamo, da se zunanje povozne površine izvede v prepustni izvedbi, tako da padavinske vode v čim večji meri ponikajo na mestu nastanka.*
- *Komunalne vode se prečistijo na ustrezno dimenzionirani čistilni napravi, prečiščene vode pa se ponika. Glede na relativno majhno količino vod, je te vode možno ponikati tudi v točkovni ponikovalnici. V kolikor se bodo vode ponikale, je potrebno velikost ponikovalnega objekta določiti na podlagi rezultatov nalivalnega poskusa.*
- *Načini odvajanja, ki so predlagani so taki, da ne bo prišlo do škodljivega zamakanja vode na vplivnem območju, poslabšanja erozijskih razmer (površinske, notranje erozije), poslabšanja stabilnostnih razmer škodljivih vplivov na okoliške objekte.*

Drugi pogoji izvedbe

- *Izvedba začasnih (delovnih) vkopov: nezavarovanečasne vkopne brežine v zemljskih slojih se izvaja v naklonu do 1:1, v apnencu se jih izvaja v naklonu do 3:1.*
- *Izvedba končno urejenih nasipnih in vkopnih brežin: do 2:3 in zatravitev.*
- *V fazi projektiranja objekta, ko bodo znani gabariti objekta, bo potrebno izdelati geološko geomehansko poročilo, ki bo po potrebi podalo podrobnejše pogoje in ukrepe oziroma se bo preverilo upoštevanje navodil tega geološko geomehanskega poročila.*

Načrt nadzora ali spremljanja

V fazi izvedbe objekta bo potrebno izvajati geološko geomehanski nadzor, ki bo:

- *sproti preverjal odstopanja od predvidenih razmer,*
- *pregledal ali so na območju izkopa temeljna tla primerna za temeljenje (izkop do kamninske podlage),*
- *preveril ali so izkopi in nasipi izvedeni pod predpisanimi nakloni,*
- *preveril ali je način odvodnje tak kot bo predpisan v projektni dokumentaciji PZI.*

Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje ter ukrepov in usmeritev za zmanjšanje oziroma preprečevanje vpliva gradnje na erozijske procese in stabilnost zemeljskih plasti na obravnavanem območju, kot jih določa Geološko geomehansko poročilo, Geološko projektiranje d.o.o., št. poročila 0980-086/2026, Ledine, maj 2026, bo načrtovani poseg v prostor v skladu s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, ki veljajo na obravnavanem območju.

Z izpolnjevanjem pogojev iz drugega odstavka 135. člena ZUreP-3, ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve ter fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na tem območju, ocenjujemo, da je nova določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi utemeljena in s tem dopustna.



GRAFIČNI DEL ELABORATA

datoteka	format	opis
nam_lp_tip	shapefile	nameni lokacijske preveritve in tip peoblikovanja
obm_lp_izv	shapefile	izvorno območje
parcele	shapefile	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske prevritve



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

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Boštjan Jerebic
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 3B6E3DBE00000005754
Potek veljavnosti: 03. 05. 2028
Čas podpisa: 05. 08. 2026 12:25
Št. dokumenta: 35038-206/2025-2560-7

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



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO

Podpisnik: Ervin Kosi
Izdajatelj: Republika Slovenija
Serijska številka: 05 b0 2b f9 00 00 00 00 56 7d b7 50
Potek veljavnosti: 17.11.2026
Datum in čas podpisa: 08:12, 28.11.2025
Ref. št. dokumenta: 3401-37/2006/118
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00

E: gp.mkgp@gov.si

www.mkgp.gov.si

Občina Idrija
Mestni trg 1
5280 Idrija

Številka: 3401-37/2006/118

Datum: 24. 11. 2025

Zadeva: Mnenje s področja gozdarstva in lovstva o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve v enoti urejanja EUP LP_135, Dole

Zveza: Vloga Občine Idrija poslana z elektronskega naslova: obcina.idrija@idrija.si, dne 29. 10. 2025

Na podlagi 51. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZureP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljnjem besedilu: MKGP) izdaja

mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve v enoti urejanja EUP LP_135, Dole s področja gozdarstva in lovstva.

Pri pripravi mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve v enoti urejanja EUP LP_135, Dole s področja gozdarstva in lovstva, je MKGP pregledalo naslednjo dokumentacijo:

- Gradivo priloženo vlogi
- Mnenje Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Tolmin, številka: 3407-3047/2025-3, z dne 10. 11. 2025

Na podlagi pregledanega gradiva in mnenja Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Tolmin MKGP ugotavlja, da je elaborat lokacijske preveritve namenjen spremembi območja stavbnega

zemljišča (preoblikovanju in povečanju). Z navedenim postopkom LP se želi prilagoditi velikost in obseg izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve A v velikosti 3.255,48 m² in ga preoblikovati tako, da se zmanjša za skupno 314,35 m² na račun izvzema poveča za skupno 313,93 m² ter poveča še za 596,26 m² oz. za 18,3 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3. Investitor želi na zemljišču, ki je predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin, zgraditi enostanovanjsko hišo za mlado družino. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve, skladno z novo določeno namensko rabo A. 2.

Po določilih Gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Dole se območje preoblikovanja nahaja v odseku 28a. Preoblikovanje in povečanje območja stavbnega zemljišča zajema cca 210 m² gozdnih zemljišč, ki v naravi predstavljajo robni del gozda.

Na podlagi Gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Dole (Pravilnik o gozdnogospodarskem načrtu gozdnogospodarske enote Dole (2017–2026); Uradni list RS, št. 80/17) lokacijska preveritev (preoblikovanje in povečanje) posega na območje gozdnega zemljišča, ki pa ni varovalni gozd ali gozd s posebnim namenom, na katerem niso izjemno poudarjene ekološke, socialne ali proizvodne funkcije gozda, gozd ni požarno ogrožen, nima gozdnih prometnic, niti ni rastišče, gnezdišče, zimovališče ali mirna cona redkih ali ogroženih živalskih vrst, zato MKGP meni, da po preoblikovanju in širitvi stavbnega zemljišča funkcije gozda ne bodo ogrožene ali razvrednotene, prav tako preoblikovanje ne bo imelo preseženih negativnih vplivov na gozdni prostor.

Zaradi navedenega je z vidika gozdarstva in lovstva elaborat lokacijske preveritve ustrezen in daje MKGP nanj **pozitivno** mnenje.

Pripravil:
mag. Robert Režonja,
sekretar

mag. Ervin Kosi
državni sekretar

Poslano:

- naslovniku (elektronsko: obcina.idrija@idrija.si)

V vednost:

- Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Ljubljana (elektronsko: oetolmin@zgs.si)



**Zavod za
ribištvo
Slovenije** Fisheries Research
Institute of Slovenia

Sp. Gameljne 61a • SI-1211 Ljubljana - Šmartno
T 01 24 43 400 • F 01 24 43 405 • E info@zzrs.si
www.zzrs.si

Štev.: 4201-114/2025-2
Datum: 19. 11. 2025

**Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
Direktorat za hrano in ribištvo
Sektor za ribištvo
Dunajska cesta 22
1000 Ljubljana**

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP 135 v Občini Idrija

Spoštovani,

dne 20. 10. 2025 smo na Zavod za ribištvo Slovenije (v nadaljevanju: ZZRS) prejeli poziv Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorata za hrano in ribištvo, Sektorja za ribištvo, s katerim smo bili kot nosilec urejanja prostora pozvani k podaji mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP 135 v Občini Idrija.

Predmet lokacijske preveritve je domačija v Dolah v skrajnem zahodnem delu Rovtarskega hribovja. Območje je opredeljeno z EUP LP_135 in PNRP A (površine razpršene poselitve). Investitor želi na zemljišču, ki je predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin, zgraditi enostanovanjsko hišo za mlado družino. Območje lokacijske preveritve obsega dele naslednjih parcel št. 1113, 1116/1 in 1117/3, vse k.o. 2360 3 Vrsnik I.

Območju lokacijske preveritve je najbližji občasen vodotok brez imena, ki je od njega oddaljen približno 110 m. Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da predvideni posegi ne bodo imeli vpliva na ribje populacije in njihove habitate. Z vidika pristojnosti ZZRS je Elaborat lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP 135 v Občini Idrija ustrezen.

Prpravila:

Nastja Pajk, univ. dipl. biol.

V. d. direktorja:

Matevž Podjed



Poslati:

- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za hrano in ribištvo, Sektor za ribištvo, na gp.mkqp@gov.si, po elektronski pošti,
- Občina Idrija, na obcina.idrija@idrija.si, po elektronski pošti,
- ZZRS arhiv, tu.