



OBČINA IDRIJA

Mestni trg 1
5280 IDRIJA

ŽUPAN

tel.: 05 37 34 500
fax: 05 37 34 531
obcina.idrija@idrija.si

Številka: 3500-0025/2024

Datum: 2.9.2025

14

OBČINSKI SVET OBČINE IDRIJA

Zadeva: Sklep o lokacijski preveritvi za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča v enoti urejanja prostora EUP LP_75 Dole

Predlagatelj: Tomaž Vencelj, župan Občine Idrija

Gradivo pripravili/poročevalci:

Martina Pišlar, Vodja Oddelka za urejanje prostora in varstvo okolja
Janja Hadalin, Višja svetovalka za okolje in prostor

Pristojno delovno telo:

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja
Statutarno pravna komisija



Predlog sklepa:

Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča v enoti urejanja EUP LP_75 Dole v predlaganem besedilu.



OBČINA IDRİJA
Mestni trg 1
5280 IDRİJA

ŽUPAN

tel.: 05 37 34 500
fax: 05 37 34 531
obcina.idrija@idrija.si

OBRAZLOŽITEV PREDLAGANEGA ODLOKA:

I. Pravna podlaga

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZ)
- 23. člen Statuta Občine Idrija (Uradni list RS, št. 75/10 – uradno prečiščeno besedilo, 107/13, 13/19 in 202/20)

II. Razlogi za sprejem

Obrazložitev

Dne 24. 12. 2024 smo prejeli pobudo za izvedbo Lokacijske preveritve za določitev velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve za EUP LP_75 na delih parcel št. 945/31, 951/1, 951/4, 959/2 vse k.o. 2361 Dole. Vloga vsebuje pobudo investitorja in Elaborat za pripravo LP. Elaborat za LP je izdelalo podjetje STUDIO FORMIKA, prostorsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o., Kraka ulica 2, Cerknica, odgovorni prostorski načrtovalec Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1694, pod proj. št. 17/2024, december 2024.

Iz vloge izhaja, da želi naročnik s postopkom LP prilagoditi velikost in obseg izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve A v velikosti 7.016,00 m² in poveča za velikost 581,05 m², kar predstavlja 8,3 % celotne površine in ne presega 600 m² glede na izvirno območje stavbnega zemljišča v OPN. Tako bi naročnik lahko pridobil upravno dovoljenje za novo enostanovanjsko hišo. Prikaz nove posamične poselitve A* je razviden iz Elaborata za lokacijsko preveritev in grafičnih prilog. Povečava stavbnega zemljišča se izvaja zaradi gradnje nove enostanovanjske hiše, dejanske rabe zemljišč, terenskih značilnosti, obstoječega stavbnega fonda in obstoječih stavbnih zemljišč, ki so dejansko v kmetijski rabi. Boniteta zemljišč, kjer se poveča stavbno zemljišče, je po podatkih GURS od 26 do 29 in so podrobne namenske rabe najboljša kmetijska zemljišča (K1), v naravi pa travniki.

Določanje velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v konkretnem primeru JE dopustno, saj gre za območje podrobnejša namenska raba A - območje razpršene poselitve obstoječega zaselka. Predlagano stavbno zemljišče je komunalno opremljeno s priključkom na javno cesto, vodovodno in elektroenergetsko omrežje, ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, vplivi na okolje se s spremembo A* ne bodo povečali, na območju zaselka ni pravnih in varstvenih režimov, ki bi prepovedovali gradnjo, mora pa občina pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja omrežje MNVP in MKGP. Upoštevane so tudi fizične lastnosti zemljišča.

Pozitivna mnenja na elaborat so podali Ministrstvo za naravne vire in prostor, Mnenje ministrstva za naravne vire in prostor, direkcija RS za upravljanje z vodami, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Mnenje ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, direktorat za hrano in ribištvo in Mnenje ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, področje gozdarstvo in lovstvo. Tekom javne razgrnitve, ki je potekala med 12. 08. 2025 in 26. 08. 2025, ni bilo podanih pripomb.





OBČINA IDRİJA

Mestni trg 1
5280 IDRİJA

ŽUPAN

tel.: 05 37 34 500
fax: 05 37 34 531
obcina.idrija@idrija.si

Predlog sklepa občinskemu svetu:

Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča v enoti urejanja prostora EUP LP_75, Dole v predlaganem besedilu.

Pripravila:

Janja Hadalin
Občinska urbanistka

Martina Pišlar

Občinska urbanistka, vodja službe



Slika 6: Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP LP_75 v občini Idrija (modri poligon = povečanje stavbnega zemljišča; rdeči poligon = preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; vijolični poligon = preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Idrija, MNVP, december 2024.





OBČINA IDRİJA

Mestni trg 1
5280 IDRİJA

OBČINSKA UPRAVA

tel.: 05 37 34 500
fax: 05 37 34 531
obcina.idrija@idrija.si

Na podlagi 134. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) ter 23. člena Statuta občine Idrija (Uradni list RS, št. 75/10-UPB, 107/13, 13/19, 202/20) je občinski svet Občine Idrija na ____ . redni seji, dne _____ sprejel

Sklep

o lokacijski preveritvi za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča v enoti urejanja prostora EUP LP_75 Dole

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi A v enoti urejanja LP_75 na parcelah št. 945/31-del, 951/1-del, 951/4-del, 959/2-del, vse k.o. 2361 Dole.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 5230

2. člen

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*«.

3. člen

Elaborat lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa, ki ga je izdelalo podjetje Studio FORMIKA iz Cerknice, odgovorni prostorski načrtovalec Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1694, pod proj. št 17/2024, december 2024, je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Idrija.

4. člen

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

Številka: 3500-0025/2024

Idrija, dne _____

Župan Občine Idrija
Tomaž Vencelj



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP LP_75 v občini Idrija

ID št. PA v zbirki PA

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

17/2024

kraj in datum

Cerknica, december 2024



KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST.....	1
KAZALO VSEBINE.....	2
OBRAZLOŽITEV.....	2
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	3
1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN OBSTOJEČE STANJE	3
UTEMELJITEV	6
2.1 IDENTIFIKACIJSKE ŠTEVILKE OZ. NAZIVI (V PRIMERIH, KJER ID ŠT. ŠE NI DODELJENA) POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV IZ PROSTORSKEGA INFORMACIJSKEGA SISTEMA ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
2.2 ZEMLJIŠČA, NA KATERE SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV	6
2.3 PODATKOVNI VIRI	6
2.4 DODATNA DOKUMENTACIJA, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA.....	6
2.5 NAMEN V SKLADU S 134. ČLENOM ZURP-3, ZA KATEREGA SE PREDLAGA IZVEDBA LOKACIJSKE PREVERITVE	6
PODROBNA UTEMELJITEV.....	6
3.1 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE	6
3.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN.....	7
3.3 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA 32. ČLENA (OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE) ZURP-3, FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN PRAVNIH REŽIMOV NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	8
GRAFIČNI DEL ELABORATA.....	11

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

ZURP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)



OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen lokacijske preveritve

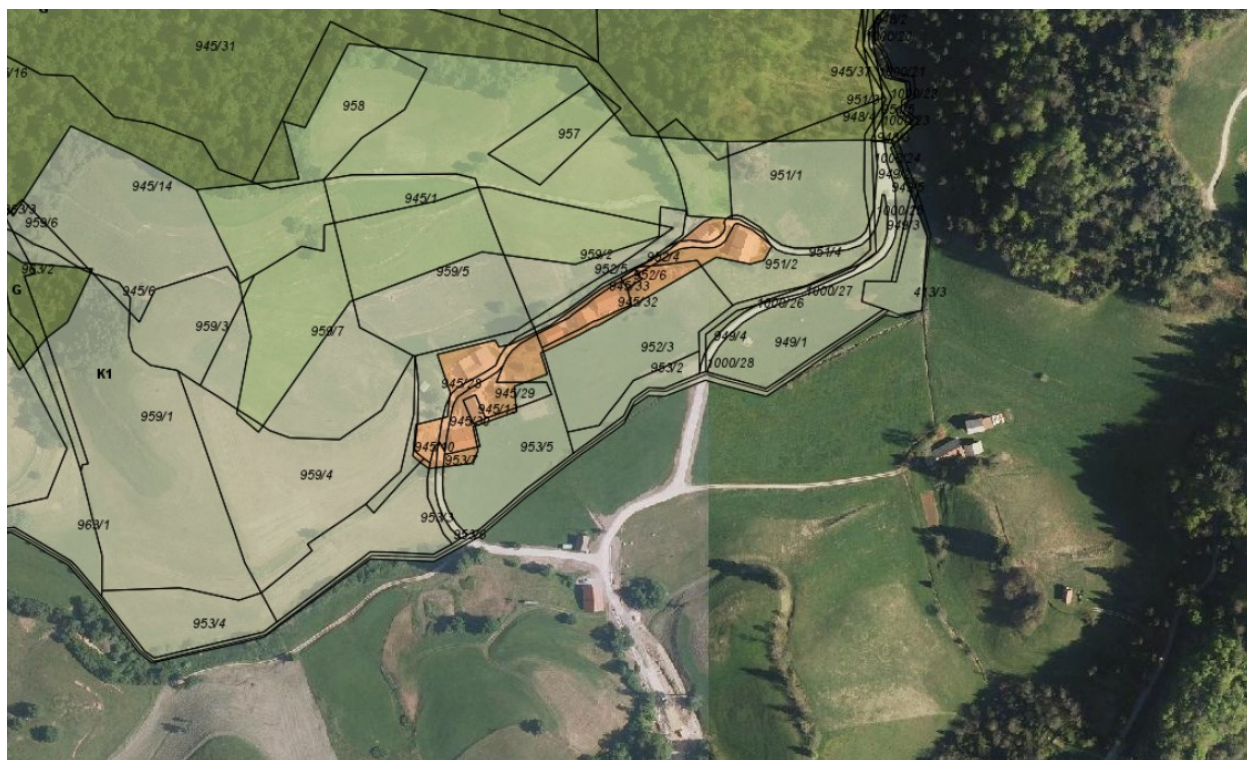
Predmet lokacijske preveritve je območje posamične poselitve v Potoku v občini Idrija.

Namera investitorja je, da se s postopkom lokacijske preveritve, zaradi ohranjanja posamične poselitve, preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN. Investitor želi na zemljišču, ki je predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin, zgraditi enostanovanjsko hišo. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve oziroma kmetije.

Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, so v lasti investitorja. Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

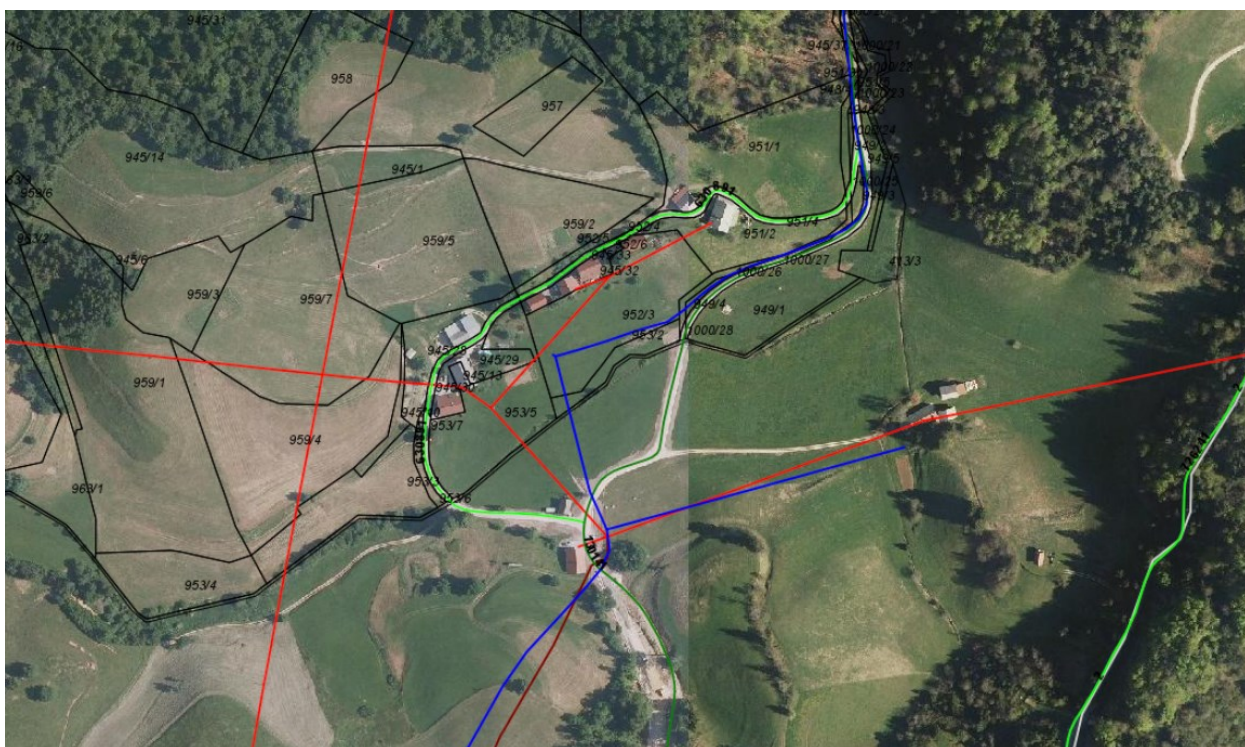
1.2 Območje lokacijske preveritve in obstoječe stanje

Območje lokacijske preveritve je posamična poselitev v Potoku, razloženem naselju posameznih kmetij in zaselkov na skrajnem vzhodnem robu občine. Območje je opredeljeno z EUP LP_75 in PNRP A (površine razpršene poselitve).



Slika 1: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: iObčina, december 2024.

Posamična poselitev ima dostop do javne poti JP – 630891, opremljena je z vodovodnim in elektroenergetskim omrežjem. Padavinska odpadna voda je urejena s ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno.



Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet pozidanega ter sorodnega zemljišča in trajnega travnika.



Elaborat lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP_75 v občini Idrija

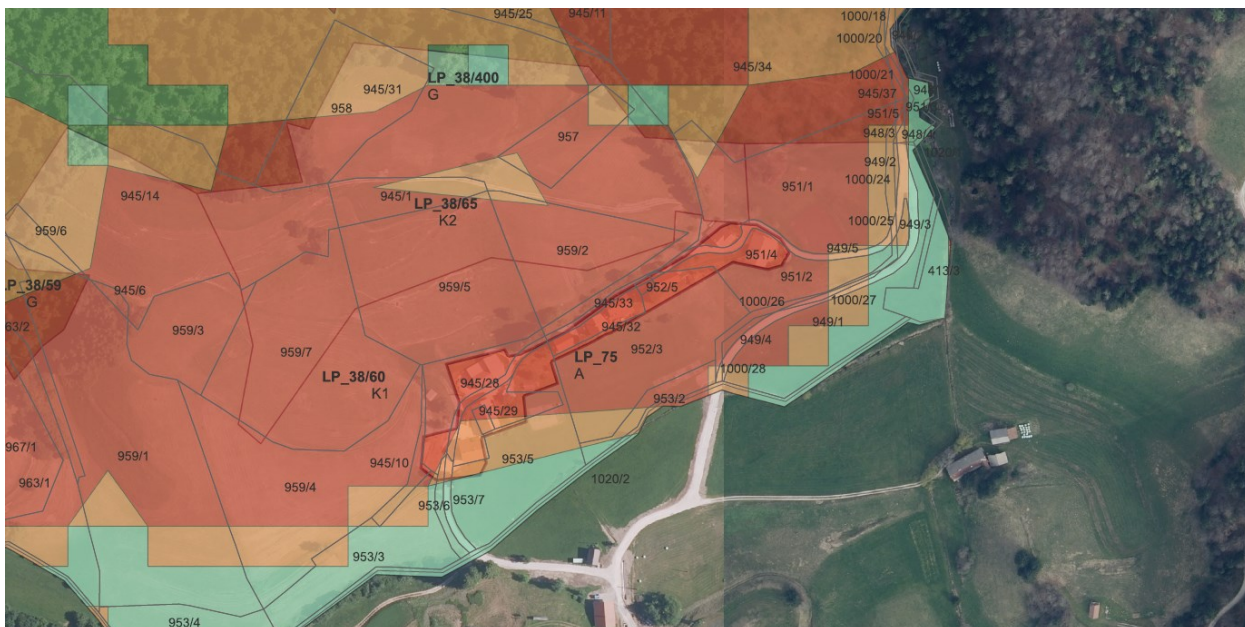


Obravnavano območje leži na zahodnem delu Rovtarskega hribovja, na strmejšem travnatem pobočju Čemunskega vrha na približno 746 m n.v.



Slika 4: Potek terena na območju lokacijske preveritve in okolice (■ = območje lokacijske preveritve). Vir: iObčina, december 2024.

Obravnavana posamična poselitev leži v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi ter pretežno v območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov.



Slika 5: Verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov na širšem območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: GeoZS, december 2024.

Obravnavano območje leži izven varovanih območij narave, varstvenih območij kulturne dediščine, območja požarno ogroženih gozdov, VVO, poplavnega območja itd.



UTEMELJITEV

- 2.1 Identifikacijske številke oz. nazivi (v primerih, kjer ID št. še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi 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 in 100/22).

- 2.2 Zemljišča, na katere se nanaša lokacijska preveritev

št. katastrske občine	ime katastrske občine	parc. št.	št. bonitetnih točk
2361	Dole	945/31	29
		951/1	26
		951/4	26
		959/2	26

Vir št. bonitetnih točk po GURS: iObčina, december 2024.

- 2.3 Podatkovni viri

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Atlas okolja, gis.arso.gov.si/atlasokolja
- e-PROSTOR, eprostor.gov.si
- iObčina, gis.iobcina.si

- 2.4 Dodatna dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

/

- 2.5 Namen v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

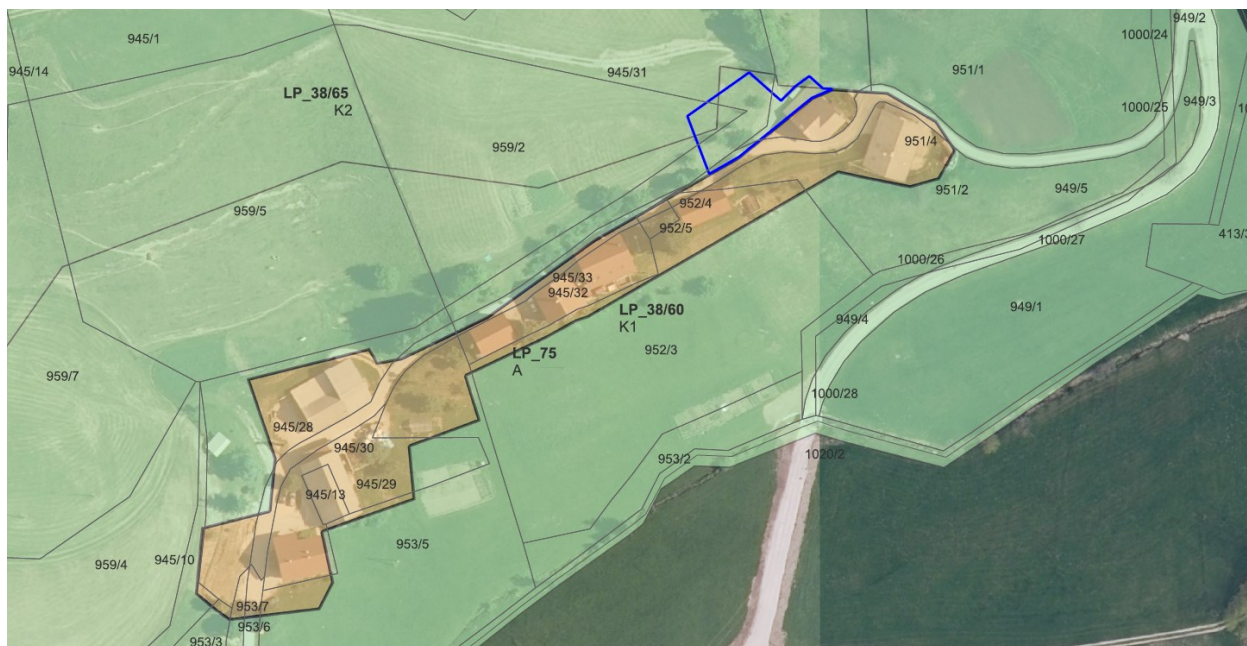
- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

PODROBNA UTEMELJITEV

- 3.1 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Površina izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP LP_75 obsega 7.016 m².

Za potrebe investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve poveča za 581,05 m² oz. za 8,3 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.



Slika 6: Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP LP_75 v občini Idrija (modri poligon = povečanje stavbnega zemljišča; rdeči poligon = preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; vijolični poligon = preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Idrija, MNVP, december 2024.

Preglednica 1: Bilanca povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

EUP LP_75		
površina izvirnega stavbnega zemljišča (m ²)	površina povečanja stavbnega zemljišča (m ²)	% izvirne površine stavbnega zemljišča
7.016 m ²	581,05	8,3

Povečanje stavbnega zemljišča posega v EUP LP_ 38/60 s PNRP K1 (najboljša kmetijska zemljišča) in LP_38/65 s PNRP K2 (druga kmetijska zemljišča), na zemljiške parc. št. 945/31-del, 951/1-del, 951/4-del in 959/2-del, vse k.o. 2361 – Dole.

3.2 Utemeljitev upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

Območje lokacijske preveritve je z OPN Občine Idrija opredeljeno s PNRP A – površine razpršene poselitve. Za to območje so relevantni PIP:

62. člen (površine razpršene poselitve (A))

NAMEMBOST 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 okoliškim gabaritom.

V 62. členu (površine razpršene poselitve) je navedeno, da so na površinah razpršene poselitve dopustne dejavnosti: bivanje, kmetijstvo in 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. 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 novih stavb 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 do javne poti JP – 630891. Območje je komunalno opremljeno. Predvidena stanovanjska stavba bo preko novih priključkov priključena na obstoječe vodovodno omrežje in elektroenergetsko omrežje. Padavinska odpadna voda s strešin in utrjenih površin se bo urejala s ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Oskrbo z drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

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

3.3 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 s strateškim delom 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 prostočasnih 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 manjši zaselek na zahodnem delu Rovtarskega hribovja. Domačije ležijo na travnatem pobočju na približno 746 m n.v. in neposredno ob cesti. Teren nad in pod cesto je strmejši ter jugovzhodne orientacije. Na stavbnih površinah stojijo stanovanjske hiše in več gospodarskih objektov. Prostih stavbnih površin, ki bi investitorju omogočale racionalno izvedbo investicijske namere, ni.

Povečanje stavbnih površin posamične poselitve sledi lastniški strukturi in fizičnim lastnostim zemljišč – naklonu in orientaciji terena ter poteku dostopnih poti. Povečanje stavbnih površin je predlagano na severovzhodnem delu posamične poselitve, kjer poteka dostopna pot do kmetijskih zemljišč v zaledju, so zemljišča v lasti investitorja in je teren tudi manj strm. Nova stavba se bo z dostopom in parkirnimi mesti lahko navezovala na obstoječo javno pot preko obstoječega dovoza.

Trenutno stanje stavbnih zemljišč ne omogoča izvedbe investicijske namere. Povečanje stavbnih zemljišč posamične poselitve glede na prostorske danosti, bi omogočilo izvedbo investicijske namere, nadaljevanje obstoječe dejavnosti na tem območju (bivanje, kmetijstvo) ter ohranjanje same posamične poselitve.

Z načinom preoblikovanja in 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 tudi novi stavbi. Na južni strani posamične poselitve potekata elektroenergetsko in vodovodno omrežje. Padavinska odpadna voda se ureja s čiščenjem in ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno.

Za predvideno stavbo se bo dostop na javno pot lahko zagotavljal preko obstoječega dovoza, stavba bo preko novih priključkov priključena na obstoječa omrežja GJL. Oskrbo z drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160.



členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Sanitarna odpadna voda se bo odvajala v novo malo komunalno čistilno napravo. Zbiranje in odvajanje padavinske odpadne vode s strešin se izvede preko strešnega odvodnjavanja s ponikanjem v ponikovalnice, prav tako z utrjenih povoznih površin. Padavinske odpadne vode s strešin se pred ponikanjem očistijo preko peskolovov, z utrjenih in povoznih površin pa preko lovilcev olj in maščob. 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.

»

– 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.

«

Obravnavano območje leži izven varovanih območij narave, varstvenih območij kulturne dediščine, območja požarno ogroženih gozdov, VVO, poplavnega območja itd.

Obravnavana posamična poselitev leži v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi ter v območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje ter ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje oz. preprečevanje vpliva gradnje na erozijske procese in stabilnost zemeljskih sestojev na danem območju, bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

POVZETEK KRITERIJEV			
ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (135. člen ZUreP-3)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Občina ima sprejet OPN.	☒	☐	☐
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v povezavi z 280. členom ZUreP2).	☒	☐	☐
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	☒	☐	☐
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	☒	☐	☐
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	☒	☐	☐
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	☒	☐	☐
Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena, tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	☒	☐	☐
Povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča.	☒	☐	☐
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	☒	☐	☐
Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	☒	☐	☐
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	☒	☐	☐



Z izpolnjevanjem pogojev glede upoštevanja 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve, prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na tem območju ter drugega odstavka 135. člena ZUreP-3 – velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, se poveča za 581,05 m² oz. za 8,3 % glede na izvirno določen obseg v OPN – smatramo, 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	izvirno območje
parcele	shapefile	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske prevritve



Številka: 35028-89/2025-4
Datum: 25. 7. 2025

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl.US in 78/23 - ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

M N E N J E **s področja upravljanja z vodami**

o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP LP_75 v Občini Idrija

Elaborat lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP_75 v občini Idrija, na zemljišču parc. št. 945/31, 951/1, 951/4 in 959/2, vse k.o. 2361-Dole (v nadaljevanju: Elaborat), ki ga je pod številko projekta 17/2024, izdelala družba studioFORMIKA, prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d.o.o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica, v decembru 2024, dopolnitev julij 2025 **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami.

O b r a z l o ž i t e v :

Občina Idrija, Mestni trg 1, 5280 Idrija je naslovni organ po elektronski pošti, z dne 23.5.2025, pozvala, da v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3, poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti dopolnjenega Elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve alineje 134. člena ZUreP-3.

Gradivo, ki je priloženo vlogi vsebuje: Dopolnjen »Elaborat lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP_75 v občini Idrija«, št.projekta 17/2024, studioFORMIKA, prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d.o.o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica, v decembru 2024, dopolnitev julij 2025 (tekstualni in grafični del) in Geološko geomehansko poročilo, ki ga je izdelal Geološko projektiranje d.o.o., Ledine 17, 5281 Spodnja Idrija, št. poročila 0773-093/2025, maj 2025.

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljalec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih po določbah tega zakona.

Predmet lokacijske preveritve je območje posamične poselitve v Potoku v občini Idrija. Namera investitorja je, da se s postopkom lokacijske preveritve, zaradi ohranjanja posamične poselitve, preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN. Investitor želi na

zemljišču, ki je predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin, zgraditi enostanovanjsko hišo. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve oziroma kmetije. Območje je opredeljeno z enoto urejanja prostora LP_75 z namensko rabo prostora A – površine razpršene poselitve in obsega parcele št. 945/31, 951/1, 951/4 in 959/2, vse k.o. 2361-Dole. Lokacijska preveritev se predlaga z namenom gradnje stanovanjske hiše. Za uresničitev investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče (7.016 m²) posamične poselitve poveča za 581,05 m² oziroma 8,3% izvirne površine.

V predhodno izdanem mnenju št. 35028-20/2025 z dne 14.3.2025 je naslovni organ ugotovil, da se obravnavana lokacija nahaja na plazljivem območju, kjer je pretežno velika stopnja pojavljanja zemeljskih plazov ter da leži v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi ter zahteval dopolnitev Elaborata skladno s Prilogo 8 Splošnih smernic s področja upravljanja z vodami. Predmetna vloga vsebuje zahtevano strokovno podlago, v kateri izdelovalec podaja ugotovitev, da je predmetno zemljišče iz geološkega vidika stabilno in brez znakov plazenja. Obravnavana lokacija ni erozijsko žarišče, na parceli ni vodotokov ali razkritih površin, ki bi jih lahko izpirale meteorne vode. Lokacija ni na območju hudourniških voda. Poročilo vsebuje usmeritve glede temeljenja objekta, usmeritve glede odvajanja padavinske odpadne vode in druge pogoje izvedbe. V fazi projektiranja objekta, ko bodo znani gabariti in etažnost objekta, bo potrebno izdelati geološko geomehansko poročilo, ki bo po potrebi podalo podrobnejše pogoje in ukrepe, v fazi izvedbe objekta pa bo potrebno izvajati geološko geomehanski nadzor. Izdelovalec je Elaborat, glede na izdelano geološko geomehansko poročilo smiselno dopolnil.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:
Karmen PEČELIN, univ.dipl.inž.les.
Sekretarka

Sonja PAPAŽOVSKI, univ.dipl.inž.grad.
Sekretarka

Vročiti:

- Občina Idrija, obcina.idrija@idrija.si, e-pošta,
- DRSV, Sektor območja Soče, po e-pošti,
- spis, tu.



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO

Podpisnik: Eva Knez
Izdajatelj: Republika Slovenija
Serijska številka: 2c f3 1c 5b 00 00 00 00 56 7e 54 8d
Potek veljavnosti: 07.11.2028
Datum in čas podpisa: 15:00, 24.02.2025
Ref. št. dokumenta: 3401-37/2006/92
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: 3401-37/2006/92

Datum: 21. 2. 2025

Zadeva: Mnenje k elaboratu lokacijske preveritve za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve v enoti urejanja EUP LP_75, Potok, občina Idrija

Zveza: Vloga občine Idrija poslana z elektronskega naslova: obcina.idrija@idrija.si, dne 5. 2. 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-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljnjem besedilu: MKGP) izdaja

mnenje k elaboratu lokacijske preveritve za določanje velikosti obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve v enoti urejanja EUP LP_75, Potok, s področja gozdarstva in lovstva.

Pri pripravi mnenja o elaboratu lokacijske preveritve za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve v enoti urejanja EUP LP_75, Potok, s področja gozdarstva in lovstva, je MKGP pregledalo naslednjo dokumentacijo:

- elaborat lokacijske preveritve z grafičnimi prilogami in spremljajočim gradivom
- mnenje Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Tolmin, številka 350-28/2025-2, z dne 18. 2. 2025

Na podlagi pregledanega gradiva in mnenja Zavoda za gozdove Slovenije, MKGP ugotavlja, da so vsebine s področja gozdarstva in lovstva ustrezno obravnavane, zato daje pozitivno mnenje k elaboratu lokacijske preveritve za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve v enoti urejanja EUP LP_75, Potok, s področja gozdarstva in lovstva.

Pripravil:
mag. Robert Režonja
sekretar

Eva Knez
državna sekretarka

Poslano:

- naslovníku (elektronsko: obcina.idrija@idrija.si, martina.pislar@idrija.si)

V vednost:

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



REPUBLIKA SLOVENIJA
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO**

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00
F: 01 478 90 21
E: gp.mkgp@gov.si
www.mkgp.gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO

Podpisnik: Ervin Kosi
Izdajatelj: Republika Slovenija
Serijska številka: 05 b0 2b f9 00 00 00 56 7d b7 50
Potek veljavnosti: 17.11.2026
Datum in čas podpisa: 14:43, 06.02.2025
Ref. št. dokumenta: 3505-17/2025/3
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

OBČINA IDRIJA
E-naslov: obcina.idrija@idrija.si

Številka: 3505-17/2025/3
Datum: 31. 1. 2025

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP LP_75 v Občini Idrija

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je 29. 1. 2025 prejelo vlogo Občine Idrija, da na podlagi petega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) kot nosilec urejanja prostora poda mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP LP_75 v Občini Idrija (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

1. Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve ugotavljanje možnosti razširitve stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča. Elaborat se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 945/31, 951/1, 951/4 in 959/2, vse katastrska občina 2361 – Dole v Občini Idrija.
2. Ministrstvo je za pripravo mnenja uporabilo digitalne grafične podatke, prejete po elektronski pošti. Predlaga se razširitev obstoječega stavbnega zemljišča za namen gradnje stanovanjskega objekta. Zemljišče je izven območij strnjenih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, kar je skladno s šesto alineo drugega odstavka 32. člena ZUreP-3.
3. Izvorno območje lokacijske preveritve je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Idrija (v nadaljnjem besedilu: OPN) opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve (namenska raba A), ki se v skladu s 307. členom ZUreP-3 šteje za posamično poselitev.
4. 134. člen ZUreP-3 v prvi alineji določa, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje. Drugi odstavek 135. člena pa določa, da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m². Po pregledu dokumentacije ministrstvo ugotavlja, da je v elaboratu predlagana razširitev obstoječega stavbnega zemljišča v površini 581,05 m², kar glede na površino izvirnega območja 7.016 m² pomeni 8,3 odstotke.

5. Občina in odgovorni prostorski načrtovalec v elaboratu ugotavljata, da je lokacijska preveritev za razširitev stavbnega zemljišča utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji in ni v neskladju z namensko rabo prostora in namensko rabo sosednjih zemljišč ter ne bo povzročala škode ali znatnih vplivov na okolje.

Ministrstvo podaja mnenje, da so v elaboratu ustrezno predstavljene vsebine z vidika pristojnosti ministrstva glede posega na zemljišča s kmetijsko namensko rabo.

S spoštovanjem.

Pripravila:
mag. Jana Jenko
podsekretarka

mag. Ervin Kosi
državni sekretar

Poslano:

Poslano:

- naslovník – po elektronski pošti;

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev – po elektronski pošti
na e-naslov: gp.mnvp@gov.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.: 4201-15/2025 – 2

Datum: 12. 3. 2025

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
Direktorat za hrano in ribištvo
Sektor za ribištvo
Ga. Simona Dolinšek
Dunajska cesta 22
1000 Ljubljana

Zadeva: Mnenje za Elaborat lokacijske preveritve za določanje velikosti in obsega
stavbnega zemljišča posamične poselitve v enoti urejanja EUP LP_75, Potok

Spoštovani,

dne 30. 1. 2025 je Zavod za ribištvo Slovenije (v nadaljevanju ZZRS) prejel poziv Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorata za hrano in ribištvo, Sektorja za ribištvo, v katerem je bil ZZRS kot nosilec urejanja prostora pozvan k mnenju o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve št. LP 17/2024 glede določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve A v enoti urejanja prostora LP_75, Občina Idrija, ki je določena z Občinskim prostorskim načrtom občine Idrija.

Ob pregledu poslanega gradiva ZZRS podaja mnenje, da z vidika pristojnosti ZZRS obravnavano povečanje stavbnega zemljišča ne bo imelo negativnega vpliva na ribe in ribištvo. Obravnavani Elaborat lokacijske preveritve št. LP 17/2024 je z vidika ZZRS ustrezen.

Pripravila:

Tina Leskošek, univ. dipl. biol.



v. d. direktorja:

Matevž Podjed

Poslati:

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



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: Lidija Brin
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00E18A3B0500000000575
Potek veljavnosti: 18. 04. 2028
Čas podpisa: 11. 02. 2025 09:48
Št. dokumenta: 35038-16/2025-2560-4

Občina Idrija

Mestni trg 1

5280 Idrija

obcina.idrija@idrija.si

Številka: 35038-16/2025-2560-4

Datum: 10. 2. 2025

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP_75 v občini Idrija

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 5230)

Zveza: Dopis Občine Idrija št. 3500-0025/2024 - 5 z dne 27. 1. 2025

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 in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) 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 LP_75 v občini Idrija.

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 Idrija je dne 27. 1. 2025, z dopisom št. 3500-0025/2024-5, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP LP_75 v občini Idrija (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata 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. PA PPN ZAPS 1694.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za območje posamične poselitve v EUP LP_75 v občini Idrija.
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	5230

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.

Vsebinsko 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 LP_75 (parc. št. 945/31, 951/1, 951/4 in 959/2 vse k.o. Dole 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 in 100/22), 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).

V 135. členu ZUreP-3 je določeno, da z LP 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 izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvorno območje ima površino 7.016 m². V elaboratu je predlagano povečanje stavbnega zemljišča na severnem delu za 581,05 m².

Predlagana širitev v velikosti 581,05 m² 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.

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

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 poselitve 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, je v poglavju 3.3. »Utemeljitev upoštevanja 32. člena (ohranjanje posamične poselitve) ZUreP-3, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na območju lokacijske preveritve«, 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 poselitve 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 poselitve ne bodo bistveno povečali,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

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.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga 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:
Tina Rupnik
podsekretarka

Lidija Brin, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- obcina.idrija@idrija.si