



OBČINA IDRİJA

Mestni trg 1
5280 IDRİJA

ŽUPAN

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

Številka: 3500-0026/2024
Datum: 09.04.2025

10

OBČINSKI SVET OBČINE IDRİJA

Zadeva: Sklep o lokacijski preveritvi za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča v enoti urejanja prostora EUP CP_109 Zadlog

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 CP_109 Zadlog 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

Dne 27.12.2024 smo prejeli pobudo za izvedbo Lokacijske preveritve za določitev velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve za EUP CP_109 na parcelah št. 694/1-del, 694/4, 694/7, 700-del, 702-del, 704/1-del, 704/2-del, 712/4-del, 714-del, 1802/7-del, vse k.o. 2366 Zadlog. Vloga vsebuje 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. 16/2024, december 2024.

Iz vloge izhaja, da želi naročnik s postopkom LP prilagoditi velikost in obseg izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve A v velikosti 4.531,00 m², ga preoblikovati in povečati za velikost 476,09 m², kar predstavlja 10,5 % celotne površine in ne presega 600,00 m² glede na izvirno območje stavbnega zemljišča v OPN. Tako bi naročnik lahko pridobil upravno dovoljenje za novo enostanovanjsko hišo in kmetijsko gospodarsko poslopje. 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 in kmetijsko gospodarskega objekta – dejanske rabe zemljišč, terenskih značilnosti, obstoječega dovoza, stavbnega fonda in obstoječih stavbnih zemljišč, ki so dejansko v kmetijski rabi. Boniteta zemljišč, kjer se preoblikuje (izvzema) stavbno zemljišče je po podatkih GURS 27, 37, 40 in 48 bonitetnih točk; kjer se preoblikuje (poveča) stavbno zemljišče je po podatkih GURS 31, 40 in 48 bonitetnih točk in kjer se poveča stavbno zemljišče je po podatkih GURS 40 bonitetnih točk. Zemljišča so podrobne namenske rabe najboljše in druga kmetijska zemljišča K1 in K2, v naravi pa so zemljišča, ki se preoblikujejo v stavbna zemljišča, že pozidana in sorodna zemljišča. Širitev stavbnega zemljišča se večji del načrtuje na namensko rabo K2, druga kmetijska zemljišča.

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 omrežja MNVP, DRSV in MKGP. Upoštevane so tudi fizične lastnosti zemljišča.

Pozitivna mnenja na elaborat so podali Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Tekom javne razgrnitve, ki je potekala med 27.03.2025 in 11.04.2025, ni bilo podanih pripomb.





OBČINA IDRİJA

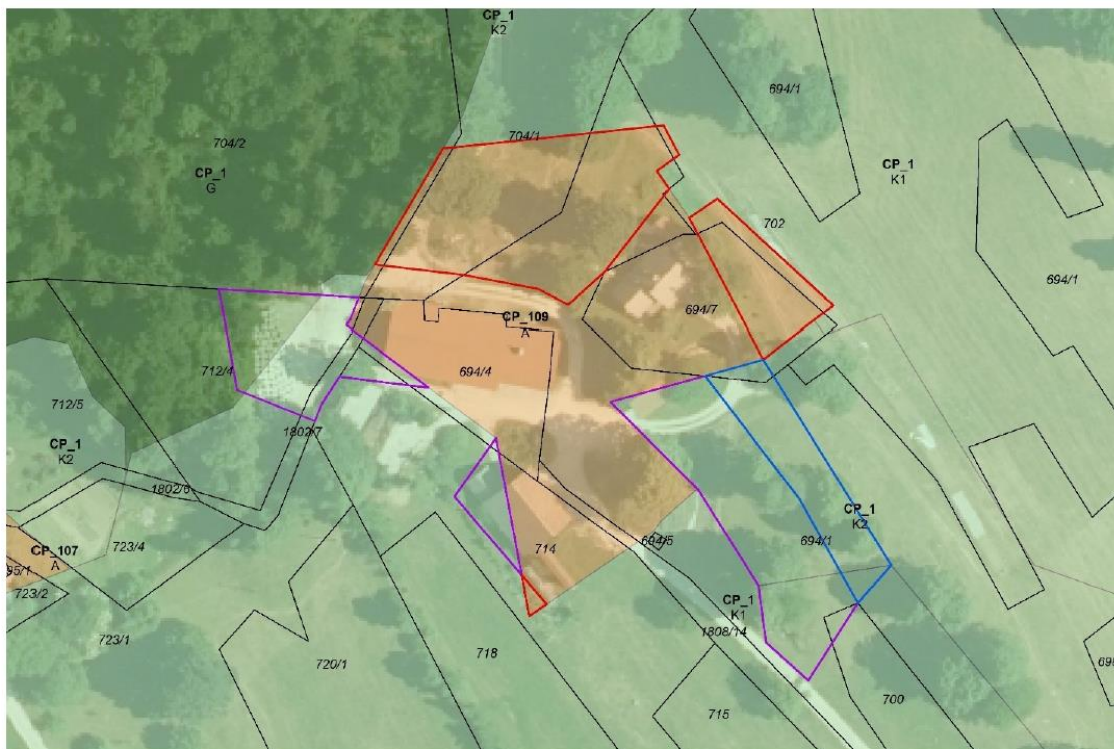
Mestni trg 1
5280 IDRİJA

ŽUPAN

tel.: 05 37 34 500

fax: 05 37 34 531

obcina.idrija@idrija.si



Slika 6: Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP CP_109 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 IDRIJA

Mestni trg 1
5280 IDRIJA

ŽUPAN

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 CP_109 Zadlog

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi A v enoti urejanja CP_109 na parcelah št. 694/1-del, 694/4, 694/7, 700-del, 702-del, 704/1-del, 704/2-del, 712/4-del, 714-del, 1802/7-del, vse k.o. 2366 Zadlog.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 5234

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 16/2024, 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: 3500-0026/2024
Idrija, dne _____

Župan Občine Idrija
Tomaž Vencelj

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP CP_109 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

16/2024

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 ZEMLIŠČA, 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 ZUREP-3, ZA KATEREGA SE PREDLAGA IZVEDBA LOKACIJSKE PREVERITVE	6
PODROBNA UTEMELJITEV.....	7
3.1 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE	7
3.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN.....	8
3.3 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA 32. ČLENA (OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE) ZUREP-3, FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLIŠČA IN PRAVNIH REŽIMOV NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	9
GRAFIČNI DEL ELABORATA.....	12

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

ZUreP-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 Zadlogu 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 in kmetijsko gospodarski objekt. 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 Zadlogu, razloženem naselju posameznih kmetij in zaselkov. Območje je opredeljeno z EUP CP_109 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 – 630981, opremljena je z vodovodnim omrežjem, elektroenergetskim omrežjem in omrežjem elektronskih komunikacij. 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, trajnega travnika in gozda.



Elaborat lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP CP 109 v občini Idrija



Obravnavano območje leži na skrajnem zahodnem robu kraškega polja, ob vznožju Tisovega vrha na vzpenjajočem se terenu na približno 726 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 v območju zelo majhne do majhne verjetnosti pojavljanja plazov. Z zahodnim robom se stika z območjem požarno ogroženih gozdov (srednja ogroženost). Obravnavana posamična poselitev je v območju Natura2000 – posebnem ohranitvenem območju Trnovski gozd – Nanos (SI3000255), ekološko pomembnih območjih Trnovski gozd – Nanos (ID 51300) in Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 8000) ter v območju geomorfološke in botanične naravne vrednote Kraško polje v Zadlogu (ID 3350).



Slika 5: Območje NV Kanomljica s pritoki (levo) in območje požarno ogroženih gozdov (desno) na območju lokacijske preveritve in okolice (■ = območje lokacijske preveritve). Vir: iObčina, december 2024.



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
2366	Zadlog	694/1	40
		694/4	/
		694/7	37
		700	49
		702	39
		704/1	27
		704/2	25
		712/4	31
		714	48
		1802/7	31

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

- 2.3 Podatkovni viri

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- ARSO, Atlas okolja, <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- GURS, e-Geodetski podatki, <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- MNVP, prostorski informacijski sistem eProstor, dostop do podatkov o prostorskih aktih, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- iObčina, <https://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.

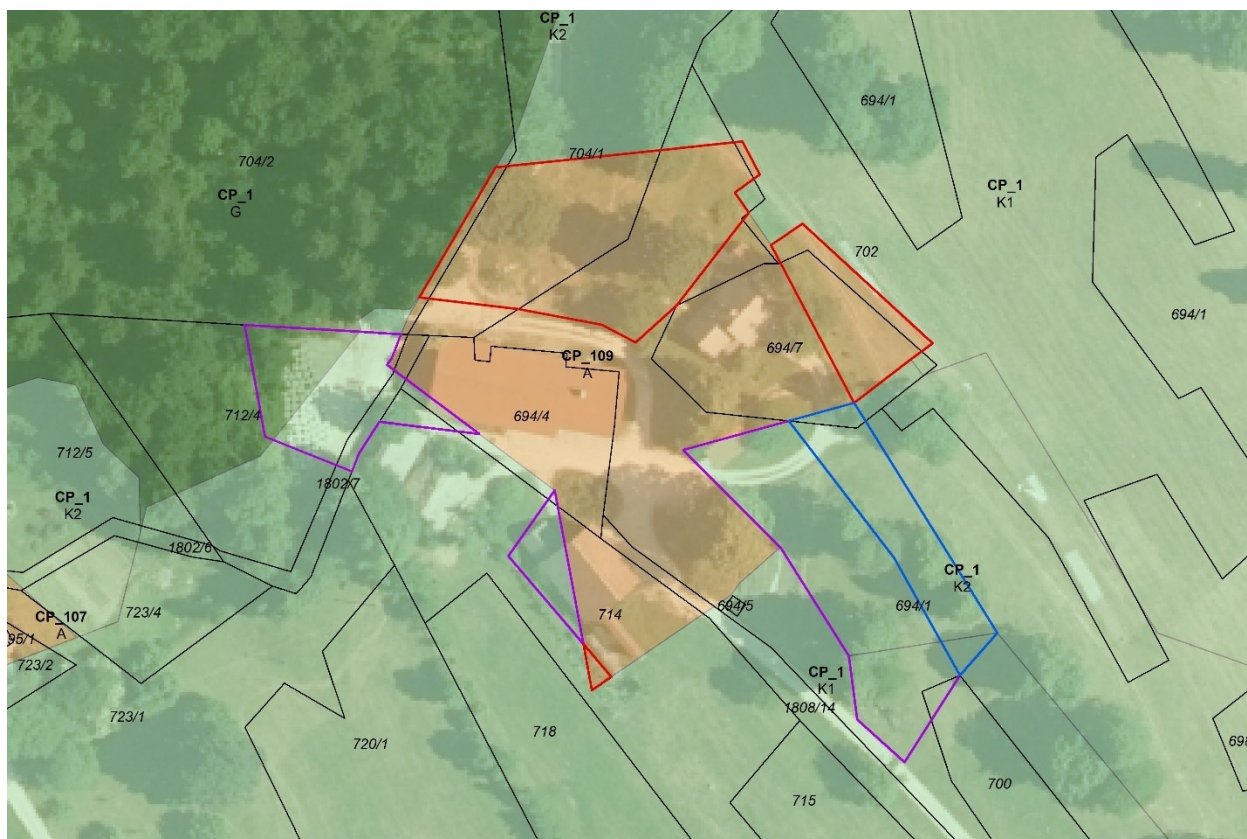


PODROBNA UTEMELJITEV

3.1 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Površina izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP CP_109 obsega 4.531 m².

Za potrebe investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za 1.694,2 m² in na račun izvzema poveča za skupno 1.694 m² ter poveča še za 476,09 m² oz. za 10,5 % 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 CP_109 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 preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

EUP	CP_109			
površina izvirnega stavbnega zemljišča (m2)	preoblikovanje stavbnega zemljišča		površina povečanja stavbnega zemljišča (m2)	% izvirne površine stavbnega zemljišča
	površina izvzema (m2)	površina povečanja (m2)		
4.531	364,67	138,42	476,09	10,5
	15,51	572,29		
	1.314,02	983,29		
	skupaj 1.694,2	skupaj 1.694		
	razlika – 0,20			



Preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiške parc. št. 694/1-del, 694/7-del, 702-del, 704/1-del, 704/2-del, 714-del, vse k.o. 2366 – Zadlog. Površine izvzemov se vrnejo v primarno kmetijsko rabo v EUP CP_1/230 s PNRP K1 (najboljša kmetijska zemljišča).

Preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča posega v EUP CP_1/230 s PNRP K1, na zemljiške parc. št. 694/1-del, 694/4-del, 700-del, 712/4-del, 714-del in 1802/7-del, vse k.o. 2366 – Zadlog ter v EUP CP_1/227 s PNRP G (gozd), na zemljiško parc. št. 712/4-del, k.o. 2366 – Zadlog.

Povečanje stavbnega zemljišča posega v EUP CP_1/207 s PNRP K2 (druga kmetijska zemljišča), na zemljiški parc. št. 694/1-del in 694/7-del, obe k.o. 2366 – Zadlog ter v EUP CP_1/230 s PNRP K1, na zemljiško parc. št. 694/1-del.

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))

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 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 in kmetijsko gospodarski objekt za potrebe kmetije, kar je skladno s PIP.



Na območju lokacijske preveritve se lahko uredi predvidena enostanovanjska stavba in kmetijsko gospodarski objekt v višinskih gabaritah kot jih navajajo PIP. Prav tako se pri nadaljnjem projektiranju stavb 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 – 630981. Območje je komunalno opremljeno. Predvidena stanovanjska stavba in kmetijsko gospodarski objekt bosta preko obstoječih ali novih priključkov priključena na obstoječe vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. 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;*

«

Preoblikovanje in povečanje stavbnih površin posamične poselitve se izvede za namen izvajanja in nadaljevanja obstoječe dejavnosti bivanja in kmetijstva, 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 leži v Zadlogu, razloženem naselju na skrajnem zahodnem robu istoimenskega kraškega polja na približno 726 m n.v. Posamična poselitev je s severnim in severozahodnim robom vpeta v z gozdom poraslo vznožje Tisovega vrha. Proti jugu in jugovzhodu travnati teren z mejicami počasi pada.



Na stavbnih površinah stojita stanovanjski hiši in več gospodarskih objektov. Severno od obstoječih stanovanjskih hiš so proste stavbne površine, vendar so zaradi strmejšega terena manj primerne za pozidavo (slika 4). Preoblikovanje in povečanje posamične poselitve sledi fizičnim lastnostim zemljišč – naklonu in orientaciji terena ter poteku dostopne poti. Predlagan je izvzem stavbnih površin severno od stanovanjskih hiš, kjer je teren strmejši, preoblikovanje in povečanje pa na degradiranem terenu zahodno od hiš ter jugovzhodno ob dostopni poti, kjer teren počasneje pada. Nove stavbe se bodo z dostopom in parkirnimi mesti navezoval na obstoječo pot preko obstoječega dovoza.

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, 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 do javne poti, je komunalno opremljena in dopušča priklop tudi novim stavbam. Na južni strani posamične poselitve potekajo elektroenergetsko in vodovodno omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij. Padavinska odpadna voda se ureja s čiščenjem in ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno.

Za predvidene stavbe se bo dostop na javno pot zagotavljal preko obstoječega dovoza in obstoječe dostopne poti, stavbe bodo preko novih priključkov priključene 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 iz 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. Predvideni stavbi bosta komunalno opremljeni v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Stavbi bosta namenjeni bivanju in opravljanju kmetijske dejavnosti, kar bo omogočilo nadaljevanje in ohranjanje obstoječe posamične poselitve.

»

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

«



Obravnavana posamična poselitev leži v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi, v območju zelo majhne do majhne verjetnosti pojavljanja plazov, z zahodnim robom pa se stika z območjem požarno ogroženih gozdov (srednja ogroženost).

Posamična poselitev leži v območju Natura2000 Trnovski gozd – Nanos, ekološko pomembnih območjih Trnovski gozd – Nanos in Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri ter v območju geomorfološke in botanične naravne vrednote Kraško polje v Zadlogu.

Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje, usmeritev in pogojev za ohranjanje naravne vrednote in biotske raznovrstnosti, ukrepov za varstvo gozdov pred požari 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 476,09 m² oz. za 10,5 % 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	izvorno območje
parcele	shapefile	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske prevritve



Številka: 35028-23/2025-2
Datum: 4. 3. 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 CP_109, na parcelah št. 694/1-del, 694/4, 694/7, 700-del, 702-del, 704/1-del, 704/2-del, 712/4-del, 714-del, 1802/7-del, vse k.o. 2366 Zadlog v občini Idrija

Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora z oznako CP_109 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu zemljišč parc. št. 694/1-del, 694/4, 694/7, 700-del, 702-del, 704/1-del, 704/2-del, 712/4-del, 714-del, 1802/7-del, vse k.o. 2366 Zadlog v občini Idrija, ki ga je pod številko projekta 16/2024 izdelalo podjetje Studio FORMIKA iz Cerknice, decembra 2024, **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 z dopisom številka 3500-0026/2024 - 7, z dne 31.01.2025, pozvala, da v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3, poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti Elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve alineje 134. člena ZUreP-3.

Gradivo, ki je priloženo vlogi, vsebuje:

- »Elaborat lokacijske preveritve, ki ga je izdelalo podjetje Studio FORMIKA iz Cerknice, pod proj. št 16/2024, december 2024 (tekstualni in grafični del),

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.

Namen elaborata lokacijske preveritve je določitev obsega povečanja in preoblikovanja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, za novo enostanovanjsko hišo in kmetijsko gospodarsko poslopje. Obseg izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve A v velikosti 4.531,00 m², se preoblikuje in poveča za velikost 476,09 m², kar predstavlja 10,5 % celotne površine.

Po pregledu predložene dokumentacije in vpogleda v Vodni kataster naslovni organ ugotavlja, da obravnavana lokacija ne leži na vodnem in priobalnem zemljišču. Predmetno zemljišče ni poplavno ogroženo.

Predmetna lokacija se, glede na Opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov v merilu 1 : 25 000, ki je dostopna na spletnem portalu eVode in prikazana v Atlasu voda, nahaja na plazljivem območju, kjer je zelo majhna do majhna stopnja verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov ter glede na opozorilno karto erozije na erozijskem območju, kjer so običajni zaščitni ukrepi. V neposredni bližini ni vodotoka.

V skladu s 150. členom ZV-1 se poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja pristojnega organa s področja upravljanja z vodami. V povezavi s četrto točko drugega odstavka istega člena določilo med drugim velja tudi za posege na varstvenih in ogroženih območjih.

V povezavi s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj ni v nasprotju s pravnimi režimi s področja upravljanja z vodami ali sprejetimi državnimi prostorsko izvedbenimi akti z vodnogospodarskimi vsebinami.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:

Urška Bremec, univ. dipl. inž. agr.

Podsekretarka

Rok VELIŠČEK, univ.dipl.inž.v.k.i.
p.p. direktor Urada za mnenja,
soglasja in vodne pravice

Vročiti:

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



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: 11:22, 23.03.2025
Ref. št. dokumenta: 3505-20/2025/4
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

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

Številka: 3505-20/2025/4
Datum: 18. 3. 2025

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP CP_109 v Občini Idrija

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je 31. 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 CP_109 v Občini Idrija (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

1. Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve ugotavljanje možnosti preoblikovanja in razširitve stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča. Elaborat se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 694/1-del, 694/7-del, 702-del, 704/1-del, 704/2-del, 714-del, 694/4-del, 694/1-del, 700-del, 712/4-del in 1802/7-del, vse katastrska občina 2366 – Zadlog v Občini Idrija.
1. Ministrstvo je za pripravo mnenja uporabilo digitalne grafične podatke, prejete po elektronski pošti. Predlaga se preoblikovanje in razširitev obstoječega stavbnega zemljišča za namen gradnje stanovanjskega objekta in kmetijsko gospodarskega objekta. Zemljišče je izven območij strnjениh 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.
2. 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.
3. 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 predlagano preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – izvzem na severnem (1.314 m²), SV delu (364,67 m²) in južnem delu (15,51 m²) in prenos izvzetega na SZ (572,29 m²),

južni (138,42 m²) in JV del (983,29 m²), ter dodatna razširitev obstoječega stavbnega zemljišča na JV delu v površini 476,09 m², kar glede na površino izvirnega območja 4.531 m² pomeni 10,5 odstotkov. Občina je 17. 3. 2025, v skladu s splošnimi smernicami za posege za potrebe kmetijskega gospodarstva, ministrstvu predložila obrazloženo mnenje kmetijsko svetovalne službe. Širitvam za potrebe kmetijskega gospodarstva ministrstvo v splošnem ne nasprotuje, saj to pomeni ohranitev kmetijske dejavnosti in razvoja podeželja.

4. Občina in odgovorni prostorski načrtovalec v elaboratu ugotavljata, da je lokacijska preveritev za preoblikovanje in 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:

- naslovnik – po elektronski pošti;

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev – po elektronski pošti
na e-naslov: gp.mnvp@gov.si.

-



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

Občina Idrija
Mestni trg 1
5280 Idrija

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Boštjan Jerebic
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 3B6E3DBE00000005754
Potek veljavnosti: 03. 05. 2028
Čas podpisa: 26. 03. 2025 06:38
Št. dokumenta: 35038-21/2025-2560-4

Številka: 35038-21/2025-2560-4

Datum: 25. 3. 2025

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP CP_109 v občini Idrija

**Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov:
5234**

Zveza: Dopis Občine Idrija 3500-0026/2024 – 5 z dne 31. 1. 2025

Na podlagi 138. 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; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP CP_109 v občini Idrija.

Po pregledu elaborata ministrstvo meni, da:

- so vsebine, ki jih določa ZUreP-3, **ustrezno opredeljene**;
- **je digitalno gradivo pripravljeno v skladu s tehničnimi pravili** za pripravo lokacijske preveritve.

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Idrija (v nadaljnjem besedilu: občina) je z dopisom št. 3500-0026/2024 – 5 z dne 31. 1. 2025 ministrstvo pozvala k podaji mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP CP_109 v občini Idrija (v nadaljnjem besedilu: elaborat) in k dodelitvi identifikacijske številke prostorskega akta v prostorskem informacijskem sistemu.

Gradivo elaborata št. 16/2024, december 2024, je pripravilo podjetje Studio Formika d.o.o., Cerknica; pooblaščen prostorski načrtovalec Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., ZAPS PA PPN 1694.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu: LP) dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv:	Lokacijska preveritev za območje posamične poselitve v EUP CP_109 v občini Idrija
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	5234

Ministrstvo občino poziva, da identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo LP.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občine v 30 dneh izda mnenje o skladnosti elaborata LP s predpisi s svojega področja. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za področje prostorskega razvoja, in sicer za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov, skladnost z državnimi pravili urejanja prostora in za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Do priprave priporočil na podlagi ZUreP-3 se pri pripravi elaborata upošteva Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, ki jih je ministrstvo objavilo dne 26. 11. 2018 in so dostopna na spletnem naslovu: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf.

Za pripravo LP se od 1. 1. 2023 uporabljajo Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, ki so objavljena na spletni strani ministrstva: <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor-in-graditev/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je namen lokacijske preveritve preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi v Zadlogu v Občini Idrija, na parcelah št. 694/1, 694/4, 694/7, 700, 702, 704/1, 704/2, 712/4, 714 in 1802/7, vse k. o. 2366 Zadlog. Izvorno območje LP je v Odloku 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 nadaljnjem besedilu: OPN) enota urejanja prostora CP_109. Območje ima opredeljeno namensko rabo prostora A - površine razpršene poselitve, ki se glede na določila 307. člena ZUreP-3 štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. V elaboratu sta predlagana preoblikovanje in širitev izvornega območja stavbnega zemljišča za gradnjo enostanovanjske hiše in kmetijsko gospodarskega objekta.

V skladu s 135. členom ZUreP-3 je pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi treba upoštevati določila 32. člena ZUreP-3, prostorske izvedbene pogoje iz OPN, fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na območju. Predlagano preoblikovanje in širitev je treba ustrezno utemeljiti z vseh teh vidikov.

V elaboratu je obrazloženo, da:

- se površine posamične poselitve povečuje za obstoječe dejavnosti na območju (bivanje, kmetijstvo);
- bo investicijska namera, zaradi katere se preoblikuje in poveča obseg stavbnih zemljišč upoštevala vse prostorske izvedbene pogoje veljavnega OPN;
- so upoštevane fizične lastnosti zemljišč, preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča sledi naklonu in orientaciji terena ter poteku dostopne poti. Predlagan je izzem stavbnih zemljišč na severu, kjer je teren strmejši, širitev stavbnih zemljišč pa na degradiranem terenu na zahodu in jugovzhodu ob dostopni poti, kjer teren počasneje pada;
- se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve v gruči, oblikovanje stavb po določilih OPN bo ohranjalo arhitekturni vzorec posamične poselitve;

- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena in dopušča priklop novih objektov ter ima zagotovljen dostop do javne poti; odvajanje odpadnih komunalni voda se zagotavlja samooskrbno;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani poseg ne bo v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami z upoštevanjem določil veljavnega OPN, področne zakonodaje, usmeritev in pogojev za ohranjanje naravne vrednote in biotske raznovrstnosti, ukrepov za varstvo gozdov pred požari in ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje oz. preprečevanje vpliva gradnje na erozijske procese in stabilnost zemeljskih sestojev na območju.

Ministrstvo meni, da je v elaboratu ustrezno utemeljeno upoštevanje določb iz prvega odstavka 135. člena ZUreP-3. Kljub temu ministrstvo občini priporoča, da k predmetnemu elaboratu pridobi tudi mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora za področje gozdarstva in ohranjanja narave, saj iz gradiva izhaja, da območje LP sega v območja varstva narave in območje požarno ogroženih gozdov.

V skladu z drugim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se izvorno območje stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določeno v OPN, lahko poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m², ne glede na število izvedenih lokacijski preveritev.

Iz elaborat izhaja, da izvorno območje stavbnega zemljišča meri 4.531 m². Na območju še ni bilo izvedene druge LP. Predlagan je izvzem stavbnega zemljišča na treh mestih v velikosti 1694,2 m², ki se nadomesti s širitvijo v velikosti 1694 m². Hkrati je predlagana dodatna širitev stavbnega zemljišča za 476,09 m², kar predstavlja 10,5 odstotka izvornega območja stavbnega zemljišča. Širitve stavbnega zemljišča posegajo na namensko rabo prostora K1 – najboljša kmetijska zemljišča, G – gozdne površine in K2 – druga kmetijska zemljišča. Na območju izvzema stavbnih zemljišč je predlagana namenska raba prostora K1. Iz besedila in grafike elaborata je ustrezno razvidno, kaj je predmet preoblikovanja (izvzem in prestavitev) in kaj predmet širitve. Območja širitve se ustrezno stikajo z izvirnim območjem.

Ministrstvo ugotavlja, da predlagana širitev ne presega zakonsko dovoljenega povečanja stavbnega zemljišča z LP.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo je pri tehničnem pregledu ugotovilo, da je gradivo pripravljeno v skladu s tehničnimi pravili.

3. Zaključek

Iz navedenega sledi, da so v elaboratu ustrezno utemeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3 za lokacijsko preveritev pri določanju obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Ministrstvo opozarja na določila ZUreP-3, ki tudi LP opredeljuje kot prostorski akt, zato mora LP v skladu s 55. členom ZUreP-3 vsebovati ustrezno spremljajoče gradivo (poročilo o sodelovanju z javnostjo).

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka LP preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. in 138. členom ZUreP-3 izvaja naloge v postopkih LP. 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 občina sprejeti sklep o LP skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. V skladu z devetim odstavkom 318. člena ZUreP-3 do vzpostavitve storitev prostorskega informacijskega

sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep o LP in elaborat na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 občina sklep, s katerim je bila odobrena LP za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, vključi v OPN in spremembe stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

Pripravila:
Zala Jerman
Višja svetovalka

Boštjan Jerebic
Vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

– Občina Idrija: obcina.idrija@idrija.si