



OBČINA IDRİJA

Mestni trg 1
5280 IDRİJA

ŽUPAN

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

Številka: 3500-0011/2024
Datum: 09.04.2025

11

OBČINSKI SVET OBČINE IDRİJA

Zadeva: Sklep o lokacijski preveritvi za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča v enoti urejanja prostora EUP KA_37 Spodnja Kanomlja

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 KA_37 Spodnja Kanomlja 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 18.9.2024 smo prejeli pobudo za izvedbo Lokacijske preveritve za določitev velikosti in obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve za EUP KA_37 na parcelah št. 157/12-del, 165/2-del, 167/1-del, 168/3-del, vse k.o. 2352 Spodnja Kanomlja. 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. 12/2024, julij 2024.

Iz vloge izhaja, da želi naročnik s postopkom LP prilagoditi velikost in obseg izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve A v velikosti 2.692,00 m², ga preoblikovati in povečati za velikost 534,4 m² kar predstavlja 19,9 % celotne površine in ne presega 600,00 m² glede na izvirno območje stavbnega zemljišča v OPN tako, da bo lahko pridobil upravno dovoljenje za kmetijsko gospodarsko poslopje ter turistične nastanitve. Prikaz nove posamične poselitve A* je razviden iz Elaborata za lokacijsko preveritev in grafičnih prilog. Povečava in preoblikovanje stavbnega zemljišča se izvaja zaradi gradnje kmetijsko gospodarskega poslopja ter turističnih nastanitev – dejanske rabe zemljišč, terenskih značilnosti, obstoječega dovoza, stavbnega fonda in obstoječih stavbnih zemljišč, ki so dejansko v kmetijski rabi. Boniteta zemljišč, kjer se preoblikuje in poveča stavbno zemljišče je po podatkih GURS 22 in so podrobne namenske rabe najboljše kmetijska zemljišča K1, v naravi pa travniki.

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 obstoječe kmetije. Za obstoječe objekte ima predlagatelj uporabno dovoljenje, stavbno zemljišče je komunalno opremljeno s priključkom na javno cesto, vodovodno, elektro in telekomunikacijsko omrežje, 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, mora pa občina pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja omrežje MNVP, DRSV in MKGP. Upoštevane so tudi fizične lastnosti zemljišča.

Pozitivna mnenja na elaborat so podali Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 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.

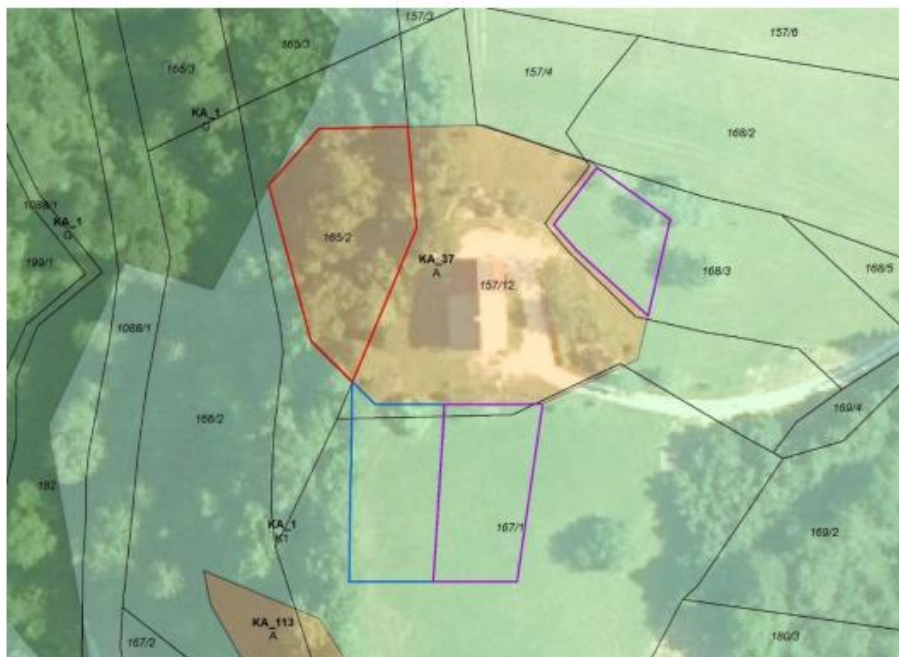




OBČINA IDRİJA
Mestni trg 1
5280 IDRİJA

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 KA_37 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, julij 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 KA_37 Spodnja Kanomlja

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi A v enoti urejanja KA_37 na parcelah št. 157/12-del, 165/2-del, 167/1-del, 168/3-del, vse k.o. 2352 Spodnja Kanomlja.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 4745

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 12/2024, julij 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: 3500-0011/2024
Idrija, dne _____

Župan Občine Idrija
Tomaž Vencelj

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP KA_37 v občini Idrija

ID št. PA v zbirki PA

4745

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

12/2024

kraj in datum

Cerknica, julij 2024
dop. januar 2025



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.....	7
2.5 NAMEN V SKLADU S 134. ČLENOM ZUREP-3, ZA KATEREGA SE PREDLAGA IZVEDBA LOKACIJSKE PREVERITVE	7
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.....	13

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, 23/24 in 109/24)



OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je območje posamične poselitve v Spodnji Kanomlji 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, urediti dodatne stavbe za namen širitve obstoječe kmetije. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve.

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 Spodnji Kanomlji, razloženem naselju, ki leži zahodno od Spodnje Idrije v dolini Kanomljice. Območje je opredeljeno z EUP KA_37 in PNRP A – površine razpršene poselitve (slika 1).

Območje ima dostop do regionalne ceste III. reda 1370 - Dolenja Trebuša-Spodnja Idrija preko nekategorizirane poti.





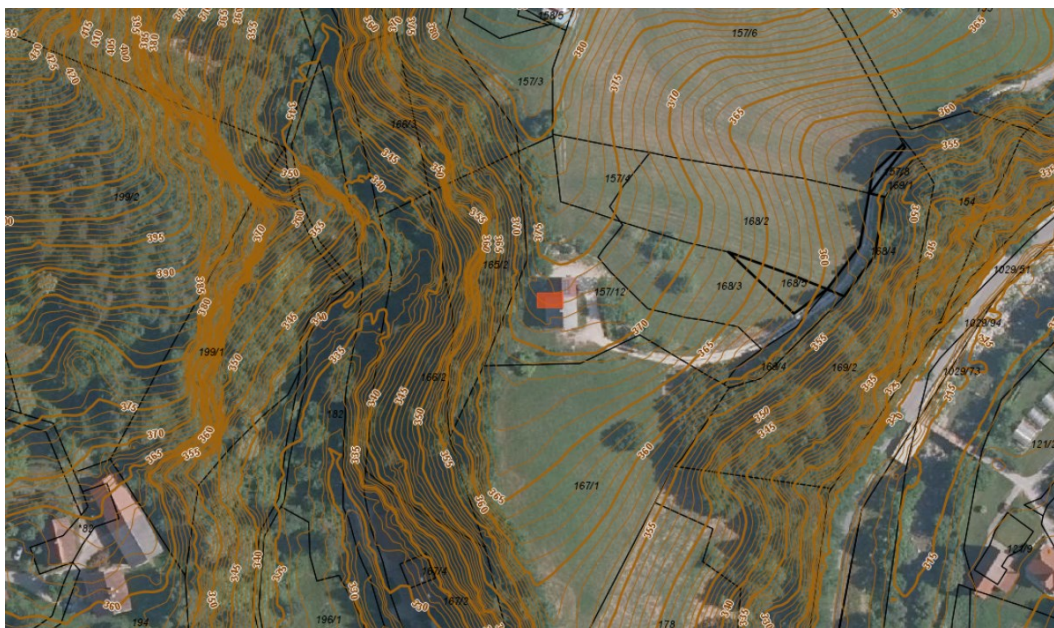
Slika 2: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na omobčju lokacijske preveritve in okolice (— elektroenergetsko omrežje, — elektronske komunikacije, — vodovodno omrežje, — kanalizacijsko omrežje). Vir: iObčina, julij 2024.

Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet pozidanega ter sorodnega zemljišča, trajnega travnika, kmetijskega zemljišča v zaraščanju in gozda (slika 3).



Slika 3: Dejanska raba na območju lokacijske preveritve in okolice (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: iObčina, julij 2024.

Obravnavano območje leži na približno 373 m n.v., na pobočju Kanomljišče doline, sicer neposredno ob hudourniški grapi (slika 4).



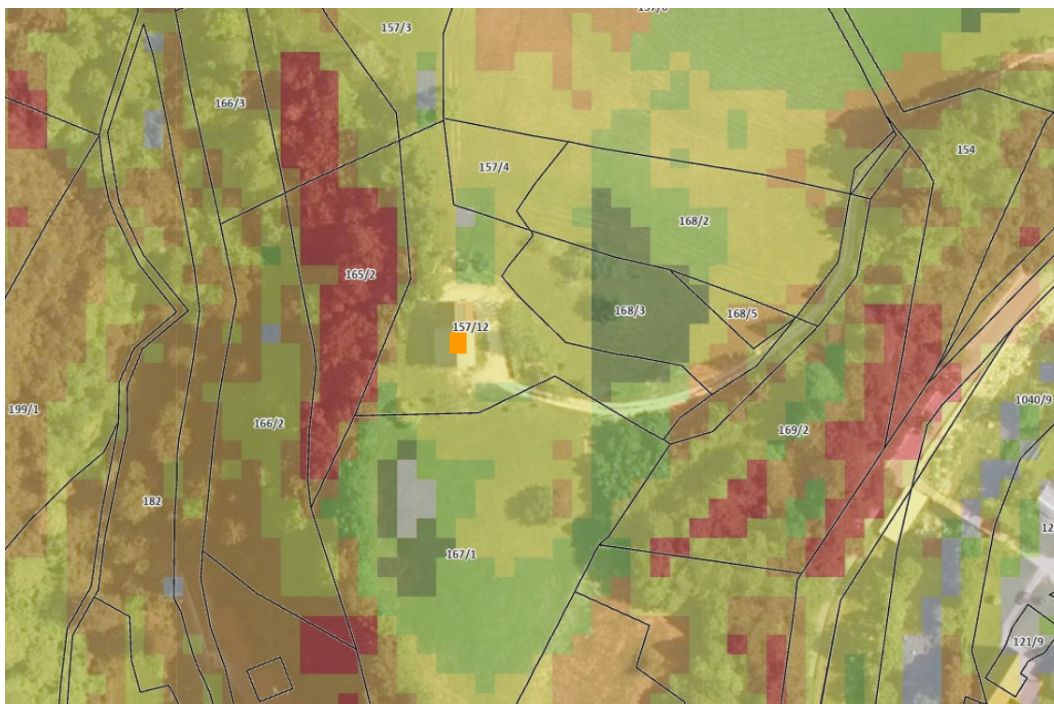
Slika 4: Potek terena na območju lokacijske preveritve in okolice (■ = območje lokacijske preveritve). Vir: iObčina, julij 2024.

Obravnavana posamična poselitev leži v ekološko pomembnem območju Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 8000). Z zahodnim robom sega tudi v območje državne hidrografske naravne vrednote Kanomljica s pritoki ter v območje požarno ogroženih gozdov (srednja ogroženost) (slika 5).



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, julij 2024.

Obravnavana posamična poselitev leži v erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter v območju zelo majhne, majhne in srednje verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov (eVode, Erozijska območja – Opozorilna karta erozije NUV1 in Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribskih plazov SKUPNA – GeoZS 1:25.000, januar 2025).



Slika 6: Verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov na širšem območju lokacijske preveritve (■ = območje lokacijske preveritve). Vir: eVode, Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov 1: 25.000, januar 2025.

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 izvirno 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
2352	Spodnja Kanomlja	157/12	30
		165/2	28
		167/1	22
		168/3	30

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

2.3 Podatkovni viri

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Atlas okolja, <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- Atlas voda, <https://geohub.gov.si/>
- 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:

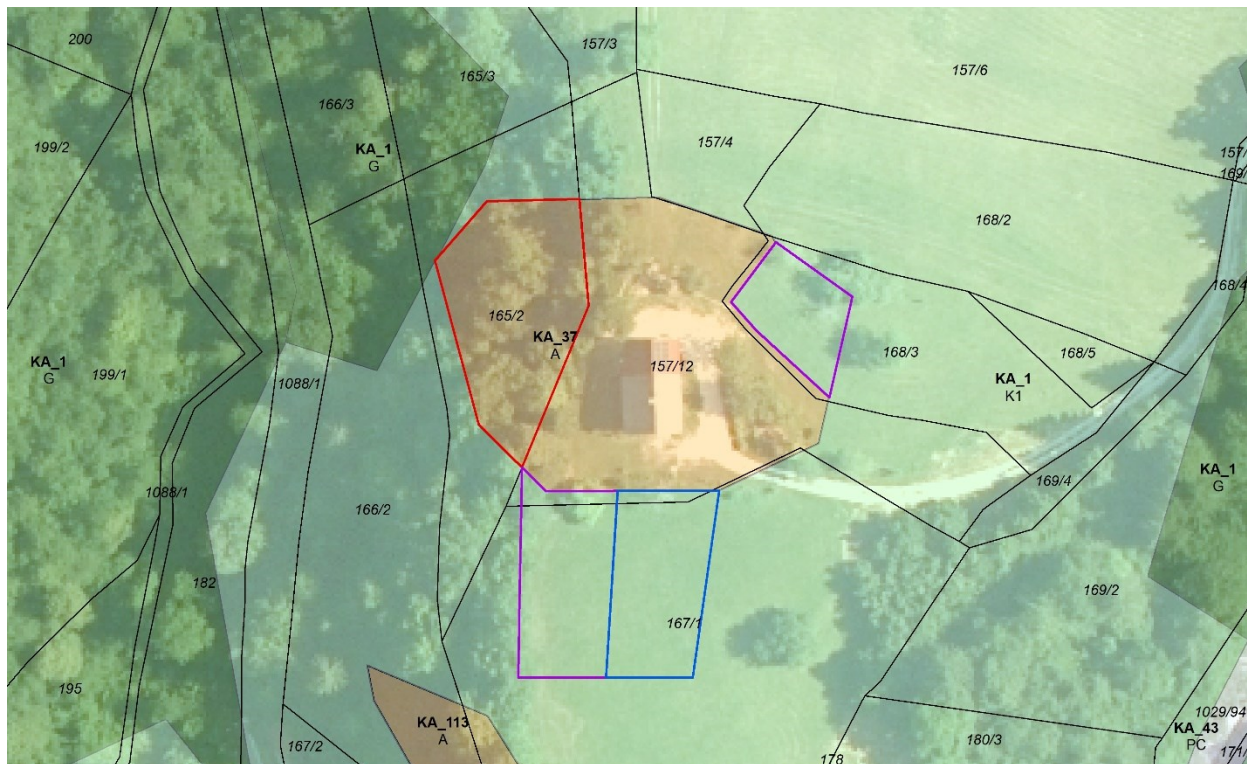
- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter 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 KA_37 obsega **2.692 m²**.

Za potrebe investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za 834,28 m² in na račun izvzema poveča za skupno 833,77 m² ter poveča še za 538,66 m² oz. za 20,0 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.



Slika 7: Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP KA_37 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, julij 2024.



Preglednica 1: Bilanca preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

EUP	KA_37			
površina izvirnega stavbnega zemljišča (m ²)	preoblikovanje stavbnega zemljišča		površina povečanja stavbnega zemljišča (m ²)	% izvirne površine stavbnega zemljišča
	površina izvzema (m ²)	površina povečanja (m ²)		
2.692		+ 299,40	+ 538,66	20,0
		+ 534,37		
		skupaj + 833,77		
	- 834,28			
	razlika - 0,51			

Preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiško parc. št. 165/2-del, k.o. 2352 – Spodanja Kanomlja. Površina izvzema se vrne v primarno kmetijsko rabo v EUP KA_1 s PNRP K1 (najboljša kmetijska zemljišča).

Preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča posega v EUP KA_1 s PNRP K1, na zemljiške parc. št. 157/12-del, 167/1-del in 168/3-del, vse k.o. 2352 – Spodanja Kanomlja.

Povečanje stavbnih zemljišč prav tako posega v EUP KA_1 s PNRP K1, na zemljiški parc. št. 157/12-del in 167/1-del, obe k.o. 2352 – Spodanja Kanomlja.

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 gabariti 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: 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 objekti za dopolnilne dejavnosti na kmetiji (npr. stavbe za kratkotrajno nastanitev) ter pomožne objekte v skladu z 12. členom OPN.

Investitor želi na območju lokacijske preveritve urediti dodatne stavbe za namen širitve obstoječe kmetije, kar je skladno s PIP.

Ureditev stavb in objektov za namen bivanja, kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji na obravnavanem območju lahko zadosti posebnim pogojem za dopustne dejavnosti in objekte ter spremljajoče dejavnosti:

- območje lokacijske preveritve bo predstavljalo dovolj veliko zazidljivo zemljišče, ki bo zagotavljalo potrebne površine za normalno funkcioniranje objektov vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objektov in dejavnosti;
- s predvideno prostorsko ureditvijo se lahko zagotovijo ustrezni odmiki med objekti ter zadostne površine za dovoz in manipulacijo z dostavnimi vozili;
- dejavnosti ne bodo vplivale moteče na osnovno namensko rabo in ne bodo poslabšale pogojev bivanja.

Na območju lokacijske preveritve se lahko uredijo predvidene stavbe v višinskih gabaritih 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).

Glede na razpoložljiv prostor je mogoče zagotoviti ustrezno prostorsko ureditev in umestitev novih stavb z zahtevanim številom parkirnih mest (26. člen) ter potrebne odmike od sosednjih zemljišč in objektov za zagotavljanje požarne varnosti. Pri tem se ohranja avtohtoni poselitveni vzorec.

Obravnavano območje ima dostop do regionalne ceste III. reda 1370 - Dolenja Trebuša-Spodnja Idrija preko nekategorizirane poti. Območje je komunalno opremljeno. Predvidene stavbe bodo preko obstoječih ali novih priključkov priključene na obstoječe vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. Padavinska odpadna voda 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;

«

Obravnavana posamična poselitev leži v Spodnji Kanomlji, razloženem podeželskem naselju, ki leži zahodno od Spodnje Idrije v dolini Kanomljice. Zaradi privlačnosti doline Kanomljice, številnih naravnih in kulturnih danosti ter želje po finančno stabilnejšem okolju za življenje in delo, načrtujejo razvoj obstoječe kmetije z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji.

Na obravnavanem območju stoji dotrajana hiša, ki je bila od nekdaj namenjena bivanju in kmetijski dejavnosti. Zaradi privlačnosti kraja se je že v preteklosti del hiše namenil tudi kratkotrajnim namestitvam. Investitor želi obstoječe dejavnosti revitalizirati in nadaljevati. Tako se preoblikovanje in povečanje stavbnih površin izvede za namen izvajanja in nadaljevanja obstoječe osnovne dejavnosti bivanja, kmetijstva ter tudi spremljajočih dejavnosti, kar je v skladu s strateškim delom OPN Občine Idrija, ZUreP-3 in SPRS 2050.

Zasnova prostorskega razvoja občine Idrija opredeljuje Spodnjo Kanomljo kot lokalno središče pretežno ruralnega značaja, ki zadovoljuje osnovne potrebe lokalnega prebivalstva ter, kjer se poleg kmetijske dejavnosti razvijajo tudi ostale dejavnosti (turistične, oskrbne in gospodarske). Usmeritve za razvoj območij razpršene poselitve pa navajajo, da se na območju razpršene poselitve dovoljujejo tudi objekti oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter dejavnosti nastanitvenih kapacitet tako, da se smiselno vključujejo v obstoječi poselitveni vzorec.

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. SPRS 2050 pa v segmentu »Urejanje in razvoj naselij« navaja, da se v »podeželskih naseljih, v katerih se razvija turizem, vzdržuje in ustvarja oblikovna prepoznavnost – ohranja se tradicionalna sestava ter izboljšujejo infrastruktura in storitve trajnostne mobilnosti. Pri modernizaciji kmetijske dejavnosti se posebna pozornost namenja dopolnjevanju kmetijske in turistične dejavnosti« /.../ »kjer je mogoč razvoj turizma v povezavi s primarnimi dejavnostmi ter glede na kulturno dediščino, biotsko raznovrstnost in krajino.«

Posamična poselitev leži na travnatem pobočju na približno 373 m n.v., neposredno ob z gozdom porasli hudourniški grapi. Na stavbnih površinah stoji stanovanjska hiša. Zahodno od hiše so sicer proste stavbne površine, ki pa so neprimerne za pozidavo, saj segajo v strmo hudourniško grapo (slika 4). Zemljišča, ki so predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin ležijo na padajočem travnatem terenu pretežno južne, delno tudi vzhodne orientacije. Preoblikovanje in povečanje posamične poselitve sledi fizičnim lastnostim zemljišča – naklonu in orientaciji terena ter poteku poti. Predlagan je izvzem stavbnih površin zahodno od stanovanjske hiše (gre za pas izrazito strmega terena v hudourniški grapi), povečanje pa na padajočem terenu vzhodno, večinoma pa južno od hiše, kjer teren počasneje pada. Nove stavbe se bodo z dostopom in parkirnimi mesti navezovala 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 določilih 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 regionalne ceste Dolenja Trebuša-Spodnja Idrija preko nekategorizirane poti, je komunalno opremljena in dopušča priklop tudi novim stavbam. Na severni strani posamične poselitve poteka elektroenergetsko omrežje, na vzhodni pa vodovodno omrežje in 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 cesto zagotavljal preko obstoječega dovoza in obstoječe 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. Predvidene stavbe bodo komunalno opremljene v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

»

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

«

Obravnavana posamična poselitev leži v ekološko pomembnem območju Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 8000), v erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi (eVode, Erozijska območja – Opozorilna karta erozije NUV1, julij 2024) ter v območju zelo majhne, majhne in srednje verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov (eVode, Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNA – GeoZS 1:25.000).

Posamična poselitev po preoblikovanju in povečanju stavbnih površin ne sega v območje državne hidrografske naravne vrednote Kanomljica s pritoki in ne v območje požarno ogroženih gozdov (srednja ogroženost).

Direkcija RS za vode v Mnenju s področja upravljanja z vodami o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP KA_37 v Občini Idrija, št. 35028-152/2024-2 s 6. 1. 2025, navaja, da je navedeni elaborat lokacijske preveritve, (izdelan v juliju 2024), skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami.



Mnenje navaja tudi, da »je obravnavano območje erozijsko ogroženo, kjer so potrebni zahtevni zaščitni ukrepi« in »Po tem, ko je bil Elaborat že izdelan in oddan, je naslovni organ objavil natančnejšo opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov v merilu 1 : 25000, ki je dosegljiva za pregled in prenos na portalu eVode. Glede na omenjeno karto leži predmetno zemljišče v območju zelo majhne, majhne in srednje verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov. Območje obravnave leži neposredno ob z gozdom porasli hudourniški grapi, vendar predvidena sprememba ne posega v območje vodnega zemljišča, del, ki sega v priobalni pas pa je predviden za izvzem iz stavbnega zemljišča. Skladno z zgoraj ugotovljenim, **bo treba v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov, pridobiti informacijo o pogojih gradnje in vodno soglasje/mnenje, kjer bodo predvideni ustrezni ukrepi za zagotovitev stabilnosti terena.**«

Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne zakonodaje s področja upravljanja z vodami, usmeritev in pogojev za ohranjanje biotske raznovrstnosti 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 538,66 oz. 20,0 % 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: 35028-152/2024-2
Datum: 6. 1. 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 KA_37 v Občini Idrija

Elaborat lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v enoti urejanja prostora KA_37 v Občini Idrija, na zemljišču parc. št. 157/12, 165/2, 167/1, 168/3, vse k.o. 2352-Spodnja Kanomlja (v nadaljevanju: Elaborat), ki ga je pod številko 12/2024 izdelala družba studioFORMIKA, prostorsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica, v juliju 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 3500-0011/2024-7, z dne 9.10.2024, 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 za območje posamične poselitve v EUP KA_37 v občini Idrija«, št. 12/2024, studioFORMIKA, prostorsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica, v juliju 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.

Predmet lokacijske preveritve je, da se spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, zaradi ohranjanja posamične poselitve. Investitor želi na zemljišču, ki je predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin, urediti kratkotrajne turistične nastanitve in kmetijsko gospodarsko stavbo. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve. Območje je opredeljeno z enoto urejanja prostora KA_37 in prikazu namenske rabe prostora A – površina razpršene poselitve in obsega parcele št. 157/12, 165/2, 167/1, 168/3, vse

k.o. 2352-Spodnja Kanomlja. Za potrebe investicijske namere se izvorno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se na enem delu zmanjša za 834,3 m² in na račun izvzema na drugem delu poveča za skupno 838,1 m² ter še za 534,4 m² oziroma 19,9% izvirne površine stavbnega zemljišča. Površina izvzema se vrne v primarno kmetijsko rabo, preoblikovano zemljišče pa v površine razpršene poselitve – A.

Naslovni organ ob vpogledu v Vodni kataster ugotavlja, da je izdelovalec Elaborata pravilno ugotovil, da je obravnavano območje erozijsko ogroženo, kjer so potrebni zahtevni zaščitni ukrepi. Nadalje izdelovalec Elaborata ugotavlja, da je obravnavano območje, glede na karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov, v območju zelo velike verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov. Po tem, ko je bil Elaborat že izdelan in oddan, je naslovni organ objavil natančnejšo opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov v merilu 1 : 25000, ki je dosegljiva za pregled in prenos na portalu eVode. Glede na omenjeno karto leži predmetno zemljišče v območju zelo majhne, majhne in srednje verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov. Območje obravnave leži neposredno ob z gozdom porasli hudourniški grapi, vendar predvidena sprememba ne posega v območje vodnega zemljišča, del, ki sega v priobalni pas pa je predviden za izvzem iz stavbnega zemljišča. Skladno z zgoraj ugotovljenim, bo treba v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov, pridobiti informacijo o pogojih gradnje in vodno soglasje/mnenje, kjer bodo predvideni ustrezni ukrepi za zagotovitev stabilnosti terena.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:

Karmen PEČELIN, univ.dipl.inž.les.

Sekretarka

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 Soče, 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: 15:24, 16.10.2024
Ref. št. dokumenta: 3505-127/2024/2
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

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

Številka: 3505-127/2024/2
Datum: 15. 10. 2024

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP KA_37 v Občini Idrija

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je 9. 10. 2024 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 KA_37 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 157/12, 165/2, 167/1 in 168/3, vse katastrska občina 2352 – Spodnja Kanomlja v Občini Idrija.
2. 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. 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.
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 predlagano preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča - izvzem v površini 834,3 m² na

zahodnem delu obstoječega stavbnega zemljišča in prenos v enaki površini na južni del del ter dodatna razširitev v površini 534,4 m² na južnem delu obstoječega stavbnega zemljišča, kar glede na površino izvirnega območja 2.692 m² pomeni 19,9 %.

5. 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:

- 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.

-



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: Boštjan Jerebic
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 3B6E3DBE00000005754
Potek veljavnosti: 03. 05. 2028
Čas podpisa: 26. 03. 2025 06:38
Št. dokumenta: 35038-191/2024-2560-11

Občina Idrija

Mestni trg 1

5280 Idrija

obcina.idrija@idrija.si

Številka: 35038-191/2024-2560-11

Datum: 25. 3. 2025

Zadeva: Ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP KA_37 v Občini Idrija

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 4745)

Zveza: Dopis Občine Idrija št. 3500-0011/2024-11 z dne 21. 1. 2025

Na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP KA_37 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 21. 1. 2025, z dopisom št. 3500-0011/2024-11, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo ponovno mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP KA_37 v Občini Idrija (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

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

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborat lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP KA_37 v Občini Idrija
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	4745

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 na parcelah št. 157/12, 165/2, 167/1 in 168/3, vse k.o. 2352 Spodnja Kanomlja. Območje 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 nadaljnjem besedilu: OPN), v katerem je za navedeno območje določena namenska raba A – površine posamične poselitve. 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 poselitev 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 izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvirno območje ima površino 2.692 m². V elaboratu je predlagano preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča za namen izgradnje turističnih nastanitev ter kmetijsko gospodarskega objekta. Predlaga se preoblikovanje na način, da se na zahodnem delu izvirnega območja izvzame 834,3 m² površine, ki se jo v izmeri 299,4 m² nadomesti na severovzhodnem delu, 538,7 m² pa na južnem delu izvirnega območja. Hkrati se izvirno območje razširi na južnem delu za 534,4 m². Predlagana širitev v velikosti 538,66 m² ne presega maksimalno dovoljene širitve stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.

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, so v poglavju »3.2 Utemeljitev upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN«, navedeni PIP za predmetno območje. V elaboratu je pojasnjeno, da bodo predvideni objekti skladni s prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje.

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, kljub temu, pa je do posredovanja sprejete LP, potrebno odpraviti naslednji nepravilnosti:

Splošno

- Mapo **vektorski podatki** je potrebno poimenovati: vektorski_podatki (z **pod-vezajem**).

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3. Kljub temu pa je do sprejetja lokacijske preveritve potrebno odpraviti pomanjkljivost navedeno v poglavju 2.2. tega mnenja.

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:
Anja Marinčič
višja svetovalka

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinsko
prostorsko načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- Občina Idrija, obcina.idrija@idrija.si, anja.hadalin@idrija.si