



**LOKACIJSKA  
PREVERITEV  
V EUP GL 347  
id \_\_\_\_\_**

**Gorenji Log v  
Občini Tolmin**

# LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP GL 347 GORENJI LOG V OBČINI TOLMIN ID \_\_\_\_\_

Naročnik:

ZEN RESORT d.o.o. , Gregorčičeva ul 8, 5220 Tolmin  
Direktor: Mihelič Vid

Pripravljavec:

Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin  
Župan: Alen Červ

Izdela:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana  
tel.: 01 420 18 80, e-pošta: info@urbi.si  
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.



Odgovorni vodja projekta:

Nuša Dalla Valle, ZAPS 2170 PA PPN



Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702  
Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.  
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta:

URBI-2501

Datum:

Januar 2025, maj 2025

## VSEBINA

1.	IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: ID _____	2
2.	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	2
3.	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV	2
4.	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE V SKLADU Z ZUREP-3	2
5.	OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE	3
5.1	PODATKI O OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE	3
5.2	GRAFIČNI IZSEK OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE	3
5.3	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE	4
5.3.1	IZVORNO OBMOČJE	6
5.3.2	PREDLAGANA SPREMEMBA	6
5.3.3	DELEŽ SPREMEMBE GLEDE NA IZVORNO POVRŠINO	6
5.3.4	PO SPREMEMBI Z LOKACIJSKO PREVERITVIJO	7
5.3.5	POVZETEK	7
6.	UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV	8
6.1	GRE ZA ŠIRITEV OBSTOJEČIH DEJAVNOSTI: DA	8
6.2	OHRANJA SE OBSTOJEČI ARHITEKTURNI IN TIPOLOŠKI VZOREC: DA	9
6.3	OBSTOJEČA POSAMIČNA POSELITEV JE USTREZNO KOMUNALNO OPREMLJENA: DA	11
6.4	VPLIV NA OKOLJE IN NA OBSTOJEČO POSAMIČNO POSELITEV SE NE BO POVEČAL: NE	11
6.5	NAMERA JE SKLADNA S PRAVNIMI REŽIMI IN VARSTVENIMI USMERITVAMI: DA	11
6.6	FIZIČNE LASTNOSTI ZEMLJIŠČA	11
7.	PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	13
8.	GRAFIČNI PRIKAZI	14

## 1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: ID \_\_\_\_\_

## 2. IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Katastrska občina: 2255 – Lom.

Parcelne številke (del ali celota): 419/1, 422/1, 422/2, 422/10.



Slika 1: Grafični prikaz ožjega območja lokacijske preveritve.

## 3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12; 44/13; 37/15, 94/22),
- Zakon 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 nadaljevanju kot ZUreP-3,
- PISO prostorski informacijski sistem občin (<https://www.geoprostor.net>),
- e-geodetski podatki, GURS (<http://egp.gu.gov.si/egp/>),
- Atlas okolja ([https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)),
- dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč, MKGP.

## 4. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE V SKLADU Z ZUREP-3

V skladu s prvo alinejo, prvega odstavka 134. člena, ZUreP-3, se zaradi ohranjanja posamične poselitve predlaga lokacijska preveritev za preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča, določenega v veljavnem OPN Tolmin v enoti urejanja prostora z oznako »GL 347« z namensko rabo »A« za namen izvajanja gradenj.

## 5. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE

### 5.1 PODATKI O OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE

OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12, 44/13 - Uredba o državnem prostorskem načrtu za obvoznico Tolmin, 37/15 – obvezna razlaga, 94/22).

EUP: GL 347

PEUP: GL 347

NAMENSKA RABA PROSTORA: A - površine razpršene poselitve

POVRŠINA: 1.266 m<sup>2</sup>

Na območju GL 347 je že bila izvedena in potrjena lokacijska preveritev: Sklep o lokacijski preveritvi LP 06 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347 (Uradni list RS, št.137/2022).

### 5.2 GRAFIČNI IZSEK OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE



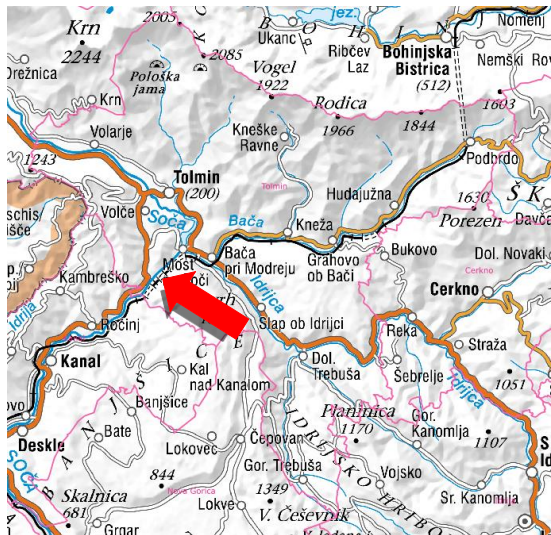
Slika 2: grafični izsek obravnavanega območja iz veljavnega OPN Tolmin, (vir: PISO).



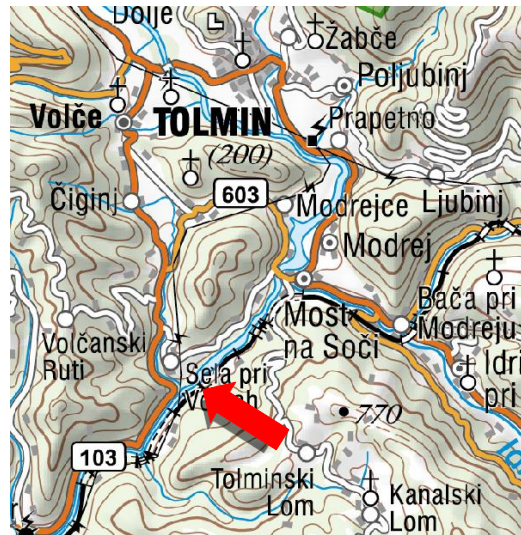
Slika 3: grafični izsek obravnavanega območja s prikazom območja potrjene lokacijske preveritve LP 06 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347 (Uradni list RS, št.137/2022), (vir: Občina Tolmin).

### 5.3 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE

Območje lokacijske preveritve z lokalnim pojmovanjem Šmlakar, s parc. št. 419/1, 422/1, 422/2, 422/10, vse k.o. Lom, v občini Tolmin, leži na vzhodnem delu občine ob javni poti, JP – 920611, kot en izmed številnih zaselkov ob reki Soči, južno od Mosta na Soči na pribl. 205 m n.m.



Slika 4: lega območja lokacijske preveritve v občini Tolmin (vir: e-prostor).



Slika 5: lega območja lokacijske preveritve (vir: e-prostor).

Območje posamične poselitve z oznako EUP GL 347 in namensko rabo prostora A obsega 1 obstoječ objekt: Stavba 15, k.o. Lom, površina zemljišča pod stavbo 168 m<sup>2</sup>.

Za območje posamične poselitve je že bila izvedena in potrjena lokacijska preveritev - Sklep o lokacijski preveritvi LP 06 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347 (Uradni list RS, št. 137/2022), ID PA 2915, ki je bila sprejeta z namenom prenove objektov nekdanje kmetije za turizem in gostinstvo.

Investitor je decembra 2021 podal pobudo za lokacijsko preveritev. Elaborat lokacijske preveritve je junija 2022 dopolnil tako, da je bila oblika stavbnega zemljišča zasnovana na podlagi nove urbanistične in arhitekturne zasnove objektov za ZEN RESORT, ki ga je v aprilu 2022 izdelalo podjetje Ofis arhitekti, projektivni biro d.o.o., št. projekta 55/22.

Lokacijska preveritev, ki je bila potrjena s sklepom v oktobru 2022 (Uradni list RS, št. 137/2022) je bila podlaga, da je investitor pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-206/2022-6251-31, z dne 9.2.2023 in spremembo gradbenega dovoljenja št. 351-179/2024-6251-30, z dne 16. 10. 2024, za rekonstrukcijo spremembo namembnosti in novogradnjo.

S spremembo gradbenega dovoljenja se je ureditvena situacija na območju že spremenila, tako da na severnem delu gradbene »stavba 3« ni več načrtovana.

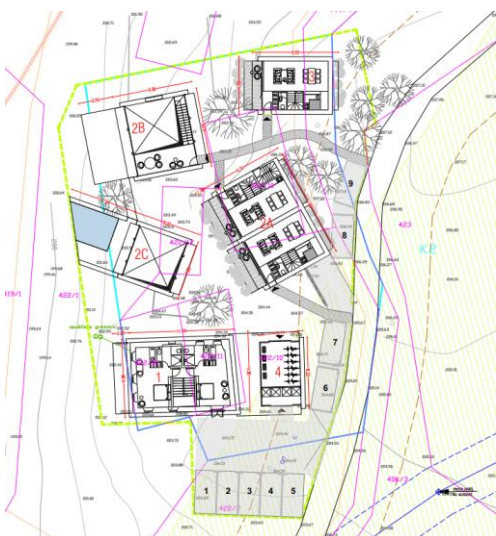
Nova idejna zasnova (dec. 2024) ureditveno situacijo območja nadalje spreminja in sicer tako, da se na mestu »stavbe 3« umestijo parkirna mesta. Severni del obravnavanega območja je bolj primeren za parkirna mesta, saj se je vmesnem času tudi uredila meja med parcelo občinske ceste št. 777/4 in parcelo investitorja št. 422/1, tako da potek parcele ceste sedaj odraža dejansko stanje na terenu.

Gradbena parcela se z novo IDZ povečuje tudi proti zahodu, kar omogoča umestitev bazena.

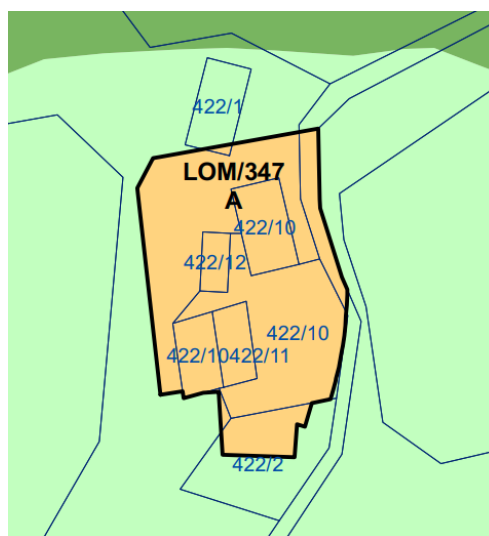
Z izvedbo te lokacijske preveritve se bo prilagodila in določila natančna oblika ter velikost stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve EUP GL 347 z namenom, da se omogoči izvedba novega načrta zunanje ureditve. Umestitev in oblikovanje stavb ostaja nespremenjeno.



Nova oblika stavbnega zemljišča je zasnovana na podlagi nove urbanistične zasnove za ZEN RESORT, ki ga je v decembru 2024 izdelalo podjetje Ofis arhitekti, projektivni biro d.o.o.



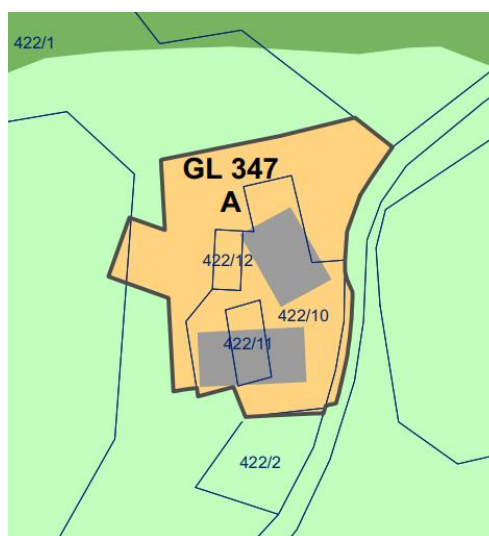
Slika 6: Izrez iz ureditvene situacije april 2022, vir: OFIS arhitekti d.o.o.



Slika 7: Izrez iz elaborata lokacijske preveritve, Prikaz namenske rabe po LP, 2022



Slika 8: Izrez iz ureditvene situacije, IDZ dec. 2024, vir: OFIS arhitekti d.o.o.



Slika 9: Izrez iz elaborata lokacijske preveritve, Prikaz namenske rabe po LP, jan. 2025

S preoblikovanjem in povečanjem stavbnega zemljišča se ne spreminja vzorca obstoječe poselitve. Obstoječi vzorec poselitve na terasah ob reki Soči južno od Mosta na Soči so raztresene razložene samotne domačije oz. zaselki Kafalč, Drobočnik, Sabodin, Murovec, Matic, Zalaščan in Šmlakar (območje lok. preveritve). Z gradnjo se ohranja poseljenost na tem območju. To vpliva na izkoriščenost in ekonomičnost javnih infrastrukturnih ureditev (občinska cesta, vodovod, elektroenergetski distribucijski vod, telekomunikacijski vod).

Območje lokacijske preveritve z oznako EUP GL 347 je kot zemljišče za gradnjo preverjeno na obstoječi relief zemljišča, pozidanost oz. rabo sosednjih zemljišč, prostorske izvedbene pogoje OPN Tolmin, vključno z dostopom in komunalni priključki ter tudi glede na omejitve in varstvena območja ali pravne režime, ki so na tem območju.

### 5.3.1 IZVORNO OBMOČJE

Obseg stavbnega zemljišča EUP GL 347 po OPN meri **1.266 m<sup>2</sup>**.

Izvorno območje EUP GL 347 vsebuje v vektorski obliki topološko pravilne poligone z naslednjimi opisnimi podatki:

IDO	NRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	1110	GL 347	GL 347	1.266
IDO enolični identifikator NRP_ID identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora EUP_OZN oznaka enote urejanja prostora PEUP_OZN oznaka podenote urejanja prostora POV površina območja v m <sup>2</sup>				

### 5.3.2 PREDLAGANA SPREMEMBA

Predlagana sprememba območja posamične poselitve z EUP GL 347 je preoblikovanje in širitev izvirnega območja stavbnega zemljišča, v izmeri 252 m<sup>2</sup>.

### 5.3.3 DELEŽ SPREMEMBE GLEDE NA IZVORNO POVRŠINO

V skladu z 2. odstavkom 135. čl. ZUreP-3 predstavlja 20 % stavbnega zemljišča z namensko rabo A glede na izvorni obseg površino 253,20 m<sup>2</sup> oz. največ 600 m<sup>2</sup>. Povečanje s to lokacijsko preveritvijo znaša 252 m<sup>2</sup>.

Območje širitve se stika z izvirnim območjem.

Območje lokacijske preveritve za EUP GL 347 v vektorski obliki vsebuje topološko pravilne poligone z naslednjimi opisnimi podatki:

IDO	NAMEN	TIP	POV
1	1	1	19,99
2	1	1	3,80
3	1	2	20,04
4	1	2	3,65
5	1	3	5,71
6	1	3	148,04
7	1	3	98,86
IDO enolični identifikator NAMEN identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve:			



TIP	<u>1 – določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi,</u>
	2 – individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev,
	3 – omogočanje začasne rabe prostora.
	identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja:
	0 – območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora,
POV	<u>1 – preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča,</u>
	<u>2 – preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča,</u>
	<u>3 – širitev stavbnega zemljišča.</u>
POV površina območja v m <sup>2</sup>	

#### 5.3.4 PO SPREMEMBI Z LOKACIJSKO PREVERITVIJO

Velikost stavbnega zemljišča z oznako EUP GL 347 bo po spremembi **1.518 m<sup>2</sup>**.

#### 5.3.5 POVZETEK

<b>izvorni obseg po OPN</b>	<b>= 1.266 m<sup>2</sup></b>
delež spremembe do 20 %	= 252,6 m <sup>2</sup> = 20 %
<b>velikost stavbnega zemljišča po spremembi</b>	<b>= 1.518 m<sup>2</sup></b>
razlika med izvirnim obsegom in obsegom po spremembi LP	= 252 m <sup>2</sup>

## 6. UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV

Izpolnjevanje pogojev je preverjeno glede upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer:

### 6.1 GRE ZA ŠIRITEV OBSTOJEČIH DEJAVNOSTI: DA

- o gostinstvo na lokaciji posamične poselitve (skladno s 117. in 119. členom OPN Tolmin):

Namenska raba	<b>A – površine razpršene poselitve</b>
Dopustni objekti	Označeni v <b>Prilogi 1</b>
Dopustne dejavnosti	Poleg dejavnosti bivanja, kmetijstva in gozdarstva so dopustne tudi dejavnosti <b>turizma in gostinstva</b>
Zelene površine	/
Dopustna izraba	FZ: 0.6
Merila in pogoji za oblikovanje	Za A se prevzemajo določila za SK.
Posebnosti A	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na območju kmetij je potrebno ohraniti ali nadgrajevati prvotno zasnovo kompleksa</li> <li>- za opravljanje dejavnosti ribištva (ribogojnice) je potrebno pridobiti strokovno mnenje organizacije za varstvo narave</li> </ul>

Slika 10: izsek iz tabele 20 iz 119. člena OPN Tolmin (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve).

<b>A – POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE</b>	<p>So poselitveni vzorci z nizko gostoto, kot so na primer samotne kmetije ter strnjene oblike manjših naselij.</p> <p>Primarna dejavnost <b>bivanje</b></p> <p>Spremljajoče dejavnosti predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva in obrt <b>gostinstvo</b> <b>turizem</b></p> <p>druge dejavnosti, ki služijo tem območjem</p> <p>Izključujoče dejavnosti predelovalne dejavnosti</p> <p>ravnanje z odpadki in odpadki, saniranje okolja, promet in skladiščenje, trgovina na debelo</p>
---	---

Slika 11: izsek iz tabele 18 iz 117. člena OPN Tolmin (dopustne dejavnosti po namenski rabi prostora).

- o S širitvijo posamične poselitve se ohranja in nadgrajuje prvotna zasnova kompleksa na območju kmetij, kar je v skladu s posebnostmi, ki jih za površine razpršene poselitve določa tabela 20 iz 119. čl. OPN Tolmin.
- o S širitvijo posamične poselitve z oznako EUP GL 347 se bo z načrtovano gradnjo ohranjal avtohtoni poselitveni vzorec v krajini nizke gostote pozidave – samotna kmetija Šmlakar, ki ima pozitivne učinke: ekonomsko bodo bolje izkoriščeni vodi komunalne oskrbe (vodovod, elektrika) in dostopne občinska cesta.

- Iz ciljev prostorskega razvoja občine izhaja, da se spodbuja prenova stavbnega fonda (14. čl., 4. odstavek), da se omogoča razvoj podeželskih delov občine s spodbujanjem razvoja novih delovnih mest v turizmu in da se zagotavlja ohranjanje raznolikosti kulturnih krajin s poudarkom na ohranjanju avtohtonih krajinskih vzorcev – celkov z razpršeno poselitvijo (16. člen, 3. in 4. odstavek OPN Tolmin).
- Iz funkcije naselij izhaja, da se ostala naselja dopolnjujejo s kmetijskimi in turističnimi dejavnostmi (19. čl., 2. odstavek OPN Tolmin).

## 6.2 OHRANJA SE OBSTOJEČI ARHITEKTURNI IN TIPOLOŠKI VZOREC: DA

- Velikost, zmogljivost in oblika objekta je tipološko enaka kot za obstoječe objekte v EUP GL 347 sledi prevladujočemu vzorcu obstoječe pozidave (skladno s 118. in 119. čl. OPN Tolmin):

Podrobna namenska raba	SK - Površine podeželskega naselja (površine, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju)	
Členitev podrobne namenske rabe	SK Površine podeželskega naselja	SKj Območja historičnega oziroma funkcionalnega jedra podeželskega naselja
Zelene površine	/	/
Dopustna izraba	FZ: 0.6	FZ: 0.6
Merila in pogoji za oblikovanje		
splošni	<p><b>Fasade:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oblikovanje fasad in arhitekturnih členov naj bo usklajeno s tradicionalno značilnim stavbnim tipom;</li> <li>- fasade so lahko horizontalno in vertikalno členjene, odprtine naj bodo praviloma v obliki pravokotnikov.</li> </ul> <p><b>Gabariti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 100 m od roba objekta v enoti urejanja prostora, razen pri gospodarskih objektih;</li> <li>- višina ne-stanovanjskih kmetijskih stavb ne sme presegati 13 m;</li> <li>- kota pritličja je na ravnem ali nagnjenem terenu do 10% lahko največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu;</li> <li>- osnovni kubusi stanovanjskih stavb so praviloma pravokotne oblike z razmerjem stranic v skladu z določili po posameznih krajinskih tipih.</li> </ul> <p><b>Strehe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strehe so praviloma dvokapne in simetrične;</li> <li>- smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico;</li> <li>- večkapne (štirikapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe;</li> <li>- sodobno oblikovane strehe (npr. ravne ali enokapne strehe) so dovoljene na prizidavah.</li> </ul> <p><b>Območje SKj:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na območjih SKj je poudarjena kakovostna zasnova jeder naselij in kakovostne arhitekturne prvine objektov. Te se ohranja pri novogradnjah upošteva.</li> </ul> <p><b>Drugo:</b></p> <p>Posamezne gradnje je možno oblikovati v kontrastu z okoljem, in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oziroma nasprotnost oblike za cilj vzpostaviti kvalitetno prostorsko dominantno ali doseči večjo razpoznavnost območja, zlasti z novogradnjami v središčih posameznih naselij, na prometnih vozliščih, na zaključkih stavbnega niza ali v oblikovno neenotnih oziroma degradiranih območjih. O ustreznosti rešitve odloči občinska pristojna strokovna služba.</p>	
Tolminski in Kanalski Lom	<p><b>Višinski gabariti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P+1 ali P+2</li> </ul> <p><b>Tlorisna razmerja:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pravokotni tloris min. 1:1,2</li> </ul> <p><b>Strehe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- naklon strehe od 25° do 45°</li> <li>- siva kritina</li> <li>- opečna ali opečni po strukturi in barvi podobna ter siva kritina</li> </ul>	

Slika 12: izsek iz Tabele 19 iz 118. člena OPN Tolmin (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih).

- Glede oblikovanja objektov veljajo še določila iz 69. člena odloka OPN Tolmin (splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov):

(1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.

(2) V krajinskih enotah s še izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je potrebno naklon strehe, material in barvo kritine ter smeri slemen prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti. V ostalih primerih je dovoljeno

sodobno oblikovanje streh (enokapnice, ravne strehe). Sodobne oblike streh omogočajo podrobni PIP v določenih namenskih rabah prostora oziroma naselijh. Barve kritin naj bodo prilagojene posameznemu stavbnemu tipu in ne smejo biti odsevajoče. Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane. Frčade so dovoljene na dvokapnih strehah z naklonom nad 30°, le tradicionalnih oblik, razporejene osno na odprtine, krite z dvokapno strešico in zidcem ob straneh. Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedno s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smeri slemen (več kot 50% objektov v enoti urejanja prostora) prečno na plastnice. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino. Pri ravnih strehah morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.

(3) Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje ipd., potrebno smiselno upoštevati kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte v prostorski enoti. Na fasadah se dovoli uporaba svetlih barv v spektru sivih barv in v spektru različnih zemeljskih barv. Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo, temno oziroma turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Poslikave fasad niso dopustne, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov ter napisi na fasadah, ki oglašujejo dejavnost v objektu. Barva fasade in zaključnega sloja fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

(4) Prepovedani so nezačrtani arhitekturni elementi ter detajli na fasadah (kot so večkotni izsidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni, slemeni in kritinami).

(5) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov. Zunanje dele klimatskih naprav se praviloma namešča na manj izpostavljene dele fasad objektov.

(6) Pri prizidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti, da je dozidani oziroma nadzidani objekt oblikovno usklajen z objektom, h kateremu se gradi.

- V skladu z določili iz 75. člena odloka OPN Tolmin (velikost in oblika parcele objekta) bo gradbena parcela objekta v celoti vključena v stavbno zemljišče.

- Pri umeščanju objekta se upoštevajo določila 67. člena odloka OPN Tolmin (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov):

(1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

(2) Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 2 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih, pa najmanj 1 m, če ni z regulacijskimi črtami določeno drugače. Navedeni odmiki ne veljajo za linijske objekte GJI in za posege v javno korist.

(3) Če so odmiki objektov od meja sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do parcelne meje sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

(4) Do parcelne meje je mogoče graditi, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih strnjene mestnega

jedra in na območjih podeželskih naselij ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist. Na območjih strnjene gradnje je dovoljena novogradnja na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja). V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašata, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

(5) Medposestne ograje se praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do parcelne meje, na kateri se lahko gradi, vendar tako, da se z ograjo ne posega na sosednje zemljišče.

(6) Za gradnjo v varovalnih pasovih GJI je potrebno pridobiti mnenje upravljavcev.

### 6.3 OBSTOJEČA POSAMIČNA POSELITEV JE USTREZNO KOMUNALNO OPREMLJENA: DA

- Dostop je zagotovljen po kategorizirani javni poti: JP – 920611.
- V skladu z gradbenim dovoljenjem se območje priključuje na obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture (skladno 76. čl. odloka OPN Tolmin): oskrba s pitno vodo preko obstoječega javnega vodovoda, električna oskrba preko NN daljnovoda, odvajanje odpadnih voda bo urejeno z malo čistilno napravo (MČN).

### 6.4 VPLIV NA OKOLJE IN NA OBSTOJEČO POSAMIČNO POSELITEV SE NE BO POVEČAL: NE

Ne bo povečanja vplivov. Dejavnosti na lokaciji ostajajo v skladu z dopustnimi po OPN. Obseg stavbnega zemljišča se prilagodi prenovljenim objektom in se minimalno povečuje glede na izvirno velikost.

### 6.5 NAMERA JE SKLADNA S PRAVNIMI REŽIMI IN VARSTVENIMI USMERITVAMI: DA

- Območje je v območju varstva kulturne dediščine: stavbna dediščina – domačija Gorenji Log 3 (EŠD 23264). Mnenje poda pristojni nosilec urejanja prostora Ministrstvo za kulturo.
- Območje ni v območju naravnih vrednot. Območje na severni strani meji na naravno vrednoto Soča dolvodno od sotočja z Idrijco (evid. št. 4494).
- Območje ni v območju zavarovanih virov pitne vode, niti v varstvenem območju vodnih zajetij ter drugih vodnih virov, območje ni poplavno ogroženo. Območje leži na meji erozijskega območja z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi. Na območju ni plazovitih območij. Na območju obstaja srednja verjetnost pojavljanja plazov. [Geološko geomehansko hidrogeološko poročilo št. 0395-073/2023 je bilo izdelano za potrebe DGD. Na podlagi DGD in GGH je že bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, kot je opisano v poglavju 5.3. GGH poročilo obravnava tudi umestitev bazena, kar je razvidno iz situacije 2 v GGH.](#) Mnenje poda pristojni nosilec urejanja prostora, DRSV.
- Območje širitve posamične poselitve je kmetijsko zemljišče z namensko rabo K2, z dejansko rabo neobdelano kmetijsko zemljišče (1600), pozidano zemljišče (3000) in trajni travnik (1300). Sprememba z lokacijsko preveritvijo bo zmanjšala kmetijsko zemljišče za pribl. 253 m<sup>2</sup>. Dejanska raba zemljišč pa se ne bo bistveno spremenila, saj so to že funkcionalne površine obstoječih objektov. Mnenje poda pristojni nosilec urejanja prostora MKGP, Direktorat za kmetijstvo.
- Pogoje za priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo podajo:
  - Elektro Primorska za priključitev na elektroenergetsko omrežje;
  - Telekom Slovenije za elektronske komunikacije;
  - Občina Tolmin za dostop do javne ceste;
  - Občina Tolmin za oskrbo s pitno vodo, odvajanje in čiščenje odpadne vode, ravnanje z odpadki.

### 6.6 FIZIČNE LASTNOSTI ZEMLJIŠČA

Preoblikovanje stavbnega zemljišča se s to lokacijsko preveritvijo predlaga:

- zaradi bližine ceste oz. zagotovljenega dostopa,
- ker teren okoli obstoječih objektov predstavlja funkcionalno zemljišče in je primerno za ureditev okolice,
- ker se je s spremembo gradbenega dovoljenja in nato z novo idejno rešitvijo spremenila zunanja ureditev.

**Predlagana sprememba območja posamične poselitve v občini Tolmin z oznako EUP GL 347 je v skladu s pravnimi režimi in ni v nasprotju z varstvenimi režimi na obravnavanem območju.**



## 7. PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Na podlagi prve alineje prvega odstavka 134. člena in 135. ter 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) in 21. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/09, 17/11 in 106/15) je Občinski svet Občine Tolmin na . seji, dne . 2025 sprejel

### S K L E P

#### ***o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347***

##### *1. člen*

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347, ki se nanaša na zemljišče s parc. št. 419/1 (del), 422/1 (del), 422/2 (del), 422/10 (del), vse k.o. 2255 Lom

##### *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«. Površina stavbnega zemljišča posamične poselitve z oznako GL 347A se poveča za 253,15 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 20 % izvirne oblike, tako da nova skupna površina te posamične poselitve znaša 1.518,91 m<sup>2</sup>.

##### *3. člen*

Elaborat lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa, ki ga je izdelala družba URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Ljubljana, odgovorna prostorska načrtovalka Judita Thaler, jan. 2025, je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Tolmin.

##### *4. člen*

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati sklep o lokacijski preveritvi LP 06 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP GL 347 Št. 351-0002/2022 (Uradni list RS, št. 137/2022).

##### *5. člen*

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov:\_\_\_\_\_.

Številka: \_\_\_\_\_  
Tolmin, dne . . 2025

Župan  
Občine Tolmin  
Alen Červ

## 8. GRAFIČNI PRIKAZI

Grafični del območja lokacijske preveritve vsebuje:

### V FORMATU \*PDF:

Prikaz 1: prikaz območja LP in pravnih režimov ..... merilo 1:1000

Prikaz 2: prikaz območja LP in namenske rabe prostora ..... merilo 1:1000

karta 3: prikaz namenske rabe prostora po LP ..... merilo 1:1000

### V FORMATU \*SHP:

obm_lp.shp .....	območje sklepa o LP
obm_lp_izv.shp .....	izvorno območje LP
nam_lp_tip.shp .....	nameni LP in tip preoblikovanja
parcele.shp .....	izsek parcel iz KN naobmočju LP