

vrsta dokumentacije:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ime dokumentacije:

stavba Rdečega križa Tolmin

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov:

lokacija:

Občina Tolmin, naselje Tolmin

parcels št. 341, k.o. 2248 Tolmin

enota urejanja prostora TO 15

investitor:

Občina Tolmin

Ulica padlih borcev 2

5220 Tolmin

izdelovalec:

Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.

Ulica tolminskih puntarjev 4

5000 Nova Gorica

odgovorna oseba izdelovalca:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.



Šuler

(žig in podpis odgovorne osebe)

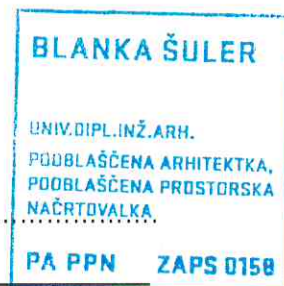
odgovorna prostorska načrtovalka:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

tel. 041 640 213, blanka.suler@t-2.si

identifikacijska številka:

PA PPN ZAPS 0158



Šuler

(podpis, osebni žig)

številka dokumentacije:

ELP 1/2025

kraj in datum izdelave dokumentacije:

Nova Gorica, avgust 2025

številka izvoda:

VSEBINA ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

I.	BESEDILO ELABORATA.....	1
1.	Namen lokacijske preveritve	1
2.	Zakonske podlage lokacijske preveritve.....	1
3.	Predhodni pogoji	1
4.	Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve	1
5.	Izvorno območje lokacijske preveritve in območje lokacijske preveritve	1
6.	Opis stanja, opis dejavnosti v stavbi	2
7.	Predstavitev investicijske namere	4
8.	Veljavni prostorski izvedbeni pogoji na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji.....	5
9.	Predlagana individualna odstopanja od veljavnih PIP, utemeljitev objektivnih okoliščin	11
9.1.	Odstopanje od določila glede vrste dopustnih stavb iz Priloge 1 OPN.....	11
9.2.	Odstopanje od največ dopustne površine spremljajočih dejavnosti v stavbi	11
9.3.	Odstopanje od pogoja glede vrste dopustnih posegov na stavbah, ki po namembnosti niso skladne z namensko rabo enote urejanja prostora.....	11
9.4.	Objektivne okoliščine.....	11
10.	Predlagano odstopanje in namenska raba	12
11.	Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja	12
11.1.	Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine.....	12
11.2.	Doseganje namena OPN ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev	13
11.3.	Videz območja, podoba naselja in krajine	13
11.4.	Bivalne in delovne razmere	13
11.5.	Upoštevanje pravnih režimov	13
11.6.	Državni prostorski načrti.....	13
11.7.	Možnost pozidave sosednjih zemljišč	13
12.	Varovana območja in varovalni pasovi, predlog nosilcev urejanja prostora.....	14
13.	Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve.....	15
14.	Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije	15
II.	PRILOGI	
-	dopis Občinskega odbora RK Tolmin iz leta 1993	
-	zemljiškoknjižni izpisek št. 837 iz leta 2000	
III.	GRAFIČNI DEL V VEKTORSKI OBLIKI (samo v elektronskem zapisu)	
-	grafični del: območje LP	
-	spremljajoče gradivo: elaborat – tekstualni del, izvorno območje LP, parcele	

I. BESEDILO ELABORATA

1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin.

Cilj lokacijske preveritve je omogočiti izvedbo gradbenih posegov (rekonstrukcija, prizidava, delna sprememba namembnosti) na obstoječi stavbi Območnega združenja Rdečega križa Tolmin v občinskem središču Tolmin za potrebe ureditve prostorov socialno varstvenih programov Občine Tolmin. Pretežni del prostorov v stavbi vsaj že od leta 1980 uporablja Območno združenje Rdečega križa Tolmin (v nadaljevanju Območno združenje RK), namen predvidenih posegov je stavbo povečati in jo prilagoditi obstoječim in predvidenim socialno varstvenim programom občine. V teku je prenos lastništva na občino.

Predvideni posegi na obstoječi stavbi ne izpolnjuje vseh pogojev Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin, njihova izvedba pa je nujna za normalno delovanje in razvoj socialno varstvenih programov Občine Tolmin.

2. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) – **ZUreP-3**, 136. člen: individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

3. Predhodni pogoji

Občina Tolmin ima sprejet Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v občini Tolmin (Ur. l. RS št. 30/2019).

4. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS št. 78/2012, 94/2022) - OPN

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na enoto urejanja prostora TO 15.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju enote urejanja prostora TO 15: /

5. Izvorno območje lokacijske preveritve in območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve (v nadaljevanju območje LP) obsega zemljišče parcele obstoječe stavbe Območnega združenja Rdečega križa Tolmin, gre za parcelo št. 341 k.o. 2248 Tolmin s površino 1564 m² (podatki GURS).

prikaz lege območja LP (rdeča pika) na letalskem posnetku Tolmina



Vir: portal PISO

prikaz območja LP (rdeči obod) na letalskem posnetku in ZKN



Vir: portal GURS

Območje LP na severovzhodu meji na ulico – Brunov drevored, na jugovzhodu na površine večstanovanjskih stavb, na jugozahodu in severozahodu pa na površine enostanovanjske gradnje.

Na parceli stoji stavba, sestavljena iz višjega, mestotvorno oblikovanega dela ob ulici in pritličnega dela na dvorišni strani.

Izvirno območje lokacijske preveritve je enota urejanja prostora TO15 s členitvijo podrobnejše namenske rabe SSv – območja večstanovanjske gradnje. V naravi je to površina v neposredni bližini centra Tolmina, pozidana pretežno z večstanovanjskimi stavbami in pripadajočimi pomožnimi stavbami (garažami), z eno enostanovanjsko stavbo na naslovu Brunov drevored 2 ter s stavbo Območne enote RK z naslovom Brunov drevored 23 na severozahodnem delu.

Prikaz oboda izvornega območja in oboda območja LP na DOF in grafičnemu delu OPN



Vir: portal GURS



Vir: portal PIS

obod izvornega območja

obod območja LP

izsek iz legende OPN

- meja občine
- TO 45 enote urejanja prostora (EUP)
- OPN enote urejanja prostora (EUP), ki se urejajo z OPPN

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- Območja stanovanj**
- SS Stanovanjske površine
- SSe Območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš
- SSs Območja stanovanjske strnjene gradnje pretežno enodružinskih hiš
- SSv Območja večstanovanjske gradnje
- SB Stanovanjske površine za posebne namene
- SK Površine podeželskega naselja
- SKj Območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja

- Območja centralnih dejavnosti**
- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CDi Območja, namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa
- CDz Območja, namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva
- CDk Območja, namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami
- CDs Območja, namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt - gasilski dom
- Območja zelenih površin**
- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZDi Območja športnih igrišč
- ZSv Območja obvodnih zelenih površin
- ZSk Območja, namenjena turističnim kampom
- ZP Parki
- ZD Druge urejene zelene površine
- ZK Pokopališča
- ZV Vrtičarske površine

Vir: portal PIS

6. Opis stanja, opis dejavnosti v stavbi

Stavba Območne enote RK (v nadaljevanju stavba RK) na naslovu Brunov drevored 23, v katastru stavb evidentirana kot stavba št. 1092, je bila po javno dostopnih podatkih (portal PISO) zgrajena leta 1922. Sestavljena je iz dveh delov: delno podkletenega enonadstropnega dela z mansardno etažo in nepodkletenega pritličnega dela.



pogled na stavbo RK z jugovzhoda



fasada stavbe RK ob ulici



poslikava na ulični fasadi



pogled na stavbo RK s severa



pogled po Tumovem drevoredu proti centru Tolmina



rob območja z večstanovanjskimi stavbami in stavba RK
Vir: Google maps



pogled na stavbo RK z območja
enostanovanjskih stavb, Vir: Google maps

Vpis lastništva Občinske organizacije Rdečega križa (v nadaljevanju Oo RK) v zemljiški knjigi je bil izveden leta 2000. Iz dopisa RK Slovenije Skupščini občine Tolmin, z dne 25. 2. 1993, izhaja naslednje:

- Po potresu leta 1976 je bila stavba, takrat v slabem stanju, dodeljena Oo RK, ki jo je obnovila.
- Odkup stavbe s strani Oo RK je bil izveden leta 1980.
- Ob odkupu je Oo RK uporabljala približno 4/5 prostorov v stavbi, preostalih 1/5 pa je uporabljal Oddelek za ljudsko obrambo Občine Tolmin, Štab za civilno zaščito, ki je leta 1992 te prostore oddal v najem trgovini s pohištvom.
- Zemljiškoknjižni izpisek ob prenosu lastništva na Oo RK kljub navedenim podatkom navaja stavbo kot stanovanjsko hišo (105 m²), gospodarsko poslopje (297 m²) in dvorišče (1.162 m²).

Po navedbah prebivalcev Tolmina je bila dejavnost Območnega odbora Rdečega križa v stavbi prisotna že dolgo pred letom 2000. Zgodovinsko je stavba služila različnim dejavnostim: v pritličju je bila med italijansko okupacijo in kasneje v času Jugoslavije pekarna (v obdobju JNA), v zgornjih nadstropjih pa stanovanjski prostori. Natančen kronološki potek dejavnosti v stavbi ni dokumentiran.

V času odkupa stavbe leta 1980 je bila stavba uporabljena za dejavnosti Območnega odbora Rdečega križa, organizacije občinske civilne zaščite ter kot skladiščni prostor trgovine s pohištvom. Na večinsko uporabo stavbe s strani Rdečega križa nakazuje tudi poslikava na ulični fasadi, ki je verjetno nastala ob obnovi stavbe po potresu.

Trenutno se pretežni del stavbe uporablja za pisarniške in skladiščne prostore Območnega združenja Rdečega križa, del pa se daje v uporabo občinskim društvom s socialno-varstvenimi programi. V pritličnih prostorih se dvakrat tedensko izvaja pilotni program dnevnega varstva starejših.

V okviru svojih dejavnosti Območno združenje RK v stavbi uporablja naslednje prostore:

- Kletni prostori (podkleten je le manjši del višjega dela stavbe) služijo kot kurilnica.
- Skladiščni prostori v nižjem delu stavbe so namenjeni hrambi hrane, oblačil in drugega materiala, ki se razdeljuje pomoči potrebnim občanom.

- Pritlični prostori se uporabljajo za predavanja, srečanja, izvajanje občasnega dnevnega varstva starejših (dva dni tedensko) ter za potrebe občinskih društev; del prostorov se oddaja za te namene.
- V nadstropju so pisarne Območnega združenja Rdečega križa ter stalna pisarna Društva invalidov; prostori se občasno oddajajo tudi drugim nevladnim organizacijam.
- Mansardna etaža zaradi nezadostne višine ne ustreza zahtevam za pisarniške ali druge podobne prostore in se ne uporablja v ta namen.

Obstoječe prostorske kapacitete so nezadostne za vse trenutne uporabnike, hkrati pa bo občina v prihodnje potrebovala dodatne prostore za širitev programov. Stavba trenutno ne izpolnjuje zahtev glede dostopnosti in ustrezne opremljenosti za gibalno ovirane in starejše osebe, ki predstavljajo pomemben delež uporabnikov.

7. Predstavitev investicijske namere

Občina Tolmin namerava stavbo rekonstruirati, ji dozidati dodatne prostore v pritlični etaži ter osnovni del stavbe nadzidati do etažnosti K+P+2. Zaradi ureditve dnevnega varstva starejših je predvidena tudi sprememba namembnosti v pritlični etaži stavbe.

Osrednjemu delu stavbe bo prizidano ustrezno dimenzionirano stopnišče z dvigalom, kar bo omogočalo univerzalno in varno uporabo prostorov.

V pritličju povečane stavbe bodo v sodelovanju s Centrom za socialno delo Tolmin in Posoškim razvojnim centrom, ki skrbita za programski del varstva, urejeni prostori za potrebe dnevnega varstva starejših oseb. Del pritličnih skladiščnih prostorov bo odstranjenih, preostali del skladiščnih prostorov v pritličju bo še naprej služil skladiščenju materiala Območnega združenja RK.

Nadstropje stavbe bo rekonstruirano za potrebe pisarniških prostorov Območnega združenja RK in za potrebe ureditve predavalnice, namenjene uporabi za potrebe izvedbe različnih dogodkov.

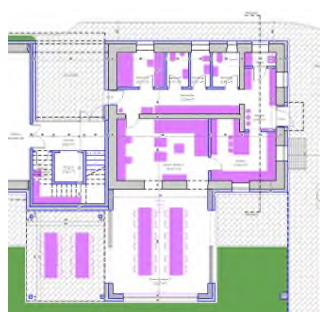
Podstrešna etaža bo nadvišana, v njej bodo urejeni prostori občinskih socialno varstvenih organizacij – društev (Društvo za zdrave dojke, Društvo Spominčica, Društvo za paliativo, Medobčinsko društvo invalidov, Slovensko združenje za preprečevanje samomora).

Zaradi omogočanja varne uporabe zelenih površin na parceli bo prestavljen uvoz na parcelo. Predvidena je ureditev parkirišča za vozila brezplačnih prevozov starejših občanov.

V nadaljevanju podajamo prikaze obstoječe situacije na parceli in situacije iz dokumentacije za pridobitev projektnih pogojev (DPP) za predvidene posege.



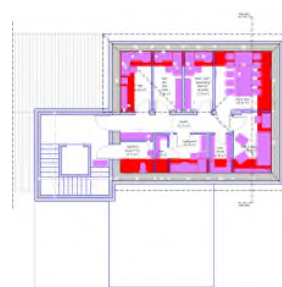
In prikaze predvidene izrabe pritličja, nadstropja in mansarde osnovnega dela stavbe.



prtljčje – dnevni center za starejše
Vir: DPP



prvo nadstropje – prostori Območnega
združenja RK in predavalnica



drugo nadstropje - prostori
društev

Stavba kot celota bo po izvedeni investiciji tako kot sedaj v pretežnem delu služila programom Območnega združenja RK (pisarne, skladišča) in programom drugih društev, po Uredbi o razvrščanju objektov bo to **poslovna stavba** (CC-SI 122 Poslovne stavbe) z **osnovno dejavnostjo humanitarnih in dobrodelnih organizacij** ter s prostori za **spremljajoče dejavnosti** (dnevno varstvo starejših, prostori socialno varstvenih organizacij - društev).

8. Veljavni prostorski izvedbeni pogoji na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji

Za enoto urejanja prostora TO 15 veljajo prostorski izvedbeni pogoji OPN.

Uporabljene kratice: OPN – občinski prostorski načrt Občine Tolmin, EUP – enota urejanja prostora, DGD – dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, PZI – projekt za izvedbo, PIP – prostorski izvedbeni pogoji, FZ – faktor zazidanosti, stavba RK - stavba Območnega združenja Rdečega križa Tolmin.

Obrazložitev skladnosti investicijske namere s pogoji iz izvedbenega dela OPN so prikazani v spodnji tabeli. Izpisani so samo pogoji, ki vplivajo na možnost izvedbe investicijske namere. Tekst **rdeče barve** navaja predlagana odstopanja od PIP, ki so predmet lokacijske preveritve.

izvedbeni pogoji iz OPN	obrazložitev skladnosti
Splošni prostorski izvedbeni pogoji	
62. člen (vrste dopustnih gradenj)	
Gradnje so dovoljene le na območjih stavbnih zemljišč, razen za gradnje izven stavbnih zemljišč, ki jih dopušča zakon.	Investicijska namera predvideva gradnjo v okviru stavbnih zemljišč.
Če odlok OPN ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj: gradnja novega objekta, prizidava, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta.	
Prizidava in rekonstrukcija objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih.	Stavba je bila zgrajena 1922, obnovljena po potresu 1976 (točnega datuma obnove nisem našla). V postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja bo potrebno izkazati legalnost obstoječe stavbe (pridobitev domnevnega gradbenega in uporabnega dovoljenja).
64. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji glede možnosti spremembe namembnosti objektov)	
Spremembe namembnosti objektov so dopustne le za tiste dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora.	Dejavnost zdravstva in socialnega varstva (dnevno varstvo starejših) ter dejavnost humanitarnih in dobrodelnih organizacij (Rdeči križ) spadata med dejavnosti »Q Zdravstvo in socialno varstvo«, te dejavnosti so po OPN centralne dejavnosti, ki so na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo SSV opredeljene kot spremljajoče dejavnosti.

	<p>Dejavnosti drugih društev spadajo pod »S druge dejavnosti«, ki so po vsebini prav tako centralne dejavnosti in spremljajoče dejavnosti na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo SSV.</p> <p>*opredelitev na podlagi Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti (Ur. l. RS št. 69/07, 17/08), ki je veljala v času priprave in sprejema OPN.</p>
Na zakonito zgrajenih objektih in njihovih parcelah, ki po namembnosti niso skladni z namensko rabo enote urejanja prostora in je zato sprememba njihove namembnosti nujna, so dopustna samo vzdrževalna dela, rekonstrukcija in odstranitev objektov.	<p>V stavbi bodo prostori za dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo (glej obrazložitev v zgornji vrstici).</p> <p>Namembnost stavbe kot celote (poslovna stavba) pa ni skladna z določili OPN, kar je predmet predlaganega odstopanja od PIP.</p>
65. člen (dopustne dejavnosti na namenskih rabah)	
Spremljajoče dejavnosti ne smejo biti moteče za osnovne namembnosti območij.	Predvideni so posegi na stavbi, v kateri so in so tudi v bližnji preteklosti bili urejeni prostori za različne nestanovanjske dejavnosti. Kar ni bilo in ni moteče za sosednja bivanju namenjene pozidana območja.
Spremljajoče dejavnosti lahko dosega do 50 % BTP posameznega objekta, ampak ne več od maksimalne dovoljene površine v posameznem objektu, če je ta določena.	Spremljajoče dejavnosti že sedaj obsegajo 100% BTP stavbe RK in enako bo po izvedenih posegih.
67. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)	
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.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
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.	Investicijska namera ne vsebuje prizidave, ki bi bila od meje sosednjih parcel oddaljena manj od 2m.
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.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Za gradnjo v varovalnih pasovih GJI je potrebno pridobiti mnenje upravljavcev.	Mnenja upravljavcev s predvideno gradnjo tangiranih varovalnih pasov GJI bodo pridobljena že na elaborat lokacijske preveritve ter kasneje tudi na DGD.
68. člen (določanje velikosti objektov)	
Kadar za gradnjo objektov višina s tem odlokom ni natančno določena, velja: višina novega objekta ne sme presegati višine najvišjega objekta enake namembnosti na območju iste EUP v oddaljenosti do 100 m od načrtovanega objekta.	Za stavbe na SSV je dopustna višina (min. P+1+M, max. P+4) določena s pogoji 118. člena, predvidena stavba bo ustrezala pogojem.
Dopustna je tudi gradnja garažnih objektov pod nivojem terena. – Izvedba kleti je dopustna pri vseh objektih in kot samostojni objekt, razen kadar gradnja kleti ni skladna z določili tega odloka ali mnenji nosilcev urejanja prostora. – Izvedba podstrešja je dopustna pri vseh objektih, razen v primeru izvedbe ravne strehe.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
69. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov)	
Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.

oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.	
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 naseljih. 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. 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.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
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.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Prepovedani so neznaki arhitekturni elementi ter detajli na fasadah (kot so večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni, slemeni in kritinami).	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
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.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Pri prizidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti, da je dozidani oziroma nadzidani objekt oblikovno usklajen z objektom, h kateremu se gradi.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
70. člen (velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin ter okolice objektov)	
Na gradbeni parceli znotraj urbanih naselij je treba zagotoviti ustrezno količino zelenih površin (FZP).	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
Zasaditev površin je potrebno izvajati z uporabo predvsem avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst listavcev. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.

zahteve, zato je priporočena uporaba avtohtonih vrst.	
Kadar je zaradi novogradnje objekta treba odstraniti obstoječa drevesa, je potrebno odstranjena drevesa nadomestiti na območju gradbene parcele novega objekta.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Na vseh območjih se ohranja čim več obstoječe vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih, in sicer na parkovnih površinah in v okviru zelenic ob javnih objektih posebnega pomena.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami, lahko se premostijo z opornimi/podpornimi zidovi do višine 2 metrov. Gradnja opornega/podpornega zidu, višjega od 2 metrov je dopustna, kadar obstaja nevarnost plazjenja terena ali ni mogoče drugače premostiti višinske razlike, kar se dokaže z izdelavo geomehanskega poročila. Oporni/podporni zid mora biti intenzivno ozelenjen ali grajen iz kamna ali vsaj s kamnito oblogo. Gradnja opornih/podpornih zidov, s katerimi se poslabšuje odtočni režim visokih voda na poplavnem območju, ni dovoljena. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 2 metra, se priporoča oporni zid izvesti v kaskadah.	Novih opornih zidov ni predvidenih.
71. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)	
Pri novogradnjah in spremembi namembnosti je potrebno na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.	Parcela stavbe ni dovolj velika, da na svoji površini omogoča ureditev zadostnega števila parkirnih mest.
Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in na katerih je lastnikom, obiskovalcem ali zaposlenim zagotovljena njihova trajna uporaba.	Poleg parkirnih mest, ki bodo urejena na površini parcele stavbe RK je predvidena je tudi uporaba javnih parkirnih mest v bližini stavbe (Brunov drevored, Tumov drevored).
Parkirne površine na nivoju terena z več kot 10 parkirnimi mesti je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta. Drevesa morajo biti po parkirišču enakomerno razporejena po celotni površini parkirišča.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Pri urejanju parkirnih površin in garažnih stavb je potrebno v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za invalidne osebe.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
72. člen (dimenzioniranje števila parkirnih mest)	
druge poslovne stavbe – 1PM/30m ² BTP skladišča brez strank – ne manj kot 3PM za prostore za dnevno varstvo starejših v OPN ni normativa	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
Poleg navedenega števila PM je za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM, potrebno zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih PM za kolesa in druga enosledna vozila, po možnosti zaščitena pred vremenskimi vplivi.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je potrebno zagotoviti vsaj 5 % PM za invalide. Če je parkirnih mest manj kot 20, je potrebno zagotoviti vsaj eno PM za invalide.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnosti se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.	Možnost bo upoštevana pri izdelavi DGD.
73. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji glede gradnje, postavitve in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov)	
Za določanje vrste in pogojev za gradnjo nezahtevnih in	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.

enostavnih objektov je potrebno upoštevati določila pravnih predpisov s področja določanja vrst objektov glede na zahtevnost.	
Objekti za lastne potrebe (nezahtevni in enostavni objekti) morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo, h kateri pripadajo.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
Višinske razlike na zemljišču se lahko premostijo s škarpami in opornimi/podpornimi zidovi. Oporni zidovi do višine 2 m morajo praviloma biti ozelenjeni.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
76. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)	
Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.	Zemljišče obstoječe stavbe je komunalno opremljeno.
81. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje cestne infrastrukture)	
Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto.	Predviden je premik obstoječega priključka na javno občinsko cesto. Na elaborat lokacijske preveritve in kasneje na DGD bo pridobljeno mnenje upravljavca ceste.
86. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji za objekte in ureditve za zbiranje in odstranjevanje odpadkov)	
Zbirno mesto za komunalne odpadke je pri novogradnjah lahko v objektu ali na gradbeni parceli, h kateremu pripada. Locirano naj bo na utrjeni površini z odtokom in zaščiteno pred vremenskimi vplivi. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
97. člen (erozijska, plazljiva in plazovita območja)	
Za posege, dovoljene na erozijskih, plazljivih in plazovitih območjih, je potrebno pridobiti soglasje pristojnih služb.	Parcela št. 341 k.o. Tolmin se nahaja znotraj erozijskega območja. Na elaborat lokacijske preveritve in kasneje na DGD bo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode oziroma pristojnega ministrstva.
Podrobni prostorski izvedbeni pogoji	
109. člen (prostorski izvedbeni pogoji na območju krajinske enote Dolina Soče)	
Merila za razvoj poselitve: Na celotnem območju enote se ohranjajo značilnosti kobariško-tolminskega stavbnega tipa. Značilnosti so opredeljene kot merila in pogoji za oblikovanje na posamezni namenski rabi.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
117. člen (dopustne dejavnosti po namenski rabi prostora)	
S – OBMOČJA STANOVANJ - velja za SSe, SSs, SSV SK, SB - so namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem. Izključujoče dejavnosti za vsa območja stanovanj so predelovalne dejavnosti, ravnanje z odpadki in odpadki, saniranje okolja, promet in skladiščenje, trgovina na debelo	Obstoječa stavba nima bivalnih prostorov, celotna stavba je trenutno namenjena centralnim dejavnostim. Taka namembnost je predvidena tudi po izvedbi predvidenih posegov. V stavbi ne bodo urejeni prostori za potrebe izključujočih dejavnosti.
SS – stanovanjske površine (SSe, SSs, SSV) osnovna dejavnost: bivanje spremljajoče dejavnosti: centralne dejavnosti, gostinstvo, poslovne dejavnosti, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.	Dejavnosti, ki bodo po izvedbi predvidenih posegov umeščene v stavbo, so dejavnosti zdravstva in socialnega varstva (dnevni center, dejavnost Območne enote RK) in druge dejavnosti (prostori za društva).
CU – osrednja območja centralnih dejavnosti so namenjena prepletu dejavnosti, in sicer trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojno-izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih ter bivanju.	Med centralne dejavnosti spadajo tudi socialne dejavnosti in upravne oziroma podobne dejavnosti.
118. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)	
Dopustni objekti označeni v Prilogi 1 , spodaj izsek	Po izvedbi predvidenih posegov bo stavba kot celota glede na prevladujoč namen po BTP opredeljena kot poslovna stavba.

122 Poslovne in upravne stavbe				Gradnja poslovnih stavb na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo SSv po Prilogi 1 OPN ni dopustna.
	SSe	SSs	SSv	
12201 Stavbe javne uprave				
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic				
12203 Druge poslovne stavbe				
12204 Konferenčne in kongresne stavbe				
FZP(faktor zelenih površin) vsaj 0,3. FZ (faktor zazidanosti) največ 0,3. Etažnost min P+1+M, max. P+4				Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
<ul style="list-style-type: none"> - kota pritličja je na ravnem ali nagnjenem terenu do 10 % lahko največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu; - dvokapnice morajo biti simetrične, s slemenom v smeri daljše stranice, naklon je prilagojen določilom za SK po posameznih krajinskih enotah: blag naklon – do 30° - večkapne (štirikapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe; - ravne in enokapne strehe so dovoljene v enotah urejanja Tolmin,; - ravne in enokapne strehe so dovoljene povsod na prizidavah. 				Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
<p>Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta. V kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. (Načrtovani objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, če več kot polovica dolžine fasadnega oboda obstoječe stanovanjske stavbe leži znotraj območja, ki ga določata premici, ki potekata pod kotom $\pm 45^\circ$ od smeri severa, od točk skrajnih južnih, vzhodnih in zahodnih vogalov fasade novo predvidenega objekta.)</p> <p>– Če so odmiki stavb od meja sosednjih parcel oziroma stavb manjši od zgoraj določenih, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.</p>				Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
Posebni prostorski izvedbeni pogoji po enotah urejanja prostora				
135. člen (enote urejanja prostora s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji)				
Posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora so določeni v Prilogi 2.				Iz Priloge 2 OPN je razvidno, da za EUP TO 15 ni zapisanih posebnih prostorskih izvedbenih pogojev.

Zaključek

Investicijska namera ni skladna:

- s pogojem glede vrste dopustnih stavb iz Priloge 1 OPN;
- s pogojem glede največ dopustne površine prostorov spremljajočih dejavnosti v stavbi iz 65. člena OPN;
- s pogojem glede vrste dopustnih posegov na stavbah, ki po namembnosti niso skladne z namensko rabo enote urejanja prostora iz 64. člena OPN.

Vse ostale pogoje OPN bo pri izdelavi DGD in gradnji možno upoštevati brez bistvenega vpliva na investicijsko namero.

9. Predlagana individualna odstopanja od veljavnih PIP, utemeljitev objektivnih okoliščin

9.1. Odstopanje od določila glede vrste dopustnih stavb iz Priloge 1 OPN

Priloga 1 OPN na površinah s podrobnejšo namensko rabo SSV ne dopušča gradnje poslovnih stavb. Stavba se in se bo v celoti uporabljala za socialno varstvene programe, po določil Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS št. 96/2022) in pripadajoči Tehnični smernici gre za poslovno stavbo (CC-SI 122 Poslovne stavbe, 12230 druge poslovne stavbe).

Predlog individualnega odstopanja:

Na območju LP je za potrebe omogočanja ureditve prostorov za socialno varstvene programe (prostori Območnega združenja RK, prostori društev, prostori za dnevno varstvo starejših in podobno) dopustno odstopanje od določil glede dopustne vrste objektov na površinah s podrobnejšo namensko rabo SSV na način, da se dopusti gradnjo poslovnih stavb.

9.2. Odstopanje od največ dopustne površine spremljajočih dejavnosti v stavbi

Tretji odstavek 65. člena OPN določa, da spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo do 50% BTP posameznega objekta.

V obstoječi stavbi se že sedaj nahajajo samo dejavnosti, ki so za podrobnejšo namensko rabo SSV opredeljene kot spremljajoče dejavnosti. Enako bo po izvedenih posegih.

Predlog individualnega odstopanja:

Na območju LP je za potrebe omogočanja ureditve prostorov za socialno varstvene programe (prostori Območnega združenja RK, prostori društev, prostori za dnevno varstvo starejših in podobno) dopustno odstopanje od določil glede tretjega odstavka 65. člena OPN in sicer tako, da površine za spremljajoče dejavnosti kot so opredeljene na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo SSV lahko obsegajo celotno BTP stavbe.

9.3. Odstopanje od pogoja glede vrste dopustnih posegov na stavbah, ki po namembnosti niso skladne z namensko rabo enote urejanja prostora

Drugi odstavek 64. člena OPN določa, da so na zakonito zgrajenih objektih in njihovih parcelah, ki po namembnosti niso skladni z namensko rabo enote urejanja prostora in je zato sprememba njihove namembnosti nujna, dopustna samo vzdrževalna dela, rekonstrukcija in odstranitev objektov.

Investicijska namera poleg rekonstrukcije stavbe obsega še prizidave k stavbi in spremembo namembnosti dela stavbe.

Zakonitost obstoječe stavbe bo občina dokazala v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Predlog individualnega odstopanja:

Na območju LP je za potrebe omogočanja ureditve prostorov za socialno varstvene programe (prostori Območnega združenja RK, prostori društev, prostori za dnevno varstvo starejših in podobno) dopustno odstopanje od določil drugega odstavka 64. člena OPN in sicer tako, da so dovoljene vse vrste posegov.

9.4. Objektivne okoliščine

Predlog odstopanj je podan na podlagi 3. odstavka 136. člena ZUreP-3, ki določa, lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanega videza obstoječega objekta **zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.**

V danem primeru bo s predvidenimi posegi vzpostavljena **univerzalna dostopnost** vseh nadzemnih etaž (ustrezno dimenzionirano stopnišče, dvigalo), pridobljeni bodo ustrezno dimenzionirani in starejšim uporabnikom prilagojeni prostori.

Navedene izboljšave so potrebne zaradi predpisanih pogojev iz Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur. l. RS št. 41/2018) v povezavi s predvidenim programom v stavbi, ki vključuje dejavnosti starejših in gibalno oviranih oseb.

10. Predlagano odstopanje in namenska raba

Stavba se že vrsto let uporablja za dejavnosti Območje enote RK, občinskih društev in poslovnih dejavnosti (obrazložitev tudi v poglavju 6), v zadnjih 3 letih pa dvakrat tedensko tudi za dnevno varstvo starejših. Iz vsebine pobude Občinskega odbora RK Tolmin za vknjižbo lastninske pravice iz leta 1993 (v prilogi) je razbrati, da vsaj od leta 1993 stavba ni bila uporabljena za bivanje, ampak za različne dejavnosti, ki po svojem značaju spadajo med centralne dejavnosti kot so le-te definirane v OPN. Stavba se nahaja med območji s stanovanjsko gradnjo, kljub temu zaradi uporabe stavbe oziroma parcele do sedaj ni bilo zaznati konfliktov v prostoru.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) v Prilogi 1 za območja stanovanj dopušča možnost, da so stanovanjske površine namenjene tudi spremljajočim dejavnostim. Opredelitev dopustnosti programov centralnih dejavnosti na območjih stanovanj ni v nasprotju s citiranim pravilnikom.

Zaradi izvedbe investicijske namere torej sprememba podrobnejše namenske rabe ni potrebna, potrebno pa je dopustiti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN, ki ne dopuščajo socialno varstvenih programov v celotni stavbi.

11. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja

11.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

(prva alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Po izvedbi nameranih posegov bo celotna stavba namenjena prepletu socialno-varstvenih programov Občine Tolmin.

Društva, ki bodo uporabljala prostore prenovljene in povečane stavbe, vsa delujejo v javnem interesu.

Organizacija Rdeči križ Slovenije, del katere je Območna enota Tolmin, in ki bo zasedala največji delež površin bodoče stavbe, je najstarejša in največja slovenska humanitarna organizacija. Rešuje življenja in nudi pomoč žrtvam družbenih konfliktov, naravnih nesreč in katastrof, prispeva k socialni vključenosti najranljivejših posameznikov in družbenih skupin, promovira zdrav in varen način življenja ter vrednote solidarnosti, nenasilja in miru v odnosu do pripadnikov vseh generacij, etničnih, rasnih, verskih in kulturnih skupnosti (povzeto po besedilu spletne strani RK Slovenije, Območno združenje Tolmin).

V povezavi z namero ureditve prostorov za dnevno varstvo starejšem navajam tudi del teksta s spletne strani Občine Tolmin:

*»Občina Tolmin je leta 2021 sprejela **Strateški dokument za starejše v občini Tolmin 2021–2026, Starejši smo in bomo - vsi**, s katerim je v sodelovanju z vsemi deležniki in vsemi, ki se pri svojem delu na kakršenkoli način srečujejo z ljudmi v tretjem življenjskem obdobju, začrtala cilje in ukrepe za vzpostavitev lokalnega okolja, ki bo prijazno do starejših. Eden od glavnih ukrepov, navedenih v strateškem dokumentu je vzpostavitev centra dnevnih aktivnosti, za katerega je bila že leta 2019 izdelana idejna zasnova za ureditev ustreznih prostorov v stavbi na Brunovem drevoredu 23, ki je v lasti Rdečega križa Slovenije.*

Skladno s smernicami strategije je Občina Tolmin v sodelovanju z Rdečim križem Slovenije, Območnim združenjem Tolmin že v letu 2022 v mesecu maju pričela s pilotno izvedbo delovanja centra dnevnih aktivnosti. Aktivnosti od tedaj, z izjemo poletnih mesecev, dvakrat tedensko potekajo v stavbi Rdečega križa v Tolminu in so dobro obiskane. Potem ko je bila leta 2018 izvedena anketa o potrebah po tovrstni obliki dnevnega varstva, se je Občina Tolmin v letu 2022 odločila ponoviti anketo o potrebah po dnevnem varstvu, v kateri je sodelovalo čez 200 anketirancev iz območja celotne občine, starejših od 65 let. Analiza rezultatov ankete je med drugim pokazala, da trenutna kadrovska struktura in vsebinska ponudba centra uspešno zadovoljujeta pričakovanja uporabnikov, obenem pa je bilo izraženo, da bi bila nujno potrebna prostorska preureditev stavbe v Brunovem drevoredu v Tolminu, s katero bi se zagotovilo sodobnejše, dovolj velike in uporabnikom prijazne prostore ter možnost za delitev kosil.«

Namen investicijske namere je v javnem interesu.

Občina Tolmin je že v Razvojnem programu občine za obdobje 2013 – 2020 (program sprejet na seji Občinskega sveta marca 2013, novejši program še ni sprejet) kot enega izmed ciljev usmeritve »Izboljšanje kakovosti

življenja« zapisala »ohraniti mrežo institucionalnega socialnega varstva in skladno s potrebami ter možnostmi uvajati programe, ki pripomorejo k izboljšanju kakovosti življenja uporabnikov.«

Namen investicijske namere je skladen z navedenim ciljem razvojnega programa občine.

11.2. Doseganje namena OPN ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev

(druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Upoštevanje oziroma možnost upoštevanja ostalih relevantnih izvedbenih pogojev je razvidno iz tabele v poglavju 8.

11.3. Videz območja, podoba naselja in krajine

(druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Omogočanje odstopanj ne bo vplivalo na videz območja, predvidena dozidava ne bo prekomerno zgoščala pozidave, predvidena nadzidava ne bo odstopala od višin večstanovanjskih stavb v bližini.

Na videz naselja in krajine predvideni posegi zaradi lege in neizstopajočih dimenzij ne bodo vplivali.

11.4. Bivalne in delovne razmere

(druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Stavba se nahaja znotraj stanovanjskega območja. Vpliva zaradi omogočanja predlaganih odstopanja od pogojev OPN na bivalne razmere ne bo, saj se bo stavba uporabljala za enake oziroma podobne programe kot se uporablja sedaj oziroma vsaj od leta 1993 dalje. Uporaba stavbe sedaj ne povzroča konfliktov med uporabniki širšega prostora.

V neposredni okolici stavbe RK ni delovnih prostorov.

11.5. Upoštevanje pravnih režimov

(četrti alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Predlagana odstopanja od pogojev OPN **niso v nasprotju s pravnimi režimi na območju lokacijske preveritve**, kar bo preverjeno s pridobitvijo mnenj na elaborat lokacijske preveritve.

11.6. Državni prostorski načrti

(četrti alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Za območje lokacijske preveritve ni bil sprejet noben državni prostorski načrt.

11.7. Možnost pozidave sosednjih zemljišč

(tretja alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)



prikaz tlorisa in
etažnosti predvidene
stavbe ter okoliških
stavb in zemljišč

Vir: portal PISO

parcele v k.o. Tolmin, ki mejijo na območje LP

parcels	lastništvo	v naravi
362/1, 362/2	fizična oseba	stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem
361	fizična oseba	stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem
346/2	fizična oseba	stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem
346/1	fizična oseba	stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem
345, 344	fizična oseba	stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem
343	Republika Slovenija	nepozidana površina
342/1	Republika Slovenija	zemljišče z nadstrešnicami
1291/1	Občina Tolmin, javno dobro	ulica Brunov drevored

Opis vplivov na možnost pozidave sosednjih parcel (vse v k.o. Tolmin):

- Parceli št. 362/1 in 362/2. Gre za pozidano površino s stanovanjsko hišo in pripadajočimi zunanjimi površinami.
- Parcela št. 361. Gre za pozidano površino s stanovanjsko hišo in pripadajočimi zunanjimi površinami.
- Parcela št. 346/2. Gre za pozidano površino s stanovanjsko hišo in pripadajočimi zunanjimi površinami.
- Parcela št. 261. Gre za pozidano površino s stanovanjsko hišo in pripadajočimi zunanjimi površinami.
- Parcela št. 345. Parcela funkcionalno spada k parceli št. 344. Obe parceli predstavljata stanovanjsko hišo s pripadajočimi zunanjimi površinami.
- Parcela št. 343. Nepozidana površina. Zaradi oddaljenosti obstoječe stavbe in pritlične prizidave stavbe RK izvedba nameravane investicije ne bo onemogočila gradnje na parceli.
- Parcela št. 342/1. Na parceli so zgrajene nadstrešnice. Parcela zaradi oblike kot samostojna ni primerna za gradnjo manj zahtevnih stavb.
- Parcela št. 1291/1. Gre za mestno ulico – Brunov drevored.

Dopušcanje odstopanja od navedenih pogojev OPN ne bo zmanjšalo možnosti pozidave sosednjih parcel.

12. Varovana območja in varovalni pasovi, predlog nosilcev urejanja prostora

Varovalni pasovi in območja, ki tangirajo območje lokacijske preveritve, so:

- erozijsko območje: opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi
- plazljivo območje (podatek iz Atlasa voda)
- varovalni pas občinske ceste št. 421021
- varovalni pas javnega vodovoda (podatki iz PISO)
- varovalni pas nadzemnih EE vodov (podatki iz PISO)
- varovalni pas podzemnega kablovoda (podatki iz PISO)
- varovalni pas lokalnega podzemnega komunikacijskega omrežja (podatki iz PISO)
- varovalni pas daljinskega nadzemnega komunikacijskega omrežja (podatki iz PISO)

Seznam predlaganih nosilcev urejanja prostora

varovana območja in varovalni pasovi	nosilec/upravljaivec
erozijsko območje, plazljivo območje	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za vode, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana; gp.mnv@gov.si
varovalni pas občinske ceste	Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin, info@tolmin.si
varovalni pas javnega vodovoda	Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin, info@tolmin.si
varovalni pas nadzemnega EE voda, varovalni pas kablovoda	Elektro Primorska Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica; info@elektro-primorska.si
varovalni pas daljinskega komunikacijskega omrežja	KA-TV Tolmin, Prešernova ulica 4, 5220 Tolmin; info@katv-tolmin.si
varovalni pas distribucijskega komunikacijskega omrežja	Telekom Slovenije d.d., Cesta 25. junija 1p, 5000 Nova Gorica; info@telekom.si
ostalo	
skladnost z državnimi pravili urejanja prostora in vodenje PIS	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana; gp.mnv@gov.si

13. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

Občina Tolmin namerava odkupiti stavbo Območnega združenja RK Tolmin za potrebe ureditve prostorov socialno varstvenih programov. Namen občine je stavbo in pripadajočo zunanjo površino urediti kot center aktivnega mreženja socialno varstvenih organizacij. Da bi za to zagotovili ustrezno površino prostorov in uporabnikom prilagojene prostore bo stavbo potrebno rekonstruirati, dozidati in ji v delu spremeniti namembnost.

Opisana investicijska namera je v javnem interesu in skladna s cilji razvoja občine .

Stavba se nahaja na območju stanovanjske gradnje, na zemljišču s podrobnejšo namensko rabo SSv. Na takih zemljiščih OPN dopušča socialno – varstvene programe, vendar zgolj kot spremljajoče dejavnosti, ki v posamezni stavbi ne zavzemajo več kot polovico bruto tlorisne površine stavbe.

Stavba je že vsaj od leta 1993, verjetno pa tudi že prej, uporabljana za potrebe Območnega združenja RK Tolmin, društev in za upravne prostore, torej ne za namen bivanja. Taka uporaba stavbe v okolju ni nikoli povzročala konfliktov.

Izvedba investicije ne bo vplivala na videz naselja in krajine, ne bo negativno vplivala na bivalno in delovno okolje in tudi ne na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Lokacija stavbe je za predvideno uporabo optimalna, saj se nahaja v bližini centra naselja in tudi v bližini Doma upokoencev Tolmin, katerih oskrbovanci se bodo lahko udeleževali aktivnosti dnevnega varstva starejših.

Dovoljevanje gradnje stavb s socialno varstvenimi programi in brez stanovanjskih vsebin na območjih za stanovanja ni v nasprotju z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

14. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS št. 78/2012, 94/2022) - OPN
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO
- spletna stran Občine Tolmin
- spletna stran RK Slovenije, območno združenje Tolmin
- podatki investitorja o investicijski nameri
- DPP št. S21/24, januar 2025, izdelovalec arhitekt Simon Kutin, Vojkova ulica 3b, 5220 Tolmin
- podatki Območnega združenja Rdečega križa Tolmin
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur. l. RS št. 96/2022)
- Tehnična smernica TSG-V-006: 2022 (Ministrstvo za okolje in prostor, št. 007-233/2021-2550, julij 2022)
- Uredba o standardni klasifikaciji dejavnosti (Ur. l. RS št. 69/07, 17/08, 27/24), ki je veljala v času priprave in sprejema OPN

V nadaljevanju:

II. PRILOGI

- pobuda Občinskega odbora RK Tolmin za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini parcele št. 341 k.o. Tolmin (zemljiškoknjižni izpisek št. 837) iz leta 1993
- zemljiškoknjižni izpisek št. 837 iz leta 2000

III. GRAFIČNI DEL V VEKTORSKI OBLIKI (samo v elektronskem zapisu)

- grafični del: območje LP
- spremljajoče gradivo: elaborat – tekstualni del, izvorno območje LP, parcele

RDEČI KRIŽ SLOVENIJE
OBČINSKI ODBOR TOLMIN

Številka 7-2/93
Datum 25.02.1993

SKUPŠČINA OBČINE TOLMIN
Izvršni svet
T O L M I N

ZADEVA: Vknjižba lastninske pravice na nepremičninah iz vložka 837,
parc.št. 341, K.O. Tolmin na naslov: RDEČI KRIŽ SLOVENIJE -
OBČINSKI ODBOR TOLMIN

Naslov prosimo za izdajo sklepa, ki bo pravni naslov za vknjižbo lastni-
nske pravice nad objektom vpisanem v vložku 837, parc.št.341, K.O.
Tolmin sestajočega iz:

- stanovanjske stavbe v izmeri 105 m
- gospodarskega poslopja v izmer 257 m
- dvorišče v izmeri 1.102 m

U T E M E L J I T E V:

Iz priložene korespondence med tukajšnjim Občinskim odborom Rdečega
križa Tolmin in Skupščino občine Tolmin je razvidno, da je bil navedeni
objekt po potresu, v razpadajočem stanju dodeljen občinski organizaciji
Rdečegakriža, pod nekaterimi pogoji (ureditev premoženjskih razmerij s
Komando Ljubljanskega armadnega območja) z zagotovilom, da bo potem pre-
nešen na Občinsko organizacijo RK.

Na podlagi teh zagotovil je Občinski odbor RK Tolmin pristopil k zbira-
nju finančnih sredstev za popravilo omenjenih prostorov. V to zbiralno
akcijo so bile vključene vse občinske organizacije RK Slovenije tako,
da so bila zagotovljena sredstva za obnovo in odkup navedene stavbe.
Plačilo odkupa je bilo izvršeno 25.5.1980. Kljub temu nam še ni bil iz-
dan sklep o prenosu objekta na RKS Tolmin kljub danim zagotovilom.

Kasneje in sicer 5.9.1985 nam je bilo s strani sporočeno, da spričo
tega da navedeni objekt koristita RK del pa tudi Oddelek za ljudsko ob-
rambo občine Tolmin (del skladiščnih prostorov je takrat uporabljal
Občinski štab za civilno zaščito), naj sporočimo naslovu delež korišče-
nja tega objekta in zagotovimo potrebna finančna sredstva za plačilo
novo določenega zneska kupnine, ki je narastla od prvotnega zneska
550.000 din (vplačano 600.000 din) na 1.271.562 din.

Na ta dopis je bilo Skupščini občine Tolmin - Oddelek za urbanizem in
gradbeništvo odgovorjeno, da ne moremo pristati na ponovno plačilo že
plačane kupnine, saj v letu 1985 (devet let po potresu) ne bi uspeli
izvesti ponovne akcije zbiranja sredstev za odpravo posledic potresa.
S tem dopisom je bilo tudi sporočeno razmerje uporabe objekta med RK
in Oddelkom za ljudsko obrambo občine Tolmin. Po tem predlogu bi prišlo
na Občinski odbor RK Tolmin 4/5, in na Oddelek za ljudsko obrambo SO
Tolmin 1/5 takratne pravice uporabe, danes pa lastninske pravice. Na to
naše sporočilo nismo prejeli nobenega odgovora, zato upravičeno pro-
simo za čimprejšnjo ureditev tega stanja.

Povedati moramo, da prostore, ki jih je uporabljal Občinski štab za

civilno zaščito (gre za omenjeno 1/5 prostorov) je v letu 1992 Občina Tolmin dala v najem prodajalni Pohištvo KOŠUTA za skladiščne prostore. Za te prostore prodajalna Pohištvo KOŠUTA ne plačuje nobene najemnine.

Sedanje razmere pa tudi dejavnosti, ki jih opravlja RK (glej Zakon o RKS Ur.L. RS št. 7/93) zbiranje, hramba živil, oblačil in drugega blaga ne samo za begunce pač pa tudi za vedno večji krog socialne pomoči potrebnih občanov, navedeni prostori komaj omogočajo opravljanje navedene dejavnosti.

Glede na zaokroženo celoto objekta (namreč omenjena 1/5 stavbe, ki jo je nekoč uporabljal Občinski štab za civilno zaščito SO Tolmin je na sredini objekta in ga zato reže na dva dela) bi kazalo celotni objekt, kjot je vpisan v uvodu tega zahtevka torej celotni sedanji zemljiško knjižni vložek št. 837, parc.št. 341 prenesti na Občinski odbor RK Tolmin. To utemeljujemo tudi s tem, da bi odpadla nepotrebna delitev in stroški ter izognili bi se nejasnostim oziroma morebitnim sporom uporabljanja dvorišča in končno za RK oz. za njegovo dejavnost zagotavlja sredstva Občina (čl.27. zakona o RKS) in bi z prenosom lastninske pravice na RK tudi omenjenega 1/5 objekta temu primerno bo prihranjena dotacija.

V pričakovanju čimprejšnje in ugodne rešitve se vnaprej zahvaljujemo in vas lepo pozdravljamo.

PRILOGA: 5



SEKRETAR:
Andrej RQT

Zemljiškoknjižni izpisek

TOLMIN

Katastrska občina:

Številka zemljiškoknjižnega vložka: 837

A₁

Zapo- redna št.	Številka zemljišča (parcele)	Označba zemljišča (hišna številka in ulica, obdelovalna vrsta)	Površina po katastru			Zapo- redna št.	Številka zemljišča (parcele)	Označba zemljišča (hišna številka in ulica, obdelovalna vrsta)	Površina po katastru		
			ha	a	m ²				ha	a	m ²
1	341	stan. hiša gospod. poslopje dvorišče		1 2 11	05 97 62						

Zapo-
redna
št.


VPIS

A₂

1	Upoštevano.
1	Dn. št. 230/86 Se vknjiži DRUŽBENA LASTNINA
2	Dn. št. 424/96 Se vknjiži imetnika pravice uporabe: OBČINSKA ORGANIZACIJA RDEČEGA KRIŽA TOLMIN

B

C

Zapo- redna št.	VPIS	SIT
	<p data-bbox="196 309 373 342"><u>Brez vpisa.</u></p> <p data-bbox="169 501 566 595">OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU Št.izp. 3440 /2000 Datum: 14.11.2000</p> <p data-bbox="769 501 1197 562">Zemljiškoknjižna referentka Hermina Rutar</p> <p data-bbox="691 546 958 815"></p> <p data-bbox="174 819 613 853">Takse prosto po 11. čl. ZST.</p>	