



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](mailto:gp.mnvp@gov.si)

[www.mnvp.gov.si](http://www.mnvp.gov.si)

**Občina Idrija**

Mestni trg 1

5280 Idrija

[obcina.idrija@idrija.si](mailto:obcina.idrija@idrija.si)

Številka: 35038-59/2025-2560-4

Datum: 25. 4. 2025

**Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu enote urejanja prostora LP\_69, Jelični Vrh**

**(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 5578)**

**Zveza:** Dopis občine Idrija št. 3500-0032/2025 - 6 z dne 26. 3. 2025

Na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu enote urejanja prostora LP\_69, Jelični Vrh 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 26. 3. 2025, z dopisom št. 3500-0032/2025 - 6, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu enote urejanja prostora LP\_69, Jelični Vrh (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS ID št. PA PPN 1702.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu enote urejanja prostora LP_69, Jelični Vrh v občini Idrija.
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	5578

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](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 delu EUP LP\_69 (785/5 del, 786/12 del, 794/15 del, 794/6 del, 794/7 del, 794/8 del, 797/5 del, 801 del, 848/4 del, 848/5 del in 848/6 del, vse k.o. 2362 – Jelični Vrh v občini Idrija), na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Idrija (Uradni list RS, št. 38/11, 107/13, 12/14 - popr., 53/14, 70/16, 40/17, 50/18 in 100/22), v katerem je za navedeno območje določena namenska raba A - površine razpršene 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 poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US). V elaboratu je navedeno, da na območju navedenega izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

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 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvirno območje ima površino 3.443 m<sup>2</sup>. V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča na način, da se izvirnemu območju na vzhodnem delu izvzame 512,56 m<sup>2</sup>, ki se jih nadomesti na južnem delu v velikosti 425,53 m<sup>2</sup> in na severnem delu v velikosti 86,26 m<sup>2</sup> (skupaj 511,79 m<sup>2</sup>). Povečanje stavbnega zemljišča je predvideno proti jugu od sedanjega stavbnega zemljišča, v izmeri 598,62 m<sup>2</sup>, kar pa ne presega 20% deleža površine izvirnega območja (17%). Velikost stavbnega zemljišča z oznako EUP LP\_69 in z namensko rabo A bo po spremembi 4.041 m<sup>2</sup>.

Ne glede na navedeno, pa mora občina pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi upoštevati tudi fizične lastnosti zemljišča in

predlagano preoblikovanje ustrezno utemeljiti iz tega vidika. Občina je v elaboratu utemeljila, da se preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča predlaga na vzhodni in južni strani obstoječega zemljišča. Na severni in vzhodni strani obstoječega zemljišča širitev ni mogoča, saj teren na teh območjih ni primeren za gradnjo. Vzhodni del zemljišča predstavlja strmo brežino, ki zaradi svoje konfiguracije ni primerna za gradnjo. Po drugi strani pa južni del zemljišča ponuja ustrezno lokacijo za gradnjo enostanovanjske stavbe, saj gre za osvetljen in ravninski teren, ki omogoča kakovostno gradnjo ob ustreznem urbanističnem in arhitekturnem oblikovanju objekta.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg določb 32. člena ZUreP-3 upoštevajo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V elaboratu, je navedeno, da velikost in oblika parcele ter oblikovanje stavbe zadošča vsem pogojem iz OPN.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je treba upoštevati tudi določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Zakon v istem členu določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje pod pogoji, ki so taksativno naštet.

V elaboratu je, v poglavju 5. »UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV«, pojasnjeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer so podane obrazložitve in utemeljitve, da:

- je povečanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitve že ustrezno komunalno opremljena, tako da se dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bodo bistveno povečali,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Glede na navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

## **2.2. Tehnična ustreznost elaborata**

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki

## **3. Zaključek**

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja ali sprememb obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednji spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

Pripravila:  
Katarina Kuk

Boštjan Jerebic  
vodja Sektorja za občinsko prostorsko  
načrtovanje in zemljiške ukrepe

po pooblastilu: Tina Rupnik  
podsekretarka

**Poslati elektronsko:**

- [obcina.idrija@idrija.si](mailto:obcina.idrija@idrija.si)