

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**»dopolnitev, maj 2024«**

Poslovno stanovanjski objekt
na zemljiščih 663/3, 663/4 in 663/5, k.o. 2017 Dolenji Logatec

NAROČNIK:

ARTCOM d.o.o.
Tržaška cesta 19a
1370 Logatec
MŠ: 5604818000
DŠ: SI 84738421,
ki ga zastopa direktor Marko Smole

PRIPRAVLJALEC:

OBČINA LOGATEC
Tržaška cesta 50a, p.p. 60
1370 Logatec

IZDELOVALEC:

S.M.STUDIO d.o.o.
Krožna pot 3
1360 Vrhnika

ODGOVORNA OSEBA
IZDELOVALCA :

Marko SODJA, mag.inž.arh.,dipl.inž.grad.

ODGOVORNI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Matjaž JAKŠE, univ.dipl.inž.arh., PA, PPN 1142-A

ŠTEVILKA ELEBORATA:

34/21-LP

DATUM:

maj 2024

VSEBINA ELABORATA

1.	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	3
2.	OPIS ŽELJENEGA POSEGA.....	5
3.	VELJAVNI PROSTORSKI AKT.....	6
4.	SKLADNOST Z DOLOČILI VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA.....	7
5.	PREDLOG SPREMEMB	20
6.	UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	22
7.	ZAKLJUČEK.....	24
8.	VIRI	24

1. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je **bila** dana pobuda za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 127. in 129. členom ZUreP-2. **Ta elaborat predstavlja dopolnitev prvotnega dokumenta.**

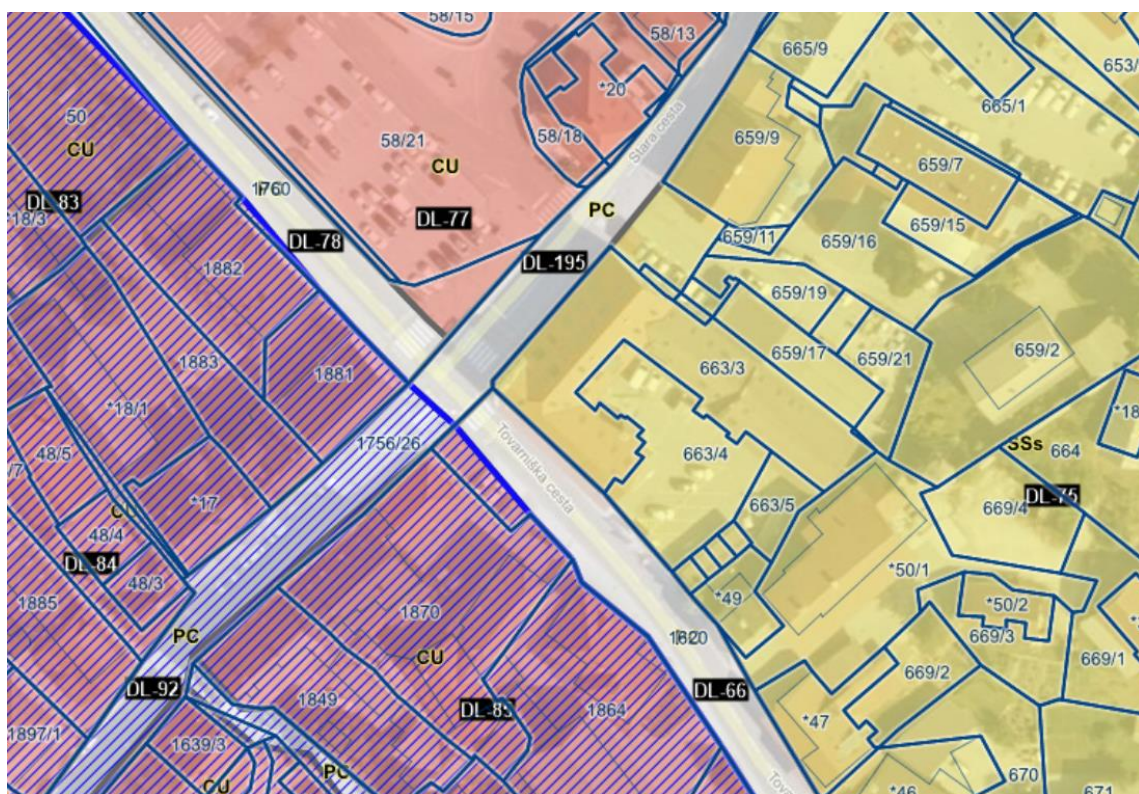
Nagovor investitorja:

»Za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja je bilo potrebno pridobiti tudi soglasje o skladnosti s prostorskim aktom. Občina soglasja ne more izdati, ker stavba stoji v območju urejanja prostora, kjer so predvidene enostanovanjske hiše, kar je evidentna napaka urbanizma izpred let – saj na tem mestu nikoli ni stala enostanovanjska hiša. Sosednja stavba, Možinova hiša, prav tako stoji v isti enoti urejanja prostora, (enostanovanjske hiše), pa ima pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, kar je svojevrsten paradoks. Zakonodajalec je za tovrstne primere predvidel inštrument »lokacijske preveritve«, s katerim je tovrstne napake mogoče popraviti. Skladno z dogovorom, smo pripravili vso potrebo dokumentacijo, plačali komunalni prispevek in na občino vložili elaborat lokacijske preveritve. Po posvetu z Upravno enoto Logatec se je odprlo vprašanje zadostnega števila parkirišč.

Upravna enota in občina sta stali na stališču, da je potrebno zagotoviti parkirišča za celoten objekt, klub temu, da večina objekta uporabno dovoljenje ima in se je pridobilo nove prostore samo na mansardi objekta.

V prejšnjem mesecu se je spremenila zakonodaja, ki predvideva, da je možno urediti dokumentacijo tudi samo za dele objekta. V ta namen smo pripravili nov elaborat lokacijske preveritve z novim projektantom. S strokovnimi službami občine in upravne enote usklajujemo tudi določila o zahtevanih zelenih površinah in otroških igriščih, ki jih v tem zgodovinskem jedru ni mogoče urediti. Nov elaborat lokacijske preveritve bomo vložili na sejo občinskega sveta v najkrajšem možnem času, vendar so pred nami poletne počitnice in lokalne volitve. Občino smo prav tako opozorili, da je nujno urediti status objekta, saj v njem ljudje delajo in živijo.

Pomembno je tudi poudariti, da smo mi samo delni lastnik objekta, celotno breme urejanje dokumentacije pa je na nas, saj urejamo status celotnega objekta in ne samo naše enote.»



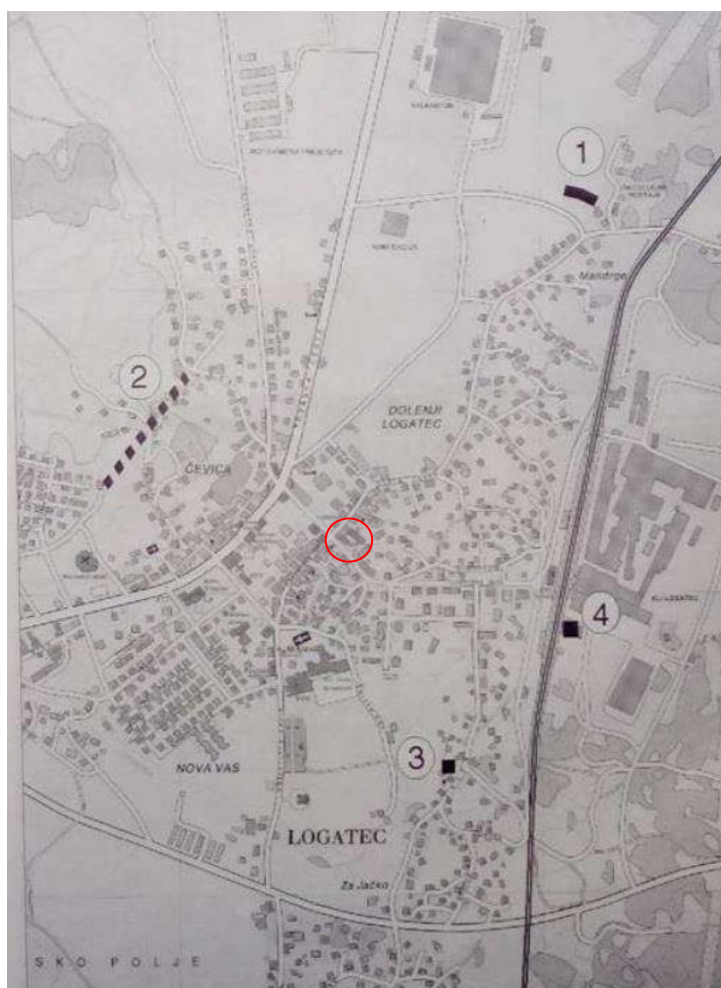
Slika 1: Namenska raba, OPN

Predmet lokacijske preveritve so zemljišča 663/3, 663/4 in 663/5, k.o. Dolenji Logatec. Navedena zemljišča se nahajajo v območju urejanja SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava, enota urejanja DL-75. Skupna velikost zemljišč, ki sta predmet preveritve:

- 663/3: 1024m²
 - 663/4: 574m²
 - 663/5: 127m²
- Skupaj: 1725m²

Stavba KZ Logatec (današnji naslov Stara cesta 2 in Tovarniška cesta 3), je bila zgrajen pred letom 1914 – glej Sliko 2: Zemljevid vojaške železnice iz leta 1914. V vsej svoji zgodovini se je uporabljala za različne dejavnosti in namene – v stavbi so bila stanovanja, poslovni prostori, trgovine, uprava, kmetijska zadruga, mlekarna, storitvene dejavnosti in drugo. Nikoli pa ni spadala med objekte katere danes uvrščamo med prostostoječo stanovanjsko pozidavo. Skozi svojo zgodovino je stavba ohranila enake gabarite in namembnost. Za objekt je bilo pridobljenih več gradbenih in uporabnih dovoljenj, še več, pozitivna mnenja za adaptacijo, vključno s pozitivnim urbanističnim mnenjem, so bila pridobljena. Navedba leta izgradnje v GURS (zgrajen leta 1950), se nanaša na nadzidavo in ureditev stanovanj v prvem nadstropju dela objekta ob Stari cesti.

Stavba se nahaja v območju kulturne dediščine EVD: 18600, Dolenji Logatec – Trško naselje (Prvotno kmečka, gručasta vas ob tovarni poti, ki se ja zaradi dejavnosti razvila v obcestno naselje. Dobro ohranjen stavbni fond. Datacija enote: 19. – 20.stoletje).



Slika 2: Zemljevid vojaške železnice iz leta 1914 (Vir: Mesar Igor. 2017. »Logatec, svetovne vojne in spomini«. Zaključno delo: stran 5)

Ugotavljamo, da so bila prej navedena dejstva ob sprejemanju OPN, ki obravnava širša območja, v konkretnem primeru spregledana – objekt Stara cesta 10 je prav tako poslovno stanovanjski. Območje

navedenih zemljišč ne more spadati v območje prostostoječe pozidave saj bi na ta način posegali v oblikovno identiteto starega mestnega jedra (kulturna dediščina) in njegovih oblikovnih in morfoloških atributov.

Investitorjeva namera je, da se s postopkom lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), omogoči delno legalizacijo poslovnega objekta s stanovanji. Prevideno stanje bo urejalo dejansko rabo območja zemljišč 663/3, 663/4 in 663/5, vse k.o. Dolenji Logatec. Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

2. OPIS ŽELJENEGA POSEGA

Investitor želi območju, ki ga zavzemajo zemljišča 663/3, 663/4 in 663/5 spremeniti prostorsko ureditvene pogoje za gradnjo stanovanjskih površin, ki se nanašajo na širše območje in sicer:

Na območjih podrobnejše namenske rabe »SSs, SSn, SSv, SB, SP, SKs in SKg« veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

57.člen OPN	Obstoječe:	Predlog sprememb:
Namenska raba:	S – območja stanovanj	Ni spremembe.
Podrobna namenska raba:	SSs – stanovanjske površine Stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.	Ni spremembe.
Osnovna dejavnost:	bivanje in spremljajoče dejavnosti, ki služijo tem območjem	Ni spremembe.
Spremljajoče dejavnosti:	- centralne dejavnosti (trgovina, gostinstvo, poslovno - storitvene dejavnosti, šolstvo, zdravstvo, znanost, šport, kultura, uprava, sodstvo, ipd.), - druge dejavnosti (le tiste dejavnosti, ki služijo tem območjem)	Ni spremembe.
Dovoljeni objekti (CC-SI):	- 111 Enostanovanjske stavbe, - 1121 Dvostanovanjske stavbe	- 112 Večstanovanjske stavbe
	- 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče, - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, - 1212 Gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, - 122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m2 BTP objekta ali dela objekta), - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotnega BTP), - 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m2 BTP objekta ali dela objekta), - 12304 Druge storitvene dejavnosti (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotne BTP) - 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti, - 12420 Garažne stavbe, - 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 150,00 m2 BTP objekta ali dela objekta in da se ne presega dopustnih emisij), - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti, - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,	Ni spremembe.

	- 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice, - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole, - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulate, - 12650 Stavbe za šport, - 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo: samo enostavni objekti, - 12712 Stavbe za rejo živali: le enostavni in nezahtevni objekti: samo čebelnjak in kokošnjak ter podobno, če gre za samooskrbo ali učni proces, če velikost zemljišča omogoča ustrezne odmike in z nameravano gradnjo soglašajo sosedje mejaši, - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo nadstrešnice, - 24110 Športna igrišča - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, bazen za kopanje, - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, - 3 Drugi gradbeni posegi	
Stopnja izkoriščenosti (največ):	FZ: 0,4	Obstoječi objekt, FZ se ne preverja.
Zelene površine (najmanj):	DZP: 20% vsaj 1 drevo	Obstoječi objekt, DZP se ne preverja.
Največja etažnost in gabariti:	P+1N+M, višina: 11,5 m	Obstoječi objekt, višina se ne preverja. Etažnost: K + P + N + M + Po
Oblikovanje:	Prosto stoječa stanovanjska stavba, praviloma podolgovatega tlorisa oziroma tlorisa, prilagojenega značilnim okoliškim objektom. Dovoljene so manjše pravokotne členitve, ki ohranjajo vtis podolgovatega tlorisa.	Stavba je obstoječa. Posegi v zunanji gabariti niso predvideni. Oblikovanje se ne preverja.
	Za ostale objekte oblikovanje ni predpisano – določi se v načrtu arhitekture ali krajinske arhitekture.	Niso predvideni.
Streha:	Dvokapnica z naklonom 30° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranico. Dovoljene so tudi ravne strehe ter kombinacija dvokapnih streh z ravnimi v primeru lomljenega oziroma členjenega tlorisa.	Naklon ustreza. Obstoječe streha je dvokapna, nad lomljenim tlorisom.

S spremembo ureditvenih pogojev bo namembnost objekta mogoče uskladiti z njegovo dejansko rabo v zadnjih 100 letih. V objektu je namreč urejenih 17 stanovanj s pripadajočimi shrambami in skupnimi prostori ter 7 poslovnih prostorov.

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKT

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21- uradno prečiščeno besedilo),

4. SKLADNOST Z DOLOČILI VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov – 48.člen OPN

(1) Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, nad in pod terenom, mora biti od meje sosednjih parcel ali objektov oddaljena najmanj 4 metre ter 5 metrov od meje vodnega zemljišča, nezahtevni in enostavni objekti najmanj 1,5 metra ter 5 metrov od meje vodnega zemljišča, če ni z regulacijskimi linijami ali z gradbeno linijo obstoječih objektov določeno drugače. Izjemoma je dopustno graditi nad in pod terenom tudi do parcelne meje, razen do meje z vodnim zemljiščem, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt, in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji. Za odmik od objekta se šteje najbolj izpostavljen del objekta.

(2) Gradnja novih gradbeno inženirskih objektov mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 0,5 metra, ob soglasju mejaša izjemoma tudi manj, ter minimalno 5 metrov od vodnega zemljišča.

(3) Če so odmiki stavb manjši od zgoraj določenih, je treba v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da zmanjšani odmik ne poslabša prostorske zasnove obstoječih objektov, ter predložiti pisno soglasje lastnikov sosednjih parcel. Stavbe, vključno z balkoni, napušči, morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljene najmanj 1,5 metra.

(4) V primeru odstranitve obstoječe, zakonito zgrajene stavbe, in gradnje nove stavbe na mestu poprej odstranjene stavbe, ki je po velikosti in namembnosti enaka odstranjeni stavbi, določila prvega in tretjega odstavka tega člena ne veljajo.

(5) Če lastnika sosednjih zemljišč pisno soglašata, se ograje postavljajo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 metra. Če je sosednje zemljišče občinska cesta, je najmanjši odmik ograje od cestišča 2 metra. Ta določila ne veljajo v primeru, da se zemljišče nahaja ob vodnem zemljišču.

(6) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo, oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 metrov prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz njega.

(7) Gradnja stavbe ob meji zemljišča parcele je izjemoma dopustna, če:

- gre za tip gradnje v strnjenem nizu ali gruč, ali kadar je način gradnje ob meji zemljišča parcele značilen za naselje,
- je taka gradnja določena z regulacijskimi linijami,
- gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove in načrtovana novogradnja ne poslabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici,
- je tako določeno v podrobnejšem načrtu.

V konkretnem primeru govorimo o objektu, ki na tem mestu stoji že vsaj od leta 1914 in je bil takrat zgrajen v skladu s takratnim urejanjem prostora. Njegova lokacija, tlorsni gabarit in zazidana površina se niso spreminjali. V kontekstu današnjih PA gre za tip gradnje v strnjenem nizu ali gruč, ki je značilen za naselje – staro mestno jedro. Odmiki niso relevantni.

Delno usklajeno.

Varovalni pasovi – 49.člen OPN

S postopkom lokacijske preveritve utemeljujemo odstopanja namenske rabe obstoječega objekta od podrobnih ureditvenih pogojev. Posegi v varovalne pasove niso predvideni.

Usklajeno.

Velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin – 50. člen OPN

(1) Delež zelenih površin (DZP) je določen v prostorskih izvedbenih pogojih za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora.

(2) Pri novogradnjah je treba za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 5 m² površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov in najmanj 7,5 m² površin, namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let). Preostanek zelenih površin mora biti namenjen počitku stanovalcev. Ob stanovanjskih objektih za posebne namene (SB) je treba zagotoviti na vsako posteljo najmanj 8 m² zelenih površin.

(3) V primeru pohodne zelene strehe, na katero je omogočen dostop in je urejena tako, da izpolnjuje potrebe iz prejšnjega odstavka, se lahko površina take strehe upošteva pri izračunu DZP.

(4) Normativi iz drugega odstavka tega člena se ne uporabljajo, kadar se nova stanovanja (do pet stanovanj) pridobijo s preureditvijo obstoječih stavb na območju širšega mestnega središča in na območju večstanovanjskih naselij.

(5) Pri večstanovanjskih objektih in stanovanjskih objektih za posebne namene, se upoštevajo tiste zelene površine (DZP ali 15 m² zelenih površin na stanovanje), ki zagotavljajo večjo kvadraturu.

(6) Če na gradbeni parceli večstanovanjskega objekta ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor manjkajoče zelene površine zagotoviti na drugi ustrezni lokaciji tako, da bo stanovalcem omogočena njena trajna

uporaba. Površine za igro mlajših otrok so lahko oddaljene od stanovanj do 100 metrov, površine za igro večjih otrok in mladostnikov pa do 300 metrov.

(7) Igrišča za igro otrok morajo biti ločena od prometnic ali ustrezno zavarovana tako, da bodo varna za uporabnike.

(8) Če na stavbni parceli ni možno posaditi s tem prostorskim načrtom določenega števila dreves, je treba manjkajoče število dreves posaditi na javnih površinah, ki jih v ta namen določi pristojna občinska služba.

(9) Kadar je treba zaradi novogradnje objekta odstraniti obstoječa drevesa, je potrebno odstranjena drevesa v času gradnje nadomestiti praviloma na območju zemljišča, namenjenega za gradnjo novega objekta oziroma v skladu z določbo prejšnjega odstavka tega člena.

(10) Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se na zemljišču, namenjenemu za gradnjo, ohranjajo, je treba zagotoviti ustrezno zavarovanje obstoječih dreves.

(11) Obstoječe drevorede je treba v največji možni meri ohranjati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti oziroma sanirati.

(12) Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevanih zelenih površin, določenih v tem odloku.

(13) Število dreves, ki je zahtevano za posamezno podrobnejšo namensko rabo, se lahko zmanjša pri dejavnostih, ki imajo posebne pogoje zaradi varstva pred požarom.

(14) Višinske razlike na zemljišču je praviloma treba premostiti z ozelenjenimi brežinami. Kadar obstaja nevarnost plazjenja terena ali ni mogoče drugače premostiti višinskih razlik, se lahko višinske razlike premostijo z opornimi zidovi. Oporni zidovi morajo biti intenzivno ozelenjeni ali delno grajeni iz kamna. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 metra, je treba oporni zid izvesti v kaskadah (višinska omejitev ne velja za gradnjo javne prometne in gospodarske infrastrukture).

Objekt s svojo zunanjo ureditvijo je del pozidave starega mestnega jedra – gosta strnjena pozidava namenjena trgovsko stanovanjski dejavnosti. Robni pogoji zemljišč v obravnavi predstavljajo površine cest PC in območje centralnih dejavnosti CU. Objekt s svojo lokacijo predstavlja pomembno prostorsko identiteto. Zaradi svoje zasnove in načina dostopnosti, ki je sta bile določeni ob njegovem nastanku, je zahtevana količina zelenih površin in dreves nemogoča.

Objekt s svojo zunanjo ureditvijo se oblikovno po letu 1967 ni spremenil. V avgustu 2017 je lastnik izvedel postopek združitve prej razdrobljenih parcel.

V bližini se nahajajo javne zelene površine in sicer ene nasproti Mercatorja in druge nasproti Upravnega centra.

Neusklajeno.

Dimenzioniranje in urejanje parkirnih mest in garaž – 51. člen OPN

1. Enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe: 2 parkirni mesti na stanovanje, vendar ne manj kot 3 parkirna mesta

(2) Parkirna mesta se lahko zagotavljajo znotraj stavb ali izven njih.

(3) Na vseh zemljiščih, namenjenih za gradnjo, je potrebno poleg števila parkirnih mest, določenih po normativih v preglednici iz prejšnjega odstavka, zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, vendar ne manj kot 2 parkirni mesti.

(4) 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 novega objekta oddaljene največ 200 metrov in na katerih je etažnim lastnikom, oziroma uporabnikom stavbe, zagotovljena njihova trajna uporaba. V primeru, da na parceli, namenjeni gradnji, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, imajo prednost parkirna mesta za kolesa.

(5) Pri objektih z dejavnostmi, kjer se pojavlja veliko število avtomobilov, kot so gostilne, servisi, delavnice za popravilo avtomobilov, banke, pošte, kvartarne dejavnosti, in objektih z različnimi namembnostmi, se lahko zagotovi parkirne prostore tudi na skupnem funkcionalnem zemljišču za več objektov skupaj, pri čemer se pri izračunu parkirnih mest upoštevajo potrebe po istočasnem parkiranju v najbolj obremenjenem delu dneva.

(6) V BTP objekta se pri izračunu parkirnih mest ne upoštevajo NTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaža, kolesarnica, prostori za inštalacije, stopnišča, skladišča ipd.).

(7) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 parkirnih mest, je treba ozeleniti. Drevesna gostota je vsaj eno drevo na 4 parkirna mesta.

(8) Kadar podzemne garaže niso zgrajene pod stavbami, morajo imeti dovolj debelo plast tal, ki omogoča zatravitev in zasaditev drevnine. Streho garaže je dopustno urediti tudi kot javno površino (odprto športno igrišče, otroško igrišče, nadzemno parkirišče, zelenica, trg, ipd.).

(9) Manipulacijske površine ob objektih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto. Uredijo se na podlagi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet, ali upravljavca ceste.

Objekt je v svoji zgodovini doživel različne rekonstrukcije in spremembe namembnosti, vse znotraj okvirjev izvirnih gabaritov. Na podlagi razumevanja in tolmačenja strokovnjakov s področja urejanja prostora in upravnih postopkov navajamo spodnji izračun potrebe po parkirnih mestih. Izračun se nanaša na pretekla gradbena oziroma uporabna dovoljenja ter na legalizacijo spremembe namembnosti, ki bo sledila po končanem postopku lokacijske preveritve. V skladu z zakonodajo se deli z dovoljenji ne upoštevajo.

Razlaga:

- Klet: Del objekta z uporabnim dovoljenjem, namembnost ni spremenjena, ni predmet preverjanja.
- Pritličje: Del objekta z uporabnim dovoljenjem, namembnost ni spremenjena, ni predmet preverjanja.
- Prvo nadstropje: **Del objekta z uporabnim dovoljenjem, razen dela (orientiran proti notranjemu atriju) v katerem se je nahajala avtošola in neizdelano podstrešje (cca 40m²) ter skladišče.**
V delu, ki je orientiran na Staro cesto so bila urejena tri stanovanja. V delu, ki je orientiran na Tovarniško cesto so bili pisarniški prostori. Spremenjena namembnost in sicer iz poslovne v stanovanjsko rabo.
Preveri se razlika po potrebnih parkirnih mestih zaradi spremenjene namembnosti.
- **Mansarda + podstrešje: Del objekta ki bo predmet legalizacije spremembe namembnosti.**
Stanovanja s shrambami na podstrešju – »duplex«. Na podstrešju je samo na delu dostopa dovolj stojne višine. Ostali del je nižji od 1,60m.
Preveri se potreba parkirnih mestih.

a. Izračun parkirnih mest stanja pred posegi, po OPN:

- Klet: Uporabno dovoljenje, ni predmet preverjanja.
- Pritličje: Uporabno dovoljenje, ni predmet preverjanja.
- Prvo nadstropje: Potrebno število PM za stanje z uporabnim dovoljenjem:
 - Stanovanja velikosti nad 50m², 3 stanovanja => 6PM
 - Druge upravne in pisarniške stavbe 241,37m²; 1PM/35m² = 7PM
 - Skladišče brez strank: 3PM
 - Skupaj: 16PMPotrebno število PM za del avtošola:
 - Druge upravne in pisarniške stavbe 57,40m²; 1PM/35m² = 2PMPotrebna PM za prvo nadstropje: 18PM
- Mansarda + podstrešje: Neizkoriščeno.

Potrebna parkirna mesta za dele objekta, ki jih lokacijska preveritev obravnava: 18PM

b. Izračun parkirnih mest zaradi spremenjene namembnosti:

- Klet: Uporabno dovoljenje, ni predmet preverjanja.
- Pritličje: Uporabno dovoljenje, ni predmet preverjanja.
- Prvo nadstropje: Potrebno število PM za stanje z uporabnim dovoljenjem:
 - Stanovanja velikosti nad 50m², 3 stanovanja => 6PMPotrebno število PM delov s spremenjeno namembnostjo (avtošola, neizdelano podstrešje, skladišče):
 - Stanovanja velikosti do 50m², 2 stanovanji => 2PM
 - Stanovanja velikosti nad 50m², 2 stanovanja => 4PMPotrebno število PM delov s spremenjeno namembnostjo (pisarniški prostori):
 - Stanovanja velikosti nad 50m², 3 stanovanja => 6PM

Potrebna PM za prvo nadstropje: 18PM

- **Mansarda + podstrešje:** Potrebno število PM za nova stanovanja:
- Stanovanja velikosti nad 50m², 5 stanovanj => 10PM

Obrazložitev:

Objekt z deli, ki imajo uporabno dovoljenje in jim namembnost ni bila spremenjena ter z deli z uporabnim dovoljenjem, ki jim je bila namembnost spremenjena, skupaj z novimi stanovanji v mansardi in na podstrešju potrebujejo dodatnih 10PM.

Namembnost dela prvega nadstropja z uporabnim dovoljenjem je pred posegi zahtevala 18PM. Po spremenjeni namembnosti je prav tako zahtevanih 18PM.

Potrebna parkirna mesta zaradi ureditve stanovanj v mansardi in na podstrešju: 10PM

Za stanje spremenjene namembnosti (današnje stanje objekta) mora investitor zagotoviti dodatnih 10 + 10% PM = 11PM

Parkirna mesta za enosledna vozila so obstoječa v sklopu obstoječega parkirišča za objektom. Manjkajoče število PM bo zagotovljeno v radiju 200m od objekta.

PIP za gradnjo na območjih stanovanj (SSs) – 57.člen OPN

Stopnja izkoriščenosti (največ):	FZ: 0,40
Zelene površine (najmanj):	DZP: 20% Vsaj 1 drevo
Največja etažnost in gabariti:	P+1N+M Višina: 11,5m
Oblikovanje:	Prosto stoječa stanovanjska stavba, praviloma podolgovatega tlorisa oziroma tlorisa, prilagojenega značilnim okoliškim objektom. Dovoljene so manjše pravokotne členitve, ki ohranjajo vtis podolgovatega tlorisa. Za ostale objekte oblikovanje ni predpisano – določi se v načrtu arhitekture ali krajinske arhitekture.
Streha:	Dvokapnica z naklonom 30° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranico. Dovoljene so tudi ravne strehe ter kombinacija dvokapnih streh z ravnimi v primeru lomljenega oziroma členjenega tlorisa.

Gradbena parcela:

- 663/3: 1024m²
 - 663/4: 574m²
 - 663/5: 127m²
- Skupaj: 1725m²

Zazidana površina:

- Stavba na 663/3: 1024 m²

Faktor zazidanosti (FZ): 1024 m² / 1725 m² = 0,59 > 0,4

Delež zelenih površin: Jih ni, 0m²

Etažnost: K + P + N + M + Po

Višina: 12,70m

Neusklajeno.

Neusklajeno.

Neusklajeno.

Neusklajeno.

Zazidana površina, zelene površine, etažnost in višina so urbanistični kazalci ki so nespremenjeni od leta 1950 naprej.

Prostostoječa stanovanjska stavba s poslovnimi prostori podolgovatega tlorisa, ki je prilagojena oziroma definira obstoječo morfologijo starega jedra. Delno usklajeno.

Dvokapna streha z naklonom 40 stopinj, nad sestavljenim tlorisom, s slemenom vzporednim z daljšimi stranicami objekta, pokrita z opečnim zareznikom v opečni barvi. Usklajeno.

Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor

Dopustni objekti in dejavnosti (SSs):

- 111 Enostanovanjske stavbe
- 1121 Dvostanovanjske stavbe
- 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 1212 Gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotnega BTP),
- 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12304 Druge storitvene dejavnosti (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotne BTP)
- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 150,00 m² BTP objekta ali dela objekta in da se ne presega dopustnih emisij),
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,
- 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulate,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo: samo enostavni objekti,
- 12712 Stavbe za rejo živali: le enostavni in nezahtevni objekti: samo čebelnjak in kokošnjak ter podobno, če gre za samooskrbo ali učni proces, če velikost zemljišča omogoča ustrezne odmike in z nameravano gradnjo soglašajo sosedje mejaši,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo nadstrešnice,
- 24110 Športna igrišča
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, bazen za kopanje,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 3 Drugi gradbeni posegi

- 111 Enostanovanjske stavbe

Neusklajeno.

- 1121 Dvostanovanjske stavbe

Neusklajeno.

- 122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta)

Usklajeno.

- 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta)

Neusklajeno.

- 12304 Druge storitvene dejavnosti (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotne BTP)

Usklajeno.

- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo nadstrešnice

Usklajeno.

Dejavnosti v objektu:

Stanovanja (17)

Storitvene dejavnosti 184,6m²

Trgovske stavbe (lokalna trgovina pod 500m²) 62m²

Trgovske stavbe (neprehrambeni izdelki) 374,2m²

Poslovno trgovski del objekta (celotno pritličje in četrina nadstropja) in stanovanja v prvem nadstropju datirajo v leto 1950 in imajo v skladu z zakonodajo veljavno uporabno dovoljenje. BTP prostorov pritličja se ni spreminjala.

Dopustno odstopanje pri oblikovanju objektov – 73. člen

- (1) Oblikovanje stavbne mase objektov lahko odstopa od prostorsko izvedbenih pogojev o oblikovanju objektov, vendar ti ne smejo bistveno odstopati od okolice, kar je potrebno v projektu posebej utemeljiti in dokazati. Na to arhitekturno rešitev je potrebno pridobiti soglasje občinske službe, pristojne za prostor.
- (2) Odstopanja od faktorjev FI in FZ so dopustna, če gre za rekonstrukcijo legalno zgrajenega objekta ali odstranitev legalno zgrajene stavbe in gradnjo nove stavbe na mestu prej odstranjene stavbe, ki je po velikosti in namembnosti enaka odstranjeni stavbi. V primerih prekoračitve faktorjev FI in FZ z obstoječimi legalno zgrajenimi objekti so dovoljene tudi spremembe namembnosti objektov, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest. V teh primerih je dopustna gradnja dodatnih garažnih objektov pod nivojem terena.
- (3) Pri prizidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti, da je prizidan del objekta v gabaritih in v oblikovanju usklajen z objektom, h kateremu se prizida. Oblikovna usklajenost rekonstruiranega, dozidanega ali nadzidanega dela z osnovnim objektom se lahko izvede tudi, če osnovni objekt odstopa od oblikovnih določil tega odloka.
- (4) Predpisano najvišjo višino objekta lahko poljubno presegajo cerkveni zvoniki in stolpi gasilskih domov. Najvišja višina objekta se meri od kote terena do slemena oziroma atike in jo lahko presegajo: dimniki, antene in ostale naprave ter ograje in dostopi na streho.

Objekt je zgrajen legalno (pred letom 1967). Faktorji FZ, FI in DZP ter ostali urbanistični kazalci navedeni v današnjih aktih niso bili nikoli izpolnjeni.

Obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih in priključevanje objektov na GJI – 74. člen OPN

- (1) Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja se šteje za opremljeno, kot to določa predpis o urejanju prostora.
- (2) Gradnja stavb je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih.
- (3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja stavb dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo stavb zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi.
- (4) V primeru iz prejšnjega odstavka zgrajene stavbe lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.
- (5) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja.
- (6) Investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremo objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ne določa, če gre za način samooskrbe, ki sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje in na projektno rešitev pridobi mnenja pristojnih mnenjedajalcev.
- (7) Priključevanje objektov na omrežja gospodarske javne infrastrukture se izvaja na podlagi projektnih pogojev in mnenj pristojnih mnenjedajalcev.
- (8) Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Minimalna širina dovoza z javne ceste za manj zahtevne objekte je 3,5 metra. Minimalna širina dovoza z javne ceste za dvo- in večstanovanjske stavbe, objekte, grajene na območjih namenske rabe IG ter za zahtevne objekte je 5 metrov. Če ima nameravan poseg v prostor dva ali več objektov iz prvega stavka tega odstavka, je minimalna širina dovoza z javne ceste do objektov 5 metrov. Dva ali več objektov iz prvega stavka tega odstavka je treba priključiti na javno cesto s skupnim priključkom.
- (9) Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja občinske uprave, pristojne za promet.
- (10) Parkirišča, ki se priključujejo na lokalne ceste, morajo biti urejena tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto.
- (11) Odvod odpadnih voda se mora izvesti v ločenem sistemu na način, da padavinske vode ponikajo v največji meri na mestih njihovega nastanka. Za možnost ponikanja je potrebno pridobiti geomehansko poročilo.
- (12) Odvajanje meteornih vod naj bo tako, da se vode zadržujejo na površini, uporabi naj se deževne bazene za zadrževanje padavinskih vod, omogoča ponikanje padavinske vode na površini ali v podzemlju za vse objekte in zmanjša naj se odtok iz utrjenih površin z uporabo vodoprepustnih materialov. Uporablja naj se deževnico za zalivanje vrtov, čiščenje utrjenih površin ali v sanitarne namene.

VODOVOD: Obstoječ vodovodni priključek/odjemno mesto 202797/št. števca 57056059/DN 5/4

KANALIZACIJA: obstoječ kanalizacijski priključek, na območju obstoječ mešan kanalski priključek.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

ELEKTRIKA: Obstoječ elektro priključek /soglasje za priključitev št. 1158131-0/ št. merilnega mesta 8031468/ lokacija priključitve - omarica na fasadi poslovno stanovanjskega objekta Tovarniška 3, Logatec.

Ogrevanje je obstoječe, ogrevalni medij plin/št. Odjemnega mesta distributerja 260, odjemna skupina CDK(DK7)/plinomer MEHOVN-G10.

CESTNO OMREŽJE: Dostopne ceste: severno zahodno od območja je lokalna zbirna cesta Stara cesta – LZ 227111, parcelna št. 1756/26 k.o. Dolenji Logatec, jugozahodno od objekta pa je lokalna zbirna cesta Tovarniška – LZ – 227141, parcelna št. 1620 k.o. Dolenji Logatec.

CESTNI PRIKLJUČEK: Cestni priključek je obstoječ. Glede na smer vožnje je zavijanje v obe smeri. Obratovanje in vzdrževanje priključka ne ovira javne cestne infrastrukture. Cestni priključek je zgrajen iz zemljiške parcele št. 663/4 k.o. Dolenji Logatec, na javno površino parc. št. 1620 k.o. Dolenji Logatec in ne ovira javnega prometa.

VAROVALNI PASOVI: - Severno zahodno od območja je lokalna zbirna cesta – Stara cesta – LZ 227111 ki pa ima varovalni pas 8m od zunanjega roba cestnega sveta, jugozahodno od objekta pa je lokalna zbirna cesta Tovarniška – LZ – 227141 ki pa ima varovalni pas 8m od zunanjega roba cestnega sveta.

Varstvo narave – 75. člen OPN

(1) Zavarovana območja, območja naravnih vrednot, ekološko pomembnih območij, posebnih varstvenih območij in potencialnih posebnih varstvenih območij, so prikazana v Prikazu stanja prostora.

(2) Za gradnjo in posege na območjih, ki imajo na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status je treba pridobiti pogoje in mnenje oziroma soglasje pristojne službe.

Zemljišče se nahaja v osrednjem območju življenjskega prostora velikih zveri.

Celostno ohranjanje kulturne dediščine – 76. člen OPN

(1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju objekti in območja kulturne dediščine). To so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina, vplivna območja dediščine.

(2) Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu in je njegova obvezna priloga, in iz veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine (aktov o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktov o določitvi varstvenih območij dediščine).

(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter kulturno dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(4) Na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni:

- gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta, in

- rekonstrukcija objekta na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot.

(5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja ostalih določb tega odloka s prostorsko izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

(7) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čež objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.

(8) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi.

(9) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.

(10) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dovoljeni. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu. Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne tipe kulturne dediščine in so navedeni v tem členu. Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorsko izvedbeni pogoji za posamezne vrste dediščine.

a) Za registrirano stavbno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- tlorska in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,

- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih - cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

b) Za registrirano naselbinsko dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.),
- oprema in uporaba javnih odprtih prostorov,
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

V primeru, da pri posamezni enoti kulturne dediščine varujemo tudi zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami, je potrebno upoštevati tudi PIP za registrirana arheološka najdišča.

c) Za registrirano kulturno krajino in zgodovinsko krajino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in grajene ali oblikovane sestavine),
- značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve (živice, vodotoki z obrežno vegetacijo, osamela drevesa),
- tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini),
- tipologija krajinskih sestavin in tradicionalnega stavbarstva (kozolci, znamenja, zidanice),
- odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbo oziroma naseljem,
- avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov,
- preoblikovanost reliefa in spremljajoči objekti, grajene strukture, gradiva in konstrukcije ter likovni elementi in
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

č) Za registrirano vrtnoarhitekturno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
- grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
- naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
- podoba v širšem prostoru oziroma odnos kulturne dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
- rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in
- vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

d) Za registrirano arheološko najdišče velja, da ni dovoljeno posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premičnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- poglobljati morsko dno in dna vodotokov ter jezer,
- ribariti z globinsko vlečno mrežo in se sidrati,
- gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine in
- postavljati ali graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

Izjemoma so dovoljeni posegi v posamezna najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če ni možno najti drugih rešitev in
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče možno sprostiti za gradnjo.

V primeru, da se območje urejuje z OPPN, je treba predhodne arheološke raziskave v smislu natančnejše določitve vsebine in sestave najdišča opraviti praviloma že v okviru postopka priprave izvedbenega akta.

e) Za registrirano memorialno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- avtentičnost lokacije,
- materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin,
- vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.

f) Za drugo registrirano dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- materialna substanca, ki je še ohranjena,
- lokacija in prostorska pojavnost,
- vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.

- (11) V vplivnih območjih kulturne dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju kulturne dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost kulturne dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.
- (12) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirano dediščino, ki je razvidna iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu, je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje za posege po predpisih s področja varstva kulturne dediščine. Kulturnovarstveno soglasje je treba pridobiti tudi za posege v posamezno EUP, če je tako določeno s posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje urejanja.
- (13) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta skladno s predpisi s področja graditve objektov in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi odloka OPN ali drugih predpisov.
- (14) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine, kulturne krajine ali zgodovinske krajine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih s področja varstva kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.
- (15) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.
- (16) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
- (17) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Stavba se nahaja v območju kulturne dediščine EVD: 18600, Dolenji Logatec – Trško naselje (Prvotno kmečka, gručasta vas ob tovarni poti, ki se ja zaradi dejavnosti razvila v obcestno naselje. Dobro ohranjen stavbni fond. Datacija enote: 19. – 20.stoletje).

Varstvo zraka – 77. člen OPN

- (1) Pri gradnji objektov in urejanju površin je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.
- (2) Za varstvo zraka pred onesnaževanjem je treba za objekte, ki so vir onesnaževanja, pridobiti meritve emisij v zrak ter pripraviti program sanacije. Pri gradnji novih objektov in naprav je treba zagotoviti, da ne bodo prekorajene s predpisi dopustne emisije.
- (3) Pri posameznih obstoječih virih prekomernega onesnaženja zraka mora lastnik, oziroma upravljavec vira onesnaženja, dvakrat letno meriti nivo onesnaženosti in izvesti ustrezno zaščito, oziroma sanacijo. Z rezultati merjenja mora seznaniti pristojni organ občine Logatec.

Namenska raba objekta ne vpliva na kvaliteto zraka.

Usklajeno.

Varstvo voda – 78. člen OPN

- (1) Na vodna in priobalna zemljišča so dovoljeni posegi, ki so opredeljeni v Zakonu o vodah.
- (2) Vsaka gradnja ali ureditev v prostoru, ki bi lahko trajno ali začasno vplivala na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvede samo na podlagi projektnih pogojev in mnenja oziroma soglasja pristojnega mnenjedajalca. Skladno z Zakonom o vodah je treba pridobiti vodno soglasje/mnenje ali vodno dovoljenje za vsako spremembo vodnega režima, ki lahko nastane s posegom:
- na vodnem ali priobalnem zemljišču,
 - ki je potreben za izvajanje javnih služb po tem zakonu,
 - ki je potreben za izvajanje vodne pravice (raba vode),
 - na varstvenih in ogroženih območjih,
 - zaradi odvajanja odpadnih voda in gradnje objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem,
 - kjer lahko pride do vpliva na podzemne vode, zlasti bogatenje vodonosnika ali vračanje vode v vodonosnik,
 - hidromelioracija in druga kmetijska operacija, gozdarsko delo, rudarsko delo ali drug poseg, zaradi katerega lahko pride do vpliva na vodni režim.
- (3) Kadar vodotok ni vrisan na karti katastra oziroma je njegov potek prikazan linijsko, se meje vodnega zemljišča določi na osnovi predpisa, ki določa način določanja meje vodnega zemljišča tekočih voda in v sodelovanju s pristojnim organom za vodno gospodarstvo.
- (4) Priobalno zemljišče se ugotavlja za vse vodotoke, tudi za potoke in vodne jarke, ki niso vrisani v kopije katastra, ter za vodotoke v cevih.

- (5) Zacevljanje ali prekrivanje vodotokov ni dovoljeno, razen na krajših razdaljah, ki omogočajo dostop, oziroma prehod preko vodotoka v primeru, da gre za objekt prometne infrastrukture (npr. most, prepust), vendar le na podlagi projektnih pogojev in mnenja oz. soglasja pristojnega mnenjedajalca.
- (6) Na priobalnem zemljišču vodotoka morata biti omogočena dostop in vzdrževanje vodotoka, vključno z zagotovitvijo pogojev za gasilske intervencije, za reševanje iz vode ter za postavitev lovilnih pregrad za prestrezanje in odstranjevanje nevarnih snovi.
- (7) Ohranjanje je treba retencijske sposobnosti območij in zagotavljati njihovo ponovno vzpostavitev, če je to mogoče. Kadar je izkazan javni interes, je spreminjanje obsega retencijskih površin ali vodnega režima možno le ob ustrezni nadomestitvi teh površin in izvedbi izravnalnih ukrepov, ki zagotavljajo, da se ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda.
- (8) Prepovedano je povzročanje ovir za pretok visokih voda.
- (9) Nadzemno in podzemno križanje vodotokov z javno infrastrukturo je treba izvesti na način, da se ohranja pretočna sposobnost vodotoka in stabilnost pretočnega profila v vplivnem območju.
- (10) Posebna raba voda, med katere sodi tudi namakanje kmetijskih površin, je dovoljena ob predhodni pridobitvi vodnega dovoljenja.
- (11) Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jih je treba nadomestiti oziroma sanirati v skladu s projektnimi pogoji in mnenjem pristojnega mnenjedajalca.
- (12) Neprečiščenih odpadnih komunalnih ali industrijskih voda ni dovoljeno odvajati neposredno v vodotoke.
- (13) Brežine in dna vodotokov je potrebno oblikovati na sonaraven način in v skladu z usmeritvami hidrotehnične stroke.
- (14) Pri posegu na občutljiva območja je potrebno upoštevati predpis o občutljivih območjih in predpis o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

Stavba se ne nahaja na območju vodnih in priobalnih zemljišč. Vpliva ni.

Usklajeno.

Varstvo vodnih virov – 79.člen OPN

- (1) Vse obstoječe vodne vire je treba varovati pred onesnaženjem in drugimi posegi v prostor v skladu s predpisi o varovanju vodnih virov.
- (2) Za gradnjo in druge prostorske ureditve na vodovarstvenih območjih je treba upoštevati državne in občinske predpise, ki se nanašajo na ta območja.
- (3) Za posege na vodovarstvenih območjih, ki so določena s predpisom, je treba v primeru neskladja tega odloka s pogoji ministrstva, pristojnega za vode, upoštevati pogoje slednjega.
- (4) Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je potrebno pridobiti projektne pogoje in mnenje mnenjedajalca, pristojnega za vode.
- (5) Na vodovarstvenih območjih je potrebno vse komunalne odpadne vode iz objektov priključiti na vodotesno kanalizacijo, ki mora biti zaključena s čistilno napravo ali malo čistilno napravo.
- (6) Na kmetijskih zemljiščih, ki se nahajajo v vodovarstvenih območjih, je potrebno upoštevati veljavne predpise glede vnosa hranljivih snovi v tla.
- (7) Pred onesnaženjem in drugimi posegi v prostor je potrebno varovati tudi vodne vire, ki nimajo določenih vodovarstvenih območij (kot npr.: izviri z vodnimi dovoljenji za lastno oskrbo s pitno vodo).

Odpadne in meteorne vode so speljane v kanalizacijski sistem.

Usklajeno.

Varstvo tal in reliefa – 80.člen OPN

- (1) Pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah je treba upoštevati predpise s področja varstva tal. V največji možni meri je treba ohranjanje reliefne oblike ter urejati poškodovana ali razgaljena tla na način, da se ohranja oziroma obnovi njihova plodnost in da so ustrezno zaščitena z vegetacijo.
- (2) Pri gradnji objektov, kjer se skladišči tekoče gorivo, naftne derivate oziroma nevarne snovi, morajo biti dela izvedena na način, ki onemogoča izliv v vodotoke ali direktno v podtalnico ali v kanalizacijo.
- (3) Pri gradnji objektov je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.
- (4) Prepovedano je nelegalno odlaganje odpadkov v tla.
- (5) Vsa nelegalna odlagališča je treba evidentirati in sanirati.

Posegov v objekt in prostor ne bo.

Usklajeno.

Varstvo gozda – 81.člen OPN

- (1) Za posege v gozd ali gozdni prostor je potrebno pridobiti projektne pogoje in mnenje pristojne javne gozdarske službe.
- (2) Posegi se izvajajo skladno z gozdno gospodarskimi načrti. Za krčitev gozda je potrebno pridobiti dovoljenje Zavoda za gozdove Slovenije.

(3) V vseh poselitvenih območjih oziroma na vseh stavbnih zemljiščih, ki mejijo na območja gozdov, morajo biti vsi posegi načrtovani tako, da se lastnikom in drugim uporabnikom gozda zagotavlja neoviran javni dostop do gozda in neovirano gospodarjenje z gozdovi. Treba je zagotoviti, da se kljub izvedbi posegov ohrani vse obstoječe poti oziroma prometnice, ki se uporabljajo za potrebe dostopa do zalednih gozdov. V primeru, da bodo te ob zazidavi izgubljene, je treba le te nadomestiti oziroma zagotoviti ustrezne služnostne poti.

Na obravnavanem območju ni niti gozda, niti gozdnega prostora.

Usklajeno.

Varstvo varovalnih gozdov – 82.člen OPN

- (1) Območja varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom so prikazana v Prikazu stanja prostora.
- (2) V omenjenih območjih je dopustna sanitarna sečnja. Izbor drevja opravi Zavod za gozdove. Posegi, ki bi oslabili gozdni rob, niso dovoljeni. V okolici Logaških koliševk naj se ob samem robu zavarovanega območja ohrani pas gozda, širok vsaj 50 m.
- (3) V varovalnih gozdovih niso dopustni posegi, ki bi kakorkoli povečali labilnost terena. Na strmih pobočjih, kjer je nevarnost plazjenja tal, je potrebno zaradi razbremenitve pobočij vzdrževati nižje lesne zaloge sestojev. Potrebno se je čim bolj izogibati vsem poškodbam v gozdnih tleh, paša in steljarjenje nista dopustna.
- (4) V varovalnih gozdovih je dopustno samo vzdrževanje obstoječih objektov. Za posege v te objekte je treba pridobiti mnenje pristojne službe za gozdove in organa, pristojnega za ohranjanje narave. Gradnja objektov v varovalnih gozdovih, vključno z gradnjo gozdnih prometnic, ni dovoljena. Izjema so le gradnje cest ali drugih infrastrukturnih objektov javnega pomena, če jih ni mogoče zgraditi drugod, ali bi bila njihova gradnja drugod nesorazmerno dražja.

Na obravnavanem območju ni niti gozda, niti gozdnega prostora.

Usklajeno.

Obramba – 83.člen OPN

- (1) V območjih izključne rabe prostora za potrebe obrambe so skladno s prostorsko zakonodajo in zakonodajo s področja graditve dovoljene prostorske ureditve ter gradnja objektov za potrebe obrambe (gradnja novih objektov, rekonstrukcije in odstranitve objektov) in ostale ureditve za potrebe obrambe glede na vrsto objektov glede na zahtevnost.
- (2) Za vsako novogradnjo višine nad 18 metrov, v ožjem okolišju objekta za potrebe obrambe, je treba pridobiti pogoje pristojne službe za obrambo. Za ožji okoliš šteje oddaljenost 1 km od objektov z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi.
- (3) Za vsako novogradnjo višine nad 25 metrov, v širšem okolišju objekta za potrebe obrambe, je treba pridobiti pogoje pristojne službe za obrambo. Za širši okoliš šteje oddaljenost 2 km od objektov z antenskimi stebri ali antenskih stolpov.
- (4) Določbe tretjega odstavka tega člena ne veljajo v širšem okolišju objektov za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi, ki se nahajajo na vzpetinah izven naselij.
- (5) Pri načrtovanju infrastrukture za potrebe obrambne dejavnosti se posebna pozornost nameni ustrezni prostorski umestitvi, zmanjšanju vplivov in potrebnih varnostnih odmikov od pomembnejše kulturne dediščine.

Objekt se ne nahaja v območju rabe prostora za potrebe obrambe. Največja višina stavbe znaša 12,70m.

Usklajeno.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – 84.člen OPN

- (1) V novih objektih, ki so določeni s predpisi, je treba graditi zaklonišča, za ostale objekte je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo. Investitor graditve objekta mora poskrbeti za revizijo projektne dokumentacije za zaklonišče. Revizija je obvezna tudi pri posegih v obstoječa zaklonišča, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.
- (2) Pri izvajanju intervencijskih ukrepov ob naravnih nesrečah se izvajajo najnujnejši ukrepi. Pri tem se v največji možni meri omogočajo nadaljnji naravni procesi, razen če bi to ogrožalo obstoječa naselja in varovane enote kulturne dediščine.
- (3) Na območju občine ni in niso predvideni obrati večjega in manjšega tveganja za okolje v skladu s predpisi o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic.

Objekt je urejen s takrat veljavno zakonodajo. Gradnja zaklonišča ni potrebna.

Usklajeno.

Erozijska in plazljiva območja – 85. člen OPN

Zemljišče ne leži na območju pojavljanja plazov.

Usklajeno.

Območja potresne ogroženosti – 86. člen OPN

Posegov v konstrukcijo ne bo. Stanje potresne odpornosti je navedeno v pretekli projektni dokumentaciji.

Usklajeno.

Poplavna območja – 87. člen OPN

Zemljišče ne leži v poplavnem območju.

Usklajeno.

Varstvo pred požarom – 88. člen OPN

(1) Za varstvo pred požarom je treba upoštevati požarnovarnostne predpise, zlasti pa je treba:

- zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma izvesti ustrezno požarno ločitev objektov, pri čemer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru,
 - zagotoviti potrebne površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila) skladno z veljavno zakonodajo, veljavnimi standardi in veljavnimi tehničnimi smernicami,
 - zagotoviti zadostne količine požarne vode iz obstoječega oziroma predvidenega hidrantnega omrežja,
 - zagotoviti ob objektih in napravah zadosten zunanji prostor, ki omogoča morebitno evakuacijo ljudi in dobrin iz objektov.
- (2) Na območjih brez hidrantnega omrežja je potrebno zagotoviti bazene ali druge ureditve, ki zagotavljajo požarno varnost.

Preveritev se nanaša na usklajevanje PUP. Varstvo pred požarom bo mogoče urediti v kasnejših postopkih.

Usklajeno.

Varovanje zdravja ljudi

Arhitektonske ovire – 89. člen OPN

Dostopi do delov objekta v javni rabi so urejeni tako, da ni komunikacijskih ovir.

Usklajeno.

Varstvo pred hrupom – 90. člen OPN

(1) Glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa, se določi stopnje varstva pred hrupom, ki so določene za zmanjševanje onesnaževanja okolja s hrupom za posamezne površine.

- I. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine na mirnih območjih na prostem, ki potrebujejo povečano varstvo pred hrupom:

- površine gozdov s posebnim pomenom – gozdni rezervat (GR);
- II. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa:

- območja stanovanj (SSs, SSn, SSv, SB, SP);

- III. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih so dopustni z vidika hrupa manj moteči posegi v okolje:

- površine podeželskega naselja (SKs, SKg),
 - območja površin razpršene poselitve (A),
 - območja centralnih dejavnosti (CU, CDi, CDk, CDv, CDo),
 - posebna območja (BC, BT),
 - območja zelenih površin (ZS, ZP, ZD, ZK);
 - IV. stopnja varstva pred hrupom je določena za stavbe na naslednjih površinah podrobnejše namenske rabe, na katerih je dopusten poseg v okolje, ki je lahko bolj moteč zaradi povzročanja hrupa:
- območja proizvodnih dejavnosti (IG, IK),
 - območja prometnih površin (PC, PŽ, PO),
 - območja energetske infrastrukture (E),
 - območja okoljske infrastrukture (O),
 - območja voda (VC, VI),
 - območja mineralnih surovin (LN, N),
 - območja kmetijskih zemljišč (K1, K2), razen na mirnem območju na prostem,
 - območja gozdov (G), razen na mirnem območju na prostem,
 - območja za potrebe obrambe (f), če hrup ne nastaja zaradi izvajanja nalog pri obrambi države, oziroma pri opravljanju nalog varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) V II. stopnji varstva pred hrupom se pas ob državnih in lokalnih cestah ureja pod pogoji za III. stopnjo varstva. Pas ob državnih cestah znaša 25 metrov na vsako stran osi državne ceste, pas ob lokalnih cestah pa 15 metrov na vsako stran od roba ceste.

V IV. stopnji varstva pred hrupom je treba vse obstoječe stanovanjske objekte varovati ali urejati pod pogoji za III. stopnjo varstva pred hrupom.

- (3) Pri novogradnjah objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih javnih cest je treba gradnje objektov načrtovati z aktivno zaščito pred hrupom. Če aktivne zaščite ni mogoče izvesti, se zvočno zaščito izvede s pasivnimi protihrupnimi ukrepi (ustrezna zaščita oken in konstrukcija fasade z namenom zaščite bivalnih in varovanih prostorov).
- (4) Pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte, ki se nahajajo v varovalnem progovnem pasu železniške proge, je treba predvideti ustrezno zaščito pred hrupom.
- (5) Stopnje varstva pred hrupom se v času javne prireditve, javnega shoda ali drugega dogodka, na katerih se uporabljajo zvočne ali druge naprave, ne spreminjajo in ostajajo takšne, kot so določene s podrobno namensko rabo. Za ta namen je za začasno čezmerno obremenitev okolja s hrupom potrebno pridobiti dovoljenje Občine Logatec.
- (6) Če je vir hrupa cesta, železniška proga ali druga prometna infrastruktura, mora upravljavec vira hrupa zagotoviti izvedbo ukrepov za zmanjšanje emisije hrupa v okolje.
- (7) Mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa so določene z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo pred hrupom.

Objekt ne spada med objekte za katere je potrebna presoja vplivov na okolje.

Zemljišče predvidene gradnje je po določilih Uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju (Ur.list RS št. 105/05) uvrščeno v območju II. stopnje varstva pred hrupom za katerega velja mejna vrednost kazalcev hrupa ponoči 45dBA in 55dBA podnevi.

Eden od pričakovanih virov hrupa v času uporabe objekta je promet, ki bo povečan v jutranjih urah, od 6.00 do 8.00 ure in od 14.00 do 17.00 ure. Ta se bo odvijal na dvorišču pred objektom. Vplivi na okolico se z uporabo objekta ne bodo spremenile. Vpliva hrupa na notranjost objektov ne bo – stene dovolj velike mase in sposobnosti absorpcije zvoka. Mejne ravni hrupa, določene za območje, v katerem se gradnja nahaja ne bodo presežene.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov so:

Niso potrebni.

Usklajeno.

Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem – 91. člen OPN

- (1) Gradnja objektov ali naprav ter razmestitev dejavnosti, ki so vir elektromagnetnega sevanja, ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.
- (2) V prvo stopnjo varstva pred sevanjem sodijo območja podrobnejše namenske rabe prostora: območja stanovanj (S), območja centralnih dejavnosti (C), površine za turizem (BT) in športni centri (BC), površine za rekreacijo in šport (ZS), parki (ZP), druge zelene površine (ZD) in tisti predeli območja površin razpršene poselitve (A), ki so hkrati namenjeni bivanju.
- (3) Za gradnjo objektov, ki so viri elektromagnetnega sevanja, je treba izdelati oceno vplivov na okolje in pridobiti soglasje pristojne službe.
- (4) Gradnja objektov z varovanimi prostori ni dovoljena v vplivnem območju virov elektromagnetnega sevanja, ki obsega:
- za daljnovode 110 kV 14 m na vsako stran (merjeno od osi daljnovoda),
 - za daljnovod 220 kV 24 m na vsako stran,
 - za daljnovod 400 kV pa 46 m na vsako stran.

Pri prenosu električne energije na obravnavanem območju gre za nizkofrekvenčne vire, saj znaša omrežna frekvenca 50Hz, zaradi česar ni povečane nevarnosti pri uporabi objekta. Obstoječi objekti na obravnavanem območju se napajajo iz obstoječih transformatorskih postaj, ki so napetosti 20/0,4kV. Glede na nazivno napetost na območju za oskrbo obravnavanega objekta z električno energijo in javnih podatkov o elektromagnetnem sevanju nadzemnih 20kV daljnovodov in 20/0,4kV transformatorskih postaj, se ocenjuje da dovoljene ravni za elektromagnetno sevanje na obravnavanem območju niso presežene.

Usklajeno.

Varovanje pred svetlobnim onesnaženjem – 92. člen OPN

Za osvetljevanje objekta so uporabljene svetilke in sijalke LED tehnologije. V nočnem času bo objekt deloval v nočnem, varčevalnem režimu – neosvetljen oziroma osvetljen s stensko in stropno razsvetljavo usmerjeno navzdol. Svetlobno onesnaževanje ne bo preseglo dovoljenih mej. Svetlobnih snopov usmerjenih proti nebu ni.

Usklajeno.

Zagotavljanje ustreznega osončenja – 93. člen OPN

Vsi prostori so ustrezno, naravno osvetljeni. Predpisi s področja učinkovite rabe energije v stavbah so upoštevani.

Usklajeno.

Varovanje kakovosti zunanjega zraka – 94. člen OPN

Spodbuja se trajnostno mobilnost, kot so javni promet, umeščanje okoljskih con (umirjanje oziroma prepovedi prometa), polnilnice za električna vozila, kolesarske poti in podobno.

Varovanje pred neprijetnimi vonjavami – 95. člen OPN

(1) Pri umeščanju pomembnih virov vonjav v okolje (npr. kompostarne, bioplinarne) je treba zagotoviti primerno oddaljenost, tako da je zunanji rob območja vira vonjav od območij stanovanjskih, gostinskih, upravnih, pisarniških in trgovinskih stavb, stavb za kulturo in razvedrilo, za izobraževanje, zdravstvo in šport ter športno rekreacijskih površin, oddaljen najmanj 300 m oziroma 500 m pri odprtem kompostiranju.

(2) Za ureditev novih objektov za rejo živali (npr. večje farme), ki so viri vonjav, in za povečanje kapacitet obstoječih objektov, se mora s strokovno študijo preveriti vplivno območje, objekti pa se umestijo na primerni oddaljenosti. Pri reji živali in skladiščenju ter prevozu gnoja je obvezna uporaba tehnoloških postopkov, ki preprečujejo obremenjevanje okolja z neprijetnimi vonjavami.

Objekt ni te vrste.

Usklajeno.

5. PREDLOG SPREMEMB**Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov – 48.člen OPN**

Tlorisni in višinski gabarit je enak tistemu iz leta 1967. Navedbe o odmikih so v konkretnem primeru brezpredmetne. Posegi niso predvideni.

Predlog: Za obstoječe objekte se odmiki ne upoštevajo.

Varovalni pasovi – 49.člen OPN

S postopkom lokacijske preveritve utemeljujemo odstopanja namenske rabe obstoječega objekta od podrobnih ureditvenih pogojev. Posegi niso predvideni. Pojem varovalnih pasov v času nastanka objekta ni bil poznan.

Predlog: Varovalni pasovi ne vplivajo na postopek lokacijske preveritve.

Velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin – 50. člen OPN

Delež zelenih površin in število dreves se ne aplicira. Zaradi goste pozidave starega mestnega jedra je ureditev zelenih površin vzdolž obeh cest nemogoča. V bližini se nahajajo javne zelene površine in sicer ene nasproti Mercatorja in druge nasproti Upravnega centra.

Predlog: Zelene površine so zagotovljene z obstoječimi javnimi površinami v okolici.

Dimenzioniranje in urejanje parkirnih mest in garaž – 51. člen OPN

Za stanje spremenjene namembnosti (današnje stanje objekta) mora investitor zagotoviti dodatnih 10 + 10% PM = 11PM

Parkirna mesta za enosledna vozila so obstoječa v sklopu obstoječega parkirišča za objektom.

Manjkajoče število PM bo zagotovljeno v radiju 200m od objekta.

Splošna določila glede oblikovanja objektov – 55. člen OPN

(1) Streha je obstoječa in ni predmet preverjanja.

(2) Frčade so obstoječe in niso predmet preverjanja. Osvetlitev prostorov podstrešja je izvedena s strešnimi okni.

- (3) Namestitev sončnih kolektorjev ali sončnih celic na cestnih fasadah ni dovoljena. Namestitev ne sme presegati višine slemena strehe. Priporočena je vgradnja v ravnini strešine.
- (4) Fasada je obstoječa in ni predmet preverjanja.

PIP za gradnjo na območjih stanovanj (SSs) – 57.člen OPN

Urbanistični kazalci, ki se ne preverjajo:

- Faktor zazidanosti (FZ),
- Delež zelenih površin,
- Etažnost (K+P+N+M+Po),
- Višina,

Vsi so obstoječi.

Stopnja izkoriščenosti (največ):	FZ: 0,40
Zelene površine (najmanj):	DZP: 20% Vsaj 1 drevo
Največja etažnost in gabariti:	P+1N+M Višina: 11,5m
Oblikovanje:	Prosto stoječa stanovanjska stavba, praviloma podolgovatega tlorisa oziroma tlorisa, prilagojenega značilnim okoliškim objektom. Dovoljene so manjše pravokotne členitve, ki ohranjajo vtis podolgovatega tlorisa. Za ostale objekte oblikovanje ni predpisano – določi se v načrtu arhitekture ali krajinske arhitekture.
Streha:	Dvokapnica z naklonom 30° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranico. Dovoljene so tudi ravne strehe ter kombinacija dvokapnih streh z ravnimi v primeru lomljenega oziroma členjenega tlorisa.

Gradbena parcela:

- 663/3: 1024m²
 - 663/4: 574m²
 - 663/5: 127m²
- Skupaj: 1725m²

Prostostoječa poslovno stanovanjska stavba podolgovatega tlorisa, ki je prilagojena oziroma definira obstoječo morfologijo starega jedra.

Predlog: Zazidana površina, zelene površine, etažnost in višina so urbanistični kazalci ki so nespremenjeni od leta 1950 naprej in se ne preverjajo.

Predlog: Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje so obstoječe in se ne preverjajo.

Dopustijo se objekti in dejavnosti (SSs):

- 112 Večstanovanjske stavbe
- 122 Poslovne in upravne stavbe (do 350,00 m² BTP objekta ali dela objekta)
- 12301 Trgovske stavbe (do 350,00 m² BTP objekta ali dela objekta)
- 12304 Druge storitvene dejavnosti (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotne BTP)
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo nadstrešnice

Uskladitev z obstoječo namembnostjo stavbe.

Individualno odstopanje zahteva drugačno namensko rabo prostora.

6. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu.

Občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih ureditvenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih.

Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča iz določb 31. Člena ZUreP-2:

31. člen ZUreP-2 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE	SKLADNOST z ZUreP-2
Obstoječa posamična poselitev se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:	DA. Obstoječa posamična poselitev (večstanovanjski objekt s poslovnimi prostori) se ohrani. Načrtuje se legalizacija delov objekta, ki se nahajajo v obstoječih gabaritih. Območje lokacijske preveritve leži v območju SSs, katerega določila za konkreten objekt ni mogoče uporabiti. Objekt je od začetka svojega obstoja večji od danes dovoljenih – FZ, etažnost, višina, DZP. Enako velja glede navedb o namembnosti objektov.
- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih,	DA. Velikost, zmožljivost in oblika objektov ostaja nespremenjena. Z rekonstrukcijo mansarde in podstrešja se poveča BTP površina stanovanj. Z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti se zunanji gabariti ne bodo spremenili. Značilnosti poselitvenega vzorca posamične poselitve se ne bodo spremenile.
- je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,	DA. Dostop je zagotovljen po lokalni cesti 227141, električna oskrba preko podzemnega voda (Elektro Ljubljana), priključitev na elektronske komunikacije, oskrba s pitno vodo preko obstoječega javnega vodovoda, plin preko javnega plinovoda. Odpadna in meteorna voda sta speljani v javno kanalizacijo. Objekt je priključen na obstoječo komunalno infrastrukturo.
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in	DA. Ne bo povečanja vplivov. Objekt je obstoječ, obseg stavbnega zemljišča in raba objekta prav tako. Za predvidene posege ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.
- so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	DA. Na obravnavanem območju posamične poselitve ni območij, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja.

129. člen ZUreP-2 INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	SKLADNOST z ZUreP-2
(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere. (2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:	DA. Predlog odstopanja od PIP zadošča objektivnim okoliščinam in sicer: Med pripravo in sprejemanjem PA je bil objekt najverjetneje spregledan. V svoji velikosti in po svoji namembnosti na istem mestu stoji že več kot 100 let. Fizične lastnosti zemljišča so nespremenjene. Pozidanost in raba sosednjih zemljišč prav tako. V bližnji okolici nova pozidava ni mogoča – staro mestno jedro. Raba objektov v okolici je mešana – storitvena, trgovska, stanovanjska. Na spregledano dejstvo ob pripravi PA (objekt drugačne rabe in namembnosti) investitor ni imel
- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;	
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z	

vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;	vpliva. Investitor investicije ne more zaključiti kljub temu, da ima del objekta že uporabna dovoljenja.
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	
(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:	DA. Investicijska namera predvideva legalizacijo spremembe namembnosti, ki ga trenutni PIP-i ne dopuščajo in uskladitev dejanske rabe objekta. Gabariti, oblika in zunanji izgled se ne spreminjajo. Spremeni se namembnost v smislu uskladitve z izvirnim stanjem objekta.
- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;	
- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;	
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	
(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:	Predlagano odstopanje izpolnjuje tudi vse pogoje iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP:
- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,	DA. Individualno odstopanje od PIP ni v nasprotju z javnim interesom. Območje je komunalno opremljeno in maksimalno dostopno, kar je skladno s cilji prostorskega razvoja občine. Stanje prostora se s posegom ne spremeni.
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in ne bo vplivala na podobo naselja ali krajine,	DA. Z individualnim odstopanjem od PIP bo dosežen investicijski namen. Nameravan poseg ne bo vplival na načrtovan videz območja, na bivalne in delovne razmere na njem in ne bo vplival na podobo krajine. Posegov v zunanji gabarit objekta ne bo.
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in	DA. Območje individualnega odstopanja se nanaša na območje dela obstoječega objekta, ki je zaključena celota. Sosednja zemljišča so pozidana oziroma predstavljajo cesto. Možnost pozidave sosednjih zemljišč bo mogoča v skladu s PA.
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	DA. Na obravnavanem območju posamične poselitve ni državnih prostorskih izvedbenih aktov ali območij, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja.

KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev			
KRITERIJ	OCENA SKLADNOSTI		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.			
Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.			
KRITERIJI POTREBNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)			

Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.			
Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa.			
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.			

7. ZAKLJUČEK

Lokacijska preveritev se nanaša na zakonito zgrajeno stavbo, ki je v svojih gabaritih nespremenjena že najmanj 100 let. Nahaja se v območju varovanja kulturne dediščine in definira pomembno veduto starega mestnega jedra. **Urbanistični kazalci, ki jih danes obravnavajo prostorski akti se niso spremenili od datuma nastanka objekta.** Stavba je v preteklosti doživela nekaj rekonstrukcij in sprememb namembnosti. Zadnje legalno stanje se nanaša na leto 1950, ko so bile v njej urejene trgovske in poslovne dejavnosti ter tri stanovanja – poslovno stanovanjski objekt.

S spremembo lastništva je prišlo do združitve prej razdrobljenih zemljišč v stanje, ki ga poznamo danes. Obstoječa neizkoriščena BTP objekta (del nadstropja, mansarda in podstrešje) je bila rekonstruirana za potrebe dodatnih stanovanj. Odstopanje od ureditvenih pogojev je večinoma posledica robnih pogojev stavbe in zemljišča na katerem stoji. Meji namreč na dve cesti, stavbo in dovozno pot. Širitev ni mogoča. Vse navedeno je obstoječe in je nastalo pred sprejetjem OPN.

S postopkom lokacijske preveritve bo mogoče današnje stanje in namembnost objekta od dneva njegovega nastanka uskladiti z dejansko rabo in ga delno legalizirati (mansarda in podstrešje). Namembnost objekta ne predstavlja povečanja vplivov na okolje. Prav tako nima negativnega vpliva na rabo sosednjih zemljišč. Vsi priključki na GJL so obstoječi in niso predmet spremembe. Njihova kapaciteta je zadostna. Glede na leto nastanka, namembnost (historično in današnjo) in glede na obstoječo morfologijo pozidave smatramo, da je v konkretnem primeru potrebno dovoliti navedena odstopanja od določil prostorskega akta in na ta način odpraviti nastalo nepravilnost.

8. VIRI

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec
- [PISO - LOGATEC \(geoprostor.net\)](#)
- Mesar Igor. 2017. »Logatec, svetovne vojne in spomini«. Zaključno delo: stran 5

Pripravil:

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

Priloge:

- Situacije
- Tlorisi etaž