



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Logatec

Tržaška cesta 50 A, p. p. 60

1370 Logatec

obcina.logatec@logatec.si

Številka: 35038-26/2020-2550-9

Datum: 17. 4. 2025

Zadeva: Ponovno mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za poslovno stanovanjski objekt na zemljiščih 663/3, 663/4 in 663/5, k.o. 2017 Dolenji Logatec

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 1562)

Zveza: Dopis občine Logatec št. 3502-169/2019-51 z dne 25. 3. 2025

Na podlagi 299. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) v povezavi s petim odstavkom 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja ponovno mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za poslovno stanovanjski objekt na zemljiščih 663/3, 663/4 in 663/5, k.o. 2017 Dolenji Logatec.

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

- da v elaboratu **niso ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-2.
- da **digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu** s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Logatec je dne 25. 3. 2025, ministrstvo, pristojno za prostor, z dopisom št. 3502-169/2019-51 pozvala za podajo ponovnega mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za poslovno stanovanjski objekt na zemljiščih 663/3, 663/4 in 663/5, k.o. 2017 Dolenji Logatec (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje S.M.STUDIO d. o. o. Krožna pot 3 1360 Vrhnika. Pooblaščen prostorski načrtovalec je Matjaž JAKŠE, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS 1142-A PPN.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborat lokacijske preveritve za poslovno stanovanjski objekt na zemljiščih 663/3, 663/4 in 663/5, k.o. 2017 Dolenji Logatec
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	1562

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

Ministrstvo je občini že izdalo dve mnenji s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje stanovanjsko-poslovne stavbe na Tovarniški cesti 3 v Logatcu. Prvo mnenje je bilo izdano dne 21. 2. 2020 na podlagi katerega je občina februarja 2023 izdelala dopolnjen elaborat. Ponovno mnenje je bilo izdano dne 13. 6. 2023. V slednjem je ministrstvo navedlo, da predvideno odstopanje od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev ni bilo povsem jasno utemeljeno. Občina je sicer v elaboratu navedla veljavne PIP, ki zadevajo območje LP, ni pa bilo povsem jasno navedeno, v katerem delu gre pri nameravanem posegu za odstopanje od PIP. Prav tako ni v celoti ustrezno utemeljila, da individualno odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora, kot je predpisana z OPN. Ministrstvo je bilo zato mnenja, da objektivne okoliščine, kot so bile predstavljene v elaboratu niso bile ustrezno pojasnjene in niso sledile določbam 129. člena ZUreP-2. Prav tako tudi sama odstopanja niso bila jasno opredeljena. Ministrstvo je podalo mnenje, da občina ni ustrezno opredelila vsebine, ki jih določa zakon in, da digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu s tehničnimi pravili za izvajanje lokacijske preveritve. V mesecu maju 2024 je bil ponovno pripravljen dopolnjen elaborat, za katerega je navedeno, da predstavlja dopolnitev prvotnega dokumenta, kar pomeni, da postopek poteka po določilih ZUreP-2.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf.

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve individualno odstopanje od PIP za EUP DL-75 (parcelne št. 663/3, 663/4 in 663/5, vse k. o. 2017 Dolenji Logatec v občini Logatec), na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21- uradno prečiščeno besedilo).

Iz elaborata je razvidno, da je občina v elaboratu navedla predvidena odstopanja od veljavnih podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev. In sicer je:

- a) navedla veljavne PIP in PPIP, ki zadevajo območje LP;

- b) navedla, v katerem delu načrtovanega posega gre za odstopanje od PIP, ter utemeljila skladnost s določili veljavnega prostorskega akta:
- odstopanje od odmikov objektov od sosednjih zemljišč in objektov,
 - odstopanje od varovalnih pasov;
 - odstopanje od velikosti, urejanja in oblikovanja zelenih površin,
 - odstopanje od dimenzioniranja in urejanja parkirnih mest in garaž,
 - odstopanja od splošnih določil glede oblikovanja objektov,
 - odstopanje od PIP za gradnjo na območjih stanovanj (SSs),
 - odstopanje od dopustnih dejavnosti, objektov in naprav, gradenj in drugih posegov v prostor;
- c) ni v celoti ustrezno utemeljila, da individualno odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora, kot je predpisana z OPN.

V skladu s 1. odstavkom 129. člena ZUreP-2, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od posameznega izvedbenega pogoja, če le temu investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti. Ne glede na obstoj objektivnih okoliščin, lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega 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 zunanjšega 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.

Občina v elaboratu navaja, 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. Navedeno je še, da investicijska namera predvideva legalizacijo spremembe namembnosti, ki ga trenutni PIP ne dopuščajo in uskladitev dejanske rabe objekta.

Ministrstvo meni, da objektivne okoliščine, kot so predstavljene v elaboratu niso ustrezno pojasnjene in ne sledijo določbam 129. člena ZUreP-2. Ministrstvo želi poudariti, da je potrebno vsako odstopanje ustrezno utemeljiti s svojo objektivno okoliščino, kot so le te navedene v 129. členu ZUreP-2, kar pa iz priloženega elaborata ni razvidno. Prav tako tudi sama odstopanja niso jasno opredeljena.

Poleg tega ministrstvo ponovno poudarja, da lokacijska preveritev ni instrument kateri bi bil namenjen odpravljanju vsebinskih pomanjkljivosti OPN, ali usklajevanju prostorsko izvedbenih pogojev z izhodišči, usmeritvami in cilji razvoja občine, saj je le to predvideno v postopkih sprememb in dopolnitev prostorskih aktov, temveč je to instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Ministrstvo prav tako ugotavlja, da se na obravnavanem območju že nahaja objekt (zgrajen pred letom 1914), ki nima gradbenega dovoljenja, skladnega z izvedbenim stanjem. V skladu s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-2, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od posameznega izvedbenega pogoja, če le temu **investicijska namera** zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti. Gre torej za odobritev manjšega odstopanja od PIP za še **neizvedene investicije**. Z lokacijsko preveritvijo se tako ne more odobriti odstopanj od PIP po 129. členu ZUreP-2, če že zgrajeni objekti niso skladni z veljavnimi prostorskim izvedbenim aktom občine.

V elaboratu je tudi navedeno, da individualno odstopanje zahteva drugačno namensko rabo prostora. Ministrstvo pri tem opozarja, da lokacijska preveritev ni namenjena takih spremembam, ki bi zahtevale spremembo namenske rabe prostora.

Glede na zgoraj navedene ugotovitve, ministrstvo meni, da elaborat ni pripravljen v skladu z določili ZUreP-2.

Prav tako je iz elaborata še vedno razvidno, da je občina v poglavju 6 »UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE« utemeljevala in navajala kriterije za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 31. člena ZUreP-2. Ker v dotičnem elaboratu določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi ni predmet lokacijske preveritve, ministrstvo občini svetuje, naj omenjeno umakne iz elaborata, saj v le tega vnaša zmedo.

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 gradivo ni pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki. Potrebno pa je odpraviti naslednjo nepravilnost:

1. Splošno

- Gradivo mora biti pripravljeno v skladu s tehničnimi pravili, ki so dostopna na povezavi:
https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/PIS/Tehnicna_pravila_OPI_A_v1-31.pdf
- Datoteko Grafike naj se preimenuje v *prikaz* in prestavi v mapo *graficni_del\kart_del*.
- Datoteko Elaborat naj se preimenuje v *elaborat_lp* in prestavi v mapo *spremljajoce_gradivo\elaborat_lp*.

3. Grafični del

- V gradivu manjkajo vektorski sloji *obm_lp* (v mapi *graficni_del\vektorski_podatki*), *nam_lp_tip*, *obm_lp_izv* in *parcele* (vsi trije sloji v mapi *spremljajoce_gradivo\elaborat_lp*).

3. Zaključek

Iz navedenega sledi, da v elaboratu niso ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-2.

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.

Pripravila:
Katarina Kuk

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- obcina.logatec@logatec.si