

NASLOVNI LIST

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za območje posamične poselitve v EUP ŽI-34 v občini Logatec

ID št. PA v zbirki PA

naročnik

zasebni

izdelovalec

LOVRENC J. ERKER d.o.o.
podjetje za projektiranje in inženiring
Tržaška cesta 42, Logatec, 1370 Logatec

odgovorna oseba izdelovalca

Lovrenc J. Erker, univ. dipl. inž. arh.

pooblaščen prostorski načrtovalec

Lovrenc J. Erker, univ. dipl. inž. arh.



sodelovali

Lovrenc J. Erker, univ. dipl. inž. arh.

številka projekta

11/04-24/LP

kraj in datum

Logatec, april 2024

KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST	1
KAZALO VSEBINE	2
OBRAZLOŽITEV	3
1.1 Namen lokacijske preveritve.....	3
1.2 območje lokacijske preveritve in obstoječe stanje	3
UTEMELJITEV	6
2.1 Identifikacijske številke oz. nazivi (v primerih, kjer ID št. še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.....	6
2.2 Zemljišča, na katere se nanaša lokacijska preveritev	6
2.3 Podatkovni viri	6
2.4 Dodatna dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	6
2.5 Namen v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve	6
PODROBNA UTEMELJITEV	7
3.1 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve.....	7
3.2 Utemeljitev izpolnjevanja prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN	8
3.3 Utemeljitev izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena (ohranjanje posamične poselitve) ZUreP-3	8
3.4 Utemeljitev iz strokovnih mnenj	10
Povzetek ugotovitev geomehanskega poročila.....	10
Povzetek mnenja agronoma (KGZS)	10
ZAKLJUČEK	10
GRAFIČNI DEL ELABORATA	11
PRILOGE	11

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)

OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je območje posamične poselitve v naselju Žibrše v EUP ŽI-34 v občini Logatec (slika 1). Zemljišča, ki so predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin posamične poselitve, so v lasti investitorja.



Slika 1: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: PISO, oktober 2024.

Investitor želi na območju posamične poselitve zgraditi enodružinsko stanovanjsko hišo kot reševanje stanovanjske problematike na domačiji, kjer v obstoječi hiši živijo tri generacije družine.

Na domačiji se ukvarjajo s kmetijsko in gospodarsko dejavnostjo. Ker načrtujejo nadaljevanje in razvoj kmetije, želijo zgraditi novo stanovanjsko hišo. Na obravnavanem območju je na stavbnih površinah domačije, poleg stanovanjske hiše, več gospodarskih objektov.

Proste stavbne površine, ki bi omogočale umestitev in gradnjo stanovanjske hiše sicer so, vendar je potrebno zaradi racionalne izrabe prostora ter smiselne umestitve nove stanovanjske hiše v prostor izvesti postopek lokacijske preveritve za preoblikovanje in povečavo namenske rabe prostora posamične poselitve. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto domačije.

Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

1.2 območje lokacijske preveritve in obstoječe stanje

Območje lokacijske preveritve je domačija v naselju Žibrše, v razloženem naselju zaselkov in samotnih kmetij v osrednjem delu naselja Žibrše. Domačija leži v EUP ŽI-34 s PNRP A – površine razpršene poselitve (slika 1).

Domačija ima zagotovljeno priključitev na javno elektroenergetsko in TK omrežje ter dostop na javno pot (JP 726321) – Koren – Klavžar - Turk (slika 2). Pitna voda in druga komunalna oprema se zagotavljajo samooskrbno.



Slika 2: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju lokacijske preveritve in okolice (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje, javna pot). Vir: PISO, oktober 2024.

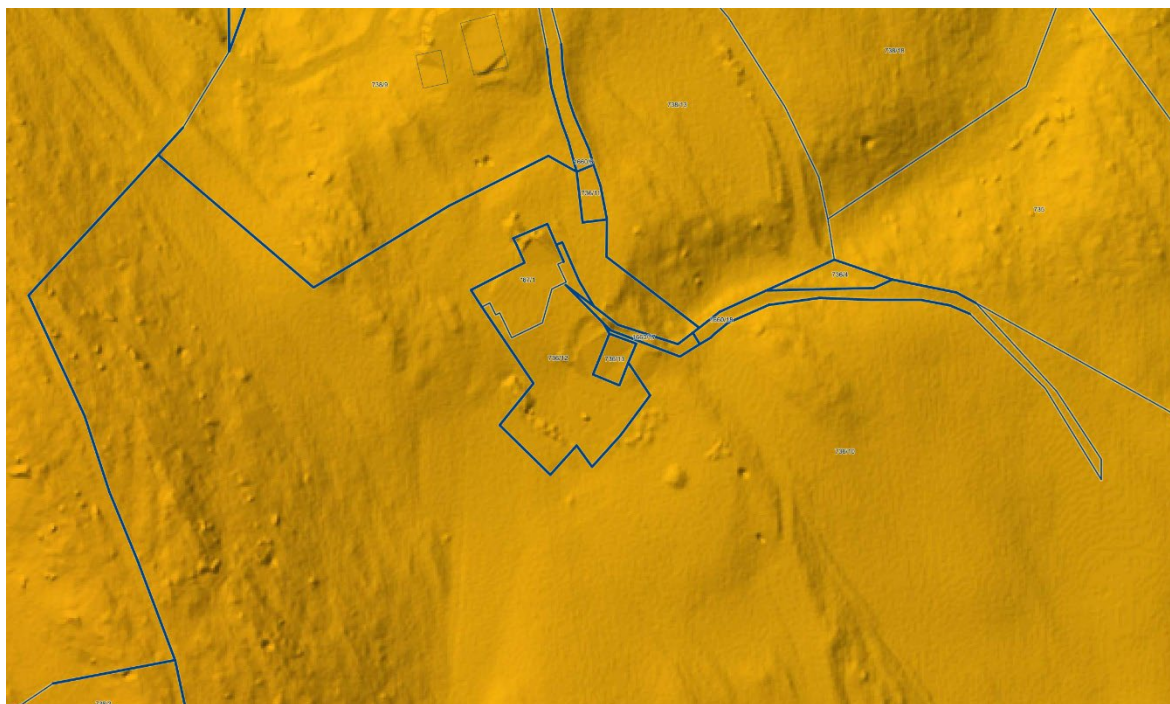
Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet pozidanega ter sorodnega zemljišča, trajnega travnika, gozda in ekstenzivnega sadovnjaka (slika 3).



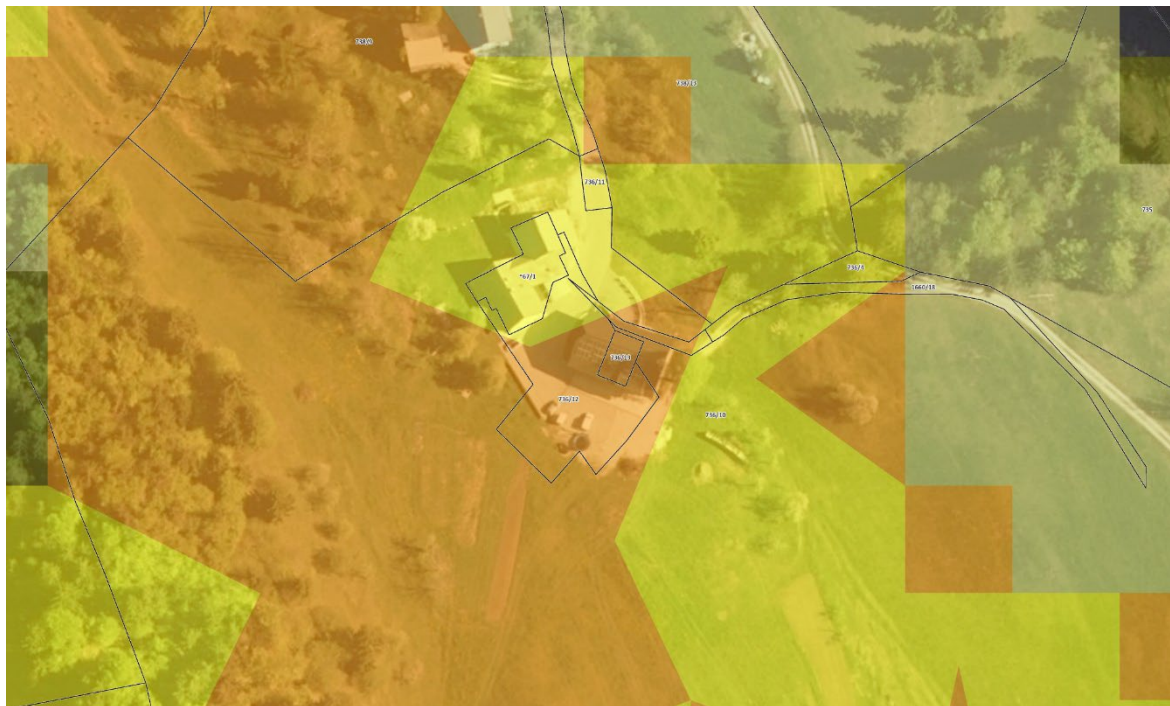
Slika 3: Dejanska raba na območju lokacijske preveritve in okolice (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče; temno zelena = ID 2000 – gozd; oranžna = ID 1222 – Ekstenzivni oz. travniški sadovnjak). Vir: PISO, oktober 2024.

Obravnavana domačija leži v dolinskem dnu razgibanega Žibrškega hribovja na približno 650 m.n.v.. Preoblikovanje in širitev stavbnih površin posamične poselitve posega na zemljišča v EUP ŽI-34 ki so po dejanski rabi (slika 3) trajni travnik z boniteto po GURS 32 in manj.

Obravnavano območje leži v vodovarstvenem območju (občinski nivo): III. Varstveni režim in v območju plazljivosti (plazljivo območje NUV1)



Slika 4: 3D Lidar površje na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: PISO, oktober 2024.



Slika 5: plazljiva območja NUV1 na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: atlas voda, oktober 2024.

UTEMELJITEV

2.1 Identifikacijske številke oz. nazivi (v primerih, kjer ID št. še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21-UPB, št. 11/23, št. 4/24)

2.2 Zemljišča, na katere se nanaša lokacijska preveritev

št. katastrske občine	ime katastrske občine	parc. št.	boniteta po GURS
2010	Žibrše	736/12,736/13 736/10,*67/1	32

Vir bonitete po GURS: PISO, oktober 2024.

2.3 Podatkovni viri

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- ARSO, Atlas okolja, <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- GURS, e-Geodetski podatki, <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- MOP, prostorski informacijski sistem eProstor, dostop do podatkov o prostorskih aktih, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- PISO, prostorski informacijski sistem občin, <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/>
- Atlas voda, DRSV, portal eVode, <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

2.4 Dodatna dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

K elaboratu lokacijske preveritve so bili pridobljeni naslednji dokumenti:

- »GEOTEHNIČNO POROČILO o sestavi temeljnih tal, geoloških, hidrogeoloških razmerah, erozijski ogroženosti in geotehničnih pogojih gradnje »Enodružinske stanovanjske hiše« v Žibršah«, Poročilo št.: 44GF/2025, podjetja GEOGAIA d.o.o., Idrijska cesta 42, 1360 Vrhnika
- Mnenje: »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«. Ki gs je izdala: KGZ Ljubljana, oddelek za kmetijsko svetovanje, št. Mnenja: 718/22-11949, datum: 9.6.2025

2.5 Namen v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- **zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;**
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

PODROBNA UTEMELJITEV

3.1 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

V skladu z veljavnim PA **znaša površina izvirnega stavbnega zemljišča** posamične poselitve v EUP ŽI-34 **1.498 m²**.

Za potrebe investitorjeve namere **se izvirno stavbno zemljišče** posamične poselitve v EUP ŽI-34 **poveča** na način, da je omogočena racionalna umestitev in gradnja stanovanjske hiše (slika 6, preglednica 1):

– **stavbno zemljišče posamične poselitve** se preoblikuje tako, **da se poveča za skupno 290 m², kar je manj kot 20%** (19.36%) izvirnega stavbnega zemljišča (1498m²);

kar je **v skladu** z določili 135. člena ZUreP-3.



Slika 6: Preoblikovanje oz. povečanje stavbnih površin posamične poselitve v EUP ŽI-34 v občini Logatec (modri poligon = povečanje stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Logatec, MOP, oktober 2024.

Preglednica 1: Bilanca preoblikovanja in povečanja stavbnih površin posamične poselitve v EUP ŽI-34 v občini Logatec

EUP	površina izvirnega stavbnega zemljišča (m ²)	površina preoblikovanja stavbnega zemljišča (m ²)	površina povečanja stavbnega zemljišča (m ²)	% izvirne površine stavbnega zemljišča
ŽI-34	1498		290	19,36

Preoblikovanje-povečanje in širitev stavbnih površine posamične poselitve posegata v EUP OP-2 s PNRP K1 (najboljša kmetijska zemljišča) na zemljišče s parc. št. 736/10, k.o. 2010 – Žibrše.

3.2 Utemeljitev izpolnjevanja prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

Družina se ukvarja z osnovno kmetijsko dejavnostjo in tudi gospodarsko dejavnostjo. Z željo po boljšem bivanjskem standardu za življenje in delo družine ter v želji po ohranjanju družinske tradicije načrtujejo razvoj kmetije tudi z izgradnjo nove stanovanjske hiše.

Obravnavano območje lokacijske preveritve je z veljavnim OPN opredeljeno s PNRP A – površine razpršene poselitve, kjer v 65. členu PIP za gradnjo na površinah razpršene poselitve kot osnovne dejavnosti omogoča bivanje, kmetijstvo in gozdarstvo ter spremljajoče dejavnosti, ki služijo tem območjem.

3.3 Utemeljitev izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena (ohranjanje posamične poselitve) ZUreP-3

»

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: – se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih, «

Obstoječa posamična poselitev je domačija v Žibršah, razloženem podeželskem naselju večih zaselkov in številnih samotnih kmetij v osrednjem delu Žibrškega hribovja. Zaselki in samotne kmetije so v obliki gruč ob komunikacijah, položajno glede na terenske značilnosti, dominante pa so blizu naselij ali postavljene samostojno. Tlorisi domačij so podolžni, stavbe pritlične ali nad kletmi v pobočju, strehe so dvokapne, strme, večinoma s čopi.

Obravnavana domačija leži v travnatem dolinskem dnu na približno 650 m n.v., in predstavlja samotno kmetijo, ki je značilen tip poselitve v naselju. Na stavbnih površinah domačije je poleg stanovanjske hiše več gospodarskih objektov, ki so namenjeni osnovni kmetijski dejavnosti in gospodarski dejavnosti. Družina načrtuje razvoj kmetije tudi z izgradnjo nove stanovanjske hiše.

Zaradi obstoječega stavbnega fonda in neustrezne oblike zemljišč namenjenih Površinam razpršene poselitve - A, ni razpoložljivih stavbnih površin, ki bi investitorju omogočale racionalno umestitev in gradnjo nove stanovanjske hiše. S to lokacijsko preveritvijo se poveča stavbno zemljišče posamične poselitve tako, da omogoča smotrno umestitev željene nove hiše za potrebe investitorja.

Zaradi dejstva, da nove površine stavbnega zemljišča ne presegajo obsega obstoječih za več kot 20% ter načina umestitve stanovanjske hiše v prostor, se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve – domačija v gruči, ki je funkcionalno, pomensko in oblikovno zaokrožena celota (slika 4); oblikovanje stavbe po določilih prostorskega akta, pa bo prispevalo k ohranjanju arhitekturnega vzorca posamične poselitve.

»

– je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,

«

Obstoječa posamična poselitev ima zagotovljeno priključitev na javno elektroenergetsko in TK omrežje ter dostop na javno pot. Pitna voda in druga komunalna oprema se zagotavljajo samooskrbno.

Za predvideno stanovanjsko hišo se bo dostop na cesto zagotavljal preko obstoječega dovoza, stavba bo preko novih priključkov priključena na obstoječe elektroenergetsko in TK omrežje, oskrbo s pitno vodo in drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 158. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

»

– se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in

«

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal, saj bo nameravana gradnja stanovanjska hiša, ki bo namenjena bivanju, kar bo omogočalo ohranitev posamične poselitve.

»

– so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

«

Obravnavana posamična poselitev je na vodovarstvenem območju III. varstvenega režima in erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi (plazljivo območje NUV1). Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje ter ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje vpliva gradnje na erozijske procese na danem območju, bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

POVZETEK KRITERIJEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Občina ima sprejet OPN.	■	□	□
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v povezavi z 280. členom ZUreP-2).	■	□	□
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	■	□	□
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	■	□	□
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.	■	□	□
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	■	□	□
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	■	□	□
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	■	□	□
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	■	□	□
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	■	□	□

3.4 Utemeljitev iz strokovnih mnenj

Povzetek ugotovitev geomehanskega poročila

Na območju predvidene novogradnje enodružinske stanovanjske hiše v Žibršah so bile analizirane geološke, hidrogeološke, geomehanske in erozijske razmere. Parcela se nahaja na območju širšega (III.) varstvenega pasu vodovodnega zajetja Logatec in na območju s srednjo do večjo verjetnostjo plazljivosti (NUV1), zato je bilo geotehnično poročilo izdelano skladno s smernicami MOP.

Temeljna tla so pod tanko plastjo travne ruše in glinaste preperine sestavljena iz stabilne dolomitne podlage (T_{32+3}), ki je na območju gradnje plitvo pod površjem in primerna za gradnjo. Naklon terena je položen ($<15^\circ$), teren pa ne kaže znakov izvirov ali močil.

Nosilnost tal je ustrezna, predlagana je izvedba temeljenja na utrjeni tamponski blazini, pri čemer se pričakujejo posedki do največ 15 mm. Gradnja se predvideva na območju tipa tal "A" (po SIST EN 1998-1), kar omogoča visoko potresno varnost. Odvajanje meteornih in fekalnih vod bo izvedeno preko obstoječe infrastrukture (kanalizacija, čistilna naprava, ponikovalnica).

Poročilo zaključuje, da je gradnja objekta na tem območju varna in tehnično izvedljiva brez potrebe po dodatnih omilitvenih ukrepih, ob upoštevanju osnovnih priporočil in sprotnem spremljanju morebitnih sprememb v terenskih razmerah med gradnjo.

Povzetek mnenja agronoma (KGZS)

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, izpostava Logatec, je podala pozitivno mnenje o utemeljenosti spremembe namenske rabe dela kmetijskega zemljišča (parcela št. 736/10, k.o. Žibrše) za gradnjo stanovanjske hiše v sklopu kmetije K[REDACTED].

Kmetija obsega 13 ha kmetijskih zemljišč, pretežno trajnega travinja, in je usmerjena v govedorejo (pitana teleta). Na kmetiji živi večgeneracijska družina, nosilka kmetije je P[REDACTED] K[REDACTED]. Kmetija ima ustrezno strojno opremljenost in evidentiran potencialni prevzem nasledstva. Gradnja nove stanovanjske hiše je nujna za reševanje stanovanjskega vprašanja in nadaljnji razvoj kmetije.

Zemljišče, ki je predmet spremembe, ima boniteto 32 točk in se nahaja ob že zazidljivem območju. Gre za manj rodovitno obrobno parcelo, ki ni primerna za intenzivno kmetijsko rabo. Sprememba rabe zemljišča ne bo bistveno vplivala na kmetijsko pridelavo, temveč bo krepila dolgoročni obstoj in razvoj kmetije. KGZS meni, da je izguba zemljišča zanemarljiva v primerjavi s koristjo, ki jo prinaša ureditev stanovanjskih pogojev za kmetijo.

ZAKLJUČEK

Z izpolnjevanjem pogojev glede upoštevanja določil 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve, prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, fizičnih lastnosti zemljišč in pravnih režimov na tem območju ter drugega odstavka 135. člena ZUreP-3 – stavbna zemljišča posamične poselitve v EUP ŽI-34 se povečajo za 290 m² oz. za 19,36 % izvirne površine stavbnih zemljišč – smatramo, da je nova določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi utemeljena in s tem dopustna.

GRAFIČNI DEL ELABORATA

- prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve (pdf)
- prikaz povečanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (pdf)
- prikaz novega območja posamične poselitve (pdf)

PRILOGE

- GEOTEHNIČNO POROČILO o sestavi temeljnih tal, geoloških, hidrogeoloških razmerah, erozijski ogroženosti in geotehničnih pogojih gradnje »Enodružinske stanovanjske hiše« v Žibršah, s št: 44GF/2025, datum: maj 2025
- Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva, št: 718/II-11949, datum: 9.6.2025
- območje lokacijske preveritve (nam_lp_tip - shapefile)
- prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve (obm_lp_izv - shapefile)
- prikaz ZK (parcele - shapefile)

