



Občina Logatec

LOKACIJSKA PREVERITEV

---

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OBMOČJE  
POSAMIČNE POSELITVE V EUP RO-37**



**Projekt:** ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za območje posamične poselitve v EUP RO-37

**Naročnik:** Zasebni

Kliknite ali tapnite tukaj, če želite vnesti besedilo.

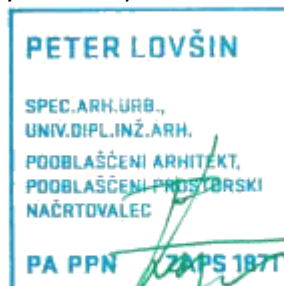
Kliknite ali tapnite tukaj, če želite vnesti besedilo.

**Izdelovalec:** Urbania, prostorske rešitve d. o. o.

Koseška cesta 8

1000 Ljubljana

**Odgovorni vodja izdelave:** Peter Lovšin, spec. arh. urb., univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1871 PA PPN



**Sodelavka:** Meta Zgonec, dipl. inž. kraj. arh.

## KAZALO VSEBINE

1	UVOD .....	3
1.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE.....	3
1.2	OBMOČJE OBDELAVE .....	4
2	UTEMELJITEV .....	6
2.1	Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorsko informacijskega sistema za izvorno območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev .....	6
2.2	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve .....	6
2.3	Seznam podatkovnih virov .....	6
2.4	Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata .....	6
2.5	Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve .....	7
3	PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	8
3.1	Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve .....	8
3.2	Navedba veljavnih prostorsko izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve .....	8
3.3	Grafični izsek območja, ki dokazuje da gre za posamično poselitve ali za namensko rabo, ki šteje za kot posamična poselitve.....	18
3.4	Opis predlagane sprememb območja posamične poselitve .....	20
3.5	Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3.....	22
4	GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE .....	30
4.1	Grafični del elaborata LP .....	30
5	VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga) .....	31
5.1	Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja .....	31
5.2	Izvorno območje.....	32
5.3	Izsek parcel .....	33
6	PRILOGE.....	34
6.1	Geološko geomehanski elaborat.....	34

## 1 UVOD

### 1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3) v 134. členu pravi, da je lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Instrument lokacijske preveritve omogoča:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3),
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3),
- omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3).

Predmetna lokacijska preveritev se izdelava za potrebe določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v skladu s 135. členom ZUreP-3, ki omogoča povečanje, zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg območja, ki je kot izvorno določeno v veljavnem občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN).

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presežati 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določeno območje stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

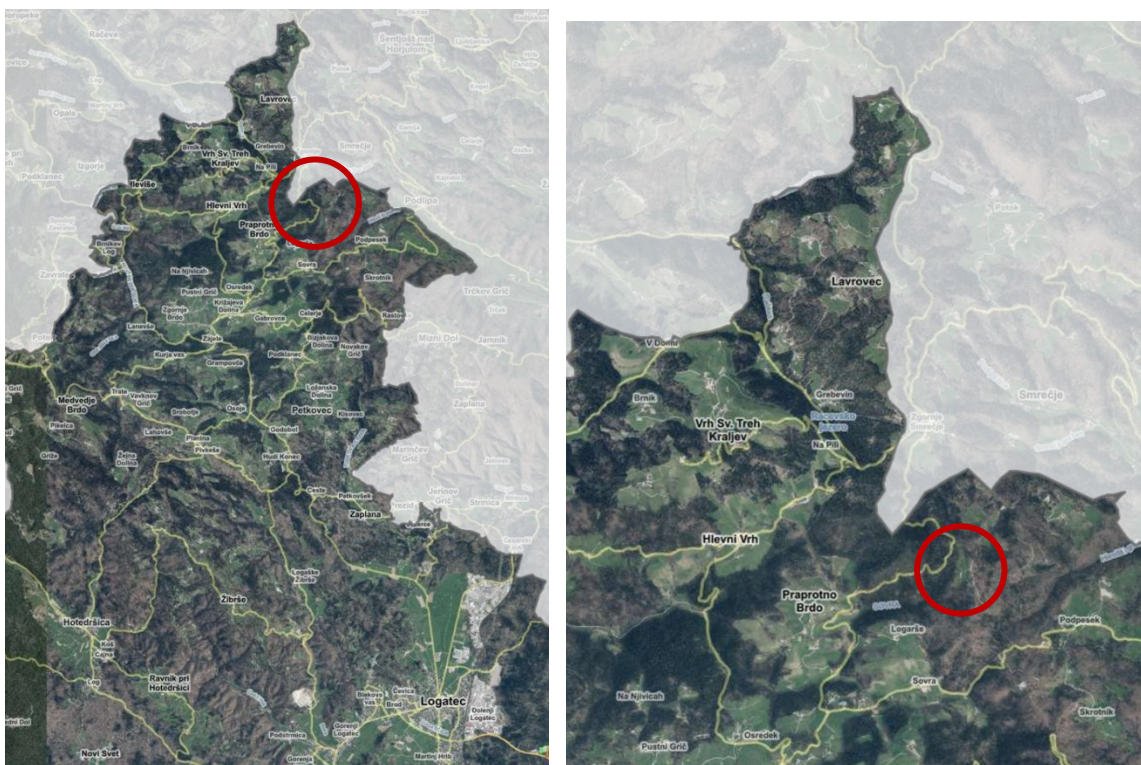
Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3. Prav tako so bila upoštevana Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018) in Tehnična pravila za pripravo prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za naravne vire in prostor, z dne 8. 12. 2023).

Namen lokacijske preveritve je ustvariti primerno pravno podlago za širitev in preoblikovanje (izvzem in širitev) stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvorno območje določeno v veljavnem OPN. S tem bodo zagotovljeni pogoji za izvedbo investicijske namere in sicer legalizacijo kmetijskega objekta ter ohranjanje obstoječih dejavnosti na območju – bivanje in kmetijstvo. Lokacijska preveritev je izdelana na pobudo investitorja.

## 1.2 OBMOČJE OBDELAVE

Obravnavano območje posamične poselitve, ki je predmet elaborata lokacijske preveritve, leži na hribovitem območju severnega dela Občine Logatec.

Na širšem območju lokacijske preveritve je prisoten tradicionalen vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja.



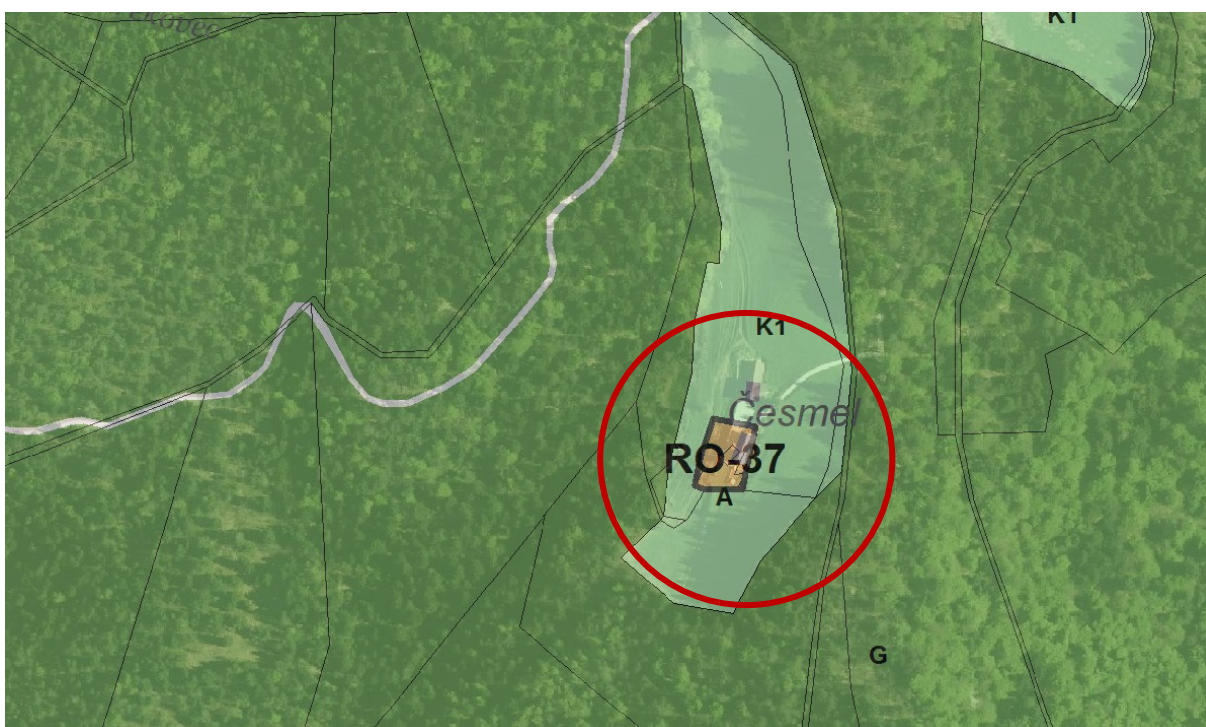
Slika 1 – Prikaz širšega območja lokacijske preveritve na DOF (vir: PISO)

Ožje območje lokacijske preveritve se nahaja na parcelni številki 1172, 1174 in \*82 k.o. Rovte. V veljavnem OPN Logatec ima enota urejanja prostora, ki se smatra kot izvorno območje lokacijske preveritve, oznako RO-37. Podrobna namenska raba na zemljiščih, ki so del lokacijske preveritve, pa je naslednja:

- A – območja razpršene poselitve – parc. št. \*82, 1172 – del, 1174 – del, k.o. Rovte,
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča – parc. št. 1172 – del, 1174 – del, k.o. Rovte.



Slika 2 – Prikaz ožjega območja lokacijske preveritve na DOF (vir: PISO)



Slika 3 – Prikaz območja lokacijske preveritve (vir: veljaven OPN, PIS; DOF, GURS)

## 2 UTEMELJITEV

### 2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorsko informacijskega sistema za izvorno območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Na območju, kjer se nahaja predmetna lokacijska preveritev, velja:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 10/12; Uradni list RS, št. 97/12; Logaške novice, št. 12/12; Logaške novice, št. 7-8/13; Uradni list RS, št. 110/13; Logaške novice, št. 12/14; Uradni list RS, št. 17/15; Uradni list RS, št. 53/15; Uradni list RS, št. 57/15; Logaške novice, št. 11/16; Logaške novice, št. 11/18; Logaške novice, št. 6/20; Logaške novice, št. 10/20; Logaške novice, št. 5/21; Logaške novice, št. 11/23; Logaške novice, št. 4/24)

Za izvorno območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, v prostorskem informacijskem sistemu ni podatka o potrjenih lokacijskih preveritvah.

### 2.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

Lokacijske preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve se nanaša na zemljišča:

Parcelna številka: 1172 – del, 1174 – del, \*82  
Katastrska občina: 2008 – Rovte

### 2.3 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri podatkov:

- Atlas okolja. 2025. <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>,
- Atlas voda. 2025. <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>,
- MNVP prostorsko informacijski sistem. 2025. <https://pis.eprostora.gov.si/>,
- Piso. 2025. <https://www.geoprostora.net/piso/>,

### 2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena navedena dokumentacija:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju: OPN Logatec)

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

Namen lokacijske preveritve je sprememba obsega stavbnega zemljišča, kot je določeno v OPN, zaradi ohranjanja posamične poselitve v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

### 3 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

#### 3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamične poselitve se, kot izhaja iz OPN Logatec, nahaja v EUP RO-37.

Izvorno območje posamične poselitve meri 1271 m<sup>2</sup> in obsega parcele št. 1172 – del, 1174 – del, \*82, vse k.o. Rovte. Na območju posamične poselitve se nahaja obstoječ stanovanjski objekt.

Podrobna namenska raba prostora izvirnega območja je A – površine razpršene poselitve.

#### 3.2 Navedba veljavnih prostorsko izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve

Na območju, za katerega je izdelana predmetna lokacijska preveritev, veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 10/12, 12/12, 7-8/13, 12/14, 11/16, 11/18, 6/20, 10/20 in Uradni list, št. 97/12, 110/13, 17/15, 53/15, 57/13).

V nadaljevanju so navedena relevantna določila iz strateškega in izvedbenega dela OPN Logatec, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve.

### STRATEŠKI DEL OPN

#### 8. člen (cilji prostorskega razvoja)

*(12) Ohranja se območja razpršene poselitve. Nadgrajevanje prepoznavnosti prostora Logatca in podeželskih območij občine, krajine in grajenih struktur, ustvarjanje novih kvalitete v prostoru in ohranjanje naravnih kakovosti se zagotavlja z usmerjanjem novogradenj predvsem na območja obstoječih naselij, s sanacijo razvrednotenih območij, s pazljivim umeščanjem novih ureditev in objektov v krajino ter z ohranjanjem kmetijske rabe prostora in prvin krajinske prepoznavnosti, predvsem razpršene poselitve kot območij avtohtone oblike poselitve.*

#### 9. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

*(5) Območje ohranjanja poselitve vključuje poselitveni del, ki zajema območje vse od severnega dela občine proti jugu Planinskega polja ter Logaške planote in Logaškega ravnika na vzhodu.*

#### 24. člen (okvirna območja razpršene poselitve)

*(1) Naselja, ki obsegajo nizko gostoto in njihov avtohton poselitveni vzorec v krajini, predstavljajo samotne kmetije, zaselki, in razdrobljeni, razpršeni in raztreseni objekti ali skupine objektov. Naselja razpršene poselitve so tudi demografsko ogrožena. Prikaz območja razpršene poselitve je v grafičnem delu strateškega dela: Vrh Sv. Treh Kraljev, Hlevišče, Hlevni vrh, Lavrovec, Medvedje Brdo, Novi Svet, Petkovec, Praprotno Brdo, Ravniki pri Hotedršici, Rovtarske Žibrše.*

*(2) Na celotnem območju občine se ohranijo območja razpršene poselitve, ki so se oblikovala kot avtohtoni poselitveni vzorec: zaselki dveh do treh kmetij na izravninah ali na pomolu; posamezne kmetije v celkih; lovske, gozdarske kočice in planinski domovi; žage in mlini; gostinski objekti izven strnjanih naselij; objekti s posebnimi kulturnimi in simbolnimi pomeni (cerkve, kapelice, spomeniki, znamenja); samotne kmetije in zaselki; kmetijske stavbe in njihove skupine (kozolci, čebelnjaki, seniki, lope); objekti komunalne infrastrukture; turistični, rekreacijski in športni objekti.*

(3) Pri načrtovanju in urejanju podeželskih naselij se zagotovita izboljšanje razmer za delo in bivanje ter opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti ter možnost razvoja podjetništva na podeželju (storitvene in manjše obrtne dejavnosti, ki so združljive z bivalnim okoljem). V podeželskih naseljih se razpoložljiva stavbna zemljišča prednostno namenjaajo gradnji za potrebe kmečkih in polkmečkih gospodarstev ter za razvoj dopolnilnih dejavnosti, vključno s turistično ponudbo.

26. člen (usmeritve za razvoj poselitve)

(1) Ohranjanje poselitve pomeni, da se v območjih razpršene poselitve praznjenje preprečuje tako, da se spodbuja ohranjanje ekstenzivnega kmetijstva in razvoj dopolnilnih dejavnosti, kot so drobna obrt, domača obrt, čebelarstvo, kmetije odprtih vrat, ipd.

(2) Na območjih razpršene poselitve se zagotavljajo zadostne površine za stanovanjsko gradnjo in za potrebne okoljsko sprejemljive dejavnosti v obsegu, ki je potreben za ohranjanje poselitve.

(3) V centralnih naseljih se za ohranjanje poselitve zagotavljajo površine in vzpodbujajo umestitve vseh vrst oskrbnih in storitvenih dejavnosti.

30. člen (kmetijstvo)

(1) V občini Logatec kmetijska zemljišča zavzemajo slabo petino vseh površin. Lažje dostopna so kmetijska zemljišča na Logaškem in Planinskem polju, za ostala kmetijska zemljišča v hribovitih predelih občine je značilna težja dostopnost in posledično težja obdelava.

(2) Kmetijstvo v občini nima razvojnih perspektiv, prevladujejo predvsem polkmetije. Zaradi slabih naravnih pogojev med kmetijskimi površinami močno prevladujejo travniki.

(3) Kmetijstvo se ohranja kot ekstenzivna panoga. Na hribovitih območjih se kmetijska zemljišča ohranjajo kot kvalitetna krajina in v obsegu kmetijskih gospodarstev.

(4) Celovita prenova pomeni tudi selitev posameznih kmetijskih dejavnosti izven mestnega središča na nove lokacije ob severni vpadnici.

### **Skladnost s strateškim delom OPN**

Stavbno zemljišče se preoblikuje in razširi z namenom legalizacije kmetijskega objekta in določitev stavbnega zemljišč na manjšem delu obstoječega stanovanjskega objekta.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se bo omogočilo ohranjanje razpršene poselitve na severnem delu občine kar je skladno z navedbami 8. in 9. člena strateškega dela OPN in sicer, da se območja razpršene poselitve ohranja ter, da ohranjanje poselitve zajema poselitveni del od severnega dela občine proti jugu Planinskega polja. Območje stavbnega zemljišča obstoječe razpršene poselitve v enoti urejanja prostora RO-37 se preoblikuje in razširi z namenom ohranjanja obstoječe dejavnosti na območju, bivanja in kmetijstva. Sprememba je skladna s 24. členom, ki navaja, da se na celotnem območju občine ohranja območja razpršene poselitve, ki so se oblikovala kot avtohtoni poselitveni vzorec. Gre za samotno kmetijo s stanovanjskim in kmetijskimi objekti. Razpršena poselitev se tako ohranja kot avtohtoni poselitveni vzorec, ki prispeva k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine.

Skladno s 26. členom bo sprememba preprečila praznjenje območja in spodbudila ohranjanje ekstenzivnega kmetijstva in razvoj dopolnilnih dejavnosti. Prav tako se bodo tako zagotovile zadostne površine za izvajanje obstoječe dejavnosti – kmetijstva, ki se bo skladno s 30. členom ohranjalo kot ekstenzivna panoga.

Predvidena sprememba je skladna s strateškimi usmeritvami občine.

**IZVEDBENI DEL OPN**

44. člen (enote urejanja prostora)

(1) Območje prostorskega načrta se deli na enote urejanja prostora (EUP). Znotraj posamezne enote urejanja prostora je lahko določena podenota.

(2) V grafikah se enota urejanja označi z enolično oznako, ki vsebuje črkovno oznako EUP in zaporedno številko EUP.

45. člen (namenska raba prostora)

(1) Na območju občine so določene naslednje namenske rabe prostora:

Preglednica 2: Prikaz kategorij namenske rabe prostora

<b>OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE</b>	<b>OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE</b>	<b>Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba glede na tipologijo gradnje</b>
<b>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b>	<b>S – OBMOČJA STANOVANJ</b>	
	<i>SS – stanovanjske površine</i>	<i>SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava</i>
		<i>SSn – urbana strnjena stanovanjska pozidava</i>
		<i>SSv – urbana večstanovanjska pozidava</i>
	<i>SB – stanovanjske površine za posebne namene</i>	<i>SB – stanovanjske površine za posebne namene</i>
	<i>SK – površine podeželskega naselja</i>	<i>SKs – površine podeželskega naselja, mešano kmetije in stanovanjske hiše</i>
		<i>SKg – površine podeželskega naselja, le kmetijsko gospodarski objekti</i>
	<i>SP – površine počitniških hiš</i>	<i>SP – površine počitniških hiš</i>
	<b>C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI</b>	
	<i>CU – osrednja območja centralnih dejavnosti</i>	<i>CU – osrednja območja centralnih dejavnosti</i>
	<i>CD – druga območja centralnih dejavnosti</i>	<i>CDi – dejavnosti izobraževanja, vzgoje in športa</i>
		<i>CDk – kulturna dejavnost, javna uprava, gasilski dom, mlin</i>
		<i>CDv – verski objekti s pripadajočimi ureditvami</i>
		<i>CDo – trgovske, oskrbne, poslovno – storitvene, gostinske dejavnosti, manjša obrt</i>
	<b>I – OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI</b>	
		<i>IG – gospodarske cone</i>
		<i>IK – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo</i>
	<b>B – POSEBNA OBMOČJA</b>	
		<i>BT – površine za turizem</i>
		<i>BC – športni centri</i>
	<b>Z – OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN</b>	
		<i>ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport</i>

		ZP – parki
		ZD – druge urejene zelene površine
		ZK – pokopališča
	P – OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN	
		PC – površine cest
		PŽ – površine železnic
		PO – ostale prometne površine
	E – OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE	
		E - območja energetske infrastrukture
	O – OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE	
		O - območja okoljske infrastrukture
	A – POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE	
		A - površine razpršene poselitve
<b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</b>	K – OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	
		K <sub>1</sub> – najboljša kmetijska zemljišča
		K <sub>2</sub> – druga kmetijska zemljišča
<b>OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ</b>	G – OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ	
		G – gozdna zemljišča
		GP – varovalni gozd
		GR – gozd s posebnim namenom - gozdni rezervat
<b>OBMOČJA VODA</b>	V – OBMOČJA VODA	
		VC – celinske vode
		VI – območja vodne infrastrukture
<b>OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ</b>	L – OBMOČJA MINERALNIH SUROVIN	
		LN – površine nadzemnega pridobivalnega prostora
	N – OBMOČJA ZA POTREBE VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	
		N – območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
	f – OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE ZUNAJ NASELIJ	
		f – območja za potrebe obrambe zunaj naselij

Splošni prostorski izvedbeni pogoji

46. člen (vrste dopustnih gradenj in drugih del)

(1) Če ta prostorski načrt ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine Logatec dopustni naslednji posegi v prostor:

- novogradnja (tudi prizidava),
- rekonstrukcija,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- sprememba namembnosti in
- priprava zemljišča za gradnjo.

(2) Rekonstrukcija objekta, prizidava in vzdrževanje objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih.

- (3) Na zakonito zgrajenih objektih, ki po namembnosti niso skladni z namensko rabo prostora, so dopustna vzdrževalna dela, odstranitev objektov in sprememba namembnosti. Spremembe namembnosti objektov so dovoljene le v veljavno namensko rabo prostora.
- (4) Prizidave so dopustne, če se z gradnjo ne preseže predpisanih maksimalnih gabaritov objekta kot celote.
- (5) Če veljavni varstveni režimi ali drugi predpisi ne prepovedujejo, je na celotnem območju občine, v vseh EUP, ne glede na ostala določila tega prostorskega akta, dovoljena gradnja objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture (objekti po CC-SI: 21 Objekti prometne infrastrukture ter 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi).
- (6) Kjer je dovoljena gradnja prenosnih in distribucijskih omrežij (gospodarske javne infrastrukture), je skupaj z izgradnjo omrežij dovoljeno poleg samih cevovodov ali vodov graditi tudi pripadajoče objekte in skladno s sektorskimi predpisi tudi postavitve varnostnih ograj ali drugih pomožnih objektov in naprav varovanja.
- (7) Na območju celotne občine je, ne glede na ostala določila tega prostorskega akta, dovoljeno izvajanje ukrepov in gradnja objektov in naprav za varovanje pred naravnimi nesrečami ter naprav za zaščito in reševanje.
- (8) Pri vseh, po tem odloku dopustnih objektih, je izven poplavnih območij dovoljena gradnja podzemnih etaž (kleti (K)), kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov. Zato se kleti, kot dopustne etaže, ne upoštevajo pri določanju največje etažnosti.
- (9) Če veljavni varstveni režimi ali drugi predpisi ne prepovedujejo, je na celotnem območju občine dopustna gradnja objektov in naprav za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov ...) ter ureditve dostopov za invalide (tudi gradnje zunanjih dvigal na obstoječih objektih).

#### 4.7. člen (velikost in oblika zemljišča, namenjenega za gradnjo)

- (1) Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti in velikosti objekta ter predpisanim faktorjem (FZ, DZP, FI).
- (2) Na gradbeni parceli se poleg zahtevnih in manj zahtevnih objektov lahko gradijo tudi enostavni in nezahtevni objekti, skupaj do dovoljenih predpisanih faktorjev (FZ, DZP, FI).
- (3) Parcelacija zemljišča, na katerem že stoji objekt, ni dovoljena, če bi se s parcelacijo zemljišče obstoječega objekta zmanjšalo do te mere, da bi bili preseženi predpisani faktorji (FZ, DZP, FI).
- (4) Zemljišče, namenjeno za gradnjo, lahko leži v več enotah urejanja prostora. Prav tako lahko leži v različnih podrobnih namenskih rabah prostora. V takem primeru se upošteva pogoje tiste podrobne namenske rabe prostora, v kateri se nahaja večji del objekta.
- (5) Pred začetkom gradnje objektov v pobočjih, kjer je naklon pobočja večji od 25 %, je treba predhodno opraviti geomehansko preveritev nosilnosti tal.

#### 4.8. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

- (1) Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, nad in pod terenom, mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 4 metre, nezahtevnih in enostavnih objektov pa najmanj 1,5 metra, če ni z regulacijskimi linijami določeno drugače. Za odmik od objekta se šteje najbolj izpostavljen del objekta.
- (2) Objekte, razen stanovanjskih stavb, je dopustno graditi tudi do parcelne meje, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt, in so izpolnjene bistvene zahteve.
- (3) Stanovanjske stavbe je dopustno graditi tudi do 1,5 metra od meje sosednje parcele, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt, in so izpolnjene bistvene zahteve.
- (4) V območju podrobnejše namenske rabe »SSn – urbana strnjena stanovanjska pozidava« je dopustno vrstne hiše graditi do skupne parcelne meje med objektoma v strnjenem nizu, če so izpolnjene bistvene zahteve.
- (5) Izjemoma je stanovanjske stavbe dopustno graditi do parcelne meje, če:

- gre za tip gradnje v strnjenem nizu ali gruči, ali kadar je način gradnje ob meji zemljišča parcele značilen za naselje,
  - je taka gradnja določena z regulacijskimi linijami,
  - je tako določeno v podrobnejšem načrtu.
- (6) Gradnja gradbeno inženirskih objektov gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja do parcelne meje, brez soglasij lastnikov sosednjih parcel.
- (7) Na objektih, ki mejijo na javne površine (trgi ali pločniki), je na podlagi soglasja Občine Logatec, dopustno graditi napušče, nadstreške in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože) tako, da s konzolnim previsom segajo tudi nad javno površino. Konzolni previsi stavbnih delov morajo biti dvignjeni najmanj 5 metrov nad koto tal. Previsi objektov nad javnimi površinami morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin (dež, sneg, ledene sveče), in da ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.
- (8) Manjši odmik objekta od parcelne meje, kot je določen v tem členu, je brez soglasja lastnikov sosednjih parcel dopusten takrat, kadar se na mestu poprej odstranjenega zakonito zgrajenega objekta postavi nadomestni objekt oziroma se ta rekonstruira tako, da se ne povečajo zunanji gabariti ali spremeni namembnost. Za nadomestno gradnjo velja izjema le, kadar velikost parcele, namenjene gradnji, ali drugi predpisi ne omogočajo odklikov, ki jih določa ta odlok.
- (9) Če lastnika sosednjih zemljišč pisno soglašata, se lahko ograje in podporni zidovi postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, morajo biti ograje in podporni zidovi od sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj toliko, da se z gradnjo ne poseže na tuje zemljišče. Če je sosednje zemljišče občinska cesta, je najmanjši odmik ograje in podpornega zidu od cestišča 2 metra, oziroma skladno s projektnimi pogoji in mnenjem upravljavca.
- (10) Med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot na uvoz ali do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti ustrezen prostor, na katerem se lahko merodajno vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže.

#### 50. člen (velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin)

- (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 m<sup>2</sup> zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 5 m<sup>2</sup> površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov in najmanj 7,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zelenih površin na stanovanje), ki zagotavljajo večjo kvadrato.
- (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).

#### 55. člen (splošna določila glede oblikovanja objektov)

- (1) Strehe morajo biti krite s kritino v sivi, črni, temno rjavi ali opečnati barvi poljubne obdelave. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. Barva kritine ravne strehe je poljubna. Dovoljene so zelene strehe. Dovoljena je tudi uporaba čopov in zatrepov.
- (2) Pri mansardah je za osvetljevanje dovoljena uporaba frčad, strešnih oken in svetlobnikov. Frčade ne smejo biti višje od višine slemena strehe. Na posamezni strehi morajo biti frčade enakega tipa. Skupna dolžina frčad ne sme presegati 1/3 dolžine strešine.
- (3) Če ni v nasprotju z varstvenimi režimi, je na vseh objektih dopustna namestitev sončnih kolektorjev ali sončnih celic. Namestitev ne sme presegati višine slemena strehe. Priporočena je vgradnja v ravnini strešine.
- (4) Fasade v območjih stanovanj (S), centralnih dejavnosti (C) in razpršene poselitve (A) morajo biti iz spektra belih, sivih ali različnih zemeljskih barv v pastelnih tonih. Dopustni so manjši barvni poudarki v temnejših tonih (npr.: fasadni podstavek itd.). Dopustna je tudi uporaba naravnih materialov – les, kamen, steklo. Barva fasade ne sme biti fluoreescentnih ali kričečih barv. Fasadne obloge iz keramičnih ploščic, fasadne opeke ali opeke iz umetnih snovi, polkrožnih lesenih brun ter zasteklitve s steklenimi opekami, niso dopustne. V dediščinski kulturni krajini in območjih naselbinske dediščine je pri urejanju fasad obstoječih objektov in novogradenj potrebno uporabiti kolorit varovanih objektov, kar potrdi pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine.

#### 65. člen (prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na površinah razpršene poselitve)

Na območjih podrobnejše namenske rabe »A« veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba:	A – površine razpršene poselitve
Podrobna namenska raba:	A – površine razpršene poselitve
Osnovna dejavnost:	- bivanje, kmetijstvo in gozdarstvo ter spremljajoče dejavnosti, ki služijo tem območjem
Spremljajoče dejavnosti:	- predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva, - gostinstvo in turizem, - trgovske dejavnosti, - obrtne dejavnosti, - gasilski dom, - druge dejavnosti (le tiste vrste, ki služijo tem območjem)
Dovoljeni objekti (CC-SI):	- 11100 Enostanovanjske stavbe, - 11210 Dvostanovanjske stavbe,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče (do 200,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li> <li>- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 150,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li> <li>- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (do 200,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li> <li>- 122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li> <li>- 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li> <li>- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li> <li>- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti,</li> <li>- 12420 Garažne stavbe,</li> <li>- 12510 Industrijske stavbe: do 300,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta in da se ne presega dopustnih emisij; do 400,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta za dejavnosti iz oddelka 16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva in da se ne presega dopustnih emisij,</li> <li>- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (omejitev za rezervoarje za nafto in plin: samo enostavni in nezahtevni objekti),</li> <li>- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,</li> <li>- 12620 Muzeji in knjižnice,</li> <li>- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole,</li> <li>- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante,</li> <li>- 12650 Stavbe za šport,</li> <li>- 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe,</li> <li>- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,</li> <li>- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi in nadstrešnice,</li> <li>- 24110 Športna igrišča,</li> <li>- 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,</li> <li>- 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,</li> <li>- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,</li> <li>- 3 Drugi gradbeni posegi</li> </ul>
Stopnja izkoriščenosti (največ):	<u>FZ: 0,4</u>
Zelene površine (najmanj):	<u>DZP: 15%, vsaj 2 drevesi</u>
Največja etažnost in gabariti:	Stanovanjske stavbe: P+1N+M, višina: 11,5 m, Nestanovanjske stavbe: P+1N, višina: 13 m
Oblikovanje:	<p>Stavba podolgovatega tlorisa (z minimalnim razmerjem stranic 1:1,3) oziroma tlorisa, prilagojenega značilnim okoliškim objektom.</p> <p>Dovoljene so manjše pravokotne členitve, ki ohranjajo vtis podolgovatega tlorisa.</p> <p>Če je objekt na strmem terenu (nad 25 %), je pritličje lahko do treh strani vkopano v zemljo. Pri oblikovanju naj se ohranja in poudarja lokalne arhitekturne in krajinske kvalitete.</p> <p>Za ostale objekte oblikovanje ni predpisano – določi se v načrtu arhitekture ali krajinske arhitekture.</p>
Streha:	<p>Dvokapnica z naklonom 30° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranico. Dovoljena je kombinacija dvokapnih streh z ravnimi.</p> <p>Kmetijsko gospodarski (industrijski) objekti imajo, v primeru večjih razponov, lahko bolj položne strehe.</p>

#### *Gradnja omrežij gospodarske javne infrastrukture in pogoji priključevanja*

*74. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo)*

- (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.*

#### *85. člen (erozijska in plazljiva območja)*

- (1) Erozijska in plazljiva območja so prikazana v Prikazu stanja prostora.*
- (2) Na plazljivem območju se v zemljišče ne sme posegati tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin in ogrozila stabilnost zemljišča.*
- (3) Na erozijskih in plazljivih območjih so prepovedani posegi, kot jih določa predpis o vodah.*
- (4) Za vse posege na plazljivih in erozijskih območjih je potrebno pridobiti mnenje pristojne organizacije s področja geomehanike, oziroma pridobiti mnenje pristojnega mnenjedajalca.*
- (5) Pri urejanju kmetijskih zemljišč in z gradnjo kmetijskih ter gozdnih prometnic se ne smejo sprožiti nevarni erozijski procesi, ne smejo se porušiti razmerja na labilnih tleh in se tudi ne sme preprečiti odtoka visokih voda in hudournikov.*

Območje Občine Logatec je kot je navedeno v 44. členu OPN, razdeljeno na enote urejanja prostora (EUP). Za vsako EUP je določena namenska raba prostora in izvedbeni pogoji. Območje predmetne lokacijske preveritve, po veljavnem OPN, leži v EUP RO-37 in OP-1.

Skladno s 45. členom OPN se med območja stavbnih zemljišč uvrščajo tudi A – površine razpršene poselitve, ki predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizko gostoto pozidave in pojavljanjem zaselkov, samotnih kmetij ter manjših naselij.

Na celotnem območju občine Logatec je, skladno s 46. členom, dopustna gradnja novih objektov in drugih posegov v prostor. Velikost gradbene parcele mora biti, skladno s 47. členom, prilagojena namembnosti in velikosti objekta ter predpisanim faktorjem (FZ, DZP, FI). Predpisani faktorji za to območje so natančneje določeni v 65. členu in sicer FZ 0,4 in DZP 15%, vsaj dve drevesi.

Dejavnost na območju lokacijske preveritve je skladna s 65. členom izvedbenega dela, saj gre za ohranjanje bivanja in kmetijstva. Gre za obstoječo enostanovanjsko stavbo in nestanovanjsko kmetijsko stavbo. Stopnja izkoriščenosti zemljišča bo po spremembi skladna z določilom, saj stavbno zemljišče meri 1521 m<sup>2</sup>, pozidano 420 m<sup>2</sup>, kar pomeni 27,6% izkoriščenost. Prav tako bo, skladno s 50. in 65. členom, upoštevan minimalni delež zelenih površin in sicer zagotovljenih bo 15% ter vsaj 2 drevesi. Velikost stavbnih zemljišč je 1521 m<sup>2</sup>, delež zelenih površin pa vsaj 250 m<sup>2</sup> (16%), kar je skladno z določilom. Stavbi ne presegata dovoljene etažnosti in gabaritov kot izhajajo iz 65. člena, prav tako sta oba objekta podolgovatega tlorisa kot je to značilno za okoliško območje. Objekta na območju lokacijske preveritve sta prav tako skladna z določilom glede oblikovanja streh, saj imata dvokapnica z naklonom 30° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranic. S tem se bo ohranjalo prepoznavne značilnosti prostora.

Skladno z 48. členom so zagotovljeni predpisani odmiki od sosednjih zemljišč, saj je objekt, ki je predmet legalizacije od meje sosednjih zemljišč odmaknjen več kot 4 metre.

Upoštevana so splošna določila 55. člena glede oblikovanja objektov in sicer tako, da bo streha kmetijskega objekta v sivi, črni, temno rjavi ali opečnati barvi ter fasada lesena ali v belih, sivih ali različnih zemeljskih barv v pastelnih tonih.

Glede priključevanja predvidenih objektov na gospodarsko javno infrastrukturo bodo upoštevana določila 74. člena. Zemljišče ima dostop do gozdne ceste (št. 04770). Objekt bo priklopljen na obstoječe elektroenergetsko omrežje, ki poteka v bližini. Na območju ni zgrajenega javnega vodovoda, zato bo objekt priključen na lasten sistem (zajetje). Na območju prav tako ni zgrajenega kanalizacijskega sistema, zato bo odvajanje odpadnih komunalnih vod iz objekta urejeno individualno (greznica).

Območje lokacijske preveritve se nahaja na plazljivem območju srednje in velike verjetnosti pojavljanja plazov. Skladno z zahtevami 85. člena bil izdelan Geološko geomehanski elaborat (št. načrta 15-2025, februar 2025, Geoforma d.o.o.), ki je priložen na koncu elaborata. Legalizacija kmetijskega objekta bo potekala skladno z ugotovitvami in določenimi omilitvenimi ukrepi, ki so zapisani v elaboratu v prilogi.

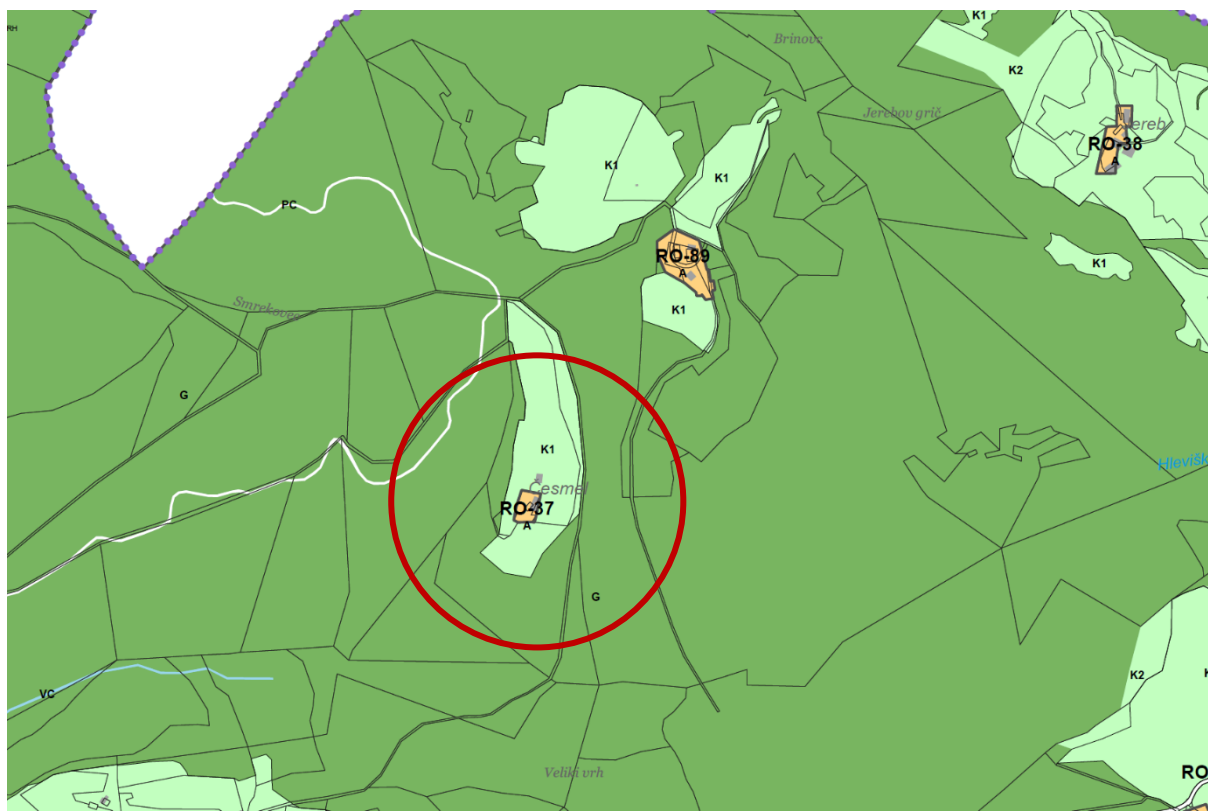
Predvidena sprememba je skladna z usmeritvami in določili izvedbenega dela OPN.

### 3.3 Grafični izsek območja, ki dokazuje da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje za kot posamična poselitev

Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

V 280. členu ZUreP-2 je določeno, da se kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZureP-3), kot so v občinskih prostorskih načrtih določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07).

Na spodnjem prikazu je iz kartografskega dela OPN Logatec razvidno, da gre za območje razpršene poselitve, ki se nahaja na območju enote urejanja prostora (EUP) z oznako RO-37.



3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOTE UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA  
PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- Meja območja enote urejanja prostora
- Meja območja enote urejanja prostora, ki zajema območje Državnega prostorskega načrta
- Meja podenote urejanja prostora
- ..... Meja občine Logatec, januar 2020 (vir: GURS)

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

<p><b>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b></p> <p><b>S</b> Območja stanovanj</p> <p><b>SS</b> Stanovanjske površine</p> <p><b>SR</b> Stanovanjske površine za posebne namene</p> <p><b>SK</b> Površine podeželskega naselja</p> <p><b>SP</b> Površine počitniških hišic</p> <p><b>C</b> Območja centralnih dejavnosti</p> <p><b>CU</b> Osrednja območja centralnih dejavnosti</p> <p><b>CD</b> Druga območja centralnih dejavnosti</p> <p><b>I</b> Območja proizvodnih dejavnosti</p> <p><b>IG</b> Gospodarske cone</p> <p><b>K</b> Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo</p> <p><b>B</b> Posebna območja</p> <p><b>BC</b> Športni centri</p> <p><b>Z</b> Območja zelenih površin</p> <p><b>ZS</b> Površine za oddih, rekreacijo in šport</p> <p><b>ZP</b> Parki</p> <p><b>ZB</b> Druge urejene zelene površine</p> <p><b>ZK</b> Pokopališča</p>	<p><b>P</b> Območja prometnih površin</p> <p><b>PC</b> Površina cest</p> <p><b>PZ</b> Površina železnice</p> <p><b>PO</b> Ostale prometne površine</p> <p><b>E</b> Območja energetske infrastrukture</p> <p><b>O</b> Območja okoljske infrastrukture</p> <p><b>A</b> Površine razpršene poselitve</p> <p><b>R</b> Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)</p> <p><b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</b></p> <p><b>K1</b> Najboljša kmetijska zemljišča</p> <p><b>K2</b> Druga kmetijska zemljišča</p> <p><b>OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ</b></p> <p><b>G</b> Gozdna zemljišča</p> <p><b>GP</b> Varovalni gozd</p> <p><b>GR</b> Gozd s posebnim namenom - gozdni rezervat</p>	<p><b>OBMOČJA VODA</b></p> <p><b>V</b> Površinske vode</p> <p><b>VC</b> Celinske vode</p> <p><b>VI</b> Območja vodne infrastrukture</p> <p><b>OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ</b></p> <p><b>L</b> Območja mineralnih surovin</p> <p><b>LN</b> Površine nadzemnega pridobivalnega prostora</p> <p><b>M</b> Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami</p> <p><b>T</b> Območja za potrebe obrambe zunaj naselij</p> <p><b>PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI</b></p> <p><b>BL 98</b> Oznaka enote urejanja prostora</p> <p><b>BL 98/1</b> Oznaka podenote urejanja prostora</p> <p><b>SSa</b> Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora</p>
---	---	--

Slika 4 – Izsek grafičnega prikaza območja LP na kartografskem delu OPN Logatec (vir: veljaven OPN, PIS)

### 3.4 Opis predlagane sprememb območja posamične poselitve

S predmetno lokacijsko preveritvijo se za namen uskladitve z dejanskim stanjem na območju obstoječega stanovanjskega objekta in legalizacije kmetijskega objekta predlaga preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve na območju EUP RO-37. S tem bi se omogočilo ohranjanje obstoječe dejavnosti na tem območju (bivanje in kmetijstvo). Obe stavbi bi tako bili v območju stavbnih zemljišč.

Opredeljeno območje povečanja stavbnih zemljišč se nahaja severnem robu obstoječih stavbnih zemljišč, ki so v večjem delu po dejanski rabi že pozidana zemljišča. Velikost in oblika obstoječega stavbnega zemljišča ne omogoča načrtovane legalizacije. Kmetijski objekt je že umeščen v prostor v enaki smeri kot obstoječi objekt (daljša stranica objekta vzdolž s plastnicami), s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

Na območju posamične poselitve se izvorno območje RO-37 preoblikuje in poveča tako, da se:

- del nepozidanega stavbnega zemljišča zahodno od obstoječega stanovanjskega objekta na parc. št. 1174, k.o. Rovte, v velikosti 800 m<sup>2</sup>, spremeni iz A – površine razpršene poselitve v K1 – najboljša kmetijska zemljišča – izvzem,
- severno od stanovanjskega objekta na parc. št. 1172, k.o. Rovte, v velikosti 800 m<sup>2</sup>, spremeni iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v A – površine razpršene poselitve – širitev (preoblikovanje),
- severno od stanovanjskega objekta na parc. št. 1172, k.o. Rovte, v velikosti 250 m<sup>2</sup>, spremeni iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v A – površine razpršene poselitve – širitev.

#### Površina izvornega območja:

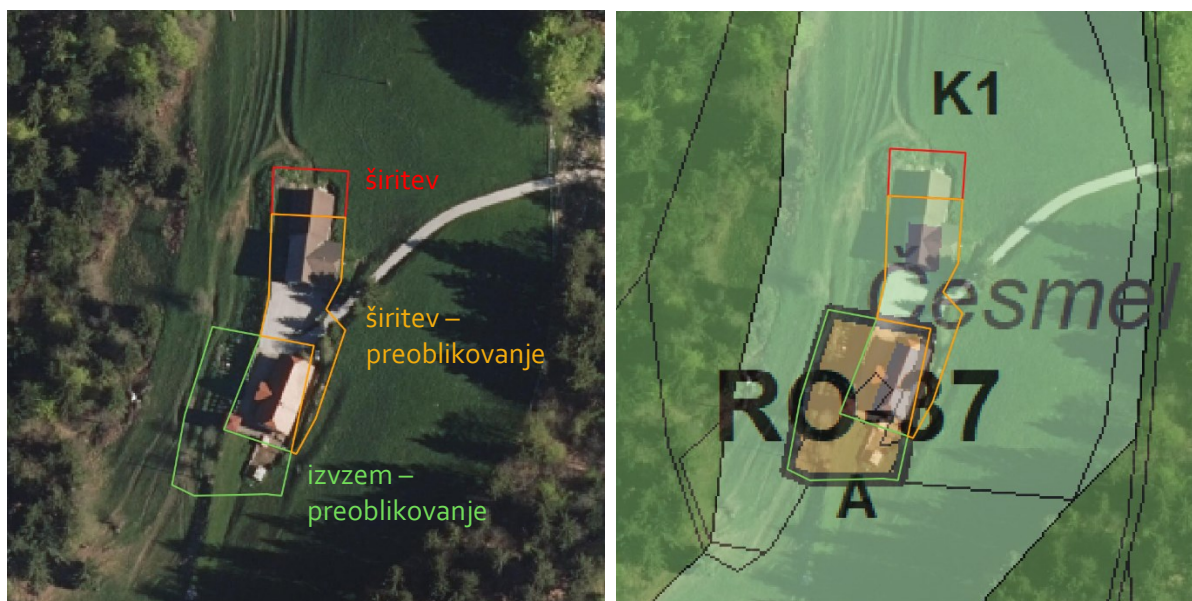
- 1271 m<sup>2</sup>

#### Površine sprememb:

izvzem stavbnega zemljišča – preoblikovanje	- 800 m <sup>2</sup>	/
širitev stavbnega zemljišča – preoblikovanje	+ 800 m <sup>2</sup>	/
širitev stavbnega zemljišča	+ 250 m <sup>2</sup>	19,8%
<b>sprememba obsega stavbnega zemljišča - skupaj</b>	<b>+ 250 m<sup>2</sup></b>	<b>19,8%</b>

Površina izvornega stavbnega zemljišča EUP RO-37 obravnavane posamične poselitve znaša 1271 m<sup>2</sup>, poveča pa se za 250 m<sup>2</sup> oz. za 19,8 % izvorne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. Območje stavbnih zemljišč se tudi preoblikuje in sicer v površini 800 m<sup>2</sup>.

Površina novega območja posamične poselitve po preoblikovanju in širitvi znaša 1.521 m<sup>2</sup>.



Slika 5 – Prikaz novega območja EUP RO-37 (vir: veljaven OPN, PIS)

## 3.5 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3

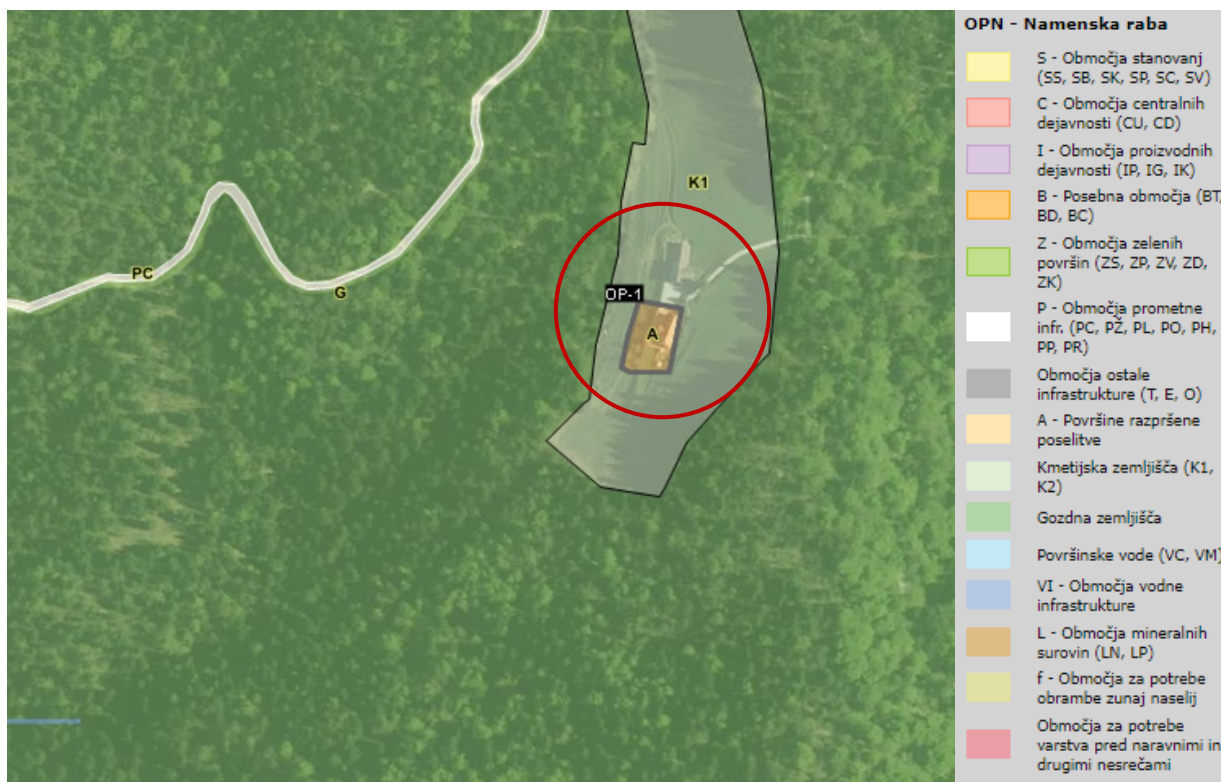
Kriterij	Ocena skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	<p>Občina Logatec ima sprejet Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, Logaške novice, št. 10/12; Uradni list RS, št. 97/12; Logaške novice, št. 12/12; Logaške novice, št. 7-8/13; Uradni list RS, št. 110/13; Logaške novice, št. 12/14; Uradni list RS, št. 17/15; Uradni list RS, št. 53/15; Uradni list RS, št. 57/15; Logaške novice, št. 11/16; Logaške novice, št. 11/18; Logaške novice, št. 6/20; Logaške novice, št. 10/20; Logaške novice, št. 5/21; Logaške novice, št. 11/23; Logaške novice, št. 4/24) (v nadaljevanju OPN)</p> <p>Predmetna lokacijska preveritev je skladna s kriterijem.</p>
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307.člen ZUreP-3 v povezavi s prvo alinejo 280. člena ZUreP - 2).	<p>Namenska raba EUP RO-37, ki je predmet lokacijske preveritve in povečanja stavbnih zemljišč, ima opredeljeno podrobnejšo namensko rabo prostora »A – površine razpršene poselitve«, ki se po 307. členu ZUreP-3 v povezavi s prvo alinejo 280. člena ZUreP - 2 šteje kot posamična poselitev.</p> <p>Predmetna lokacijska preveritev je skladna s kriterijem.</p>
Povečanje oziroma preoblikovanje obstoječe posamične poselitve se izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju.	<p>Skladno s 26. členom je na območjih razpršene poselitve v občini Logatec potrebno zagotavljati zadostne površine za stanovanjsko gradnjo in za potrebne okoljsko sprejemljive dejavnosti v obsegu, ki je potreben za ohranjanje poselitve. Na območju lokacijske preveritve je določena podrobnejša namenska raba A – površine razpršene poselitve za katero sta v 65. členu Odloka OPN določeni osnovni dejavnosti bivanje in kmetijstvo. Obstoječ stanovanjski objekt in kmetijski objekt sta glede na navedeno skladna z izvedbenim delom OPN. Prav tako so pri obstoječem stanovanjskem objektu in kmetijskem objektu upoštevana vsa določila in pogoji (glede oblikovanja, velikosti objekta, velikosti parcele, odmikov, komunalne opremljenosti,...), ki so določena z OPN.</p> <p>Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča obstoječe posamične poselitve se izvede za potrebe uskladitve z dejanskim stanjem na območju obstoječega stanovanjskega objekta in legalizacije kmetijskega objekta za potrebe ohranjanja dejavnosti bivanja in kmetijstva ter je tako skladno s kriterijem.</p>
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<p>Izorno stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 250 m<sup>2</sup>, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.</p> <p>Predmetna lokacijska preveritev je skladna s kriterijem.</p>
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<p>Površina izvirnega stavbnega zemljišča EUP RO-37 obravnavane posamične poselitve znaša 1271 m<sup>2</sup>, poveča pa se za 250 m<sup>2</sup> oz. za 19,8 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.</p>

Kriterij	Ocena skladnosti
	Predmetna lokacijska preveritev je skladna s kriterijem.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s sdOPN še niso vključene v veljavni OPN.	Za izvorno območje še ni bilo predhodno izvedenih LP. Predmetna lokacijska preveritev je skladna s kriterijem.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<p>Območje lokacijske preveritve predstavlja del avtohtone poselitve v registru prostorskih enot naselju Praprotno Brdo.</p> <p>Na območju RPE Praprotno Brdo je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja. Ohranjanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja. Za širše območje Praprotnega Brda je namreč značilen poselitveni vzorec samotnih kmetij, okoli katerih se razprostira zemljiška posest.</p> <p>Predvidena določitev stavbnega zemljišča ohradnja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja in kmetijske dejavnosti.</p> <p>Opredeljeno območje povečanja stavbnih zemljišč je opredeljeno na robu obstoječih pozidanih stavbnih zemljišč, ki so po dejanski rabi pozidana. Predvidena je legalizacija kmetijskega objekta, ki je umeščen v enaki smeri kot je obstoječi objekt (daljša stranica objekta vzdolž s plastnicami), s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p> <p>Pri načrtovanju predvidenega stanovanjskega objekta se bo upoštevalo tudi določila glede oblikovanja, ki izhajajo iz 65. člena Odloka.</p> <p>Predmetna lokacijska preveritev je skladna s kriterijem.</p>
Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Na območju EUP RO-37, ki je predmet lokacijske preveritve se bodo glede priključevanja predvidenih objektov na gospodarsko javno infrastrukturo upoštevala določila 74. člena OPN. Zemljišče ima dostop do občinske ceste preko gozdne ceste (št. 04770). Objekt bo priklopljen na obstoječe elektroenergetsko omrežje, ki poteka v bližini. Na območju ni zgrajenega javnega vodovoda, zato je objekt priključen na lasten vodooskrbni sistem (zajetje). Na območju prav tako ni zgrajenega javnega kanalizacijskega sistema, zato je odvajanje odpadnih komunalnih vod iz objekta urejeno z individualno greznico.</p> <p>Iz Geološkega poročila št.: 15/2025 izhaja, da je pri obstoječih objektih odvodnjavanje urejeno. Velikost ponikalnic se naknadno računsko preveri glede na tip ponikalnic in proizvajalca. Med dnem ponikovalnice in najvišjo gladino</p>

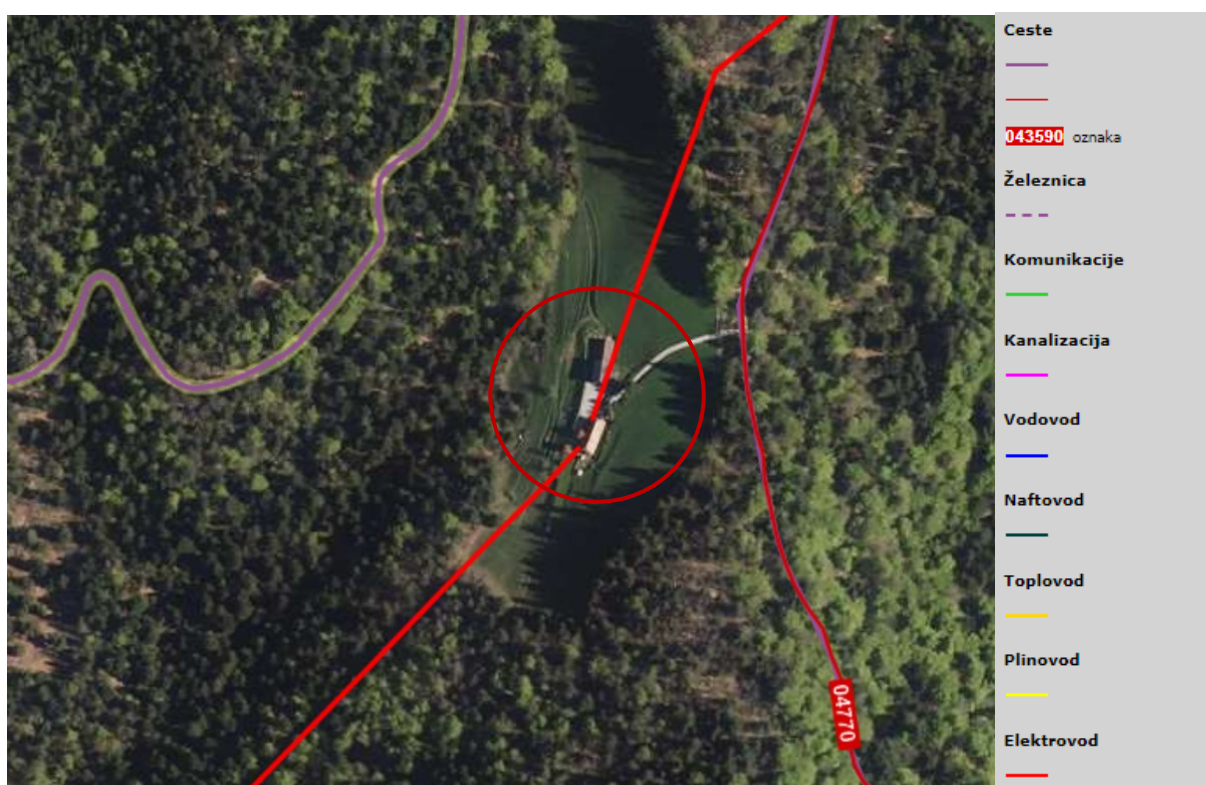
Kriterij	Ocena skladnosti
	<p>podzemne vode se nahajajo plast delno omočenih sedimentov, zato predlagamo da se izvede filtrna plast v debelini vsaj 1 metra. Ponikovalnice predlagam, da se locira zahodno od predvidene izgradnje kjer teren pada.</p> <p>Predmetna lokacijska preveritev je skladna s kriterijem.</p>
<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.</p>	<p>Previden poseg bo izveden v skladu z določili OPN Logatec in v skladu z varstvenimi režimi na območju. Dejavnost ne bo povzročala prekomernega hrupa, saj gre za ohranjanje obstoječe dejavnosti, ki se na podlagi 4. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) nahaja v III. območju. Prav tako dejavnost ne bo imela negativnega vpliva na kakovost zraka, saj se bodo pri izvedbi posega v prostor upoštevala določila veljavnih predpisov s tega področja.</p> <p>Ker gre za ohranjanje obstoječe dejavnosti, se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal.</p>
<p>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>Območje predmetne lokacijske preveritve se ne nahaja znotraj naslednjih varstvenih režimov:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vodovarstvenih območij,</li> <li>- poplavno ogroženih območij,</li> <li>- kulturne dediščine,</li> <li>- varstva narave,</li> <li>- gozdnih rezervatov in varovalnih gozdov.</li> </ul> <p>Območje predmetne lokacijske preveritve se nahaja znotraj:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erozijskega območja običajnih zaščitnih ukrepov,</li> <li>- plazljivega območja srednje in velike verjetnosti pojavljanja plazov.</li> </ul> <p>V ta namen je bil izdelan Geološko geomehanski elaborat (št. načrta 15-2025, februar 2025, Geoforma d.o.o.), ki je priložen na koncu elaborata.</p> <p>Legalizacija kmetijskega objekta bo potekala skladno z ugotovitvami in določenimi omilitvenimi ukrepi, ki so zapisani v elaboratu.</p> <p>Glede na Osnovno geološko karto (slika 2), obravnavano območje leži na aluvialno-koluvialnih sedimentih kvartarne starosti. Na pobočjih doline izdanjajo kamnine premo-karbonske starosti (peščenjaki, glinavci). Zahodno in vzhodno izdanjajo kamnine glavnega dolomita in paleozojske kamnine na zahodu, vzhodno pa zgornjetriasni klastiti ter srednjetriasni apnenci in dolomiti.</p> <p>Območje obravnave spada v hidrografske območje 3. nivoja (Poljanščica) in 4. nivoja (povirje Poljanščice od izvira do sotočja z Žirovnico). Zaledje gradi slabo prepustni koluvij. Vodonosnik je zaprt. Napajanje podzemne vode se vrši z infiltracijo padavinske vode. Hidrogeološko bariero pa predstavljajo pod</p>

Kriterij	Ocena skladnosti
	<p>triasnimi plastmi ležeče plasti permske starosti. Hidravlične lastnosti kamnin se spreminjajo, pri prepereli kamnini in tektonsko pretrti kamnini, katerih prepustnost je v tem primeru večja.</p> <p>Identifikacija tal je podana glede na potresni vpliv v skladu s predpisom SISI EN 1998-11:2006. Obravnavano območje se uvršča v VII. stopnjo seizmične intenzitete po EMS lestvici (European Macroseismic Scale). V tem območju lahko pričakujemo seizmične pospeške do 0,225 g.</p> <p>Na območju obravnave ni bilo opaženih nikakršnih znakov erozivnosti ali posedanja. Bo pa v času kakršnihkoli posegov močno izpostavljen eroziji, zato v fazi morebiti predvidenih posegov predlagamo izvedbo dodatnih geološko-geomehanskih preiskav za zapis natančnih ukrepov za zaščito proti eroziji in plazovitosti v času gradnje.</p> <p>Možnost pojavljanja plazenja na določenih območjih je določena na podlagi študije različnih, za plazenje relevantnih, dejavnikov. Eden od rezultatov takih študij je karta verjetnosti pojavljanja plazov.</p> <p>Spodaj je podana ocenjena dopustna obtežba tal po Prandtl-u za gline brez upoštevanjem obtežbe: <math>q_u=200\text{kPa}</math> <math>c_u=q_u/2=100\text{kPa}</math> <math>c_m=40\text{kPa}</math> <math>P_d=(\pi+2)*c_m+\gamma*h=218\text{kPa}</math> (globina temeljenja 1,20m)</p> <p>Prav tako bodo kakršnikoli posegi skladni 85. členom izvedbenega dela OPN Logatec.</p> <p>Velikost ponikalnic se naknadno računsko preveri glede na tip ponikalnic in proizvajalca. Med dnom ponikovalnice in najvišjo gladino podzemne vode se nahajajo plast delno omočenih sedimentov, zato predlagamo da se izvede filtrna plast v debelini vsaj 1 metra. Ponikovalnice predlagam, da se locira zahodno od predvidene izgradnje kjer teren pada.</p> <p>Na podlagi zgoraj zapisanih ugotovitev je bila upoštevana Priloga 8 - Usmeritve za pripravo strokovnih podlag, okoljske, prostorske ter projektne in druge dokumentacije na podlagi Opozorilnih kart verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov v merilu 1:25.000 in Opozorilne karte verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov v merilu 1:250.000, Splošnih smernic s področja upravljanja z vodami.</p> <p>Predvideno preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča se izvaja:</p>

Kriterij	Ocena skladnosti
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na zemljišču parc. št. 1172 k.o. 2008 Rovte, ki ima boniteto zemljišča 25;</li> <li>- na zemljišču parc. št. 1174 k.o. 2008 Rovte, ki ima boniteto zemljišča 24;</li> </ul> <p>Na podlagi zgoraj zapisanega je upoštevana tretja (3) točka Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu št. dokumenta: 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024, saj imata zemljišči boniteto 24 in 25 in tako ne presegata kriterija bonitete 40 ali več.</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča</p>	<p>Pri preoblikovanju in širitvi stavbnega zemljišča so bile upoštewane fizične lastnosti zemljišča. Spremenjeno območje stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče nadaljuje na predelu kjer je teren bolj izravnani (območje kmetijskega objekta), na strmih predelih pa se predlaga izvzem. Objekt je v prostor umeščen tako, da daljša stranica objekta poteka vzporedno s platnicami.</p> <p>Predmetna lokacijska preveritev je skladna s kriterijem.</p>
<p>Upoštevanje prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN (1. ods. 135. ZUreP-3)</p>	<p>Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji (povzetek v poglavju 3.2) se bodo za načrtovane posege v prostor upoštevali v postopku izdelave projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.</p> <p>Predmetna lokacijska preveritev je skladna s kriterijem.</p>



Slika 6 – Prikaz podrobne namenske rabe prostora (vir: PISO)



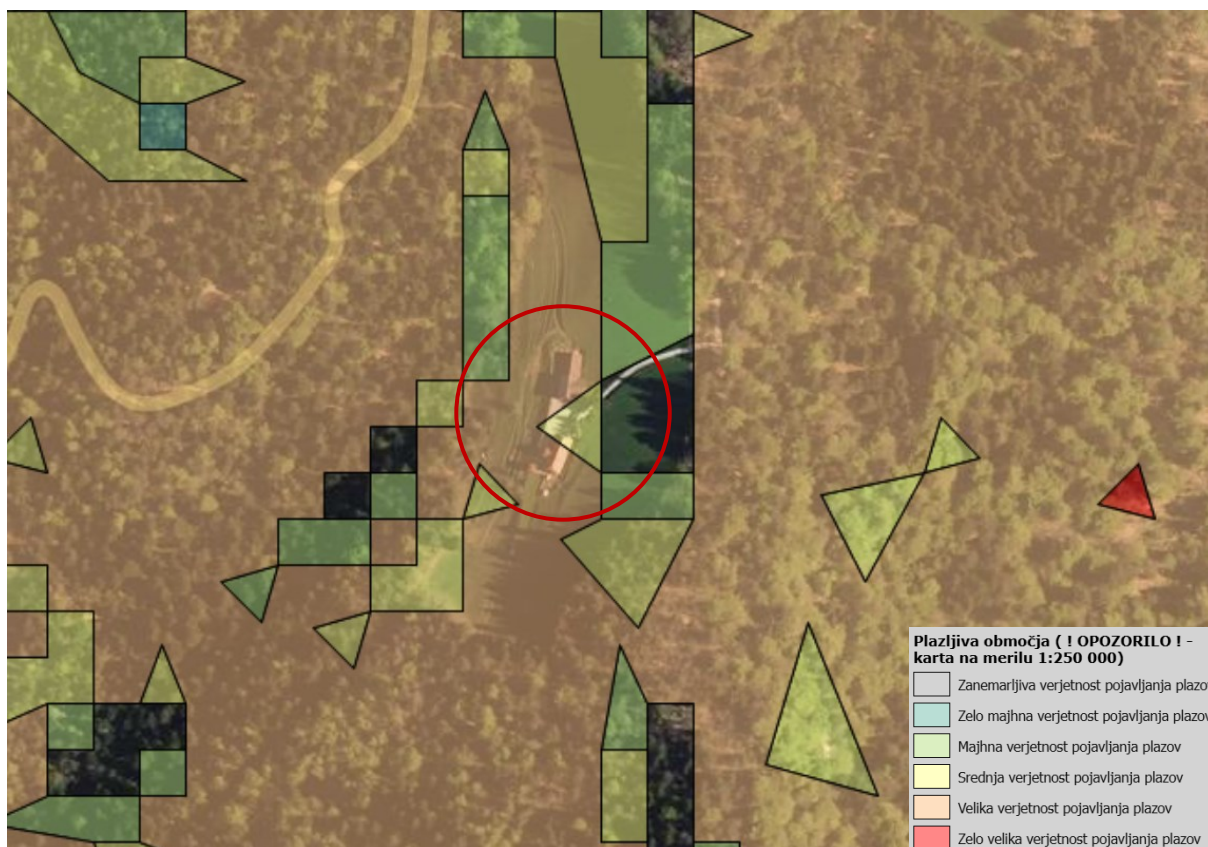
Slika 7 – Prikaz gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO)



Slika 8 – Prikaz dejanske rabe prostora (vir: PISO)



Slika 9 – Prikaz erozijsko ogroženih območij (vir: PISO)



Slika 10 – Prikaz plazljivo ogroženih območij (vir: PISO)

## 4 GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

### 4.1 Grafični del elaborata LP

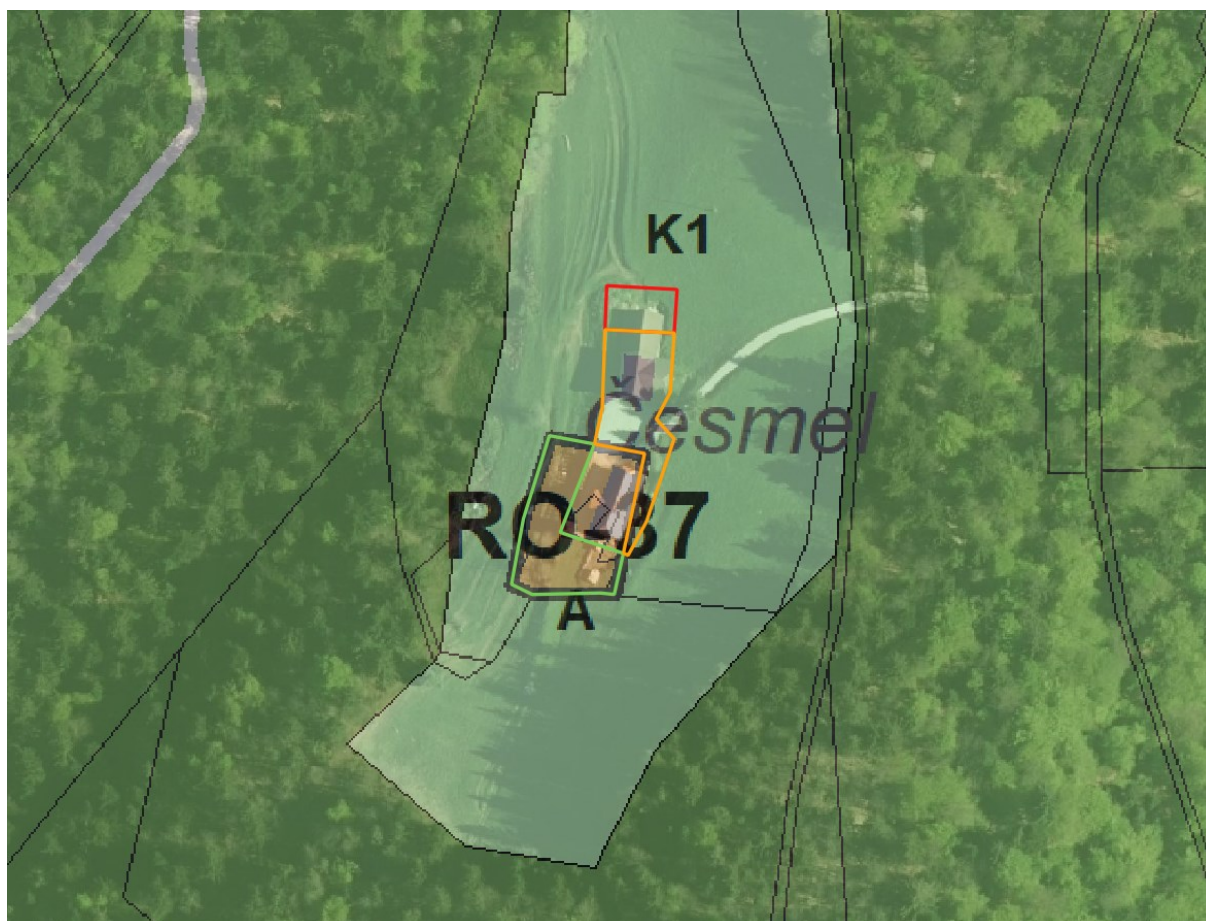
Grafični del elaborata lokacijske preveritve zajema:

- Karta 1: Prikaz preoblikovanja in širitve izvornega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta,
- Karta 2: Prikaz preoblikovanja in širitve izvornega območja posamične poselitve na izseku s parcelnimi mejami in terenom.

5 VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga)

5.1 Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

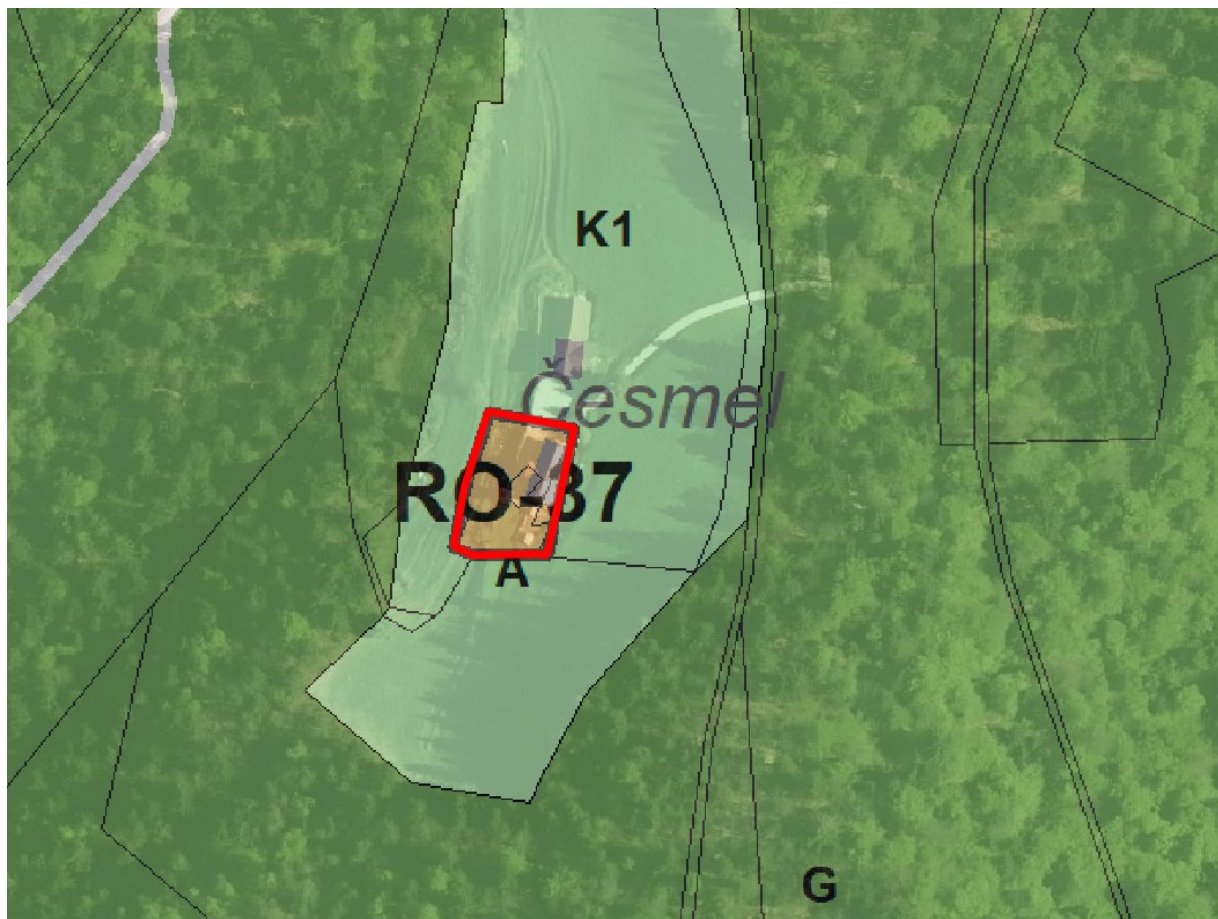
	POV	NAMEN	TIP	▲	IDO
1	800.36	1		1	1
2	800.25	1		2	2
3	250.02	1		3	3



Slika 11 – Prikaz namena lokacijske preveritve (rdeča obroba – širitev, oranžna obroba – preoblikovanje, zelena obroba – izvzem)

5.2 Izvorno območje

NRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	IDO	POV
1	1110 RO-37	.	1	1271



Slika 12 – Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve

## 5.3 Izsek parcel

POVRšina	FEATUREID	EID_PARCEL	KO_ID	ST_PARCELE	DOLOCITEV	UPRAVNI_ST	E_CEN	N_CEN	DATUM_SYS	BONITETA	SKUPNI_DEL	Shape_Leng	Shape_Area
1	90 PARCELE.10010...	1001000002927...	2008	*82	0	1	437857.7700000...	96130.560...	5/29/22	0	2	36.0618357...	73.492499...
2	1068 PARCELE.10010...	1001000002927...	2008	1174	0	1	437848.3200000...	96116.890...	5/29/22	24	2	186.373106...	1046.7529...
3	20051 PARCELE.10010...	1001000002927...	2008	1172	0	1	437868.6200000...	96254.490...	8/31/22	25	2	923.618471...	20405.307...



Slika 13 – Prikaz parcel



6 PRILOGE

6.1 Geološko geomehanski elaborat