



OBČINA LOGATEC

OBČINSKA UPRAVA

www.logatec.si  
e: [obcina.logatec@logatec.si](mailto:obcina.logatec@logatec.si)  
Tržaška cesta 15, 1370 Logatec  
t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 20

Predmet lokacijske preveritve je določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, skladno z določbami 135. člena ZUreP-3. Območje lokacijske preveritve se nahaja na parc. št. 1172 in 1174, obe k.o. Rovte (2008), v **enoti urejanja prostora RO-37**, v Občini Logatec.

Skladno z določili 138. člena Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) je občinski urbanist preveril:

- *Skladnost elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju ELP) z določbami 135. člena ZUreP-3.*

V postopku je bilo preverjeno, da je predmet ELP preoblikovanje in sprememba obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN. ELP obravnava območje stavbnih zemljišč na območju posamične poselitve (A), pri čemer se poleg določb 32. člena ZUreP-3 in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, morajo upoštevati tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi na tem območju. Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča poveča za največ 20 odstotkov glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve, k je določen v OPN, hkrati pa povečanje ne sme preseči 600m<sup>2</sup>. Navedeno velja ne glede na število lokacijskih preveritev. Na obravnavanem območju še ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

Površina stavbnega zemljišča se bo s predmetno lokacijsko preveritvijo povečala za 250m<sup>2</sup> oz. 19,8% izvorne površine stavbnega zemljišča.

Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določili četrtega odstavka 135. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) (ZUreP-3). Elaborat ni bil skladen v delu, ki se nanaša na upoštevanje splošnih smernic z področja varstva voda, vendar je bil v ta namen priložen ustrezen elaborat. Podrobnejša obrazložitev je navedena v spodnji tabeli.

- *Ali oseba, ki je izdelala elaborat lokacijske preveritve, izpolnjuje pogoje pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.*

Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije kaže na to, da je izdelovalec elaborata lokacijske preveritve, Peter LOVŠIN, spec.arh.urb., univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA PPN 1871, pooblaščen arhitekt in **pooblaščen prostorski načrtovalec**.

**Občinski urbanist, ugotavljam, da je elaborat lokacijske preveritve primeren za nadaljnjo obravnavo.**

<b>A. KRITERIJ ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI</b>			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b>  <b>Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec; Logaške novice, št. 10/12; ID 292.</b>  – Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec; Uradni list RS, št. 97/12; ID 303.  – Popravek Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec; Logaške novice, št. 12/12.  – Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec; Logaške novice, št. 7-8/13; ID 357.  – Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec; Uradni list RS, št. 110/13; ID 409.  – Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec; Logaške novice, št. 12/14; ID 496.  – Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec; Uradni list RS, št. 53/15; ID 547.  – Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec; Logaške novice, št. 11/16; ID 694.  – Avtentična razlaga osmega odstavka 51. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 10/12, 12/12-popr., 7-8/13, 12/14, 11/16, Uradni list RS, št. 97/12, 110/13, 53/15); Logaške novice, št. 11/18.  – Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 6/20); ID 1038.  – Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec – OPN SD 8 (Logaške novice, št. 10/20); ID 1039.  – Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec uradno prečiščeno besedilo – OPN-UPB2 (Logaške novice, št. 5/21); ID 2461.  – Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec – OPN SD 9 (Logaške novice, št. 11/23); ID 3501.  – Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Logatec – OPN SD 11 (Logaške novice, št. 4/24); ID 3629.</p>			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b>  <b>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.</b></p>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b>  <b>Izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 250 m<sup>2</sup>, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.</b></p>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b></p>			

<b>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.</b>			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> <b>Za izvorno območje še ni bilo predhodno izvedenih LP.</b>			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> <b>Območje lokacijske preveritve predstavlja del avtohtone poselitve v registru prostorskih enot naselju Praprotno Brdo. 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. Predvidena določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja in kmetijske dejavnosti. 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. Pri načrtovanju predvidenega stanovanjskega objekta se bo upoštevalo tudi določila glede oblikovanja, ki izhajajo iz 65. člena Odloka.</b>			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> <b>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. 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 dnom ponikovalnice in najvišjo gladino podzemne vode se nahajajo plast delno omočenih sedimentov, zato predlaga da se izvede filtrna plast v debelini vsaj 1 metra. Ponikovalnice predlaga, da se locira zahodno od predvidene izgradnje kjer teren pada.</b>			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> <b>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.</b>			
Načrtovani poseg v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi ukrepi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> <b>Območje predmetne lokacijske preveritve se ne nahaja znotraj naslednjih varstvenih režimov:</b> - vodovarstvenih območij, - poplavno ogroženih območij, - kulturne dediščine, - varstva narave, - gozdnih rezervatov in varovalnih gozdov.			

Območje predmetne lokacijske preveritve se nahaja znotraj:

- erozijskega območja običajnih zaščitnih ukrepov,
- plazljivega območja srednje in velike verjetnosti pojavljanja plazov.

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 lokacijske preveritve.

Legalizacija kmetijskega objekta bo potekala skladno z ugotovitvami in določenimi omilitvenimi ukrepi, ki so zapisani v elaboratu.

Glede na Osnovno geološko karto (slika 2), obravnavano območje leži na aluvialno-koluvialnih sedimentih kvartarne starosti. Na pobočjih doline izdajajo kamnine premo-karbonske starosti (peščenjaki, glinavci). Zahodno in vzhodno izdajajo kamnine glavnega dolomita in paleozojske kamnine na zahodu, vzhodno pa zgornjetriasni klastiti ter srednjetroasni apnenci in dolomiti.

Območje obravnave spada v hidrografske območje 3. nivoja (Poljanščica) in 4. nivoja (povirje Poljanščice od izvira do sotočja z Žirovnico). Zaledje gradi slabo prepustni kolvuvij. Vodonosnik je zaprt. Napajanje podzemne vode se vrši z infiltracijo padavinske vode. Hidrogeološko bariero pa predstavljajo pod 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.

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.

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.

Možnost pojavljanja plazjenja na določenih območjih je določena na podlagi študije različnih, za plazenje relevantnih, dejavnikov. Eden od rezultatov takih študij je karta verjetnosti pojavljanja plazov.

Spodaj je podana ocenjena dopustna obtežba tal po Prandtl-u za gline brez upoštevanjem obtežbe:  $q_u=200\text{kPa}$   $c_u=q_u/2=100\text{kPa}$   $c_m=40\text{kPa}$   $P_d=(\pi+2)*c_m+\gamma*h=218\text{kPa}$  (globina temeljenja 1,20m)

Prav tako bodo kakršnikoli posegi skladni 85. členom izvedbenega dela OPN Logatec.

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.

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.

Predvideno preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča se izvaja:

- na zemljišču parc. št. 1172 k.o. 2008 Rovte, ki ima boniteto zemljišča 25;
- na zemljišču parc. št. 1174 k.o. 2008 Rovte, ki ima boniteto zemljišča 24;

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.

Pri načrtovanih posegih so upoštene fizične lastnosti zemljišča	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:

Pri preoblikovanju in širitvi stavbnega zemljišča so bile upoštene 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 predelu pa se predlaga izvzem. Objekt je v prostor umeščen tako, da daljša stranica objekta poteka vzporedno s plastnicami.

**A. KRITERIJ ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI**

Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določili 135. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US).

Številka: 3503-3/2025

Datum: 8. 9. 2025

Rajko Bajc, udia  
OBČINSKI URBANIST

