

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. *37/2 80/10-del, 80/11-del, 80/12-del, 80/13-del, 93-del, 139-del in 143-del, vse k.o. Ravnik (2014), **v enoti urejanja prostora RA-5**, 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 izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve, k je določen v OPN, hkrati pa povečanje ne sme preseči 600m². 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 545,41 m² oz. 9,7% izvirne 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). 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, Nejc GOSAK, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1694, pooblaščen arhitekt in pooblaščen prostorski načrtovalec.

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

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za območje posamične poselitve v EUP RA-5

Izdelovalec elaborata: Studio FORMIKA, prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d.o.o.

Odg. prostorski načrtovalec: Nejc GOSAK, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1694

A. KRITERIJ ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Občina ima sprejet OPN.	☒	☐	☐
opombe: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec; Logaške novice, št. 10/12; ID 292. – 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.			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev	☒	☐	☐
opombe: Namenska raba EUP RA-5, 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.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ²	☒	☐	☐
opombe: Izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 545,41 m ² , kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	☒	☐	☐
opombe:			

Površina izvirnega stavbnega zemljišča EUP RO-37 obravnavane posamične poselitve znaša 5653,50 m², poveča pa se za 545,41 m² oz. za 9,7 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN	☒	☐	☐
opombe: Za izvirno območje še ni bilo predhodno izvedenih LP.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve	☒	☐	☐
opombe: Z načinom preoblikovanja in povečanja stavbnih površin se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve – posamična poselitev v gruč, ki je funkcionalno, pomensko in oblikovno zaokrožena celota. Oblikovanje stavb po določenih prostorskega akta pa bo prispevalo k ohranjanju arhitekturnega vzorca posamične poselitve.			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	☒	☐	☐
opombe: Obstoječa opremljena posamična poselitev ima zagotovljen dostop, je komunalno opremljena in dopušča priklop tudi novim stavbam. S severne strani posamične potekajo elektroenergetsko in TK omrežje ter vodovod. Druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno. Padavinska odpadna voda se ureja s čiščenjem in ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Za predvideni stavbi se bo dostop na javno pot lahko zagotavljal preko obstoječih dovozov. Stavbi bosta preko novih priključkov priključeni na obstoječa omrežja GJI. Oskrbo z drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Sanitarna odpadna voda iz stanovanjske hiše se bo odvajala v novo malo komunalno čistilno napravo. Hlev, gnojišče, rezervoar za gnojevko in gnojnico ipd. se izvedejo v nepropustni izvedbi. Zbiranje in odvajanje padavinske odpadne vode s strešin se izvede preko strešnega odvodnjavanja s ponikanjem v ponikovalnice, prav tako z utrjenih povoznih površin. Padavinske odpadne vode s strešin se pred ponikanjem očistijo preko peskolovov, z utrjenih in povoznih površin pa preko lovilcev olj in maščob. Ravnanje z odpadki (ločeno zbiranje in odvoz) je sistemsko urejeno na nivoju celotne občine, mesto za posode za ločene frakcije komunalnih odpadkov se predvidi na dostopnem mestu.			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	☒	☐	☐
opombe: Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. Predvideni stavbi bosta komunalno opremljeni v skladu z OPN Občine Logatec in s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.			
Načrtovani poseg v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi ukrepi	☒	☐	☐
opombe: Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. Predvideni stavbi bosta komunalno opremljeni v skladu z OPN Občine Logatec in s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča	☒	☐	☐
opombe: Za namen širitve in kmetijske dejavnosti se predvidijo nove stavbne površine na jugovzhodu posamične poselitve, v zaledju obstoječih gospodarskih poslopij, kjer že potekajo manipulacijske površine za kmetijske stroje in mehanizacijo, je teren razmeroma raven in kot takšen primeren za umestitev in gradnjo nove nestanovanjske kmetijske stavbe po vzoru obstoječe stavbne konfiguracije. Ker bo dejavnosti na kmetiji prevzela mlajša generacija, se proste stavbne površine posamične poselitve preoblikujejo na način, da je možna umestitev in gradnja tudi nove enostanovanjske hiše. Travnati teren na jugu oz. jugozahodu posamične poselitve razmeroma strmo pada in je manj primeren za gradnjo. Primernejši je degradiran, z drevesi in grmičevjem porasel in razmeroma raven teren na skrajnem zahodnem delu posamične poselitve (v zaledju kulturnega spomenika). Povečanje in preoblikovanje stavbnih površin tako sledi lastniški			

strukturi in fizičnim lastnostim zemljišč — naklonu in orientaciji terena ter poteku dostopnih poti. Novi stavbi se bosta z dostopi in parkirnimi mesti lahko navezovali na obstoječo lokalno cesto preko obstoječih dovozov.

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:

Datum: 10.10.2025

Rajko Bajc, udia
OBČINSKI URBANIST

