



OBČINA LOGATEC

ŽUPAN

www.logatec.si
e: obcina.logatec@logatec.si
Tržaška cesta 50 A, 1370 Logatec
t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 20

 Digitalni podpis

Podpisnik: BERTO MENARD
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Številka certifikata: 68D801AE0000000057256CFC
Potek veljavnosti: 30. 11. 2025
Čas podpisa: 20. 10. 2025 15:03

Številka: 007-7/2025-6

Datum: 1. 10. 2025

OBČINSKI SVET OBČINE LOGATEC

Zadeva: Predlog Sklepa o zavrnitvi lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za poslovno stanovanjski objekt v EUP DL-75 v občini Logatec - ID: 1562.

PREDLAGATELJ:

- Berto Menard, Župan Občine Logatec

POROČEVALEC:

- Rajko Bajc, univ. dipl. inž. arh., Občinski urbanist

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Logatec sprejme Sklep o zavrnitvi lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za poslovno stanovanjski objekt v EUP DL-75 v občini Logatec - ID: 1562, v predlaganem besedilu.

Berto Menard
ŽUPAN

Priloga:

- predlog sklepa
- izjava investitorjev
- negativno mnenje MNVP

I. BESEDILO SKLEPA

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 299. člena in tretjega odstavka 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 - odl. US) ter 15. člena Statuta Občine Logatec (Logaške novice, št. 12/20, 6/25) je Občinski svet Občine Logatec na ___ redni seji, dne __. __. ____ sprejel

S K L E P

o zavrnitvi lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za poslovno stanovanjski objekt v enoti urejanja prostora z oznako DL-75 v občini Logatec - ID: 1562

1. člen

S tem sklepom se zavrne lokacijska preveritev z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov ID: 1562 (elaborat je izdelalo podjetje S.M. STUDIO d. o. o., Krožna pot 3, 1360 Vrhnika, odgovorni prostorski načrtovalec Matjaž Jakše, u.d.i.a., PA, PPN 1142-A, št. elaborata 34/21-LP, november 2021, dopolnitev februar 2023 in maj 2024), ki se nanaša na zemljišča parc. št. 663/3, 663/4 in 663/5, vse k. o. Dolenji Logatec in se po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21 - uradno prečiščeno besedilo, 11/23, 4/24; v nadaljnjem besedilu: OPN) nahaja v enoti urejanja prostora DL-75.

2. člen

Lokacijska preveritev iz 1. člena se zavrne na podlagi mnenja Ministrstva za naravne vire in prostor št. 35038-26/2020-2550-9, z dne 17. 4. 2025.

3. člen

Ta sklep prične veljati osmi dan po objavi v uradnem glasilu Občine Logatec.

Številka: 007-7/2025-5

Datum: 1. 10. 2025

Berto Menard
ŽUPAN

II. OBRAZLOŽITEV:

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) je v sistem urejanja prostora vnesel nov instrument prostorskega načrtovanja, lokacijsko preveritev. V navedenem predpisu je od 127. do 133. člena določen namen, postopek, stroški in posledice lokacijske preveritve. Lokacijska preveritev (v nadaljnjem besedilu: LP) pomeni nov institut povečanja prožnosti, ki omogoča spremembe prostorskega načrtovanja brez spreminjanja občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Uporablja se tudi v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju in tako lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere. Objektivne okoliščine so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Postopek LP poteka po določbah od 127. do 133. člena ZUreP-2 ob upoštevanju določil Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 - ZIUOPDVE in 3/22 - ZDeb). Izvede se na pobudo investitorja, ki mora pobudi priložiti elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat), s katerim se ob upoštevanju namena LP utemelji skladnost pobude z določili ZUreP-2. Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost. Občina oz. občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja

prostora, da ji predložijo mnenja o ustreznosti elaborata z njihovega delovnega področja. Elaborat tudi javno razgrne za 15 dni. Lastnike sosednjih zemljišč je potrebno o javni razgrnitvi posebej obvestiti. Po zaključeni javni razgrnitvi in sprejemu stališč do pripomb (če so podane) se gradivo posreduje v obravnavo na občinski svet s predlogom, da se LP s sklepom sprejme ali zavrne. Sklep o LP vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se LP nanaša, v primeru LP za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev pa tudi prostorske izvedbene pogoje. Sklep se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Glede vsebin, ki so z njim določene, je sklep obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno. Občina kot obvezen mnenjedajalec v postopku predodločbe ali gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, v mnenju preveri tudi skladnost nameravane gradnje s sklepom o LP.

V konkretnem primeru je Občina Logatec dne 19. 7. 2019, najprej prejela pobudo podjetja Artcom d. o. o., za izvedbo postopka lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, na zemljiščih parc. št. 659/11-del, 659/16-del, 659/17, 659/18, 659/19, 659/20, 659/21, 663/3, 663/4, 663/5, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10, 663/11, 663/12 in 1756/26-del, vse k. o. Dolenji Logatec. K vlogi je bil priložen tudi Elaborat lokacijske preveritve številka 13/2019, maj 2019, dopolnitev november 2019 in december 2019, ki ga je izdelalo podjetje Formika, d. o. o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica.

V postopku je bila organizirana javna razgrnitev, ki je potekala od 13. 2. 2020 do 28. 2. 2020. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe in predlogi k razgrnjenemu gradivu, do katerih se je Občina Logatec dne 4. 3. 2020, tudi opredelila. Za izvedbo LP je občina investitorju odmerila višino nadomestila stroškov, ki jih je opredelila v Odloku o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Logatec (Logaške novice, št. 6/18, 10/20) in so bili poravnani 14. 2. 2020. Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o LP. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora

Investitor je v predmetnem postopku lokacijske preveritve zamenjal izdelovalca elaborata in je na Občino Logatec dne 13. 12. 2021, ponovno posredoval pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve, za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za poslovno stanovanjski objekt v enoti urejanja prostora z oznako DL-75 v občini Logatec, na zemljiščih parc. št. 663/3, 663/4 in 663/5, vse k. o. Dolenji Logatec. Z individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev se želi zagotoviti ureditev dokumentacije za spremembo namembnosti dela prostorov iz pisarniških in podstrešnih v stanovanjske oziroma vzpostaviti pogoje za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja. K vlogi je bil priložen tudi Elaborat lokacijske preveritve, ki ga je izdelalo podjetje S.M. STUDIO d. o. o., Krožna pot 3, 1360 Vrhnika, odgovorni prostorski načrtovalec Matjaž Jakše, u.d.i.a., PA, PPN 1142-A, št. elaborata 34/21-LP, november 2021. Po usklajevanjih z nosilci urejanja prostora je bil elaborat dopolnjen v mesecu februarju 2023 in v mesecu maju 2024. V ponovnem postopku je bila ponovno organizirana javna razgrnitev, ki je potekala od 15. 5. 2023 do 30. 5. 2023. V času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb in predlogov k razgrnjenemu gradivu.

Ministrstvo za naravne vire in prostor, je kot nosilec urejanja prostora v predmetni zadevi izdalo tri negativna mnenja, tako v zvezi s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov, kot tudi v zvezi z neustreznim opredeljevanjem vsebin, ki jih določa ZUreP-2. V zadnjem mnenju ministrstva št. 35038-26/2020-2550-9, z dne 17. 4. 2025, je bilo jasno in nedvoumno zavzeto stališče, da lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od posameznega izvedbenega pogoja zgolj v primeru, če le temu investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti. Gre torej za odobritev manjšega odstopanja od PIP za **še neizvedene investicije**. Z lokacijsko preveritvijo se tako ne more odobriti odstopanj od PIP po 129. členu ZUreP-2, če **že zgrajeni objekti** niso skladni z veljavnim prostorskim izvedbenim aktom občine. Skladno s četrtnim odstavkom 131. člena ZUreP-2, občina občinskemu svetu predlaga, da s

sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa **jo zavrne**. Z zavrnitvijo lokacijske preveritve se strinjajo tudi investitorji, ki bodo na podlagi predlagane zavrnitve lahko vložili novo pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve po ZUreP-3. Pogoj za končanje predmetnega postopka je namreč sprejetje sklepa na občinskem svetu, s katerim se lokacijska preveritev potrdi, ali pa zavrne.

Vsa gradiva so dostopna na spletni strani občine Logatec >> Za občane >> Prostorski predpisi v pripravi >> Predlogi predpisov: Lokacijska preveritev >> V pripravi >> Lokacijska preveritev za območje stanovanjsko - poslovnega objekta na Tovarniški cesti 3 v Logatcu, ali preko povezave: <https://logatec.si/lokacijska-preveritev-za-obmocje-stanovanjsko-poslovnega-objekta-na-tovarniski-cesti-3-v-logatcu/>

in sicer:

- Javno naznanilo
- Pobuda
- Elaborat
- Grafike
- Stališče do pripomb
- Mnenje MNVP

Prikaz v prostoru:



Jure Plečnik, mag.
Višji svetovalec za promet in prostor

Rajko Bajc, univ. dipl. inž. arh.
Občinski urbanist

Berto Menard
ŽUPAN

Artcom d.o.o.
Tržaška cesta 19A
1370 Logatec

 OBČINA LOGATEC OBČINSKA UPRAVA	
Prejeto: 30. 09. 2025	Sig. z: 178
Številka zadeve: 3502-169/2019	Vredn.: ☒
	Pril.: ☒

Občina Logatec
Tržaška cesta 50 A
1370 Logatec

ZADEVA: Izjava o strinjanju za prekinitev lokacijske preveritve po ZUreP-2 in vloga za začetek lokacijske preveritve po ZUreP-3 za območje stanovanjsko-poslovnega objekta na Tovarniški cesti 3 v Logatcu-ID 1562

Spoštovani,

Skladno z dogovorom na skupnem sestanku vam v imenu podjetja Artcom d.o.o. in Sandija Kogovška, Potoška cesta 12 a posredujem izjavo o soglasju za prekinitev postopka lokacijske preveritve za območje stanovanjsko-poslovnega objekta na Tovarniški cesti 3 v Logatcu-ID 1562 po ZUreP-2, ki se je na pobudo omenjenih podjetij in drugih soinvestitorjev začel s predlogom in potrditvijo sklepa št. 007-10/2020-8, leta 2021. Hkrati podajam vlogo v imenu Artcom d.o.o., AA Invest d.o.o. in drugih zainteresiranih za začetek postopka lokacijske preveritve za območje stanovanjsko-poslovnega objekta na Tovarniški cesti 3 v Logatcu-ID 1562 po ZUrep-3. V imenu vseh pobudnikov za začetek novega postopka po ZUreP3 apeliramo, da nam za nov postopek lokacijske preveritve po ZUreP-3 priznate že plačano nadomestilo stroškov, ki smo ga pobudniki poravnali pred začetkom prvega postopka lokacijske preveritve po ZUrep-2.

Z odličnim spoštovanjem,

Artcom d.o.o.

Dr. Jure Smole

 **ARTCOM**
Investicijsko podjetje d.o.o.
Tržaška c. 19a 1370 Logatec

Sandi Kogovšek





REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Boštjan Jerebic
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 3B6E3DBE00000005754
Potek veljavnosti: 03. 05. 2028
Čas podpisa: 17. 04. 2025 09:54
Št. dokumenta: 35038-26/2020-2550-9

Občina Logatec

Tržaška cesta 50 A, p. p. 60

1370 Logatec

obcina.logatec@logatec.si

Številka: 35038-26/2020-2550-9

Datum: 17. 4. 2025

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

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

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

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

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

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

Obrazložitev:

1. Vloga

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

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

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

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

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

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

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

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

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

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

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

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

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

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

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

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

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

Občina v elaboratu navaja, da predlog odstopanja od PIP zadošča objektivnim okoliščinam, in sicer: med pripravo in sprejemanjem PA je bil objekt najverjetneje spregledan. V svoji velikosti in po svoji namembnosti na istem mestu stoji že več kot 100 let. Navedeno je še, da investicijska namera predvideva legalizacijo spremembe namembnosti, ki ga trenutni PIP ne dopuščajo in uskladitev dejanske rabe objekta.

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

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

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

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

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

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

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da gradivo ni pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki. Potrebno pa je odpraviti naslednjo nepravilnost:

1. Splošno

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

3. Grafični del

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

3. Zaključek

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

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat

iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

Pripravila:
Katarina Kuk

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- obcina.logatec@logatec.si