

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP RO-53 v občini Logatec

ID št. PA v zbirki PA

naročnik

zasebni

izdelovalec



studio **FORMIKA**

prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.

Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

odgovorna oseba
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

10/2025

kraj in datum

Cerknica, december 2025



KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST	1
KAZALO VSEBINE	2
OBRAZLOŽITEV	3
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	3
1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	3
1.3 IDENTIFIKACIJSKE ŠTEVILKE OZ. NAZIVI (V PRIMERIH, KJER ID ŠT. ŠE NI DODELJENA) POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJEJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV IZ PIS ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV	4
1.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	4
1.5 VARSTVENI REŽIMI	5
1.6 VIRI	7
PODROBNA UTEMELJITEV	7
2.1 PREDLAGANA SPREMEMBA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE	7
2.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN	8
2.3 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA 32. ČLENA (OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE) ZUREP-3, FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN PRAVNIH REŽIMOV NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	10
GRAFIČNI DEL ELABORATA	14

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

NV – naravna vrednota

OPN – občinski prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25)



OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen lokacijske preveritve

V skladu s 134. členom ZUreP-3 je namen lokacijske preveritve, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN.

Investitor želi na zemljiščih, ki so predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin posamične poselitve, zgraditi enostanovanjsko hišo. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve.

Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

1.2 Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve je domačija v Rovtah – razloženem naselju večih zaselkov in samotnih kmetij v osrednjem delu Rovtarskega hribovja.



Slika 1: Pogled na območje lokacijske preveritve z zahoda. Vir: Instant Google Street view, december 2025.

Območje je v OPN Občine Logatec opredeljeno z EUP RO-53 in PNRP A (površine razpršene poselitve).

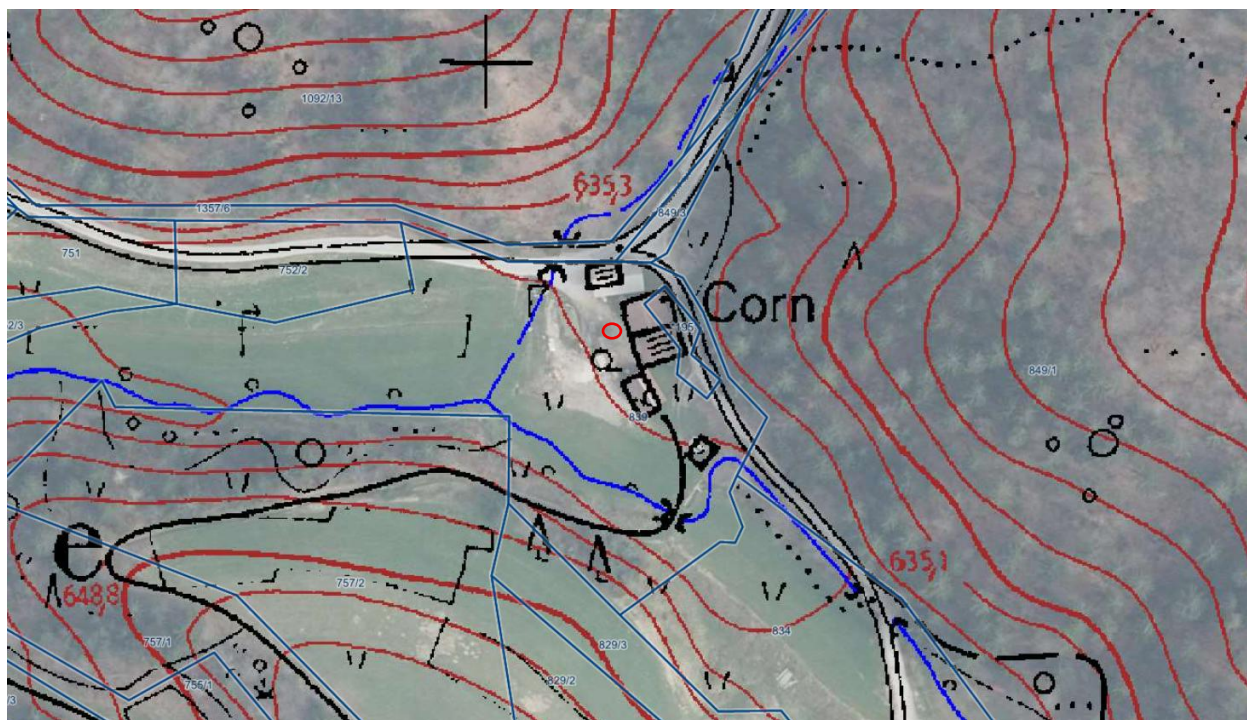


Slika 2: Prikaz PNRP na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: MNVP, december 2025.

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljiške parcele št. *195-del, 839-del in 849/3-del, vse k.o. 2008 – Rovte.



Obravnavana domačija leži na travnatem dolinskem dnu Rovtarskega hribovja na približno 635 m n.v. Domačija je vpeta med lokalno cesto Rovte – Podlipa na severu in dostopno pot do sosednje kmetije na vzhodu. Približno 45 m južno poteka struga Poljanske Sore, na zahodni strani domačije poteka jarek z občasnim potokom.



Slika 3: Prikaz območja lokacijske preveritve (○) in okolice na DTK. Vir: PISO, december 2025.

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

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine (Logaške novice, št. 5/21 – uradno prečiščeno besedilo, 11/23 in 4/24).

1.4 Gospodarska javna infrastruktura

Posamična poselitev ima dostop na lokalno cesto LC – 226121 Rovte – Podlipa, opremljena je z vodovodom, elektroenergetskim omrežjem in omrežjem elektronskih komunikacij.

Sanitarna odpadna voda je urejena samooskrbno (čiščenje in ponikanje). Padavinska odpadna voda je urejena s ponikanjem.



Slika 4: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju lokacijske preveritve in okolice (— elektroenergetsko omrežje, — elektronske komunikacije, — vodovodno omrežje, — javna pot). Vir: PISO, december 2025.

1.5 Varstveni režimi

Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet pozidanega ter sorodnega zemljišča, trajnega travnika, neobdelanega kmetijskega zemljišča in gozda.



Slika 5: Dejanska raba na območju lokacijske preveritve in okolice (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju; ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: PISO, december 2025.



Boniteta zemljišč, ki se nanašajo na lokacijsko preveritev, je 26.

št. katastrske občine	ime katastrske občine	parc. št.	št. bonitetnih točk
2008	Rovte	*195	26
		839	26
		849/3	26

Vir št. bonitetnih točk po GURS: PISO, december 2025.

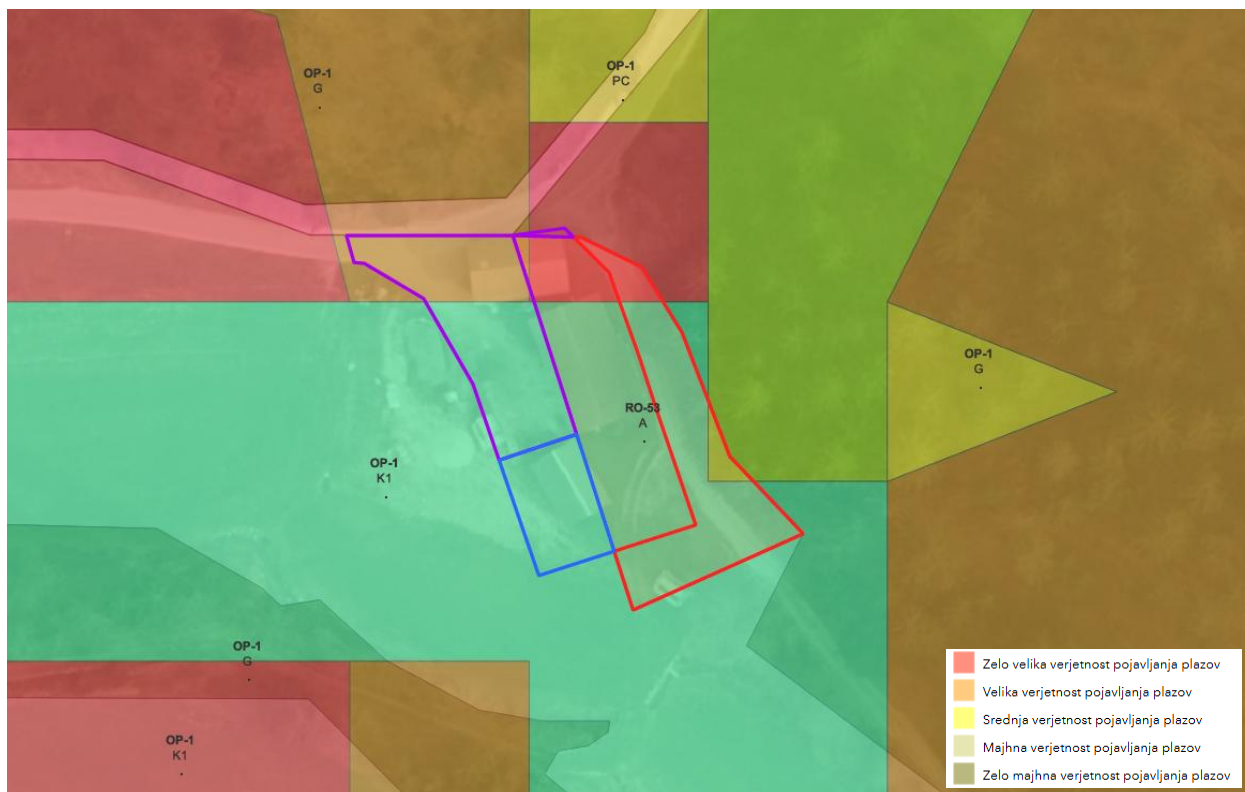
Južno od obravnavane domačije poteka vodotok Poljanska Sora, ki je opredeljen kot naravna vrednota lokalnega pomena (ID 236).



Slika 6: Območje NV Poljanska Sora (ID 236) na širšem območju lokacijske preveritve. Vir: PISO, december 2025.

Izvirno območje posamične poselitve leži pretežno v območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov, severni del sega v območje zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov.

Tudi po preoblikovanju in povečanju stavbnih površin leži posamična poselitev pretežno v območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov, severni del posamične poselitve sega v območje velike do zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov.



Slika 7: Plazljiva območja NUV 1 na širšem območju lokacijske preveritve (□ povečanje stavbnega zemljišča, □ preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča, □ preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča, □ izvorno območje posamične poselitve). Vir: Atlas voda; vektorski sloj OPN Občine Logatec, december 2025.

Obravnavana posamična poselitev leži izven varovanih območji narave, območij kulturne dediščine, erozijskega območja, območja požarno ogroženih gozdov, vodovarstvenih območij ipd.

1.6 Viri in literatura

Atlas voda. Ljubljana: GeoZS, SAZU, ARSO, GURS, DRSV. Pridobljeno: december 2025 s strani <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

Prostorski informacijski sistem občin. Ljubljana: Realis, d.o.o., Pridobljeno: december 2025 s strani <https://www.geoprostor.net/piso/>

PODROBNA UTEMELJITEV

2.1 Predlagana sprememba območja posamične poselitve

Površina izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP RO-53 obsega 961 m².

Za potrebe investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za skupno 457,21 m² ter na račun izvzema poveča za skupno 457,18 m² ter poveča še za 191,44 m² oz. za 19,9 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.



Slika 8: Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP RO-53 v občini Logatec (modri poligon = povečanje stavbnega zemljišča; rdeči poligon = preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; vijolični poligon = preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Logatec, MNVP, december 2025.

Preglednica 1: Bilanca preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

EUP	RO-53			
površina izvirnega stavbnega zemljišča (m²)	preoblikovanje stavbnega zemljišča		površina povečanja stavbnega zemljišča (m²)	% izvirne površine stavbnega zemljišča
	površina izvzema (m²)	površina povečanja (m²)		
961	- 457,21	+ 457,18	191,44	19,9
	razlika – 0,03			

Preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiški parc. št. *195-del in 839-del, obe k.o. 2008 – Rovte. Površina izvzema se vrne v primarno gozdno rabo (339,36 m²) in opredeli z EUP OP-1 s PNRP G (gozd) ter kmetijsko rabo (117,85 m²) in opredeli z EUP OP-1 s PNRP K1 (najboljša kmetijska zemljišča).

Preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča posega na zemljiško parc. št. 839-del, k.o. 2008 – Rovte, v EUP OP-1 s PNRP K1 ter št. 849/3-del, k.o. 2008 – Rovte, v EUP OP-1 s PNRP G.

Povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiško parc. št. 839-del, k.o. 2008 – Rovte, v EUP OP-1 s PNRP K1.

2.2 Utemeljitev upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

Območje lokacijske preveritve je posamična poselitev, ki je del naselja Rovte. Strateški del OPN Občine Logatec v 10. členu (omrežje naselij z vlogo in funkcijami naselij) opredeljuje naselje Rovte kot lokalno središče, ki ima pomembnejšo funkcijo v omrežju naselij in se razvija kot turistično, stanovanjska, pa tudi oskrbno središče in središče krajevne skupnosti z javnimi



dejavnostmi in osnovno šolo. »V teh naseljih se zagotavljajo zadostne površine za širitev stanovanjskih območij in za gospodarske dejavnosti, s čimer se ohranja in krepi njihova vloga kot manjših oskrbnih centrov za podeželsko gravitacijsko zaledje.«

Investicijska namera se izvede za namen bivanja, kar bo prispevalo k ohranjanju in krepitvi vloge naselja kot lokalnega središča.

Območje lokacijske preveritve je z OPN Občine Logatec opredeljeno s PNRP A (površine razpršene poselitve). Za to območje so relevantni PIP:

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, - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 150,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti, - 12420 Garažne stavbe, - 12510 Industrijske stavbe: do 300,00 m ² BTP objekta ali dela objekta in da se ne presega dopustnih emisij; do 400,00 m ² 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, - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (omejitev za rezervoarje za nafto in plin: samo enostavni in nezahtevni objekti), - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti, - 12620 Muzeji in knjižnice, - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole, - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate, - 12650 Stavbe za šport, - 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe, - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi in nadstrešnice, - 24110 Športna igrišča, - 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, - 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti, - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, - 3 Drugi gradbeni posegi
Stopnja izkoriščenosti (največ):	FZ: 0,4
Zelene površine (najmanj):	DZP: 15%, vsaj 2 drevesi
Največja etažnost in gabariti:	Stanovanjske stavbe: P+1N+M, višina: 11,5 m, Nestanovanjske stavbe: P+1N, višina: 13 m
Oblikovanje:	Stavba podolgovatega tlorisa (z minimalnim razmerjem stranic 1:1,3) oziroma tlorisa, prilagojenega značilnim okoliškim objektom. Dovoljene so manjše pravokotne členitve, ki ohranjajo vtis podolgovatega tlorisa. 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. Za ostale objekte oblikovanje ni predpisano – določi se v načrtu arhitekture ali krajinske arhitekture.
Streha:	Dvokapnica z naklonom 30° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranico. Dovoljena je kombinacija dvokapnih streh z ravnimi. Kmetijsko gospodarski (industrijski) objekti imajo, v primeru večjih razponov, lahko bolj položne strehe.



V 65. členu (površine razpršene poselitve) je navedeno, da so na površinah razpršene poselitve kot osnovne dejavnosti dopustne bivanje, kmetijstvo in gozdarstvo ter pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrtne dejavnosti, poslovne dejavnosti, gostinstvo in turizem, dopolnilne dejavnosti na kmetijah v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Investitor želi na zemljiščih, ki so predmet lokacijske preveritve, zgraditi enostanovanjsko hišo.

Obstoječa in predlagana nova stavbna zemljišča, ki so v lasti investitorja, zadoščajo za umestitev nove enostanovanjske stavbe.

Pri tem se lahko zadosti FZ in DZP, kot ju navaja PIP (FZ = 0,4; DZP = 15 %, 2 drevesi). Na območju lokacijske preveritve se lahko uredi enostanovanjska stavba podolgovatega tlorisa, v višinskih gabaritah največ P+1N+M in višine največ 11,5 m. Prav tako se pri nadaljnjem projektiranju stavbe lahko smiselno upoštevajo določila glede oblikovanja stavb in streh. Pri izvedbi fasad se upoštevajo lokalne značilnosti oblikovanja in ujemanja z okoliškimi objekti.

48. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov) navaja, da *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. /.../ 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.*

51. člen (dimenzioniranje ter urejanje parkirnih površin in garaž) navaja, da je za enostanovanjske stavbe treba zagotoviti 2 parkirni mesti na stanovanje, vendar ne manj kot 3 parkirna mesta ter še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, vendar ne manj kot 2 parkirni mesti.

Glede na razpoložljiv prostor je mogoče zagotoviti ustrezno prostorsko ureditev in umestitev nove stavbe z zahtevanim številom parkirnih mest ter potrebne odmike od sosednjih zemljišč in objektov za zagotavljanje požarne varnosti. Pri tem se ohranja avtohtoni poselitveni vzorec.

74. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo) v 2. točki navaja, da *Gradnja stavb je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. V točki 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 in točki 8, da Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. /.../*

Določila 74. člena se bodo smiselno upoštevala, saj je obravnavano območje komunalno opremljeno. Dostop na javno cesto se bo zagotavljal preko obstoječega dovoza. Predvidena stavba se preko novih priključkov lahko priključi na obstoječa omrežja GJI (vodovod, elektroenergetsko in TK omrežje). 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; zbiranje in odvajanje padavinske odpadne vode s strešin se bo izvedlo preko strešnega odvodnjavanja s ponikanjem v ponikovalnice, prav tako z utrjenih povoznih površin. Padavinske odpadne vode s strešin se bodo pred ponikanjem očistile preko peskolovov, z utrjenih in povoznih površin pa preko lovilcev olj in maščob.

Iz navedenega izhaja, da bo investicijska namera zaradi katere se preoblikuje obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve, upoštevala strateški del in relevantne PIP izvedbenega dela veljavnega OPN.



2.3 Utemeljitev upoštevanja 32. člena (ohranjanje posamične poselitve) ZUreP-3, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na območju lokacijske preveritve

»

Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;*
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;*
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;*

«

Preoblikovanje stavbnih površin posamične poselitve se izvede za namen izvajanja in nadaljevanja obstoječe dejavnosti bivanja, kar je v skladu z OPN Občine Logatec, ZUreP-3 in PRS. ZUreP-3 v 3. členu opredeljuje poselitev kot sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter prostočasnih dejavnosti v poselitvenih območjih. PRS pa v 99. členu navaja, da je na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec (obravnavana posamična poselitev to je), možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo.

Obravnavana posamična poselitev je domačija v Rovtah – razloženem podeželskem naselju večih zaselkov in samotnih kmetij. Domačija leži na travnatem dolinskem dnu Rovtarskega hribovja. Na domačiji stoji starejša stanovanjska hiša in več manjših gospodarskih stavb.

Stavbe so navezane na obstoječo lokalno cesto na severu, omejene pa z dostopno potjo na vzhodu. Ker je bilo izvirno območje stavbnih površin posamične poselitve oblikovano glede na starejši zemljiški kataster, ki je določal domačijo, stavbne površine ne zaokrožajo dejanskega stanja, temveč (tudi) zaledno pot, pas gozda nad zaledno potjo in nekaj odprtih kmetijskih površin proti vodotoku. S preoblikovanjem in povečanjem stavbnih površin se vzpostavi zaokrožitev domačije tako, da se stavbne površine premaknejo proti zahodu na dejansko dvorišče in dostop. Tako se vzpostavi pravilna prostorska enota – domačija s funkcionalnim dvoriščem in pomožnimi objekti.

Preoblikovanje in povečanje stavbnih površin posamične poselitve glede na prostorske danosti, bo omogočilo izvedbo investicijske namere, nadaljevanje obstoječe dejavnosti na tem območju (bivanje) ter ohranjanje same posamične poselitve. Z načinom povečanja stavbnih površin se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve – posamična poselitev v gruči, ki je funkcionalno, pomensko in oblikovno zaokrožena celota. Oblikovanje stavbe po določenih prostorskega akta pa bo prispevalo k ohranjanju arhitekturnega vzorca posamične poselitve.

»

- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;*

«

Obstoječa posamična poselitev ima dostop na lokalno cesto Rovte – Podlipa, je komunalno opremljena in dopušča priklop tudi novi stavbi. Na zahodni strani posamične poselitve potekata elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. Pitna voda se zagotavlja iz



vodovoda, sanitarna odpadna voda se ureja samooskrbno (čiščenje in ponikanje). Padavinska odpadna voda se ureja s ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve.

Za predvideno stavbo se bo dostop na lokalno cesto lahko zagotavljal preko obstoječega dovoza, stavba bo preko novih priključkov priključena na obstoječa omrežja GJI: vodovod, elektroenergetsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij. 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 se bo odvajala v novo malo komunalno čistilno napravo; 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.

»

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

«

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. Predvidena stavba bo komunalno opremljena v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Stavba bo namenjeni bivanju, kar bo omogočilo nadaljevanje in ohranjanje obstoječe posamične poselitve.

»

– *načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

«

Južno od obravnavane posamične poselitve poteka vodotok Poljanska Sora, ki je opredeljen kot naravna vrednota lokalnega pomena (ID 236). Izvorno območje posamične poselitve v naravno vrednoto ne posega. Preoblikovanje in povečanje stavbnih površin posamično poselitev celo odmika od območja naravne vrednote.

Posamična poselitev po izvedenem preoblikovanju in povečanju stavbnih površin leži pretežno v območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov, skrajni severni del posamične poselitve sega tudi v območje velike do zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov.



Slika 9: Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve, potek NV Poljanske Sore in občasnega potoka (povečanje stavbnega zemljišča; preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča, Poljanska Sora, območje NV Poljanska Sora, jarek z občasnim potokom, vodni prepust/most. Vir: vektorski sloj OPN Občine Logatec, MNVP, december 2025.

Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje ter ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje oz. preprečevanje vpliva gradnje na erozijske procese in stabilnost zemeljskih sestojev na danem območju, bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Z izpolnjevanjem pogojev glede upoštevanja 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve, prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na tem območju ter drugega odstavka 135. člena ZUreP-3, smatramo, da je nova določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi utemeljena in s tem dopustna.

POVZETEK KRITERIJEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (135. člen ZUreP-3)			
kriterij	ocena skladnosti		
	da	ne	nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	✓		
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v povezavi z 280. členom ZUreP2).	✓		
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	✓		
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20 % izvirnega obsega.	✓		
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	✓		
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	✓		
Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena, tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	✓		
Povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča.	✓		
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	✓		
Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	✓		
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	✓		



GRAFIČNI DEL ELABORATA

datoteka	format	opis
nam_lp_tip	shapefile	nameni lokacijske preveritve in tip peoblikovanja
obm_lp_izv	shapefile	izvorno območje
parcele	shapefile	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske prevritve