



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

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN
Podpisnik: Berto Menard
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Serijska št.: 00D684925E0000000572DA5CB
Potek veljavnosti: 01. 12. 2030
Čas podpisa: 10. 09. 2026 16:44
Št. dokumenta: 013-15/2026-9

Številka: 013-15/2026-9

Datum: 10. 9. 2026

OBČINSKI SVET OBČINE LOGATEC

ZADEVA: INFORMACIJA O DEJANSKEM STANJU IN PRIMERJAVA POTENCIALNIH LOKACIJ ZA IZGRADNJO NOVEGA GASILSKEGA DOMA PGD DOLNJI LOGATEC

PREDLAGATELJ:

- Berto Menard, župan

POROČEVALCI:

- Tatjana Bedene Benčina, Vodja oddelka za urejanje prostora in varstvo okolja
- mag. David Kogovšek, Vodja oddelka za investicije in gospodarske javne službe
- Rajko Bajc, občinski urbanist

MDT:

- Odbor za urejanje prostora, varstvo okolja in infrastrukturo
- Odbor za gospodarjenje z nepremičninami in opremljanje stavbnih zemljišč

PREDLOG SKLEPA:

1. Občinski svet Občine Logatec se seznani z dejanskim stanjem in primerjavo potencialnih lokacij za izgradnjo novega gasilskega doma PGD Dolnji Logatec.
2. Občinski svet se seznani s finančnimi učinki pridobitve oziroma odsvojitve zadevnih zemljišč za potrebe izgradnje novega gasilskega doma PGD Dolnji Logatec.

Berto Menard
ŽUPAN

I. PREDLOG BESEDILA SKLEPA:

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07–uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12–ZUJF, 11/14–popr., 14/15–ZUUJFO, 11/18–ZSPDLS-1, 30/18, 61/20–ZIUZEOP-A, 80/20–ZIUOOPE, 62/24–odl. US, 102/24–ZLV-K, 83/25–ZOUL in 10/26), 15. člena Statuta Občine Logatec (Logaške novice, št. 12/20 in 6/25) je Občinski svet Občine Logatec, na svoji __. redni seji, dne __. __. 2026, sprejel naslednji

S K L E P

1. Občinski svet Občine Logatec se seznani z dejanskim stanjem in primerjavo potencialnih lokacij za izgradnjo novega gasilskega doma PGD Dolnji Logatec.
2. Občinski svet se seznani s finančnimi učinki pridobitve oziroma odsvojitve zadevnih zemljišč za potrebe izgradnje novega gasilskega doma PGD Dolnji Logatec.
3. Ta sklep začne veljati takoj.

Berto Menard
ŽUPAN

II. OBRAZLOŽITEV:

Vezano na razpravo predloga Odloka o rebalansu proračuna Občine Logatec za leto 2026 na 22. redni seji OS dne 18. 6. 2026 glede ustreznosti obeh predvidenih lokacij za izgradnjo novega gasilskega doma za potrebe PGD Dolnji Logatec, zlasti z vidika ustreznosti zemljišč in priprave t. i. ciljne spremembe OPN v skladu s 125.a členom Zakona 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, 75/25 in 14/26; ZUreP-3), je občinska uprava pripravila obrazložitev in primerjavo ustreznosti vseh potencialnih lokacij za postavitev gasilskega doma. Gradivo vsebuje:

- **mnenje občinskega urbanista** št. 3503-16/2023-14 z dne 14. 8. 2026 glede ustreznosti obeh predvidenih lokacij za izgradnjo novega gasilskega doma za potrebe PGD Dolnji Logatec, tudi z vidika ciljne spremembe OPN (kot priloga),
- **povzetek pravnega mnenja v zvezi s predkupno pravico**, ki je v zemljiško knjigo vpisana za zemljišča pred Eurospinom z dne 30. 6. 2026 in
- **pogoje predkupnega upravičenca** za izdajo zemljiškoknjižnega dovolila za izbris predkupne pravice na predmetnih zemljiščih z dne 30. 7. 2026.

a) Mnenje občinskega urbanista št. 3503-16/2023-14 z dne 14. 8. 2026

Podrobnejša primerjava obeh potencialnih lokacij za izgradnjo novega gasilskega doma za potrebe PGD Dolnji Logatec, tudi z vidika ciljne spremembe OPN, je predstavljena v mnenju občinskega urbanista št. 3503-16/2023-14 z dne 14. 8. 2026.

Prvotno predvidena lokacija izgradnje gasilskega doma (**Lokacija št. 1**) zajema zemljišča z namensko rabo CD, parc. št. 1340/3, 1341/3, 1343/1 in 1343/2 vse k. o. Blekova vas (zemljišča pred Eurospinom), v skupni površini **2.184 m²**. Pri tem je potrebno nujno upoštevati, da se del teh zemljišč nameni za potrebe ureditve pločnika in kolesarske povezave od krožišča MOL-Hofer, kot predmet investicije v izvajanju Direkcije RS za infrastrukturo (DRSI) in Občine Logatec, ki se bo pričela izvajati predvidoma že v letu 2026. DRSI je ocenila, da znaša površina zemljišč, ki bodo po izvedbi gradbenih del ob državni cesti predmet parcelacije in odkupa za potrebe ureditve novega pločnika in kolesarske povezave, cca. **174 m²** (174 m² predstavlja površino zemljišč, ki so v lasti Občine Logatec (156 m²) in Eurospina (18 m²)). Dodatno je treba upoštevati še, da občina trenutno še ne razpolaga z zemljiščem s parc. št. 1343/2 k. o. Blekova vas površine **284 m²** (na karti obarvano rumeno), ki je trenutno v lasti podjetja Eurospin EKO d.o.o., zato je za izvedbo projekta na tej lokaciji potreben odkup vsaj še navedenega zemljišča (odkup zemljišča v velikosti 266 m², saj je 18 m² predvidenih za načrtovani pločnik in kolesarsko povezavo). Slednje pomeni, da je **glede na trenutna lastništva zemljišč na lokaciji št. 1 za izgradnjo gasilskega doma občini dejansko na voljo 1744 m² površin.**

Karta zemljišč pred Eurospinom, parc.št. 1340/3, 1341/3, 1343/1 in 1343/2 vse k. o. Blekova vas



Vir: PISO, datum zajema 19. 8. 2026

Na 22. seji OS je bil izražen tudi pomislek v zvezi z možnostjo prodaje zemljišč pred Eurospinom površine **1.900 m²** z namensko rabo CD, parc. št. 1340/3, 1341/3, 1343/1, vse k. o. Blekova vas (na karti obarvano modro), ki so v lasti občine, glede na zaznambo predkupne pravice podjetja Promit Benz d.o.o. v zemljiški knjigi.

Za navedena zemljišča je Občina Logatec dne 16. 6. 2026 prejela nezavezujočo ponudbo s strani podjetja Eurospin EKO d.o.o. v višini 1.000.000,00 EUR.

Podjetje Eurospin EKO d.o.o. je za nakup zemljišč zainteresirano kljub vpisani zaznambi predkupne pravice, v kolikor predkupni upravičenec poda izjavo o neuveljavljanju predkupne pravice oziroma soglasje k prodaji zemljišč. V zvezi z vplivom vpisane predkupne pravice na prodajo navedenih zemljišč pred Eurospinom je občina dne 30. 6. 2026 pridobila pravno mnenje, dne 30. 7. 2026 pa tudi predlog pogojev predkupnega upravičenca za izdajo zemljiškoknjižnega dovolila za izbris predkupne pravice na predmetnih zemljiščih v primeru prodaje zemljišč podjetju Eurospin EKO d.o.o., kar bo občinskim svetnikom predstavljeno v nadaljevanju obrazložitve.

Z morebitno realizacijo prodaje zemljišč pred Eurospinom bi se za izgradnjo gasilskega doma tako predvidela nova lokacija (**Lokacija št. 2**), za katero pa je prav tako potreben sprejem OPPN in nakup zemljišč skupne površine **5.776 m²** z namensko rabo CD in ZK, parc. št. 3/7 in 3/8, vse k. o. 2017 Dolenji Logatec (zemljišča nasproti pokopališča) – od tega je za izgradnjo gasilskega doma in pripadajoče infrastrukture primerno cca. **3.720 m²** površin, vendar gre kljub temu za bistveno večjo površino, kot je na Lokaciji št. 1. Okvirna nakupna cena za predmetni zemljišči na lokaciji št. 2 je ocenjena na podlagi ustreznega nezavezujočega predloga lastnika zemljišč in znaša **300 EUR/m²**.

Karta zemljišč nasproti pokopališča, parc.št. 3/7 in 3/8 vse k. o. Dolnji Logatec



Vir: PISO, datum zajema 21. 8. 2026

Tekom razprave na 22. redni seji OS je bil podan predlog za umestitev gasilskega doma na lokacijo čez cesto nasproti parkirišča pred Eurospinom – pri Sekirici (**Lokacija št. 3**). **Po mnenju trenutnega vodstva občine predlog za lokacijo št. 3 odpira nova, dodatna vprašanja in dileme, katerih reševanje ne prispeva k hitrejši ali smotrnejši rešitvi prostorske stiske gasilskega društva PGD Dolnji Logatec.**

Kot izhaja iz mnenja občinskega urbanista gre na lokaciji št. 3 za zemljišča, pri katerih ni možno uporabiti instituta ciljne spremembe OPN za razširitev obstoječe prostorske ureditve, saj **gre v celoti za nepozidana zemljišča in tako ne gre za funkcionalno zaokrožitev obstoječega območja prostorske ureditve, saj so zemljišča od območja pri Eurospinu ločena z državno cesto in pasom državnega prostorskega načrta (DPN) za prenosni plinovod M3/1 Kalce-Vodice.** Zemljišča so namenske rabe K1, kar pomeni, da gre za najboljša kmetijska zemljišča. Sprememba namenske rabe zemljišč na tem območju bi pomenila večji časovni odmik realizacije izgradnje gasilskega doma, hkrati pa bi ustvarila nevaren precedens za nove pobude za širitev stavbnih zemljišč na območju hriba Sekirica. Sekirica predstavlja ključno zeleno infrastrukturo in prostorsko identiteto Logatca, je širše prepoznavna, nudi številne rekreacijske možnosti, blaži toplotne otoke, je habitat številnim rastlinskim in živalskim vrstam itd. Kakršnakoli pozidava na tem območju bi porušila prehod iz urbanega v naravno okolje in trajno degradirala mestno veduto Logatca. Takšen poseg bi lahko poslabšal prometno varnost in pretočnost na glavni državni cesti, saj bi dodatne prometne obremenitve in novi priključki lahko neustrezno spremenili obstoječe prometne tokove.

Za tovrstne posege in spremembe namenske rabe zemljišč je ključno zagotoviti širše družbeno soglasje na podlagi široke javne razprave, saj neposredno vpliva na kakovost bivanja vseh občanov, kar v zastavljeni časovnici ni izvedljivo.

b) Pravno mnenje v zvezi s predkupno pravico na zemljiščih pred Eurospinom z dne 30. 6. 2026

Občina Logatec je glede pravnega učinka v zemljiško knjigo vpisane in časovno še aktualne predkupne pravice na zemljiščih z namensko rabo CD, parc. št. 1340/3, 1341/3, 1343/1, vse k. o. Blekova vas (zemljišča pred Eurospinom) na prodajo teh zemljišč tretji osebi dne 30. 6. 2026 pridobila pravno mnenje odvetniške pisarne.

Iz pravnega mnenja sledi, da **občina pred prodajo ali drugim pravnim poslom**, ki ima ekonomski učinek odsvojitve predmetnih zemljišč (npr. menjava zemljišč), **ne sme ravnati tako, da bi obšla namen predkupne pravice**. Prodaja zemljišč tretji osebi je zato pravno varna samo, če je predkupna pravica predhodno spoštovana oziroma če se predkupni upravičenec, v konkretnem primeru Promit Benz d.o.o., tej pravici **veljavno, izrecno in pisno odpove**. Prodaja ali druga oblika odsvojitve predmetnih zemljišč mimo predkupnega upravičenca predstavlja visoko tveganje kršitve pogodbenih obveznosti, aktiviranja predkupne pravice, odškodninskih zahtevkov, zahtevkov iz neupravičene obogatitve in zapletov pri zemljiškoknjižni izvedbi.

Če želi občina predmetna zemljišča prodati tretji osebi, mora predkupnemu upravičencu najprej omogočiti **uveljavitev klasične predkupne pravice** pod enakimi pogoji, kot jih ponuja kupec, torej po ocenjenih cca. 500 EUR/m². Predkupni upravičenec zemljišč pod temi pogoji ni dolžan kupiti. Lahko pa **uveljavlja druge pogodbene ali odškodninske zahteve** zaradi domnevne kršitve pogodbeno dogovorjene cene 60 EUR/m², za katero se je z občino ob ustanovitvi predkupne pravice pogodbeno dogovoril, v primeru, da občina ne bi izpolnila dogovorjenih pogodbenih obveznosti oziroma se v določenem časovnem obdobju (10 let od podpisa pogodb s prodajalci zemljišč, tj. dne 30. 12. 2020) ne bi vzdržala prodaje zemljišč tretji osebi. Iz sklenjenih prodajnih pogodb za predmetna zemljišča izhaja, da je v primeru nastopa takšnih okoliščin občina predkupnemu upravičencu dolžna izplačati odškodnino v skupni višini 186.202,50 EUR oz. 91,50 EUR/m².

Prejeta nezavezujoča ponudba Eurospin EKO d.o.o. z dne 16. 6. 2026 predstavlja močan indic aktualne tržne vrednosti zemljišč, ki bi jo bilo treba podkrepiti s ceno nepremičnin. Zato prodaja zemljišč predkupnemu upravičencu, podjetju Promit Benz d.o.o., po pogodbeni ceni 60 EUR/m² brez dodatne pravne ureditve predstavlja izjemno visoko javnopravno, odškodninsko in nadzorstveno tveganje, zlasti z vidika spoštovanja in skladnosti s pravili o ravnanju s stvarnim premoženjem občine, saj bi občina stvarno premoženje odsvajala po ceni, ki bi bila bistveno nižja od aktualne tržne vrednosti.

Iz pravnega mnenja izhaja še, da je v konkretnem primeru pravno najvarnejša pot za prodajo zemljišč tretji osebi **sklenitev tripartitnega sporazuma** med občino, predkupnim upravičencem in podjetjem Eurospin EKO d.o.o., s katerim se pred prodajo uredijo:

- odpoved oziroma izbris predkupne pravice,
- odpoved vsem sedanjim in prihodnjim zahtevkom,
- višina nadomestila za predkupnega upravičenca ter
- odložni pogoji za veljavnost prodaje zemljišč.

c) Pogoji predkupnega upravičenja za izdajo zemljiškoknjižnega dovolila za izbris predkupne pravice z dne 30. 7. 2026

Nadalje je občina dne 30. 7. 2026 pridobila tudi odziv odgovorne osebe predkupnega upravičenja v zvezi z namero o prodaji predmetnih zemljišč tretji osebi. V primeru, da se prodaja zemljišč tretji osebi dejansko izvede, je predkupni upravičenec predlagal dve možnosti povračila škode podjetju:

- predlog št. 1: Predkupni upravičenec odkupi predmetna zemljišča in dodatno zemljišče s parc. št. 1343/2, k. o. Blekova vas po ceni 60 EUR/m², nato zemljišča, ki so predmet prodaje, sam proda tretji osebi, razliko med kupnino in odškodnino v višini 186.129,50 EUR ter po plačilu vseh morebitnih davkov in drugih stroškov nakaže Občini Logatec;
- predlog št. 2: Predkupni upravičenec **izda zemljiškoknjižno dovolilo za izbris predkupne pravice** in se odpovedati pogodbeni pravici do uveljavljanja vseh prihodnjih zahtevkov za terjatve iz naslova realizirane višine kupnine, pri tem pa uveljavlja odškodninski zahtevek, in sicer prav tako v skupni višini 186.129,50 EUR. Znesek odškodnine sovпада z zneskom odškodnine, kot izhaja iz sklenjenih prodajnih pogodb s prvotnimi prodajalci predmetnih zemljišč iz leta 2020.

Za Občino Logatec predlog št. 1 ni sprejemljiv, saj predstavlja visoko tveganje z vidika zakonitosti tovrstnega postopka, skladnosti z javnofinančnimi pravili in s pravili o ravnanju s stvarnim premoženjem občine.

Zakonitost in ustreznost predloga št. 2 bo s strani občine še dodatno preverjena, vsekakor pa mora potekati preko formalnega dogovora/poravnave ali, kot predlaga odvetniška pisarna, na podlagi tripartitnega sporazuma, ki ga pred sklenitvijo pregledata pravna in finančna služba občinske uprave, občina pa se bo pri tem posluževala tudi zunanje pravne pomoči. Zlasti je pomembno, da tripartitni sporazum vsebuje ustrezne varovalke z vidika uveljavljanja prihodnjih zahtevkov in odložnih pogojev za veljavnost prodaje zemljišč, samo izplačilo odškodnine pa mora biti neposredno vezano na izdajo zemljiškoknjižnega dovolila za izbris predkupne pravice na predmetnih zemljiščih.

Sklepna primerjava variant izgradnje gasilskega doma za lokaciji št. 1 in 2

V nadaljevanju je izvedena primerjava obeh variantnih lokacij, ki omogočata izgradnjo gasilskega doma za PGD Dolnji Logatec v predvidenem časovnem okvirju, in sicer z vidika:

- namenske rabe zemljišč po OPN in njihove skupne površine,
- površine zemljišč, ki so po namenski rabi primerna za izgradnjo gasilskega doma,
- dejanska površina na voljo za izgradnjo gasilskega doma,
- potrebe po spremembah ali dopolnitvah OPPN ter okvirni zaključek postopka,
- zemljišča in površine zemljišč, ki so predmet kupoprodajnega posla,
- ocenjene kupoprodajne cene na m² površine zemljišč v primeru izvedbe kupoprodajnega posla,
- morebitnih drugih stroškov na m² površine zemljišč, ki so že nastali ali bodo nastali v primeru izvedbe kupoprodajnega posla (iz naslova odškodnine oz. nadomestila za izbris predkupne pravice),
- neto finančnega učinka pridobitve/odsvojitve zemljišč za posamezno lokacijo.

Tabela 1: Sklepna primerjava variant izgradnje gasilskega doma za lokaciji št. 1 in 2

	LOKACIJA ŠT. 1 (zemljišča pred Eurospinom)	LOKACIJA ŠT. 2 (zemljišča nasproti pokopališča)
zemljiške parcele:	1340/3, 1341/3, 1343/1 in 1343/2, vse k.o. 2016 Blekova vas	3/7 in 3/8, k. o. 2017 Dolenji Logatec
namenska raba po OPN:	CDo - trgovske, oskrbne, poslovnostoritvene, gostinske dejavnosti, manjša obrt	del CDo – trgovske, oskrbne, poslovnostoritvene, gostinske dejavnosti, manjša obrt del ZK – pokopališča
skupna površina zemljišč:	2.184 m²	5.776 m²
površina, po namenski rabi primerna za gradnjo gasilskega doma:	2.010 m² (brez površine, namenjene za izgradnjo kolesarskega hodnika Hofer-MOL in z vštetim zemljiščem, ki ga občina odkupi od Eurospina)	3.720 m²
potreba po spremembah ali dopolnitvah OPPN na območju ureditve:	DA (potrebne spremembe in dopolnitve OPPN Centralne dejavnosti Brod – zahodni del)	DA (potreben sprejem OPPN Centralne dejavnosti Brod – zahodni del)
okvirni zaključek postopka OPPN:	avgust 2028 (Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o OPPN Centralne dejavnosti Brod - zahodni del št. 3503-16/2023-11 z dne 11. 3. 2026)	1 do 2,5 let od sprejema Sklepa o pripravi Odloka o OPPN
potreba po odkupu (dodatnih) zemljišč:	DA	DA
zemljišča, ki so predmet kupoprodajnega posla	za odkup: 1343/2, k.o. 2016 Blekova vas	za odkup: 3/7 in 3/8, k. o. 2017 Dolenji Logatec
površina zemljišč, ki so predmet kupoprodajnega posla	za odkup: 266 m²	za odkup: 5.776 m²
ocenjena kupoprodajna cena na m ² površine	za odkup: 300 EUR/m² (ocena)	za odkup: 300 EUR/m² (ocena)

Finančni učinek pridobitve/odsvojitve zemljišč:**VARIANTA LOKACIJA ŠT. 1:****Nakup zemljišča pri Eurospinu (za gasilski dom):**

Predmet	Površina (m2)	Cena/m2 (EUR)	Znesek (EUR)	Komentar
EUROSPIN dokup zemljišča parc. št. 1343/2 k.o. Blekova vas za potrebe gradnje gasilskega doma	266	300,00	79.800,00	ODHODEK: Nakup zemljišča od Eurospina za potrebe izgradnje gasilskega doma

VARIANTA LOKACIJA ŠT. 2:**Prodaja zemljišča pri Eurospinu:**

Predmet	Površina (m2)	Cena/m2 (EUR)	Znesek (EUR)	Komentar
EUROSPIN (zemljišča parc. št. 1340/3, 1341/3 in 1343/1 k.o. Blekova vas) pogodbena kazen	1.900	98,00	186.200,00	ODHODEK: Strošek pogodbene kazni
EUROSPIN (zemljišča parc. št. 1340/3, 1341/3 in 1343/1 k.o. Blekova vas) Prodaja	1.744	500,00	872.000,00	PRIHODEK: Prihodek v primeru prodaje zemljišča Eurospinu
DRSI – pločnik in kolesarska povezava (del zemljišč parc. št. 1340/3, 1341/3 in 1343/1 k.o. Blekova vas) Prodaja	156	141,70	22.105,20	PRIHODEK: Prihodek od prodaje dela zemljišč za pločnik in kolesarsko povezavo (zemljišča se prodajajo Direkciji RS za infrastrukturo)
PRIHODEK od prodaje zemljišča parc. št. 1340/3, 1341/3 in 1343/1 k.o. Blekova vas, po plačilu pogodbene kazni			707.905,20	

Nakup zemljišč pri pokopališču

Predmet	Površina (m2)	Cena/m2 (EUR)	Znesek (EUR)	Komentar
POSEST NASPROTI POKOPALIŠČA Nakup zemljišč parc. št. 3/7, 3/8 k.o. Dolenji Logatec za gasilski dom	5.776	300,00	1.732.800,00	ODHODEK: Strošek nakupa za potrebe izgradnje novega gasilskega doma

Neto finančni učinek pridobitve/odsvojitve zemljišč:**VARIANTA LOKACIJA ŠT. 1:****Nakup zemljišča parc. št. 1343/2 k.o. Blekova vas od Eurospina**

Predmet	Znesek (EUR)	Komentar
EUROSPIN dokup zemljišča parc. št. 1343/2 k.o. Blekova vas za potrebe gradnje gasilskega doma	79.800,00	ODHODEK: Nakup zemljišča od Eurospina za potrebe izgradnje gasilskega doma; Občina pridobi v last zemljišče v velikosti 266 m2

VARIANTA LOKACIJA ŠT. 2:**Nakup zemljišč pri pokopališču in prodaja zemljišč pri Eurospinu**

Predmet	Znesek (EUR)	Komentar
POSEST NASPROTI POKOPALIŠČA Nakup zemljišč za gradnjo gasilskega doma	1.732.800,00	ODHODEK: Strošek nakupa zemljišč za potrebe izgradnje novega gasilskega doma
EUROSPIN prodaja zemljišča po plačilu pogodbene kazni	707.905,20	PRIHODEK
DOPLAČILO (Občina)	1.024.894,80	Občina pridobi v last posest v velikosti 5.776 m2 in prodaja zemljišče v velikosti 1.774 m2

OPOMBA: Sredstva, potrebna za nakup zemljišč za gasilski dom PGD Logatec, bi se lahko zagotovila v proračunu Občine Logatec za leto 2027.

Na podlagi zgornje primerjave variant izgradnje gasilskega doma za PGD Dolnji Logatec za lokaciji št. 1 in 2 **vodstvo občine podpira izvedbo izgradnje gasilskega doma na obeh lokacijah**, pri čemer je **lokacija št. 1 ocenjena kot finančno bolj ugodna**. Ob upoštevanju namena uporabe zemljišč na lokacijah, tj. za potrebe izvajanja dejavnosti gasilskega društva PGD Dolnji Logatec, pa iz navedenega sledi, da **ima lokacija št. 2 podobne lastnosti oziroma druge prednosti**, saj:

- ima z urbanističnega vidika zelo podobna izhodišča kot lokacija št. 1 (enaka namenska raba, podobna poplavna ogroženost, podobni izhodiščni urbanistični kazalci);
- omogoča izvedbo postopka OPPN v podobnem časovnem okvirju kot pri lokaciji št. 1, pri čemer sta obe časovnici sprejema OPPN okvirno zastavljeni;
- ima prednost s prostorskega vidika, saj omogoča optimalnejšo izvedbo projekta zaradi bistveno večjih površin zemljišč, ki se zagotavljajo za namen uporabe.

Pripravila:

Nataša Naumović,

Vodja službe za pravne in kadrovske zadeve
ter javna naročila

Berto Menard
Župan Občine Logatec

Priloga:

- Mnenje občinskega urbanista št. 3503-16/2023-14 z dne 14. 8. 2026

PRILOGA: Mnenje občinskega urbanista št. 3503-16/2026-14 z dne 14. 8. 2026

Št. zadeve: 3503-16/2023-14

Datum: 14. 8. 2026

Umestitev novega gasilskega doma v prostor - primerjava med potencialnima lokacijama: zemljišče pri EUROSPINU v EUP BL-67 in zemljišče nasproti pokopališča v Dolenjem Logatcu v EUP DL-233 in DL-124

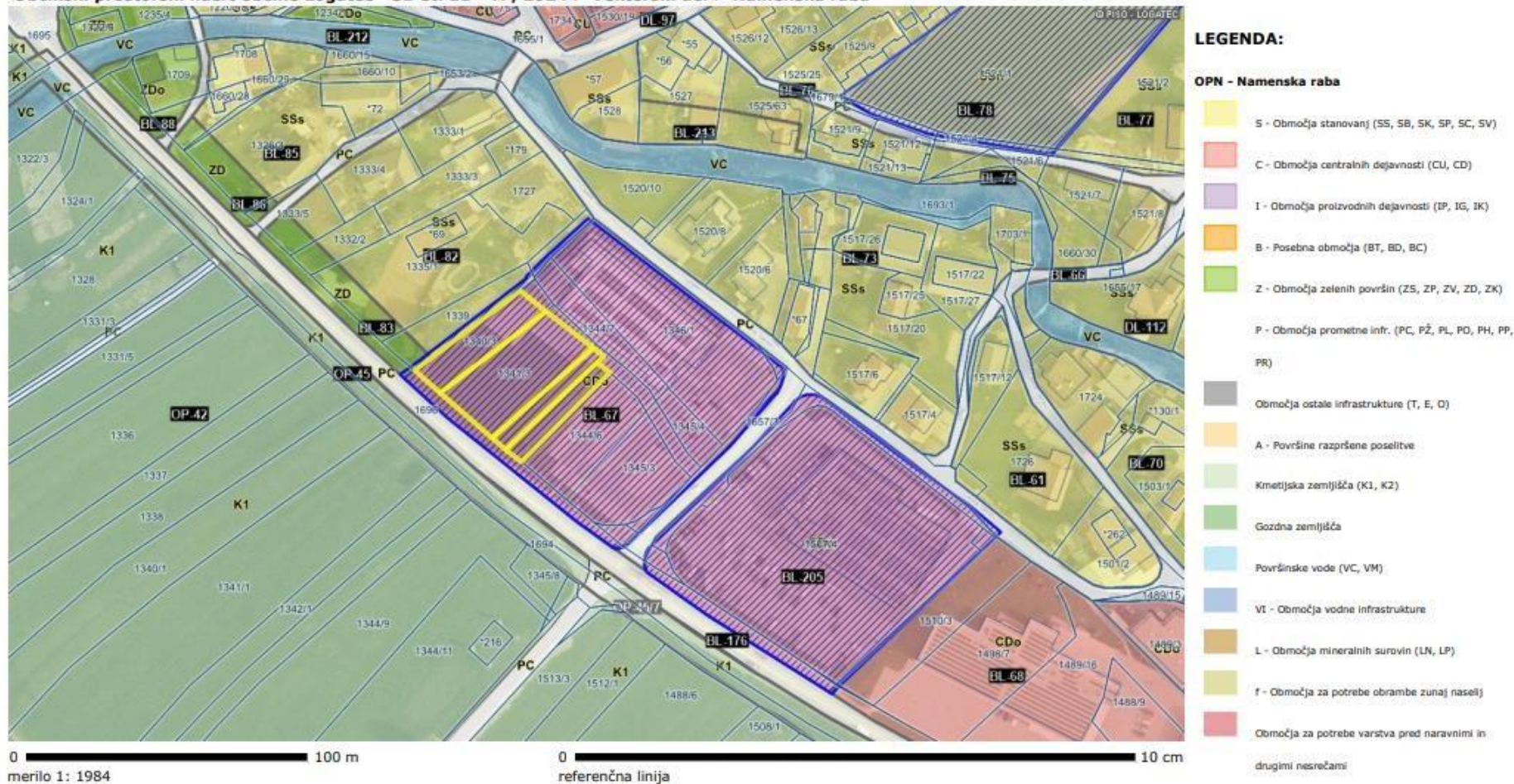
1. Dejansko stanje (primerjava območij 1 in 2)

Lokacija:	1. Zemljišča pri Eurospinu (slika 1 in 3)	2. Zemljišče nasproti pokopališča v Dolenjem Logatcu (slika 2 in 4)
Zemljiške parcele:	1340/3, 1341/3, 1343/1 in 1343/2, vsa k.o. 2016 Blekova vas	3/7, 3/8, obe k. o. 2017 Dolenji Logatec
Namenska raba zemljišč po OPN:	CD – druga območja centralnih dejavnosti oz. še podrobneje CDo - trgovske, oskrbne, poslovno-storitvene, gostinske dejavnosti, manjša obrt (Slika 1)	- del CD – druga območja centralnih dejavnosti oz. še podrobneje CDo - trgovske, oskrbne, poslovno-storitvene, gostinske dejavnosti, manjša obrt (predstavlja 64,20 % zemljiške parcele, preostala parcela je ZK); - vzhodni del parcele – območja zelenih površin oz. še podrobneje ZK – pokopališča (predstavlja 35,80 % zemljiške parcele) (Slika 2)
Enota urejanja prostora (EUP):	BL-67	- DL-233 (del zemljišča s podrobnejšo namensko rabo CDo), - DL-124 (del zemljišča s podrobnejšo namensko rabo ZK)

Dopustnost gradnje gasilskega doma:	DA	- DA (v EUP DL-233), - NE (v EUP DL-124)
Površina, po namenski rabi primerna za gradnjo gasilskega doma:	2010 m2 (brez površine, namenjene za izgradnjo kolesarskega hodnika Hofer-MOL)	3720 m2 (EUP DL-233)
Veljavni prostorski akt, s katerim se urejajo zemljišča:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Centralne dejavnosti Brod - zahodni del (Logaške novice, št. 5/19; v nadaljevanju: OPPN Centralne dejavnosti Brod) Za uresničitev investicijske namere (gradnja gasilskega doma) je potrebno predhodno sprejeti spremembe in dopolnitve OPPN Centralne dejavnosti Brod.	Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21 - uradno prečiščeno besedilo, 11/23, 4/24; v nadaljevanju: OPN) Za uresničitev investicijske namere (gradnja gasilskega doma) v EUP DL-233 je potrebno predhodno sprejeti odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPPN) »Soseska ob Notranjski cesti«. <i>(Obrazložitev: V skladu z določili OPN velja, da je za EUP DL-233 potrebno sprejeti odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.)</i>
Izvedene aktivnosti, povezane s pripravo OPPN:	- izdelana so Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN Centralne dejavnosti Brod – zahodni del – BL-67 v občini Logatec (Urbania, d. o. o., januar 2024); - pridobljeno je mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja pri Zavodu RS za ohranjanje narave št. 3563-	Ni še bilo izvedenih aktivnosti.

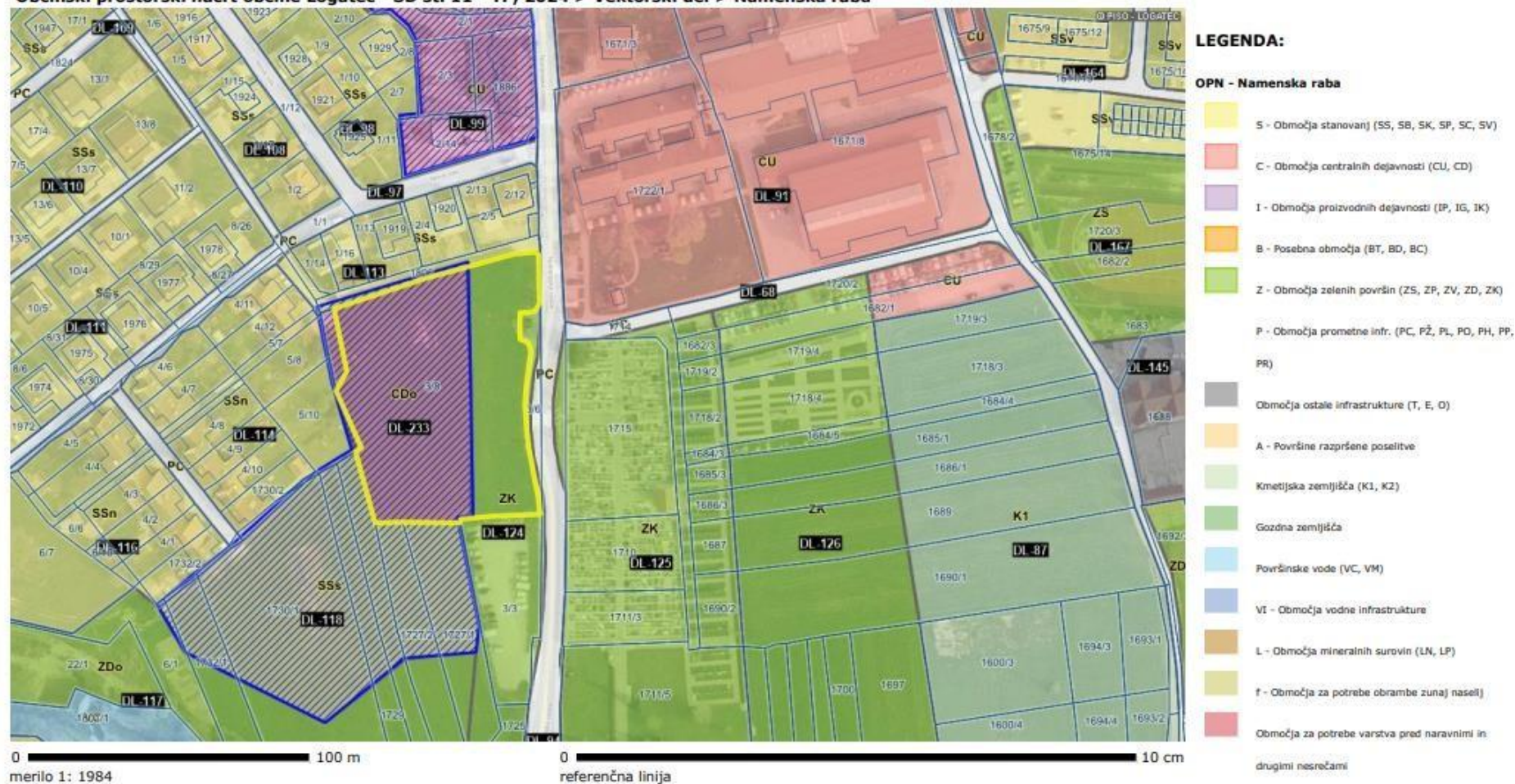
	0118/2026-2 z dne 3. 3. 2026; - sprejet je Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Centralne dejavnosti Brod - zahodni del št. 3503-16/2023-11 z dne 11. 3. 2026; - prostorskemu aktu v zbirki prostorskih aktov je dodeljena identifikacijska številka s strani pristojnega ministrstva	
Okvirni terminski plan izdelave in priprave OPPN:	Predviden zaključek postopka OPPN (na podlagi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Centralne dejavnosti Brod - zahodni del): predvidoma avgust 2028	- od sprejetja Sklepa o pripravi OPPN, predvidoma 1 do 2,5 leta
Podrobne usmeritve za izdelavo posameznih podrobnejših načrtov (Priloga 2 OPN):	- FZ (faktor zazidanosti): 0,4, - DZP (delež zelenih površin): 10 %	- FZ (faktor zazidanosti): 0,4, - DZP (delež zelenih površin): 10 %, - izvedba parkirnih mest je obvezna s tratnimi tlakovci oziroma travnimi ploščami
Poplavna ogroženost:	Zemljišča se nahajajo v območju razreda preostale poplavne nevarnosti. (Slika 3) Uradne poplavne karte izhajajo iz HH študije, ki je bila narejena 2010. Načrtovana je izdelava nove poplavne karte, ki bo upoštevala zgrajeni suhi zadrževalnik.	Zemljišče se v večjem delu nahaja v območju razreda preostale poplavne nevarnosti, na JV pa deloma tudi v območju razredov majhne oz. srednje poplavne nevarnosti. (Slika 4) Uradne poplavne karte izhajajo iz HH študije, ki je bila narejena 2010. Načrtovana je izdelava nove poplavne karte, ki bo upoštevala zgrajeni suhi zadrževalnik.

Občinski prostorski načrt občine Logatec - SD št. 11 - TP, 2024 > Vektorski del > Namenska raba



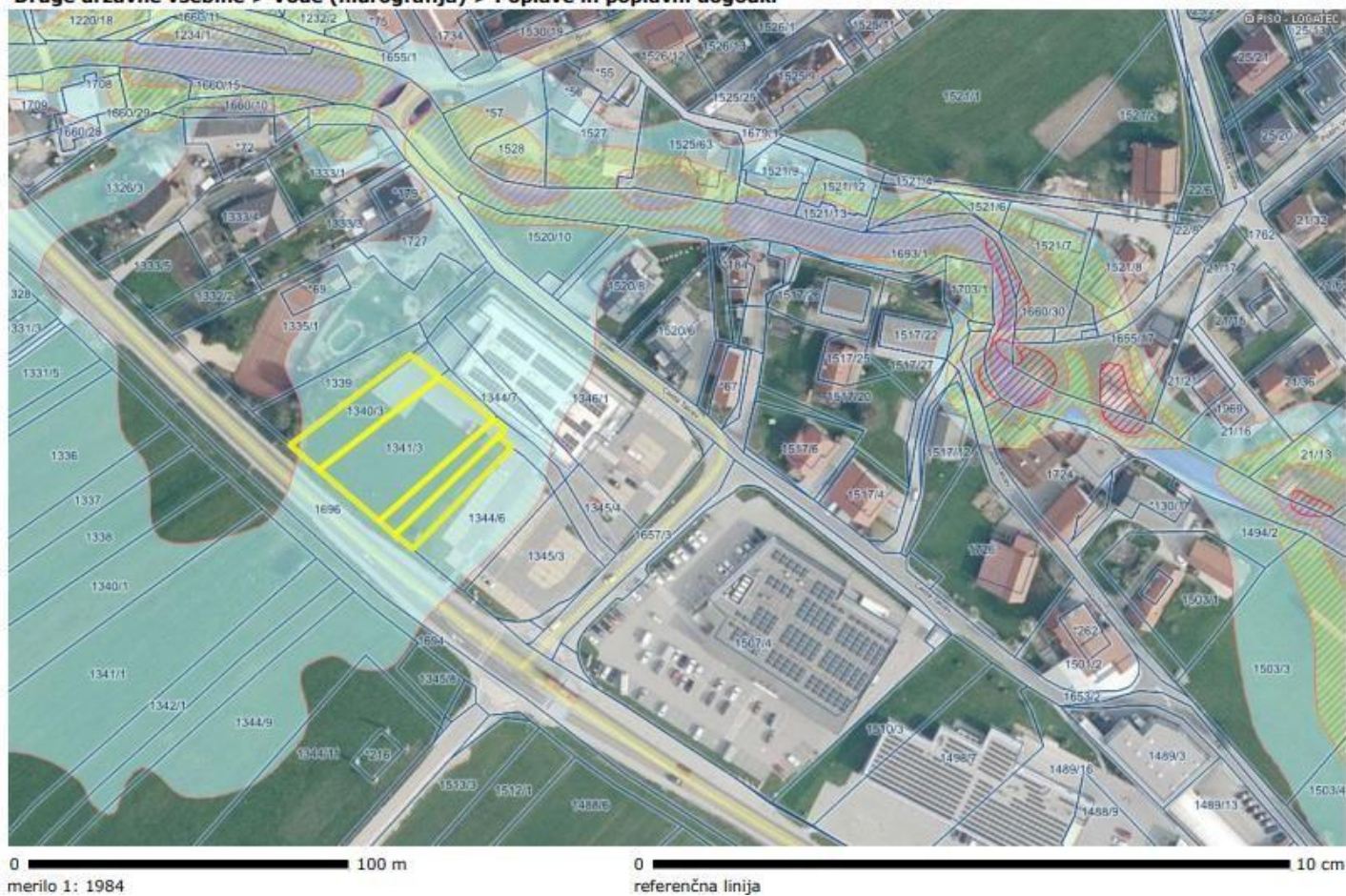
Slika 1: Lega in namenska raba zemljišč na lokaciji pri Eurospinu (Vir: PISO)

Občinski prostorski načrt občine Logatec - SD št. 11 - TP, 2024 > Vektorski del > Namenska raba



Slika 2: Lega in namenska raba zemljišča na lokaciji nasproti pokopališča (Vir: PISO)

Druge državne vsebine > Vode (hidrografija) > Poplave in poplavni dogodki



LEGENDA:

Območja razreda majhne poplavne nevarnosti

(IKRPN)



Pm - majhna poplavna nevarnost

Območja razreda srednje poplavne nevarnosti

(IKRPN)



Ps - srednja poplavna nevarnost

Območja razreda velike poplavne nevarnosti

(IKRPN)



Pv - velika poplavna nevarnost

Območja razreda preostale poplavne nevarnosti

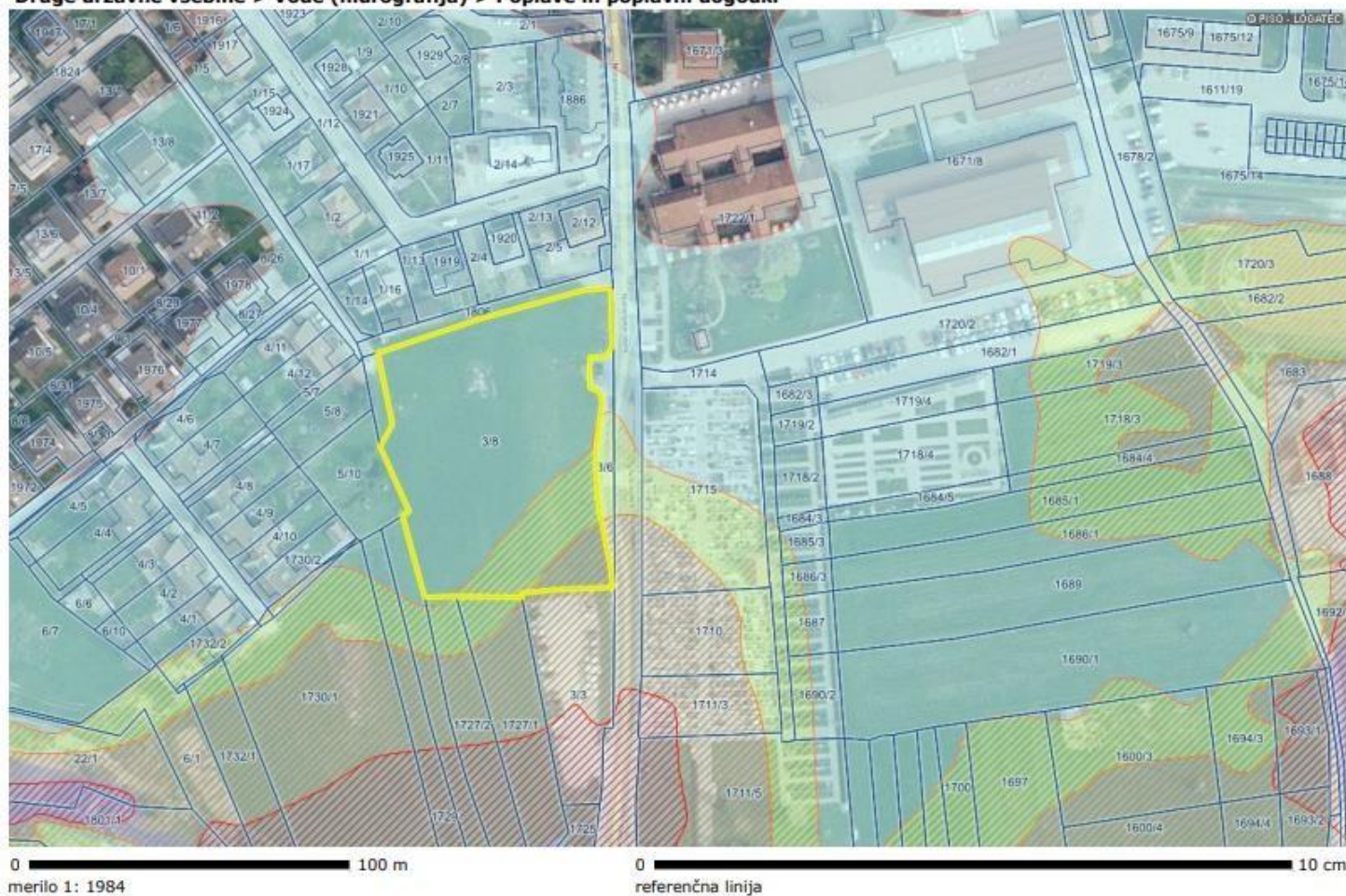
(IKRPN)



Pp - preostala poplavna nevarnost

Slika 3: Območja razredov poplavne nevarnosti na lokaciji pri Eurospinu (Vir: PISO)

Druge državne vsebine > Vode (hidrografija) > Poplave in poplavni dogodki



LEGENDA:

Območja razreda majhne poplavne nevarnosti

(IKRPN)

Pm - majhna poplavna nevarnost

Območja razreda srednje poplavne nevarnosti

(IKRPN)

Ps - srednja poplavna nevarnost

Območja razreda velike poplavne nevarnosti

(IKRPN)

Pv - velika poplavna nevarnost

Območja razreda preostale poplavne nevarnosti

(IKRPN)

Pp - preostala poplavna nevarnost

Slika 4: Območja razredov poplavne nevarnosti na lokaciji nasproti pokopališča (Vir: PISO)

2. Preveritev možnosti širjenja območij predvidenih lokacij

Občinam je skladno z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljevanju: ZUreP-3) dana možnost, da z uporabo posameznih institutov ob hkratnem izpolnjevanju določenih pogojev, lahko določajo namensko rabo zemljišč brez predhodne spremembe namenske rabe OPN.

Za predmetni lokaciji se je preverilo, ali bi lahko bil uporabljen:

- institut ciljne spremembe OPN po določbah 125.a člena ZUreP-3,
- priprava in sprejem OPPN s spremembo namenske rabe prostora, ki je opredeljen v 130. členu ZUreP-3.

Lokacija:	Zemljišča južno od Eurospina (slika 5 in 6)	Zemljišče nasproti pokopališča v Dolenjem Logatcu (slika 7)
Zemljiške parcele, namenjene širjenju:	1344/9, 1345/8, 1344/11, *216, 1345/9, 1344/10 in 1344/12, vsa k. o. 2016 Blekova vas	Vzhodni del zemljišča 3/8, k. o. 2017 Dolenji Logatec
Trenutna podrobnejša namenska raba zemljišč:	K1 – najboljša kmetijska zemljišča (Slika 5)	ZK – pokopališča (Slika 7)
Širjenje območja z uporabo ciljnih sprememb OPN	ne - pogoji niso izpolnjeni ¹	ne - pogoji niso izpolnjeni ²
Širjenje območja s pripravo in sprejemom OPPN s spremembo namenske rabe prostora	ne – pogoji niso izpolnjeni ³	ne - pogoji niso izpolnjeni ⁴

¹ Na predmetnih zemljiščih *ni možno zagotavljati fizične povezanosti z območjem obstoječe prostorske ureditve* (obstoječa trgovina na zemljiščih pri Eurospinu). Zemljišča pri Eurospinu in predmetna zemljišča namreč ločujeta državna cesta in pas državnega prostorskega načrta (DPN) za prenosni plinovod M3/1 Kalce–Vodice. Iz navedenega posledično zato tudi *ne moremo govoriti o funkcionalni zaokrožitvi obstoječega območja prostorske ureditve*. (Slika 6)

² Ciljna sprememba OPN se lahko izvede za manjšo spremembo izvedbene regulacije, s katero se razširijo *obstoječe prostorske ureditve* na območje, ki je s tem območjem fizično povezano in gre za funkcionalno zaokrožitev obstoječega območja prostorske ureditve. Na predmetni lokaciji obstoječa prostorska ureditev (že zgrajeni objekti, obstoječa infrastruktura in uresničena raba zemljišč v določenem prostoru) sploh ne obstaja, saj je zemljišče v celoti nepozidano, zato osnovni pogoj za izvedbo ciljne spremembe OPN ni izpolnjen.

³ Priprava in sprejem OPPN s spremembo namenske rabe prostora je možna le na obstoječih stavbnih zemljiščih, predmetna zemljišča pa predstavljajo nestavbna kmetijska zemljišča.

⁴ Sprememba namenske rabe iz območij zelenih površin (»Z«) v druga območja centralnih dejavnosti (»CD«) skladno s 309. členom ZUreP-3 ni dopustna, zato priprava in sprejem OPPN s spremembo namenske rabe, ki bi zajemal celotno zemljišče, nista možna.

Obrazložitev možnosti izvedbe ciljne spremembe OPN:

Občina lahko izvede ciljno spremembo OPN za manjšo spremembo izvedbene regulacije prostora (določitev namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev). To možnost lahko uporabi v primeru, ko izvedbena regulacija prostora ne omogoča izvedbe konkretne investicijske namere, ki pa je skladna s cilji prostorskega razvoja v občini in ki je skladna tudi z urbanistično zasnovo, če gre za ureditev v naseljih oziroma krajinsko zasnovo, če je ta izdelana, in gre za ureditev v odprtem prostoru. Ciljna sprememba OPN mora biti skladna tudi z občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom. Izvede se lahko za manjšo spremembo izvedbene regulacije, s katero se razširijo obstoječe prostorske ureditve na območje, ki je s tem območjem fizično povezano in gre za funkcionalno zaokrožitev obstoječega območja prostorske ureditve. Ciljna sprememba OPN se tako lahko uporabi za primere, kot so razširitev kmetije, dograditev nove industrijske hale ali skladišča, razširitev vrtca, šole, zdravstvenega doma in drugih objektov za družbene dejavnosti, razširitev čistilne naprave ipd.

Obrazložitev možnosti priprave in sprejema OPPN s spremembo namenske rabe prostora:

Občina lahko z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora oziroma prostorskih izvedbenih pogojev **na obstoječih stavbnih zemljiščih** zaradi izvedbe občinskega razvojnega ali strateškega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom, zaradi gradnje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ali zaradi omogočanja izpolnjevanja bistvenih zahtev v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

V 309. členu istega zakona je nadalje določeno, v katerih primerih so z OPPN brez predhodne spremembe OPN dopustne spremembe podrobnejše namenske rabe:

- iz območij proizvodnih dejavnosti v območja centralnih dejavnosti, območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin; *konkretno to pomeni sprememba namenske rabe iz »I« v »C«, »S«, »B«, »Z«;*

- iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin; *konkretno to pomeni sprememba namenske rabe iz »C« v »S«, »B«, »Z«;*

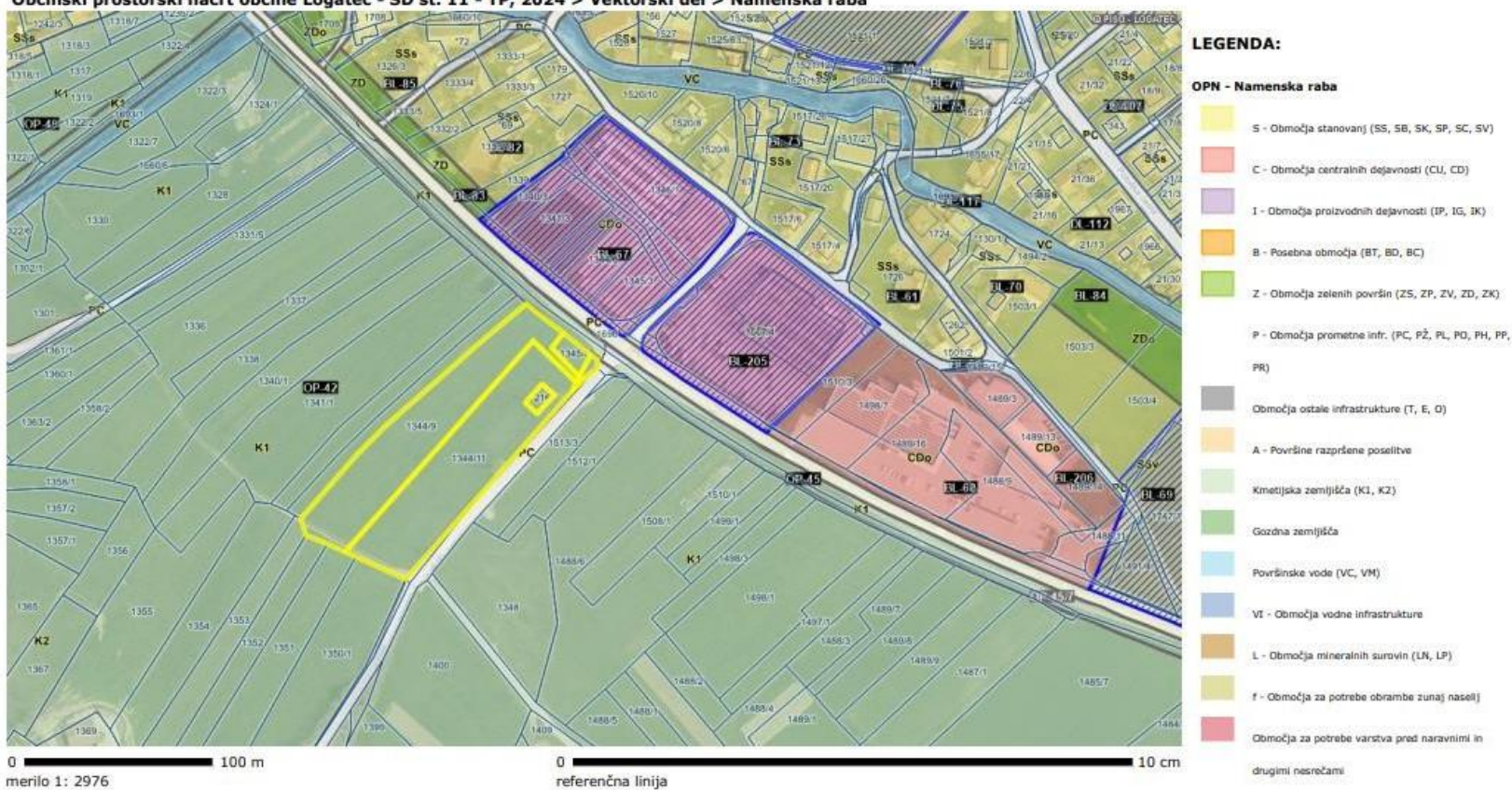
- iz območij stanovanj v območja centralnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin; *konkretno to pomeni sprememba namenske rabe iz »S« v »C«, »B«, »Z«;*

- iz posebnih območij v območja zelenih površin; *konkretno to pomeni sprememba namenske rabe iz »B« v »Z«;*

- znotraj posameznih območij podrobnejše namenske rabe prostora, vendar le za območja stanovanj, centralnih dejavnosti, posebna območja in območja zelenih površin; *konkretno to pomeni npr sprememba namenske rabe iz npr. »SS« v »SB«, »SK«, »SP« ali npr. »CU« v »CD« ali npr. »BT« v »BC« ali npr. »ZS« v »ZP«, »ZD«, »ZK«;*

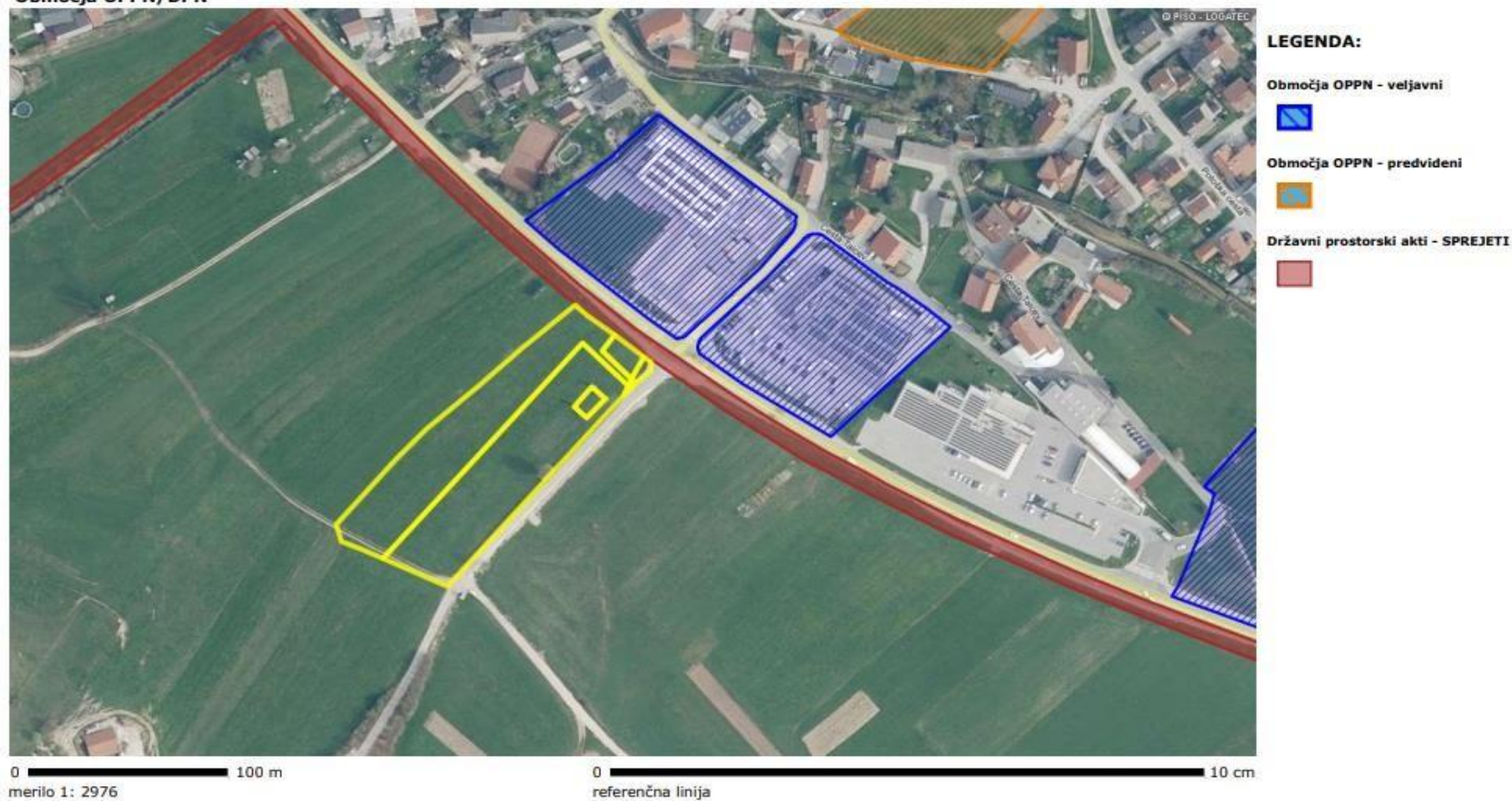
- znotraj površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v OPN te določene podrobneje od predpisanih; *konkretno to pomeni npr sprememba namenske rabe iz npr. »SSs« v »SSn«, »SSv« ali npr. »SKs« v »SKg« ali npr. »CDi« v »CDk«, »CDv«, »CDo«.*

Občinski prostorski načrt občine Logatec - SD št. 11 - TP, 2024 > Vektorski del > Namenska raba



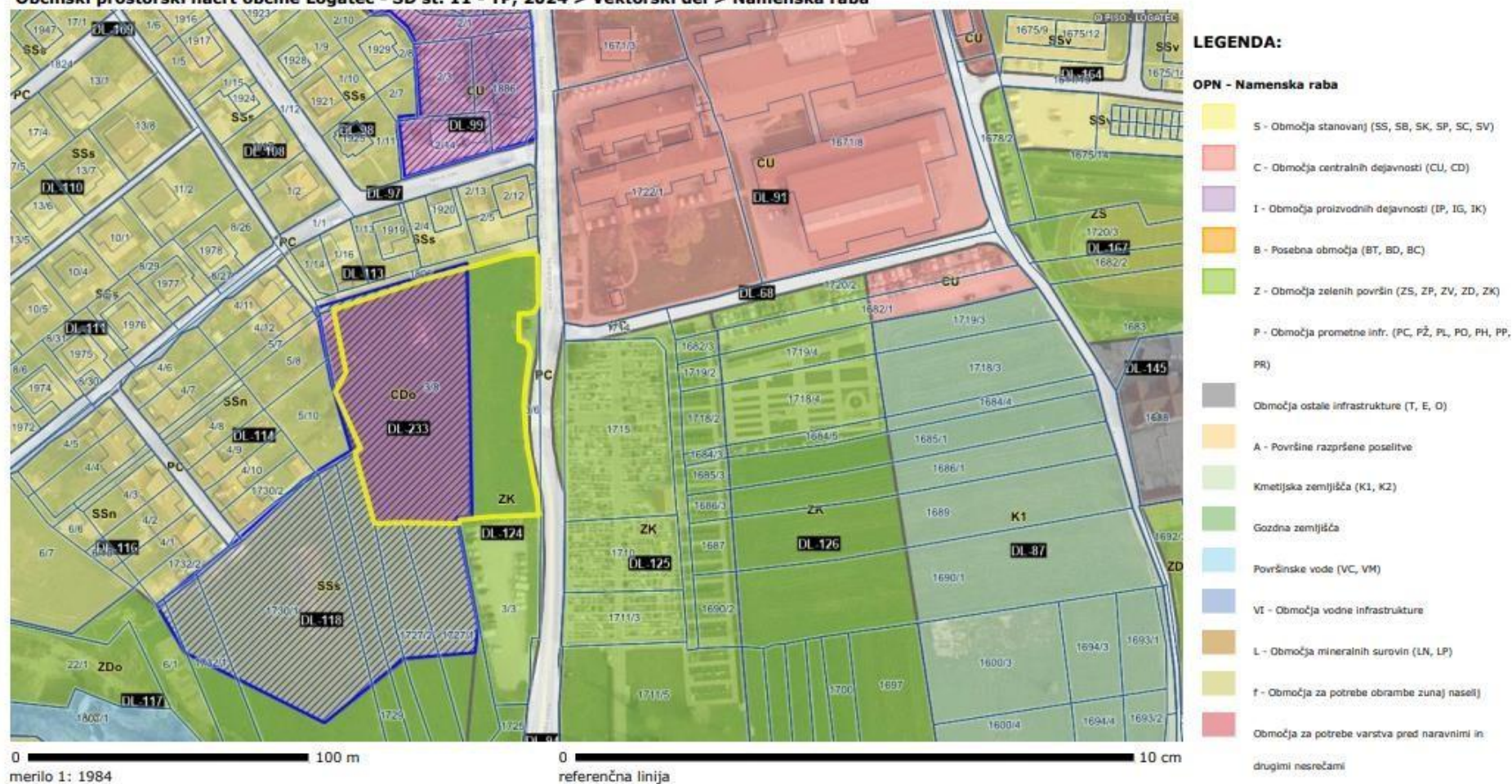
Slika 5: Lega in namenska raba zemljišč, predvidenih za širitev območja pri Eurospinu (Vir: PISO)

Območja OPPN/DPN



Slika 6: Zemljišča so od območja obstoječe prostorske ureditve pri Eurospinu fizično ločena z državno cesto in območjem državnega prostorskega načrta (Vir: PISO)

Občinski prostorski načrt občine Logatec - SD št. 11 - TP, 2024 > Vektorski del > Namenska raba



Slika 7: Lega in namenska raba zemljišča na lokaciji nasproti pokopališča (Vir: PISO)

3. Končne ugotovitve in zaključek

Obe lokaciji (1 in 2) imata enako podrobnejšo namensko rabo CDo, na kateri je dovoljena gradnja gasilskih domov. Površina zemljišč na lokaciji pri Eurospinu znaša 2010 m², površina nasproti pokopališča znaša 3720 m².

Ugotovitev: Površina lokacije nasproti pokopališča je bistveno večja in predstavlja več prostora za gradnjo gasilskega doma in njegovo nemoteno delovanje. Dostop do načrtovanega gasilskega doma se uredi na vzhodni strani parcele (del parcele, ki je po namenski rabi ZK) preko obstoječega uvoza z občinske ceste.

Urejanje obeh območij (1 in 2) je predvideno z OPPN, kar pomeni, da je za uresničevanje investicijskih namer potrebno predhodno sprejeti spremembe in dopolnitve obstoječega odloka (lokacija pri Eurospinu) oz. nov odlok (lokacija nasproti pokopališča) po postopku⁵ za pripravo OPPN, določenem v ZUreP-3. Na lokaciji pri Eurospinu sta že izvedeni prvi dve fazi priprave sprememb in dopolnitev OPPN, medtem ko na lokaciji nasproti pokopališča ni bila izvedena še nobena aktivnost. Postopek sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta traja običajno **od 1 do 2,5 leta**. Čas sprejema je odvisen od odzivnosti in zahtev nosilcev urejanja prostora (npr. dodatne strokovne podlage), oziroma od vseh sodelujočih v postopku izdelave OPPN, od potreb po izdelavi dodatnih strokovnih podlag, od obsega usklajevanj, od dinamike sklicev sej občinskega sveta ter od obsega in vsebine pripomb v času javne razgrnitve.

Ugotovitev: Čas trajanja postopkov sprejemanja OPPN je težko predvideti. Glede na dve že izvedeni fazi postopka sprejemanja OPPN pri Eurospinu je pričakovati, da bo ta postopek prej zaključen.

⁵ Postopek obsega šest ključnih faz: 1. Odločitev o začetku postopka priprave OPPN, 2. Sprejem sklepa o pripravi OPPN, 3. Priprava osnutka OPPN, 4. Priprava dopolnjenega osnutka OPPN, 5. Priprava predloga OPPN ter 6. Sprejem OPPN.

Podrobne usmeritve za izdelavo posameznih OPPN, določene v Prilogi 2 OPN, so za obe lokaciji enake, le pri lokaciji nasproti pokopališča je potrebno upoštevati dodatno določilo, da je izvedba parkirnih mest obvezna s tratnimi tlakovci oziroma travnimi ploščami. Parkirna mesta predstavljajo zgolj površine za parkiranje motornih vozil in jih ne smemo enačiti s širšim pojmom prometnih površin, kamor poleg parkirnih mest spadajo tudi dovozne poti in ceste, manevrske in manipulativne površine, dostavne površine ter pešpoti in pločniki.

Ugotovitev: Pri lokaciji nasproti pokopališča je potrebno s tratnimi tlakovci oziroma travnimi površinami tlakovati le parkirna mesta, ne pa tudi dovoznih poti in cest ter manipulativnih in dostavnih površin.

Zemljišča na lokaciji pri Eurospinu se nahajajo v območju razreda preostale poplavne nevarnosti, medtem ko se zemljišče nasproti pokopališča v večjem delu nahaja v območju razreda preostale poplavne nevarnosti, na JV pa deloma tudi v območju razredov majhne oz. srednje poplavne nevarnosti.

Ugotovitev: S skorajšnjo izgradnjo suhega zadrževalnika na Črnem potoku se bo poplavna varnost Logatca bistveno izboljšala, zato pričakujemo, da se bo le-ta izrazila tudi na obeh predmetnih lokacijah. **Uradne poplavne karte izhajajo iz HH študije, ki je bila narejena 2010. Načrtovana je izdelava nove poplavne karte, ki bo upoštevala zgrajeni suhi zadrževalnik.**

S preveritvijo možnosti širjenja območij obeh lokacij (slika 6 in 7) z uporabo instituta ciljne spremembe OPN oz. pripravo in sprejemom OPPN s spremembo namenske rabe je bilo ugotovljeno, da nobena lokacija možne širitve ne izpolnjuje zakonskih kriterijev za njuno uporabo. Uporaba instituta ciljnih sprememb OPN na lokaciji čez cesto pri Eurospinu ni dopustna, saj predlagana zemljišča za širitev ne predstavljajo fizične povezanosti z območjem obstoječe prostorske ureditve (ločena so z državno cesto in DPN) in zato posledično tudi ne moremo govoriti o funkcionalni zaokrožitvi obstoječega območja prostorske ureditve. Na lokaciji nasproti pokopališča uporaba instituta ciljne spremembe OPN prav tako ni možna, saj tam ni obstoječega območja prostorske ureditve, ker je zemljišče v celoti nepozidano. Prav tako ni na nobeni lokaciji možno sprejeti OPPN s spremembo namenske rabe prostora. Predlagana zemljišča za širitev na lokaciji pri Eurospinu ne predstavljajo obstoječih stavbnih zemljišč (so nestavbna, kmetijska), na delu zemljišča nasproti pokopališča pa sprememba namenske rabe iz območij zelenih površin (»Z«) v druga območja centralnih dejavnosti (»CD«) skladno s 309. členom ZUreP-3 ni dopustna.

Ugotovitev: Uporaba ciljne spremembe OPN ali sprejem OPPN za spremembo namenske rabe z namenom širjenja območja **nista možna** na nobeni od obravnavanih dveh lokacij.

Zaključek

Glede na zelo podobna izhodišča obeh lokacij (enaka namenska raba, podobna poplavna ogroženost, podobni izhodiščni urbanistični kazalci (FZ, DZP)) z urbanističnega vidika zelo težko govorimo o bistveno večji primernosti ene lokacije od druge. Prednost lokacije pri Eurospinu je, da sta prvi dve fazi postopka OPPN že izvedeni, zato bi bil postopek OPPN verjetno prej zaključen, prednost lokacije nasproti pokopališča pa predstavlja bistveno večji prostor za gradnjo. **Menimo, da je zato o večji primernosti ene lokacije od druge potrebno predvsem vprašati bodoče uporabnike tega prostora, torej gasilce.**

Pripravili:
Simona Šušteršič Štrukelj,
Podsekretar

Tatjana Bedene Benčina
Podsekretar – vodja oddelka

Rajko Bajc,
Občinski urbanist

Potrdil:

Rajko Bajc,
Občinski urbanist

