

*studio***FORMIKA**

---

*prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica*

# **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE** za stanovanjsko sosesko Kalce nad križiščem

Cerknica, februar 2018



NAROČNIK	PODPEŠKI GAJ d.o.o., Na jami 14, 1000 Ljubljana
PRIPRAVLJAVEC	OBČINA LOGATEC, Tržaška cesta
IME PROSTORSKEGA AKTA	Občinski prostorski načrt Občine Logatec
OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA	Občina Logatec
IME PROJEKTA	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za stanovanjsko sosesko Kalce nad križiščem
ŠTEVILKA PROJEKTA	07/2018
IZDELOVALEC	STUDIO FORMIKA prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o. Kraška ulica 2, 1380 Cerknica
DIREKTOR	Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol. 
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1694 A, ZAPS 0058 P 
SODELOVALI	Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1694 A, ZAPS 0058 P Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.



---

## KAZALO VSEBINE

---

KAZALO VSEBINE .....	3
1 OBRAZLOŽITEV STANJA IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....	4
2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV .....	5
3 PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV .....	6
4 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA.....	6



## 1 OBRAZLOŽITEV STANJA IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

---

Investitor Sandi Kogovšek, Potoška cesta 12a, Logatec je leta 2011 pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-166/2010-25 z dne, 26. 6. 2011 za gradnjo stanovanjske soseske Kalce nad križiščem (dvojčki tipa A, vertikalni stanovanjski nizi B, C in D ter komunalna in prometna ureditev) na zemljiščih s parc. št. 1715/5, 1715/6, 1715/21 in 1715/24, vse k.o. Gorenji Logatec.

V skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov je gradbeno dovoljenje izdano za 11210 – dvostanovanjske stavbe in 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe. Stanovanjska soseska obsega tri (3) vertikalne stanovanjske nize B, C in D ter štiri (4) stanovanjske dvojčke A s pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo.

Gradnja stanovanjske soseske je po izdanem gradbenem dovoljenju skladna s takrat veljavnim Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za ureditvena območja naselij v Občini Logatec (Uradni list RS, št. 6/99, 27/05, 16/06, 21/07-popr., Logaške novice, št. 4/08, 6/10), ki območje soseske, ki je znotraj prostorske enote Kalce – urbano ruralno naselje S/12, opredeljuje kot poselitveno območje naselij (površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti z oznako S).

Gradnja objektov se je začela aprila 2013.

Ker se je po zamenjavi investitorja leta 2012 na obravnavanem območju izdelala nova parcelacija in se je s tem spremenilo lastništvo parcel namenjenih gradnji, je bila zaradi spremembe investitorjev pridobljena odločba o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-25/2015-10 z dne 30. 5. 2018. Vsebinsko (odmiki od sosednjih zemljišč, velikost in zmogljivost objektov, dovozi in dostopi, komunalne, prometne in druge ureditve) se gradbeno dovoljenje ni spremenilo.

V vmesnem času je Občina Logatec sprejela Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 10/12; Uradni list RS, št. 97/12; Logaške novice, št. 12/12; Logaške novice, št. 7-8/13; Uradni list RS, št. 110/13; Logaške novice, št. 12/14; Uradni list RS, št. 17/15; Uradni list RS, št. 53/15; Uradni list RS, št. 57/15; Logaške novice, št. 11/16). V skladu s trenutno veljavnim Odlokom spada območje stanovanjske soseske v EUP GL-12 s podrobnejšo namensko rabo prostora SŠs (urbana prostostoječa stanovanjska pozidava), kjer zdaj veljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki ne dovoljujejo gradnje, kot jo predvideva veljavno gradbeno dovoljenje, vključno s spremembo gradbenega dovoljenja. Posledično je onemogočena sprememba gradbenega dovoljenja, kjer se spreminjajo lokacijski pogoji, kot npr. vgradnja strešnih oken, premik tlorisne projekcije opornega zidu za 0,50 m, prestavitev zunanjega stopnišča, sprememba zunanjih zelenih površin in podobno.

V času menjave lastništev je bilo ugotovljeno, da je pri vertikalnih stanovanjskih nizih B, C in D mogoče izkoristiti tudi podstrešje, ki se navezuje in pripada mansardni etaži. S tem je mansardnemu stanovanju mogoče zagotoviti, preko notranjega stopnišča, še dodatni dve sobi.

Prostorski izvedbeni pogoji, ki so veljali v času izdaje osnovnega gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko, kasneje niso bili oblikovno skladno preneseni v trenutno veljavni prostorski akt, ki pa omogoča željene prostorske izvedbene pogoje z določili v tretjem odstavku 106. člena (posebni prostorski izvedbeni pogoji »SŠv – urbana večstanovanjska pozidava).

Zaradi specifike strmega terena so objekti umeščeni kaskadno. Oporni zidovi sledijo zasnovi in se prilagajajo strmemu terenu glede na etažo in ostale višine.



V želji po čim manjšem odstopanju od trenutno veljavnega gradbenega dovoljenja ter v izogib pretiranemu povečanju faktorjev FZ in FI se predlaga manjša korekcija posebnega prostorskega izvedbenega pogoja.

Zaradi navedenega želi investitor, da se s postopkom lokacijske preveritve, skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP (Uradni list RS, št. 61/17), za doseganje gradbenega namena veljavnega prostorskega izvedbenega akta, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o OPN Občine Logatec.

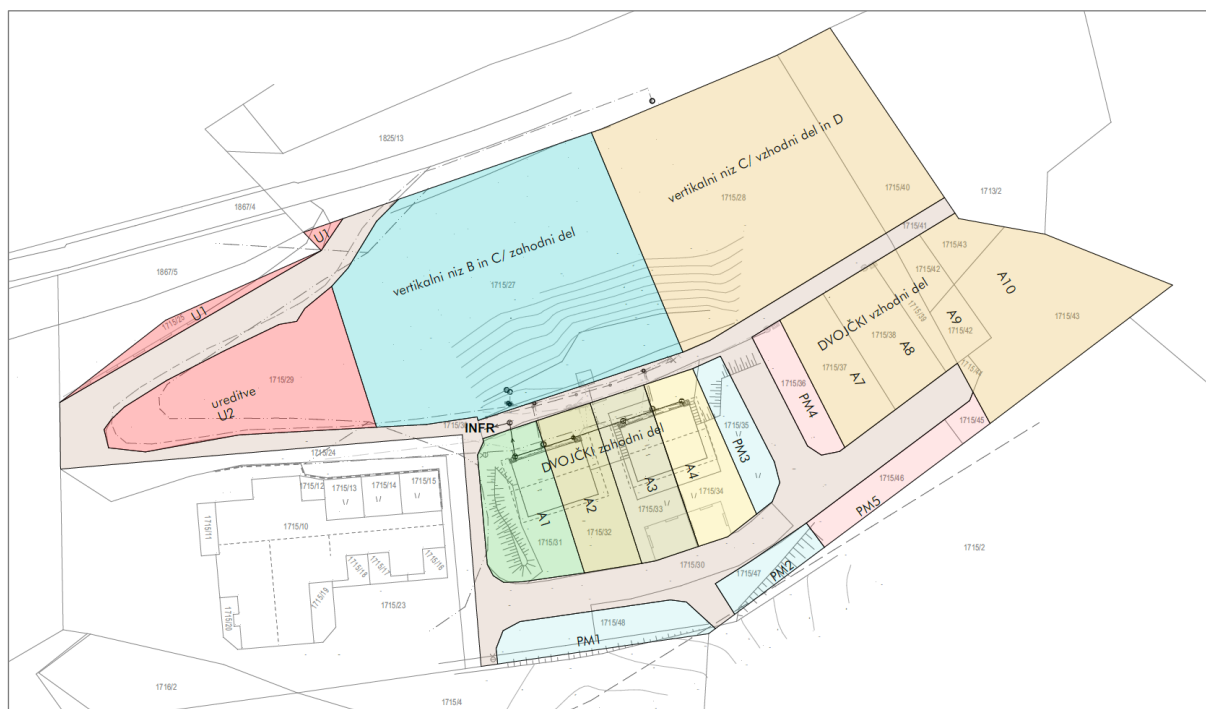
## 2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO Odstopanje OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Obravnava območje leži v EUP GL-12 (PNRP SSs), v zaledju križišča v Kalcah, delno na močno padajočem terenu, ki se na vrhu zravna. Zemljišče je na južni strani na najvišji nadmorski višini in pada proti severu oziroma prosti krajevni in glavni cesti G2 – 102 Logatec – Idrija. Pozidava v tem delu predstavlja zgostitev zaledne pozidave.

V obcestnem pasu je na sosednjih zemljiščih načrtovana gradnja poslovno stanovanjskih objektov in stanovanjskih objektov z dovoljeno dopolnilno dejavnostjo, zaledje centra ob križišču pa je namenjena stanovanjski gradnji.

Zaradi specifičnosti reliefa, ki sledi prostorskim danostim, so na padajoč teren umeščeni trije vertikalni nizi stanovanjskih enot (B, C in D) z nadaljevanjem pozidave po slemenu manjšega grebena s pozidavo dvojčkov.

Območje individualnega odstopanja od PIP (območje vertikalnih stanovanjskih nizov, B, C in D ter ureditve U2) obsega zemljišča s parc. št.: 1715/27, 1715/28, 1715/29, 1715/30-del, 1715/40, 1715/41, vse k. o. 2015 – Gorenji Logatec.



Slika 1: Prikaz območja individualnega odstopanja od PIP (območje ureditve U2 ter vertikalnih stanovanjskih nizov B, C in D).



### 3 PREDLOG INDIVIDUALNEGA Odstopanja od PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Predlog individualnega odstopanja od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 10/12; Uradni list RS, št. 97/12; Logaške novice, št. 12/12; Logaške novice, št. 7-8/13; Uradni list RS, št. 110/13; Logaške novice, št. 12/14; Uradni list RS, št. 17/15; Uradni list RS, št. 53/15; Uradni list RS, št. 57/15; Logaške novice, št. 11/16):

*»Vertikalnim stanovanjskim nizom B, C in D (večstanovanjske stavbe) ter območju ureditve U2 z izdanim veljavnim gradbenim dovoljenjem se dovoli odstopanje od PIP in sicer:*

- 1. Dopustni objekti in dejavnosti: 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe.*
- 2. Velikost in zmogljivost objektov: za namen izrabe dodatne mansardne etaže v zgornjem delu nizov je število etaž 5 (K+P+N+M1+M2) ali 5 (K+P+2N+M), pri čemer se vertikalni in horizontalni gabariti objektov ne spremenijo.*
- 3. Dopustna je gradnja škarp in opornih zidov kot konstrukcija med dvema višinama zemljišča, ki preprečuje premik zemljine, v višinski razliki med spodnjim in zgornjim zemljiščem do 10 m.«*



Slika 2: Ureditvena situacija območja individualnega odstopanja od PIP

### 4 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA

INDIVIDUALNO Odstopanje od PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV 129. člen ZUreP-2	SKLADNOST z ZUreP-2
(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno	<b>DA.</b> V času menjave lastništev je bilo ugotovljeno, da je pri vertikalnih stanovanjskih nizih B, C in D mogoče izkoristiti tudi podstrešje, ki se navezuje in



<p>odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.</p> <p>(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <b>fizične lastnosti zemljišča</b>, 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;</li></ul>	<p>pripada mansardnemu stanovanju. S tem je mansardnemu stanovanju mogoče zagotoviti, preko notranjega stopnišča, še dodatni dve sobi.</p> <p>Zaradi specifike strmega terena so objekti umeščeni kaskadno. Oporni zidovi sledijo zasnovi in se prilagajajo strmemu terenu glede na etažo in ostale višine.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>– 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;</li></ul>	/
<ul style="list-style-type: none"><li>– <b>medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu</b>, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</li></ul>	<p><b>DA.</b></p> <p>Prostorski izvedbeni pogoji, ki so veljali v času izdaje osnovnega gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko, kasneje niso bili oblikovno skladno preneseni v trenutno veljavni prostorski akt.</p>
<p>(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:</p>	/
<ul style="list-style-type: none"><li>– 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;</li></ul>	/
<ul style="list-style-type: none"><li>– 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;</li></ul>	/
<ul style="list-style-type: none"><li>– investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.</li></ul>	/
<p>(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <b>ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,</b></li><li>– <b>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</b></li></ul>	<p><b>DA.</b></p> <p>Velikost in oblika objektov se ne spreminjata. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne posega v prostor, niti v javne površine in ni v nasprotju z javnim interesom.</p>



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.	

KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>opombe:</b>			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
KRITERIJI POTREBNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih <i>(izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)</i>			
Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			
Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





potrebno zaradi varovanja javnega interesa.			
<b>opombe:</b>			
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b>			