



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za prizidavo zdravstvenega doma Logatec

Ljubljana, maj 2019

Naslovni list

Naziv elaborata **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PRIZIDAVO ZDRAVSTVENEGA DOMA LOGATEC**

Naročnik



OBČINA LOGATEC
Tržaška cesta 50A, p.p. 60, 1370 Logatec

Izvajalec

A P I A R H I T E K T I

API ARHITEKTI d.o.o.,
Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana
Direktor: Damjan Burcar, univ.dipl.inž.arh.

Pooblaščen prostorski
načrtovalec (PPN)

Damjan Burcar, univ.dipl.inž.arh.
Id. št. pri ZAPS: A – 1276

Številka elaborata

API – 796/1259

Kraj in datum izdelave

Ljubljana, maj 2019

KAZALO VSEBINE

Naslovni list	2
Kazalo vsebine	3
Utemeljitev	4
1.1	Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.
1.2	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
1.3	Seznam podatkovnih virov
1.4	Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
1.5	Navedba namena v skladu s 127. Členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve
Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve	
2.1	Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obarvanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN
2.2	Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve
2.3	Navedba individualnih odstopanj od PIP
2.4	Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora
2.5	Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj
2.6	Kriteriji objektivnih okoliščin
2.7	Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za EUP ŽA_5 CU
Grafični del lokacijske preveritve	

UTEMELJITEV

1.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 10/12),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Uradni list RS, št. 97/12),
- Popravek Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 12/12),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 7-8/13),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Uradni list RS, št. 110/13),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 12/14),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Uradni list RS, št. 53/15).
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 11/16).
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje celovite prenove starega mestnega jedra Dolenji Logatec - center (Logaške novice št. 10/16)
- Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Območje celovite prenove starega mestnega jedra Dolenji Logatec – center (Logaške novice št. 1-2/18-popr.).

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Številka k. o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
2017	Dolenji Logatec	30/2
2017	Dolenji Logatec	30/3

1.3 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- Prostorsko informacijski sistem občine Logatec: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=LOGATEC>
- e-geodetski podatko, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri pripravi elaborata se je uporabila pobuda občine Logatec, da se dovoli dozidava zdravstvenega doma preko regulacijske linije.

1.5 Navedba namena v skladu s 127. Členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je opredeliti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev za obravnavano območje, ki jih določa prostorsko izvedbeni akt (OPPN).

PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obarvanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

2.2 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) na območju lokacijske preveritve

Na obravnavanem območju skladno z drugim odstavkom 142. člena ostaja v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje celovite prenove starega mestnega jedra Dolenji Logatec - center (Logaške novice št. 10/16) in Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Območje celovite prenove starega mestnega jedra Dolenji Logatec – center (Logaške novice št. 1-2/18-popr.) – v nadaljevanju OPPN.

Na območjih podrobnejše namenske rabe »CU - osrednja območja centralnih dejavnosti« veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

1 Vrste posegov v prostor in njihova namembnost	
1.1 Dopustni objekti in dejavnosti	- 11100 Enostanovanjske stavbe, - 11220 Tri - in večstanovanjske stavbe, - 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, - 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, - 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe, - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, - 12201 Stavbe javne uprave, - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe, - 12301 Trgovske stavbe, - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, - 12420 Garažne stavbe, - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, - 12620 Muzeji in knjižnice, - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, - 12640 Stavbe za zdravstvo, - 12650 Športne dvorane (kot sestavni del vzgojno izobraževalnih dejavnosti), - 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (stavbe za

	nastanitev policistov, gasilcev), - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, - 24110 Športna igrišča, garderobe, - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.			
1.2 Pogojno dopustni objekti in dejavnosti	/			
1.3 Dopustne gradnje in druga dela	/			
1.4 Dopustni nezahtevni in enostavni objekti	- vsi nezahtevni in enostavni objekti glede na predpis o razvrščanju objektov glede na zahtevnost, če so skladni s predpisano dopustno dejavnostjo območja. - začasni objekti se postavijo za čas trajanja prireditve, po tem jih je potrebno odstraniti. Odprt sezonski gostinski vrt je lahko postavljen za največ 6 mesecev.			
2 Velikost in zmogljivost objektov				
2.1 Velikost in zmogljivost objektov	- višina objektov se prilagaja namembnosti objekta. - največja dopustna višina novega objekta je enaka višini slemena najvišjega objekta v oddaljenosti 50 m od zemljišča obravnavanega objekta. - v morfološki enoti Center lahko višina objektov presega zgornje določilo, vendar višina objektov ne sme presegati 14 metrov.			
2.2 Stopnja izkoriščenosti zemljišča, namenjenega za gradnjo	tip	FZ	DZP	FI
	AE, AV, BV, G	največ 0,8	najmanj 10 %	/
3 Oblika objektov				
3.1 Tip zazidave	Tip AE, AV, G. V morfološki enoti Center je dovoljen tudi tip BV.			
3.2 Oblikovanje objektov	- na fasade starih meščanskih in kmečkih hiš ni dovoljeno dodajati vetrolovov. Nadstreški nad vhodi morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem vhodne fasade objektov; - nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem osnovnega objekta. - pri spreminjanju obstoječih objektov v javno-poslovne objekte, je treba prilagoditi celotno vizualno podobo objekta, urediti ustrezne javne dostope ter zagotoviti ustrezno velike površine za mirujoči promet.			
3.3 Velikost in urejanje zelenih površin				

2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP (OPPN)

Odstopanje se nanaša na 13. člen OPPN. Individualno odstopanje od prvega in drugega odstavka 13. člena OPPN predvideva gradnjo – dozidavo obstoječega objekta zdravstvenega doma preko v grafičnem delu določene regulacijske linije. Odstopanje bo omogočilo gradnjo preko gradbene linije na zemljiščih s parcelno št. 30/2 in 30/3 k.o. Dolenji Logatec (2017). Odstopanje se nanaša tudi na prvi odstavek 12. člena OPPN kjer se v točki 2.2. stopnja izkoriščenosti zemljišča necenjenega za gradnjo predvidi odstopanje od določenega deleža zelenih površin (DPZ) iz najmanj 10% na najmanj 5%.

2.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	✓		
Skladno z 12. členom OPPN namenska raba obravnavanega območja ostaja CU - osrednja območja centralnih dejavnosti s predvideno dejavnostjo 12640 Stavbe za zdravstvo. Namenska raba in dejavnosti so skladne tudi z OPN.			

2.5 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✓		
Širitev objekta zdravstvenega doma z lekarno ni v nasprotju z javnim interesom, saj se vrši program centralnih dejavnosti. Prav tako individualno odstopanje ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine.			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✓		
Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na zemljišči s parc. št. 30/2 in 30/3 k.o. Dolenji Logatec (2017), kar nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Predvidena gradnja ne omejuje dostopov do ostalih zemljišč. Območje se navezuje na obstoječo prometnico.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	✓		
Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta.			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	✓		
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji – predlaga se le korekcija faktorja zelenih površin in gradnja preko gradbene linije.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✓		
Podoba načrtovanega območja je načrtovana z OPPN, ki se jih s tem individualnim odstopanjem bistveno ne spreminja. Z individualnim odstopanjem se na specifični mikro lokaciji minimalno dopustijo odstopanja od določil prostorsko izvedbenih pogojev OPPN s čimer ne bo povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine, kjer je prevladujoča podoba strnjeno središče naselja. Oblikovalski kriteriji se ne spreminjajo.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	✓		
Predvidena dozidava zdravstvenega doma v namenski rabi CU ne bo imel bistveno večjih vplivov na okolico, kot jih imajo ostale dopustne gradnje v tej namenski rabi.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
Individualno odstopanje ne spreminja zahtev glede oblike, velikosti in zmogljivosti objektov. Dopusča se zgolj nekoliko drugačna umestitev v prostor glede na splošne pogoje OPPN.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.			✓
Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja. Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski izvedbeni akt.			

2.6 Kriteriji objektivnih okoliščin

	DA	NE	Nima vpliva
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.	✓		
Zemljišče je po trenutno veljavnem OPN in OPPN opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti, ki omogočajo predvideno prizidavo zdravstvenega doma. Glede na gosto pozidano območje središča mestnega jedra Dolenji Logatec in zgrajenih obstoječih parkirnih mest je smiselna dopustitev odstopanja, ki bi ta parkirna mesta ohranila z obstoječo prometno infrastrukturo. Spreminjanje prometne ureditve bi povzročilo nesorazmerne stroške.			

	DA	NE	Nima vpliva
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.			✓

	DA	NE	Nima vpliva
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	✓		
Občina v okviru rednih sprememb in dopolnitev OPN spreminja tudi določila prostorsko izvedbenih pogojev. Mogoča bi bila tudi sprememba OPPN, ki pa ga predvideno odstopanje po veljavni zakonodaji ni mogoče spremeniti po skrajšanem postopku. Zaradi dolžine postopka sprememb in dopolnitev OPPN in kratkih rokov nameravane investicije vseeno izvede postopek lokacijske preveritve. Mikrolokalno odstopanje od gradbene linije in zmanjšanje minimalnega faktorja odprtih zelenih površin v OPPN je skladna z določili OPN.			

2.7 Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za prizidavo zdravstvenega doma Logatec

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za prizidavo zdravstvenega doma Logatec, na zemljišču s parc. št. 30/2 in 30/3, k.o. Dolenji Logatec (2017), ki ga je izdelal API arhitekti d.o.o., v maju 2019.

2. člen

Dovoli se individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje celovite prenove starega mestnega jedra Dolenji Logatec - center (Logaške novice št. 10/16, 1-2/18-popr.), na zemljišču parc. št. 30/2 in 30/3, k.o. 2017-Dolenji Logatec tako, da se:

- določba prvega odstavka 12. člena OPPN (posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo) v 2.2 točki (Stopnja izkoriščenosti zemljišča, namenjenega za gradnjo) ne upošteva in se dovoli gradnja drugače od določenih faktorjev FZ, DZP in FI.
- določba drugega odstavka 11. člena OPPN, v delu ki se nanaša na regulacijsko linijo in določba drugega odstavka 13. člena OPPN (lega objektov na zemljišču) ne upošteva in se dovoli gradnja preko regulacijske linije.

3. člen

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Sklep preneha veljati tudi, če preneha veljati na njegovi podlagi izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba.

4. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v uradnem glasilu.

GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE
