

---

**Elaborat lokacijske preveritve**  
**za stanovanjsko stavbo na parceli št. 3194/1 k.o. Hrpelje**

---

Pobudnik:  
Edi in Ljuba Milotič  
Cvetna pot 3  
6320 Portorož-Portorose

Portorož, marec 2019

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve za stanovanjsko stavbo na parceli 3194/1 k.o. Hrpelje**

Številka: ELP 16/2019

Pobudnik: Edi in Ljuba Milotič, Cvetna pot 3, 6320 Portorož-Portorose

Pripravljalavec: Občina Hrpelje – Kozina, Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina

Izdelovalec: PIA studio d.o.o. Portorož, Obala 26, 6320 Portorož

Odgovorni prostorski načrtovalec: Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0107 A

Sodelavci: Uršula Koren  
Pascal Serge Fusil

Datum izdelave: marec 2019

## Vsebina

|   |    |
|---|----|
| Uvodne obrazložitve.....  | 3  |
| Oprelitev nameravanega posega .....                               | 5  |
| Utemeljitev sprejemljivosti individualnih odstopanj.....          | 7  |
| Presoja po kriterijih za dopustnost individualnih odstopanj:..... | 7  |
| Podatkovni viri .....   | 9  |
| Grafični del .....  | 10 |

## Uvodne obrazložitve

Investitor želi na območju veljavnega *Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018* (v nadaljevanju OPN) postaviti manj zahteven objekt - enostanovanjsko stavbo. Objekt je predviden na parceli št. 3194/1 k.o. Hrpelje. Zemljišče predvidene gradnje se nahaja v enoti urejanja prostora z oznako HK-61, na območju stavbnih zemljišč in sicer na območju stanovanj (S), s podrobno namensko rabo SSe – območje stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš.

Priloga 1 OPN določa posebne prostorske izvedbene pogoje za posamezne enote urejanja prostora. Za enoto urejanja z oznako HK-61 določa, da se ureja s sprejetjem OPPN Hrpelje II, zato gradnja nameravanega objekta trenutno ni možna.

Nameravana gradnja izpolnjuje pogoje za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se preveri ustreznost individualne namere za poseg v prostor in omogoči aktivacijo zemljišča. Zato je, skladno s prvim in drugim odstavkom 131. člena *Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/2017* (v nadaljevanju ZUreP-2) izdelan elaborat lokacijske preveritve.



Slika 1: Prikaz širšega območja lokacijske preveritve z označeno obravnavano zemljiško parcelo



Slika 2: Prikaz parcelnega stanja na obravnavanem območju z označeno obravnavano zemljiško parcelo



## Opredelitev nameravanega posega

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2), saj investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Poglavitna objektivna okoliščina je v obravnavanem primeru fizična lastnost zemljišča oziroma njegova lega na robu obstoječe poselitve, na katero se načrtovani objekt navezuje tako iz vidika urbanističnih parametrov kot tudi iz vidika navezave na obstoječo infrastrukturo. OPN namreč v obravnavanem primeru po eni strani podaja natančne ureditvene pogoje za gradnjo stanovanjske stavbe, po drugi strani pa za obravnavano območje zahteva izvedbo OPPN, kar bi za investitorja in občino pomenilo nesorazmerne stroške.

Navedena odstopanja so skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, saj ne spreminjajo namenske rabe prostora. Individualna odstopanja na obravnavanem zemljišču predstavljajo korektiv oziroma dopolnitev izvedbenega prostorskega akta. Izdelavo OPPN za namen gradnje enostanovanjske hiše se smatra kot neracionalno, zato se individualno odstopanje omogoča z lokacijsko preveritvijo.



Slika 3: Prikaz obravnavanega zemljišča na prikazu namenske rabe iz OPN

Investitor namerava na obravnavani parceli zgraditi stanovanjsko hišo z eno samostojno stanovanjsko enoto v dveh etažah stavbe, pritličju in mansardni etaži. Objekt je skladen z ureditvenimi pogoji OPN.

Po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l.RS, št.109/2011 in 61/17 - GZ) je obravnavani objekt razvrščen v podrazred CC-SI: 11100– Enostanovanjske stavbe.

Parcela z nameravano gradnjo je stavbno zemljišče, v naravi nepozidano zemljišče na ravnem terenu z višinsko koto cca +502,20 m nmv.

Na parceli za gradnjo, ki jo tvori del zem. parc. št. 3194/1, k.o Hrpelje v velikosti 605 m<sup>2</sup>, je predvidena gradnja enostanovanjske stavbe tl. dim. 13,30 m x 8,90 m.

Etažnost stavbe je predvidena P+M. V pritličju je predvideno urediti dnevne in servisne prostore in v mansardni etaži pretežno spalnice. Streha je dvokapnica z naklonom 18 stopinj, z opečno kritino.

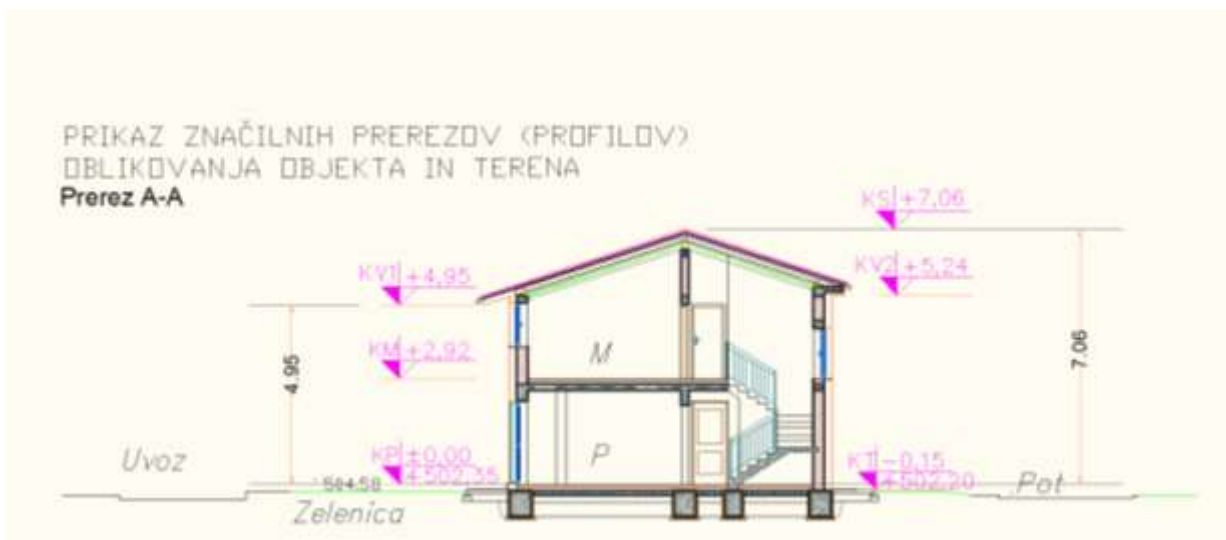
Objekt bo priključen na javno komunalno in energetska infrastrukturo, ki je vsa dosegljiva v bližini parcele za gradnjo. Kanalizacijo odpadnih in fekalnih vod je predvideno priključiti na javno kanalizacijo. Meteorne vode stavbe in zunanjih tlakovanih površin je predvideno speljati v ponikalnico meteornih voda. Ločene frakcije odpadkov je predvideno odlagati na obstoječem zbirnem mestu (EKO otok), na parc. št. 3196 k.o. Hrpelje, oddaljenem cca 40 m od predvidene stanovanjske stavbe. Stavbo je predvideno priključiti na javno elektroenergetsko omrežje in na analogno in digitalno telekomunikacijsko omrežje, ter na javno vodovodno omrežje.

Zunanjo ureditev objekta predstavljajo asfaltirane ali s kamnom oziroma tlakovci tlakovane površine pred vhodom v stavbo, pločniki, dvorišče, parapetni zidovi ter zelenice okoli stavbe, zasajene pretežno z zimzelenim okrasnim rastlinjem.

Parkirišče za osebna vozila z ustreznim obračališčem je urejeno na dvorišču severozahodno od objekta na nivoju pritličja, predvideni sta 2 parkirni mesti.



Slika 4: Prikaz umestitve objekta na zemljišče



Slika 5: Prikaz prereza objekta

## Utemeljitev sprejemljivosti individualnih odstopanj

V povezavi s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2 so podane utemeljitve, iz katerih je razvidno, da predlagano odstopanje izpolnjuje naslednje pogoje:

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

## Presoja po kriterijih za dopustnost individualnih odstopanj:

|  |   |
|--|---|
| Odstopanja od PIP glede drugačne rabe prostora:                    | Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018, ki obravnavano območje opredeljuje kot stavbno zemljišče (SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš). Nameravani poseg ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Za nameravani poseg ni potrebna sprememba namenske rabe, ki zajema gradbeno parcelo.   |
| Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine: | Eden izmed ciljev prostorskega razvoja občine je notranji razvoj naselij oziroma usmerjanje stanovanjske gradnje na že zazidljiva stavbna zemljišča. Nameravana gradnja enostanovanjske hiše se navezuje na obstoječo okoliško pozidavo in na že zgrajeno infrastrukturo, kar je skladno z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.   |
| Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane:               | Objekt ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je umeščen na lastniško parcelo. Stanovanjska stavba je od sosednjih zemljišč odmaknjena več kot predpisani minimum 4,0 m, zato ne poslabšuje možnosti njihove pozidave.  |
| Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta:       | Obravnavana parcela sodi v prostorsko enoto HK-61. podrobnejša namenska raba zemljišča je SS – splošne stanovanjske površine. Na takih površinah je dopustna gradnja stanovanjskih stavb. Glede na navedeno bo predvidena enostanovanjska stavba skladna z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.   |
| Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji:                  | Obravnavana je nova gradnja enostanovanjske stavbe z eno samostojno stanovanjsko enoto.<br>Za predvideno gradnjo stanovanjske stavbe je pridobljeno soglasje upravljavca območja vodnega telesa vodonosnikov Rižane, t.j. DRSV, Pristaniška ulica, št. 12., 6000 Koper-Capodistria.<br>Najmanjši odmik predvidene novo grajene stavbe od sosednjih zemljišč je 4,50 m, najmanjši odmik od javne ceste je 4,70 m, kar je večje od predpisanega minimuma 4 m.<br>FI = 0,37; FZ=0,19 < 0,40; DZP=0,55 > 0,20; najvišja višina = 7,21 m < 9 m.<br>Parcela za gradnjo = 605 m <sup>2</sup> > 500 m <sup>2</sup> .<br>Na parceli za gradnjo sta zagotovljeni 2 PM.<br>Parcela za gradnjo je komunalno opremljena in ima predviden priključek na kategorizirano javno cesto.<br>Stavba je predvidena etažnosti pritličje in mansarda.<br>Višina slemena ne presega višin slemen sosednjih objektov v |



|   |   |
|---|---|
|   | <p>oddaljenosti 50 m od roba objekta v enoti urejanja prostora – vse stavbe v okolici imajo višjo koto slemena glede na njihove kote terena.</p> <p>Kota pritličja je na ravnem terenu največ 15 cm nad koto urejenega terena ob objektu.</p> <p>Osnoven del stavbe je pravilen štirikotnik z razmerjem med stranicami 1:1,6–1:4.</p> <p>Elementi na fasadah so osno simetrično razporejeni; odprtine so pokončne oblike.</p> <p>Oblika strehe je tradicionalna kraška dvokapnica naklona 18°, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico, kritina so korci.</p> |
| Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja:                                    | Gabariti in zasnova predvidene stavbe so taki (dvoetažni objekt, najvišje višine stavbe 7,21 m nad koto terena, tlorisne velikosti 13,30 m x 8,90 m), da ne bodo bistveno vplivali na načrtovani videz območja.   |
| Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju:                         | Objekt je lociran na stavbnem zemljišču, v območju, ki je namenjeno stanovanjski gradnji. Sosednji objekti so dovolj oddaljeni, da jim nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer.   |
| Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine:                  | Gabariti in zasnova predvidene stavbe so taki (dvoetažni objekt, najvišje višine stavbe 7,21 m nad koto terena, tlorisne velikosti 13,30 m x 8,90 m), da ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja in krajine, saj se umeščajo v strukturo naselja s podobnimi objekti kot je nameravana gradnja.  |
| Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti: | <p>a) Varstveni režimi</p> <p>Obraavnano zemljišče se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (državni nivo): 3. varstveni režim, v varovalnem pasu javne poti, v varovalnem pasu omrežnega plinovoda ter v varovalnem pasu telekomunikacij – kabelska kanalizacija. V postopku lokacijske preveritve bodo pridobljena mnenja ustreznih nosilcev urejanja prostora.</p> <p>b) Državni prostorski akti</p> <p>Na obravnavanem območju ni veljavnih DPN.</p>  |

Obravnavani poseg ne onemogoča doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, saj objekte umešča na lastniško zemljišče in hkrati upošteva druge prostorske izvedbene pogoje glede gradnje stanovanjskih objektov.

Poseg oziroma elaborat, ki ga obravnava, je skladen s *Splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami (Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Ljubljana, 30.7. 2018)*. Poseg je skladen s splošnimi smernicami za vodovarstvena območja, ki so določena z namenom, da se vodna telesa zavaruje pred onesnaževanjem in drugimi vrstami obremenjevanja. Predlagane prostorske ureditve ne bodo povzročale poslabšanja stanja voda in vodnega režima. Objekt bo imel ustrezno urejeno odvajanje komunalnih in padavinskih voda.



← VVO (državni nivo)

Slika 6: Prikaz varstvenih režimov: vodovarstveno območje

VVO (državni nivo)

Režim: 3

Kategorija: 3

### Podatkovni viri

- Zakon o urejanju prostora (ZureP-2), Uradni list RS 61/17
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018
- Občina Hrpelje – Kozina
- Splošne smernice s področja upravljanja z vodami (Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Ljubljana, 30.7. 2018)
- PGD 09/2018 Hiša Milotič v Hrpeljah, izdelal PIA studio d.o.o. Portorož, april 2018, odgovorni vodja projekta: Stanislava Pustoslemšek Koren

## Grafični del

- OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE V VEKTORSKI OBLIKI  
*Priloženo.*
- IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV  
*Priloženo.*
- IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LOKACIJSKE  
PREVERITVE  
*Priloženo.*