

**ARHI-STUDIO KRAPEŽ D.O.O.**

VIPAVSKA CESTA 2D, 5270 AJDOVŠČINA

TEL. 040 591 939

E-MAIL: ARHI.KRAPEZ@GMAIL.COM

# **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

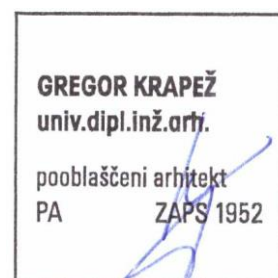
## za poslovni območje PROEKO PLASTIKA d.o.o.

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE V ENOTI UREJANJA HK – 19  
INDIVIDUALNA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na  
PARC. št.. 254/88 k.o. Hrpelje

Ajdovščina September 2019

NAROČNIK	PROEKO PLASTIKA D.O.O. JAVORJE 24; 6243 OBROV
PRIPRAVLJAVEC	OBČINA HRPELJE — KOZINA Reška cesta 14; 6240 KOZINA
IME PROSTORSKEGA AKTA	Občinski prostorski načrt Občine Hrpelje -Kozina
OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA	Občina Hrpelje -Kozina
IME PROJEKTA	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za poslovni območje PROEKO PLASTIKA d.o.o.
ŠTEVILKA PROJEKTA	P-265/2019
IZDELOVALEC	ARHI-STUDIO KRAPEŽ d.o.o., Vipavska cesta 2D, 5270 Ajdovščina
DIREKTOR	KRAPEŽ GREGOR univ.dipl.inž.arh.
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	KRAPEŽ GREGOR univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-1952

ARHI-STUDIO  
KRAPEŽ d.o.o.  
Vipavska c. 2d, 5270 Ajdovščina



# 1. KAZALO

IZDELOVALEC NALOGE.....	2
1. KAZALO.....	3
2. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA.....	4
3. TEKSTUALNI DEL.....	5
4. OPIS PROSTORSKE UREDITVE.....	5
5. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV..	12
6. UTEMELJITEV OKOLIŠČIN ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA.....	14
OBJEKTIVNA OKOLIŠČINA INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA.....	14
DRUGE OKOLIŠČINE OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV.....	18
7. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	19
8. IZVORNO OBMOČJE LP.....	20
9. GRAFIČNI DEL.....	21
10.PRILOGE.....	22

## 2. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Spodaj podpisani izjavljam, da je elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora HK-19 (individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za PROEKO PLASTIKA, na parc. št. 254/88, k.o. Hrpelje) izdelan v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

KRAPEŽ GREGOR

univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-1952

osebni žig



### 3. TEKSTUALNI DEL

#### OSNOVNE INFORMACIJE

##### NAVEDBA NAZIVA VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina Uradni list RS št. 2/2018

##### NAVEDBA KATASTRSKE OBČINE IN PARCELNE ŠTEVILKE

Parcela št. 254/88 k.o. 2560 Hrpelje

##### SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

Sprejeti občinski prostorski akti: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje– Kozina Uradni list RS št. 2/2018

Geodetske podlage: - Geodetski načrt št. ; 30\_5\_19/GEODETSKO PODJETJE SEŽANA, geodetske storitve d.o.o. Partizanska cesta 17, 6210 Sežana

Ostali viri podatkov: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=hrpeljekozina>

#### SEZNAM DODATNE DOKUMENTAICJE

Zgrajen poslovni objekt

Številka gradbenega dovoljenja obstoječega objekta je: 351 02-164/91-472-2.

Datum izdaje je: 16.09.1993

Predviden projekt

Naslov: Industrijska stavba

Št- projekta: P265/2019

Izdelovalec: ARHI-STUDIO KRAPEŽ d.o.o., Vipavska cesta 2D, 5270

#### NAVEDBA NAMENA

Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP – individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

### 4. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

#### VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina Uradni list RS št. 2/2018 ( v nadaljevanju navedenega odloka), ki na območju dopušča vrsto gradnje oziroma drugih del: Gradnja novega objekta — vrsta objekta glede na namen in funkcijo: - stavba: industrijske stavbe (CC-SI-12510) - gradbeno inženirski objekt: - drugi gradbeni posegi: - enostavni objekt:

— katastrska občina: 2560-HRPELJE

— številka zemljiške parcele: 254/88

- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: stavba 951

Oznaka prostorske enote: **HK-19; (del), 254/88);**

Obravnavano območje se na podlagi 10. člena odloka (tabela 3) uvršča v enoto urejanja prostora EUP HK-19, kjer je predvidena namenska raba prostora definirana kot območje stanovanj (I), podrobnejša namenska raba prostora pa je definirana kot stanovanjske površine (IG). Podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji za obravnavano območje so določeni v 74. členu odloka o OPN

### **8. člen (funkcionalne enote)**

HK- Hrpelje - Kozina

### **13. člen(dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe)**

IG – GOSPODARSKE CONE

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12303 Bencinski servisi,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (do 2000,00 m<sup>2</sup> BTP posamezne stavbe),
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo za potrebe območja,
- 12740 Druge ne stanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo stavbe za nastanitev gasilcev s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe,
- 24203 Odlagališča odpadkov: samo zbirni center za odpadke,
- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste: samo parkirišča za vozila in tovorna vozila, za priklopnike teh motornih vozil, za avtobuse in za dostavna vozila,
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

### **15. člen(vrste dopustnih gradenj drugih posegov v prostor)**

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi z objekti in dejavnostmi, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo naslednje gradnje:

- gradnja novega objekta,
- dozidava ali nadzidava novega objekta k obstoječemu objektu,
- rekonstrukcija objekta,
- vzdrževanje objekta,
- sprememba namembnosti objekta,
- odstranitev objekta.

(2) Gradnje, določene v prvem odstavku tega člena, razen gradnje novega objekta in odstranitve objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih.

### **20. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč)**

(1) Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 4,0 m.

(2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena, morajo biti nove stavbe in dozidave stavb, ki spadajo med nezahtevne ali enostavne objekte, odmaknjene najmanj 1,5 m, če so objekti taki, da imajo enega ali več prostorov, v katerega človek lahko vstopi, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 m.

- (3) Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 4,0 m in v kolikor je zagotovljena požarna varnost.
- (4) Gradbeno inženirski objekti, razen kompleksni industrijski objekti iz skupine CC-SI s številko 230 za katere veljajo določila za odmike kot za stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča pa tudi na parcelni meji.
- (5) Kadar se projektira gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki bo od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljen manj kot 2,0 m mora biti dotična katastrska meja urejena meja v skladu z zakonodajo, ki ureja evidentiranje nepremičnin.
- (6) Preveritev, ali so izpolnjene zahteve glede odmika od sosednjih zemljišč, se opravi tako, da se kot odmik šteje najkrajša razdalja med najbolj izpostavljeno točko objekta, ne glede ali je ta nad ali pod zemeljsko površino, ki se najbolj približa parcelni meji sosednjega zemljišča, in parcelno mejo.
- (7) Kadar pristojni upravni organ za gradbene zadeve povabi stranke, da se seznanijo z nameravano gradnjo in da se o njej izrečejo na obravnavi, kakor to predpisuje prvi odstavek 63. člena ZGO-1 se šteje, da je pisno soglasje po tretjem odstavku tega člena dano, če se stranka, ki je obenem tudi lastnik ali solastnik sosednjega zemljišča, ne udeleži ustne obravnave in svojega izostanka ne opraviči. Domneva ne velja za primere iz četrtega odstavka tega člena.
- (8) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena so, v primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih ter enakih odprtinah na fasadi, obrnjeni proti sosednji parceli in pri enaki legi stavbe, lahko odmiki tudi manjši in brez soglasja lastnikov mejnih zemljišč. V tovrstnih primerih je lahko prostornina novega objekta za 10 % večja od prostornine odstranjenega objekta, pod pogojem, da s tem ne vpliva na osončenost bivalnih prostorov sosednjega objekta in ne zmanjšuje minimalnih odmikov od mejnih zemljišč, za katere je potrebno pridobiti soglasje lastnikov mejnih zemljišč.
- (9) Minimalen odmik načrtovanih objektov od javne ceste je določen glede na določila tega odloka v zvezi z regulacijskimi črtami javnih cest glede na kategorijo javne ceste in v skladu s cestnoprometnimi predpisi. Odstopanje je možno v soglasju z upravljavci cest oziroma kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine.
- (10) Med posestne ograje se praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m.
- (11) Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od ceste 1,0 m, razen če upravljavec ceste soglašá z manjšim odkikom. Za postavitev ograj ob javnih cestah je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev, ki določijo ustrezne odmike in višine, da le te ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev.
- (12) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.

- (13) Gradnja stavbe na meji zemljišča parcele je tudi brez soglasja lastnika sosednjega zemljišča oziroma v primeru solastništva brez soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča izjemoma dopustna, če:
- gre za tip gradnje v strnjenem nizu ali gruči ali kadar je način gradnje ob meji zemljišča parcele značilen za naselje,
  - je taka gradnja določena z regulacijskimi linijami, ali če
  - gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove, načrtovana novogradnja pa ne poslabšuje bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici.
- (14) Na obrtnih, proizvodnih in skladiščnih območjih morajo biti nove stavbe od meje sosednjih parcel namenjenih gradnji oddaljene najmanj 3,0 m, če je zagotovljena najmanj 5,0 m široka skupna požarna pot med dvema sosednjima parcelama namenjenima gradnji, sicer je odmik od sosednje parcele namenjene gradnji 5,0 m oziroma skladen s soglasjem organa, pristojnega za varstvo pred požarom.

## **21. člen(določanje velikosti objektov)**

(1) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s:

- faktorjem izrabe (FI),
- faktorjem zazidanosti (FZ),
- faktorjem odprtih zelenih površin (DZP) oziroma z
- višino objektov (V), opredeljeno v metrih ali s številom etaž.

(2) Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s SIST DIN 14090 oziroma ločitev zaradi omejevanja širjenja požara na sosednje objekte.

(3) Kadar za gradnjo objektov višina s tem odlokom ni natančno določena, velja:

- dopustna višina novega objekta povprečna višina slemen objektov na območju EUP v oddaljenosti do 50 m od parcele namenjene gradnji novogradnje,
- višina objektov v uličnem nizu enote urejanja prostora se lahko poveča do višine kapi sosednje višje stavbe.

(4) Kadar je obstoječa zazidanost (FZ) ali izraba parcele namenjene gradnji (FI) večja od zazidanosti ali izrabe parcele namenjene gradnji, določene s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije brez povečanja površine objektov, vzdrževanje objektov in odstranitev objektov (z novogradnjo do velikosti obstoječega obsega/odstranjenega objekta) ter spremembe namembnosti objektov, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest. Dopustna je tudi gradnja garažnih objektov pod nivojem terena.

(5) Kadar je s tem odlokom določena obvezna višina objektov, se poleg določb o obvezni višini objektov uporabljajo še določbe o FZ in DZP. Kadar pa s tem odlokom višina objektov ni določena oziroma je določena kot dopustna višina, se FI, FZ in DZP uporabljajo v skladu s podrobnimi določbami tega odloka za EUP.

(6) Površine pri izračunu DZP kot so ozelenjena parkirišča niso del zelenih površin

## **31. člen(gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)**

- (1) Pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti je potrebno na parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.
- (2) Obstoječih parkirnih mest ob večstanovanjskih objektih ni dovoljeno zmanjševati. Pri večstanovanjskih objektih z več kot 8 stanovanjskimi enotami je potrebno 75 % parkirnih mest zagotavljati v podzemni garaži.
- (3) Parkirne površine in garažne stavbe morajo biti razporejene in zgrajene tako, da njihova uporaba ne škodi zdravju ter hrup in smrad ne motita bivanja, dela in počitka v okoliških objektih in okolici.
- (4) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena.



- (5) Površine parkirnih mest, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Zagotovljeno mora biti odvajanje meteornih vod preko peskolovov in lovilcev olj.
- (6) Parkirna mesta, garaže in njihovi pomožni objekti morajo zadostiti zahtevam protipožarne zaščite. Garaže in njihovi pomožni objekti morajo imeti možnost prezračevanja. Goriva in maziva, ki lahko odteka, je treba zadržati in odstraniti na neškodljiv način.
- (7) Parkirna mesta in garaže za 2 ali več tovornih vozil, ki presegajo 3,5 t in za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil v stanovanjskih območjih niso dopustna. Parkirišča za tovorna vozila in avtobuse je dovoljeno graditi v prostorskih enotah z namensko rabo: I, P, CDo, E in O.
- (8) Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti morajo imeti dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije ali pa morajo na terenu imeti streho garaže urejeno kot javno površino (odprto športno igrišče, otroško igrišče, nadzemno parkirišče, zelenica, trg ipd.).
- (9) Pri urejanju parkirnih površin in garažnih stavb je potrebno v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za invalidne osebe.
- (10) Parkirnih površin in garažnih stavb ni dovoljeno uporabljati v nasprotju z namembnostjo, dokler so potrebna za parkiranje obstoječih motornih vozil stalnih uporabnikov in obiskovalcev objektov.

### **32. člen (parkirni normativi)**

- (1) Minimalno število parkirnih mest, ki jih je potrebno, glede na namen objekta, zagotoviti na parceli namenjeni gradnji je določeno v prilogi št. 4 – Potrebno število parkirnih mest.
- (2) Poleg števila parkirnih mest, določenega v prilogi št. 4 – Potrebno število parkirnih mest, je za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM, potrebno zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, ki morajo biti zaščiteni pred vremenskimi vplivi.
- (3) Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo je potrebno zagotoviti vsaj 5 % ali vsaj eno parkirno mesto za invalide.
- (4) Kadar na parceli namenjeni gradnji objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila s tem odlokom določenih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah z izkazano pravico graditi (slednja je lahko v obliki lastninske pravice, stavbne pravice, služnostne pravice ali najemnega razmerja, ki mora biti po času trajanja opredeljena najmanj za čas trajanja objekta h kateremu so parkirna mesta namenjena), ki so od stavbe oddaljene največ 200 m.
- (5) V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnosti se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.
- (6) Najmanjša dovoljena dimenzija parkirnega mesta za osebni avto znaša 2,5 m x 5,0 m.

### **33. člen (velikost in urejanje in oblikovanje zelenih površin)**

(1) Faktor odprtih javnih površin vključuje najmanj 50 % zelenih površin na raščinem terenu in največ 50 % tlakovanih površin (npr. trg, ploščad, igrišče). Tlakovanih površin je lahko izjemoma tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar ne manj kot 20 %.

(2) Za vsako novo stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba zagotoviti najmanj 15 m<sup>2</sup> zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 5 m<sup>2</sup> površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov in najmanj 7,5 m<sup>2</sup> površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let) in za počitek stanovalcev, in sicer:

- 4,0 m<sup>2</sup> za igralne površine (opremljeno igrišče) in
- 3,5 m<sup>2</sup> za zelene površine.

(3) Površine za igro mlajših otrok so lahko oddaljene od stanovanj do 100 m, površine za igro večjih otrok in mladostnikov pa do 300 m. Predvsem površine za igro mladostnikov, ki zahtevajo višje ograje (npr. košarkarska, nogometna igrišča) je potrebno umakniti izven vaških jeder (SK) oziroma območij kulturne dediščine.

(4) Najmanjša velikost otroškega igrišča pri večstanovanjskih stavbah (več kot osem stanovanj) je 60,00 m<sup>2</sup>. Če seštevek površin otroškega igrišča glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m<sup>2</sup>, je najmanjša velikost enovitega območja igralnih površin 200,00 m<sup>2</sup>.

(5) V stanovanjskih objektih za posebne namene (SB) je treba zagotoviti na vsako posteljo najmanj 8 m<sup>2</sup> zelenih površin.

(6) Če na parceli namenjeni gradnji večstanovanjskega objekta ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor manjkajoče zelene površine, razen površin za mlajše otroke (7,5 m<sup>2</sup> na stanovanje), zagotoviti na drugi ustrezni lokaciji, ki je od stavbe oddaljena največ 200 m tako, da bo stanovalcem omogočena njena trajna uporaba.

(7) Pri večstanovanjskih objektih se s tem odlokom predpisane zelene površine (DZP in 15 m<sup>2</sup> zelenih površin na stanovanje) ne seštevajo. Upošteva se tisti od obeh normativov, ki zagotavlja večjo kvadraturu zelenih površin.

(8) Zasaditev površin je treba izvajati z ustreznimi drevesi. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve.

(9) Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na parceli namenjeni gradnji v skladu z določili tega odloka, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami.

(10) Kadar je zaradi novogradnje objekta treba odstraniti obstoječa drevesa, je treba odstranjena drevesa nadomestiti praviloma na območju parcele namenjene gradnji novega objekta oziroma v skladu z določbo devetega odstavka tega člena.

(11) Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se na parceli namenjeni gradnji ohranjajo, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves.

(12) Pogoji za gradnjo v vplivnem območju obstoječih in načrtovanih dreves in ostale vegetacije:

– v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrežno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom in. Minimalna odprtina za prehajanje zraka in vode je premer 2,0 m,

– odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je praviloma 2,0 m.

(13) Obstoječe drevorede je treba ohranjati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti oziroma sanirati.

(14) Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve parcele namenjeni gradnji objekta.

(15) Število dreves, ki je zahtevano za posamezno podrobnejšo namensko rabo se lahko zmanjša pri dejavnostih, ki imajo posebne pogoje zaradi varstva pred požarom.

(16) Obrežnih dreves, grmov in vzpenjalk z olesenelimi nadzemnimi deli ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jih je treba nadomestiti oziroma sanirati.

(17) Na vseh območjih se ohranja čim več obstoječe vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. V okolici javnih objektov je prepovedano uporabljati visoko alergene vrste in vrste rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge dele.

(18) Ohranja naj se ekstenzivne sadovnjake in stara drevesa z dupli. Uvaja naj se stare avtohtone sorte sadnega drevja.

(19) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa sanirati poškodbe, odstranitičasne objekte in naprave in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

(20) Na območjih kmetijskih zemljišč je potrebno obstoječa drevesa in živice ohranjati. Na območju naselja se drevesna vegetacija v čim večji meri ohranja. Če obstoječih dreves in živic zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno ohranjati, jih je potrebno nadomestiti ob upoštevanju vrstne sestave in razmestitve vegetacije pred odstranitvijo, ali pa zasaditev izvajati skladno z zasaditvenim načrtom v okviru posameznih prostorskih ureditev.

(21) Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve, zato je priporočena uporaba vrst, ki dobro prenašajo klimo, zmrzal in sušo ter sol. Minimalni pogoji so:

- na javnih površinah, zlasti v parkih in na otroških igriščih, ni dopustna uporaba strupenih in poudarjeno alergenih rastlin,
- pri drevesnih vrstah je prepovedana uporaba krhkih, lomljivih vrst in vrst, ki so poudarjeno občutljive za rastlinske bolezni ali škodljivce,
- na ekološko pomembnih območjih in v območjih naravnih vrednot je dopustna le avtohtona vegetacija, uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih in sicer na parkovnih površinah in v okviru zelenic ob javnih objektih posebnega pomena.

#### 74. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih proizvodnih dejavnosti)

- (1) Območja osnovne namenske rabe »I – območja proizvodnih dejavnosti« so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim.
- (2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba	I – območja proizvodnih dejavnosti		
Podrobna namenska raba	<b>IP</b> območja proizvodnih dejavnosti, ki so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim.	<b>IG</b> območja proizvodnih dejavnosti, ki so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in obrtnim ter spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim	<b>IK</b> območja proizvodnih dejavnosti, kmetijska proizvodnja
Zelene površine	DZP: 0,10	DZP: 0,20	DZP: 0,20
Dopustna izraba	FZ: 0,5 Višina: 13 m	FZ: 0,5 Višina: 10 m	FZ: 0,5 Višina: 9 m
Merila in pogoji za oblikovanje			
gabariti	Horizontalni gabariti: – Poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti naj se organizirajo predvsem ob javnem mestnem prostoru, druge proizvodne stavbe pa v notranjosti kompleksov; – dovoli se združevanje objektov v nize, kareje. Višinski gabariti: – pri umeščanju teh stavb v prostor je treba upoštevati vertikalni gabarit kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih objektov, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhete območja (da ne bodo višje ali bistveno nižje). To ne velja za stavbe, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višje (tovarniški dimniki, silosi ipd.). Ti objekti naj se oblikujejo kot kakovostno in prepoznavno oblikovani prostorski poudarki oziroma točke identifikacije; – objekti v ozadju kompleksa morajo biti nižji od glavnih stavb (ob javnem mestnem prostoru).		
fasade	– oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtín in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju; – zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv kot poudarkov); – fasade stavb, ki mejijo na javni prostor, naj bodo oblikovane kot glavne in mesto tvorne fasade, z njihovim oblikovanjem naj se zagotavljajo kakovostni ambientí.		
strehe	– Dovoljene so strehe vseh vrst. Kritina ne sme biti bleščeča. – Strehe objektov s tlorsko površino večjo od 2000 m <sup>2</sup> naj se dodatno funkcionalno izrabijo (sončne elektrarne, parkirišča, zelena streha ...). Izjema so strehe, ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da dodatna funkcionalna izraba ni mogoča.		

## **5. NAVEDBA INDIVIDUALNIH Odstopanj PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**

Na ureditvenem območju lokacijske preveritve se trenutno nahaja stavbišče) poslovno industrijska stavba), severno od objekta je planirana gradnja industrijskega objekta. Meja območja urejanja poteka po zahodnem obodu lastniške parcele št. 254/88 k.o. 2560 - Hrpelje v Občini Hrpelje - Kozina. Območje lokacijske preveritve znaša 2413,00 m<sup>2</sup>.

**Predlaga se individualno odstopanje od** Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina Uradni list RS št. 2/2018 ( v nadaljevanju zgoraj navedenega odloka)

**Predlaga se individualno odstopanje od določil 21. člena OPN, ki govori o določanju velikosti objektov.**

Obrazložitev: Obstoječi poslovni objekt - 12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m<sup>2</sup>) in predvidena gradnja novega objekta –12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m<sup>2</sup>). Višina objektov je in bo skladna z določilom o višini, v skladu s podrobnimi določbami tega odloka za EUP dosega območje določila FI, FZ in DZP.

Velikost objektov je skladna z ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s SIST DIN 14090 oziroma ločitev zaradi omejevanja širjenja požara na sosednje objekte.

Predloga se: Zaradi proizvodnega procesa predvidenega in obstoječega objekta se predlaga zmanjšanje deleža zelenih površin. Predlog 5%- DZP.

**Predlaga se individualno odstopanje od določil 31. člena zgoraj navedenega odloka, ki govori gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž**

Obrazložitev: Za zagotovitev parkirnih mest za obstoječi in predviden objekt je določena površina na zemljiški parceli 254/88 k.o. 2560 Hrpelje, ki jih uporabljajo zaposleni in obiskovalci. Parkirna mesta bodo zgrajena na način, da njihova uporaba ne bo škodovala zdravju ter, da hrup in smrad ne bosta motila bivanja, dela in počitka v okoliških objektih. Predlog je tudi odstopanje od določil 32. člena, ki določa število parkirnih mest za industrijske stavbe. Glede na odstopanje se predlaga 10 parkirnih mest, ki bodo zgrajena v nivoju terena. Glede na to da je potrebno parkirna mesta, ki jih je več kot 10 zasaditi z drevesnimi vrstami, je predlog po zmanjšanju parkirnih mest tudi zmanjšanje drevesnih vrst in sicer na najmanj 2 drevesi.

Predlaga se: Drevesne vrste se predvidijo na deležu zelenih površin, ki bodo izvedle na gradbeni parceli. Predlaga se zasaditev z drevesnimi vrstami najmanj z 2. drevesi. Določilo o potrebah števila drevesnih vrst na površinah za parkiranje bi ta motila proizvodni proces in manipulacijo s specialnimi vozili, zato je predlog zasaditve na zelenih površinah.

**Predlaga se individualno odstopanje od določil 32. člena zgoraj navedenega odloka, ki govori o parkirnih normativih**

Obrazložitev: Za zagotovitev minimalnega števila parkirnih mest za obstoječi in predviden objekt je po preglednici št 4. ( priloga odloka št. 4).

Predviden objekt-Proizvodne dejavnosti-12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m<sup>2</sup>) 1PM/50 m<sup>2</sup> površine (število PM (navedene so bruto etažne površine objektov) - Izračun: 707.25/ 50 = 14.1–potrebnih je 14 parkirnih mest, ki znašajo dimenzij 2.50 m x 5.00 m. Obstoječ objekt-Proizvodne dejavnosti-12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m<sup>2</sup>) 1PM/50m<sup>2</sup> površine število PM (navedene so bruto etažne površine objektov)- Izračun: 465.98/50=9.3–potrebnih

je 9 parkirnih mest, ki znašajo dimenzij 2.50 m x 5.00 m. Skupno število potrebnih parkirnih mest po izračunu 23 za celotno poslovno območje.

Predlaga se: Zmanjšanje skupnih parkirnih mest na število 10 PM. Na objektu ni predvidena razkladalna rampa, zato za logistične namene se potrebuje večje razkladalne površine, saj bodo vhodni za material, zaradi stroškovnega vidika dobavljeni z večjimi tovornimi vozili. Material iz tovornih vozil se bo razkladal z viličarji. Iz zgoraj navedenega procesa manipulacije s tovornimi in specialnimi vozili, se predlaga večja manipulacijska površina. V predvidenem in obstoječem poslovnem objektu se na podlagi izjave investitorja predvideva do 5 zaposlenih, delo pa bo potekalo v 1 izmeni.

**Predlaga se individualno odstopanje od določil 33. člena zgoraj navedenega odloka, ki govori o velikosti in urejanju, ter oblikovanju zelenih površin**

Obrazložitev: Po izračunu za celotno površino poslovnega območja delež zelenih

Izračun:

Faktorji	dovoljeno	doseženo	opis	ustreznost
Faktor zelenih površin	20%	Zelene površine – 510 m <sup>2</sup> izračun: 510/ 2530 m <sup>2</sup> = 0.2015 (20%)	Zelene površine se bodo izvedle na vseh straneh gradbene parcele	Skladno z odlokom

Iz zgoraj navedenega izračuna je razvidno, da poslovni sklop na zemljiški parceli 254/88 k.o. 2560 Hrpelje, dosega v skladu z določili minimalni faktor zelenih površin.

Predlaga se: Zaradi potrebe po večjih manipulativnih površinah za manipulacijo specialnih in tovornih vozil za poslovno dejavnost se predlaga zmanjšanje deleža zelenih površin in sicer na skupno najmanj 5%.

**Predlaga se tudi individualno odstopanje od določil 74. člena zgoraj navedenega odloka (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih proizvodnih dejavnosti.**

Obrazložitev:

Oznaka prostorske enote: HK-19- 254/88 (del) k.o. Hrpelje
Osnovna namenska raba: Območja stavbnih zemljišč
Podrobnejša namenska raba: IG - Gospodarske cone - 254/88 (del)

Območje proizvodnih dejavnosti, so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim, za katerega veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji in sicer določilo FZ:0,5 in DZP: 0,20. Obstoječi in predvideni objekt z zazidanostjo. Iz zgoraj navedenega izračuna je razvidno, da poslovni sklop na zemljiški parceli 254/88 k.o. 2560 Hrpelje dosega v skladu z določili minimalni faktor zelenih površin.

Faktor zazidanosti je po izračunu skladen z določili odloka.

Faktorji	dovolje no	doseženo	opis	ustreznost

Faktor zazidanosti	0.50	Obstoječi objekt – 450 m <sup>2</sup> Novi objekt - 707.25 m <sup>2</sup>  izračun: (450 + 707.25)/ 2530 m <sup>2</sup> = 0.4574 (45%)	Velikost gradbene parcele znaša 2530 m <sup>2</sup> . Skupna izkoriščenost znaša 0.4574 oziroma 45%	Skladno z odlokom
--------------------	------	---	--	-------------------

Predlaga se: Zaradi potrebe po večjih manipulativnih površinah za manipulacijo specialnih vozil za poslovno dejavnost se predlaga zmanjšanje deleža zelenih površin in sicer na skupno najmanj 5%. Prekoračitev pomeni kakovostno ureditev in izboljšanje obstoječih razmer v prostoru.

## 6. UTEMELJITEV OKOLIŠČIN ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA

### OBRAZLOŽITEV STANJA

Lastnik objekta in zemljiške parcele 254/88 k.o. 2560 – Hrpelje, Proeko plastika d.o.o.; Javorje 24; 6243 Obrov, se je odločil za novo investicijo in sicer gradnjo novega poslovnega objekta z namembnostjo proizvodnega objekta klasifikacija 12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m<sup>2</sup>). Glede na površino obstoječega zemljišča, kjer je lociran obstoječi objekt in predviden nov objekt se glede na določilo odloka pojavijo odstopanja. Predmet lokacijske preverbe so zgolj takšna individualna odstopanja od določil odloka, ki bodo omogočila gradnjo novega objekta in funkcioniranje obstoječega objekta na podlagi veljavne zakonodaje za industrijske stavbe. Takšna odstopanja so potrebna za razvoja poslovne dejavnosti investitorja. Pri tem je investitor naletel na oviro pri zagotavljanju skladnosti z določili veljavnega prostorskega akta, s katerimi, pa lahko doseže skladnost v postopku lokacijske preveritve, ki bo zagotovila dovoljenje za gradnjo industrijskega objekta na naslovu Oic - Hrpelje 16 , 6240 Kozina, zato želi v sodelovanju s pripravljavcem na podlagi 127. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Ur. list RS, št. 61/17) v povezavi z 129. členom omenjenega zakona (ZUreP-2), za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta izvesti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

### OBJEKTIVNA OKOLIŠČINA INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA

Fizične lastnosti zemljišča

Obstoječe stanje zemljišča na katerem je predviden nov objekt in že zgrajen poslovni objekt je vpeto v območje, ki je s treh strani že pozidano z gospodarskimi objekti, zahodno pa se območje poslovne cone zaključuje z lokalno cesto in območjem železnice. Zemljiška parcela 254/88 je delno v območju namenske rabe IG - Gospodarske cone, del pa v območju PC-Površine cest. Na navedena dejstva investitor ni mogel vplivati. Zaradi širitve poslovne dejavnosti je želel območje širiti še na zemljiško parcelo 254/43 k.o. 2560 Hrpelje, vendar pa se slednja ne nahaja v območju gospodarskih con. Z navedenimi dejstvi investitor ni imel vpliva oz. mu je hkrati s tem onemogočila tudi novo investicijo.

Sprememba planske dokumentacije pa terja nesorazmerne stroške in časovni odmik od nove investicije, ki jo potrebuje za razvoj.

Nameravana uporaba gradbenega materiala; beton in kovinska montažna konstrukcija predvidenega gospodarskega objekta. Učinkovitost izrabe naravnih virov. Gradnja bo vključevala materiale, ki so v obravnavanem okolju že prisotni. Vgradili se bodo naravni

materiali, izvajalci bodo pri izvedbi upoštevali načela energetske učinkovitosti in varstva okolja, za izvedbo gradnje bodo upoštevali načela varčne rabe vode. Tehnološke in tehnične rešitve so primerne in skladne s predpisi, ter dosegajo cilje urejanja prostora.

Medsebojna neskladnost prostorsko izvedbenih pogojev določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. Del zemljiške parcele 254/88 k.o. 2560 Hrpelje je v dveh različnih prostorskih enotah in namenskih rabah.

<b>Oznaka prostorske enote:</b>	
<b>HK-19</b>	Parcele 254/88 (del)
<b>HK-35</b>	Parcele 254/88 (del)

<b>Podrobnejša namenska raba:</b>	
<b>IG</b>	Gospodarske cone - 254/88 (del)
<b>PC</b>	Površine cest –254/88 (del)

### **OCENA POSLEDIC V ZVEZI S SPREJEMOM INDIVIDUALNIH Odstopanj**

Ocenjujemo, da predlagana odstopanja izpolnjujejo pogoje iz 4. odst. 129. člena ZUreP-2:

- Odstopanja niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- Z njimi se bo dosegel gradbeni namen prostorsko 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 in krajine,
- Z odstopanjem se ne zmanjšuje možnost pozidave sosednjih zemljišč,
- Odstopanja niso v nasprotju s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

### **PODROBNEJŠA OBRAZLOŽITEV POSLEDIC SPREJEMA INDIVIDUALNIH Odstopanj**

Obravnavani območje poslovnih objektov je izključno namenjeno industrijski dejavnost, ki se opravlja in je prisotna v lokalnem okolju in tako objekt kot dejavnost v njem predstavlja identiteto območja. Odstopanja so: od velikosti in urejanja ter oblikovanju zelenih površin ter določil parkirnih normativ, ki veljajo za območju za proizvodne dejavnosti.

Predlagana odstopanja tudi niso v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine - dejavnost v objektu je skladna z namensko rabo prostora ter določili, ki veljajo za obravnavano enoto urejanja prostora, s predlaganim sprejemom individualnih odstopanj pa se zgolj zagotavlja obstoječa dejavnost in obstoječa podoba dela naselja. Zaradi navedenega bo omogočen gradbeni namen prostorsko izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju ostalih prostorsko izvedbenih pogojev.

Ker je namen sprejema individualnih odstopanj ohranjanje obstoječega stanja v prostoru, nameravane spremembe tudi ne bodo spremenile načrtovanega videza območja, ne bodo imele posledic na bivalne in delovne razmere v okolju ter ne bo povzročala motečega vpliva na podobo poslovnega območja.

Ker gre za sprejetje individualnih odstopanj, ki bodo omogočile pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo novega objekta, ki v ničemer ne prestopa okvirov parcele za gradnjo, se tudi ne zmanjšuje možnost pozidave sosednjih zemljišč. Predlagana odstopanja niso v nasprotju s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, saj obravnavano območje ni bilo uvrščeno v ureditveno območje kateregakoli veljavnega prostorskega načrta na državnem nivoju. V javnem interesu je tudi gradnja industrijskega objekta. Lokacijska preveritev je narejena tudi zato, da se reši trenutno stanje, ki bo lastniku omogočila širitev obstoječe poslovne dejavnosti.

## **OKOLIŠČINE ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKEMU IZVEDBENEMU POGOJU**

Okoliščine zaradi katerih investicijska namera na zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju so fizične lastnosti zemljišča in neprimerna parcelna struktura in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije (pridobitve gradbenega dovoljenja za nov industrijski objekt ni v skladu z določili veljavnega prostorskega akta).

Razlaga in namera investitorja: V podjetju si želimo omejitev števila parkirnih mest navzdol. Razlog za zmanjšanje parkirnih mest je da za objekt ni predvidena razkladalna rampa, zato za logistične namene potrebujemo večje razkladalne površine, saj bodo vhodni za material, zaradi stroškovnega vidika dobavljeni z večjimi tovornimi vozili. Tovorna vozila se bodo razkladala z viličarji, ker pomeni, da tudi iz tega razloga potrebujemo nekaj več prostora za manipulacijo. V podjetju bo na dolgi rok zaposlenih do 5 ljudi, delo pa bo potekalo v 1 izmeni, torej za ta namen ne potrebujemo večjega števila parkirnih mest.

## **PODROBNEJŠA OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH Odstopanj**

### **- Predlaga se individualno odstopanje od določil**

**Predlaga se individualno odstopanje od določil 21. člena OPN, ki govori o določanju velikosti objektov.**

Obrazložitev: Obstoječi poslovni objekt - 12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m<sup>2</sup>) in predvidena gradnja novega objekta –12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m<sup>2</sup>). Višina objekta obstoječega in novega je skladna z določilom o višini, v skladu s podrobnimi določbami tega odloka za EUP pa se ne dosega določila FI, FZ in DZP.

Predviden objekt bo postavljen severno od obstoječega proizvodnega objekta. Objekt bo podolgovate tlorisne oblike in enoetažen. Konstrukcija objekta bo kovinska, oblečena v termo panele. Streha bo skrita dvokapnica, prav tako izvedena iz termo panelov skrita za atiko fasade. dimenzije predvidene gradnje dolžina: 34.50 m; širina: 20.50 m; višina v slemenu: 9.33 m. Etažnost P – enoetažna stavba

Velikost objektov obstoječega in predvidenega je skladna z ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s SIST DIN 14090 oziroma ločitev zaradi omejevanja širjenja požara na sosednje objekte.

Skupna izkoriščenost – faktor zazidanosti znaša 0.4574 oziroma 45%. Delež zelenih površin dosega po izračunu: Zelene površine – 510 m<sup>2</sup>/izračun: 510/ 2530 m<sup>2</sup> = 0.2015 (20%). Iz navedenih izračunov je razvidna skladnost z določilom 21.člena.

Predlaga se: zmanjšanje deleža zelenih površin na najmanj 5%- DZP, s predlogom se omogoči proizvodni proces poslovnega območja PROEKO na parceli št. 254/88 k.o. 2560 Hrpelje.



**Predlaga se individualno odstopanje od določil 31. člena zgoraj navedenega odloka, ki govori o gradnji in urejanju parkirnih mest in garaž**

Obrazložitev: Za zagotovitev parkirnih mest za obstoječi in predviden objekt je določena površina na zemljiški parceli 254/88 k.o. 2560 Hrpelje, ki jih uporabljajo zaposleni in obiskovalci. Glede na razpoložljivo površino obstoječega območja ne bo mogoče zadostiti potrebam ozelenitve. Glede na predlagano število parkirnih mest 10, ni potrebne zasaditve z drevesnimi vrstami.

Predlaga se: Drevesne vrste se predvidijo na deležu zelenih površin, ki bodo izvedene na gradbeni parceli. Predlaga se zasaditev z drevesnimi vrstami najmanj z 2. drevesi. Določilo o potrebah števila drevesnih vrst na površinah za parkiranje bi ta motila proizvodni proces in manipulacijo s specialnimi vozili.

**Predlaga se individualno odstopanje od določil 32. člena zgoraj navedenega odloka, ki govori o parkirnih normativih**

Obrazložitev: Za zagotovitev minimalnega števila parkirnih mest za obstoječi in predviden objekt je po preglednici št 4. ( priloga odloka št. 4).

Za celotno poslovno območje:

Predviden objekt - Proizvodne dejavnosti - 12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m<sup>2</sup>) 1PM/50 m<sup>2</sup> površine (število PM (navedene so bruto etažne površine objektov) - Izračun:  $707.25 / 50 = 14.1$  – potrebnih je 14 parkirnih mest, ki znašajo dimenzij 2.50 m x 5.00 m

Obstoječ objekt - Proizvodne dejavnosti - 12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m<sup>2</sup>) 1PM/50 m<sup>2</sup> površine (število PM (navedene so bruto etažne površine objektov) - Izračun:  $465.98 / 50 = 9.3$  – potrebnih je 9 parkirnih mest, ki znašajo dimenzij 2.50 m x 5.00 m. Skupno število potrebnih parkirnih mest po izračunu 23.

V proizvodni hali se bo izvajala proizvodna dejavnost. V njej bo instalirana linija za predelavo in obdelavo raznih materialov. V podjetju bo na dolgi rok zaposlenih do 5 ljudi, delo pa bo potekalo v 1 izmeni

Predlaga se: Glede na obvezno in realno stanje se predlaga zmanjšanje skupnih parkirnih mest na število 10 PM.

**Predlaga se individualno odstopanje od določil 33. člena zgoraj navedenega odloka, ki govori o velikosti in urejanju, ter oblikovanju zelenih površin**

Obrazložitev: Po izračunu za celotno površino poslovnega območja delež zelenih. Izračun:  $DZP - faktor - Izračun - Zelene površine - 510 m^2 / 2530 m^2 = 0.2015 (20\%) DZP - skladen z odlokom.$  Iz navedenega izračuna je razvidno, da poslovni sklop na zemljiški parceli 254/88 k.o. Hrpelje dosega določilo minimalnega faktorja zelenih površin. Zelene površine se bodo izvedle na vseh straneh gradbene parcele.

Predlaga se: Iz stališča, da je lokacija proizvodnih objektov v območju proizvodnih dejavnosti, ki so pretežno namenjene industrijskim, proizvodnim in obrtnim ter spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim, se predlaga zmanjšanje zelenih površin na najmanj 5%.

Zmanjšanje se predlaga zaradi potrebe po večjih manipulativnih površinah in sicer za manipulacijo specialnih vozil za poslovno dejavnost.

**Predlaga se tudi individualno odstopanje od določil 74. člena zgoraj navedenega odloka (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih proizvodnih dejavnosti.**

Obrazložitev: Območje kjer se predlaga individualno odstopanje od določil odloka je locirano v območju, namenske rabe »I – območja proizvodnih dejavnosti«, ki so pretežno

namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim. Na območju veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji. :

Zelene površine DZP: 0,20 Dopustna izraba: FZ: 0,5 Višina: 10 m. Skupna izkoriščenost – faktor zazidanosti znaša 0.4574 oziroma 45%.

Delež zelenih površin dosega po izračunu: Zelene površine – 510 m<sup>2</sup>/izračun: 510/ 2530 m<sup>2</sup> = 0.2015 (20%). Iz navedenih izračunov je razvidna skladnost z določilom 21. člena in podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

Predlaga se: zmanjšanje deleža zelenih površin na najmanj 5%- DZP, s predlogom se omogoči proizvodni proces poslovnega območja PROEKO na parceli št. 254/88 k.o. 2560 Hrpelje. Lokacija objektov je v območju proizvodnih dejavnosti, ki so pretežno namenjeni industrijskim, proizvodnim in obrtnim ter spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim. Zmanjšanje se predlaga zaradi potrebe po večjih manipulativnih površinah in sicer za manipulacijo specialnih vozil za poslovno dejavnost.

## DRUGE OKOLIŠČINE OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

Skladno z določilom 129. člen Zurep 2

Odstopanja PIP ne zahtevajo druge rabe prostora	Odstopanja od PIP, zagotavljajo enako rabo prostora, v OPN vzhodno in južno je območje namenske rabe IG – GOSPODARSKE CONE, ki so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim. Sprememba PIP na to ne vpliva.
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	Odstopanje od PIP zagotavlja osnovni cilj občine, ki z OPN predvidela gradnjo objekta pasovne namembnosti. Tako je dosežen cilj občine, da se v poslovnih conah zagotovi gradnja objektov za poslovne subjekte, kar pomeni, da je raba prostora skladna z namenom območja ter da bo gradnja poslovnega objekta zagotovila nova delovna mesta.
Možnost pozidave sosednjih zemljišč	Odstopanja od PIP nikakor ne zmanjšajo pozidave sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča predstavljajo industrijske stavbe in lokalno dovozno cesto, ter območje železniške proge. Te ureditve so že izvedene, tako da se možnost gradnje oz. možnost gradnje oz. spremembe gradnje ne zmanjšajo.
Skladnost z gradbenim namenom prostorsko izvedbenega akta	Z odstopanji od PIP se šele zagotovi možnost gradnje objekta, ki je z predviden z OPN. Odstopanje je v celoti z namenom izvedbenega akta.
Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji	Pri odstopanju od PIP so bila upoštevana vsa druga izvedbena določila OPN, oz. so bila primerno korigirana.
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja	Videz bo po izvedeni gradnji prilagojen sosednjim istovrstnim objektom, skladno z določili območja urejanja oz. namembnost, etažnost in višina objekta.
Gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju	Zaradi lege objekta v poslovni coni in ob lokalni cesti ter železnici, gradnja novega poslovnega objekta ne bo poslabšala bivalnih razmer v bližini na bivalnih objektih. Delovne razmere se z gradnjo novih poslovnih površin, pomeni tudi povečanje delovnih mest, ter povečanje gospodarskega razvoja območja.
Gradnja ne bo povzročala motečega vpliva na podobo naselja oz krajino.	Pri izdelavi OPN so bila pridobljena vsa pozitivna menja nosilcev urejanja prostora iz vseh področij, ki jih nosilci pokrivajo. Na krajino gradnja ne bo imela nobenega negativnega vpliva. Industrijska cona je umeščena na rob

	poslovnega območja, ki se zaključuje z lokalno cesto in območjem železnice.
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi režimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	Odstopanja od PIP ne presega v določila državnih prostorskih aktov

## 7. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE UREDTVENO OBMOČJE

Št. parcele	površina	lastništvo
254/88 k.o. 2560 Hrpelje	2413,00 m <sup>2</sup>	PROEKO PLASTIKA D.O.O. JAVORJE 24; 6243 OBROV

OBMOČJE LP ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID		Enolični identifikator območja
POV	2413	2413,00 m <sup>2</sup>



Slika 1: Prikaz območja ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE /

Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=hrpeljekozina>

## 8. IZVORNO OBMOČJE LP

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID		Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1032	IG-gospodarske cone
EUP_OZN	EUP_ HK-19	HK-19
PEUP_OZN	EUP_ HK-19	HK-19
POV	164601	164.601,82m <sup>2</sup>



Slika 2: Prikaz izvornega območja LOKACIJSKE PREVERITVE /

Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=hrpeljekozina>

## **9. GRAFIČNI DEL**

- 1. Prikaz ureditve glede določila parkirnih mest ; M 1:500**
- 2. Zunanja ureditev ; M 1:500**

## **PRILOGE**

- Območje lokacijske preveritve /shp.
- Katastr /DXF
- Redni izpis iz zemljiške knjige/pdf
- Lokacijska preveritev tekst/tif, pdf
- Grafične priloge/pdf, tif
- Namenska raba/pdf, tif