



## OBČINA HRPELJE - KOZINA

Hrpelje, Reška cesta 14

SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150

F: 05 6800 180

E: [obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si](mailto:obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si)  
[www.hrpelje-kozina.si](http://www.hrpelje-kozina.si)

Datum: 25.11.2019

Številka: 350-108/2019-16

### Občinskemu svetu

Občina Hrpelje-kozina

Hrpelje, Reška cesta 14

6240 Kozina

**Zadeva: Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve – individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za del območja EUP HK 19 za parc. št. 254/88 k.o. Hrpelje**

**Namen:** Obravnava in sprejem sklepa

**Predlagatelj:** Saša Likavec Svetelšek, županja

**Poročevalec:** mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh., občinski urbanist

### Pravna podlaga

- 127. do 133. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, ZUreP-2)
- 29. člen Statut Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS št. 51/2015)

### Obrazložitev:

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, ZUreP-2) v členih 127. do 133. določa namen, postopek, stroške in posledice lokacijske preveritve. Lokacijska preveritev je s spremembo prostorske zakonodaje nov institut povečanja prožnosti, ki omogoča spremembe prostorskega načrtovanja brez spreminjanja občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Uporablja se v treh primerih in sicer;

1. prilagajanje velikosti stavbnega zemljišča za gradnjo pri posamični poselitvi (velikost stavbnega zemljišča se lahko poveča ali zmanjša za največ 20 % spremembe, pri čemer

- je to lahko največ 600 m<sup>2</sup> glede na izvoren obseg stavbnega zemljišča v občinskem prostorskem načrtu);
2. individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne sme biti v nasprotju z režimi in ne zmanjšuje možnosti pozidave sosedom in še vedno uresničuje namen akta:
    - objektivne okoliščine (fizične lastnosti zemljišča, nove tehnične in tehnološke rešitve, neskladnost prostorskega izvedbenega akta);
    - v primeru rekonstrukcij, prizidav, ki gredo izven gabaritov; nadomestne gradnje, ki pomeni manjše odstopanje zaradi javnega interesa; pomožnih objektov;
  3. začasna raba prostora (skladna z režimi in javnim interesom, brez bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme, ne sme onemogočati izvedbe trajno načrtovanih posegov).

Postopek za sprejem lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat v katerem je utemeljena skladnost pobude z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje, elaborat se tudi javno razgrne za najmanj 15 dni. Po javni razgrnitvi se sprejme stališče do pripomb. Občina v 60 dneh od prejema pobude predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali jo zavrne. Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

V konkretnem primeru je investitor dne 22.10.2019 podal pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve za parceli št. 254/88 k.o. Hrpelje, vlogi je bil priložen elaborat. Javna razgrnitev je potekala od 28.10. 2019 do 11.11.2019. V času javne razgrnitve ni bila podana nobena pripomba na razgrnjeno gradivo.

Obravnavana parcela št. 254/88 k.o. Hrpelje, se ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 2/2018) in se nahajata na območju IG - gospodarske cone, z oznako HK-19. OPN določa, da je možna gradnja in dozidava novih proizvodnih skladiščnih hal CC-SI 12510 (industrijske stavbe). OPN določa, da je možna gradnja in dozidava novih proizvodnih skladiščnih hal CC-SI 12510 (industrijske stavbe), z določili, da je FZ ( faktor zazidave ) 0.50 in DZP ( delež odprtih zelenih površin) 0,20, višina objektov 10m.

Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve je bila podana z namenom določitve individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev. Skladno z 2. odstavkom 129.člena ZUreP-2 so podane utemeljitve, iz katerih so razvidne objektivne okoliščine zaradi katerih investicijska namera ne zadosti posameznemu prostorsko izvedbenemu pogoju:

– 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.

Naročnik elaborata na zemljiški parceli 254/88 k.o. 2560 – Hrpelje, Proeko plastika d.o.o., se je odločil za novo investicijo in sicer gradnjo novega objekta z namembnostjo proizvodnega objekta klasifikacija 12510 Industrijske stavbe. 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 razvoj poslovne dejavnosti investitorja Vendar zaradi omejitev po OPN, kateri določa za to ureditveno enoto DZP (delež odprtih zelenih površin) 0,20, sedaj ni mogoče.

Delež odprtih zelenih površin bi se zmanjšal zaradi potrebe po večjih manipulativnih površinah in sicer za manipulacijo specialnih vozil za poslovno dejavnost. V elaboratu lokacijske preveritve je predlagano, da se zmanjša DZP na 5% (oz. na 0,05). Vsa ostala določila prostorskih izvedbenih pogojev ostanejo nespremenjena.

Nov objekt z individualnim odstopanjem od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe območja EUP HK-19, ali drugačne rabe dela EUP.

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s temeljnimi strateškimi cilji Občine Hrpelje-Kozina. Proizvodne dejavnosti se umešča v gospodarske cone. Razvoj naselij v občini Hrpelje – Kozina se prvenstveno zagotavlja v smeri dviga kakovosti naselij z notranjim razvojem – z zgoštvami, s celovitimi prenovami naselij ter sanacijami degradiranih območij, v skladu z razvojnimi potrebami pa tudi s širitvami in zaokrožitvami obstoječih naselij.

Skladno z določili 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št.: 61/2017) je občinski urbanist preveril:

Določila ZUreP-2	Ugotovitve
Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.	Elaborat je bil pregledan 17.10.2019. Elaborat je skladen z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17). 25.11.2019 je bil elaborat dopolnjen in ponovno poslan na Ministrstvo za okolje in prostor.
ali oseba, ki izdeluje elaborat lokacijske preveritve izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.	Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve je Lovrenc Janez ERKER univ.dipl.inž.arh.  Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke: Lovrenc Janez ERKER univ.dipl.inž.arh. univ.dipl.inž.arh. A-0790  <b>Pooblaščen arhitekt, Pooblaščen prostorski načrtovalec</b>  • pooblaščen arhitekta / PA: arhitekturno projektiranje objektov, zlasti stavb in odprtega prostora, vodenje izdelave občinskih podrobnih prostorskih načrtov,

	<p>sodelovanje pri izdelavi drugih prostorskih izvedbenih aktov v delu, ki se nanaša na urbanizem in strokovno področje arhitekture</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nadzor nad gradnjo, izdelava izvedenskih mnenj, elaboratov in študij, svetovanje in zastopanje naročnika ter vodenje investicije s strokovnega področja arhitekture</li> <li>• pooblaščen prostorski načrtovalec / PPN: vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov.</li> </ul> <p>Izdelovalec izpolnjuje vse pogoje za izdelavo elaborata lokacijske preveritve.</p>
<p>Za namen preveritve skladnosti elaborata občinski urbanist pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.</p>	<p>Pozvani so bili naslednji nosilci urejanja prostora:</p> <p>Ministrstvo za okolje in prostor -Direktorat za prostor, stanovanja in graditev, Dunajska 48, 1000 Ljubljana</p> <p>Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana;</p> <p>Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper;</p> <p>SŽ-Infrastruktura,d.o.o., Kolodvorska 11, 1000 Ljubljana;</p> <p>Prejeta so bila naslednja mnenja:</p> <p>Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest: podano pozitivno mnenje.</p> <p>Ministrstvo za okolje in prostor -Direktorat za prostor, stanovanja in graditev: predlog za dopolnitev elaborata.</p> <p><u>Obrazložitev:</u> Ministrstvo je podalo mnenje, da občina ni ustrezno opredelila vsebin, ki jih določa zakon in sicer, da navedene objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, niso ustrezno obrazložene in utemeljene. Lokacijska preveritev je namenjena povečanju prožnosti sistema prostorskega načrtovanja, da ne bi za vsako manjšo</p>

	<p>spremembo potrebovali izvesti bolj kompleksnega in dolgotrajnega postopka za spremembo prostorskega akta. Glede na to, da je postopek SD OPN dolgotrajen in pomeni nesorazmerne stroške na strani občine ali investitorja, predlagamo, da se ne glede na mnenje Ministrstva, sklep o lokacijski preveritvi sprejme, saj se namembnost ne spreminja, spreminjajo se samo določila glede deleža zelenih površin.</p> <p>Elaborat se je dopolnil glede na priporočila ministrstva ter poslal še enkrat v pregled.</p> <p>Ostala mnenja niso podali v roku.</p> <p>V kolikor se pridobijo še ostale mnenja, se jih naknadno priloži k elaboratu.</p>
<p>O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.</p>	<p>Skladno z 131.členom ZUreP-2 (Ur.l.RS št. 61/17) so bili o javni razgrnitvi pisno seznanjeni lastniki sosednjih zemljišč.</p>

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh  
Občinski urbanist

Saša Likavec Svetelšek  
županja

Priloge:

- Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve - individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za del območja EUP HK 19 za parc.št. 254/88 k.o. Hrpelje.
- Elaborat lokacijske preveritve
- Mnenje občinskega urbanista



**OBČINA HRPELJE - KOZINA**

Hrpelje, Reška cesta 14

SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150

F: 05 6800 180

E: [obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si](mailto:obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si)

[www.hrpelje-kozina.si](http://www.hrpelje-kozina.si)

***PREDLOG SKLEPA***

Številka: 350-108/2019-19

Hrpelje, 4.12.2019

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljnjem besedilu ZUrep-2) in 29. člena Statuta Občine Hrpelje-Kozina (Uradni list RS št. 51/15) je Občinski svet Občine Hrpelje-Kozina na \_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

**S K L E P**

**o potrditvi lokacijske preveritve – individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za del območja EUP HK 19 za parc. št. 254/88 k.o. Hrpelje.**

1. člen

Občinski svet Občine Hrpelje - Kozina je sprejel sklep o potrditvi lokacijske preveritve v EUP HK-19 - odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev določenih z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 2/2018, v nadaljevanju Odlok o OPN) na zemljišču parc. št. 254/88 k.o. Hrpelje, s katerim se dopusti naslednje individualno odstopanje od veljavnih PIP:

- Dovolj se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o OPN - Priloga 1 (Posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora) za HK-19, IG-gospodarske cone in sicer tako da se spremeni:
  - iz DZP 0,20 v DZP 0,05 (5%).

2. člen

Sklep preneha veljati dve leti po izdaji, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja ali predodločbe ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Saša Likavec Svetelšek  
županja