

PROJEKT: **LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL OBMOČJA EUP HK 19, za parceli št. 3327/5 in 3329/4 k.o. Hrpelje**

POBUDNIK/NAROČNIK: **ALEAS, proizvodnja in trgovina d.o.o.**
Obrtno industrijska cona Hrpelje 31, Kozina

IZVAJALEC: **AGA Atelje za geodezijo in arhitekturo d.o.o.**
Gregorčičev drevored 7, Postojna

NAČRTOVALEC ELABORATA: **ERIKA MERŠE LOGAR, univ. dipl. inž. arh.**
ZAPS 0527 A

ŠTEVILKA ELABORATA: **03/19**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE: **Postojna, september 2019**

1. MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA NA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

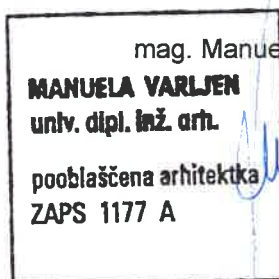
KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Predvidena prizidava z individualnim odstopanjem od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe območja EUP HK-19, ali drugačne rabe dela EUP. Namenska raba prostora: IG-gospodarske cone ostaja nespremenjena.			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Predlagano individualno odstopanje je v skladu s temeljnimi strateškimi cilji Občine Hrpelje-Kozina. Občina postavlja na prvo mesto večjo gospodarsko cono v Hrpeljah, ki je tudi sicer komunalno povsem opremljena. Predlagano individualno odstopanje je v skladu z usmeritvami za določitev namenske rabe zemljišč in organizacijo dejavnosti v prostoru ter z zasnovo razmestitve dejavnosti v prostoru.			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Možnost pozidave sosednjih zemljišč v skladu z določili OPN Hrpelje – Kozina se bo ohranila v enakem obsegu in se ne bo zmanjšala.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Opombe: S predlagano prizidavo proizvodno skladiščnega objekta bo upoštevan gradbeni namen, kot ga določa prostorski izvedbeni akt, pri čemer bodo upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji določeni v OPN.			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Z odstopanjem od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev za posamezne enote urejanja prostora je za območje HK 19 , z namensko rabo IG – gospodarske cone na parc. št. 3327/5 in 3329/4 obe k.o. 2560 Hrpelje se je upoštevalo vsa druga izvedbena določila OPN.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Videz po izvedeni dozidavi ostaja enak kot je bil zasnovan z osnovno gradnjo, etažnost, višina in širina dozidave bo enaka obstoječemu objektu.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Zaradi lege objekta v gospodarski coni ne bodo poslabšane bivalne razmere bližnjih bivalnih objektov, ki so od predvidene dozidave oddaljeni več kot 100 m zračne linije. Delovne razmere v objektu se dobo z gradnjo bistveno izboljšale, umestitev dodatnih površin za gospodarske dejavnosti pa pomenijo tudi povečanje števila delovnih mest ter povečanje gospodarskega razvoja območja.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Predvidena dozidava bo izvršena na dvoriščno stran objekta oz gradbene parcele. Na krajino gradnja ne bo vpliva. Dozidava ne bo povzročala motečega vpliva na podobo naselja oz same gospodarske cone.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj za obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi. Parc. št. 3327/5 in 3329/4 k.o. 2560 Hrpelje se nahajata znotraj ekološko pomembnega območja Kras in znotraj vodovarstvenega območja – državnega nivoja, reke Rižane, III. varstveni režim. V fazi priprave dokumentacije za pridobitev gradbena dovoljenja bo potrebno pridobiti pozitivna mnenja na predvidene posege.			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ			
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: ALEAS d.o.o. z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene dozidave obstoječe proizvodne hale dovoli individualno odstopanje od Posebnih prostorskih izvedbenih pogojev za EUP HK-19 na parc. št. 3327/5 in 3329/4 k.o. 2560 Hrpelje. Predlaga se, da se na navedenih parcelah spremeni			

omejitev FZ iz 0,50 na FZ do 0,60 in DZP iz 0,20 na 0,10. Že sama Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2) dopušča v 91. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo) za Območja proizvodnih dejavnosti, FZ do 0,8. Sprememba OPN ali izdelava OPPN-ja pa bi terjale nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Elaborat lokacijske preveritve, ki se izvaja na zemljišču parc. št.: 3327/5 in 3329/4 k.o. Hrpelje, je primeren za nadaljnjo obravnavo.

Koper, 17.10. 2019



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

