



OBČINA HRPELJE - KOZINA

Hrpelje, Reška cesta 14

SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150

F: 05 6800 180

E: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si

www.hrpelje-kozina.si

Datum: 13.11.2020

Številka: 350-19/2020-42

OBČINSKEM SVETU OBČINE HRPELJE - KOZINA

Zadeva: Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve – omogočanje začasne rabe prostora za del enote urejanja prostora HK-8 v Občini Hrpelje - Kozina

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 m² 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 določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

V konkretnem primeru je investitor dne 21.5.2020 podal pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve za parcele št. 2556/6 del, 2593/4 del, 2597/1 del, 2598/1 del, 2599, 2600, 2601, 2602, 2647 del, 2648/1 del, 2653/2 del, 2654/1 del, 2655/1 del vse k.o. 2560 Hrpelje, vlogi je bil priložen elaborat. Javna razgrnitev je potekala od 10.6.2020 do vključno 24.6.2020. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe in predlogi na razgrnjeno gradivo, do katerih so se zavzela stališča.

Območje obravnave, del enote urejanja prostora HK-8, se ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 2/18, 64/19, 77/19, 63/20, 91/20). Parcele se nahajajo v območju HK-8, po namenski rabi prostora je območje proizvodnih dejavnosti - površine za gospodarske cone (IG).

Dopustni objekti in dejavnosti v IG:

- 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 m² BTP posamezne stavbe),
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo za potrebe območja,
- 12740 Druge nestanovanjske 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.

Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve je bila podana z namenom omogočanjačasne rabe prostora.

Skladno z 130.člena ZUreP-2, če občina ne določi prostorskih izvedbenih pogojev začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu, jo lahko omogoči z izvedbo lokacijske preveritve.

Naročnik elaborat na zemljiških parcelah 2556/6 del, 2593/4 del, 2597/1 del, 2598/1 del, 2599, 2600, 2601, 2602, 2647 del, 2648/1 del, 2653/2 del, 2654/1 del, 2655/1 del vse k.o. 2560 Hrpelje, želi aktivacijo zemljišča in objektov, ki niso v uporabi oziroma želi omogočitičasno rabo prostora.

Naročnik namerava v okviru aktivacije zemljišč omogočiti s prostorskim aktom skladno dejavnost, ki bo omogočala proces pretovarjanja mešanega blaga (razkladanje, skladiščenje, prepakiranje, etiketiranje in nakladanje blaga). V javnem interesu občine pa je, da se omogoči aktivacijo površin, ki so skladno z OPN namenjena opravljanju proizvodne dejavnosti (IG) saj se s tem omogoči prostorski potencial, ki lahko privede do razbremenitve mešanih območij, kjer so tudi stanovanja.

V okviru postopka lokacijske preveritve za omogočanječasne rabe investitor načrtuje postavitev skladiščne stavbe, izvedbo utrjenih manipulacijskih površin in upravno-pisarniški del s sanitarijami v tipskih transportnih zabojnikih, na delu območja EUP HK-8. Predvideni objekti bodo komunalno oskrbo zagotavljali iz lastnih virov (oskrba s pitno vodo in elektrika), za odvajanje fekalnih voda je načrtovana čistilna naprava.

Predvideni so naslednji objekti in posegi:

montažni šotor: bruto tlorisna površina: 2.004,1m²

 višina objekta: 7,1m

 število parkirnih mest: 11

zabojniki-pisarne: bruto tlorisna površina: 88,2m²

Faktor zazidanosti (FZ): 0,13

Delež zelenih površin (DZP): 0,24

Delovni proces zahteva tudi ureditev funkcionalne površine za parkiranje kamionov ter deponijo praznih kontejnerjev oziroma vodotesno utrjene površine in tlakovane površine v skupni površini 9.708,2m².

Predlaganačasna raba prostora je v skladu s temeljnimi strateškimi cilji Občine Hrpelje-Kozina in ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, še vedno omogoča izvedbo trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje, ne zmanjša možnosti pozidave sosednjih zemljišč, ne povzroča izvedbe nove ali bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in ni v nasprotju s pravnimi režimi.

V roku dveh let od sprejema sklepa je smotrno in smiselno pričakovati sprejem OPPN, če se bo pobudnik oziroma vsakokratni lastnik parcel tako odločil. Ker pa se lahko zaradi udeležbe nosilcev urejanja prostora, javnosti in drugih deležnikov postopek iz objektivnih razlogov podaljša, je v samem sklepu predvidena možnost podaljšanja za dodatne dve leti. Ocenjuje se,

da je obdobje do štirih let po uveljavitvi tega sklepa gotovo ustrezen rok, ki tudi v primeru višje sile in drugih nepričakovanih okoliščin zadošča za sprejem OPPN.

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
<p>Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.</p>	<p>Elaborat je bil pregledan junija 2020. Elaborat je skladen z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).</p>
<p>ali oseba, ki izdeluje elaborat lokacijske preveritve izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.</p>	<p>Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve je Andrej Logar, univ. dipl. inž. arh.</p> <p>Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke:</p> <p>Andrej LOGAR univ.dipl.inž.arh. A-1103</p> <p>Pooblaščen arhitekt, Pooblaščen prostorski načrtovalec</p> <ul style="list-style-type: none"> • pooblaščen arhitekt / PA: arhitekturno projektiranje objektov, zlasti stavb in odprtega prostora, vodenje izdelave občinskih podrobnih prostorskih načrtov, sodelovanje pri izdelavi drugih prostorskih izvedbenih aktov v delu, ki se nanaša na urbanizem in strokovno področje arhitekture • nadzor nad gradnjo, izdelava izvedenskih mnenj, elaboratov in študij, svetovanje in zastopanje naročnika ter vodenje investicije s strokovnega področja arhitekture • pooblaščen prostorski načrtovalec / PPN: vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov. <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: Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za prostor, graditev in stanovanja</p>

Dunajska 48, Ljubljana

**Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija
RS za vode**

Hajdrihova ulica 28c, Ljubljana

**Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija
Republike Slovenije za infrastrukturo**

Tržaška cesta 19, Ljubljana

**Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji
(DARS d.d.)**

Ulica XIV. divizije 4, Celje

Kraški vodovod Sežana d.o.o.

Bazoviška cesta 6, Sežana

SODO d.o.o.

Minarikova ulica 5, Maribor

Telekom Slovenije, d.d.

Cigaletova 15, Ljubljana

**ELEKTRO PRIMORSKA d.d DE
SEŽANA**

Partizanska cesta 47, Sežana

**Prejeta so bila naslednja pozitivna
mnenja:**

- Ministrstvo za okolje in prostor -
Direktorat za prostor, stanovanja in
graditev št. 35038-85/2020/4 z dne
18.6.2020 in št. 35038-85/2020/7-
1092-09 z dne 5.10.2020
- Družba za avtoceste v Republiki
Sloveniji (DARS d.d.) št.
7.0.2./2020-PTPP/VD-2192 z dne
2.7.2020
- ELEKTRO PRIMORSKA d.d DE
SEŽANA št. 03971/2020 z dne
22.6.2020
- Ministrstvo za okolje in prostor,
Direkcija RS za vode št. 35028-
33/2020-2 z dne 20.8.2020
- Kraški vodovod Sežana d.o.o. št.
610-155/2020-2 z dne 19.6.2020
- Telekom Slovenije, d.d. št.

	<p>17610203-00112202006100070 z dne 22.6.2020</p> <p>– Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo št. 37167-1458/2020-2 z dne 17.6.2020</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 - omogočanje začasne rabe prostora za del enote urejanja prostora HK-8 v Občini Hrpelje – Kozina.
- Elaborat lokacijske preveritve
- Stališča do pripomb
- Mnenje občinskega urbanista

PREDLOG SKLEPA

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 – omogočanječasne rabe prostora za del enote urejanja prostora HK-8 v Občini Hrpelje – Kozina.

1. člen

- (1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče sestavljeno iz naslednjih parcel ali delov parcel številka 2556/6 del, 2593/4 del, 2597/1 del, 2598/1 del, 2599, 2600, 2601, 2602, 2647 del, 2648/1 del, 2653/2 del, 2654/1 del, 2655/1 del vse k.o. 2560 Hrpelje (v nadaljevanju: območje) in Elaborat lokacijske preveritve za omogočanječasne rabe prostora za del enote urejanja prostora HK-8 v Občini Hrpelje – Kozina s številko ELP 289/20, ki ga je izdelal LA DESIGN d.o.o., PE Izola, p.p. 173, 6310 Izola. Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1702.
- (2) Na območju, ki se po določitih Odloka o občinskem prostorskem Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 2/18, 64/19, 77/19, 63/20, 91/20, v nadaljevanju: Odlok o OPN) nahaja v delu enote urejanja prostora HK-8, območje proizvodnih dejavnosti - površine za gospodarske cone (IG) se omogočičasna raba prostora.
- (3) Območje je prikazano na grafični prilogi, ki je sestavni del tega sklepa.

2. člen

- (1) Pred sprejetjem občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP HK-8 se omogočačasna raba na zemljiščih iz 1. člena tega sklepa tako, da je dopustno postaviti le proizvode kot celota dane na trg skupaj z zunanjo ureditvijo.
- (2) V okviru postavitve je dovoljena izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitvev in spremembo namembnosti v skladu s prostorskimi akti in tem sklepom.
- (3) Pri posegih je treba upoštevati naslednje podrobne prostorske izvedbene pogoje in tista splošna določila Odlok o OPN, ki jih podrobni prostorski izvedbeni pogoji ne spreminjajo:
 - Dopustni objekti: 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavb ter 12203 Druge poslovne stavbe;
 - Dopustno je odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o OPN - Priloga 2 (Tabela dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov po posameznih namenskih rabah prostora) za Proizvode - prefabrikate, kjer je pri: posebnih pogojih - velikosti in številu objektov določeno, da se proizvod – prefabrikat na en EUP postavi 200 m². Za obravnavana zemljišča iz tega sklepa se dovoli gradnja proizvodov, danih kot celota z bruto tlorisno površino do 2.102,3 m² in višina objektov do 7,1 m.
 - Minimalni odmik objektov od parcelnih mej je 4,00 m.

- Izraba prostora: Faktor zazidanosti (FZ): 0,13
Delež zelenih površin (DZP): 0,24
- Dopustna je ureditev vodotesno utrjenih površin in tlakovanih površin v skupni površini do 9.708,2 m², kjer se uredijo tudi parkirna mesta za zaposlene min 11PM in z LP predvidena parkirišča za tovornjake z manipulativnimi površinami.
- Parkirne površine večje od 10 PM ni potrebno ozeleniti z najmanj 1 drevesom na 4 PM in ni potrebno zagotavljati parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila.
- Objekti se ne priključujejo na javno komunalno infrastrukturo z izjemo priključevanja na cestno infrastrukturo, preostala komunalna oprema se zagotavlja s samooskrbo.
- Za omogočanje dostopa do območja začasne rabe je dopustna le rekonstrukcija obstoječega priključka na regionalno cesto II. reda Matavun-Kozina

3. člen

- (1) Sklep velja dve leti od uveljavitve.
- (2) Občinski svet lahko v času veljavnosti začasne rabe na območju po tem sklepu, na pobudo lastnika zemljišč, podaljša veljavnost začasne rabe za dodatni dve leti.

4. člen

Vsi podrobni prostorski izvedbeni pogoji po tej lokacijski preveritvi trajajo le za čas začasne rabe prostora skladno z elaboratom začasne ureditve.

5. člen

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

Številka: 350-19/2020-43
Hrpelje, dne.....

Saša Likavec Svetelšek
županja

Grafični prikaz:

