



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

Številka: 350-21/2020-25

Datum: 17.3.2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE HRPELJE-KOZINA

Zadeva: Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve – individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcel 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse 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 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 4.9.2020 podal pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve- individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcel 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje in dne 7.1.2021 je bil pobudi priložen elaborat. Javna razgrnitev je potekala od 18.2.2021 do vključno 4.3.2021. V času javne razgrnitve občina ni prejela nobene pripombe na razgrnjeno gradivo.

Območje obravnave se delno nahajajo v enoti urejanja prostora HK-10 z namensko rabo CDo (območja centralnih dejavnosti za trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene dejavnosti, manjšo obrt, brez stanovanj), delno pa v enoti urejanja prostora HK-70 z namensko rabo Ssv (območja večstanovanjske gradnje) in 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).

Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve je bila podana z namenom individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2), saj obravnavana gradnja zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznim prostorskim izvedbenim pogojem.

Poglavitna objektivna okoliščina, zaradi katere se izvaja lokacijsko preveritev, je v obravnavanem primeru parcelna struktura in fizične lastnosti obravnavanega zemljišča. Zemljišča nameravane gradnje s parcelnimi števkami 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje oziroma parcela za gradnjo sega namreč s svojim severovzhodnim delom v EUP HK-70, s svojim jugozahodnim delom pa v EUP HK-10. Iz urbanističnih določil za ti dve območji kot tudi iz primerjave s sosednjimi, že izvedenimi objekti, je mogoče sklepati, da je na obravnavanem območju načeloma mišljena in tudi omogočena gradnja večjega objekta. Faktorji in višina objekta so taki, da omogočajo postavitve obsežnih stavb. To pa je v nasprotju z diagonalnim zarisom meje med EUP HK-70 in EUP HK-10. Diagonalni zaris meje deli investitorjevo zemljišče na dva dela, ki sta po velikosti neustrezna za gradnjo objektov. Meja EUP torej ne poteka po parcelnih mejah zemljišč temveč zemljišča deli na način, da se stavbe ne more umestiti v nobeno izmed območij. Posledično je otežena oziroma onemogočena investicijska namera investitorja, ki je lastnik zemljišč. Diagonalni zaris meje med dvema EUP

nima podlage v dejanskem parcelnem stanju, saj med cestama, ki omejujeta območje, ustvarja ostre kote, ki močno otežujejo postavitve stavb in organizacijo zunanjih ureditev.

Veljavni OPN na obravnavanem območju torej dovoljuje gradnjo novih objektov, vendar v 3 alineji 25. člena navaja, da se stavbe lahko nahajajo samo v eni enoti urejanja prostor (EUP). Parcelna struktura in fizične lastnosti obravnavanega območja, ki je locirano na meji med dvema EUP, narekujejo postavitve stavbe, ki po trenutno veljavnem prostorskem aktu sega v dve enoti urejanja prostora. Občina Hrpelje Kozina sicer pripravlja spremembe in dopolnitve OPN, kjer bo zgoraj omenjena nepravilnost odpravljena, vendar je postopek trenutno v fazi osnutka. Ker je do uveljavitve sprememb in dopolnitev odloka potrebnih še veliko faz, se je investitor odločil za izpeljavo postopka lokacijske preveritve, ki bi omogočila hitrejšo korekcijo izvedbenega prostorskega akta in posledično časovno ustrežnejšo aktivacijo zemljišča.

Investitor namerava zgraditi objekt z oznako SB7, ki je nadaljevanje stanovanjskega naselja »Brinje« v Kozini (skupno 6 blokov z oznakami SB1, SB2, SB3, SB4, SB5 in SB6 lociranih nad skupno garažo). V stavbi SB7 je predvidenih 42 stanovanj in sicer 30 oskrbovanih stanovanj (11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji) in 12 namenskih stanovanj (11220 Tri – in večstanovanjske stavbe). Predvidena je etažnost P+4. Maksimalna višina stavbe je 16m. Klet ni predvidena.

Z lokacijsko preveritvijo se torej opredeli, da se celotna parcela za gradnjo stavbe SB7 (parcele oziroma deli parcel s številkami 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje) ureja kakor EUP HK-70 z namensko rabo SSv, kar omogoča pridobivanje gradbenega dovoljenja za objekt, ki je po pretežnem namenu kategoriziran kot CC-SI 11301-Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji. Za nameravano gradnjo veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji za SSv (Območje večstanovanjske gradnje). Parkirna mesta ne bo potrebno zagotavljati v podzemni garaži.

Predlagana individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev so v skladu s temeljnimi strateškimi cilji Občine Hrpelje-Kozina in niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Z njimi se 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. Ravno tako se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

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 januarja 2021. 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 Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh.</p> <p>Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke:</p> <p>Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh., 0107 A 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 se 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, graditev in stanovanja Dunajska 48, Ljubljana</p> <p>Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode Hajdrihova ulica 28c, Ljubljana</p> <p>Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana</p>

	<p>Kraški vodovod Sežana d.o.o. Bazoviška cesta 6, Sežana</p> <p>Telekom Slovenije, d.d. Cigaletova 15, Ljubljana</p> <p>Elektro Primorska d.d DE Sežana Partizanska cesta 47, Sežana</p> <p><u>Prejeta so bila naslednja pozitivna mnenja:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo št. 37167-430/2021-2 z dne 1.3.2021 - Elektro Primorska d.d št. 01298/2021 z dne 23.2.2021 - Kraški vodovod Sežana d.o.o. št. 610-64/2021/2 z dne 22.2.2021 - Telekom Slovenije, d.d. št. 92927-KP/38-AG z dne 23.2.2021 <p><u>Prejeta so bila naslednja negativna mnenja:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ministrstvo za okolje in prostor , Direktorat za prostor, graditev in stanovanja št. 35038-29/2021-2550-3 z dne 4.3.2021 <p>Elaborat se bo dopolnil glede na priporočila ministrstva ter pošlje še enkrat v pregled.</p> <p>Ostala mnenja občina ni prejela.</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 območje parcel 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje
- Elaborat lokacijske preveritve
- 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 – individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcel 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje

1. člen

Občinski svet Občine Hrpelje - Kozina je sprejel sklep o potrditvi lokacijske preveritve za del enote urejanja HK-10 in del enote HK-70 – individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. Območje se po določitih Odloka o občinskem prostorskem Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 2/2018,77/2019, v nadaljevanju Odlok o OPN) nahaja delno v enoti urejanja prostora HK-10 z namensko rabo CDo (območja centralnih dejavnosti za trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene dejavnosti, manjšo obrt, brez stanovanj) in delno v enoti urejanja prostora HK-70 z namensko rabo SSv (območja večstanovanjske gradnje). Območje lokacijske preveritve zajema zemljišča parc. št. 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje in je prikazano na grafični prilogi, ki je sestavni del tega sklepa. Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2267.

V območju lokacijske preveritve na parc. št. 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje se dovolijo naslednja individualna odstopanja od odloka o OPN in sicer:

- Stavba se lahko nahaja v dveh enotah urejanja.
- V enotah urejanja CDo in SSv so dopustni objekti:
 - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
 - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.
- Za predviden objekt, ki je predmet lokacijske preveritve, veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji za SSv (Območje večstanovanjske gradnje).
- Pri večstanovanjskih objektih z več kot 8 stanovanjskimi enotami ni potrebno 75 % parkirnih mest zagotavljati v podzemni garaži.
- Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM ni potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 PM.

2. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za območje parcel št. 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje s številko ELP 35/2020, ki ga je izdelal PIA studio d.o.o. Portorož, Obala 26, 6320 Portorož.

3. 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.

4. člen

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

Številka: 350-21/2020-26
Hrpelje, dne.....

Saša Likavec Svetelšek
županja

Grafični prikaz območja lokacijske preveritve:

