

PROJEKT: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELE ŠT. 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje**

POBUDNIK/NAROČNIK: **K.Brinje, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.,**
Pod hribom 55, 1000 Ljubljana

IZVAJALEC: **PIA studio d.o.o. Portorož,**
Obala 26, 6320 Portorož

NAČRTOVALEC ELABORATA : **Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh.**
ZAPS 0107 A

ŠTEVILKA ELABORATA: **ELP 35/2020**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE: Portorož, december 2020

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Opombe: Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018, ki območje opredeljuje kot stavbno zemljišče (delno EUP HK-10 z namensko rabo CDo (območja centralnih dejavnosti za trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene dejavnosti, manjšo obrt, brez stanovanj), delno pa EUP HK-70 z namensko rabo SSv (območja večstanovanjske gradnje). Lokacijska preveritev uvršča celotno območje pod EUP HK-70.			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Eden izmed ciljev prostorskega razvoja občine je notranji razvoj naselij oziroma usmerjanje gradnje na že zazidljiva stavbna zemljišča. Nameravana gradnja stanovanjskega objekta se navezuje na obstoječo namensko rabo v neposredni bližini, na obstoječo okoliško pozidavo in na že zgrajeno infrastrukturo, kar je skladno z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Objekt ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je umeščen na lastniško parcelo. Objekt je ustrezno odmaknjen od parcelnih mej.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Obravnavane parcele sodijo v prostorsko enoto EUP HK-10 z namensko rabo CDo (območja centralnih dejavnosti za trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene dejavnosti, manjšo obrt, brez stanovanj), delno pa v EUP HK70 z namensko rabo SSv (območja večstanovanjske			

gradnje). Lokacijska preveritev obravnava možnost gradnje stanovanjskega objekta z oskrbovanimi stanovanji, ki ima ustrezno namensko rabo glede na EUP HK-70.			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: EUP HK-70. Objekt je od parcelnih mej odmaknjen več od predpisanega minimuma. FZ < 0,25; DZP > 0,20; najvišja višina < 16 m. Na parceli za gradnjo je zagotovljeno 45 PM, kar ustreza zahtevam OPN glede stanovanj v večstanovanjski stavbi. Glede oskrbovanih stanovanj se upošteva normativ Pravilnika in se z lokacijsko preveritvijo korigira določilo OPN. Parcela za gradnjo je komunalno opremljena in ima predviden priključek na kategorizirano javno cesto. Višina slemena ne presega višin slemen sosednjih objektov v oddaljenosti 50 m od roba objekta v enoti urejanja prostora. Kota pritličja je na ravnem ali rahlo nagnjenem terenu (do 10 %) največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu. Streha objekta je ravna.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Gabariti in zasnova obravnavane stavbe so taki, da ne bodo bistveno vplivali na načrtovani videz območja.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Objekt je lociran na robu območja, ki je namenjeno stanovanjski gradnji. Sosednji objekti so dovolj oddaljeni, da jim nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Gabariti in zasnova obravnavane stavbe so taki, da ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja in krajine.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: - Varstveni režimi Obravnavano zemljišče se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (državni nivo): 3. varstveni režim, v varovalnem pasu javne poti, v varovalnem pasu električnega omrežja, fekalne in meteorne kanalizacije ter telekomunikacij. V postopku lokacijske preveritve bodo pridobljena mnenja ustreznih nosilcev urejanja prostora. - Državni prostorski akti Na obravnavanem območju ni veljavnih DPN.			
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: Zemljišča nameravane gradnje 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. 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. 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.

Elaborat lokacijske preveritve, ki se izvaja za območje parcel št. 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje, je primeren za nadaljnjo obravnavo.

Koper, 11.1.2021


**MANUELA
VARLJEN**
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
PODBLAŠČENA ARHITEKTKA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1177

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