

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELI ŠTEVILKA 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož

Pobudnik lokacijske preveritve:



Pripravljaivec lokacijske
preveritve:

OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran

Izdelaevalec elaborata lokacijske
preveritve:

STUDIO MEDITERANA d.o.o.
Pittonijeva 6, 6310 Izola

Številka projekta:

60/19

ID številka prostorskega akta:

1710

Datum:

Avgust 2020

Faza:

Občinski svet

Pooblašeni prostorski
načrtovalec:

Andrej Mlakar univ. dipl. ing. arh.
ZAPS Id.št.: A-0948

Direktor:
Andrej Mlakar, u.d.i.a.

KAZALO VSEBINE ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Številka projekta:
60/19

- Tekstualni del:
 - Naslovna stran
 - Kazalo
 - Podatki o izdelovalcu elaborata lokacijske preveritve
 - Uvod – namen lokacijske preveritve
 - Območje lokacijske preveritve
 - Opis obstoječega stanja
 - Veljavni prostorski akti
 - Predlog in opis odstopanja
 - Utemeljitev skladnosti pobude z določili ZUreP-2
 - Namen lokacijske preveritve
 - Objektivne okoliščine in razlogi za lokacijsko preveritev
 - Skladnost dopustnih odstopanj z zakonskimi določili
 - Predlog sklepa
- Grafični del in priloge:
 1. Geodetski posnetek
 2. Območje lokacijske preveritve na geodetskem posnetku
 3. Območje lokacijske preveritve na katastru
 4. Prikaz komunalne opremljenosti območja



PODATKI O IZDELOVALCU ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Številka projekta:
60/19

Izdelovalec elaborata lokacijske
preveritve:

STUDIO MEDITERANA d.o.o.
Pittonijeva 6, 6310 Izola

Odgovorna oseba izdelovalca:

Andrej Mlakar u.d.i.a.

Žig

Podpis

Pooblaščen prostorski
načrtovalec:

Andrej Mlakar u.d.i.a.
A-0948

Žig

Podpis

1. UVOD – NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobudniki lokacijske preveritve:

Lokacija lokacijske preveritve:

Lokacijska preveritev se nanaša na parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož. Stavba na naslovu Sončna pot 11, 6320 Portorož.

Namen lokacijske preveritve:

Namen lokacijske preveritve so individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi 127. in 129 člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17).

Objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev:

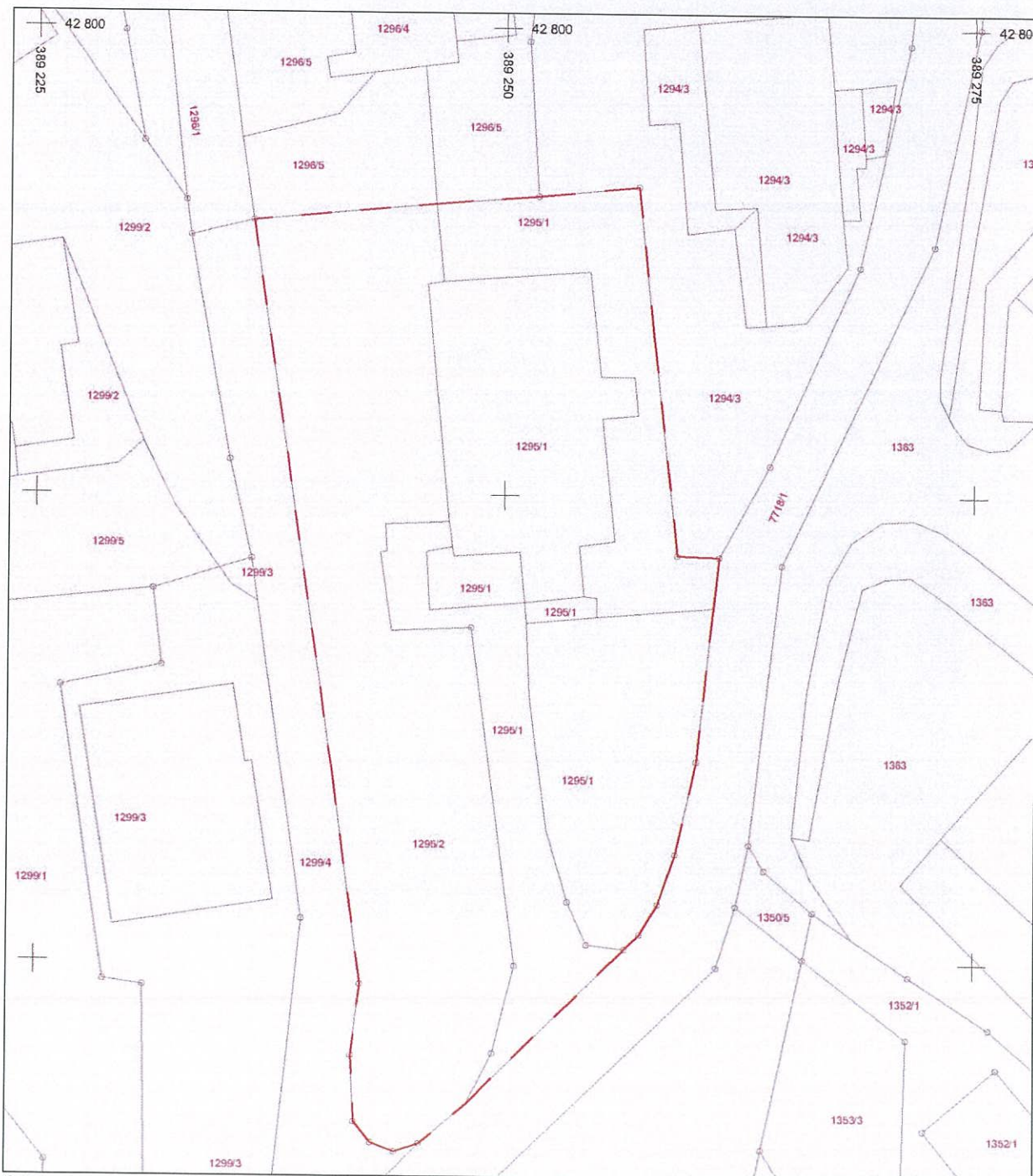
Na podlagi 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17) so objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev sledeče:

- **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
- **medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev**, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preverbe obsega parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož. Velikost območja je 881,00m².

Št. parcele	Velikost m ²	Lastnik (stanje november 2019)
1295/1 k.o. Portorož	497	
1295/2 k.o. Portorož	384	
SKUPAJ	881	



Slika št. 1: prikaz območja lokacijske preveritve na katastrskem stanju (vir: geodetski posnetek VBS d.o.o. Portorož, VBS0409-1/2019)

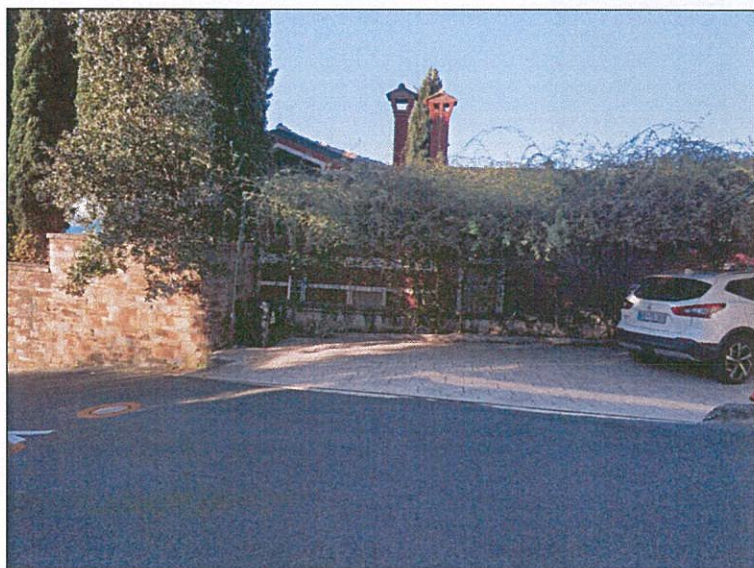


Slika št.2: prikaz parcelnega stanja iz katastra (vir GURS prostorski portal RS december 2019)

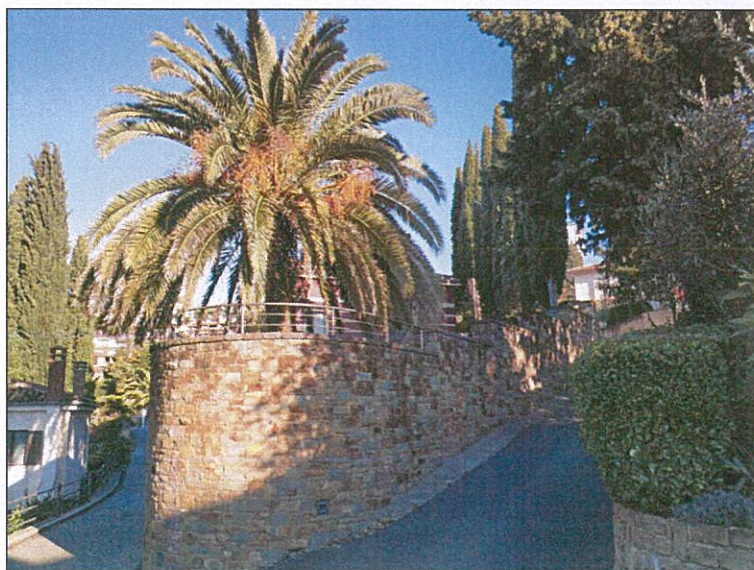
3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Območje lokacijske preverbe obsega parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož v velikosti 881,00m². Obravnavani parceli se nahajata v območju strnjene pretežno stanovanjske pozidave znotraj naselja Portorož.

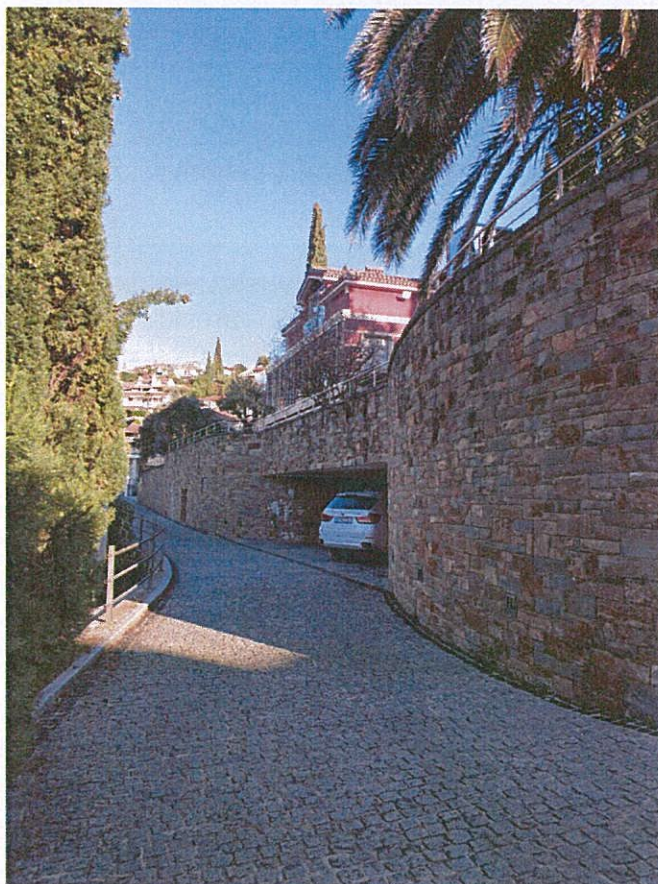
Na območju obravnave lokacijske preveritve se nahaja stanovanjska stavba ki nima gradbenega dovoljenja skladnega z izvedenim stanjem. Stanovanjska stavba je razgibanega tlorisa, maksimalne dimenzije kletne etaže so 33,60m x 16,80m, maksimalne dimenzije stavbe nad terenom pa znašajo 21,70m x 11,00m, višinsko obsega K+P+1+M.



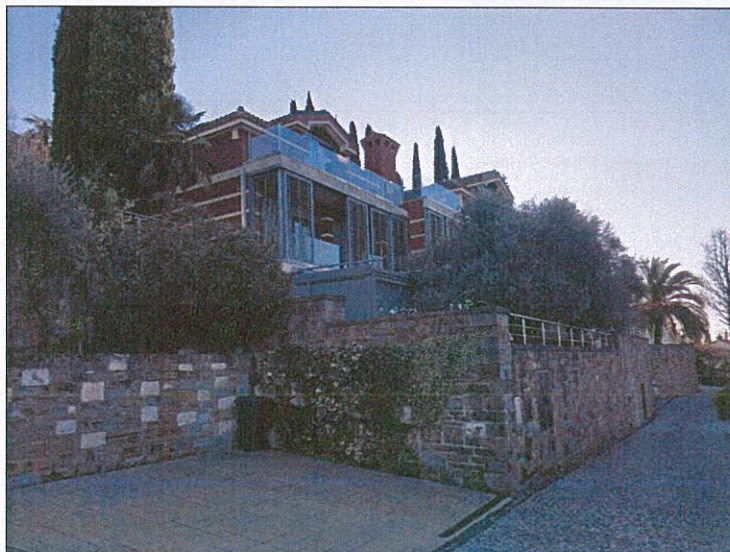
Slika št.3: pogled proti območju lokacijske preveritve iz vzhodne strani



Slika št.4: pogled proti območju lokacijske preveritve iz južne strani



Slika št.5: pogled proti območju lokacijske preveritve zahodna stran



Slika št.6: pogled proti območju lokacijske preveritve zahodna stran

Teren je strmo nagnjen v smeri vzhod – zahod. Ob zahodni, vzhodni in južni strani območja lokacijske preveritve se nahajajo ceste. Višinska razlika med cesto na vzhodni strani in cesto na zahodni strani znaša 7,50m. Kota dostopne poti na zahodni strani je na 31,20mm na vzhodni strani pa 38,70mm, zemljišča na obravnavanem območju pa je na koti 34,40mm, kjer se nahaja tudi pritličje stavbe. Dostope in dovoze je možno urediti samo iz zahodne strani na koti 31,20mm.

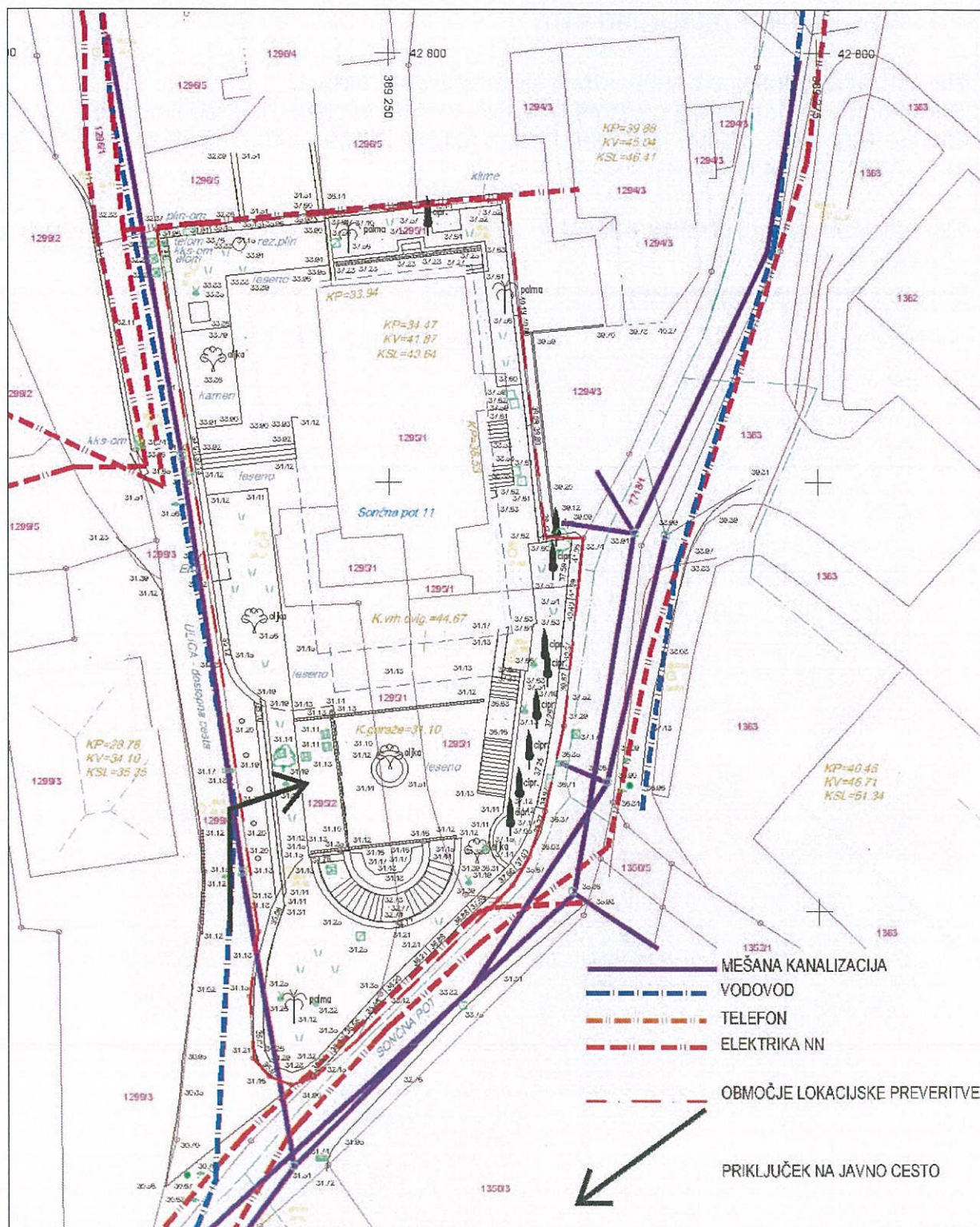
Okolica stavbe je urejena s podpornimi zidovi različnih višin, ki premeščajo višinske razlike terena. Vsi podporni zidovi so obloženi z naravnim lokalnim kamnom. Teren ob stavbi je deloma tlakovan in deloma urejen kot zelenice.

Dovoz za motorna vozila se nahaja na zahodni strani z dostopne poti, ki se navezuje na javno pot JP LK312361 Sončna pot. Uvoz na območje se nahaja na koti kleti. Dostop do območja in stavbe je iz dovozne poti na zahodni strani na nivoju kleti. Dostop in dovoz iz vzhodne, severne in južne strani ni možen zaradi nagnjenega terena in/ali privatne lastnine zemljišč.

Območje je v celoti komunalno opremljeno, stavba ima vse priključke na javno komunalno infrastrukturo. Širše območje je v celoti pozidano z gosto stanovanjsko pozidavo, vzhodno od območja lokacijske preveritve pa se nahaja Center za korekcijo sluha in govora Portorož.



10



Slika št.8: prikaz komunalne opremljenosti območja (vir: geodetski posnetek Objektiv s.p. 8-2015)

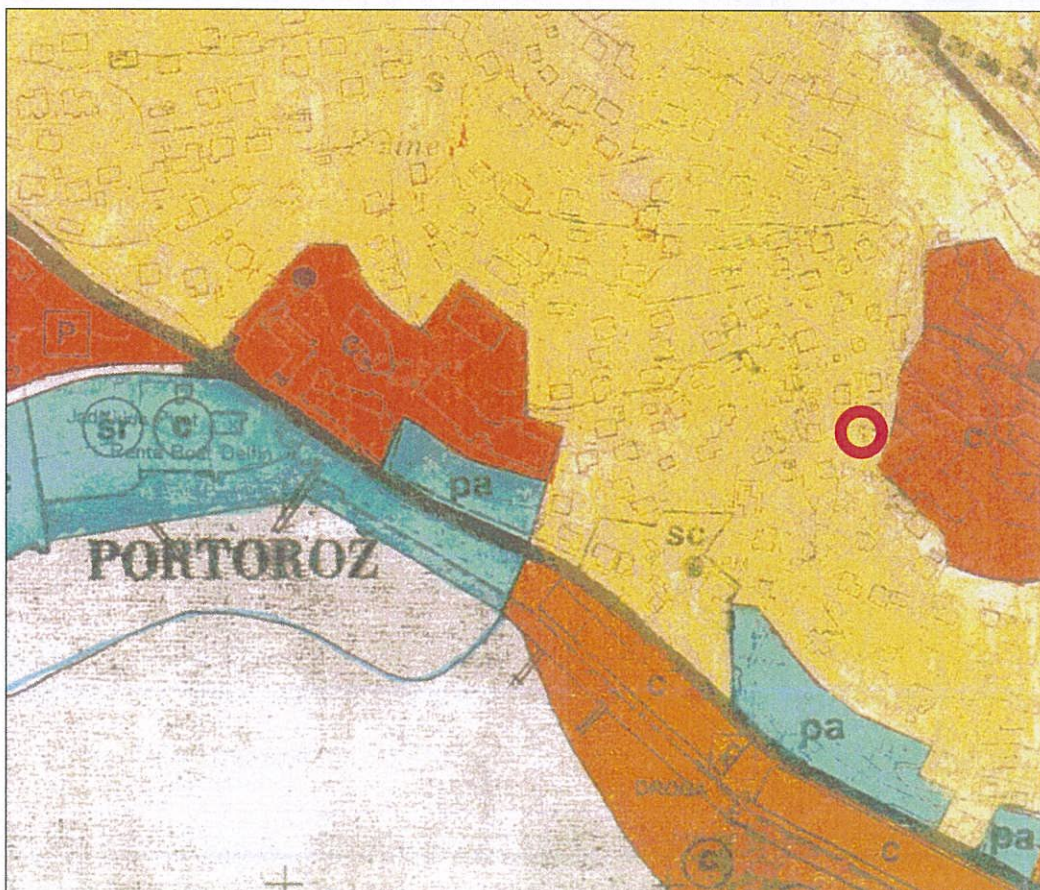
4. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na območju obravnave velja strateški prostorski akt:

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 36/04 in 36/04)

Obravnavani parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož se nahajata na območju namenske rabe:

Oznaka namenske rabe prostora:	S - stanovanja
Naziv območja:	Stanovanja na pobočju Bernardinske rebri
Oznaka območja:	S5/#
Osnovna namenska raba:	Stavbno zemljišče na pobočju Bernardinske rebri
Podrobna namenska raba:	S - območje za stanovanja



Slika št.9: prikaz namenske rabe prostora

Na območju obravnave velja prostorsko izvedbeni akt:

Odlok o prostorskih ureditvenih za območja planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12 M SE/2 v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/15, 31/06, 40/07, 28/08 in 05/09) (v nadaljevanju PUP).

Za obravnavano območje veljajo sledeča določila iz izvedbenega prostorskega akta:

9. člen

V naseljenih območjih so dovoljeni naslednji posegi:

- nadomestna gradnja dotrajanih stanovanjskih in drugih objektov,
- dozidave, nadzidave, adaptacije in vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
- sprememba namembnosti objektov,
- postavitev pomožnih in začasnih objektov,
- *V ureditvenih območjih naselij in zaselkov, znotraj stavbnih zemljišč, ki so bila določena s spremembami plana in ni predvidena izdelava zazidalnega ali ureditvenega načrta, je poleg adaptacije objektov in gradnje nadomestnih objektov dovoljena še gradnja dopolnilnih (novih) objektov, kjer prostor to dopušča in je zagotovljen primeren cestni dostop do parcele ter je mogoča priključitev objektov na kanalizacijo in na ostalo komunalno omrežje v naslednjih primerih:*
 - * če med sosednjima objektoma (zgrajenima z ustreznimi dovoljenji) razdalja ni večja od 60.0 m
 - * če se objekt nahaja na koncu niza obstoječih individualnih stanovanjskih objektov v razdalji 30.0 m in je bil zadnji objekt že grajen pred sprejemom tega odloka
 - * če se objekt nahaja v ureditvenem območju A pod Belokriško cesto v Portorožu
 - * če se objekt nahaja v ureditvenem naselju Dragonja
 - * če se objekt nahaja v ureditvenem območju B nad Strmo cesto v Portorožu.

Dopolnilna gradnja ni možna na območjih, kjer je predvidena izdelava ZN (Šentjane, Lucija, Portorož, Fiesa-Pacug).

1. VELIKOST FUNKCIONALNEGA ZEMLJIŠČA

16. člen

Funkcionalno zemljišče se določa z lokacijsko dokumentacijo na osnovi namembnosti in velikosti objektov, naravnih danosti z upoštevanjem predvidenega modela pozidave.

Za stanovanjske hiše

- širina funkcionalnega zemljišča okrog stavbe naj načeloma ne bo manjša od 3m;
- v strnjeni pozidavi se objekti lahko stransko naslanjajo na sosednje zgradbe;
- v strnjeni gručasti zazidavi je možno objekte zgraditi stikoma ali tako, da se v vmesnem 6-metrskem pasu postavi dve garaži in pomožna objekta, ki pa smeta po višini obsegati samo pritlično etažo;
- vsak objekt mora imeti dovoz z javne ceste širine vsaj 3,0 m; gradbena parcela je praviloma 600 m² na ravnini, v strmem terenu pa lahko tudi večja, do 800 m²;
- pozidane površine vseh objektov (stanovanjskih in pomožnih na stavbni parceli) ne smejo presegati 1/3 velikosti funkcionalnega zemljišča;

- skupna površina vseh etaž v stanovanjski hiši ne sme presegati 400 m² površine (in velja za strnjena vaška in druga nasleja);
- na funkcionalnem zemljišču mora biti za vsako stanovanjsko enoto in vsako počitniško enoto predviden najmanj po en parkirni prostor;
- na funkcionalnem zemljišču morata biti za vsako stanovanjsko enoto nad 40m² površine predvideni dve parkirni mesti, za vsako dodatno stanovanjsko ali počitniško enoto pa dodatna parkirna mesta, kolikor je dodatnih enot;
- pozidana površina na parceli, vključno z dovoznimi potmi, parkirišči in drugimi utrjenimi površinami, je omejena na 300 m² površine.

2. LEGA OBJEKTOV

17. člen

Pri gradnji prizidkov morajo biti le-ti odmaknjeni od parcelne meje najmanj 3 m. Za razdaljo manjšo od 3 m si mora investitor pridobiti soglasje lastnika sosednje parcele. Smer slemen stavb mora biti usklajena z obstoječo zazidavo oziroma ambientirano ureditvijo gruč hiš oziroma zaselka, praviloma vzporedno s plastnicami na terenu, če je ta nagnjen.

Odmiki od javnih cest morajo biti usklajeni z zakonom o javnih cestah, odmiki od nekategoriziranih cest so min. 3 m.

Odmiki objektov od vodotokov (hudournikov) morajo omogočiti izvajanje vzdrževalnih del v vodotoku in morajo biti v skladu z mnenjem upravljalca vodotoka k posameznim posegom.

Upoštevati je potrebno koridorje zračne plovbe in pogoje Ministrstva za promet in zveze - Uprava za zračno plovbo.

3. OBLIKOVANJE OBJEKTOV

18. člen

Nove kmetije

Dovoli se lokacija nove samostojne kmetije izven območja naselja (na kmetijskih površinah) na predlog za kmetijstvo pristojnega občinskega organa oziroma zainteresiranega posameznika.

- kot nadomestni objekt po kriterijih drugega odstavka točke "Nadomestni objekti" in
- kadar gre za opravljanje kmetijskih dejavnosti na novo

Nadomestni objekti

Nadomestni objekt se lahko upošteva v primerih, če nov objekt delno pokriva površino obstoječega objekta. Izjemoma se objekt lahko zgradi tik ob stari stavbi, ta pa se mora porušiti pred izdajo uporabnega dovoljenja za nadomestni objekt.

Do preselitve nadomestnega objekta na novo zemljišče lahko pride v naslednjih primerih:

- ko zaradi geoloških razmer gradnja objekta na prvotni lokaciji ni možna;
- ko ima selitev objekta za cilj izboljšanje prometne ali požarne varnosti ter sanitarno-higienskih pogojev;
- ko ima selitev objekta za cilj pridobiti površine za gradnjo in razvoj infrastrukturnih ah komunalnih objektov in naprav oziroma objektov javnega pomena.

Nadomestni objekt se lahko upošteva v primerih, če nov objekt delno pokriva površino obstoječega objekta. Izjemoma se objekt lahko zgradi ob stari stavbi, ta pa se mora porušiti najpozneje dve leti po preteku veljavnosti gradbenega dovoljenja.

Dopolnilni objekti

Dopolnilni objekti so lahko stanovanjski, gospodarski, turistični, obrtni in drugi, ki sodijo v naselje ali zaselke.

- Velikost objekta naj se prilagodi velikosti zemljišča, namembnosti objekta in velikosti ostalih objektov enake in podobne namembnosti v neposredni bližini ob upoštevanju regulančne linije v naselju.
- Po višini objekti načeloma obsegajo vkopano klet, pritličje in nadstropje oziroma se prilagodijo višini višinsko prisotnega gabarita objektov v neposredni bližini, če se s tem ne poruši delovno kompozicijsko razmerje do neposredne okolice in se s tem ne poslabšajo bivalni pogoji pri sosednjih objektih, zaradi zastiranja osončenja in zastiranja vedute.
- Strehe morajo biti krite s korci, strešine v naklonu 22 stopinj, oblike streh pa so v pretežni meri dvokapnice ali tudi drugih oblik, pramene mediteranski arhitekturi, odvisno, v kateri planski celoti se nahajajo.
- Fasade naj bodo ometane z gladkim ometom v pastelnih barvah, lahko so tudi delno ali v celoti obložene z naravnim avtohtonim kamnom.
- Okna in vrata naj bodo lesena ah tudi iz drugih materialov, ki dajo izgled lesa (naravni les ali barvan). Okna naj bodo opremljena s polkni; okoli oken so zaželenje erte.

Dograjevanja in prenavljanje obstoječih objektov in vzdrževalna dela

Pri adaptacijah je potrebno upoštevati značilnosti urbanističnih in arhitekturnih tradicij lokalnega graditeljstva oziroma značilnosti, ki izhajajo iz specifičnih reliefnih, klimatskih, ekoloških in kulturnih značilnosti krajine.

Dograjujejo in prenavljajo se lahko vse vrste objektov (stanovanjski, gospodarski obrtni, kmetijski in drugi objekti).

Pozidana površina stanovanjskega objekta, ki se prenavlja, in vseh na funkcionalnem zemljišču zgrajenih objektov ne sme presegati 1/3 velikosti pripadajočega funkcionalnega zemljišča (v 16. členu so za posamezne vrste objektov določeni faktorji izkoristka).

Pri adaptaciji je dovoljena sprememba višinskih gabaritov do etažnosti največ klet, pritličje, nadstropje in mansarda (K+P+I+M), pri čemer višinski gabarit objekta na najvišji fasadi ne sme presegati višine 7,5 m, oziroma se prilagodi višini obstoječih objektov podobne - iste namembnosti.

Možne so nadzidave objektov do višine večinsko prisotnega gabarita objektov, če se s tem ne poruši kompozicijsko razmerje do celote in se ne poslabšajo bivalni pogoji pri sosednjih objektih ter se ne zastre veduta višje ležečim objektom (osončenje, veduta).

Za dograjevanje in prenavljanje objektov na območjih varovanja naravne in kulturne dediščine je potrebno pridobiti soglasje in izvajati posege pod pogoji pristojnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Za tekoča vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah se šteje dela, s katerimi se omogoča njihova normalna uporaba tako, da se ne spremenijo zunanost, zmogljivost, velikost in namembnost obstoječih stavb in se z njimi ne posega v konstrukcijske elemente.

Pomožni in začasni objekti

Pomožni objekti

Na območjih, ki jih ureja ta odlok, je možna gradnja pomožnih objektov v skladu z:

- veljavno prostorsko zakonodajo (51. člen ZUZ Ur. list SRS št. 18/84),*
- veljavnim občinskim odlokom o pomožnih objektih,*
- splošnimi merili in pogoji tega odloka,*
- z navodili, kaj se šteje za pomožne objekte (U.L. 27/85).*

Začasni objekti in naprave, namenjeni začasnemu zadovoljevanju prostorskih potreb za storitvene, družbene dejavnosti, skladiščenje, šport in rekreacijo, potreb za sezonsko turistično ponudbo ali občasne prireditve, se lahko postavijo na zemljiščih, kjer v za obdobje do dveh let, z možnostjo podaljšanja, v kolikor ni s prostorskim aktom predviden trajni poseg ni predviden trajen poseg v prostor, na osnovi lokacijskega dovoljenja.

Dovoljenje za postavitev začasnega objekta se lahko izda največ za dobo do dveh let z možnostjo podaljšanja. V aktu, s katerim upravni organ dovoli postavitev začasnega objekta, mora biti opredeljeno, kdo ga je dolžan odstraniti, na čigave stroške in v kakšnem roku.

4. UREJANJE OKOLICE OBJEKTOV

19. člen

Oblikovanje okolice objektov mora biti v skladu z oblikovnimi značilnostmi ožjega območja nameravanega posega in se mora podrediti večinskim kvalitetnim rešitvam v prostoru.

Višina zemljišča ob parcelni meji ne sme odstopati od višine naravnega terena, če so potrebni podporni zidovi, morajo biti prikazani v lokacijski dokumentaciji.

Če so oporni zidovi visoki nad 1.60 m, morajo biti izvedeni z zamikom vsaj 30 cm. Zemljišče se zasadi z avtohtonim zelenjem.

Ograje ob parcelni meji so dopustne z zidanim delom do višine 100 cm in zasajene z živo mejo. Za postavitev ograje ob cestnem telesu si mora investitor pridobiti soglasje upravljalca ceste.

Pri ureditvenih delih je potrebno uporabljati lokalna gradiva in značilno vegetacijo.

5. VAROVANA OBMOČJA

Obravnavano območje se ne nahaja na varovanih območjih.

6. PREDLOG IN OPIS Odstopanj

Predlog individualnih odstopanj od prostorsko ureditvenih pogojev PUP predlagamo zaradi strmega terena in oblike parcelacije ter nejasnih določil izvedbenega prostorskega akta za gradnjo stanovanjskih stavb. Predlagamo, da se za obravnavano območje določijo novi prostorsko izvedbeni pogoji, ki bodo prilagojeni terenu, parcelaciji in izvedeni gradnji na območju lokacijske preveritve.

Odstopanja od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev so glede največje velikosti gradbene parcele, glede pozidanih površin, glede maksimalne višine stavbe, glede skupnih površin vseh etaž stanovanjske stavbe ter višine podpornih zidov. Obseg odstopanj je sicer težko natanko opisati, ker so sami prostorsko ureditveni pogoji v obstoječem izvedbenem prostorskem aktu zelo nejasni in nerazumljivi, pri predlogu odstopanj so nekateri prostorsko izvedbeni pogoji le bolj jasno in natančno določeni.

Odstopanje glede velikosti gradbene parcele:

Območje lokacijske preveritve je veliko 881,00m² in se v celoti nahaja na stavbnih zemljiščih z namembnostjo S kjer je možna gradnja stanovanjskih stavb. Glede na določila PUP je največja velikost funkcionalnega zemljišča na strmem terenu 800m². Prostorski izvedbeni akt uporablja v 16. členu termin funkcionalno zemljišče, v obvezni razlagi glede gradnje garažnih hiš pod zemljo pa govori o zemljišču. Ker nova zakonodaja za vsako stavbo določa gradbeno parcelo predlagamo, da se pri odstopanjih od prostorskih ureditvenih pogojih poda maksimalna velikost gradbene parcele, ki zavzema vse zemljiška parcele v velikosti 881m², kar je sicer manj kot določa veljavni prostorski akt saj moramo funkcionalnemu zemljišču, ki lahko meri največ 800m², prišteti še stavbišče.

Odstopanja glede pozidanih površin.

Predlog odstopanj od prostorsko ureditvenih pogojev glede pozidanih površin je, da se v pozidano površino štejejo le tisti deli, ki so v celoti nad zemljo, kot to velja že pri gradnji garaž ob stavbah, ter da pozidane površine ne smejo presegati 1/3 gradbene parcele in ne funkcionalnega zemljišča. Predlagamo, da se izloči določilo da je pozidana površina na parceli, vključno z dovoznimi potmi, parkirišči in drugimi utrjenimi površinami, omejena na 300 m² površine saj to pomeni, da se ob upoštevanju pozidanosti 1/3 gradbene parcele ne da zagotoviti vseh funkcionalnih površin, ki služijo stavbi še posebej ne na zelo strmem terenu.

Odstopanje od največje višine stavbe.

Pri adaptaciji je dovoljena sprememba višinskih gabaritov do etažnosti največ klet, pritličje, nadstropje in mansarda (K+P+1+M), pri čemer višinski gabarit objekta na najvišji fasadi ne sme presegati višine 7,5 m, oziroma se prilagodi višini obstoječih objektov podobne - iste namembnosti. Ker je na zelo strmem terenu težko izvesti vse etaže do predpisane višine in ker je v tako strnjeni pozidavi na strmem terenu težko definirati dejanske maksimalne višine sosednjih stavb, predlagamo da največja dovoljena višina stavbe od kote terena ob nadzemnih delov stavbe do spodnjega roba venca strehe znaša 7,8m.

Odstopanje od skupne površine vseh etaž stavbe.

Ker je območje na zelo strmem terenu je, za normalno funkcioniranje stavbe, še posebej zaradi možnosti dostopa in dovoza le na koti cca 3m nižje od kote parcele, potrebno urediti površine tudi pod zemljo zato površine vseh etaž skupaj s kletnimi etažami presegajo 400m². Predlagamo, da se v prostorsko ureditvenih pogojih velikost stavbe omeji le z velikostjo pozidanosti gradbene parcele, z etažnostjo stavbe K+P+1+M ter največjo višino stavbe.

Odstopanja glede urejanja okolice objektov.

Zaradi zelo strmega terena se ureditev gradbene parcele ne urediti pod pogoji iz prostorsko akta, zato predlagamo da se ureditev okolice in višine podpornih zidov in ograj prilagodi obliki in nagnjenosti terena.

V 16. členu PUP so podani pogoji za velikost funkcionalnega zemljišča za stanovanjske hiše, kjer so tudi nekateri pogoji glede velikosti stanovanjskih hiš. V 18. členu PUP so podani pogoji za oblikovanje objektov posebej za dopolnilne objekte ter posebej za dograjevanje in prenavljanje obstoječih objektov. Tudi v tem členu so podani določeni pogoji glede velikosti objektov ter velikosti funkcionalnega zemljišča. V obvezni razlagi PUPa so podani pogoji za gradnjo garažnih hiš ob stavbi, kjer so zopet drugačni pogoji in določila pri tem se nekatera celo med seboj izključujejo. Iz določil in pogojev ni jasno razvidno katere pogoje in kateri členi odloka PUP se morajo upoštevati pri določenih vrstah gradnje.

Zato predlagamo, da se za območje lokacijske preveritve določijo novi prostorsko ureditveni pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov ter prostorsko ureditveni pogoji za velikost in obliko funkcionalnega zemljišča oziroma gradbene parcele. Zaradi strmega terena se določi tudi pogoje glede gradnje podpornih zidov.

Novi predlagani prostorsko ureditveni pogoji za območje lokacijske preveritve so:

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA STANOVNAJSKIH STAVB:

- Maksimalna tlorisna velikost nadzemnih etaž stavbe je 21,80m x 11,00m, tloris stavbe je lahko znotraj tega gabarita razgiban. Tlorisni gabarit podzemnih delov stavbe ni omejen, strehe teh delov morajo biti ravne urejene kot terase ali zelenice, možna je ureditev uvozov in vhodov iz terena v podzemne kletne dele stavbe.
- Maksimalni višinski gabarit stavbe je K+P+1+M. Višina stavbe od kote terena ob nadzemnih delov stavbe do spodnjega roba venca strehe znaša 7,8m.
- Strehe morajo biti krite s korci, strešine v naklonu največ 22 stopinj, oblika strehe je več kapnica glede na tlorisno obliko stavbe.
- Fasade morajo biti ometane z gladkim ometom, lahko so tudi delno ali v celoti obložene z naravnim avtohtonim kamnom.
- Odmiki stavbe od meje gradbene parcele morajo biti taki, da je možno vzdrževanje stavbe in da ne motijo sosednjih posesti.

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE GRADBENIH PARCEL:

- Velikost gradbene parcele obsega vse zemljiške parcele na območju lokacijske preveritve in sicer v izmeri 881m².

- Zazidana površina ne sme presegati 1/3 gradbene parcele, v pozidano površino se štejejo le tisti deli stavbe, ki so v celoti nad zemljo.
- Na gradbeni parceli morata biti za vsako stanovanjsko enoto predvidena najmanj dva parkirna prostora,

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI ZA GRADNJO PODPRONIH ZIDOV IN UREJANJA OKOLICE OBJEKTOV

- Višina podpornih zidov je pogojena glede na obliko in nagnjenost terena.

Ostali prostorsko ureditveni pogoji iz PUP veljajo tudi za območje lokacijske preveritve.

7. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z DOLOČILI ZUreP-2

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan za lokacijsko preveritev na podlagi drugega odstavka 127. člena ZUreP-2 in sicer za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu.

Utemeljitev:

Parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož se urejajo na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih za območja planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12 M SE/2 v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/15, 31/06, 40/07, 28/08 in 05/09).

Teren je strmo nagnjen v smeri vzhod – zahod. Ob zahodni, vzhodni in južni strani območja lokacijske preveritve se nahajajo ceste. Višinska razlika med cesto na vzhodni strani in cesto na zahodni strani znaša 7,50m. Kota dostopne poti na zahodni strani je na 31,20mm na vzhodni strani pa 38,70mm, zemljišča na obravnavanem območju pa je na koti 34,40mm, kjer se nahaja tudi pritličje stavbe. Dostope in dovoze je možno urediti samo iz zahodne strani na koti 31,20mm. Dovoz za motorna vozila se nahaja na zahodni strani z dostopne poti, ki se navezuje na javno pot JP LK312361 Sončna pot. Uvoz na območje se nahaja na koti kleti. Dostop do območja in stavbe je iz dovozne poti na zahodni strani na nivoju kleti. Dostop in dovoz iz vzhodne, severne in južne strani ni možen zaradi nagnjenega terena in/ali privatne lastnine zemljišč.

V 16. členu PUP so podani pogoji za velikost funkcionalnega zemljišča za stanovanjske hiše, kjer so tudi nekateri pogoji glede velikosti stanovanjskih hiš. V 18. členu PUP so podani pogoji za oblikovanje objektov posebej za dopolnilne objekte ter posebej za dograjevanje in prenavljanje obstoječih objektov. Tudi v tem členu so podani določeni pogoji glede velikosti objektov ter velikosti funkcionalnega zemljišča. V obvezni razlagi PUPa so podani pogoji za gradnjo garažnih hiš ob stavbi, kjer so zopet drugačni pogoji in določila pri tem se nekatera celo med seboj izključujejo. Iz določil in pogojev ni jasno razvidno katere pogoje in kateri členi odloka PUP se morajo upoštevati pri določenih vrstah gradnje.

Zato predlagamo, da se za območje lokacijske preveritve določijo novi prostorsko ureditveni pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov ter prostorsko ureditveni pogoji

za velikost in obliko funkcionalnega zemljišča oziroma gradbene parcele. Zaradi strmega terena se določi tudi pogoje glede gradnje podpornih zidov.

Pobuda za lokacijsko preveritev je podana za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev. Na podlagi 129. člena ZUreP-2 so taka odstopanja dopuščena, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

Objektive okoliščine so navedene v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2. Podana pobuda za lokacijsko preveritev je podana glede na objektivne okoliščine iz prve in tretje alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

1. 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;

Utemeljitev:

Fizične lastnosti zemljišča in parcelna struktura, ne omogočajo gradnjo skladno z veljavnimi prostorsko ureditvenimi pogoji. Teren je zelo strm v prečni smeri vzhod – zahod znaša višinska razlika 7,50m, dostopi in uvozi so možni le z najnižje točke, teren na gradbeni parceli pa je od te višinske kote višji za več kot 4,0m. Oblika parcele je podolgovata in ozka ravno v smeri padanja terena zato se zemljišča ne da urediti skladno z veljavnimi prostorsko ureditvenimi pogoji.

2. Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Utemeljitev:

V veljavnem prostorsko izvedbenem aktu PUP so posebni pogoji za gradnjo stanovanjskih stavb, posebni pogoji za gradnjo dopolnilnih objektov in posebni pogoji za dograjevanje in prenavljanje obstoječih objektov, posebni pogoji za gradnjo garaž ob stavbah ni pa jasno razvidno in podano kateri pogoji so splošni in veljajo za vse posege ter kateri so tisti, ki veljajo za posamezne vrste posegov. Izrazi uporabljeni v prostorskem aktu se med samimi členi odloka in prostorsko ureditvenimi pogoji spreminjajo in uporabljajo različno poleg tega pa tudi niso več skladni z veljavno zakonodajo.

V 16. členu PUP so podani pogoji za velikost funkcionalnega zemljišča za stanovanjske hiše, kjer so tudi nekateri pogoji glede velikosti stanovanjskih hiš. V 18. členu PUP so podani pogoji za oblikovanje objektov posebej za dopolnilne objekte ter posebej za dograjevanje in prenavljanje obstoječih objektov. Tudi v tem členu so podani določeni pogoji glede velikosti objektov ter velikosti funkcionalnega zemljišča. Iz določil in pogojev ni jasno razvidno katere pogoje in kateri členi odloka PUP se morajo upoštevati pri določenih vrstah gradnje.

V nekaterih členih se uporablja izraz funkcionalno zemljišče, v nekaterih samo zemljišče. Pozidane površine so nekje pozidane površine stavb druge pozidane

površine vključujejo tudi dovozne poti, parkirišča in podobno, izrazi uporabljeni v PUP so nerazumljivi in niso skladni z veljavno zakonodajo.

Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede na četrty odstavka 127. člena ZUreP-2

Individualno odstopanje je dopustno če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Utemeljitev:

Glede na predlog individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev bo na obravnavanem območju lokacijske preverbe možna gradnja/legalizacija dopolnilne stanovanjske stavbe kot je tudi sicer dopustno glede na prostorske akte občine Piran, ki veljajo na območju lokacijske preveritve. Glede na namembnost in dejansko rabo širšega območja gradnja ne bo v nasprotju z javnim interesom. Širše obravnavano območje je že pozidano s stanovanjsko gradnjo ter komunalno opremljeno, kar je tudi skladno s cilji prostorskega razvoja občine.

Individualno odstopanje je dopustno če se z njim 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

Utemeljitev:

Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev bo omogočalo doseganje gradbenega namena gradnje dopolnilne stanovanjske gradnje, ki je tudi sicer predvidena v območju lokacijske preveritve. Individualna odstopanja so glede maksimalne velikosti tlorisnega gabarita stavbe, glede velikosti gradbene parcele in glede višin podpornih zidov. V obstoječem PUP so sicer ti posegi že možni, pri gradnji na območju lokacijske preveritve se, razen predlaganih individualnih odstopanj, upoštevajo vsa druga določila PUP. Predlagana odstopanja so skladna s strateškim prostorskim planom občine Piran.

Predlagana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja. Območje je namenjeno pretežno stanovanjski gradnji, območje je že pozidano z enakimi ali podobnimi stavbami. Predlagana odstopanja so taka, da ne bodo spreminjala načrtovanega videza območja. Višinski gabariti ne odstopajo od že veljavnih določil prostorskega akta, odstopanja so predlagana zaradi nejasnih določil v veljavnem PUP. Predlagano oblikovanje na območju lokacijske preveritve ne odstopa od veljavnih določil PUP prav tako ne od oblikovanja že zgrajenih objektov na širšem območju.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na sredi stavbnih zemljišč ki so že v celoti pozidana, namembnost in oblikovanje je skladno z veljavnimi določili PUP zato predlagana gradnja/legalizacija ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju naselja kjer se nahaja območje lokacijske preveritve.

Ob upoštevanju vseh prostorsko izvedbenih pogojev novi posegi, ki bodo zgrajeni na območju lokacijske preveritve, ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja.

Individualno odstopanje je dopustno če se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Utemeljitev:

Območje lokacijske preveritve se nahaja na sredini stavbnih zemljišč z namensko rabo S vse sosednje parcele pa so že pozidane tako, da gradnja/legalizacija stanovanjske stavbe ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Individualno odstopanje je dopustno če ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Utemeljitev:

Na obravnavanem območju ni veljavnih sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

Utemeljitev:

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev po izvedeni zadnji posodobitvi prostorskega plana.

Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

Utemeljitev:

Namembnost predvidenega objekta ne spreminja namenske rabe prostora.

Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi ELP:

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 36/04 in 36/04)
- Odlok o prostorskih ureditvenih za območja planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12 M SE/2 v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/15, 31/06, 40/07, 28/08 in 05/09) (v nadaljevanju PUP).
- geodetski posnetek Objektiv s.p. 8-2015
- Projekt izvedenih del; arhitektura + svetovanje d.o.o.; TP.4

Predlog sklepa lokacijske preveritve:

SKLEP O POTRĐITVI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELI ŠTEVILKA 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož, ki ga je izdelalo podjetje Studio mediterana d.o.o. v decembru 2019.

2. člen

- (1) Dovoli se individualna odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta – Odlok o prostorskih ureditvenih za območja planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12 M SE/2 v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/15, 31/06, 40/07, 28/08 in 05/09), na zemljišču parcele številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož.
- (2) Na območju Lokacijske preveritve veljajo sledeči prostorsko ureditveni pogoji:

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA STANOVNAJSKIH STAVB:

- Maksimalna tlorisna velikost nadzemnih etaž stavbe je 21,80m x 11,00m, tloris stavbe je lahko znotraj tega gabarita razgiban. Tlorisni gabarit podzemnih delov stavbe ni omejen, strehe teh delov morajo biti ravne urejene kot terase ali zelenice, možna je ureditev uvozov in vhodov iz terena v podzemne kletne dele stavbe.
- Maksimalni višinski gabarit stavbe je K+P+1+M. Višina stavbe od kote terena ob nadzemnih delov stavbe do spodnjega roba venca strehe znaša 7,8m.
- Strehe morajo biti krite s korci, strešine v naklonu največ 22 stopinj, oblika strehe je več kapnica glede na tlorisno obliko stavbe.
- Fasade morajo biti ometane z gladkim ometom, lahko so tudi delno ali v celoti obložene z naravnim avtohtonim kamnom.
- Odmiki stavbe od meje gradbene parcele morajo biti taki, da je možno vzdrževanje stavbe in da ne motijo sosednjih posesti.

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE GRADBENIH PARCEL:

- Velikost gradbene parcele obsega vse zemljiške parcele na območju lokacijske preveritve in sicer v izmeri 881m².
- Zazidana površina ne sme presegati 1/3 gradbene parcele, v pozidano površino se štejejo le tisti deli stavbe, ki so v celoti nad zemljo.
- Na gradbeni parceli morata biti za vsako stanovanjsko enoto predvidena najmanj dva parkirna prostora,

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI ZA GRADNJO PODPRONIH ZIDOV IN UREJANJA OKOLICE OBJEKTOV

- Višina podpornih zidov je pogojena glede na obliko in nagnjenost terena.

3. člen

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe.

4. člen

Ta sklep začne veljati z dnem objave v uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-_____/2019

Piran,

Župan

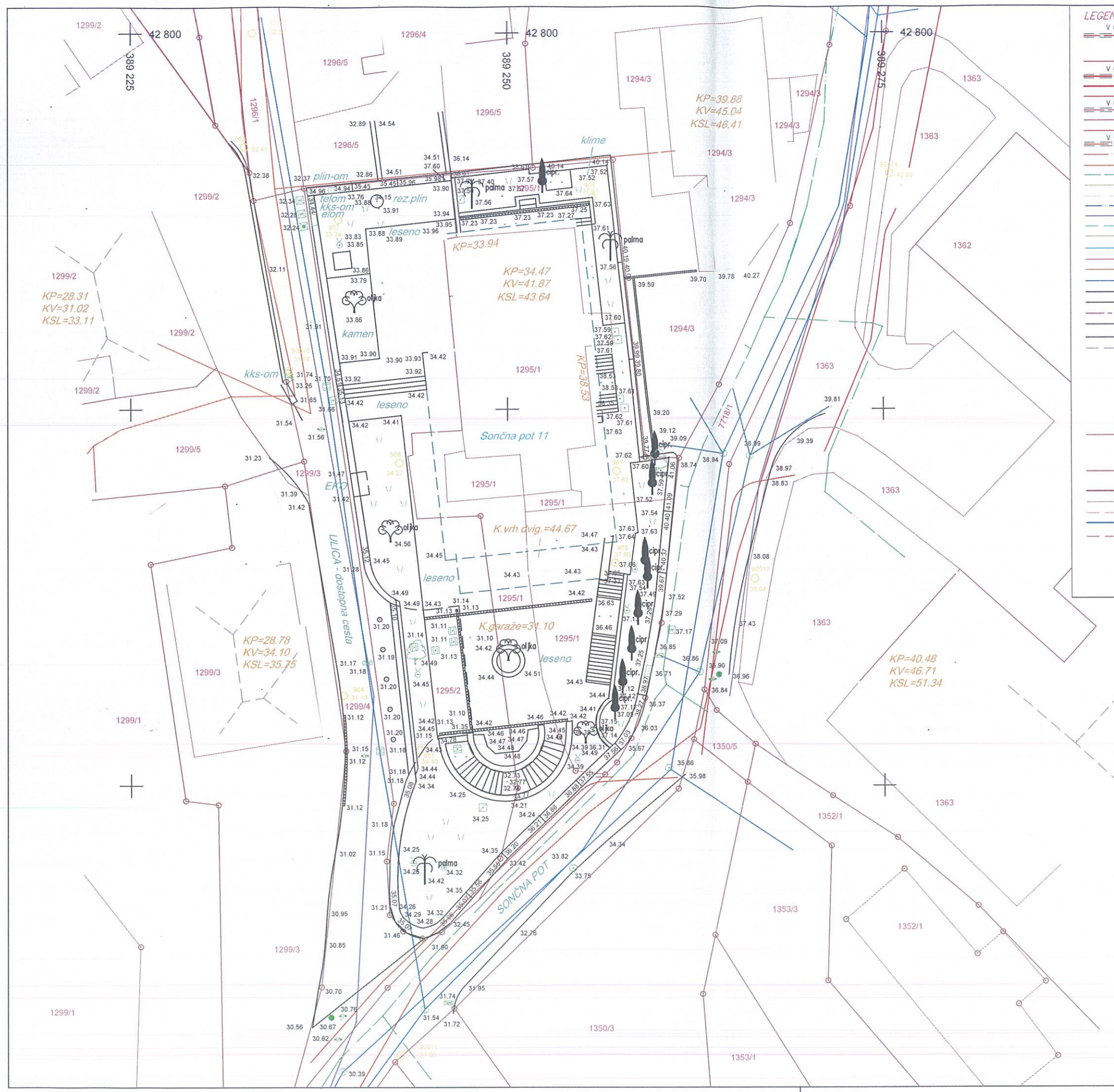
Denio Zadković

GRAFIČNI DEL IN PRILOGE

1. Geodetski posnetek
 2. Območje lokacijske preveritve na geodetskem posnetku
 3. Območje lokacijske preveritve na katastru
 4. Prikaz namenske rabe
 5. Prikaz komunalne opremljenosti območja
-

GRAFIČNI DEL IN PRILOGE

1. Geodetski posnetek
 2. Območje lokacijske preveritve na geodetskem posnetku
 3. Območje lokacijske preveritve na katastru
 4. Prikaz namenske rabe
 5. Prikaz komunalne opremljenosti območja
-



LEGENDA:

V CEVI PROSTO

Elektrika NN podzemna
Elektrika NN - GJI
Elektrika NN nadzemna
Elektrika SN podzemna
Elektrika SN nadzemna
Elektrika SN - GJI
JR podzemna
JR nadzemna
JR - GJI

V CEVI PROSTO

Telefon podzemni
Telefon nadzemni
Telefon - GJI
Kabelska optika
Plinovod
Namakanje
Vodovod
Vodovod - GJI
Drenaža
Fekalna-kanalizacija
Meteorološko-kanalizacija
Oljna-kanalizacija
Mešana-kanalizacija
Kanalizacija - GJI
Zid samostoječi
Zid podporni
Meja K.O.
Žična ograja
Živa meja
Smer slemen
Kota terena
Kota dna

1.50
0.50

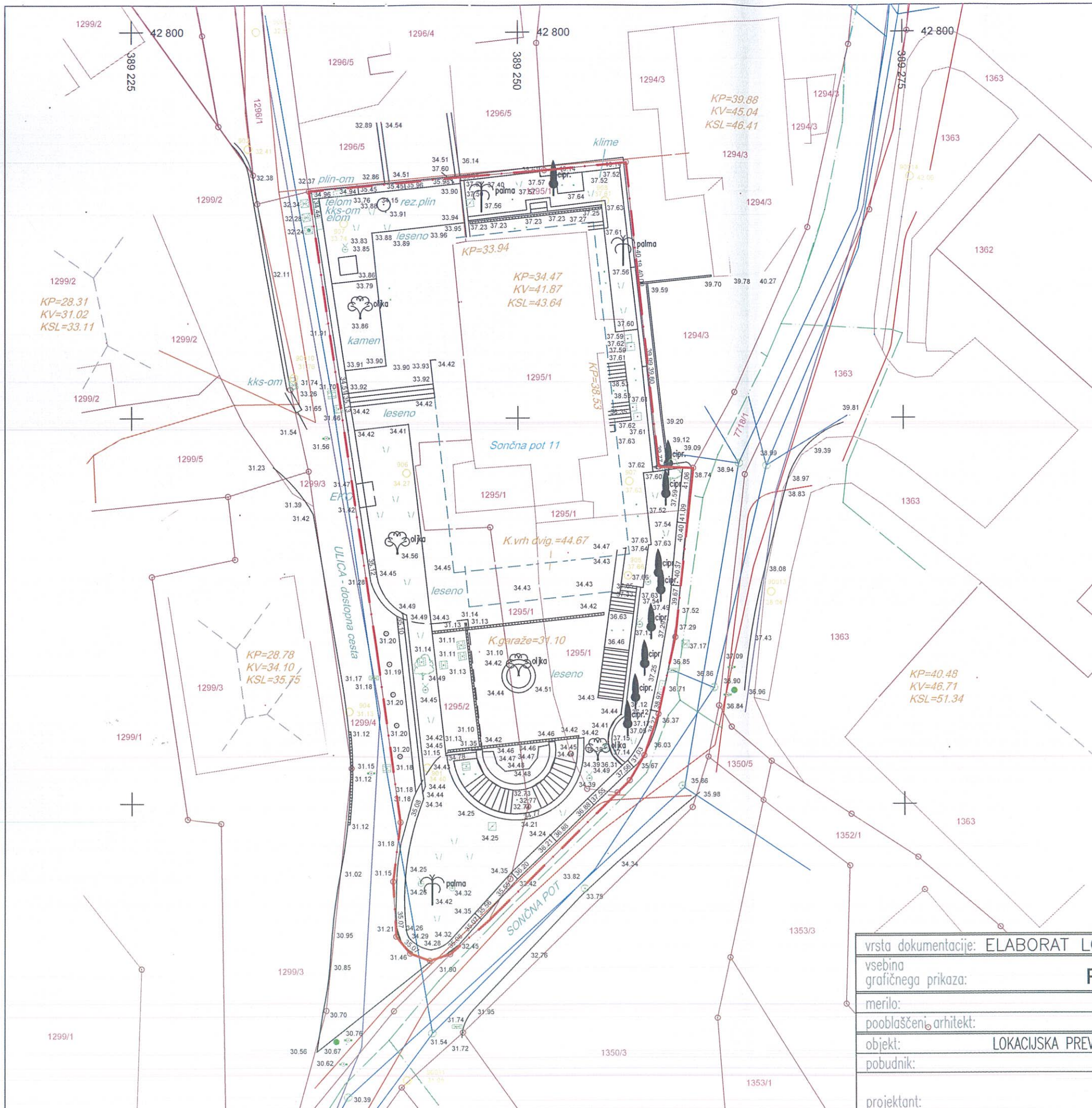
Kanalizacijski jašek
Električni jašek
Telefonski jašek
Vodovodni jašek
ZK-točka

Parcelne meje so vrisane na podlagi digitalnega katastrskega načrta numer. izmere INFORMATIVNE !! (do 0.50m)
Parcelne meje so vrisane na podlagi predhodnih meritev (do 0.30m)
Urejena meja D96-D48 (do 0.06m)
Meja vrste rabe
Meja vrste rabe - grafična izmera nat. do 2.00m
Urejena meja D96-transformirana na D48 (do 0.10m)
Parcelne meje so vrisane na podlagi digitalnega katastrskega načrta grafične izmere INFORMATIVNE !! (do 2.00m)

* Podatek povezave-informativne !!!
* Jašek nedostopen-neodprt !!!

St.st.-posl.st.-gosp.st.-les.st.
Vod.j.-kapa-nad.h.-pod.h.
Kanalizacijski j.
El.j.-drog NN-elom
Tel.j.-drog Tel.-telom
Jr.j.-svetilka
Goščava
Oljčnik
Sadovnjak
Vinograd
Travniki-zelenica

S:\delo\Biskup\BBS.bmp	
GEODETSKI NAČRT	
Koordinatni sistem: D96/TM	
Naročnik	Naročnik nnnnn nnnnn
k.o.	PORTOROŽ
št. parc.	1295/1, 1295/2
Elaborat	Obstoječe stanje
Naslov	PORTOROŽ - Sončna pot 11
Merilo	1:250
Izmeril:	Viler Bogdan dipl.inž.geod.
Št. načrta:	VBS0409-1/2019 Dne: 04.09.2019
Izdelal: VBS,d.o.o. Portorož	
Načrt se nanaša na stanje terena na dan: 04.09.2019	
Direktor VBS d.o.o.: Viler Bogdan dipl.inž.geod.	



LEGENDA:

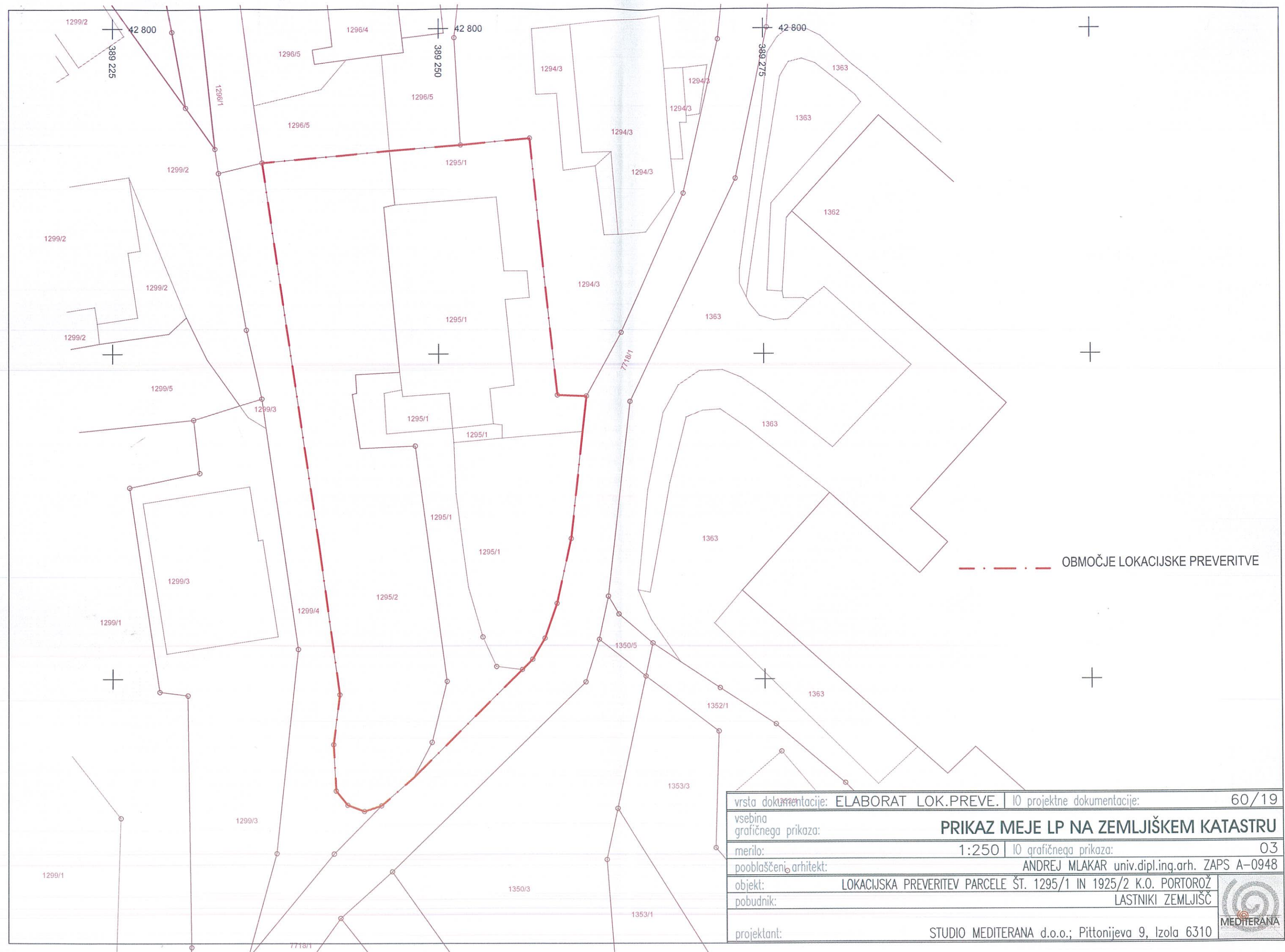
V. CEVI	PROSTO	Elektrika NN podzemna
V. CEVI	PROSTO	Elektrika NN - GJI
V. CEVI	PROSTO	Elektrika NN nadzemna
V. CEVI	PROSTO	Elektrika SN podzemna
V. CEVI	PROSTO	Elektrika SN nadzemna
V. CEVI	PROSTO	Elektrika SN - GJI
V. CEVI	PROSTO	JR podzemna
V. CEVI	PROSTO	JR nadzemna
V. CEVI	PROSTO	JR - GJI
V. CEVI	PROSTO	Telefon podzemna
V. CEVI	PROSTO	Telefon nadzemna
V. CEVI	PROSTO	Telefon - GJI
V. CEVI	PROSTO	Kabelska-optika
V. CEVI	PROSTO	Plinovod
V. CEVI	PROSTO	Namakanje
V. CEVI	PROSTO	Vodovod
V. CEVI	PROSTO	Vodovod - GJI
V. CEVI	PROSTO	Drenaža
V. CEVI	PROSTO	Fekalna-kanalizacija
V. CEVI	PROSTO	Meteorna-kanalizacija
V. CEVI	PROSTO	Oljna-kanalizacija
V. CEVI	PROSTO	Mešana-kanalizacija
V. CEVI	PROSTO	Kanalizacija - GJI
V. CEVI	PROSTO	Zid samostoječi
V. CEVI	PROSTO	Zid podporni
V. CEVI	PROSTO	Meja K.O.
V. CEVI	PROSTO	Žična ograja
V. CEVI	PROSTO	Živa meja
V. CEVI	PROSTO	Smer slemen
V. CEVI	PROSTO	Kota terena
V. CEVI	PROSTO	Kota dna
V. CEVI	PROSTO	Kanalizacijski jašek
V. CEVI	PROSTO	Električni jašek
V. CEVI	PROSTO	Telefonski jašek
V. CEVI	PROSTO	Vodovodni jašek
V. CEVI	PROSTO	ZK-točka
V. CEVI	PROSTO	Parcelne meje so vrisane na podlagi digitalnega katastrskega načrta numer. izmere INFORMATIVNE !! (do 0.50m)
V. CEVI	PROSTO	Parcelne meje so vrisane na podlagi predhodnih meritev (do 0.30m)
V. CEVI	PROSTO	Urejena meja D96-D48 (do 0.06m)
V. CEVI	PROSTO	Meja vrste rabe
V. CEVI	PROSTO	Meja vrste rabe - grafična izmera nat. do 2.00m
V. CEVI	PROSTO	Urejena meja D96-transformirana na D48 (do 0.10m)
V. CEVI	PROSTO	Parcelne meje so vrisane na podlagi digitalnega katastrskega načrta grafične izmere INFORMATIVNE !! (do 2.00m)
V. CEVI	PROSTO	Podatek povezave-informativne !!!
V. CEVI	PROSTO	Jašek nedostopen-neodprt !!!

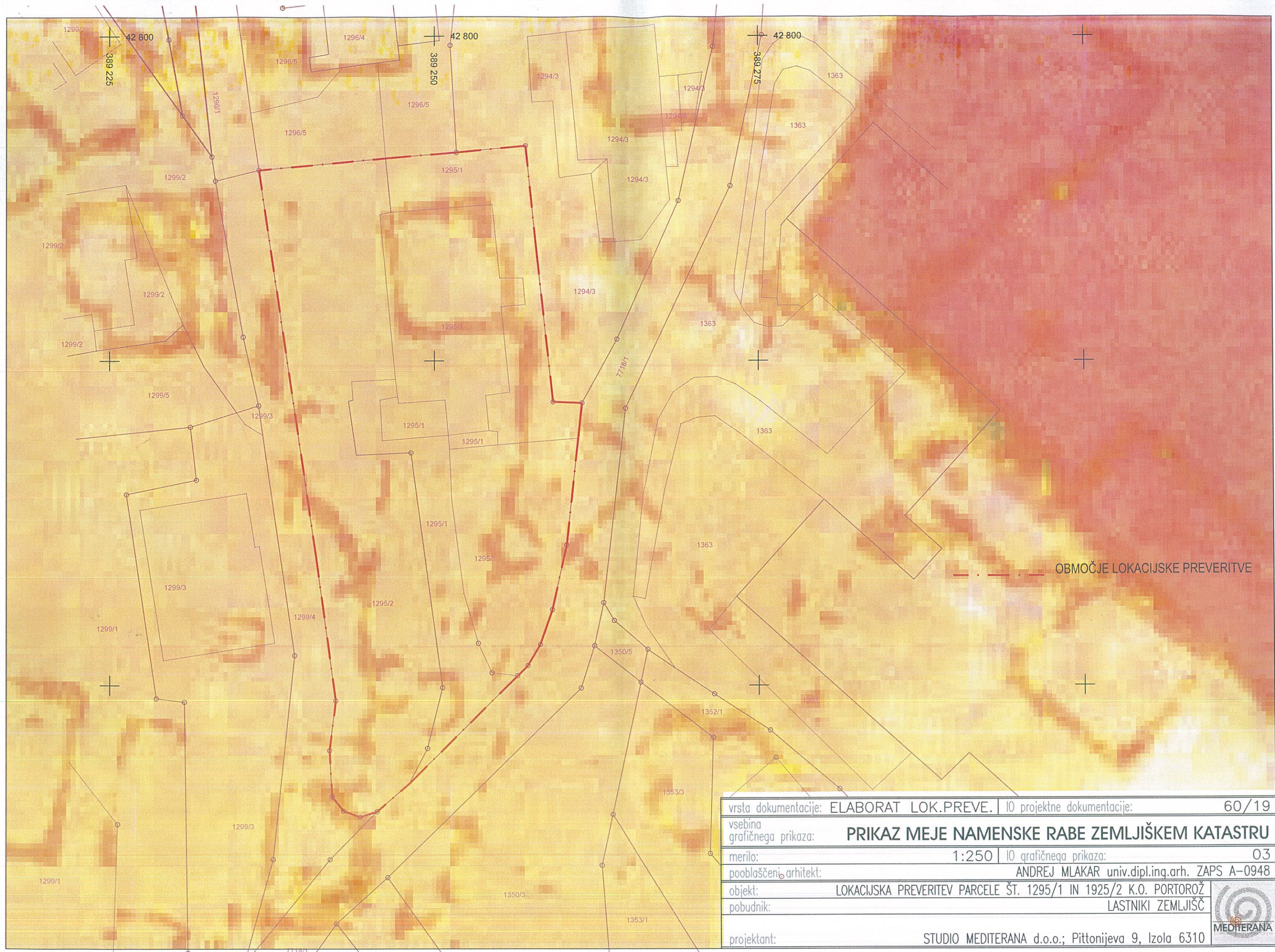
St.st.-posl.st.-gosp.st.-les.st.
Vod.j.-kapa-nad.h.-pod.h.
Kanalizacijski j.
El.j.-drag NN-elom
Jr.j.-svetilka
Goščava
Sadovnjak
Oljčnik
Vinograd
Travniki-zelenica

OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

vrsta dokumentacije: ELABORAT LOK.PREVE.	IO projektne dokumentacije: 60/19
vsebina grafičnega prikaza:	PRIKAZ MEJE LP NA GEODETSKEM POSNETKU
merilo: 1:250	IO grafičnega prikaza: 01
pooblaščenec arhitekt:	ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ZAPS A-0948
objekt:	LOKACIJSKA PREVERITEV PARCELE ŠT. 1295/1 IN 1295/2 K.O. PORTOROŽ
pobudnik:	LASTNIKI ZEMLJIŠČ
projektant:	STUDIO MEDITERANA d.o.o.; Pittonijeva 9, Izola 6310

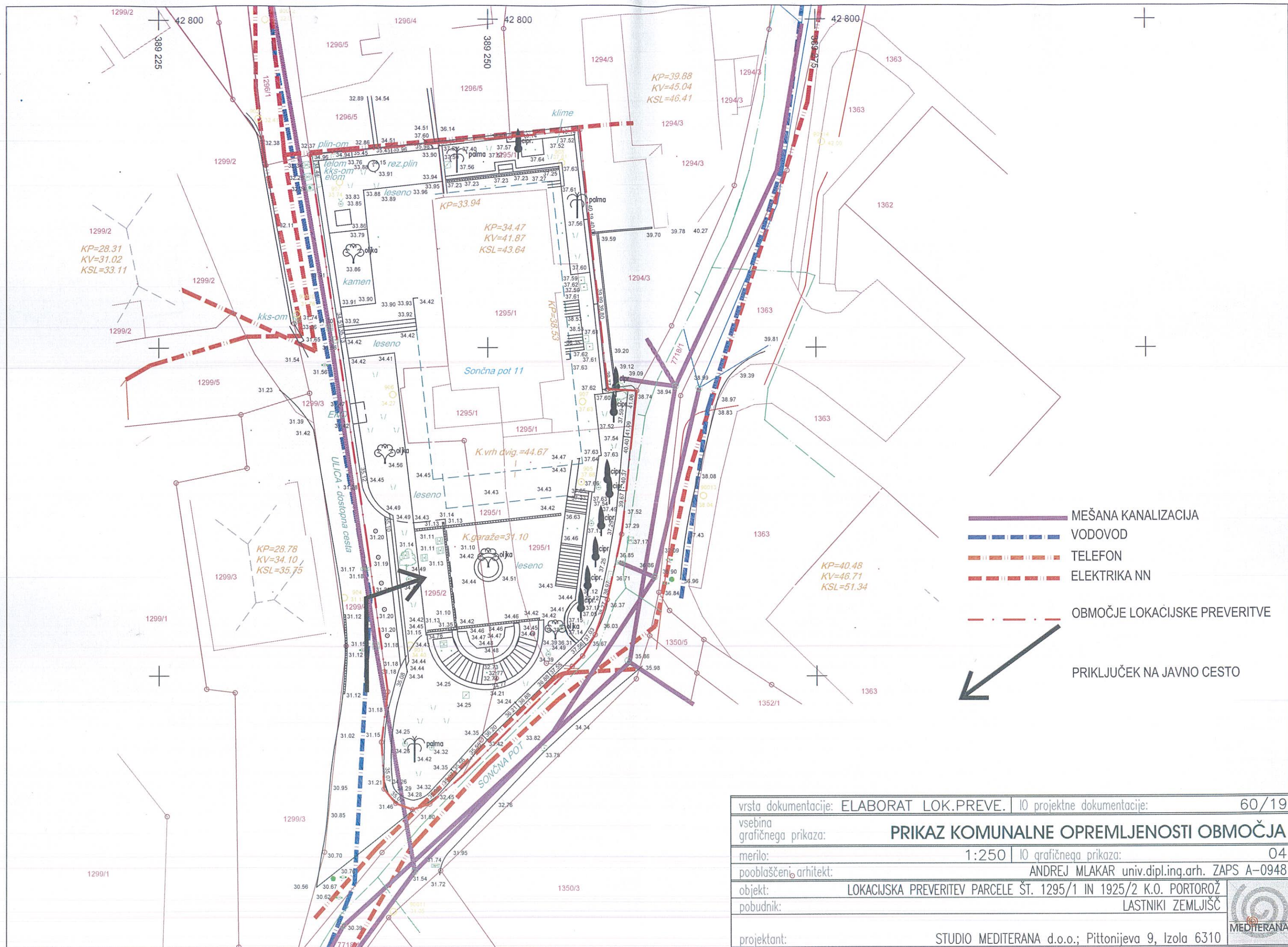






vrsta dokumentacije:	ELABORAT LOK.PREVE.	10 projektne dokumentacije:	60/19
vsebina grafičnega prikaza:	PRIKAZ MEJE NAMENSKE RABE ZEMLJIŠKEM KATASTRU		
merilo:	1:250	10 grafičnega prikaza:	03
pooblaščenik arhitekt:	ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ZAPS A-0948		
objekt:	LOKACIJSKA PREVERITEV PARCELE ŠT. 1295/1 IN 1295/2 K.O. PORTOROŽ		
pobudnik:	LASTNIKI ZEMLJIŠČ		
projektant:	STUDIO MEDITERANA d.o.o.; Pittonijeva 9, Izola 6310		





vrsta dokumentacije: ELABORAT LOK.PREVE.	10 projektne dokumentacije:	60/19
vsebina grafičnega prikaza:	PRIKAZ KOMUNALNE OPREMLJENOSTI OBMOČJA	
merilo:	1:250	10 grafičnega prikaza: 04
pooblaščen arhitekt:	ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ZAPS A-0948	
objekt:	LOKACIJSKA PREVERITEV PARCELE ŠT. 1295/1 IN 1295/2 K.O. PORTOROŽ	
pobudnik:	LASTNIKI ZEMLJIŠČ	
projektant:	STUDIO MEDITERANA d.o.o.; Pittonijeva 9, Izola 6310	



PROJEKT:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
PARCELI ŠT. 1 2 9 5 / 1 i n 1 2 9 5 / 2 k.o. Portorož

POBUDNIK/NAROČNIK:

IZVAJALEC:

STUDIO MEDITERANA d.o.o.
Pittonijeva 6, 6310 Izola

NAČRTOVALEC ELABORATA :

Andrej Mlakar univ. dipl. ing. arh.
ZAPS Id.št.: A-0948

ŠTEVILKA ELABORATA:

60/19

KRAJ IN DATUM IZDELAVE:

Izola, december 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.	☒	☐	☐
Opombe: Namembnost predvidenega objekta ne spreminja namenske rabe prostora. Na območju obravnave lokacijske preveritve se nahaja stanovanjska stavba, kar je skladno z namensko rabo prostora S - območje za stanovanja.			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	☒	☐	☐
Opombe: Glede na predlog individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev bo na obravnavanem območju lokacijske preverbe možna gradnja/legalizacija dopolnilne stanovanjske stavbe kot je tudi sicer dopustno glede na prostorske akte občine Piran, ki veljajo na območju lokacijske preveritve. Glede na namembnost in dejansko rabo širšega območja gradnja ne bo v nasprotju z javnim interesom. Širše obravnavano območje je že pozidano s stanovanjsko gradnjo ter komunalno opremljeno, kar je tudi skladno s cilji prostorskega razvoja občine.			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	☒	☐	☐
Opombe: Območje lokacijske preveritve se nahaja na znotraj območja stavbnih zemljišč vse sosednje parcele pa so že pozidane tako, da gradnja na podlagi določil lokacijske preveritve ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	☒	☐	☐
Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev bo omogočalo doseganje gradbenega namena gradnje dopolnilne stanovanjske gradnje, ki je tudi sicer predvidena v območju lokacijske preveritve. Individualna odstopanja so glede maksimalne velikosti tlorisnega gabarita stavbe, glede velikosti gradbene parcele in glede višin podpornih zidov. V obstoječem PUP so sicer ti posegi že možni, pri gradnji na območju lokacijske preveritve se, razen predlaganih			

individualnih dostopanj, upoštevajo vsa druga določila PUP. Predlagana odstopanja so skladna s strateškim prostorskim planom občine Piran.			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	☒	☐	☐
Opombe: Ostala določila prostorskega akta ostanejo v veljavi. Predlagano oblikovanje na območju lokacijske preveritve ne odstopa od veljavnih določil PUP prav tako ne od oblikovanja že zgrajenih objektov na širšem območju.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	☒	☐	☐
Opombe: Predlagana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja. Območje je namenjeno pretežno stanovanjski gradnji, območje je že pozidano z enakimi ali podobnimi stavbami. Predlagana odstopanja so taka, da ne bodo spreminjala načrtovanega videza območja. Višinski gabariti ne odstopajo od že veljavnih določil prostorskega akta, odstopanja so predlagana zaradi nejasnih določil v veljavnem PUP.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	☒	☐	☐
Opombe: Območje lokacijske preveritve se nahaja na sredi stavbnih zemljišč ki so že v celoti pozidana, namembnost in oblikovanje je skladno z veljavnimi določili PUP zato predlagana gradnja/legalizacija ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju naselja kjer se nahaja območje lokacijske preveritve.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	☒	☐	☐
Opombe: Ob upoštevanju vseh prostorsko izvedbenih pogojev novi posegi, ki bodo zgrajeni na območju lokacijske preveritve, ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	☒	☐	☐
Opombe: - Varstveni režimi Obravnavano območje se ne nahaja na varovanih območjih. - Državni prostorski akti Na obravnavanem območju ni veljavnih sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.			
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.	☒	☐	☐
Opombe: Fizične lastnosti zemljišča in parcelna struktura, ne omogočajo gradnjo skladno z veljavnimi prostorsko ureditvenimi pogoji. Teren je zelo strm v prečni smeri vzhod – zahod znaša višinska razlika 7,50m, dostopi in uvozi so možni le z najnižje točke, teren na gradbeni parceli pa je od te višinske kote višji za več kot 4,0m. Oblika parcele je podolgovata in ozka ravno v smeri padanja terena zato se zemljišča ne da urediti skladno z veljavnimi prostorsko ureditvenimi pogoji.			
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	☒	☐	☐
Opombe: V veljavnem prostorsko izvedbenem aktu PUP so posebni pogoji za gradnjo stanovanjskih stavb, posebni pogoji za gradnjo dopolnilnih objektov in posebni pogoji za dograjevanje in prenavljanje			

obstojećih objektov, posebni pogoji za gradnjo garaž ob stavbah ni pa jasno razvidno in podano kateri pogoji so splošni in veljajo za vse posege ter kateri so tisti, ki veljajo za posamezne vrste posegov. Izrazi uporabljeni v prostorskem aktu se med samimi členi odloka in prostorsko ureditvenimi pogoji spreminjajo in uporabljajo različno poleg tega pa tudi niso več skladni z veljavno zakonodajo. Iz določil in pogojev ni jasno razvidno katere pogoje in kateri členi odloka PUP se morajo upoštevati pri določenih vrstah gradnje. V nekaterih členih se uporablja izraz funkcionalno zemljišče, v nekaterih samo zemljišče. Pozidane površine so neke pozidane površine stavb druge pozidane površine vključujejo tudi dovozne poti, parkirišča in podobno, izrazi uporabljeni v PUP so nerazumljivi in niso skladni z veljavno zakonodajo.

Elaborat lokacijske preveritve, ki se izvaja za območje parcel št. 1295/1 in 1295/2 obe k.o. Portorož, je primeren za nadaljnjo obravnavo.

Koper, 12.6.2020

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

 **MANUELA VARLJEN**
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščenka arhitektka
ZAPS 1177 A



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Podpisnik: Barbara Leskovar
Izdajatelj: Republika Slovenija
Serijska številka: e3 ea c2 68 00 00 00 00 56 7c 1f
Datum in čas podpisa: 09:21, 29.06.2020
Ref. št. dokumenta: 35038-93/2020/3



Občina Piran

Tartinijev trg 2

6330 Piran

obcina.piran@piran.si



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

Prejeto:	29. 06. 2020	DM
Šifra zadeve	Pri	
3501-29/2020-3 vred.		

Številka: 35038-93/2020/3-10922-09

Datum: 29. 6. 2020

Zadeva: Mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 1710)

Zveza: Dopis podjetja IB STUDIO d.o.o. z dne 16. 6. 2020

Na podlagi petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož. Po pregledu elaborata, ministrstvo ugotavlja,

- da občina **ni ustrezno** opredelila vsebin, ki jih določa zakon.
- da **digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu** s Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev.

Obrazložitev:

1. Vloga

Podjetje IB STUDIO d.o.o. je dne 16. 6. 2020 ministrstvo, pristojno za prostor, po pooblastilu župana Občine Piran št. 3501-307/2019 in 3506-65/2019 z dne 20. 12. 2019, pozvalo za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje STUDIO MEDITERANA d.o.o, Pittonijeva 6, 6310 Izola. Pooblaščen prostorski načrtovalec je Andrej Mlakar, univ. dipl. ing. arh., id. št. ZAPS A-0948.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož.
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	1710

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf.

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev na parcelnih št. 1295/1 in 1295/2, obe k.o. 2631 Portorož v Občini Piran, na območju, ki se ureja s Spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 36/04 in 36/04) in Odlok o prostorskih ureditvenih za območja planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12 M SE/2 v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/15, 31/06, 40/07, 28/08 in 05/09). Na omenjenih parcelah se nahaja stanovanjski objekt, ki nima gradbenega dovoljenja, skladnega z izvedbenim stanjem. Nelegalno zgrajen objekt se po namenski rabi nahaja na območju namenske rabe S-stanovanja.

Iz elaborata je razvidno, da je občina v poglavju 4 »VELJAVNI PROSTORSKI AKTI« in 6 »PREDLOG IN OPIS Odstopanj« utemeljila predvideno odstopanje od PIP in sicer je:

- a) Navedla veljavne PIP, ki zadevajo območje LP;
- b) Navedla, v katerem delu gre pri nameravanem posegu za odstopanje od PIP; le to se nanaša na:
 - Odstopanje od največje velikosti gradbene parcele;

- ODPSTOPANJE OD GLEDE POZIDANIH POVRŠIN;
- ODPSTOPANJE OD MAKSIMALNE VIŠINE STAVBE;
- ODPSTOPANJE OD SKUPNIH POVRŠIN VSEH ETAŽ STANOVANJSKE STAVBE;
- ODPSTOPANJE OD VIŠINE PODPORNH ZIDOV;

c) Utemeljila, da pri nameravani spremembi ne gre za spremembo namenske rabe.

V skladu z 1. odstavkom 129. člena ZUreP-2, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od posameznega izvedbenega pogoja, če le temu investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti. Gre torej za odobritev manjšega odstopanja od PIP za še neizvedene investicije. Z lokacijsko preveritvijo se tako ne more odobriti odstopanj od PIP po 129. členu ZUreP-2, če že zgrajeni objekti niso skladni z veljavnimi prostorskim izvedbenim aktom občine.

Prav tako ministrstvo občino seznaja, da so od 13. 2. 2020 na spletnem naslovu https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/Legalizacija_116_clen_GZ_pojasnila.pdf objavljena pojasnila glede legalizacije objektov, v katerih je jasno navedeno, da je edini možen primer uporabe lokacijske preveritve v povezavi s 116. členom GZ le v primerih, kot jih predvideva 128. člen ZUreP-2, torej za določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj.

Obenem je v pojasnilih navedeno, da zakon ne predvideva možnosti za izvedbo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od PIP v primerih nelegalno zgrajenih objektov.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da gradivo ni pripravljeno v skladu s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve.

V gradivu so bile ugotovljene naslednje nepravilnosti:

1. Splošno

- Podatki vsebine tekstualnega dela elaborata niso v formatu **PDF/A-2b** (odprto za branje, kopiranje, tiskanje).

2. Tekstualni del

- V tekstualnem delu se pojavljajo osebni podatki. Pred posredovanjem podatkov ministrstvu se v delih, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo **osebni podatki**, te ustrezno **anonimizira**.
- Pri pregledu gradiva je bilo ugotovljeno, da glede na **Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve** manjkajo spodaj navedene vsebine:

utemeljitev:

- Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata,
- navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN,
- utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

3. Grafični del:

Priloženi vektorski podatki niso pravilno umeščeni v prostor. Podatki grafičnega dela elaborata LP se izdelajo v državnem koordinatnem sistemu **D96/TM**. Izdelajo se v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.

Formati podatkov, ki se uporabljajo pri pripravi elaborata so:

- za digitalne prostorske podatke v vektorski obliki: SHP

Pri pregledu gradiva je bilo ugotovljeno, da manjkajo sledeče vsebine, ki jih je gradivu potrebno priložiti:

- **Območje LP**

Podatek o območju LP se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek ne sme vsebovati lukenj in prekrivanj.

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	ŠTEVILO	Enolični identifikator območja
POV	ŠTEVILO	Površina območja v m ²

- **Izvorno območje LP (EUP)**

Podatek o izvornem območju se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek ne sme vsebovati lukenj in prekrivanj. Podatek se prevzame iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN.

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	ŠTEVILO	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	ŠTEVILO	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	TEKST	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	TEKST	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	ŠTEVILO	Površina območja v m ²

- **Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP**

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek mora biti tak, kot je bil pridobljen s strani GURS in ga ni dovoljeno spreminjati.

3. Zaključek

Iz navedenega sledi, da občina v elaboratu ni ustrezno opredelila vsebin, ki jih nalaga zakon in priporočila.

Prav tako je bilo ugotovljeno, da digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve.

V kolikor predlaganih sprememb ni mogoče utemeljiti v skladu z določili 127. člena ZUreP-2, niso izpolnjeni pogoji za izvedbo lokacijske preveritve.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna

občina in občinski urbanist, ki v skladu s 44. členom ZUreP-2 izvaja naloge v postopkih lokacijske preveritve.

Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom in njegovimi veljavnimi spremembami in dopolnitvami.

V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Podatke o lokacijski preveritvi je do vzpostavitve storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja potrebno poslati na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor.

V skladu z četrnim odstavkom 133. člena ZUreP-2 občina vodi evidenco lokacijskih preveritev.

Pripravila:
Tina Rupnik
Višja svetovalka III

Ana VIDMAR
VODJA SEKTORJA ZA
PROSTORSKO NAČRTOVANJE

po pooblastilu: Barbara LESKOVAR
VODJA ODDELKA ZA DRŽAVNO
PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Poslati elektronsko:

- Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran; obcina.piran@piran.si

ELEKTRO PRIMORSKA, d.d., DE Koper, Ulica 15.maja 15, 6000 Koper za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19 - spremembe in dopolnitve EZ-1B) in Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07 in 57/12) ter na podlagi vloge št. 8590 z dne 21. 8. 2020 izdaja

IB STUDIO D.O.O.
KAMPEL 114

6000 KOPER - CAPODISTRIA

LOKACIJSKA PREVERITEV št. 2854

I. UVODNE UGOTOVITVE

K dokumentaciji: **Mnenje k lokacijski preveritvi za parceli 1295/1 in 1295/2, k.o. Portorož**

Naročnik: **OBČINA PIRAN, TARTINIJEV TRG 2, 6330 PIRAN – PIRANO**

Katastrska občina	Parcelne številke
2631 - PORTOROŽ	1295/1, 1295/2

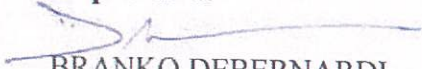
Ostale uvodne ugotovitve:

Glede na obstoječo zatečeno stanje ter na dejstvo, da je objekt že priključen na elektroenergetsko infrastrukturo, nimamo dodatnih pogojev. V primeru povečave priklopne moči je potrebno pridobiti novo soglasje za priključitev, kjer bodo natančno določeni novi pogoji.

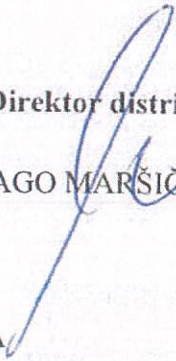
Koper, 31. 8. 2020

IP-05311/2020

Pripravil/-a:


BRANKO DEBERNARDI

Direktor distribucijske enote:


DRAGO MARŠIČ, univ. dipl. inž. el.

Poslano:

- IB STUDIO D.O.O., KAMPEL 114, 6000 KOPER - CAPODISTRIA
- OBČINA PIRAN, TARTINIJEV TRG 2, 6330 PIRAN - PIRANO
- Vodja oddelka RG Koper
- Arhiv



Rižanski vodovod Koper
85 let

Št.: SO-20/557
Koper, 28.8.2020

PREJETO

02 - 09 - 2020

134/20

Javno podjetje – Azienda pubblica
Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l.
6000 Koper, Ulica 15. maja 13, p.p. 154
tel.: 05 66 86 000, fax: 05 66 86 120
e-naslov: vodovod@rvk.si, <http://www.rvk.si>

Rižanski vodovod Koper, na podlagi 6. člena Odloka o preoblikovanju javnega podjetja Rižanski vodovod Koper p.o. v Javno podjetje Rižanski vodovod Koper, d.o.o. - s.r.l. (Uradne objave št. 24/98 in Uradni list št. 41/10) in 12. člena Odloka o oskrbi s pitno vodo (Uradne objave št. 33/02), ter skladno z vlogo prejeto 21.8.2020 izdaja

investitorju:

ki ga zastopa Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran oz. IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper po pooblastilu,

MNENJE

za lokacijsko preveritev za parcele 1295/1 in 1295/2 k.o. Portorož

Na osnovi predložene projektne dokumentacije »Elaborat lokacijske preveritve za parceli številka 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož«, projekt št. 60/19, ki jo je decembra 2019 izdelal Studio Mediterana d.o.o., Izola, je zastopnik investitorja zaprosil za izdajo mnenja.

Namen lokacijske preveritve so individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi 127. in 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17).

Parceli se nahajata v Portorožu na koti cca. 38 m n.m.

Rižanski vodovod Koper, na osnovi petega odstavka 131. člena (ZUreP-2) Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/2017), za predmetni poseg izdaja pozitivno mnenje.

I. Priključevanje parcel na javno vodovodno omrežje

1. Vodna oskrba je urejena iz vodovoda PEHD 110 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Baldamir Saje, 6m³, KD=92,00 m.n.m.
2. Objekt na obravnavanih parcelah z naslovom Sončna pot 11 ima eno aktivno odjemno mesto OM 7420502899, vodomer DN 15.

II. Splošne določbe

1. Za vsa morebitna odstopanja in spremembe projektne dokumentacije je treba zaprositi Rižanski vodovod Koper za novo mnenje ali projektne pogoje.
2. V primeru, da zaradi izvedbe del za predvideno gradnjo, nastane škoda na objektih in napravah Rižanskega vodovoda Koper, jo je investitor dolžan popraviti na lastne stroške. Predvideni poseg ne sme vplivati funkcionalnost vodovodnih objektov in naprav, na nemoteno vzdrževanje vodovodnih objektov in naprav ter na varnost oskrbe in zdravstveno neoporečnost vode.
3. Mnenje velja dve leti od dneva izdaje.

Vodja tehnično razvojne službe
Korado Pucer

Vodja sektorja oskrbe s pitno vodo
Darij Križman

Rižanski vodovod Koper