



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka :

Numero : 3501-231/2020

Piran : 31.8.2020

Pirano :

OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN

ZADEVA: Predlog sklepa o potrditvi lokacijske preveritve - individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za parceli št. 1801/1 in 1801/2 k.o. Portorož

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam Občinskemu svetu Občine Piran v obravnavo in sprejem naslednji

PREDLOG SKLEPA

o potrditvi lokacijske preveritve - individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za parceli št. 1801/1 in 1801/2 k.o. Portorož

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Denio Zadković, župan Občine Piran,
- Mag. Manuela Varljen, univ. dipl. inž. arh.
- Vesna Vičič, univ. dipl. prav.



Župan Občine Piran

Denio Zadković

I. 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 po opravljeni javni razgrnitvi in pridobljenih mnenjih predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali jo zavrne. Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

V konkretnem primeru je pobudnik Apart-hotel turizem in nepremičnine d.o.o.(Dunajska c. 158, Ljubljana) po pooblaščenju Studio Mediterana d.o.o. (Pittonijeva 9, Izola), dne 5.5.2020 podal pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve za parcelo št1801/1 in 1801/2 obe k.o. 2631 Portorož. K vlogi je bil priložen elaborat. Pobudnik je poravnal predpisano takso. Javna razgrnitev je potekala od 30.6.2020 do 17.7.2020. V času javne razgrnitve so bile podane pobude in predlogi na razgrnjeno gradivo. Stališča do pobud in predlogom so podana v prilogah.

Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve je bila podana z namenom določitve individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev. Skladno z 2. odstavkom 129.člena ZUreP-2 so podane utemeljitve, iz katerih so razvidne objektivne okoliščine zaradi katerih investicijska namera ne zadosti posameznemu prostorsko izvedbenemu pogoju:

- Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine
- Medsebojna neskladnost prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v prostorsko izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Za obravnavano območje veljajo določila odloka iz izvedbenega prostorskega akta Zazidalni načrt Vojkov dom v Portorožu (Uradne objave št.17/92) (v nadaljevanju ZN). Na območju ZN je veljavna Odločba o razveljavitvi prvega odstavka 16. člena odloka o zazidalnem načrtu Vojkov dom - Obala - TS 5/15 in del CT 5/14 in T 5/8 - Portorož in o zavrnitvi pobude za oceno ustavnosti in zakonitosti njegovega 9. člena (Uradni list RS, št. 29/01), kjer je določeno, da se 1. Prvi odstavek 16. člena Odloka o zazidalnem načrtu Vojkov dom - Obala - TS 5/15 in del CT 5/14 in T 5/8 - Portorož (Uradne objave, št. 17/92) se v delu, ki se nanaša na arhitektonsko zazidalno situacijo (list 7A), razveljavi.

Zaradi razveljavitve dela grafičnega dela ZN na podlagi odločbe ustavnega sodišča o razveljavitvi prvega odstavka 16. člena odloka o zazidalnem načrtu Vojkov dom - Obala - TS 5/15 in del CT 5/14 in T 5/8 - Portorož in o zavrnitvi pobude za oceno ustavnosti in zakonitosti njegovega 9. člena (Uradni list RS, št.29/01) je razveljavljen prvi odstavek 16. člena Odloka o zazidalnem načrtu Vojkov dom - Obala - TS 5/15 in del CT 5/14 in T 5/8 - Portorož (Uradne objave, št. 17/92). To pomeni, da je razveljavljen grafični del ZN in sicer list št 7A – arhitektonsko zazidalna situacija, kjer je prikazana lega objektov in višinski gabariti novih objektov. Zaradi tega, je izvedba novih objektov na podlagi ZN nemogoča. Občina bi morala urediti nastalo neskladnost s sprejemom ustreznih sprememb oziroma sprejemom novega prostorskega akta za to »novo« poselitveno območje. Tega občina ni storila in sedanje stanje onemogoča izvedbo upravičene investicijske namere.

Predlog individualnih odstopanj od prostorsko ureditvenih pogojev ZN se predlaga zaradi:

- Razveljavitve dela grafičnega dela ZN na podlagi odločbe ustavnega sodišča;
- Zaradi neskladja določil ZN glede absolutnih višinskih kot z dejanskim stanjem na terenu;
- Zaradi neskladja določil ZN glede višine in velikosti objektov in dejanskega stanja terena, ki zaradi velike strmine ne omogoča izvedbe objektov na podlagi določil ZN;
- Zaradi neskladja določil glede odmikov od javnih cest in poti ter varovalnih pasov le teh.

Odstopanja od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev so:

- Lege objekta,
- Velikosti in oblikovanje objekta,
- Glede prometne ureditve in števila parkirnih mest,
- Glede določanja gradbenih parcel.

Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev bo omogočalo doseganje gradbenega namena gradnje, ki je tudi sicer predvidena v območju lokacijske preveritve. Vsa odstopanja od izvedbenih pogojev so taka, da odpravljajo neskladja v veljavnem prostorskem izvedbenem aktu. Veljavni prostorsko izvedbeni akt tudi sicer že predvideva enako gradnjo na območju lokacijske preveritve. Predlagana odstopanja so skladna s strateškim prostorskim planom občine Piran. Predlagana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja. Območje je namenjeno oskrbnim dejavnostim ter pretežno turistični dejavnosti, območje je že pozidano z enakimi ali podobnimi stavbami. Predlagana odstopanja so taka, da ne bodo spreminjala načrtovanega videza območja ter videza večinsko prisotnih objektov v območju in okolici. Predlagano oblikovanje na območju lokacijske preveritve ne odstopa od oblikovanja že zgrajenih objektov na širšem območju. Območje lokacijske preveritev se nahaja na območju stavbnih zemljišč ki so že skoraj v celoti pozidana, namembnost in oblikovanje je skladno z veljavnimi določili ZN zato predlagana gradnja 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.

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
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.	Elaborat je bil pregledan 27.5.2020. Elaborat je skladen z določili Zakona o urejanju prostora.
ali oseba, ki izdeluje elaborat lokacijske preveritve izpolnjuje pogoje za pooblaščenega	Izdellovalec elaborata lokacijske preveritve je Andrej Mlakar, univ. dipl. inž. arh.

prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.	Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke: univ.dipl.inž.arh. A-0948 Pooblaščen arhitekt, Pooblaščen prostorski načrtovalec • 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 Izdelovalec izpolnjuje vse pogoje za izdelavo elaborata lokacijske preveritve.
Za namen preveritve skladnosti elaborata občinski urbanist pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.	Pozvani so bili naslednji nosilci urejanja prostora: Ministrstvo za okolje in prostor -Direktorat za prostor, stanovanja in graditev Dunajska 48 1000 Ljubljana; Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana Občina Piran, Urad za gospodarstvo in turizem, Tartinijev trg 2, 6330 Piran Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o., Arze 1b, 6330 Piran Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, 6000 Koper. Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, 6000 Koper; Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper.
O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.	Skladno z 131.členom ZUreP-2 (Ur.l.RS št. 61/17) so bili o javni razgrnitvi pisno seznani lastniki sosednjih zemljišč.

Po uveljavitvi novega instituta v zakonodaji, se je v praksi pojavilo več vsebinskih in postopkovnih vprašanj s strani občin, zato je Ministrstvo za okolje in prostor izdalo več priporočil glede uporabe tega instituta. Med drugim je bilo tudi posredovano jasno stališče, da ne glede na (ne)popolnost posamezne vloge za lokacijsko preveritev, in ne glede na pozitivna ali negativna mnenja tako nosilcev urejanja prostora kot občinskega urbanista, končno odločitev sprejme občinski svet s sklepom. Slednje pomeni, da mora ob plačilu takse občina v celoti izpeljati postopek za vsakega investitorja, ki vloži vlogo za preveritev.

Pripravili:

Vesna Vičič, univ. dipl. prav.

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



direktor:

Daniel Tomljanović

Priloga:

- Elaborat lokacijske preveritve
- Mnenje občinskega urbanista
- Mnenje nosilcev urejanja prostora na elaborat lokacijske preveritve
- Predlogi in pobude podane v času javne razgrnitve
- Stališča do predlogov in pobud
- Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve

II. BESEDILO SKLEPA

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljnjem besedilu ZUrep-2) inje Občinski svet Občine Piran na redni seji, dne sprejel

SKLEP

o potrditvi lokacijske preveritve - individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za parceli št. 1801/1 in 1801/2 k.o. Portorož

1. člen

S tem sklepom se potrdi individualno odstopanje od splošnih prostorskih izvedbenih pogojev za parceli številka 1801/1 in 1801/2 obe k.o. 2631 Portorož, ki ga je izdelalo podjetje Studio mediterana d.o.o. v maju 2020.

2. člen

- (1) Dovolj se individualna odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta – Odlok o Zazidalnem načrtu Vojkov dom v Portorožu (Uradne objave št.17/92), na zemljišču parcel številka 1801/1 in 1801/2 obe k.o. 2631 Portorož.

- (2) Na območju Lokacijske preveritve veljajo sledeči prostorsko ureditveni pogoji:

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA STAVB:

– Lega objekta je določena z odmiki od mej sosednjih zemljiških parcel. Minimalni odmiki od mej sosednjih zemljiških parcel znašajo:

- Minimalni odmik od parcele številka 1800 k.o. Portorož znaša 0,30m,
- Minimalni odmik od parcele številka 1804/2 k.o. Portorož gradnja do mej zemljiške parcele,
- Minimalni odmik od parcele številka 1802/1 in 1802/4 k.o. Portorož znaša 3,00m,
- Minimalni odmik od parcele številka 7703/14 k.o. Portorož znaša 6,00m.

– Maksimalni tlorisni gabarit stavbe je nepravilnih oblik, ki sledi obliki zemljiških parcel ter znaša maksimalno 45,00m x 18,00m.

– Višinski gabarit stavbe je maksimalno 17,40m nad absolutno koto 3,50mnm, znotraj teh višinskih gabaritov se lahko uredi 6 etaž. Pod absolutno koto 3,50mnm je objekt lahko podkleten. Od druge etaže morajo biti etaže objekta zamaknjene proti jugovzhodu za minimalno 5,00m.

– Absolutna kota pritličja se prilagaja dejanskemu terenu, absolutni koti Obalne ceste in absolutni koti predvidenih dostopov in dovozov. Absolutna višinska kota vrha stavbe ne sme presegati kote 20,90mnm. Nad to koto je dovoljena izvedba ograje višine do 1,0m, dostopov na teraso in postavitve tehnoloških naprav stavbe.

– Oblikovanje stavbe naj poudari terasasto ureditev etaž z zazelenitvijo teras po posameznih etažah. Strehe posameznih etaž so ravne urejene kot pohodne terase. Na terasah se lahko izvedejo bazeni.

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE PROMETNE UREDITVE:

- Dovoz do stavbe je s parcele 1800 k.o. Portorož v lasti Občine Piran.
- Varovalni pas Obalne ceste znaša 4,0m od roba hodnika za pešce.
- Znotraj predvidene stavbe je potrebno zagotoviti 1PM na apartma ali 1PM na dve hotelski sobi. Na zemljišču ni dovoljena ureditev parkirnih mest.

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE GRADBENIH PARCEL:

– Ne glede na določila ZN in grafičnega dela ZN, gradbena parcela za stavbo na obravnavanem območju obsega v celoti zemljiški parceli številka 1801/1 in 1801/2 obe k.o. Portorož.

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE VAROVANJA PRED EROZIJO:

- Ne glede na določila ZN in grafičnega dela ZN je za območje lokacijske preveritve zemljiški parceli številka 1801/1 in 1801/2 obe k.o. Portorož v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno, na podlagi izdelanega geomehanskega poročila, pridobiti projektne pogoje in mnenje Urada za upravljanje z vodami MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR DRSV, Sektor območja jadranskih rek z morjem MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR DRSV.

3. člen

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

4. člen

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

Številka:

Piran,

Župan
Denio Zadković

