



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELI ŠTEVILKA 1801/1 in 1801/2 obe k.o. 2631 Portorož

Pobudnik lokacijske preveritve:

Apart – hotel turizem in nepremičnine d.o.o.
Dunajska cesta 158
1000 Ljubljana

Pripravljaivec lokacijske
preveritve:

OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran

Izdelovalec elaborata lokacijske
preveritve:

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

Številka projekta:

19/20

ID številka prostorskega akta:

1678

Datum:

Maj 2020

Faza:

Pobuda

Pooblaščen 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:
19/20

- 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:
19/20

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:

Apart – hotel turizem in nepremičnine d.o.o.

Dunajska cesta 158
1000 Ljubljana

Lokacija lokacijske preveritve:

Lokacijska preveritev se nanaša na parceli številka 1801/1 in 1801/2 obe k.o. 2631 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:

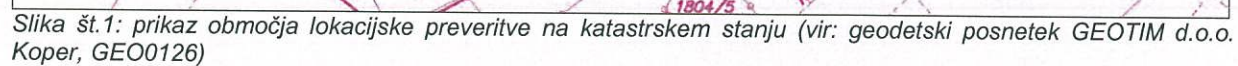
Na podlagi 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17) so objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev sledeče:

- **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 1801/1 in 1801/2 obe k.o. 2631 Portorož. Velikost območja je 814,00m².

Št. parcele	Velikost m ²	Lastnik (stanje november 2019)
1801/1 k.o. Portorož	694	Apart – hotel turizem in nepremičnine d.o.o. Dunajska cesta 158 1000 Ljubljana
1801/2 k.o. Portorož	120	Apart – hotel turizem in nepremičnine d.o.o. Dunajska cesta 158 1000 Ljubljana
SKUPAJ	814	





Slika št.2: prikaz parcelnega stanja iz katastra (vir GURS prostorski portal RS april 2020)

3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Območje lokacijske preverbe obsega Območje lokacijske preverbe obsega parceli številka 1801/1 in 1801/2 obe k.o. 2631 Portorož v velikosti 814,00m².

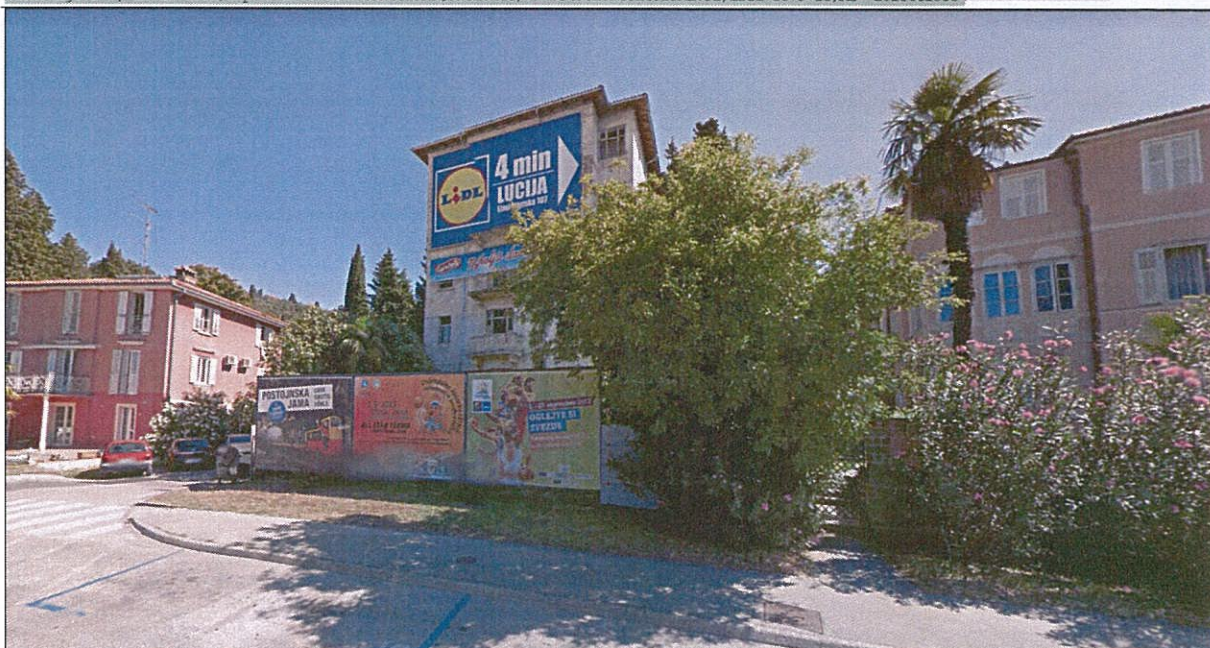
Obravnavani parceli se nahajata v območju strnjene pozidave znotraj naselja Portorož ob Obalni cesti. Območje ob Obalni cesti je namenjeno centralnim dejavnostim, pretežno turistični.

Na območju obravnave lokacijske preveritve se je nahaja stavba, ki je bila včasih samski dom. Stavba je bila porušena na podlagi odločbe inšpektorja kot nevarna gradnja. Stavba je bila nepravilne oblike maksimalnih dimenzij 22,70m x 23,70m. Višinsko obsega stavba K+P+3+M višina stavbe pa je 18,20m. Kota pritličja je bila na koti 4,51mm, kota kleti na 1,98mm in kota venca na 21,89mm.

Območje je sedaj zapuščeno in se počasi zarašča, gradnja na območju ni možna zaradi neskladja prostorsko ureditvenih pogojev v veljavnem izvedbenem prostorskem aktu. Dostop za vozila je možen s parcele številka 1800 k.o. Portorož, ki je v lasti Občine Piran, peš dostop do stavbe in parcele pa je možen tudi iz Obalne ceste. Ob severni strani stavbe poteka javno stopnišče po parceli 1800 k.o. Portorož, ki služi peš dostopu do stanovanjskih stavb vzhodno in severno od območja.



Slika št.3: zapuščeno območje lokacijske preveritve



Slika št.4: bivša stavba na območju lokacijske preveritve, ki je bila porušena kot nevarna gradnja



Slika št.5: pogled proti območju lokacijske preveritve z Obalne ceste

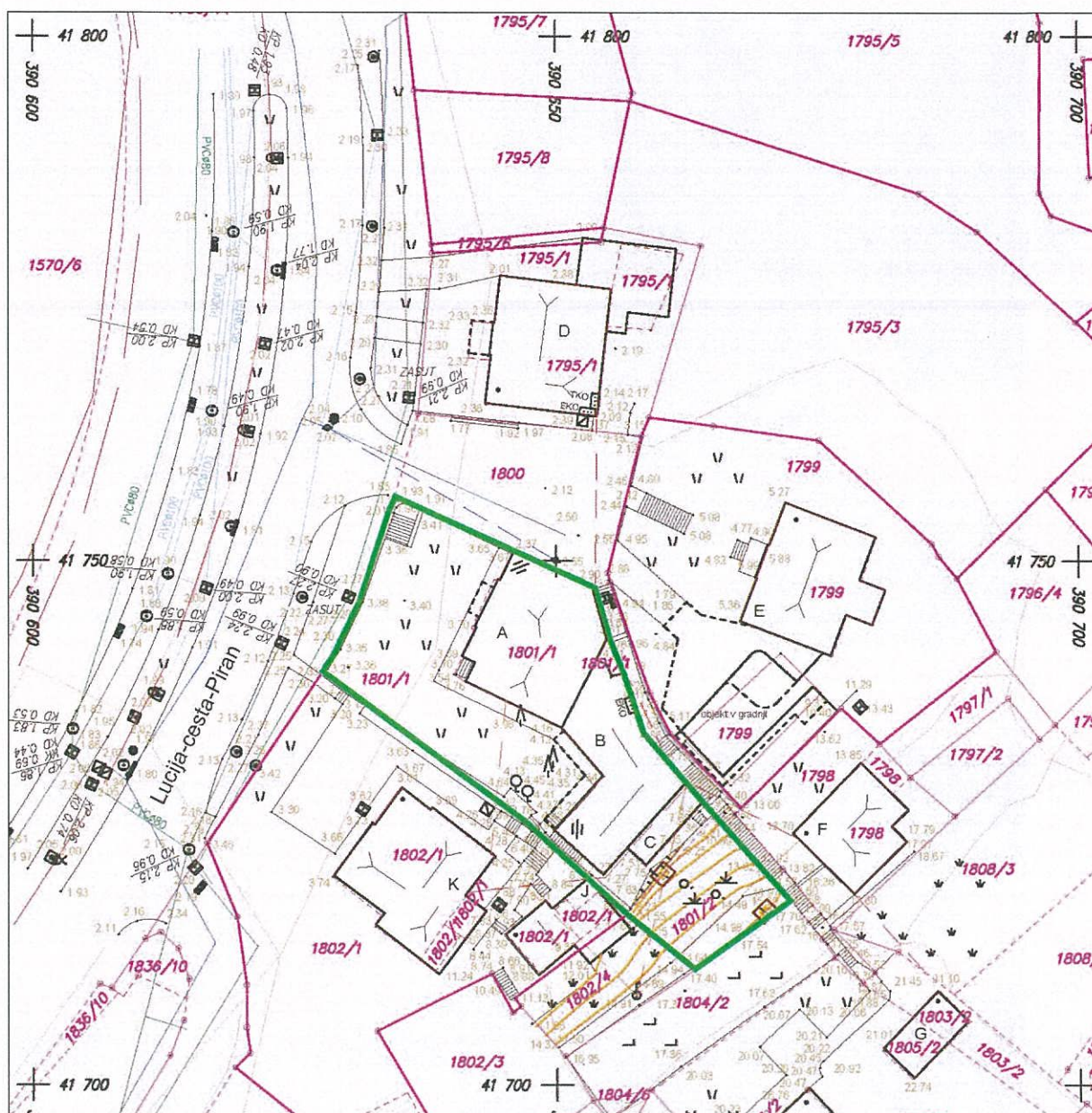
Teren je strmo nagnjen v smeri SZ-JV. Ob zahodni strani območja poteka Obalna cesta. Najnižja kota terena na zahodni strani ob Obalni cesti je 3,35mm najvišja kota terena na vzhodni strani pa je 17,40mm tako, da je višinska razlika terena na območju lokacijske preveritve 14,05m. Na severni in severno vzhodni strani se nahajajo individualne stanovanjske stavbe, ki so delno namenjene tudi turizmu kot gostinske stavbe ali stavbe za kratkotrajno naselitev. Na JZ strani se nahaja gostinska stavba za kratkotrajno naselitev.



Slika št.6: območje lokacijske preveritve pogled proti JV delu, kjer se teren strmo dviga



Slika št.7: pogled proti območju lokacijske preveritve z Obalne ceste



Slika št.8: geodetski posnetek območja (vir: geodetski posnetek GEOTIM d.o.o. Koper, GEO0126)

Slika št.9: prikaz komunalne opremljenosti območja (vir: geodetski posnetek GEOTIM d.o.o. Koper, GEO0126)

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)

Obravnavana parcela številka 1801/1 k.o. 2631 Portorož se nahaja na območju namenske rabe:

Oznaka namenske rabe prostora:	C – centralne dejavnosti
Naziv območja:	Vojkov dom
Oznaka območja:	TS 5/15
Osnovna namenska raba:	Stavbno zemljišče
Podrobna namenska raba:	C – centralne dejavnosti

CENTRALNE DEJAVNOSTI:

Urejanje površin za oskrbne in storitvene dejavnosti bo potrebno zagotoviti predvsem z ureditvijo sedanjih (centralnih) območij naselij. Za ocenjene nove potrebe zadostujejo še proste površine v teh območjih; delno pa jih bo treba pridobiti s temeljitejšo gradbeno prenovo starih jeder. Nemoteče oskrbne in storitvene dejavnosti, ki ne potrebujejo večjih površin se vključujejo v območja, ki so označena kot pretežno stanovanjska. Tudi v območjih, ki so v planu določena za pretežno storitvene in / ali oskrbne dejavnosti, je možna tudi gradnja stanovanjskih objektov na podlagi predhodne širše presoje lokacijskih pogojev (v okviru PIA).

Obravnavana parcela številka 1801/2 k.o. 2631 Portorož se nahaja na območju namenske rabe:

Oznaka namenske rabe prostora:	S - stanovanja
Naziv območja:	Vojkov dom
Oznaka območja:	TS 5/15
Osnovna namenska raba:	Stavbno zemljišče na pobočju Bernardinske rebri
Podrobna namenska raba:	S - območje za stanovanja

6.1. URBANISTIČNE ZASNOVE

U-1/2 Portorož

Cilji in usmeritve

Globalna usmeritev in strategija nadaljnjega razvoja naselja Portorož temelji na uravnoteženem in kvalitetnem razvoju obstoječih dejavnosti. Osnovno izhodišče je kakovostno prestrukturiranje in razvoj dejavnosti izhajajoč iz primernosti in zmogljivosti

prostora in odpravljanje neskladja med turističnimi zmogljivostmi ter prometno in komunalno infrastrukturo, kakor tudi s plažnimi in oskrbno storitvenimi zmogljivostmi.

Razvoj poselitvenih območij je usmerjen na zaključevanje obstoječe grajene strukture v smislu izboljšanja bivalnega in delovnega okolja in dopolnjevanja s kakovostnimi programi. Manjši obseg stanovanjske gradnje je predviden na Šentjanah na stiku z obstoječo pozidavo in na območju sedanje vrtnarije

Zasnova namenske rabe in razvrstitev dejavnosti v prostoru

Ustvarjene danosti in strategija razvoja naselja opredelujeta dograjevanje naselja ob smiselnem upoštevanju obstoječih struktur in funkcij. Prevladujejo stanovanjske in turistične površine, ki se dopolnjujejo s spremljajočimi oskrbno storitvenimi dejavnostmi. Ravno uravnotežen in kvaliteten razvoj slednjih pa je odločujoč pri oblikovanju skladnega odnosa med stanovalci, zaposlenimi in obiskovalci.

Območja s prevladujočo namensko rabo:

- a) **stanovanjska območja:** Pod anteno, Lepa cesta, Fizine, Letoviška in Ob progi. Predvidena nova stanovanjska območja so le kot zaokrožitev obstoječih površin na Belem križu. Manjši obseg stanovanjske gradnje je predviden na Šentjanah na stiku z obstoječo pozidavo; novo območje individualne stanovanjske gradnje se uredi na osrednjem delu sedanje vrtnarije;
- b) **turistična območja:** hoteli Bernardin, Park cvetja, Morje, Palace in Metropol;
- c) **območja oskrbno storitvenih dejavnosti:** center Beli križ, center Fizine (skladišča soli), objekti med cesto Obala in morjem ter območje centra Portoroža;
- d) **območje vzgoje in izobraževanja:** območje visokošolskega centra (sedanji Korotan in pomorska šola), območje šol v Portorožu;
- e) **zelene površine:** parki ob Obalni cesti (od območja šol do hotelov Morje), pri hotelu Palace in pri hotelih Metropol; javne zelene površine na območju antene, na vrhu območja Bernardin, ob Koprski cesti ter med kanalom Fazan in Obalno cesto;
- f) **športno-rekreacijska območja:** urejena športna igrišča v sklopu hotelov Bernardin ter med kanalom Fazan in Obalno cesto; urejene plaže in kopališča s športno-rekreacijskimi ureditvami v sklopu kompleksa Piranska vrata, hotelov Bernardin in od hotelov Park cvetja do vključno hotelov Metropol, na nasutju pri skladiščih soli ter na polotoku Seča.

Razmestitev dejavnosti v prostoru sledi oblikovanju oskrbno storitvenih centrov za stanovanjska območja (Beli križ, Fizine, center Portorož) in prepletanju oskrbno storitvenih dejavnosti s turizmom ob glavnih komunikacijskih smereh s poudarkom na ožjem priobalnem pasu.

Urbanistično oblikovalske usmeritve in načini urejanja

Glede na to, da gre za pozidano območje, se oblikovanje podreja obstoječim kontaktnim gradbenim in urbanim strukturam ter terenskim danostim. Objekti in ureditve ob glavni obalni promenadi morajo biti podrejeni urejanju le-te, tako z vidika oblikovanja kot tudi namembnosti. Oblikovanje centra Portoroža mora biti podrejeno formiranju osrednjega mestnega trga kot dela peš cone.

5.5.1.2 Urbanistično urejanje v območjih naselij

Temeljna izhodišča in predpogoj za racionalnejši razvoj naselij so:

- smotrna uporaba obstoječih stavbnih zemljišč,
- prenavljanje in izboljšanje obstoječega stavbnega fonda,

- dolgoročni programi za pridobivanje in urejanje stavbnih zemljišč,
- usklajeni razvoj terciarnih in kvartarnih dejavnosti,
- urbanistično oblikovalska določila, ki upoštevajo ohranitev in izboljšanje značilnega oblikovnega izraza posameznih naselij,
- dvig komunalnega in prometnega standarda v naseljih in med naselji,

Pri nadaljnjem razvoju naselij je pomembna opredelitev **faznosti izgradnje**: V prvem obdobju bo poudarek na zapolnitvah in kvalitativni prenovi delno pozidanih območij, istočasno pa je potrebno zagotoviti odpiranje in urejanje novih površin za naslednje obdobje.

Pri opredelitvi površin za dolgoročni razvoj naselij je v faznosti izgradnje pomemben pogoj možnosti priključitve na **kanalizacijsko omrežje** čistilne naprave.

Nujen predpogoj za smotrno urejanje naselij v katera se usmerja razvoj urbanih dejavnosti, je oblikovanje dolgoročne **zemljiške politike**.

Pri razvoju in urejanju naselij se upoštevajo razvojne usmeritve in **funkcije naselij v omrežju naselij** (določene s plansko tipologijo naselij in sistemom centralnih naselij - glej prilogo k poglavju 3. 1).

Usmeritve za razvoj posameznega tipa naselja so razvidne iz priloge k poglavju 5.3.1 "Usmeritve za razvoj in urejanje naselij".

Pri obliki stanovanjske gradnje bo v urbanih in pretežno urbanih naseljih prevladovala strnjena enodružinska zazidava, manjši bo delež blokovne gradnje.

Pri načrtovanju stanovanjske gradnje je treba zasnovati takšne oblike, ki bodo racionalne in oblikovalsko primerne tipu naselja, istočasno pa bodo vključevale tiste vrednote, ki jih prebivalci iščejo v bivalnem okolju.

Z zagotovitvijo humanega in kvalitetno oblikovanega bivalnega okolja v območjih organizirane individualne gradnje, s sistematičnim informiranjem graditeljev o prednostih bolj zgoščene enodružinske gradnje ter s stimulacijami pri bančnih posojilih se bodo usmerjali individualni graditelji na načrtovana območja.

Delež blokovne gradnje je predviden samo v Luciji in to v manjšem obsegu, v skladu z občinsko stanovanjsko politiko.

Urejanje površin za oskrbne in storitvene dejavnosti bo potrebno zagotoviti predvsem z ureditvijo sedanjih (centralnih) območij naselij. Za ocenjene nove potrebe zadostujejo še proste površine v teh območjih; delno pa jih bo treba pridobiti s temeljitejšo gradbeno prenovo starih jeder. **Nemoteče oskrbne in storitvene dejavnosti, ki ne potrebujejo večjih površin se vključujejo v območja, ki so označena kot pretežno stanovanjska.** Tudi v območjih, ki so v planu določena za pretežno storitvene in / ali oskrbne dejavnosti, je možna tudi gradnja stanovanjskih objektov na podlagi predhodne širše presoje lokacijskih pogojev (v okviru PIA).

Za pridobivanje novih površin za te (in tudi druge) dejavnosti je potrebno v večji meri sanirati obstoječi gradbeni fond, še posebej bi se morali posvetiti kvalitetni arhitekturni dediščini in v ta namen podrobno proučiti njeno stanje.

Lokacije **manjših lokalov** se praviloma usmerja v ureditev pritličij obstoječih in novih objektov. V primeru upravičenih potreb pa je možna postavitev kioskov ali drugih začasnih objektov (npr. plažni objekti). Postavitev začasnih objektov se rešuje na podlagi občinskega odloka oz. s prostorskim izvedbenim aktom.

Sistematično je potrebno urejati nove površine za **razvoj obrti** ter glede na specifične pogoje postavljati tudi omejitve pri izboru bodočih proizvodnih dejavnosti. Nemoteče obrtne dejavnosti, ki ne potrebujejo večjih delavnic, se lahko vključujejo v območja, ki so označena kot pretežno stanovanjska.

Določene površine v naselju bodo namenjene pretežno za **šport in rekreacijo** za potrebe šolskih otrok, športnih klubov, za rekreacijo domačih prebivalcev in v turistične namene in bodo urejene kot športna igrišča s pripadajočo infrastrukturo. Podrobnejša namenska raba se bo določila ob izdelavi PIA in ob pridobitvi mnenj in pogojev pristojnih soglasodajalcev ter ob izdelavi poročila o oceni vpliva na okolje.

V zasnovi namenske rabe površine so kot sestavni del koncepta zelenih površin določene **javne zelene površine**. Javne zelene površine so opredeljene kot nezazidljivo stavbno zemljišče. V zelenih pasovih, označenih v planu, je dopustno urejanje pešaških in kolesarskih poti, manjših otroških igrišč, ureditev trim stez in drugih ekstenzivnih ureditev za rekreacijo, sezonskih provizoričnih objektov itd.

Osnovna funkcija javnih zelenih površin je izboljšava ambientalnih kakovosti, zaščite pred vplivi onesnaženja bivalnega okolja, ločitev območij z različno rabo, ohranitve delov značilne krajine v poseljenem območju, itd. Izjemoma so namenjene ljubiteljski obdelavi (vrtički).

6.3.3 PROGRAMSKA ZASNOVA »PORTOROŠKA RIVIERA«

6.3.3.1 Lega območja

Ureditveno območje leži na južnem delu obalnega pasu piranskega polotoka, ki se razteza od Hotelov Bernardin v Portorožu do Marine v Luciji, z nizom že zgrajene turistične infrastrukture in hotelskih kapacitet. Na severu je omejeno s terasami Šentjanskega hriba in cestnega prehoda na Valeti.

6.3.3.2 Zasnova organizacije dejavnosti in namenska raba

Območje urejanja obsega naslednja ožja območja urejanja oziroma prostorske celote:

- Park Cvetja
- Hoteli Morje
- Hotel Palace
- Center Portoroža.

Cilji ureditve

Za celotno območje "Portoroške riviere" se pripravi enoten urbanistični koncept, ki bo podlaga za usklajeno fazno urejanje. Cilj ureditve je celovita rešitev, programa in organizacije dejavnosti z urbanistično – arhitektonskim in krajinsko – oblikovalskim konceptom ter določitev prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

Program

Za celotno območje se upošteva celovita zasnova z enotnimi urejevalskimi in oblikovalskimi potezami:

- poglobitev ceste Obala in prilagoditev prometne ureditve v vplivnem območju,
- ureditev promenade in kolesarske steze (kot sestavina komunikacije vzdolž celotne obale),
- ureditev obale od skladišča soli do potoka Fazan: delna razširitev obalne črte s širitvijo v morje, ureditev plaže, kopališča in spremljajočih programov.

Programi po posameznih območjih urejanja so:

Območje "Park Cvetja":

spremeni se namenska raba dela območja (cca 4,5 ha) iz parkovnih površin v površine za turizem, stanovanja oskrbne in storitvene dejavnosti z naslednjimi programom:

- osrednji del območja sedanje vrtnarije med predvideno hotelsko gradnjo in obstoječo dostopno cesto k upravnemu objektu se nameni za individualno stanovanjsko gradnjo,
- vrtni hotel s parkirno hišo in parkovne površine se uredi v južnem delu ob cesti;

Območje "Hoteli Morje":

- vsebinsko se zaokroži turistična ponudba;

Območje "Hoteli Palace":

- celovita prenova starega hotela Palace s povečanjem zmogljivosti z dozidavo starega hotela in povezava s termami,
- cesta za objektom starega hotela se uredi kot ulica s trgovinami in drugimi turistično – servisnimi dejavnostmi,
- cesta proti cerkvi se razširi, uredijo se nova parkirišča;

Območje "Center Portoroža":

- oblikuje se nov oskrbno – storitveni center z (vkopano) garažno hišo,
- območje Avditorija se funkcionalno dopolni,
- na podlagi podrobne analize obstoječe stavbne strukture se določi objekte, ki se rušijo, objekte ki se ohranijo in obnovijo ter nadomestna gradnja,
- dopolnilna stanovanjska gradnja je možna na pobočju severovzhodno od kompleksa avditorija (terasaste hiše).

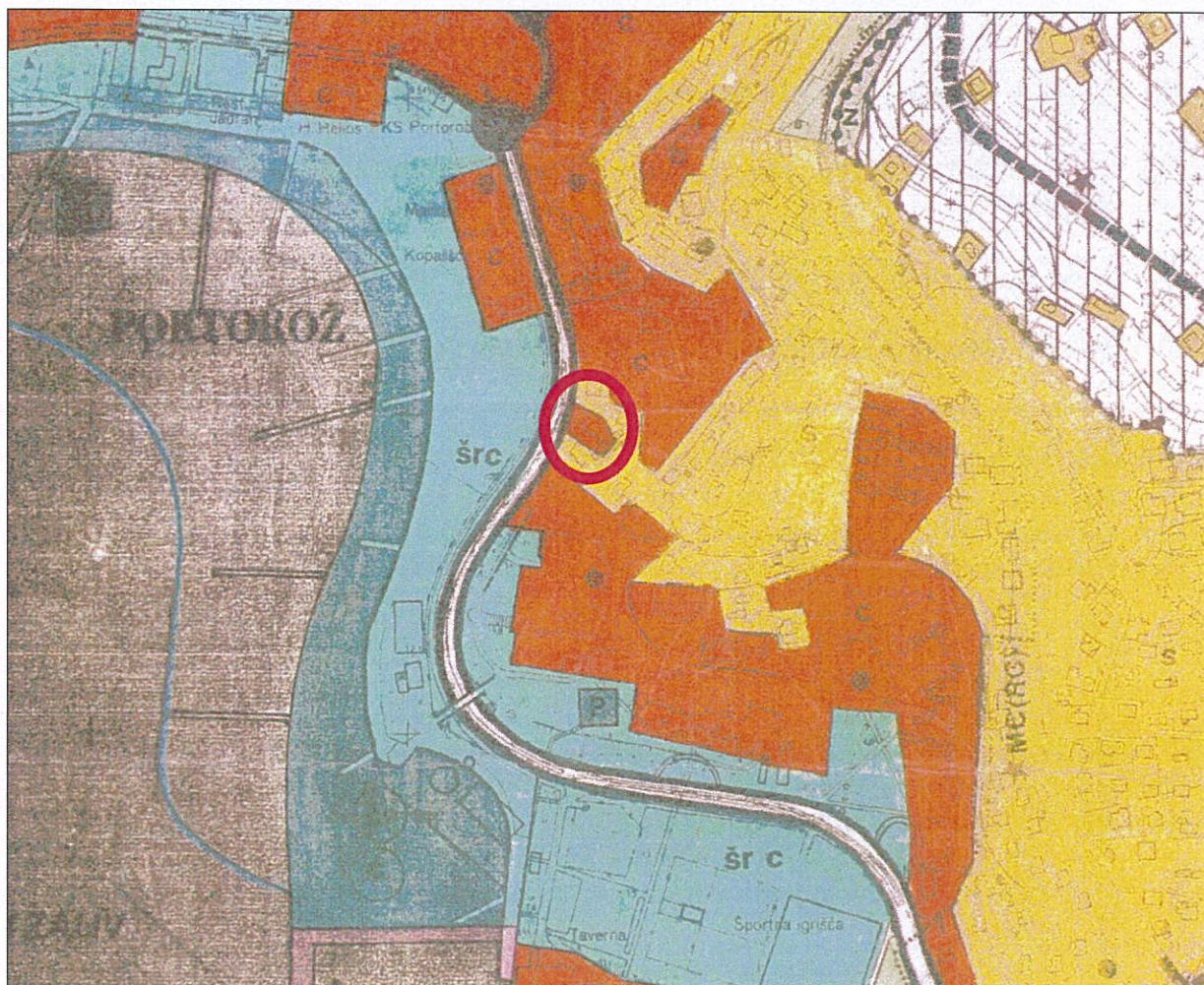
Namenska raba

Načrtovane ureditve so (razen širitve v morje) na območju obstoječih stavbnih zemljišč in so namenjene pretežno turistični dejavnosti, oskrbni dejavnosti, športu in rekreaciji; manjša stanovanjska območja so predvsem na obrobju.

6.3.3.3 Usmeritve za arhitekturno in krajinsko oblikovanje

Dovoljeni so naslednji posegi:

- rušenje dotrajanih obstoječih objektov ali dotrajanih delov objektov in naprav,
- gradnja novih objektov (nadomestni, dopolnilni), rekonstrukcija in adaptacija obstoječih objektov in naprav (dozidave in nadzidave),
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževalna dela na infrastrukturnih objektih in napravah (kanalizacija, elektro energetska omrežje, vodovodno, telefonsko, plinsko toplovodno omrežje) regulacija površinske vode,
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževalna dela cestnega omrežja, parkirišč ter pešpoti in kolesarske steze,
- ureditev in vzdrževalna dela zelenih površin (zelenice, parkovne površine, drevoredi gozdne površine),
- ureditev obale: kopališča, plaže, športna infrastruktura, novi pomoli.



Slika št. 7: prikaz namenske rabe prostora

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA PLANA OBČINE PIRAN URBANISTIČNE IN KRAJINSKE ZASNOVE

STANJE	ZASNOVA	POSELITEV
		- ureditveno območje naselja - ureditveno območje komunalnih in infrastrukturnih objektov (izven območij naselij) - ureditveno območje za turizem in rekreacijo (izven območij naselij) - območja stavbnih zemljišč z označeno pretežno namembnostjo
		Opomba: Pri območjih z mešano rabo se upoštevata obe oznaki npr. sc, pc, kp itd.
s	(s)	stanovanja
c	(c)	turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti
pr	(pr)	proizvodne, servisne, prometne, komunalne dejavnosti
P	(P)	prometne površine; večja parkirišča in garažne hiše
šr	(šr)	šport in rekreacija
pa	(pa)	parki
po	(po)	pokopališča
z	(z)	ostala nezazidljiva stavbna zemljišča (funkcionalno zelenje)
		razpršena stanovanjska gradnja (pretežno stanovanja)
		cerkev
		plaže in urejena kopališča

(slika 10) prikaz legende iz prostorskega plana – namenska raba zemljišč

Na območju obravnave velja prostorsko izvedbeni akt:

Odlok o Zazidalnem načrtu Vojkov dom v Portorožu (Uradne objave št.17/92) (v nadaljevanju ZN).

Za obravnavano območje veljajo sledeča določila iz izvedbenega prostorskega akta:

III Funkcije območja in pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali drugih posegov v prostor

5. člen

Območje urejanja TS 5/15 – Vojkov dom je pretežno namenjeno hotelskemu kompleksu z vsemi funkcionalnimi objekti in parkovno ureditvijo. Delno je območje pozidano z individualnimi stanovanjskimi objekti, ki se ohranjajo in funkcionalno dopolnjujejo.

Območje urejanja obsega naslednje prostorsko in oblikovno zaokrožene celote:

- *Območje hotelskega kompleksa in območje obstoječih stanovanjskih (delno poslovnih) objektov ob občani cesti,*
- *Območje stanovanjskih objektov na zgornji terasi,*
- *Območje plaže.*

Območje urejanja del CT 5/14 in T 5/8 – Obala sta namenjeni pretežno rekreacijsko turistični dejavnosti z elementi parkovne ureditve in zelenih površin. Območje urejanja obsega naslednje prostorsko in oblikovno zaokrožene celote:

- *Območje plažnih objektov ob cesti,*
- *Območje bazenskega kompleksa,*
- *Območje plaže.*

6. člen

V območju hotelskega kompleksa je predvideno:

- *Rušenje objektov,*
- *Izgradnja novega hotelskega kompleksa,*
- *Spalni del hotela,*
- *Restavracije, kavarna aperitiv bar, trgovine, klub, nočni klub, kongresni prostori, banketne dvorane,*
- *Servisni prostori,*
- *Parkiranje in garažiranje,*
- *Kvalitetna parkovna ureditev zelenih površin,*
- *Dovozi in dostopi do hotela, nadhod za plažo,*
- *Pešpot ob vzhodnem delu hotelskega območja,*
- *Izgradnja pripadajoče komunalne infrastrukture.*

OBJEKTI PREDVIDENI ZA RUŠENJE

15. člen

Za rušenje so predvideni naslednji objekti:

- *Samski dom Vojkov dom na parceli št. 2725,*
- *Objekt obala 57 (stanovanjsko poslovni objekt),*
- *Samski dom Virginija na parceli št. 2755.*

LEGA OBJEKTOV

16. člen

Lega objektov je določena v arhitektonsko zazidalni situaciji (List št. 7A, 7B)

Potek komunalnih napeljav je določen v zbirni karti komunalnih vodov in napeljav (list št. 8)

Velikost objektov in nulte kote objektov so določene v zakoličbenem načrtu (list št. 9A).

OBLIKOVANJE OBJEKTOV

18. člen

3.

Hotelski objekt Virginija se nadomesti na istem mestu v povečanih tlorisnih dimenzijah nepravilnih oblik 45 x 20m in podkletitev 55 x 20m, samo do višine K+P+2 etaži.

Program novogradnje mora biti hotelsko apartmajski ali grani. Vsi funkcionalni prostori, vključno parkiranje morajo biti urejeni v kleti novega objekta, streha novega objekta mora biti več kapna, krita s korci v ustreznem naklonu.

K objektu morajo biti zagotovljeni parkirni prostori za 2/3 sob, če je gradni hotel in za enako število apartmajev, če je apartmajski objekt.

V. PROMETNO UREJANJE

24. člen

Območje ZN TS 5/15 in del CT 5/14, T 5/8 Vojkov dom – Obala je navezано na Obalno cesto, cesto k Metropolu, cesto Vesna, cesto in Stari progi in Strmo pot. Vse našteje ceste so namenjene dvosmernemu motornemu prometu.

Obalna cesta ima vozišči ločeni z zelenim pasom, ima vzdolžna parkirišča in dvosmerni hodnik za pešce. Ostale ceste v območju imajo eno vozišče za dvosmerni promet.

Hodnik za pešce je še na cesti do Metropolu eno stranskim na ostalih cestah pešci niso ločeni od ostalega prometa.

Z opisanega cestnega sistema so možni dovozi do vseh obstoječih in predvidenih objektov, po lokalnih dovoznih cestah. Novo javno cestno omrežje ni predvideno. Obstoječe omrežje cest ima varovalne pasove, v katerih ni dovoljeno graditi objekte, ampak le opravljati tekoča vzdrževalna dela na objektu.

Za vsak poseg v varovalni pas mora upravljalec ceste izdati soglasje za dozidave in nadzidave obstoječih objektov in naprav, pri čemer morajo biti posegi skladni s prometno tehničnimi predpisi in mora biti dejavnost v mejah hrupne obremenitve in stopnje onesnaženosti zraka.

Širina varovalnega pasu lokalne dvopasovne ceste z enostranskim hodnikom je 10m. Obalna cesta ima varovalni pas širine 40m. Lokalni dovozi imajo 5m varovalni pas.

Dovozi na opisane javne ceste morajo biti izvedeni tako, da se ne ovira prometa in ne poškoduje javne ceste.

Dovoz za območje hotela Vojkov dom je na lokaciji in v širini obstoječega priključka na Obalno cesto. Prenova depandansa Virginija zadrži obstoječi priključek na cesto Obala.

Parkirna mesta morajo biti zagotovljena na funkcionalnem zemljišču uporabnika. Pri spremembah namembnosti ali adaptacijah je potrebno zagotoviti dejansko potrebno število parkirnih mest. Hotel Vojkov dom ima predvideno 278PM v dveh etažah in na zunanjem parkirišču.

Z adaptacijo depandanse Virginije se bo v kletni etaži zagotovilo prostor za garažiranje 15 osebnih vozil (po eno parkirno mesto na vsak apartma).

IX. DOVOLJENE TOLERANCE

32. člen

- Pri gradnji garni hotela Virginija preseganje max. tlorisnega gabarita, ki je določen v zakoličbeni situaciji ni dovoljeno, pač pa samo zmanjšanje znotraj tega. Povišanje višinskega gabarita $K+P+2$ ni dovoljeno. Kota kleti $KK = 2,2 \text{ mNV}$ je vezana na nivo Obalne ceste in se lahko spremeni le za $\pm 0,3 \text{ m}$. Velikost in namembnost objekta je odvisna od zagotovitve ustreznih parkirnih mest (garni hotel $2/3$ števila sob je število parkirnih mest in apart hotel enako št. sob kot število parkirnih mest).

PORTOROŽ

ZAZIDALNI NAČRT
 T5 5/15, del C1 5/1A
 VOJKOV DOM - OBALA

LEGENDA

- NOVI OBJEKT, PREDMET
- VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
- VOLNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- MEJA OBMOČJA
- PREDVIDENO DREVJE
- OBSTOJEČE DREVJE
- GRMOVNICE
- PERGOLE

1 HOTEL VOJKOV DOM
2 OBJEKT OBALA 57
3 HOTEL VIRGINIJA

VIHOD V OBJEKT
 DOOSTPI DO OBJEKTOV

SGP STAVBENIK KUPIL N SOL U TOZU INZINERING PE PROJEKTIVA

TILIA
 PROJEKCIJSKO INZINIRSKO DRUŠTVO
 SIROVA
 UL. 11. OKTOBRA 1
 SI-1000 LJUBLJANA

SKLAD STAVBNIH ZEMELJIŠČ OBČINE PIRAN

D. Marinček dipl. kraj. arh. mag. A. CVAR
 I. Primožič dipl. ing. arh.

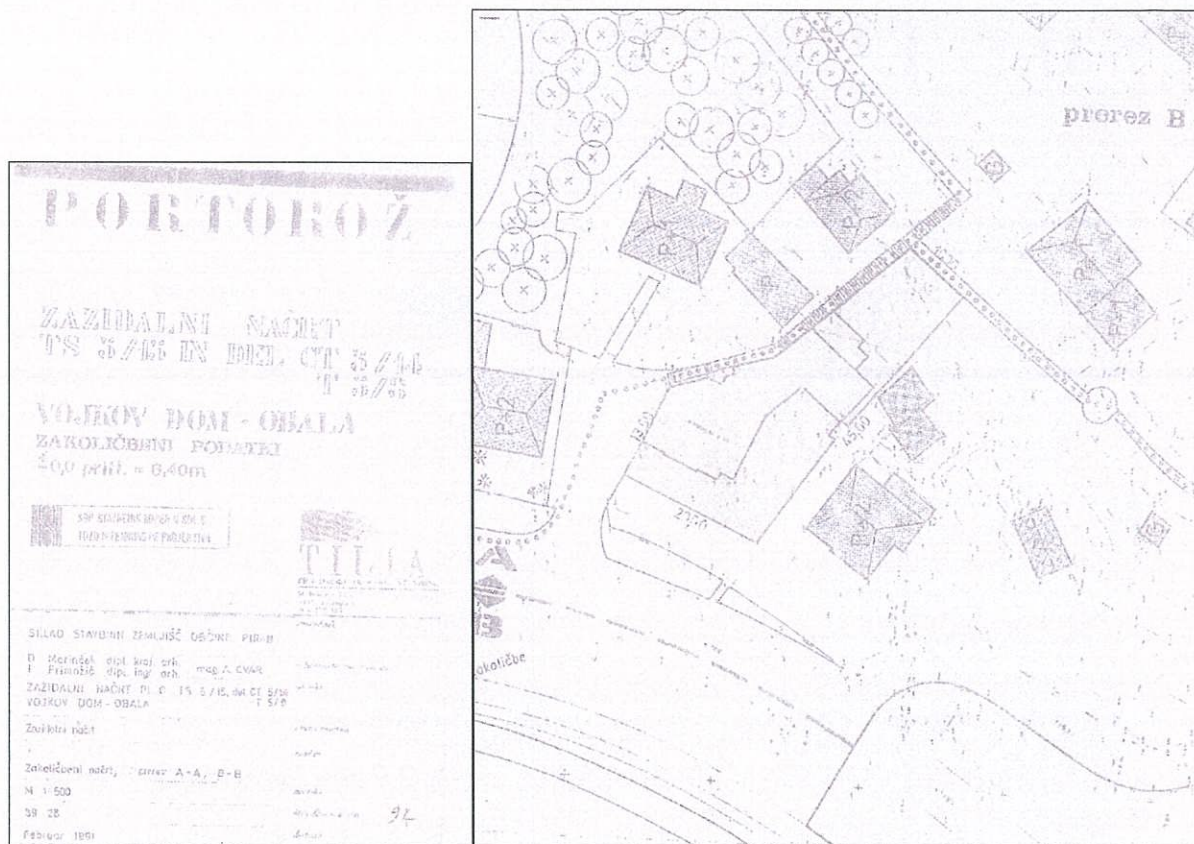
ZAZIDALNI NAČRT PL C T5 5/15, del C1 5/1A
VOJKOV DOM - OBALA
 T 5/8

Zazidalni načrt
 Arhitektonsko zazidalna situacija z načrtom cestnega omrežja in ureditev zelenih površin

M 1:500
 89-78
 Februar 1991

A 7a

(slika 11) ZN Arhitekonsko zazidalna situacija List št. 7A (razveljavljen na podlagi odločbe ustavnega sodišča)



(slika 12) ZN Zakoličbeni podatki št. 9A

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)

ODLOČBA

Ustavno sodišče je v postopku za oceno ustavnosti in zakonitosti, začetem na pobudo Antona Maglice s Kozine, ki ga zastopa Ervin Dokič, odvetnik v Piranu, na seji dne 5. aprila 2001 odločilo:

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.

5. VAROVANA OBMOČJA

Na območju lokacijske preverbe ni varovanih območij.

6. PREDLOG IN OPIS Odstopanj

Predlog individualnih odstopanj od prostorsko ureditvenih pogojev ZN predlagamo zaradi:

- Razveljavitve dela grafičnega dela ZN na podlagi odločbe ustavnega sodišča.

Na podlagi Odločbe 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.

- Zaradi neskladja določil ZN glede absolutnih višinskih kot z dejanskim stanjem na terenu,

V ZN so za objekt na obravnavanih parcelah določeni višinski gabariti objektov in absolutna kota kleti, ki pa ni skladna z dejanskim stanjem na terenu. V 32. členu ZN je določena absolutna kota kleti KK=2,2mnm in se lahko spremeni za +- 0,3m. Dejanska najnižja kota terena na obravnavanem območje pa znaša 3,35mnm to pomeni, da bi kletna etaža v pretežnem delu bila nad nivojem terena in dejansko ne more biti kletna etaža. Na podlagi tega določila bi bila kota pritličja nove stavbe na absolutni koti približno 5,20mnm kar pa je minimalno 1,85m na dejansko kot terena in taka etaža ne more biti pritličje saj ne bi imela stika s terenom.

- 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,

Na podlagi določil ZN tlorisna velikost nove stavbe obsega skoraj celotni parceli št. 1801/1 in 1801/2 k.o. Portorož, višinsko pa obsega K+P+2 z absolutno koto kleti na koti 2,2mnm. Višinska razlika dejanskega stanja na terenu znaša v smeri SZ-JV 14,05m, najvišja absolutna kota terena na JV strani znaša 17,40mnm. Ob upoštevanju absolutne kote kleti iz ZN in predpisane etažnosti bi bila kota venca stavbe na absolutni višinski koti 15,20mnm to pomeni, da bi bil objekt v JV delu v celoti vkopan v teren za približno 2,00m.

- Zaradi neskladja določil glede odmikov od javnih cest in poti ter varovalnih pasov le teh.

Na podlagi ZN so v pogojih za urejanje prometa podani pogoji glede gradnje v varovalnih pasovih javnih cest in poti ter širina varovalnih pasov le teh. V 24. členu ZN je določeni, da v varovalnih pasovih obstoječih cest ni dovoljeno graditi objektov ampak le vzdrževanje obstoječih objektov. Nadalje določa, da je varovalni pas Obalne ceste 40m, kar pomeni, da novo predvidenega objekta na obravnavanem območju ni dovoljeno graditi, saj varovalni pas obalne ceste v velikosti 40m zavzema skoraj celotno obravnavano območje, kar se izključuje z ostalimi določili glede gradnje novih objektov in njihove lege določene v tekstualnem in grafičnem delu ZN.

Odstopanja od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev so:

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

Odstopanje glede lege objekta:

Zaradi razveljavitve dela grafičnega dela ZN in sicer list št 7A - arhitektonsko zazidalna situacija, kjer je prikazana lega objektov in višinski gabariti novih objektov v prostorskem aktu ni določene lege novega objekta na območju lokacijske preveritve.

Lokacijska preveritev zato določa nove pogoje glede lege objekta.

Na podlagi lokacijske preveritve je lega objekta 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,

Odstopanja glede lege objekta v primerjavi z ZN so v povečanju odmkov od sosednjih zemljiških parcel, ZN predvideva novi objekt brez odmkov od sosednjih zemljiških parcel pri vseh parcelah razen odmik od parcele 7703/14, kjer je predviden odmik 6,00m.

Odstopanja glede velikosti in oblikovanja objektov.

Na podlagi ZN je na obravnavani lokaciji predviden nadomestni objekt tlorisnih dimenzij nepravilnih oblik 45 x 20m in podkletitev 55 x 20m, do višine K+P+2 etaži. Kota kleti KK = 2,2 mnm je vezana na nivo Obalne ceste in se lahko spremeni le za +/- 0,3m.

Ker je grafični del ZN razveljavljen in ker tlorisne dimenzije predpisane v ZN ne upoštevajo odmkov od sosednjih zemljiških parcel se na podlagi lokacijske preveritve določi nove tlorisne dimenzije objekta. Prav tako se določi nove višinske gabarite objekta ker dejanska najnižja kota terena na obravnavanem območje znaša 3,35mnm kar pomeni, da bi kletna etaža v pretežnem delu bila nad nivojem terena in dejansko ne more biti kletna etaža.

Tlorisni gabarit:

Nove maksimalne tlorisne dimenzije objekta so manjše od tistih predvidenih z ZN in sicer je maksimalni tlorisni gabarit stavbe nepravilnih oblik, ki sledi obliki zemljiških parcel ter znaša maksimalno 45,00m x 18,00m.

Višinski gabarit:

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 20,90mm. Nad to koto je dovoljena izvedba ograje višine do 1,0m, dostopov na teraso in postavitev tehnoloških naprav stavbe.

Razlaga:

Po veljavnem ZN znaša višinski gabarit K+P+2 vendar je predpisana absolutna kota kleti 2,2mm. Na podlagi tega določila bi bila kota pritličja nove stavbe na absolutni koti približno 5,20mm kar pa je minimalno 1,85m nad dejansko kot terena.

Višinska razlika dejanskega stanja na terenu znaša v smeri SZ-JV 14,05m, najvišja absolutna kota terena na JV strani znaša 17,40mm. Ob upoštevanju absolutne kote kleti iz ZN in predpisane etažnosti bi bila kota venca stavbe na absolutni višinski koti 15,20mm kar je enako koti obstoječega terena na JV strani. To pomeni, da bi bil objekt v JV delu v celoti vkopan v teren zato je predlagana večja višina stavbe, ki se prilagaja dejanskemu stanju terena.

Zaradi dejanskega stanja terena predlagamo večje višinske gabarite in sicer P+5 tako, da so vse etaže lahko nad dejanskim teren vendar mora biti oblikovanje objekta s poudarjeno terasasto ureditvijo etaž z zazelenitvijo teras po posameznih etažah. Strehe posameznih etaž so ravne urejene kot pohodne terase. Na terasah se lahko izvedejo bazeni. Pod koto pritličja je stavba lahko podkletena tako, da so etaže popolnoma vkopane z vseh strani.

Odstopanje glede prometne ureditve in števila parkirnih mest.

Na podlagi ZN ima obstoječe omrežje cest varovalne pasove, v katerih ni dovoljeno graditi objektov, ampak le opravljati tekoča vzdrževalna dela na objektu. V nadaljevanju pa je predpisano, da mora za vsak poseg v varovalni pas upravljalec ceste izdati soglasje za dozidave in nadzidave obstoječih objektov in naprav, pri čemer morajo biti posegi skladni s prometno tehničnimi predpisi in mora biti dejavnost v mejah hrupne obremenitve in stopnje onesnaženosti zraka. Oba določila se med seboj izključujeta.

Varovalni pas Obalne ceste znaša v ZN 40m, kar pomeni, da novo predvidenega objekta na obravnavanem območju ni dovoljeno graditi, saj varovalni pas obalne ceste v velikosti 40m zavzema skoraj celotno obravnavano območje, kar se izključuje z ostalimi določili glede gradnje novih objektov in njihove lege določene v tekstualnem in grafičnem delu ZN.

Zato so v lokacijski preveritvi podani novi pogoji glede prometne ureditve. Pogoji glede prometne ureditve za obravnavano območje so:

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

Odstopanja glede določanja gradbenih parcel.

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

Novi predlagani prostorsko ureditveni pogoji za območje lokacijske preveritve so:

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA OBJEKTOV:

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 tlorsni 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 3,50mm, znotraj teh višinskih gabaritov se lahko uredi 6 etaž (P+5). Pod absolutno koto 3,50mm 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 20,90mm. Nad to koto je dovoljena izvedba ograje višine do 1,0m, dostopov na teraso in postavitev tehnoloških naprav stavbe.

Oblikovanje objekta 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 objekta je s parcele 1800 k.o. Portorož v lasti Občine Piran.

Varovalni pas Obalne ceste znaša 4,0m od roba hodnika za pešce.

Znotraj predvidenega objekta 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 objekt na obravnavanem območju obsega v celoti zemljiški parceli številka 1801/1 in 1801/2 obe k.o. Portorož.

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 1801/1 in 1801/2 obe k.o. 2631 Portorož se urejata na podlagi Odlok o Zazidalnem načrtu Vojkov dom v Portorožu (Uradne objave št.17/92).

Na podlagi Odločbe 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 - arhitekonsko zazidalna situacija, kjer je prikazana lega objektov in višinski gabariti novih objektov. Zaradi tega, je izvedba novih objektov na podlagi ZN nemogoča.

V ZN so za objekt na obravnavanih parcelah določeni višinski gabariti objektov in absolutna kota kleti, ki pa ni skladna z dejanskim stanjem na terenu. V 32. členu ZN je določena absolutna kota kleti $KK=2,2\text{mnm}$ in se lahko spremeni za $\pm 0,3\text{m}$. Dejanska najnižja kota terena na obravnavanem območje pa znaša $3,35\text{mnm}$ to pomeni, da bi kletna etaža v pretežnem delu bila nad nivojem terena in dejansko ne more biti kletna etaža. Na podlagi tega določila bi bila kota pritličja nove stavbe na absolutni koti približno $5,20\text{mnm}$ kar pa je minimalno $1,85\text{m}$ na dejansko kot terena in taka etaža ne more biti pritličje saj ne bi imela stika s terenom.

Na podlagi določil ZN tlorsna velikost nove stavbe obsega skoraj celotni parceli št. 1801/1 in 1801/2 k.o. Portorož, višinsko pa obsega K+P+2 z absolutno koto kleti na koti $2,2\text{mnm}$. Višinska razlika dejanskega stanja na terenu znaša v smeri SZ-JV $14,05\text{m}$, najvišja absolutna kota terena na JV strani znaša $17,40\text{mnm}$. Ob upoštevanju absolutne kote kleti iz ZN in predpisane etažnosti bi bila kota venca stavbe na absolutni višinski koti $15,20\text{mnm}$ to pomeni, da bi bil objekt v JV delu v celoti vkopan v teren za približno $2,00\text{m}$.

Na podlagi ZN so v pogojih za urejanje prometa podani pogoji glede gradnje v varovalnih pasovih javnih cest in poti ter širina varovalnih pasov le teh. V 24. členu ZN je določeni, da v varovalnih pasovih obstoječih cest ni dovoljeno graditi objektov ampak le vzdrževanje obstoječih objektov. Nadalje določa, da je varovalni pas Obalne ceste 40m , kar pomeni, da novo predvidenega objekta na obravnavanem območju ni dovoljeno graditi, saj varovalni pas obalne ceste v velikosti 40m zavzema skoraj celotno obravnavano območje, kar se izključuje z ostalimi določili glede gradnje novih objektov in njihove lege določene v tekstualnem in grafičnem delu ZN.

Zaradi vseh teh neskladij v veljavnem izvedbenem prostorskem aktu je pobuda za izvedbo lokacijske preveritve upravičena in utemeljena saj veljavni prostorski akt ne omogoča doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta. Zato predlagamo, da se za območje lokacijske preveritve določijo novi prostorsko ureditveni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov ter prostorsko ureditveni pogoji glede gradbenih parcel in prometnih ureditev.

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, ne omogočajo gradnje skladno z veljavnim izvedbenim prostorskim aktom. V ZN so za objekt na obravnavanih parcelah določeni višinski gabariti objektov in absolutna kota kleti, ki pa ni skladna z dejanskim stanjem na terenu. V 32. členu ZN je določena absolutna kota kleti $KK=2,2\text{mnm}$ in se lahko spremeni za $\pm 0,3\text{m}$. Dejanska najnižja kota terena na obravnavanem območje pa znaša $3,35\text{mnm}$ to pomeni, da bi kletna etaža v pretežnem delu bila nad nivojem terena in dejansko ne more biti kletna etaža. Na podlagi tega določila bi bila kota pritličja nove stavbe na absolutni koti približno $5,20\text{mnm}$ kar pa je minimalno $1,85\text{m}$ na dejansko kot terena in taka etaža ne more biti pritličje saj ne bi imela stika s terenom. Prav tako na podlagi določil ZN objekt višinsko obsega $K+P+2$ z absolutno koto kleti na koti $2,2\text{mnm}$. Višinska razlika dejanskega stanja na terenu znaša v smeri SZ-JV $14,05\text{m}$, najvišja absolutna kota terena na JV strani znaša $17,40\text{mnm}$. Ob upoštevanju absolutne kote kleti iz ZN in predpisane etažnosti bi bila kota venca stavbe na absolutni višinski koti $15,20\text{mnm}$ to pomeni, da bi bil objekt v JV delu v celoti vkopan v teren za približno $2,00\text{m}$.

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 32. členu ZN je določena absolutna kota kleti $KK=2,2\text{mnm}$ in se lahko spremeni za $\pm 0,3\text{m}$. Dejanska najnižja kota terena na obravnavanem območje pa znaša $3,35\text{mnm}$ to pomeni, da bi kletna etaža v pretežnem delu bila nad nivojem terena in dejansko ne more biti kletna etaža. Na podlagi tega določila bi bila kota pritličja nove stavbe na absolutni koti približno $5,20\text{mnm}$ kar pa je minimalno $1,85\text{m}$ na dejansko kot terena in taka etaža ne more biti pritličje saj ne bi imela stika s terenom. V prostorskem aktu so tako neskladja med predpisanimi absolutnimi

kotami posameznih etaž in poimenovanju teh etaž prav tako je neskladje glede števila etaž in dejanskega stanja terena saj so na podlagi ZN v JV delu območja vse etaže popolnoma vkopane v obstoječi teren.

Na podlagi ZN so v pogojih za urejanje prometa podani pogoji glede gradnje v varovalnih pasovih javnih cest in poti ter širina varovalnih pasov le teh. V 24. členu ZN je določeni, da v varovalnih pasovih obstoječih cest ni dovoljeno graditi objektov ampak le vzdrževanje obstoječih objektov. Nadalje določa, da je varovalni pas Obalne ceste 40m, kar pomeni, da novo predvidenega objekta na obravnavanem območju ni dovoljeno graditi, saj varovalni pas obalne ceste v velikosti 40m zavzema skoraj celotno obravnavano območje, kar se izključuje z ostalimi določili glede gradnje novih objektov in njihove lege določene v tekstualnem in grafičnem delu ZN.

Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede na četrti odstavek 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 nadomestnega objekta 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 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, ki je tudi sicer predvidena v območju lokacijske preveritve. Individualna odstopanja so glede lege, velikosti in oblike objekta ter prometne ureditve. 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.

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

Utemeljitev:

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.

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. Nemoteče oskrbne in storitvene dejavnosti, ki ne potrebujejo večjih površin se vključujejo v območja, ki so označena kot pretežno stanovanjska. Tudi v območjih, ki so v planu določena za pretežno storitvene in / ali oskrbne dejavnosti, je možna tudi gradnja stanovanjskih objektov na podlagi predhodne širše presoje lokacijskih pogojev (v okviru PIA).

Predlog sklepa lokacijske preveritve:

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, razen konzolnih teras.
- 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
Đenio Zadković

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
5. Prikaz namenske rabe



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka : 3501-231/2020

Numero :

Piran :

Pirano : 31.8.2020

Stališče do pripombe stanovalcev Obala 75, Portorož na parceli št. 1802/1 k.o. Portorož
a Elaborat lokacijske
preveritve za območje zemljišč parc. št. 1801/1 in 1801/2 k.o. Portorož.

Stanovalci stavbe na naslovu Obala 75, Portorož so podali pripombo na višino predvidene stavbe na območju lokacijske preveritve. Stavba na naslovu Obala 75, Portorož na parceli št. 1802/1 k.o. Portorož meji na območje lokacijske preveritve na južni strani območja. Stanovalci so podali pripombo na višino predvidene stavbe saj naj bi jim predvidena višina stavbe v celoti zasenčila njihovo hišo in odvzela jutranjo svetlobo.

Podane pripombe temeljijo na zmotni predpostavki povišanja višinskega gabarita glede na veljavni ZN in predlog iz Elaborata lokacijske preveritve.

V pripombi stanovalci ugotavljajo, da predmetni elaborat izkazuje občutno povišanje višinskega gabarita predvidenega objekta na P+5 (gre za etažnost ne pa za višinski gabarit), medtem ko po veljavnem ZN znaša višinski gabarit (pravilno etažnost) K+P+2. Po veljavnem ZN višinski gabariti niso določeni, ampak zgolj etažnost. Kar pa je najbolj pomembno pa je dejstvo, da višinski gabariti po veljavnem ZN in po predlogu iz lokacijske preveritve ne odstopajo bistveno, saj je v veljavnem ZN podana tudi nadmorska kota kleti (2.20 mnm) na podlagi katere je kletna etaža dejansko dve tretjini nad terenom. Ni določena maksimalna višina stavbe ampak samo etažnost (kar je tudi eden od razlogov za postopek lokacijske preveritve).

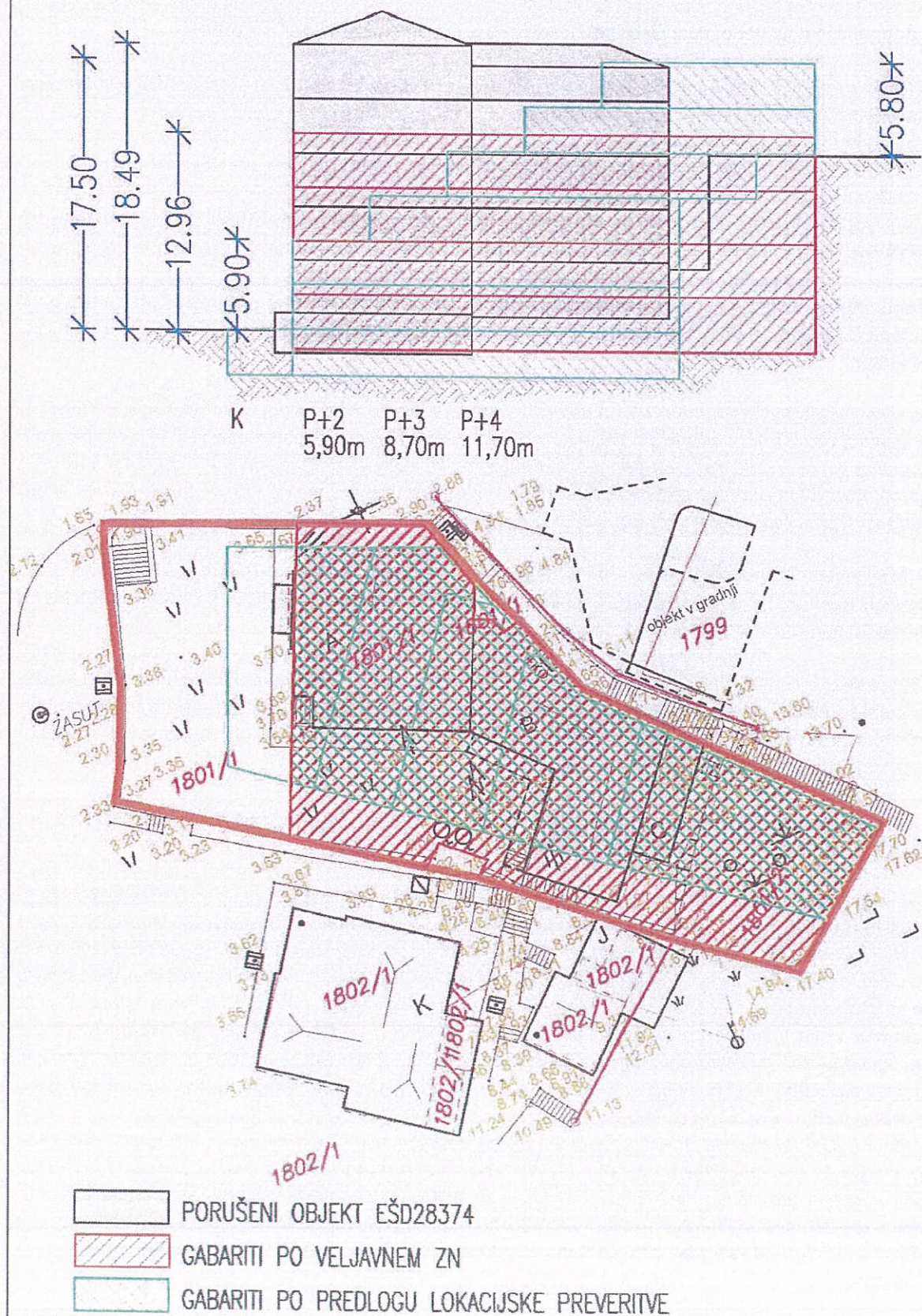
Višine predvidenega objekta po lokacijski preveritvi so nižje od obstoječega porušenega objekta in od višin predvidenih v ZN. Po veljavnem ZN bi znašala višina na ulični strani 12.96 m od kote terena pred objektom. Višina porušenega objekta je bila na ulični strani 18,49m od kote terena pred objektom. Predlog po lokacijski preveritvi predvideva maksimalno višino objekta, na zadnji strani v hribu 17,50m od kote terena pred objektom s tem, da je obvezno zamikati etaže po 5,0m od druge etaže naprej. Dejanska višina objekta po predlogu lokacijske preveritve na ulični strani je tako samo 5,90m. Z zamikanjem etaž po 5,0m od druge etaže naprej je maksimalni višinski gabarit v območju sosednje

stavbe med 5,90m (P+2) na ulični strani do 11,70m (P+3) ob skrajnem robu sosednje stavbe, kar pa je še vedno 1,26m nižje od predvidene višine stavbe po ZN (K+P+2). V skici so skozi prečni prerez na ulico prikazani višinski gabariti porušene stavbe, višine po veljavnem ZN in višine po predlogu lokacijske preveritve. Celoten objekt je umeščen v prostor tako, da so zagotovljeni odmiki od sosednjih objektov (ki jih poprej ni bilo) in da ne zakriva vedute nikomur, nasprotno, glede na veljavni ZN omogoča popolno veduto objektom, ki je poprej niso imeli. Torej nikakor ne bo zakrival pogleda sosedom, kar pa bi se zgodilo po veljavnem ZN.

Prav tako je zmotno domnevanje, da naj bi predvidena višina stavbe v celoti zasenčila njihovo hišo in odvzela jutranjo svetlobo. Glede na to, da se predvidena stavba nahaja severno od stavbe stanovalcev jim tako ne more zasenčiti njihove stavbe in jim odvzeti jutranjo svetlobo. Sonce se giba v smeri od vzhoda proti zahodu v zimskem času pa še dodatno po južnem horizontu zato predvidena stavba ne more metati sence na stavbo na parceli št. 1802/1 k.o. Portorož prav tako ne more jemati jutranje svetlobe ob tem, da je predvidena stavba oddaljena od stavbe na parceli št. 1802/1 k.o. Portorož minimalno 7,40m ob upoštevanju odmikov določenih z lokacijsko preveritvijo.

Menimo, da zaradi napačnega tolmačenja določil iz lokacijske preveritve in napačnega predvidevanja gibanja sonca in osenčenja, pripomba glede višinskih gabaritov ni utemeljena.

PRIKAZ VIŠIN V PREČNEM PREREZU



je podal več pripomb na Elaborat lokacijske preveritve za območje zemljišč parc. št. 1801/1 in 1801/2 obe k.o. Portorož.

V pripombi je navedeno, da v Elaboratu lokacijske preveritve niso vsi grafični prikazi.

Skladno s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, ki jih je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor, november 2018, v Elaboratu lokacijske preveritve grafične priloge vsebujejo:

- območje LP v vektorski obliki,*
- izvirno območje za lokacijsko preveritev,*
- izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP.*

Vse predpisane grafične priloge so priložene k Elaboratu lokacijske preveritev zato se pripomba ne upošteva.

V pripombi je navedeno, da je v veljavnem ZN predvidena etažnost K+P+2 z določeno absolutno koto kleti na 2,20mnm (+/- odstopanje 0,30m) kar naj bi dopuščalo gradnjo objekta do kote venca približno 14,2mnm.

Po veljavnem ZN višinski gabariti niso določeni, ampak zgolj etažnost. Kar pa je najbolj pomembno pa je dejstvo, da višinski gabariti po veljavnem ZN in po predlogu iz lokacijske preveritve ne odstopajo bistveno, saj je v veljavnem ZN podana tudi nadmorska kota kleti (2,20 mnm) na podlagi katere je kletna etaža dejansko dve tretjini nad terenom. Ni določena maksimalna višina stavbe ampak samo etažnost (kar je tudi eden od razlogov za postopek lokacijske preveritve).

V nadaljevanju v pripombah opozarja na neskladje v elaboratu glede maksimalnih višinskih kot, kjer pravilno ugotovi, da je v elaboratu napaka in je dejanska absolutna višinska kota vrha predvidene stavbe 20,90mnm, kar se bo v lokacijski preveritvi uskladilo in popravilo.

V isti točki navaja, da bi izvedba višjega objekta, kot je dopustno v veljavnem ZN negativno vplivala na življenje sosedov v okoliških stanovanjskih stavbah prekomerno zgoščevanje poselitve pa bi negativno vplivala na zdravje ljudi, poleg tega pa tudi negativne vplive v prostoru (hrup, promet, onesnaževanje...) na sestavine okolja, ki so varovane s predpisi v RS.

Podane pripombe temeljijo na zmotni predpostavki povišanja višinskega gabarita in velikosti stavbe glede na veljavni ZN in predlog iz Elaborata lokacijske preveritve.

Višine predvidenega objekta po lokacijski preveritvi so nižje od obstoječega porušenega objekta in od višin predvidenih v ZN. Po veljavnem ZN bi znašala višina na ulični strani 12,96 m od kote terena pred objektom. Višina porušenega objekta je bila na ulični strani 18,49m od kote terena pred objektom. Predlog po lokacijski preveritvi predvideva maksimalno višino objekta, na zadnji strani v hribu 17,50m od kote terena pred objektom s tem, da je obvezno zamikati etaže po 5,0m od druge etaže naprej. Dejanska višina objekta po predlogu lokacijske preveritve na ulični strani je tako samo 5,90m. Z zamikanjem etaž po 5,0m od druge etaže naprej je maksimalni višinski gabarit v območju sosednje stavbe med 5,90m (P+2) na ulični strani do 11,70m (P+3) ob skrajnem robu sosednje stavbe, kar pa je še vedno 1,26m nižje od predvidene višine stavbe po ZN (K+P+2). V skici so skozi prečni prerez na ulico prikazani višinski gabariti porušene stavbe, višine po veljavnem ZN in višine po predlogu lokacijske preveritve. Celoten objekt je umeščen v prostor tako, da so zagotovljeni odmiki od sosednjih objektov (ki jih poprej ni bilo) in da ne zakriva vedute nikomur, nasprotno, glede na veljavni ZN omogoča popolno veduto objektom, ki je poprej niso imeli. Najvišja kota terena na jugo vzhodni strani območja lokacijske preveritve je zgornji rob podpornega zidu, ki delno leži znotraj območja lokacijske preveritve, in je 17,54mnm.

Tudi velikost stavbe in s tem povečanje vplivov na okolje, kot so omenjeni v pripombah, ni večja od predvidene velikosti stavbe po veljavnem ZN. Po veljavnem ZN je tlorisna velikost stavbe z maksimalnimi gabariti 20,00m x 45,00m s tem, da se oblika prilagaja parceli brez predpisanih odmikov ter višinsko K+P+2 (štiri etaže po celotnem tlorisu) kar pomeni bruto tlorisna površina približno 2.420,00m². Po predlaganih gabaritih stavbe v lokacijski preveritvi bi bila bruto tlorisna površina manjša saj so predpisani minimalni odmiki od sosednjih parcel ter obvezni zamiki posameznih etaž od druge etaže naprej, tako, da bi bila bruto tlorisna površina približno 2.100,00m². Glede vplivov na okolje in zakonodaje v RS pa bo, v kolikor se bo v fazi projektiranja izkazalo da gre za objekt z vplivi na okolje, izveden tudi postopek presoje vplivov na okolje skladno z veljavno zakonodajo.

V točki 2 je podana pripomba glede ravnih teras, saj naj bi le te omogočale različne dejavnosti, ki bi dodatno negativno vplivale na življenjsko okolje ljudi v sosednjih stavbah.

Na zunanjih terasah so predvidene le ureditve skladno z namembnostjo celotne stavbe in ne bodo nič drugačne kot so tudi na terasah, vrtovih, dvoriščih in drugih zunanjih prostorih okoliških stavb.

V točki 3 ugotavlja, da je v predlogu sklepa lokacijske preveritve napačno navedeno pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb, saj na območju ni predvidena izgradnja stanovanjskih stavb.

Pripomba je utemeljena saj gre za napako v predlogu sklepa, namenska raba stavbe je skladna z namensko rabo območja, lokacijska preveritev ne dopušča drugih dejavnosti kot so že določene v veljavnem ZN prav tako se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja namenska raba območja lokacijske preveritev.

Pripombe se delno upoštevajo, kot je bilo predhodno obrazloženo in sicer se v elaboratu lokacijske preveritve in v sklepu lokacijske preveritve popravijo maksimalne višinske kote predvidene stavbe na 20,90mm. V sklepu se popravi naslov poglavja Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb tako, da se iz naslova črta stanovanjskih.

Župan
Denio Zadković



mucojic

PROJEKT: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELI ŠT. 1801/1 in 1801/2 k.o. Portorož**

POBUDNIK/NAROČNIK: **Apart – hotel turizem in nepremičnine d.o.o.**
Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana

IZVAJALEC: **STUDIO MEDITERANA d.o.o.**
Pittonjeva 6, 6310 Izola

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

ŠTEVILKA ELABORATA: **19/20**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE: **Izola, maj 2020**

1. MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA NA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA 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. Nemoteče oskrbne in storitvene dejavnosti, ki ne potrebujejo večjih površin se vključujejo v območja, ki so označena kot pretežno stanovanjska. Tudi v območjih, ki so v planu določena za pretežno storitvene in / ali oskrbne dejavnosti, je možna tudi gradnja stanovanjskih objektov na podlagi predhodne širše presoje lokacijskih pogojev (v okviru PIA).			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ			
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 nadomestnega objekta 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 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.	☒	☐	☐
Opombe: Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev bo omogočalo doseganje gradbenega namena gradnje, ki je tudi sicer predvidena v območju lokacijske preveritve. Individualna			

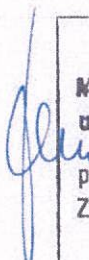
odstopanja so glede lege, velikosti in oblike objekta ter prometne ureditve. Vsa odstopanja od izvedbenih pogojev so taka, da odpravljajo neskladja v veljavnem prostorskem izvedbenem aktu. Veljavni prostorsko izvedbeni akt tudi sicer že predvideva enako gradnjo na območju lokacijske preveritve. Predlagana odstopanja so skladna s strateškim prostorskim planom občine Piran.			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	☒	☐	☐
Opombe: Ostala določila prostorskega akta ostanejo v veljavi. Spremenijo se določila, katera se nanašajo na obravnavano območje.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	☒	☐	☐
Opombe: 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.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	☒	☐	☐
Opombe: 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.			
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 Območje se nahaja v varovalnem pasu javne poti. V postopku lokacijske preveritve so 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.	☒	☐	☐
Opombe: Fizične lastnosti zemljišča, ne omogočajo gradnjo skladno z veljavnim izvedbenim prostorskim aktom. V ZN so za objekt na obravnavanih parcelah določeni višinski gabariti objektov in absolutna kota kleti, ki pa ni skladna z dejanskim stanjem na terenu.			
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	☒	☐	☐
Opombe:			

Zaradi razveljavitve dela grafičnega dela ZN in sicer list št 7A – arhitektonsko zazidalna situacija, kjer je prikazana lega objektov in višinski gabariti novih objektov v prostorskem aktu ni določene lege novega objekta na območju lokacijske preveritve. V prostorskem aktu so neskladja med predpisanimi absolutnimi kočami posameznih etaž in poimenovanju teh etaž, prav tako je neskladje glede števila etaž in dejanskega stanja terena saj so na podlagi ZN v JV delu območja vse etaže popolnoma vkopane v obstoječi teren.

Elaborat lokacijske preveritve, ki se izvaja za območje parcel št. 1801/1 in 1801/2 k.o. Portorož, je primeren za nadaljnjo obravnavo.

Koper, 27.5..2020

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


MANUELA VARIJEN
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščenka arhitektka
ZAPS 1177 A



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja jadranskih rek z morjem

Pristaniška 12, 6000 Koper

T: 05 662 26 40

F: 05 662 26 47

E: gp.drsv-kp@gov.si

www.dv.gov.si

PREJETO

29-07-2020

106/20

Številka: 35028-38/2020-3

Datum: 17.7.2020

Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

M N E N J E

s področja upravljanja z vodami
o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za parceli številka 1801/1 in 1801/2, obe k.o. 2631- Portorož v občini Piran

Elaborat lokacijske preveritve za parceli številka 1801/1 in 1801/2, obe k.o. 2631-Portorož, v občini Piran (v nadaljevanju: Elaborat), ki ga je izdelala družba Studio mediterana d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola, v maju 2020, pod številko 19/20, je **skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami**.

O b r a z l o ž i t e v

Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, je naslovni organ po pooblaščenju IB studio d.o.o. Kampel 114, 6000 Koper, z dopisom z dne 24.6.2020 (prejet dne 29.6.2020) pozvala, da v skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2 poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti Elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2. Dopolnitev elaborata je bila prejeta dne 17.7.2020.

Posredovano gradivo vsebuje: Elaborat (namen lokacijske preveritve, območje lokacijske preveritve, opis obstoječega stanja, veljavni prostorski akti, predlog in opis odstopanja, utemeljitev skladnosti pobude z določili ZUreP-2, predlog sklepa o potrditvi lokacijske preveritve ter grafični del in priloge).

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljavec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih po določbah tega zakona.

Predmet lokacijske preveritve je gradnja hotelskega objekta Virginija, na parc. št. 1801/1 in 1801/2, obe k.o. Portorož, v naselju Portorož, v občini Piran. Za obravnavano območje veljajo določila Odloka o zazidalnem načrtu Vojkov dom v Portorožu (Uradne objave, št. 17/92, v nadaljevanju: ZN). Prvi odstavek 16. člena omenjenega odloka je bil razveljavljen v delu, ki se nanaša na arhitektonsko zazidalno situacijo (list 7A) in sicer z odločbo ustavnega sodišča (Ur. l. RS, št. 29/01).

Na obravnavanem območju se je v preteklosti nahajal objekt, ki je bil zaradi dotrajanosti porušen. Predlog individualnih odstopanj od prostorsko ureditvenih pogojev ZN je podan zaradi:

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

Odstopanja od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev so:

- lega objekta,
- velikost in oblikovanje objekta,
- prometna ureditev in število parkirnih mest,
- določanje gradbenih parcel.

Območje je v celoti komunalno opremljeno, stavba ima vse priključke na javno komunalno infrastrukturo. Širše območje je v celoti pozidano z gosto stanovanjsko in turistično pozidavo.

Ker je območje erozijsko ogroženo, je v predlogu sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za parceli številka 1801/1 in 1801/2, obe k.o. 2631-Portorož, navedeno, da bo v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno, na podlagi izdelanega geomehanskega poročila, pridobiti projektne pogoje in mnenje naslovnega organa.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:

Vlasta Jankovič, univ.dipl.inž.grad.
podsekretarka



Zorka Sotlar, univ.dipl.biol.
vodja Sektorja območja jadranskih rek
z morjem

Vročiti:

1. Pooblaščenca: IB studio d.o.o. Kampel 114, 6000 Koper – priporočeno (s povratnico)
2. Direkcija RS za vode, Hajdrihova 28c, 1000 Ljubljana (po e-pošti: gp.drsv@gov.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. 0532 z dne 29. 6. 2020 izdaja

IB STUDIO D.O.O.
KAMPEL 114

6000 KOPER - CAPODISTRIA

MNENJE K LOKACIJSKI PREVERITVI št. 2824

I. UVODNE UGOTOVITVE

K dokumentaciji: **Mnenje k lokacijski preveritvi za parceli 1801/1 in 1801/2 k.o. Portorož**

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

Katastrska občina	Parcelne številke
2631 - PORTOROŽ	1801/1, 1801/2

Predvideni objekti:

- apart hotel

Ostale uvedne ugotovitve:

Objekt bivše vile Virginija je bil odstranjen in s tem tudi elektroenergetski priključek.

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov), je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

III. TEHNIČNI POGOJI

1. **Novo predvideni objekt se bo napajal iz obstoječe transformatorske postaje TP Casino Portorož. Potrebno je zgraditi nov nizkonapetostni izvod iz omenjene TP v kabelski izvedbi.**
2. V primeru izgradnje predvidenih objektov in napajanja le-teh z električno energijo bo po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje energetske infrastrukture potrebno na osnovi 147. člena Energetskega zakona EZ-1 (Ur. L. RS št. 17/14) in 4. člena Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur. L. RS št. 126/07, 1/08 popr., 37/11 - odl. US in 17/14 - EZ-1) pridobiti soglasja za priključitev za vsak posamezen

objekt, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.

3. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
4. Priključno merilne omarice se namestijo na stalo dostopna mesta.
5. Vse potrebne informacije o obstoječi elektroenergetski infrastrukturi bo lahko projektant NN priključka pridobil na Elektro Primorski, DE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper

IV. OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS, št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).

Koper, 30. 6. 2020

IP-04193/2020

Pripravi/-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
- Direktor DE Koper
- Vodja oddelka RG Koper
- Arhiv



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00
F: 01 478 74 22
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Podpisnik: Ana Vidmar
Izdajatelj: Republika Slovenija
Serijska številka: 38 a2 39 98 00 00 00 56 7d 2b
Datum in čas podpisa: 09:32, 18.06.2020
Ref. št. dokumenta: 35038-79/2020/5

PREJETO

18-06-2020

**IB STUDIO, družba za projektiranje in
investicijski inženiring, d.o.o.**

Kampel 114

6000 Koper

manuela.varljen@ibstudio.si

Številka: 35038-79/2020/5/10922-02
Datum: 17. 6. 2020

Zadeva: **Mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za individualno
odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev določenih za parceli št. 1801/1
in 1801/2, obe k.o. 2631 Portorož (ID: 1678)**

Zveza: Vloga podjetja IB Studio d.o.o., knjižena dne 29. 5. 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 o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih za parceli št. 1801/1 in 1801/2, obe k.o. 2631 Portorož. Po pregledu elaborata ministrstvo ocenjuje,

- da so v njem **ustrezno opredeljene vsebine**, ki jih določa zakon;
- da **digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu s** Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev.

Obrazložitev:

1. Vloga

Ministrstvo je dne 29. 5. 2020 prejelo vlogo podjetja IB Studio, družba za projektiranje in investicijski inženiring, d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper, s katero je po pooblastilu Župana Občine Piran, zaprosilo za podajo mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za parceli št. 1801/1 in 1801/2, obe k.o. 2631 Portorož (v nadaljnjem besedilu: elaborat), z namenom izgradnje turističnega objekta.

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje STUDIO MEDITERANA d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola (projekt št. 19/20, maj 2020). Pooblaščen prostorski načrtovalec projekta je Andrej Mlakar, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A-0948.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo **identifikacijsko številko**:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za parceli št. 1801/1 in 1801/2,
------------------------------	---

	obe k.o. 2631 Portorož
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	1678

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 občine izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata. 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/286483a791/dopis_izvajanje_lokacijske_preveritve.pdf

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Preveritev vsebinske ustreznosti elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za parceli št. 1801/1 in 1801/2, obe k.o. 2631 Portorož, v velikosti 814 m². Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo prostora C –centralne dejavnosti. V skladu z določbami prostorskih sestavin planskih aktov Občine Piran se lokacija predvidenega objekta nahaja v območju z oznako TS 5/15, z nazivom Vojkov dom.

Namen predmetnega elaborata je opredeliti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP) za parceli št. 1801/1 in 1801/2, obe k.o. 2631 Portorož, tako, da se omogoči izgradnja nadomestnega turističnega objekta.

V elaboratu so v poglavju 6. Predlog in opis odstopanj navedeni razlogi za individualno odstopanje od PIP. Ti so:

- razveljavitev dela grafičnega dela zazidalnega načrta Vojkov dom – Obala – TS 15/5 in del CT 5/14 in T 5/8 – Portorož (Uradne objave št. 17/92);
- neskladje med določili zazidalnega načrta glede absolutnih višinskih kot z dejanskim stanjem na terenu;
- neskladje med določili zazidalnega načrta glede višine in velikosti objektov in dejanskim stanjem terena, ki zaradi velike strmine ne omogoča izvedbe objektov na podlagi določil zazidalnega načrta;
- neskladje med določili zazidalnega načrta glede odmikov od javnih cest ter od njihovih varovalnih pasov.

Glede na opisane razloge je z LP predvideno odstopanje od PIP glede:

- lege objekta,
- velikosti in oblikovanja objekta,
- prometne ureditve in števila parkirnih mest,
- določanja gradbenih parcel.

Za vsako od predvidenih odstopanj je podana podrobna obrazložitev.

V elaboratu je v poglavju 7. Utemeljitev skladnosti pobude z določili ZUreP-2 podana utemeljitev glede skladnosti pobude z določili drugega odstavka 127. člena ZUreP-2 in sicer za doseganje

gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta. Opisane so objektivne okoliščine iz prve in tretje alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Nadalje je podana utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od PIP glede na četrti odstavek 129. člena ZUreP-2.

Ministrstvo po pregledu elaborata meni, da je podana navedba in utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih je predlagano dopustno individualno odstopanje od PIP za parceli št. 1801/1 in 1801/2, obe k.o. Portorož, **ustrezno utemeljena**.

2.2. Preveritev tehnične ustreznosti 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 je **gradivo ni pripravljeno v skladu s priporočili za izvajanje lokacijske preveritve**.

a) Splošno

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

b) Tekstualni del

Pri pregledu gradiva je bilo ugotovljeno, da glede na **Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve** manjkajo spodaj navedene vsebine:

- 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.

c) Grafični del

V skladu s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve se gradivu priloži manjkajoče grafično gradivo v dogovorjen obliki:

- območje LP v vektorski obliki,
- izvorno območje za lokacijsko preveritev,
- izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP.

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 potrebno priložiti gradivu:

• Območje LP

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

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

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

- **Izvirno 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.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	ŠTEVILO	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	ŠTEVILO	Šifra namenske rabe iz šifrant 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

3. Zaključek

Ministrstvo ugotavlja, da so v elaboratu **ustrezno opredeljene vsebine**, ki jih določa zakon, vendar gradivo tehnično **ni pripravljeno v skladu s priporočili za izvajanje 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 treba poslati na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor. V skladu s četrnim odstavkom 133. člena ZUreP-2 evidenco lokacijskih preveritev vodi občina.

Ana Vidmar
Vodja Sektorja za
prostorsko načrtovanje

Pripravil:
mag. Mojmir Prelog
Sekretar



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

PREJETO

19-06-2020

31/20

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za gospodarstvo in turizem - Ufficio economia e turismo

Številka : 3711-0124/2020-2
Numero :

Piran : 16.06.2020
Pirano :

Občina Piran, Občinska uprava, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, na podlagi 31. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20), 32. in 39. člena Odloka o občinskih cestah v Občini Piran (Uradne objave »Primorskih novic« Koper, številka 2/04 in 35/07, Ur. l. RS, št. 40/11), v postopku izdaje mnenja za poseg v varovalni pas občinske ceste in izvedbo priključka na občinsko cesto, na podlagi vloge stranke Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, katero po pooblastilu zastopa podjetje IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper, izdaja naslednje

MNENJE

I.

Vlagatelju zahtevka Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, **se izda pozitivno mnenje** za:

- poseg v varovalni pas lokalne zbirne ceste št. LZ 312113, parcela št. 7703/14 k.o.Portorož,
- priključitev na lokalno zbirno cesto št. LZ 312113, parcela št. 7703/14 k.o.Portorož, preko parcele 1800 k.o.Portorož,

v postopku lokacijske preveritve na zemljiščih parcela št. 1801/1 in 1801/2 obe k.o.Portorož.

II.

Mnenje se izdaja pod sledečimi pogoji:

1. **To mnenje ne nadomešča gradbenega dovoljenja ali lokacijske informacije pristojnega upravnega organa.**
2. Upošteva se vlogi priložen elaborat lokacijske preveritve za parceli št. 1801/1 in 1801/2 obe k.o.Portorož, št. 19/20, maj 2020, katero je izdelalo podjetje STUDIO MEDITERANA d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola.
3. Pri izvedbi cestnega priključka je upoštevati določila Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09 in 109/10 – Zces-1).
4. Za vsa predvidena dela na lokalni cesti v Občini Piran (prekop ceste, postavitve cestnih zapor, prevozi z predvideno prekomerno obremenitvijo ceste) si mora izvajalec del pridobiti dovoljenja občinske službe za ceste (Odlok o občinskih cestah v Občini Piran; Uradne objave PN, št. 2/2004, 35/2007; ULRS, št. 40/2011).
5. Pri izvedbi tehničnega pregleda zgrajenega priključka mora sodelovati pristojna občinska služba za ceste.

Obrazložitev

Vlagatelj zahtevka Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, katerega po pooblastilu zastopa podjetje IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper, je dne 29.05.2020 vložil vlogo za izdajo mnenja za poseg v varovalni pas lokalne zbirne ceste št. LZ 312113, parcela št. 7703/14 k.o.Portorož in priključitev na lokalno zbirno cesto št. LZ 312113, parcela št. 7703/14 k.o.Portorož, preko parcele 1800 k.o.Portorož, v postopku lokacijske preveritve na zemljiščih parcela št. 1801/1 in 1801/2 obe k.o.Portorož. Vlogi je bil priložen elaborat lokacijske preveritve za parceli št. 1801/1 in 1801/2 obe k.o.Portorož, št. 19/20, maj 2020, katero je izdelalo podjetje STUDIO MEDITERANA d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola in pooblastilo.

Ob pregledu elaborata lokacijske preveritve se je ugotovilo, da za obravnavano območje velja prostorski izvedbeni akt: »Odlok o Zazidalnem načrtu Vojkov dom v Portorožu (Uradne objave št. 17/92) (v nadaljevanju ZN). V 24.členu ZN je opisana veljavna prometna ureditev, obravnavanega območja.

Obstoječi pogoji prometne ureditve so:

- Obalna cesta ima varovalni pas širine 40m.
- Prenova depandansa Virginija zadrži obstoječi priključek na cesto Obala.
- Z adaptacijo depandanse Virginije se bo v kletni etaži zagotovilo prostor za garažiranje 15 osebnih vozil (po eno parkirno mesto na vsak apartma).

V elaboratu lokacijske preveritve so podani novi pogoji glede prometne ureditve in sicer:

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

Predvidene novi pogoji so sprejemljivi z vidika upravljalca ceste.

Določila tega mnenja so utemeljena v:

- 32.členu Odloka o občinskih cestah v Občini Piran, ki določa, da gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter postavljanje kakršnih koli drugih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske ceste, so dovoljena le s soglasjem pristojne občinske službe za ceste.
Pristojna občinska služba za ceste izda soglasje iz prejšnjega odstavka, če s predlaganim posegom v varovalnem pasu niso prizadeti interesi varovanja občinske ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza.
- 39.členu Odloka o občinskih cestah v Občini Piran, ki določa, da se priključki nekategoriziranih cest, dovoznih cest, in pristopov do objektov ali zemljišč na občinske ceste lahko gradijo ali rekonstruirajo le s soglasjem pristojne občinske službe za ceste. S soglasjem se določijo tehnični in drugi pogoji graditve in vzdrževanja priključka ter njegova opremljenost s prometno signalizacijo. Pri izdaji soglasja za

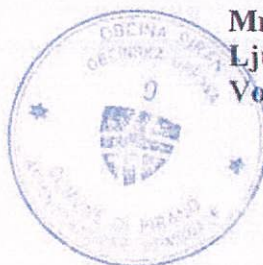
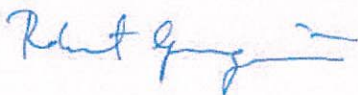
priključitev nekategoriziranih dovoznih cest na občinsko cesto naj soglasodajalec upošteva usmeritev, da se ustrezni del priključka na občinsko cesto asfaltira.

Stroške graditve ali rekonstrukcije priključka na občinsko cesto, vključno s postavitvijo potrebne prometne signalizacije, krije njegov investitor.

Pri izvedbi tehničnega pregleda zgrajenega priključka mora sodelovati pristojna občinska služba za ceste zaradi ugotovitve njegove skladnosti s tehničnimi in drugimi pogoji, določenimi v soglasju.

Mnenje je izdano na podlagi vloge stranke.

Postopek vodil:
Robert Gregorič, univ.dipl.inž.grad.



Mnenje izdal:
Ljubo Bertok, univ.dipl.ekon.
Vodja urada



Vročiti:

- IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper - osebno

PREJETO

18.08.2020

116/20



V Piranu, dne 17.8.2020
Št.: 1906985/01

IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114

6000 KOPER

Zadeva: mnenje k lokacijski preveritvi
Naročnik: IB Studio, d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper
Objekt (področje): depandansa Virginija
Parcelna št.: 1801/1, 1801/2
Katastrska občina: 2631 - Portorož

Na vašo vlogo z dne 26.6.2020 za izdajo mnenja za primer lokacijske preveritve na območju Občine Piran, vam na podlagi 7. člena Odloka o preoblikovanju Komunalno stanovanjskega podjetja Piran v Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. in ustanovitvi Javnega podjetja OKOLJE Piran d.o.o. (Ur. objave, št. 6/95) v povezavi s 15. točko prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona (Ur. list RS, št. 61/2017, v nadaljevanju GZ), v povezavi s 5. odstavkom 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter na osnovi 2 odst. 23. člena Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17) in na osnovi 25. Člena odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. Objave št.31/2018) ter Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran (Uradni list Republike Slovenije, št. 5/2012) in na osnovi predložene dokumentacije – elaborat lokacijske preveritve št. 19/20, ki jo je izdelalo podjetje Studio Mediterana d.o.o., Pittonijeva 9, 6310 Izola, v mesecu maju 2020, izdajamo

MNENJE K LOKACIJSKI PREVERITVI št. 1/2020

Območje »depandansa Virginija«:

1. Upoštevati je ločen sistem odvajanja odpadnih in padavinskih voda.
2. Končna dispozicija fekalnih voda je centralna čistilna naprava Piran.
3. Padavinske odpadne vode s parkirnih površin in utrjenih površin je potrebno odvajati preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov in lovilcev olj v javno meteorno kanalizacijo.
4. Dispozicija odpadne meteorne vode po ustreznem kondicioniranju je morje.
5. Upoštevati je že vgrajene komunalne naprave.
6. Upoštevati je treba ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Zbirno mesto komunalnih odpadkov mora biti ustrezne velikosti in dimenzionirano za zbiranje ločeno zbranih frakcij. Zbirno mesto komunalnih odpadkov in prevzemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila (v območju do 5.00 m od javnih poti).
7. V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji.
8. Za posege v varovalnem pasu obstoječe javne kanalizacije širine 3.00 m je investitor dolžan pridobiti ločeno mnenje OKOLJA Piran, d.o.o.

Postopek vodil:
Referent za kataster:
Ernest Brožič

Direktor družbe:
Gašpar Gašpar - Mišič

okolje
Piran - Pirano
d.o.o. s.r.l.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. - Azienda pubblica OKOLJE Pirano, s.r.l.

Arze-Arse 1b, 6330 Piran-Pirano | 05 61 750 00 | 05 61 750 15 | 080 88 15 | info@okoljepiran.si | www.okoljepiran.si

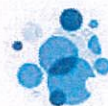
Družba je vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Kopru pod vložno št. 10095300. Višina osnovnega kapitala: 1.151.026,00 EUR. Matična št.: S105633 | ID št. za DDV: SI73819174

Dostopovna omrežja, Operativa
TKO zahodna Slovenija
Kolodvorska 9, 6000 Koper

PREJETO

09-07-2020

33/20



Telekom Slovenije



09292020070300059

IB STUDIO D.O.O.
KAMPEL 124

Številka: 17610203-00161202006290006

Vaš znak: 19/20

Datum: 3.7.2020

6000 KOPER/CAPODISTRIA

Vlagatelj: IB STUDIO D.O.O., KAMPEL 124, 6000 KOPER/CAPODISTRIA
Investitor: OBČINA PIRAN, TARTINIJEV TRG 3, 6330 PIRAN/PIRANO
Objekt: LOKACIJSKA PREVERITEV
Lokacija objekta: PORTOROŽ, Občina: PIRAN
KO: PORTOROŽ (KOPER) Parc. št.: 1801/1, 1801/2

Na podlagi 30., 31., 40., 41., 42., 43., 45., 49. in 52. člena Gradbenega zakona – GZ (Uradni list RS št. 61/2017); 9., 10., 12., 13. in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah – ZEKom – 1 (Uradni list RS št. 109/2012 s spremembami) in Pravilnika o delu komisije za pregled projektne dokumentacije (Uradno glasilo Telekoma Slovenije d.d. št 3/04) vam izdajamo:

MNENJE št.: 85653 - KP/255-AG **za Lokacijsko preveritev**

Preko omenjenih parcel potekajo TK vodi, ki bi lahko s posegom bili ogroženi. Vsaj 30 dni pred pričetkom del kontaktirati kontaktno osebo za dogovor o zaščiti ali predstavitvi TK omrežja. Ob morebitni predstavitvi trase obstoječe kabelske kanalizacije je potrebno zagotoviti služnost v korist Telekoma Slovenije d.d. za novi del poteka trase. Vse stroške zaščite, predstavitve ali popravila TK omrežja nosi investitor.

Mnenje velja eno leto od dneva izdaje.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:

- Andrej Gržentič, tel.: 05 665 5565

Postopek vodil:
Andrej Gržentič

Žig:

Vodja TKO zahodna
Slovenija:
Milan Saksida

V vednost: naslov, arhiv



Telekom Slovenije
d.d.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

PREJETO

19-08-2020

118/20

T: 01 369 59 00
F: 01 369 59 01
E: gp.mk@gov.si
www.mk.gov.si

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Podpisnik: Jelka Pirkovič
Izdajatelj: Republika Slovenija
Številka certifikata: 53 05 da 9a 00 00
Potek veljavnosti: 27.03.2025
Čas podpisa: 11:32, 17.08.2020
Ref. št. dokumenta: 3501-34/2020/10

IB STUDIO, d.o.o.

manuela.varljen@ibstudio.si

Številka: 3501-34/2020/10
Datum: 17. 8. 2020

Na podlagi vloge podjetja IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper (v nadaljevanju: IB STUDIO d.o.o.) daje Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) in 79. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13 in 32/16; v nadaljevanju: ZVKD-1) naslednje

**NOVO MNENJE
O USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE,
KI SE IZVAJA NA ZEMLJIŠČU parc. št. 1801/1 in 1801/2, k.o. PORTOROŽ**

1. Podatki o vlogi

Podjetje IB STUDIO d.o.o. je z vlogo brez številke z dne 24. 6. 2020, prejeto dne 26. 6. 2020, pozvalo Ministrstvo, da izda mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve, ki se izvaja na zemljišču parc. št. 1801/1 in 1801/2, k.o. Portorož. Vlogi je bilo priložen Elaborat lokacijske preveritve na območju za parceli številka 1801/1 in 1801/2, obe k.o. Portorož, ki ga je izdelal Studio Mediterana d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola, št. projekta 1/20, maj 2020.

Elaborat je bil pregledan v sodelovanju z ZVKDS OE Piran. Zaradi nesprejemljivega višinskega gabarita objekta glede na varstveni režim je Ministrstvo izdalo negativno mnenje št. 3501-34/2020/6 z dne 14. 7. 2020.

Podjetje IB STUDIO d.o.o. je dne 20. 7. 2020 predložilo »Odgovor na mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve, ki se izvaja na zemljišču parc. št. 1801/1 in 1801/2, k.o. Portorož, številka: 3501-34/2020/6 z dne 14. 7. 2020«, brez številke, z dne 20. 7. 2020 in pozvalo Ministrstvo k ponovni preučitvi in podaji novega mnenja o ustreznosti.

2. Mnenje k elaboratu

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Piran.

Obravnavano območje zemljišč parc. št. 1801/1 in 1801/2, k.o. Portorož, se nahaja v območju registrirane dediščine **Portorož – Hotel Obala 73 (EŠD: 28374)**, za katero je, zaradi rušitve nevarne gradnje na osnovi odločbe inšpektorja, v teku sprememba vpisa oziroma varstvenega režima – režim v registru bo spremenjen v arhivsko (dokumentarno) varstvo. Območje obravnave nahaja tudi v neposredni bližini enot stavbne dediščine **Portorož – Vila Obala 75 (EŠD: 28361)**, **Portorož – Vila Obala 65 (EŠD: 28308)** ter priporočilne dediščine **Portorož - Vila Obala 67 (EŠD: 29979)** in **Portorož - Vila Obala 63 (EŠD: 73)**.

Na podlagi podane obrazložitve in dodatnih pojasnil, ki so bila podana v »Odgovor na mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve, ki se izvaja na zemljišču parc. št. 1801/1 in 1801/2, k.o. Portorož, številka: 3501-34/2020/6 z dne 14. 7. 2020«, brez številke, z dne 20. 7. 2020, glede višinskih gabaritov predvidenega objekta (nameravana gradnja ne bo presegala višine nekdanjega objekta in s tem predstavljala občutnega povišanja višinskega gabarita predvidenega objekta), menimo, da je predlagana rešitev z vidika varstva kulturne dediščine sprejemljiva in zato na elaborat izdajamo **pozitivno mnenje**.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Barbara Hace
višja svetovalka II

dr. Jelka Pirkovič
v. d. generalne direktorice
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- ZVKDS OE Piran, tajnistvo.pi@zvkd.si
- Občina Piran, ga. Vičič - vesna.vicic@piran.si