



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka :

Numero : 3501-0029/2020

31.8.2020

Piran :

Pirano :

OBČINSKI SVET OBČINE PIRAN

Zadeva: Predlog Sklepa o zavrnitvi lokacijske preveritve – individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za parceli št. 1295/1 in 1295/2 k.o. Portorož

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

PREDLOG SKLEPA

o zavrnitvi lokacijske preveritve - individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za parceli št. 1295/1 in 1295/2 k.o. Portorož

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

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



Župan Občine Piran

Denio Zadković

I. OBRAZLOŽITEV:

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, ZUreP-2) v členih 127. do 133. določa namen, postopek, stroške in posledice lokacijske preveritve. Lokacijska preveritev je s spremembo prostorske zakonodaje nov institut povečanja prožnosti, ki omogoča spremembe prostorskega načrtovanja brez spreminjanja občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Uporablja se v treh primerih in sicer;

1. prilagajanje velikosti stavbnega zemljišča za gradnjo pri posamični poselitvi (velikost stavbnega zemljišča se lahko poveča ali zmanjša za največ 20 % spremembe, pri čemer je to lahko največ 600 m² glede na izvoren obseg stavbnega zemljišča v občinskem prostorskem načrtu);
2. individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne sme biti v nasprotju z režimi in ne zmanjšuje možnosti pozidave sosedom in še vedno uresničuje namen akta:
 - objektivne okoliščine (fizične lastnosti zemljišča, nove tehnične in tehnološke rešitve, neskladnost prostorskega izvedbenega akta);
 - v primeru rekonstrukcij, prizidav, ki gredo izven gabaritov; nadomestne gradnje, ki pomeni manjše odstopanje zaradi javnega interesa; pomožnih objektov;
3. začasna raba prostora (skladna z režimi in javnim interesom, brez bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme, ne sme onemogočati izvedbe trajno načrtovanih posegov).

Postopek za sprejem lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat v katerem je utemeljena skladnost pobude z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje, elaborat se tudi javno razgrne za najmanj 15 dni. Po javni razgrnitvi se sprejme stališče do pripomb. Občina po opravljeni javni razgrnitvi in pridobljenih mnenjih predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali jo zavrne. Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

V konkretnem primeru je pobudnik Loris Požar (Gradišče pri Materiji 14, Obrov) po pooblaščenju Studio Mediterana d.o.o. (Pittonijeva 9, Izola), dne 16.1.2020 podal pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve za parcelo št. 1295/1 in 1295/2 obe k.o. 2631 Portorož. K vlogi je bil priložen elaborat. Pobudnik je poravnal predpisano takso. Javna razgrnitev je potekala od 10.8.2020 do 26.8.2020. V času javne razgrnitve ni bila podana nobena pobuda ali predlog na razgrnjeno gradivo.

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

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

Za obravnavano območje veljajo določila Odloka o prostorskih ureditvenih za območja planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12 M SE/2 v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic št.25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/15, 31/06, 40/07, 28/08 in 05/09) (v nadaljevanju PUP). Obravnavani parceli se nahajata v območju strnjene pretežno stanovanjske pozidave znotraj naselja Portorož. Na območju obravnave lokacijske preveritve se nahaja stanovanjska stavba ki nima gradbenega dovoljenja skladnega z izvedenim stanjem.

Predlog individualnih odstopanj od prostorsko ureditvenih pogojev PUP se predlaga zaradi strmega terena in oblike parcelacije ter nejasnih določil izvedbenega prostorskega akta za gradnjo stanovanjskih

stavb. Predlaga se, da se za obravnavano območje določijo novi prostorsko izvedbeni pogoji, ki bodo prilagojeni terenu, parcelaciji in izvedeni gradnji na območju lokacijske preveritve. Občina bi morala urediti nastalo neskladnost s sprejemom ustreznih sprememb oziroma sprejemom novega prostorskega akta za to poselitveno območje. Tega občina ni storila in sedanje stanje onemogoča izvedbo upravičene investicijske namere.

Odstopanja od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev so glede:

- največje velikosti gradbene parcele,
- pozidanih površin,
- maksimalne višine stavbe,
- skupnih površin vseh etaž stanovanjske stavbe
- višine podpornih zidov.

Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev bo omogočalo doseganje gradbenega namena gradnje/legalizacije, ki je tudi sicer predvidena v območju lokacijske preveritve. Glede na namembnost in dejansko rabo širšega območja gradnja ne bo v nasprotju z javnim interesom. Širše obravnavano območje je že pozidano s stanovanjsko gradnjo ter komunalno opremljeno, kar je tudi skladno s cilji prostorskega razvoja občine. Predlagana odstopanja so taka, da ne bodo spreminjala načrtovanega videza območja. Višinski gabariti ne odstopajo od že veljavnih določil prostorskega akta, odstopanja so predlagana zaradi nejasnih določil v veljavnem PUP. Predlagano oblikovanje na območju lokacijske preveritve ne odstopa od veljavnih določil PUP prav tako ne od oblikovanja že zgrajenih objektov na širšem območju. Območje lokacijske preveritve se nahaja na sredini stavbnih zemljišč z namensko rabo S vse sosednje parcele pa so že pozidane tako, da gradnja/legalizacija stanovanjske stavbe ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Skladno z določili 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št.: 61/2017) je občinski urbanist preveril:

Določila ZUreP-2	Ugotovitve
Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.	Elaborat je bil pregledan 12.6.2020. Elaborat je skladen z določili Zakona o urejanju prostora.
ali oseba, ki izdeluje elaborat lokacijske preveritve izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.	Izdellovalec elaborata lokacijske preveritve je Andrej Mlakar, univ. dipl. inž. arh. Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke: univ.dipl.inž.arh. A-0948 Pooblaščen arhitekt, Pooblaščen prostorski načrtovalec • pooblaščen arhitekt / PA: arhitekturno projektiranje objektov, zlasti stavb in odprtega prostora, vodenje izdelave občinskih podrobnih prostorskih načrtov, sodelovanje pri izdelavi drugih prostorskih izvedbenih aktov v delu, ki se nanaša na urbanizem in strokovno področje arhitekture

	• nadzor nad gradnjo, izdelava izvedenskih mnenj, elaboratov in študij, svetovanje in zastopanje naročnika ter vodenje investicije s strokovnega področja arhitekture • pooblaščen prostorski načrtovalec / PPN: vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov Izdelovalec izpolnjuje vse pogoje za izdelavo elaborata lokacijske preveritve.
Za namen preveritve skladnosti elaborata občinski urbanist pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.	<u>Pozvani so bili naslednji nosilci urejanja prostora:</u> Ministrstvo za okolje in prostor -Direktorat za prostor, stanovanja in graditev Dunajska 48 1000 Ljubljana; Občina Piran, Urad za gospodarstvo in turizem, Tartinijev trg 2, 6330 Piran Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o., Arze 1b, 6330 Piran Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, 6000 Koper. Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, 6000 Koper; Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper. <u>Negativno mnenje so podali:</u> Ministrstvo za okolje in prostor -Direktorat za prostor, stanovanja in graditev Dunajska 48 1000 Ljubljana; <u>Mnenja niso podali:</u> Občina Piran, Urad za gospodarstvo in turizem, Tartinijev trg 2, 6330 Piran Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o., Arze 1b, 6330 Piran Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, 6000 Koper; V kolikor se pridobijo še ostale mnenja, se jih naknadno priloži k elaboratu.
O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.	Skladno z 131.členom ZUreP-2 (Ur.l.RS št. 61/17) so bili o javni razgrnitvi pisno seznanjeni lastniki sosednjih zemljišč.

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

Ker iz mnenja Ministrstva za okolje in prostor izhaja, da institut lokacijske preveritve ni namenjen legalizaciji obstoječih nelegalno ali neskladno zgrajenih objektov, je predlagan negativen sklep.

Pripravili:

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh
Vesna Vičič, univ. dipl. prav.



Direktor:
Daniel Tomljanović

Priloga:

- Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve
- Elaborat lokacijske preveritve
- Mnenje občinskega urbanista
- Mnenje nosilcev urejanja prostora na elaborat lokacijske preveritve

II. BESEDILO SKLEPA

1. člen

Predlog lokacijske preveritve, kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve št. 60/19, Studio Mediterana d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola, avgust 2020, za parc. št. 1295/1 in 1295/2 k.o. Portorož, se zavrne.

2. člen

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

Številka: 3505-_____/2019

Piran,

Župan

Đenio Zadković