



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE

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.

Ker so bila na pretekli seji glede instituta postavljena nekatera predvsem postopkovna vprašanja, želimo za lažje razumevanje na tem mestu ponovno obrazložiti potek postopka:

1. Stranka (investitor) poda vlogo za lokacijsko preveritev, katere osnovni del je *elaborat lokacijske preveritve*. V kolikor stranka plača takso, se vloga prične obravnavati. O tem, ali želi investitor na lastno pobudo vložiti vlogo, občina ne odloča. Seveda pa lahko tudi občina nastopa v vlogi investitorja, ter je sama pobudnik za lokacijsko preveritev, v tem primeru je sama tudi nosilka priprave elaborata lokacijske preveritve.
2. Skladno z ZureP-2 lahko to vlogo obravnava samo občinski urbanist (interni ali zunanji pogodbeni, ki mora za delo urbanista izpolnjevati določene pogoje); ter pripravi mnenje občinskega urbanista, ki je na predpisanem obrazcu.
3. Nato urbanist elaborat pošlje nosilcem urejanja prostora, ki vsaj iz svoje pristojnosti podajo svoje mnenje (npr. nosilci iz področja kulture, vode, elektrike...). V kolikor posamezni nosilec v svojem mnenju bodisi zahteva dopolnitev elaborata ali ima na njega druge pripombe, občinski urbanist tako mnenje posreduje nazaj investitorju/pobudniku, da skladno s tem mnenje, elaborat dopolni/popravi. Aktivnost za to je povsem na strani pobudnika. Občina po zakonu samo vodi postopek do obravnave na seji občinskega sveta. Zato se v nekaterih mnenjih pojavi navedba »občina ni ustrezno dopolnila elaborata«, kar v praksi pomeni, da kljub pozivu občine (občinskega urbanista), stranka s svojim projektantom ni dopolnila ali popravila elaborata, saj občinske strokovne službe seveda ne posegajo in popravljajo elaborata pobudnika. Ne glede na to, ali je pri dopolnitvi pobudnik aktiven, se vloga obravnava naprej, do sklepa občinskega sveta (tako kot je obrazloženo z v zadnjem odstavku tega gradiva). Prav tako se v mnenjih večkrat pojavi navedba: »gradivo ni ustrezno grafično pripravljeno«. Navedeno je posledica tega, da občinski izvedbeni akt zaradi svoje starosti ni pripravljen v ustrezni digitalni grafični obliki, zato elaborat v tem delu nikoli ni grafično ustrezen, kar pa ne pomeni, da vsebinsko ni moč razbrati, kaj je predmet obravnave.

Elaborat se javno razgrne za najmanj 15 dni, o tem pa sem obvesti tudi lastnike sosednjih zemljišč. V kolikor na elaborat prispejo pripombe, se nanje pripravijo stališča do pripomb, vse skupaj pa je nato predloženo občinskemu svetu v obravnavo. Skladno z 131. členom občina občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne. Ne glede na (ne)popolnost, (ne)pravilnost 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.

V konkretnem primeru sta pobudnika in investitorja, po pooblaščenju Domodom d.o.o. (Obala 114, 6320 Portorož), dne 26.6.2019 podala pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve za parcele št 5069, 5070/2 in 5068/2, vse k.o. Sečovlje. K vlogi je bil priložen elaborat. Pobudnik je poravnal predpisano takso. Javna razgrnitev je potekala od 16.10.2020 do 2.11.2020. V času javne razgrnitve ni bila podana nobena pripomba oz. 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 ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.**

Za obravnavano območje veljajo določila Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje planskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan-Vinjole-Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 34/90, 54/02, 3/04, 28/08, 14/09 in 4/10) (v nadaljevanju PUP)

Namenska raba po planu je delno stavbno zemljišče (del razpršene stanovanjske gradnje skupine objektov), v manjšem delu kmetijsko zemljišče. Z lokacijsko preveritvijo se ne spreminja namembnost, objekt stoji na stavbnem zemljišču.

Predlog individualnih odstopanj od prostorsko ureditvenih pogojev PUP se predlaga zaradi drugih omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije 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 in izvedeni gradnji na območju lokacijske preveritve.

Do spremembe zunanjih gabaritov pri gradnji na osnovi pridobljenega gradbenega dovoljenja št. 351-175/2015-29 z dne 4.1.2016 je prišlo zaradi povečanja dimenzij garaže. Posledično se poveča tudi tloris prvega nadstropja. Poleg tega, je bil v času gradnje objekta zgrajen še pritličen prizidek na južni strani objekta, ki je bil grajen kot nezahteven objekt, in sicer v skladu s pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-130/2016-7 z dne 25.8.2016, a odstopa od njegovih določil – streha prizidka je pohodna. Spremenijo se tudi odmiki od sosednjih zemljišč, a je investitor že pridobil soglasja lastnikov za manjši odmik. Poleg tega se je med gradnjo objekt tudi povišal. Za ureditev opisane situacije bi bila potrebna sprememba PUP-a ali pa izvedba OPPN-ja, kar zahteva nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine ter dolgotrajen postopek.

Stanovanjski objekt je predviden na območju razpršene stanovanjske pozidave, na zazidljivi površini, vendar na robu zazidljivosti, meji na kmetijska zemljišča.

Odstopanja od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev so glede:

- tlorisni gabarit obstoječega objekta je brez napuščev dim 13,8m x 10,3m, kar je večje od predpisanega gabarita 8x12m z dovoljenim odstopanjem +/-10%.
- maksimalna višina objekta je od kote terena do kote venca 7,10m, kar je 0,50 m več od pridobljenega gradbenega dovoljenja.
- odmiki so manjši kakor v pridobljenem gradbenem dovoljenju, za kar si bo investitor pridobil soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

Lokacijska preveritev, z željenim odstopanjem od prostorsko izvedbenih pogojev, ne zahteva drugačne rabe prostora. Namenska raba zemljišča je že sedaj stavbno zemljišče (del razpršene stanovanjske gradnje), v manjšem delu (kjer ni objekta) kmetijsko zemljišče. Stanovanjski objekt, se nahaja na območju razpršene stanovanjske pozidave. Želeno odstopanje se nanaša zgolj na velikost objekta, zato odstopanje ne zahteva drugačne rabe prostora.

Glede na namembnost in dejansko rabo širšega območja ne bo v nasprotju z javnim interesom. Širše 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 v tlorskih gabaritih so v povečanje gabaritov glede na določila v veljavnem PUP. Predlagano oblikovanje na območju lokacijske preveritve ne odstopa od ostala veljavnih določil PUP prav tako ne od oblikovanja že zgrajenih objektov na širšem območju.

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 4.3.2020 in dopolnitve v juniju 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.	Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve je: Salko Pivač, uni.dipl.inž.arh. Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke: univ.dipl.inž.arh. A-0131 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; Ministrstvo za kulturo Maistrova 10, 1000 Ljubljana ZVKD OE Piran Trg bratstva 1, 6330 Piran 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>Pozitivno mnenje so podali:</u> Ministrstvo za kulturo Maistrova 10, 1000 Ljubljana Občina Piran, Urad za gospodarstvo in turizem, Tartinijev trg 2, 6330 Piran

	ZVKD OE Piran Trg bratstva 1, 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; Obrazložitev: Mnenje ministrstva je, da lokacijske preveritev ni namenjena legalizaciji neskladne gradnje. Sklicujejo se na 129.člen ZUreP-2, kateri govori o investicijski nameri, v konkretnem primeru pa je objekt že zgrajen.
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.

Ker je bilo mnenje Ministrstva za okolje in prostor negativno, predlagam, da se elaborat lokacijske preveritve s sklepom zavrne.

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



Direktor občinske uprave:

Daniel Tomljanović

Priloga:

- predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve
- pobuda za postopek lokacijske preveritve in Elaborat lokacijske preveritve

- mnenje občinskega urbanista
- mnenje nosilcev urejanja prostora na elaborat lokacijske preveritve

BESEDILO SKLEPA

S tem sklepom se zavrne lokacijska preveritev za parcele številka 5069, 5070/2 in 5068/2, vse k.o. Sečovlje, ki ga je izdelalo podjetje Domodom d.o.o., pod št. projekta 1/2019 - dopolnitve v juniju 2020, z naslednjo vsebino:

1. člen

Dovoli se individualna odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta – Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje planskih celot Strunjan (1), Seča (8), KarbonarLucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan-Vinjole-Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 34/90, 54/02, 3/04, 28/08, 14/09 in 4/10), na zemljišču parcel številka 5069, 5070/2 in 5068/2, vse k.o. Sečovlje.

Na območju lokacijske preveritve veljajo sledeči prostorsko ureditveni pogoji:

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

- Maksimalni zunanji gabarit stanovanjskega objekta znaša 14,10m x 10,70m, maksimalna višina od kota terena do kote venca je 7,10m.
- Odmiki od parcelnih mej so minimalno 4,00m, z soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč lahko tudi manj.
- Etažnost objekta je lahko P+1+M.

2. člen

Elaborat lokacijske preveritve se zavrne na podlagi negativnega mnenja Ministrstva za okolje in prostor RS št. 35038-14/2020/4-10922-07 z dne 6.2.2020.

3. člen

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

Številka: ____/2021

Piran,

Župan

Denio Zadković