



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. Elaborat se 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 je pobudnik Eurotas turizem, gostinsko in hotelirstvo, d.o.o., (Krekov trg 4, 3000 Celje), po pooblaščenju ARHITRAVI d.o.o. (Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica), dne 06.01.2020 podal pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve za parcele št. 1828/12, 1828/92, 1828/103, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13, 1824/14, vse k.o. Portorož.. K vlogi je bil priložen elaborat. Pobudnik je poravnal predpisano takso. Javna razgrnitev je potekala od 24.11.2020 do 11.12.2020. V času javne razgrnitve so bile podane pripomba oz. predlog na razgrnjeno gradivo. Stališča do pripomb in predlogov so podane v prilogi.

Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve je bila podana z namenom smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi in se omogoča začasno rabo prostora.

Skladno z 130.člena (omogočanje začasne rabe prostora) ZUreP-2 so v elaboratu podane utemeljitve, iz katerih je razvidno, da začasna raba:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- da ne onemogoča izvedbo trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ne terja izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi.

Za obravnavano območje veljajo določila Odloka o Prostorskih ureditvenih pogojih za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur.objave št. 13/89, 24/94, 17/06) (v nadaljevanju PUP).

Zemljišče, ki je predmet lokacijske preveritve leži jugo-vzhodno v ureditvenem območju PUP-a za turističnostanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur. objave št. 13/89, 24/94, 17/06).

Po namenski rabi je večji del območja na zemljiščih, ki so po planu opredeljeni za šport, rekreacijo in centralne dejavnosti, manjši vzhodni del območja predstavlja centralne dejavnosti.

Želja investitorja/pobudnika je aktivirati nepozidano zemljišče z umestitvijo manjšega kampa višjega razreda in postavitev osem lesenih mobilnih bivalnih enot. Bivalne enote so med seboj povezane z ožjimi tlakovanimi potkami in priključene na obstoječo komunalno infrastrukturo. Bivalne enote, ki jih investitor želi umestiti v prostor so proizvodi dani na trg in predstavljajo reverzibilen poseg v prostor saj ne terjajo gradbenih del in jih je možno po izteku dobe začasne rabe odstraniti in vzpostaviti prvotno stanje brez trajnih posledic za zemljišče. Potreba po postavitvi dodatnih enot izhaja iz nujnosti zagotovitve zadostnih kapacitet prenočišč v času do sprejetja OPN-ja občine Piran.

Lokacijska preveritev predvideva začasno rabo severnega dela predmetnih parcel kjer po PUP ni predvidenih zazidav oz. predstavlja nepozidano stavbno zemljišče. Začasna raba se nanaša izključno na postavitev osem kamp mobilnih hišic s priključki na obstoječe vodovodno, energetsko in kanalizacijsko omrežje. Komunikacija do hišic se uredi s tlakovanimi potkami, v čim večji možni meri se uporabijo obstoječe utrjene površine oz. peš poti. Drevesa se v celoti ohrani tako, da se kamp prikoliče prilagodi obstoječi strukturi zelenja.

Ker je postopek priprave prostorskih aktov o dolgotrajen, naročnik pa bi želel zemljišča aktivirati v najkrajšem možnem času, se je odločil za izvedbo lokacijske preveritve za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč, ki niso v uporabi, kot začasne rabe.

Predvidena začasna raba prostora je skladna z namensko rabo prostora ki je opredeljena v veljavnem planu. Na predmetnem območju tako splošni kot podrobnejši akt ne predvidevata zazidav ali drugih ureditev zato začasna raba ne vpliva na omogočanje trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor. Namenska raba sosednjih zemljišč izven območja lokacijske preveritve je pretežno enaka kot v območju lokacijske preveritve.

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 14.8.2020. 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 Fabjo Kaligarič univ.dipl.inž.arh. Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke: univ.dipl.inž.arh. A-0517 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 okolje in prostor -direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem Pristaniška ul.12, 6000 Koper; 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 okolje in prostor -direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem Pristaniška ul.12, 6000 Koper 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;
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, predlagamo, da se elaborat lokacijske preveritve s sklepom zavrne.

Pripravila:

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

Vesna Vičič, univ. dipl. prav.



direktor občinske uprave:

Daniel Tomljanović

- Predlog Sklepa o zavrnitvi lokacijske preveritve
- Pobuda za postopek lokacijske preveritve in Elaborat lokacijske preveritve
- Mnenje občinskega urbanista
- Odgovor na ugovor na izdano mnenje MOP z dne 15.10.2020
- Mnenje nosilcev urejanja prostora na elaborat lokacijske preveritve
- Stališča do pripomb iz javne razgrnitve

BESEDILO SKLEPA

S tem sklepom se zavrne Elaborat lokacijske preveritve za parcele številka 1828/12, 1828/92, 1828/103, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13, 1824/14, vse k.o. 2631 Portorož, ki ga je izdelalo podjetje Arhitravi d.o.o., v juniju 2020, z naslednjo vsebino:

1. člen

- (1) Dovolj se začasna raba prostora na območju veljavnega Odloka o Prostorskih ureditvenih pogojih za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur.objave št. 13/89, 24/94, 17/06) na parc. št. 1828/12, 1828/92, 1828/103, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13, 1824/14, vse k.o. 2631 Portorož.
- (2) Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1764.

2. člen

Na parcelah številka 1828/12, 1828/92, 1828/103, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13, 1824/14, vse k.o. 2631 Portorož, je možna postavitev začasnih objektov in ureditev območja pod naslednjimi pogoji:

- (1) Dopustna je postavitev objektov, klasifikacija po CC-SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (kot npr. kamp, kamp prikolice in mobilne hiške za kratkotrajno nastanitev).
- (2) Dopustna je postavitev začasnih enostavnih, nezahtevnih in manj zahtevnih objektov in izvedba drugih ureditev okolice če so le ta povezana s funkcijo kampa, vse v skladu z uredbo o razvrščanju objektov, kot so: varovalne ograje, oporni zidovi, mejni zidovi, nadstrešnice, priključki na gospodarsko javno infrastrukturo ipd. Vsi objekti morajo biti oblikovani enostavno in usklajeno z osnovno zazidavo.
- (3) Maksimalna dopustna višina ograj je 2, 5 m in opornih zidov 2 m.
- (4) Višina objektov ne sme presegati višine 3,50m. Odstopanja v oblikovanju in maksimalnem višinskem gabaritu so dopustna v primeru, ko gre za prefabricirane objekte oz. proizvode, ki so kot celota dani na trgu, pri katerih je oblikovanje podrejeno tehnologiji (npr. mobilne hiške). Nadstrešnice lahko imajo ravno streho ali enokapno streho v minimalnem naklonu.
- (5) Mobilne hiške za potrebe kampa se lahko postavijo na mejo parcele.
- (6) Pozidanost območja lokacijske preveritve oziroma parcele namenjene gradnji turističnega kampa ne sme presegati 40 %. Parcela namenjena gradnji za kamp je lahko manjša od območja lokacijske preveritve.

Sklep velja do sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta in občinskega prostorskega načrta, vendar največ za obdobje sedmih let.

3. člen

Elaborat lokacijske preveritve se zavrne na podlagi negativnega mnenja Ministrstva za okolje in prostor št. 35038-1172020/4-1091-3 z dne 17.8.2020.

4. člen

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

Številka: ____/2021

Piran,

Župan

Denio Zadković

