

PROJEKT: ELABORAT 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

POBUDNIK/NAROČNIK: Eurotas turizem, gostinsko in hotelirstvo, d.o.o.,
Krekov trg 4, 3000 Celje

IZVAJALEC: Arhitravi, arhitektura urbanizem d.o.o., Kidričeva
9, 5000 Nova Gorica

NAČRTOVALEC ELABORATA : Fabjo Kaligarič univ.dipl.inž.arh.
ZAPS A-0517

ŠTEVILKA ELABORATA: 28- 19

KRAJ IN DATUM IZDELAVE: Nova Gorica, november 2019; čistopis junij

1. MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA NA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

KRITERIJI ZA OMOGOČANJE ZAČASNE RABE PROSTORA			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Določen je čas izvajanja začasne rabe.	☒	☐	☐
Opombe: Začasna raba prostora je predvidena do sprejetja OPN za občino Piran ali OPPN za obravnavano območje, vendar najdlje za dobo sedmih let.			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	☐	☐	☒
Opombe: Občina Piran je glede turizma nedvomno najpomembnejša med vsemi obalnimi občinami. Njen razvoj in življenje temelji na turistični panogi, kar je izraženo v vseh strateških aktih občine. Nameravan poseg, ki je začasne narave je nujen za zagotavljanje delovnih mest predmetnega kompleksa Boutique Hotel Portorož. Poseg predvideva postavitve mobilnih hišk, zato ne onemogoča in v nikakršni meri ne omejuje nadaljnji razvoj tako širšega kot ožjega območja.			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	☒	☐	☐
Opombe: Glede na namensko rabo sosednjih zemljišč ni predvidenih vplivov na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Nameravani posegi ne onemogočajo izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor.			
Omogočene so trajno načrtovane prostorske	☒	☐	☐

ureditve in predvideni posegi v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje.			
Opombe: Za izvajanje začasne rabe prostora so predvideva zemeljska in gradbena dela - izravnava terena, utrditev zgornjega sloja in izvedba tlakovanih poti. Globoki gradbeni izkopi kot je izvedba temeljev ali globlji posegi v teren niso predvideni. Postavitev objektov je montažna.			
Začasna raba ne terja izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju.	☒	☐	☐
Opombe: Območje je v celoti komunalno opremljeno. Dostop je zagotovljen preko obstoječega dovoza Boutique Hotela Portorož iz glavne ceste. Na predmetnem območju se že nahajajo priključki na vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Za potrebe namena lokacijske preveritve za začasno rabo ni potrebno zgraditi nobene nove infrastrukture.			
Skladnost s pravnimi režimi.	☒	☐	☐
Opombe: Obravnavana zemljišča predmet lokacijske preveritve se nahajajo izven območij varstva kmetijskih zemljišč, gozdov in kulturne dediščine, vodovarstvenih območij, območij z naravovarstvenim statusom ter območij državnih prostorskih načrtov. Območje LP se nahaja le delno v varovalnih pasovih javne ceste.			
Skladnost začasne rabe s PNRP sosednjih območij.	☒	☐	☐
Opombe: Večji del območja predmet lokacijske preveritve stoji na zemljiščih, ki po planu so opredeljeni za šport, rekreacijo in centralne dejavnosti, manjši vzhodni del območja predstavlja centralne dejavnosti. Namenska raba sosednjih zemljišč izven območja lokacijske preveritve je pretežno enaka kot v območju LP.			

Elaborat lokacijske preveritve, ki se izvaja za območje parcel 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, je primeren za nadaljnjo obravnavo.

Koper, 14.8.2020


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

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



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: 12:55, 18.08.2020
Ref. št. dokumenta: 35038-117/2020/4

IB STUDIO d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper

manuela.varljen@ibstudio.si

Številka: 35038-117/2020/4-1091-3
Datum: 17.8.2020

Zadeva: **Mnenje s področja urejanja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora za zemljišča parc. št. 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13 in 1824/14 vse k.o. Portorož (Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 1764)**

Zveza: Vaš dopis (brez št.) z dne 3.8.2020, prejet dne 4.8.2020

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 s področja urejanja prostora o ustreznosti *Elaborata lokacijske preveritve za zemljišča parc. št. 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13 in 1824/14 vse k.o. Portorož*. Po pregledu elaborata ministrstvo ugotavlja:

- da občina **ni ustrezno** opredelila vsebin, ki jih določa zakon;
- da **digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu s** Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev.

Obrazložitev:

1. Vloga

Podjetje IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper, ki ga zastopa direktorica mag. Manuela Varljen, je 4. 8. 2020 pozvalo ministrstvo za podajo mnenja s področja prostora o ustreznosti *Elaborata lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora za zemljišča parc. št. 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13 in 1824/14 vse k.o. Portorož*, (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

K vlogi je bilo priloženo pooblastilo župana Občine Piran, gospoda Denia Zadkovića, v dopisu št. 3501-307/2019, 3506 – 65/2019 z dne 20.12.2019 in elaborat LP.

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Arhitravi, arhitektura urbanizem d.o.o., Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica, pod številko naloge 28-19, v juniju 2020. Odgovorni vodja izdelave lokacijske preveritve je pooblaščen prostorski načrtovalec Fabjo Kaligarič, univ. dipl. inž. arh.; id. št. ZAPS A-0517 A. Pri postopku je sodelovalo tudi podjetje Gekom, geodezija in gradbeništvo d.o.o., Nanoška ulica 6, 1000 Ljubljana.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko: **1764**

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborat lokacijske preveritve za zemljišča parc. št. 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13 in 1824/14 vse k.o. Portorož
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	1764

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/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata. Ministrstvo ugotavlja, da jih občina v konkretnem primeru ni upoštevala.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve omogočanje začasne rabe prostora za zemljišča parc. št. 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13 in 1824/14 vse k.o. Portorož.

Zemljišče se nahaja ob Boutique Hotelu Portorož (v preteklosti v prostorskih aktih določeno kot območje Hotela Marita) in v naravi predstavlja del nepozidanega zemljišča, zelenice, ob hotelskem kompleksu, ki obsega 5312,24 m². Na njem bi se naj umestil *manjši kamp višjega razreda ter postavilo osem lesenih mobilnih bivalnih enot.*

Po prostorskih sestavinah planskih aktov oziroma *Spremembah in dopolnitvah 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, 7/03, 37/03, 24/04, 36/04, 1/06, 5/06, 20/10; v nadaljnjem besedilu: plan) navedeno območje po namenski rabi prostora sega delno v **območje centralnih dejavnosti z oznako (»c«)** in delno v **območje za šport, rekreacijo in centralne dejavnosti z oznako (»šr c«)**.

Podrobneje se območje ureja na podlagi *Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu*, ki je bil objavljen v Uradnih objavah Primorskih novic, št. 13/89, 24/94 in 17/06.

V elaboratu (poglavje 4) je navedeno, da:

- se začasna raba zemljišč nanaša izključno na postavitve osem kamp prikolic mobilnih hišic s priključki na obstoječe vodovodno, energetska in kanalizacijsko omrežje,
- se bo komunikacija v kampu uredila s tlakovanimi potkami, v čim večji možni meri z uporabo že obstoječih utrjenih površin oziroma pešpoti,
- se ohrani obstoječa drevesa v celoti in se kamp prikolice prilagodi obstoječi stukturi zelenja in
- je investitor kamp prikolice že dobavil in jih hrani deponirane na zemljiščih, ki so predvideni v lokacijski preveritvi.

Odgovorni prostorski načrtovalec v elaboratu (poglavje 5) ugotavlja, da začasna raba zemljišč:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- je skladna z namensko rabo prostora, ki je opredeljena v veljavnem planu;
- ne bo onemogočala izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljanih del zanje;
- ne bo zmanjševala možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ne bo v nasprotju s podrobnejšo namensko rabo sosednjih zemljišč;
- se z nameravanimi posegi ne bo terjalo izvedbe novih ali bistvenega povečanja obremenitev obstoječe komunalne opreme;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi.

Iz nadaljnjih vsebin elaborata (fotografski in geodetski podatki) je razvidno, da je ureditev kampa s postavitvijo mobilnih hišic v prostoru že izvedena.

Iz navedenega izhaja, da občina v konkretnem primeru ne more uporabiti inštrumenta LP na podlagi 130. člena ZUreP-2.

Občina lahko legalizira izvedeno prostorsko ureditev na podlagi določb Gradbenega zakona (Ur.l.RS, št. 61/20 z dne 2.11.2017) ter v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji, kot jih določa veljavni prostorski izvedbeni akt (PUP) na tem območju.

2.2. Tehnična ustreznost 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.

Tudi pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da gradivo **ni ustrezno pripravljeno**.

V izogib nadaljnjim posredovanjem v napačni obliki pripravljenih gradiv za morebitne nove elabrate LP na območju vaše občine, vas, kljub že ugotovljeni vsebinski neustreznosti opozarjamo še na tehnične pomanjklivosti.

1. Splošno

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

2. Tekstualni del

/

3. Grafični del:

- V skladu s *Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve* se gradivu priloži grafično gradivo v dogovorjeni obliki.

Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek mora biti tak, kot je bil pridobljen s strani GURS in ga ni dovoljeno spreminjati.

Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP ni priložen (.shp).

4. Drugo

- V dopisu Občina Piran pooblašča podjetje IB STUDIO d.o.o., da jo zastopa v postopku lokacijske preveritve. V prilogah tekstualnega dela pa je pooblaščen podjetje Arhitravi, arhitektura urbanizem, d.o.o. in sicer za parc. št., ki niso predmet te lokacijske preveritve.
Neustrezno pooblastilo je potrebno odstraniti.

3. Zaključek

Iz navedenega sledi, da občina za legalizacijo že izvedene prostorske ureditve v prostoru ni uporabila ustrezne zakonske podlage.

Ministrstvo sporoča občini, da za legalizacijo in umestitev že izvedene prostorske ureditve v prostor, na zemljišču parc. št. 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13 in 1824/14 vse k.o. Portorož ni mogoče uporabiti inštrumenta začasne rabe po 130. členu ZUreP-2.

S spoštovanjem!

Pripravila:
Simona Peršak Cvar
sekretarka

Ana VIDMAR
vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje

Poslati elektronsko:

- manuela.varljen@ibstudio.si
- vesna.vicic@piran.si



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

Številka: 35028-51/2020-2

Datum: 19.10.2020

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-ZZdr1-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 zemljišča parc. št. 1828/12, 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, v občini Piran

Elaborat lokacijske preveritve za zemljišča parc. št. 1828/12, 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 (v nadaljevanju: Elaborat), ki ga je izdelala družba Arhitravi, arhitektura urbanizem d.o.o., Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica, pod številko 28-19, Nova Gorica, november 2019; čistopis junij 2020, 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 4.9.2020 (prejet dne 10.9.2020) 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 tretje alineje 127. člena ZUreP-2.

Posredovano gradivo vsebuje: Elaborat (uvod, osnovni podatki o obravnavanih zemljiščih, podatki o veljavnih prostorskih aktih in lokacijskih preveritvah, opredelitev nameravanih posegov, utemeljitev dopustnosti začasne rabe prostora in skladnosti s podrobnejšo namensko rabo sosednjih zemljišč, skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,

omogočanje izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, ohranjanje možnosti pozidave sosednjih zemljišč ter skladnost s podrobnejšo namensko rabo sosednjih zemljišč, izvedba komunalne infrastrukture, skladnost s pravnimi režimi, pogoji za izvajanje začasne rabe prostora, viri in literatura, grafične 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 aktivacija nepozidanega zemljišča z umestitvijo manjšega kampa višjega razreda (postavitev osmih 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 umesti 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. Ker je postopek priprave sprememb in dopolnitev prostorskih aktov relativno 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 v skladu s tretjo alinejo 127. člena ZUreP-2. V skladu s tretjim odstavkom 130. člena ZUreP-2 se z lokacijsko preveritvijo določijo zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, čas izvajanja začasne rabe ter pogoji zanj ter uredijo druga s tem povezana vprašanja. Območje lokacijske preveritve poleg površin, ki so namenjene predvidenemu turističnemu kampu, vključuje bazen s pripadajočim objektom in šest depandans. Omenjeni objekti niso predmet lokacijske preveritve. Za njih ostanejo v veljavi pogoji iz veljavnega akta, na osnovi katerih so bili umeščeni v prostor in na osnovi katerih so pridobili gradbeno in uporabno dovoljenje. Vključeni so zgolj zaradi stanja parcelnih mej na dan priprave lokacijske preveritve. Območje lokacijske preveritve je v celoti komunalno opremljeno. Predvidena začasna ureditev kampa ne posega v obstoječo vodovodno, kanalizacijsko in energetsko omrežje. Za zagotavljanje začasne rabe ni potrebno zgraditi nove komunalne infrastrukture. Drevesa se v celoti ohrani tako, da se kamp prikolice prilagodijo obstoječi strukturi zelenja. Zemljišče, ki je predmet lokacijske preveritve, leži v jugovzhodnem delu ureditvenega območja PUP-a za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur. objave št. 13/89, 24/94, 17/06). Iz karte namenske rabe izhaja, da se večji del območja nahaja na zemljiščih, ki so po planu opredeljena za šport, rekreacijo in centralne dejavnosti, manjši vzhodni del območja predstavlja centralne dejavnosti. V podrobnejših izvedbenih aktih (PUP) niso opredeljene podrobnejše namenske rabe. Gradnja, ki je bila predvidena v veljavnih prostorskih aktih, je že izvedena. Na območju lokacijske preveritve po PUP ni predvidenih zazidav oz. predstavlja nepozidano stavbno zemljišče. Širše območje je v celoti pozidano z gosto stanovanjsko in turistično pozidavo. Obravnavano območje, skladno s sedaj veljavnimi prostorskimi akti, predstavlja parkovno urejene površine. Trajno načrtovanih ureditev predmetnega območja s PUP-om ni, zato jih začasna raba zemljišča ne omejuje. Predvidena začasna raba prostora je skladna z namensko rabo prostora, ki je opredeljena v veljavnem planu. Namenska raba sosednjih zemljišč izven območja lokacijske preveritve je pretežno enaka kot v območju lokacijske preveritve, zato je možno ugotoviti skladnost med namensko rabo predmetnega območja in neposredne okolice. Nameravani posegi ne onemogočajo izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje. Prav tako ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Skladni so z namensko rabo sosednjih zemljišč. Ne terjajo izvedbe nove in ne povzročajo bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju.

Iz Elaborata izhaja, da bodo objekti predstavljali dopolnitev oz. nadgradnjo obstoječe hotelske dejavnosti (gre za istega investitorja) in da bodo v celoti priključeni na obstoječo javno gospodarsko infrastrukturo.

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)



09292020092800421

**IB STUDIO D.O.O.
KAMPEL 114**

Številka: 17610203-00161202009100003

Datum: 28.9.2020

6000 KOPER/CAPODISTRIA

Vlagatelj: IB STUDIO D.O.O., KAMPEL 114, 6000 KOPER/CAPODISTRIA
Investitor: OBČINA PIRAN, TERTINIJEV TRG 2, 6330 PIRAN/PIRANO
Objekt: LOKACIJSKA PREVERITEV V OBČINI PIRAN
Lokacija objekta: PORTOROŽ, Občina: PIRAN
KO: PORTOROŽ (KOPER) Parc. št.: 1828/12, 1828/92, 1828/103, 1828/133, 1828/134, 1858/135, 1828/136...

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:

PROJEKTNE POGOJE ŠT.: 87823 - KP/385-AG

A. PROJEKTNI POGOJI

Na območju posega potekajo obstoječe TK instalacije, ki bodo zaradi gradnje ogrožene. Izdelati projekt zaščite in prestativte v skladu z dogovorom s kontaktno osebo in v projektu evidentirati križanja in vzporedne poteke s TK vodi v varovalnem pasu le teh. Vsaj 30 dni pred pričetkom del obvestiti kontaktno osebo zaradi terminske uskladitve pripravljalnih del trasiranja TK omrežja. Pred začetkom del je potrebno TK vode na terenu zakoličiti, po potrebi prestativiti in ustrezno zaščititi. Ob morebitni prestativti trase obstoječe kabelske kanalizacije je potrebno zagotoviti služnost v korist Telekoma Slovenije d.d. za novi del poteka trase. Vsa dela v varovalnem pasu TK vodov se bodo izvajala z ročnim izkopom pod nadzorom predstavnika Telekoma Slovenije. Morebitni dodatni zaščitni pogoji za TK instalacije se bodo določili na kraju samem (PVC cevi, obetoniranje, prestativte kablov in podobno) v skladu z dogovorom s kontaktno osebo. Vse stroške prestativte, zaščite ali eventuelne poškodbe na TK instalacijah nosi investitor. Vsa dela bodo izvršili strokovni delavci Telekoma Slovenije. Križanja predmetnih tras z obstoječimi TK vodi mora pred zasutjem gradbene jame ogledati nadzornik Telekoma Slovenije. Ugotovitve ogleda vpiše v gradbeni dnevnik izvajalca del.

B. SPLOŠNI POGOJI

1. Najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite in prestativte TK omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije na telefonsko številko kontaktne osebe. Za prestativte TK naprav mora investitor pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč.
2. Gradbena dela v bližini telefonskega podzemnega omrežja je potrebno obvezno izvajati z ročnim izkopom, pod nadzorom strokovnih služb Telekoma Slovenije, ki bodo za vsak konkreten primer določile še dodatne potrebne ukrepe za zaščito TK omrežja. Nasip ali odvzem materiala nad traso TK

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, tel.: +386 1 234 10 00, www.telekom.si

Možna številka: 1/24624/00. Okretno sodišče v Ljubljani. Osnovni kapital: 272.720.664,33 EUR. Matična številka: 5014018. Identifikacijska številka za DDV: SI99511734



- kabla ni dovoljen. V telefonskih kabelskih jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav. Investitor si mora pridobiti Mnenje k projektnim rešitvam.
3. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del) na osnovi pismenega naročila investitorja ali izvajalca del in po pogojih nadzornega Telekoma Slovenije.
 4. Stroški oglada, izdelave projekta zaščite in prestavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora bremenijo investitorja gradbenih del. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
 5. Vsako poškodbo TK omrežja je potrebno takoj javiti na tel. št. 080 1000.
 6. Investitor je po zaključku del, ter pred izvedbo tehničnega pregleda oz. pred izdajo uporabnega dovoljenja za navedeno gradnjo dolžan pri upravljalcu TK omrežja naročiti kvalitativni pregled izvedenih del prestavitve oz. zaščite tangiranega TK omrežja in si pridobiti pisno izjavo o izpolnjenih pogojih.
 7. Projektni pogoji veljajo eno leto od dneva izdaje.

C. POGOJI ZA PRIDOBITEV MNENJA K PROJEKTNIM REŠITVAM

1. Del projekta, ki je izdelan v skladu s predhodno izdanimi projektnimi pogoji.
2. Izdane projektne pogoje k navedenemu objektu (fotokopija).
3. Situacijski načrt v merilu 1:1000 ali 1: 500 z vrisanimi obstoječimi TK napravami.

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.





Rižanski vodovod Koper
85 let

Št.: SO-20/600
Koper, 15.9.2020

PREJETO

18-09-2020

142/20

Javno podjetje – Azienda pubblica
Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l.
6000 Koper, Ulica 15. maja 13, p.p. 154
tel.: 05 66 86 000, fax: 05 66 86 120
e-naslov: vodovod@rvk.si, <http://www.rvk.si>

Rižanski vodovod Koper, na podlagi 6. člena Odloka o preoblikovanju javnega podjetja Rižanski vodovod Koper p.o. v Javno podjetje Rižanski vodovod Koper, d.o.o. - s.r.l. (Uradne objave št. 24/98 in Uradni list št. 41/10) in 12. člena Odloka o oskrbi s pitno vodo (Uradne objave št. 33/02), ter skladno z vlogo prejeto 10.9.2020 izdaja

investitorju: Eurotas turizem d.o.o., Krekov trg 4, 3000 Celje,
ki ga zastopa Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran oz. IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper po pooblastilu,

MNENJE

za lokacijsko preveritev

za parcele 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 in 1824/14 vse k.o. Portorož

Na osnovi predložene projektne dokumentacije »Elaborat lokacijske preveritve zemljišča 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«, projekt št. 28-19, ki jo je novembra 2019 izdelal Arhitravi d.o.o., Nova Gorica, je zastopnik investitorja zaprosil za izdajo mnenja.

Namen lokacijske preveritve je začasna raba zemljišč v skladu s tretjo alinejo 127. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17).

Predmetne parcele se nahajajo v Portorožu ob Boutique Hoteli Portorož. Parcele v naravi so del nepozidanega stavbnega zemljišča ob hotelskem kompleksu.

Rižanski vodovod Koper, na osnovi petega odstavka 131. člena (ZUreP-2) Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/2017), za predmetni poseg izdaja pozitivno mnenje.

I. Priključevanje parcel na javno vodovodno omrežje

1. Vodna oskrba bo urejena preko internega vodovodnega omrežja.

II. Splošne določbe

1. Za vsa morebitna odstopanja in spremembe projektne dokumentacije je treba zaprositi Rižanski vodovod Koper za novo mnenje ali projektne pogoje.
2. V primeru, da zaradi izvedbe del za predvideno gradnjo, nastane škoda na objektih in napravah Rižanskega vodovoda Koper, jo je investitor dolžan popraviti na lastne stroške. Predvideni poseg ne sme vplivati funkcionalnost vodovodnih objektov in naprav, na nemoteno vzdrževanje vodovodnih objektov in naprav ter na varnost oskrbe in zdravstveno neoporečnost vode.
3. Mnenje velja dve leti od dneva izdaje.

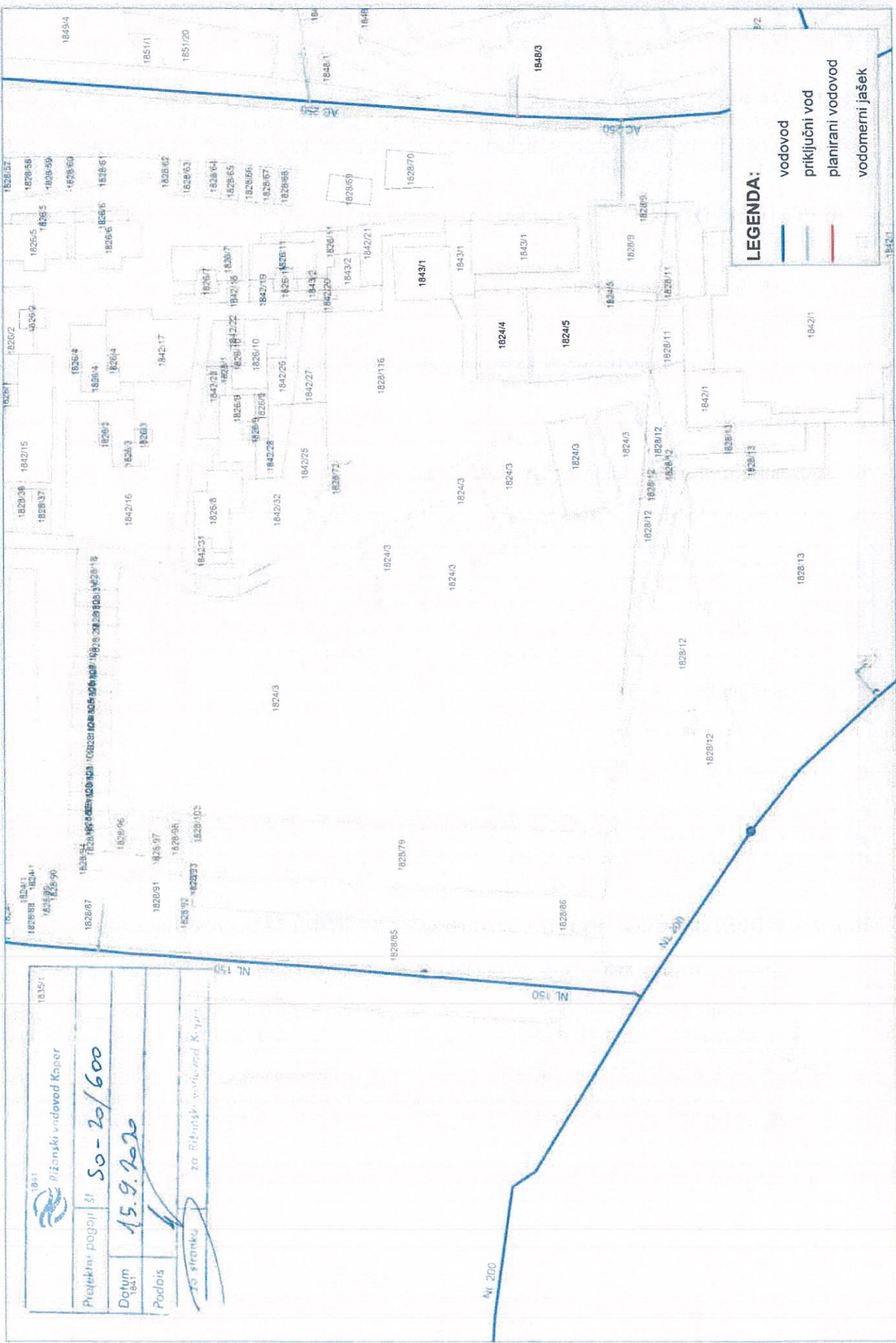
Vodja tehnično razvojne službe
Korado Pucelj

Vodja sektorja oskrbe s pitno vodo
Darij Krizman

Rižanski vodovod Koper
Javno podjetje – Azienda pubblica
6000 Koper, Ulica 15. maja 13, p.p. 154
tel.: 05 66 86 000, fax: 05 66 86 120
e-naslov: vodovod@rvk.si, <http://www.rvk.si>

Situacija javnega vodovodnega omrežja

Rižanski vodovod Koper d.o.o.



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. 9233 z dne 10. 9. 2020 izdaja

IB STUDIO D.O.O.

KAMPEL 114

6000 KOPER - CAPODISTRIA

MNENJE K LOKACIJSKI PREVERITVI št. 2856

I. UVODNE UGOTOVITVE

K dokumentaciji: **Mnenje k lokacijski preveritvi**

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

Katastrska občina	Parcelne številke
2631 - PORTOROŽ	1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13, 1824/14

Predvideni objekti:

- bivalne hišice montažne

Ostale uvodne ugotovitve:

Glede na dostavljeno gradivo in poznavanja terena je razvidno, da bodo potrebni mogoče minimalni gradbeni posegi. Pri dejstvu, da ob severnem področju posegov poteka glavna SN napajalna povezava za področje Portoroža je nujno potrebno upoštevati spodaj naštete pogoje.

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. Zahteve glede prestavitve obstoječih elektroenergetskih objektov

Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablovodov pri pristojni območni enoti družbe Elektro Primorska, d.d.

Pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav mora biti zagotovljen nadzor s strani pristojne območne enote družbe Elektro Primorska, d.d. Pred pričetkom gradnje mora izvajalec naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov, ki jo nameravana gradnja zajema.

2. Na obravnavanem področju se nahajajo naslednje elektroenergetske naprave :- SN kabelska povezava med TP Marita - TP Hotel Lucija- NN podzemni kablovodi za napajanje objektov v okolici.
3. Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo.
4. Za gradnjo objektov v varovalnem pasu obstoječih ali načrtovanih distribucijskih elektroenergetskih infrastruktur je potrebo pridobiti projektne pogoje in soglasje skladno s Pravilnikom o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS št. 101/2010). Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
5. Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.

III. TEHNIČNI POGOJI

1. Priključno merilne omarice se namestijo na stalo dostopna mesta.
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.

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.

Koper, 11. 9. 2020

Pripravil/-a:

BR-05579/LOLO
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
- Vodja oddelka RG Koper
- Arhiv

ELEKTRO PRIMORSKA
PODJETJE ZA DISTRIBUCIJO
ELEKTRIČNE ENERGIJE d.d.
NOVA GORICA, Egričeva 22
- 47 -



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

PREJETO

16-11-2020

203/20

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

Številka : 3711-0210/2020-3
Numero :

Piran : 11.11.2020
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 K LOKACIJSKI PREVERITVI

I.

Uvodne ugotovitve

Ob pregledu priloženega elaborata lokacijske preveritve št. 28-19, november 2019, katerega je izdelalo podjetje ARHITRAVI d.o.o., Kidričeva ulica 5, 5000 Nova Gorica, se je ugotovilo:

- da objekti kateri so predmet lokacijske preveritve posegajo v varovalni pas lokalne zbirne ceste št. LZ 312113, parcela št. 7703/3 k.o.Portorož,
- da priključitev na lokalno zbirno cesto št. LZ 312113, parcela št. 7703/3 k.o.Portorož, poteka preko parcel 1828/13 in 7703/5 obe k.o.Portorož,
- parcele na katerih so izvedeni posegi so 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13 in 1824/14 vse k.o.Portorož.

II.

Obstoječi posegi

Po pregledu izvedenih posegov se je ugotovilo:

- v varovalnem pasu lokalne zbirne ceste LZ 312113, parcela št. 7703/3 k.o.Portorož, so izvedeni minimalni posegi, kateri pa na samo lokalno zbirno cesto nimajo vpliva,
- cestni priključek ni neposredno povezan na lokalno zbirno cesto št. LZ 312113, parcela št. 7703/3 k.o.Portorož.

III.

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 na parcelah št. 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12,

1824/13 in 1824/14 vse k.o.Portorož, št. 28-19, november 2019, katerega je izdelalo podjetje ARHITRAVI d.o.o., Kidričeva ulica 5, 5000 Nova Gorica.

3. V primeru izvedbe novega cestnega priključka oz. novih posegov v varovalna pasova javne pot in lokalne zbirne ceste je potrebno predhodno pridobiti soglasje/mnenje za priključitev oz. poseg v varovalnem pasu ceste.

Obrazložitev

Vlagatelj zahtevka Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, katero po pooblastilu zastopa podjetje IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper, je dne 11.09.2020 vložil vlogo za izdajo mnenja za poseg v varovalni pas lokalne zbirne ceste št. LZ 312113, parcela št. 7703/3 k.o.Portorož in priključitev na lokalno zbirno cesto št. LZ 312113, parcela št. 7703/3 k.o.Portorož, preko parcel 1828/13 in 7703/5 obe k.o.Portorož v postopku lokacijske preveritve na zemljišču parcela št. 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13 in 1824/14 vse k.o.Portorož.

Vlogi je bil priložen elaborat lokacijske preveritve na parcelah št. 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8, 1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13 in 1824/14 vse k.o.Portorož, št. 28-19, november 2019, katerega je izdelalo podjetje ARHITRAVI d.o.o., Kidričeva ulica 5, 5000 Nova Gorica. 14.09.2020 je bila vloga dopolnjena z lokacijsko preveritvijo št. 2856 z dne 11.09.2020 podjetja Elektro primorska d.d.,

Glede na priloženo gradivo izhaja, da objekti ne potrebujejo novega cestnega priključka. Uporablja se obstoječi cestni priključek na parceli 1828/13 k.o.Portorož. Hkrati se je ugotovilo, da obravnavano območje meji na varovalna pasova javne poti št. JP 812211 in lokalne zbirne ceste št. LZ 312113. V varovalni pas javne poti št. JP 812211 ni posegov. V varovalni pas lokalne zbirne ceste št. LZ 312113 so izvedeni minimalni posegi, kateri nimajo motečega vpliva na lokalno zbirno cesto. V primeru izvedbe novega cestnega priključka oz. novih posegov v varovalna pasova javne pot in lokalne zbirne ceste je potrebno pridobiti novo soglasje/mnenje za priključitev na javno pot in poseg v varovalni pas 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

28-10-2020



V Piranu, dne 24. 10. 2020
Št.: 55/01

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): zemljišče ob Boutique Hotelu Portorož (Hotel Marita)
Parcelna št.: 1828/12, 1828/133, 1828/134, 1828/135, 1828/136, 1824/8,
1824/9, 1824/10, 1824/11, 1824/12, 1824/13, 1824/14
Katastrska občina: 2631 - Portorož

Na vašo vlogo z dne 10. 9. 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. 28-19, ki jo je izdelalo podjetje Arhitravi, arhitektura urbanizem d.o.o., Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica, v mesecu juniju 2020, izdajamo

MNENJE K LOKACIJSKI PREVERITVI št. 6/2020

Območje »depandansa Virginija«:

1. Upoštevati je ločen sistem odvajanja odpadnih in padavinskih voda.
2. Končna dispozicija fekalnih voda je centralna čistilna naprava Piran.
3. Dispozicija odpadne meteorne vode po ustreznem kondicioniranju je morje.
4. Upoštevati je že vgrajene komunalne naprave.
5. 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).
6. 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

B. S.

okolje
Piran - Pirano
d.o.o.
1828

Direktor družbe:
Gašpar Gašpar - Mišič

G.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

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 a239 98 00 00 00 56 7d 2b

Datum in čas podpisa: 10:16, 15.10.2020

Ref. št. dokumenta: 35038-117/2020/6

Arhitravi, arhitektura urbanizem d.o.o.
Kidričeva 9
5000 Nova Gorica



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

Prejeto:	15. 10. 2020	DM:
Šifra zadeve:		Prii:
		Vred:

Številka: 35038-117/2020/6 -10922-01

Datum: 15. 10. 2020

Zadeva: Odgovor na »Ugovor na izdano mnenje in predlog za ponovno preučitev lokacijske preveritve«

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je prejelo dopis z dne 15. 9. 2020 (v nadaljnjem besedilu: dopis), v katerem Vedran Cvetković, d. i. a., Jasmina Kraigher u. d. i. a. (Odgovorna oseba projektanta; A-1930) in Fabjo Kaligarič u. d. i. a. (pooblaščen prostorski načrtovalec; A-0517) podajajo »Ugovor na izdano mnenje in predlog za ponovno preučitev lokacijske preveritve«. V dopisu je navedeno, da je ministrstvo podalo mnenje št. 35038-117/2020/4-1093-3 (v nadaljnjem besedilu: mnenje) iz katerega izhaja, da občina pri pripravi elaborata lokacijske preveritve za začasno rabo (v nadaljnjem besedilu: elaborat) ni ustrezno upoštevala veljavne zakonodaje s področja urejanja prostora. Avtorji dopisa oporekajo ugotovitvi ministrstva, da kamp z mobilnimi hiškami v prostoru že stoji in navajajo, da so hiške ob hotelu zgolj »deponirane«. Ker naj bi mnenje ministrstva izhajalo iz napačne predpostavke (da na predmetni lokaciji že stojijo mobilne hiške), avtorji ministrstvo zaprosajo, da ponovno prouči elaborat in izda pozitivno mnenje.

Ministrstvo ugotavlja, da dopisu ni bilo priloženo nobeno gradivo, iz katerega bi bilo razvidno, da so dejstva drugačna od tistih, ki jih je ministrstvo navedlo v svojem mnenju. Dejstva torej ostajajo enaka. Ministrstvo je že pri izdaji mnenja na podlagi elaborata ugotovilo, da je ureditev kampa s postavitvijo mobilnih hišk v prostoru že izvedena, zato je v mnenju navedlo, da občina v konkretnem primeru ne more uporabiti inštrumenta LP na podlagi 130. člena ZUreP-2. Ministrstvo je nadalje občino napotilo na postopek legalizacije na podlagi določb Gradbenega zakona (Ur.l.RS, št. 61/20 z dne 2.11.2017) ter v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji, kot jih določa veljavni prostorski izvedbeni akt (PUP) na tem območju.

Ugotovitev ministrstva, da je kamp z mobilnimi hiškami v prostoru že izveden, potrjuje tudi Odločba Inšpektorata RS za okolje in prostor (št. 06122-1573/2019-14 z dne 28. 8. 2019; v nadaljnjem besedilu: odločba) s katero je bilo investitorju naloženo, da gradnjo nelegalnega turističnega kampa, ki je potekala brez pravnomočnega gradbenega dovoljenja, zaustavi in turistični kamp z zunanjo ureditvijo (komunalni priklopi na električno, vodo, kanalizacijo z novozgrajenimi dostopnimi potmi) odstrani in vzpostavi prejšnje stanje. Navedeno torej negira trditev avtorjev dopisa, da so mobilne hiške »zgolj deponirane« in potrjuje ugotovitve ministrstva.

Ker gradivo elaborata ni bilo spremenjeno in ker v zvezi s predmetno zadevo ni bilo predstavljenih novih dejstev, mnenje ministrstva ostaja enako.

Pripravil:
Boštjan Jerebic
Podsekretar

ANA VIDMAR
vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje

Poslati:
Naslovniku

V vednost:
Občina Piran: obcina.piran@piran.si
ZAPS: zaps@zaps.si

5.1.2020, Nova Gorica

Arhitravi d.o.o.

Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica

ib Studio, d.o.o.

Kampel 114, 6000 Koper



		OBČINA PIRAN COMUNE DI PIRANO	
Prejeto:	15.01.2021	DM.:	051
Šifra zadeve:		Pril.:	
3501-6/2020-12		Vred.:	

Spoštovani,

Kot zahtevano pošiljamo odgovore na posamezne pripombe lastnikov sosednjih zemljišč vezano na lokacijsko preveritev v Portorožu ob Boutique Hotelu.

Lep pozdrav

direktor, Jasmina Kraigher



Ad. 1

Pripomba: *Postavitev hišic ne upošteva obveznega odmika od parcelnih mej*

Stališče: Odmik od parcelne meje določa prostorski akt. V tem primeru se odmik določi s sklepom lokacijske preveritve, ki bo predstavljal izvedbeni akt na območju lokacijske preveritve. Investitor bo naknadno zagotovil obvezni odmik od parcelnih mej skladno s pogoji lokacijske preveritve.

Ad. 2

Pripomba: *Kamp hišice ne sodijo v center Portoroža in so v nasprotju s strategijo razvoja turizma Občine Piran*

Stališče: Projekt, ki zajema postavitev dodatnih 8 namestitvenih enot – mobilnih modulov smo v sklopu hotelskega resorta Boutique hotel Portorož pričeli razvijati v letu 2017. Izraz kamp hišice se prične uporabljati ob definiciji, ki se uporablja po novi gradbeni zakonodaji, ki te objekte tretira po klasifikaciji objektov nove gradbene zakonodaje, ki v osnovi ne dopušča specifik našega produkta.

Ob evalvaciji strategije razvoja turizma 2009 – 2015 je bilo ugotovljeno, da je eden od ciljev le te dvig turistične potrošnje, ki se spodbuja z novimi produkti, ki so inovativni in sodobni, poudarek na produkte, ki vzpostavljajo razvoj celoletnega turizma in povečujejo število nočitev izven sezone, ki se v veliki meri vršijo v špicah, ki v naravi pomenijo vikendi, šolske počitnice in razni državni ter verski prazniki na različnih trgih, ki so za obisk pomembni. Na podlagi tega dejstva je za celoletno poslovanje pomembno, da imajo hotelski kompleksi dovolj kritične mase namestitvenih kapacitet, da lahko skozi poslovanje zapolni vrzeli nizke in srednje sezone.

Objekti so v trženjskem in operativnem smislu vključeni v hotelsko ponudbo, kot razpršene hotelske sobe kategorije 4* in vključujejo vse storitve, kot jih vključujejo konvencionalne hotelske sobe klasične gradnje. Vsi objekti so zasnovani, kot B&B enota, kot ostale kapacitete, kar pomeni, da v objektih ni kuhinje in so vse gostinske storitve koriščene v hotelski restavraciji. Objekti so nadstandardni, nišni in butični (kar je skladno z nacionalno razvojno strategijo slovenskega turizma), dosegajo najvišjo povprečno ceno in so skladni s trendi sodobnega svetovnega trajnostnega turizma.

Objekti, kot dopolnitev in razširitev namestitvenih kapacitet hotelskega kompleksa so skladni z vizijo destinacije in sicer, kot vrhunski turistični produkt, ki z uporabo inovativnih tehnologij in trajnostnim pristopom ustvarja okolje, ki prebivalcem in obiskovalcem zagotavlja dobro počutje. Obiskovalci, ki konkretno rezervirajo in bivajo v takih hotelskih enotah se umeščajo v višji cenovni razred, ki zahteva kakovostno storitev, gostje se segmentirajo v srednji in višji razred kupne moči. Produkt je primerljiv s podobnimi v vseh vrhunskih destinacijah severnega Jadrana.

Vse zgoraj navedene smernice so skladne z veljavno Strategijo razvoja turizma občine Piran do leta 2025 ter upoštevane ob implementaciji produkta 8 razpršenih hotelskih

sob, ki so v smislu objekta mobilne, fleksibilne in začasne narave. Eden pomembnejših vidkov, pa so tudi dejstva, da s tem produktom vplivamo na povečanje hotelskih kapacitet na destinaciji, višjo kakovost storitev, kakovostnejše in trajno kadrovanje ter povečanje prispevkov skupnosti v obliki turističnih taks, dajatev, t.i. multiplikatorni učinki turizma ter večja izvenpenzijska poraba.

Iz zgoraj navedenih dejstev je stališče, da mnenje ni osnovano na podlagi vseh okoliščin, ampak upošteva selektivno in parcialne aspekte primera.

Ad. 3

Mnenje: *Ne gre za začasno pozidavo*

Stališče: **Namestitvene kapacitete so mobilne po naravi, moč jih je premikati, kar po tehnični specifikaciji pomeni, da so na konkretni lokaciji začasno, tako, je bil tudi projekt postavitve zastavljen.** V prilogi elaborata je priložena tehnična specifikacija produkta – mobilni objekt. V primeru, da se v življenjski dobi projekta izkaže, da gre za smiselno dopolnitev bo investitor morebitne projekte urejal s pobudami spremembe OPN. Lokacijska preveritev predvideva začasno rabo zemljišča kar obvezuje investitorja k odstranitvi objektov po izteku obdobja LP.

Ad. 4

Mnenje: *Dodatna obremenitev kanalizacije, vodovoda in električnega omrežja*

Stališče: Dodatne obremenitve so tehnično dopolnjene na način, da ustrezajo standardom in so formalno urejene. Dobavitelji storitev in energentov vezane na zgoraj navedeno so podala soglasja k implementaciji le teh. **Samo pristojne službe (elektro primorska, rižanski vodovod, okolje Piran, itd) lahko presojujejo o vplivu na GJI, kar so tudi storile kot mnenjedajalec v postopku lokacijske preveritve.**

Ad. 5

Mnenje: *Vdor v mirno spalno naselje*

Stališče: Investitor je z implementacijo produkta zagotovil dodatne vzvode za zagotavljanje miru in sicer je v preteklosti konkretno območje pretekli lastnik uporabljal, kot parkirišče, kjer se je parkiralo do 35 vozil dnevno, kar je pomenilo dodaten hrup in okoljsko obremenitev.

Ob implementacij konkretnega produkta se je stanje reguliralo z veljavnih hišnim redom hotelskega kompleksa, ki nadgrajuje in dopolnjuje zakon o JRM in zagotavlja visok nivo bivanja v bližnji okolici.

Implementacija je smiselno nadaljevanje celotnega kompleksa, ki že sedaj zagotavlja mir in red iz tega razloga ne gre za vdor v mirno spalno naselje.

Ad. 6

Mnenje: *Motenje zasebnosti, zapiranje pogleda na park*

Stališče: Investitor je ob prevzemu lastništva naletel na zatečeno stanje, ko se je območje, ki naj bi bilo definirano, kot park uporabljalo v namen parkirišča, kar dokazuje slikovno gradivo. Območje je bilo, prav tako zanemarjeno in neurejeno, kar prav tako dokazuje slikovno gradivo. Investitor je območje dodatno uredil, poskrbel, da se območje

regulira na način, da ni več namenjeno parkiranju vozil in poskrbel za dodatno zasebnost sosedov s tem, da je objekte pozicioniral na način, da se ne križa z aktivnostmi gostov celotnega hotelskega kompleksa. Iz zgoraj navedenih razlogov se nam zdi mnenje neutemeljeno.

Ad. 1

- Mnenje: Bungalovi so postavljeni tik na meji sosednjih parcel, brez obveznega odmika, ki ga določa zakon.
- Stališče: Odmik od parcelne meje določa prostorski akt. V tem primeru se odmik določi s sklepom lokacijske preveritve, ki bo predstavljal izvedbeni akt na območju lokacijske preveritve. Investitor bo naknadno zagotovil obvezni odmik od parcelnih mej skladno s pogoji lokacijske preveritve.

Ad. 2

- Mnenje: Kamp bungalovi v samem centru turističnega kraja so v nasprotju s Strategijo razvoja Občine Piran.
- Stališče: Projekt, ki zajema postavitev dodatnih 8 namestitvenih enot – mobilnih modulov smo v sklopu hotelskega resorta Boutique hotel Portorose pričeli razvijati v letu 2017. Izraz kamp hišice se prične uporabljati ob definiciji, ki se uporablja po novi gradbeni zakonodaji, ki te objekte tretira po klasifikaciji objektov nove gradbene zakonodaje, ki v osnovi ne dopušča specifične našega produkta.

Ob evalvaciji strategije razvoja turizma 2009 – 2015 je bilo ugotovljeno, da je eden od ciljev le te dvig turistične potrošnje, ki se spodbuja z novimi produkti, ki so inovativni in sodobni, poudarek na produkte, ki vzpostavljajo razvoj celoletnega turizma in povečujejo število nočitev izven sezone, ki se v veliki meri vršijo v špicah, ki v naravi pomenijo vikendi, šolske počitnice in razni državni ter verski prazniki na različnih trgih, ki so za obisk pomembni. Na podlagi tega dejstva je za celoletno poslovanje pomembno, da imajo hotelski kompleksi dovolj kritične mase namestitvenih kapacitet, da lahko skozi poslovanje zapolni vrzeli nizke in srednje sezone.

Objekti so v trženjskem in operativnem smislu vključeni v hotelsko ponudbo, kot razpršene hotelske sobe kategorije 4* in vključujejo vse storitve, kot jih vključujejo konvencionalne hotelske sobe klasične gradnje. Vsi objekti so zasnovani, kot B&B enota, kot ostale kapacitete, kar pomeni, da v objektih ni kuhinje in so vse gostinske storitve koriščene v hotelski restavraciji. Objekti so nadstandardni, nišni in butični (kar je skladno z nacionalno razvojno strategijo slovenskega turizma), dosegajo najvišjo povprečno ceno in so skladni s trendi sodobnega svetovnega trajnostnega turizma.

Objekti, kot dopolnitev in razširitev namestitvenih kapacitet hotelskega kompleksa so skladni z vizijo destinacije in sicer, kot vrhunski turistični produkt, ki z uporabo inovativnih tehnologij in trajnostnim pristopom ustvarja okolje, ki prebivalcem in obiskovalcem zagotavlja dobro počutje. Obiskovalci, ki konkretno rezervirajo in bivajo v takih hotelskih enotah se umeščajo v višji cenovni razred, ki zahteva kakovostno storitev, gostje se segmentirajo v srednji in višji razred kupne moči. Produkt je primerljiv s podobnimi v vseh vrhunskih destinacijah severnega Jadrana.

Vse zgoraj navedene smernice so skladne z veljavno Strategijo razvoja turizma občine Piran do leta 2025 ter upoštevane ob implementaciji produkta 8 razpršenih hotelskih

sob, ki so v smislu objekta mobilne, fleksibilne in začasne narave. Eden pomembnejših vidkov, pa so tudi dejstva, da s tem produktom vplivamo na povečanje hotelskih kapacitet na destinaciji, višjo kakovost storitev, kakovostnejše in trajno kadrovanje ter povečanje prispevkov skupnosti v obliki turističnih taks, dajatev, t.i. multiplikatorni učinki turizma ter večja izvenpenzijska poraba.

Iz zgoraj navedenih dejstev je stališče, da mnenje ni osnovano na podlagi vseh okoliščin, ampak upošteva selektivno in parcialne aspekte primera.

Ad. 3

Mnenje: Nikakor ne gre za začasno pozidavo

Stališče: **Namestitvene kapacitete so mobilne po naravi, moč jih je premikati, kar po tehnični specifikaciji pomeni, da so na konkretni lokaciji začasno, tako, je bil tudi projekt postavitve zastavljen.** V prilogi elaborata je priložena tehnična specifikacija produkta – mobilni objekt. V primeru, da se v življenjski dobi projekta izkaže, da gre za smiselno dopolnitev bo investitor morebitne projekte urejal s pobudami spremembe OPN. Lokacijska preveritev predvideva začasno rabo zemljišča kar obvezuje investitorja k odstranitvi objektov po izteku obdobja LP.

Ad. 4

Mnenje: *Bungalovi predstavljajo dodatno obremenitev za kanalizacijo, vodovod in električno omrežje, dodatne obremenitve pri izvedbi niso bile upoštevane.*

Stališče: Dodatne obremenitve so tehnično dopolnjene na način, da ustrezajo standardom in so formalno urejene. Dobavitelji storitev in energentov vezane na zgoraj navedeno so podala soglasja k implementaciji le teh. **Samo pristojne službe (elektro primorska, rižanski vodovod, okolje Piran, itd) lahko presojuje o vplivu na GJI, kar so tudi storile kot mnenjedajalec v postopku lokacijske preveritve.**

Ad. 5

Mnenje: *Poudariti je potrebno, da gre za pozidavo parka in pred tem podrtje lepih, zdravih dreves, ki so rastle na tem območju. Nedvomno gre za vdor v mirno spalno naselje, zamnjšano zasebnost lastnikov sosednjih nepremičnin, predvsem, pa gradnjo brez potrebnih dovoljenj, ki je pravna država ne sme pustiti.*

Stališče: Investitor je z implementacijo produkta zagotovil dodatne vzvode za zagotavljanje miru in sicer je v preteklosti konkretno območje pretekli lastnik uporabljal, kot parkirišče, kjer se je parkiralo do 35 vozil dnevno, kar je pomenilo dodaten hrup in okoljsko obremenitev. Nikakor ne gre za pozidavo, ampak za mobilne objekte, kar dokazujemo tudi s tehnično specifikacijo proizvajalca. Vsa horikultura je bila urejena v sodelovanju s pooblaščenim zunanjim izvajalcem, podrti so bila le drevesa, ki so bila ali močno poškodovana v neurju 28. 10. 2018 ali bolna, kar dokazujemo z zapisnikom ogleda in slikovnim materialom. Pred podrtjem si je drevesa ogledal tudi rajonski gozdar, na mesta, kjer so bila drevesa podrti so zasajena nova mlada drevesa, okolica je dodatno obogatena in urejena z mediteranskim rastjem, zato je navedba, da je šlo za podiranje zdravih dreves pavšalna. Prav tako je pri pregledu vseh okoliščin potrebno upoštevati, da se je zakonodaja, ki konkretno ureja omenjene objekte v času trajanja projekta drastično spremenila, kar je sicer najbolj prizadelo investitorja, ki želi zadevo uskladiti z zakonodajo.

Pripombe Upravljanje Piran

Odgovori na pripombe 1. točke

- Zakon ne prepoveduje vlaganje lokacijske preveritve v primeru, ko je objekt že postavljen in prav tako v primeru inšpekcijske odločbe ipd.
- Infrastruktura se loči na javne vode in priključke. V danem primeru se tako javna infrastruktura kot priključki niso spremenili. Spremembe so bile izvedene pred samimi priključki in so zato v domeni posameznega investitorja. Za poseg je investitor pridobil pozitivna mnenja vseh pristojnih mnenjedajalcev.
- Drevesa zasebnega parka niso posebej varovana.
- Za posek grmovnic ipd. ni potrebno gradbeno dovoljenje. O lokacijski preveritvi odloča občinski svet in ne občina v smislu strokovnih služb.
- Prikolice ne obratujejo zato je logično smatrati, da so samo deponirane na lastniškem zemljišču.
- Glede na enotnost izdelkov oz. prikolic le te služijo tudi kot show room za take izdelke.
- Površina predmet elaborata je natančno navedena v tekstualnem in grafičnem delu elaborata.
- Parcelacija določenega zemljišča še ne pomeni možnost legalizacije.
- Očitek glede prostorskega razvoja Portoroža bi se lahko nanašal tudi na sosednji objekt, ki je stanovanjski in bi moral biti apartmajski za kratkotrajno nastanitev.
- Začasno rabo določa zakon in ima rok trajanja. Intuicije o temu kaj naj bi investitor v resnici v prihodnje počel z zemljiščem ne moremo komentirati. Začasna raba vsekakor ni trajna legalizacija posega.

Odgovori na pripombe 2. točke

- Namenska raba je skladna z namensko rabo saj gre za stavbna zemljišča. Glede podrobne namenske rabe gre morda poudariti, da potemtakem niti stanovanja v sosednjem objekt ne sodijo v centralne dejavnosti temveč v območje »S« za stanovanja.
- Neposredna okolica po planu je opredeljena kot centralne dejavnosti. Postavitev kampa je skladna z namensko rabo neposredne okolice. V pripombi sosedi navajajo njihov objekt kot objekt ki ni turističnega značaja kar je neskladno z namensko rabo, ki bi kvečjemu dovoljevala objekt za kratkotrajno nastanitev. Dejanska neskladna stanovanjska raba ne more biti merilo za to da se pri sosednjih zemljiščih ne bi izvajalo dejavnosti, ki pa so skladne s samo namensko rabo.
- Kot navedeno v prejšnji alineji je najprej potrebno preveriti kakšna je dejanska namembnost sosednjega objekta. Potrebno je upoštevati predvideno rabo in ne dejansko oz. stanovanjsko. Objekt je po veljavnem PUP-u apartmajski in sedanja raba je v nasprotju z gradbenim in uporabnim dovoljenjem saj to ni stanovanjski objekt.

Odgovori na pripombe 3. točke

- Infrastruktura se loči na javne vode in priključke. V danem primeru se tako javna infrastruktura kot priključki niso spremenili. Spremembe so bile izvedene pred samimi priključki in so zato v domeni posameznega investitorja. Za poseg je investitor pridobil pozitivna mnenja vseh pristojnih mnenjedajalcev.

Odgovori na pripombe 4. točke

- Plan občine Piran je dokument, ki ni bil usklajen že od leta 1998. Glede navedenih območij, ki naj bi bila varovana kot naravna in kulturna dediščina seznanjamo sosede, da ta območja skladno s podatki zavoda za varstvo narave ter zavoda za varstvo kulturne dediščine niso več varovana. (Glej aktualne pregledovalnike)
- Navajanje členov PUP-a je v nasprotju s samim bistvom oz. namenom lokacijske preveritve, saj jo investitor izvaja prav zaradi spremembe pogojev PUP-a. V kolikor bi bil poseg v celoti skladen z aktom, lokacijske preveritve ne bi potreboval.

- Definicije vplivnega območja ni več prisotna v trenutni zakonodaji zato je ni potrebno določati. V lokacijski preveritvi so določena sosednja zemljišča in v ta namen sosedji lahko podajo pripombe.
- 1. Lokacijska preveritev v samem bistvu predstavlja spremembo nekega prostorskega izvedbenega akta zato ni možno govoriti o obveznem odmiku če se ravno z lokacijsko preveritvijo določajo drugačni pogoji.
- 2. Ali mobilne hišice, za določen čas lahko sodijo v center Portoroža bo skladno s trenutno zakonodajo odločal občinski svet občine Piran.
- 3. Trditev, da ne gre za začasno pozidavo je brezpredmetna saj se elaborat izključno nanaša na začasno rabo, ki ima določen rok trajanja.
- 4. Infrastruktura se loči na javne vode in priključke. V danem primeru se tako javna infrastruktura kot priključki niso spremenili. Spremembe so bile izvedene pred samimi priključki in so zato v domeni posameznega investitorja. Za poseg je investitor pridobil pozitivna mnenja vseh pristojnih mnenjedajalcev.
- 5. Trditev, da gre za »ogromno hrupa« je nepreverljiva oz. bi bilo za ta namen potrebno izvesti meritve.
- 6. Vdor v spalno naselje je prav tako nepreverljivo dejstvo saj poseg se vrši v celoti na zasebnem zemljišču, ki nima neposrednega stika s sosednjimi objekti.
- 7. Pogled na park ostaja kljub temu, da ni v lasti lastnikov sosednjih objektov.