
**Elaborat lokacijske preveritve
za območje parcele št. 1812/3 k.o. Portorož**

Pobudnik:
XXX

Portorož, april 2021

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve za območje parcele št. 1812/3 k.o. Portorož**

Številka: 29/2021

Identifikacijska št.
prostorskega akta:

Pobudnik: XXX

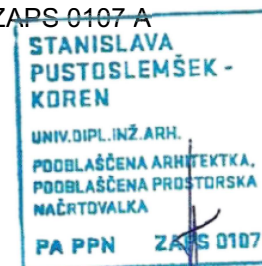
Pripravljaivec: Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran

Izdelovalec: PIA studio d.o.o. Portorož, Obala 26, 6320 Portorož

Odgovorni
prostorski
načrtovalec: Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0107 A

Odgovorni geodet: Jernej Kocen, dipl.inž.geod. IZS Geo0463

Sodelavci: Uršula Koren, univ.dipl.inž.arh.
Pascal Serge Fusil, Dipl.-Ing.



Datum izdelave: april 2021

Vsebina

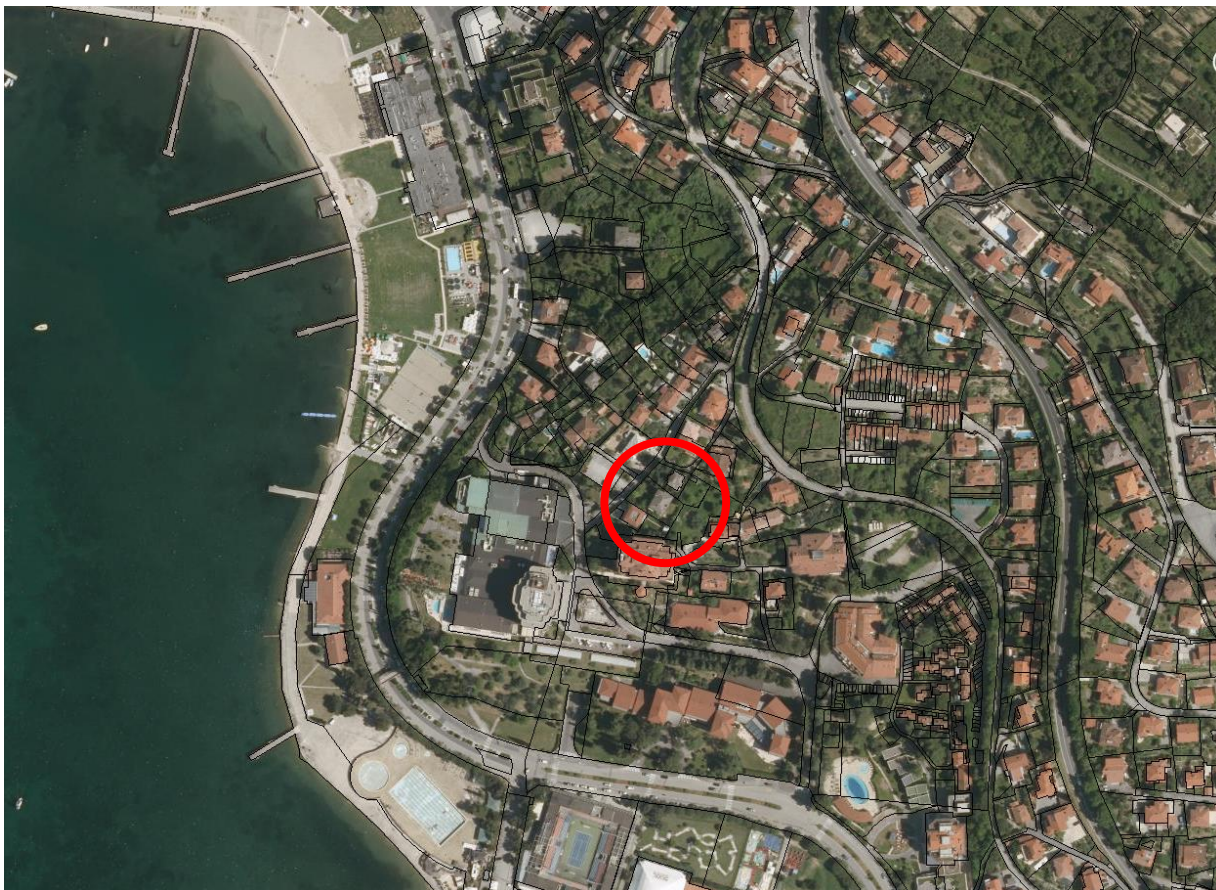
Uvodne obrazložitve.....	3
Oprelitev nameravanega posega	4
Utemeljitev sprejemljivosti individualnih odstopanj.....	10
Presoja po kriterijih za dopustnost individualnih odstopanj:.....	10
Podatkovni viri	13
Grafični del	14

Uvodne obrazložitve

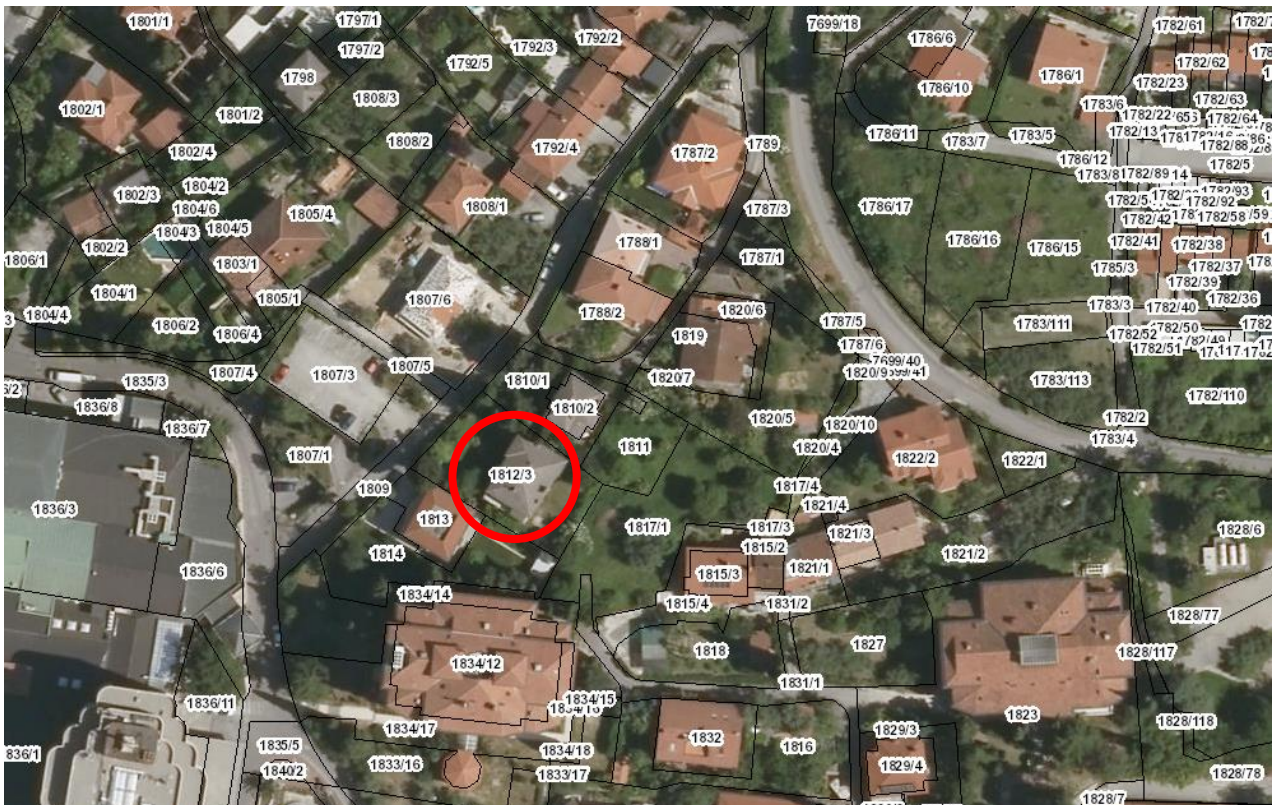
Investitor želi na območju veljavnega *Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur.obj.št. 13/89, 24/94, 17/06)*, v nadaljevanju PUP spremeniti namembnost obstoječi stavbi iz stanovanjske v turistično. Objekt želi prenoviti, posodobiti ter mu dozidati prostor za zajtrkovalnico in dvigalo. Objekt stoji na stavbnem zemljišču, na parceli št. 1812/3 k.o. Portorož.

Odlok o PUP omogoča rekonstrukcije in adaptacije objektov, vendar jih pogojuje z določilom o pozidanosti zemljišča. Prav tako je sprememba namembnosti iz stanovanjske v turistično z odlokom o PUP sicer omogočena, vendar je mogoče spremeniti namembnost samo dela stanovanjske hiše in ne objekta v celoti. Želja naročnika je ureditev manjšega butičnega turističnega objekta s sobami in zajtrkovalnico, ki bi deloval samostojno.

Investitor meni, da je investicijska namera takšna, da izpolnjuje pogoje za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se preveri ustreznost individualne namere za poseg v prostor in omogoči aktivacijo zemljišča. Zato je, skladno s prvim in drugim odstavkom 131. člena *Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/2017* (v nadaljevanju ZUreP-2), naročil elaborat lokacijske preveritve.



Slika 1: Prikaz širšega območja lokacijske preveritve



Slika 2: Prikaz parcelnega stanja na obravnavanem območju

Opredelitev nameravanega posega

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2), saj investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Poglavitna objektivna okoliščina je v obravnavanem primeru medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki dovoljujejo spremembo namembnosti iz stanovanjskih v turistične objekte, po drugi strani pa ne določajo izkoristka zemljišča za turistične objekte in ne dovoljujejo spremembe namembnosti objekta kot celote.

PUP Metropol v 9. členu odloka dovoljuje spremembo namembnosti dela stanovanjskega objekta v turistično. Glede na to, da je v obravnavani enoti urejanja prostora veliko objektov, ki so v celoti namenjeni turizmu, se predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo omogoči individualno odstopanje od te omejitve ter da se dopusti spremembo namembnosti objekta kot celote v stavbo s turistično namembnostjo.

7. člen odloka PUP omogoča rekonstrukcije in adaptacije objektov, s katerimi se objekti funkcionalno dopolnjujejo in se izboljšujejo bivalni in delovni pogoji. 10. člen odloka PUP pa navedene posege pogojuje z dovolj velikim funkcionalnim zemljiščem, vendar se člen nanaša zgolj na funkcionalna zemljišča stanovanjskih in pomožnih objektov.

15. člen odloka PUP dodatno opredeljuje zahteve glede funkcionalnih zemljišč in določa izkoristek za stanovanjske hiše, ki znaša lahko največ 0,3. Za turistične objekte pa navaja, da se naj upošteva celotno območje namenjeno turizmu. V nadaljevanju določa, da se naj pri turističnih objektih funkcionalno zemljišče določi s 3 metrskim pasom okoli objekta in da se k funkcionalnem zemljišču priključijo terase, bazeni in športna igrišča, če niso oddaljena več kot 10 m od objekta.

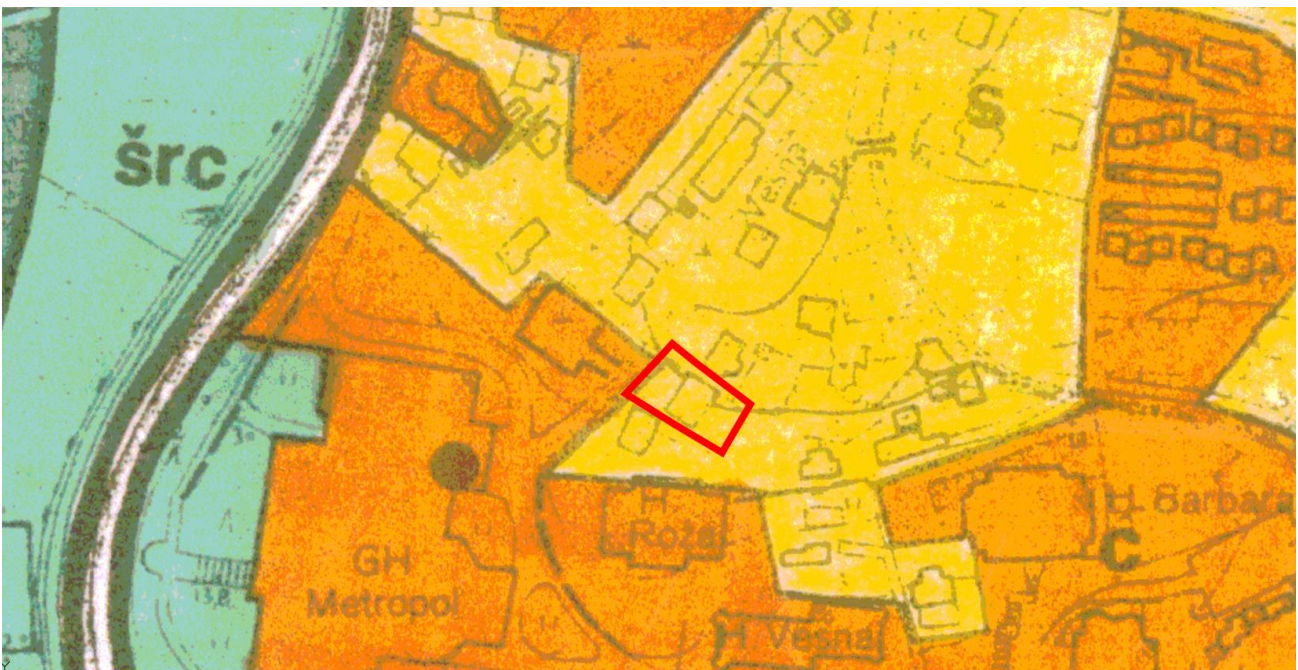
Zaradi nejasnosti navedb iz 15. člena se z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za obravnavani objekt, ki se ga želi prizidati in ki bo imel turistično namembnost, določi, naj zazidana površina objekta ne presega 1/3 celotne gradbene parcele. Predlagani faktor bi omogočil prizidavo zajtrkovalnice in dvigala. Obenem bi bila na

funkcionalnem zemljišču stavbe zajeta celotna potrebna infrastruktura (parkiranje, dostop, rekreacijska površina – zelenice, terase in servisne površine). Predlaga se, da se v primeru gradnje bazena, le-tega ne šteje v zazidano površino, saj je to vkopan objekt, ki ne sega nad površino terena.

Navedena odstopanja od PIP so skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, saj ne spreminjajo namenske rabe prostora. Individualna odstopanja na obravnavanem zemljišču predstavljajo korektiv oziroma dopolnitev izvedbenega prostorskega akta. ZureP-2 z lokacijsko preveritvijo po 129. členu uvaja možnost manjšega individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev za potrebe konkretne investicije, kar naj bi omogočalo gradnje, ki so posledica nepredvidenih interesov v prostoru, torej investicijskih namer, ki niso bile znane ali aktualne v času sprejemanja izvedbenih prostorskih aktov. Ker je osrednje vodilo pri tem instrumentu, da gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, je pomembno, da odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev ne zahteva drugačne namenske rabe prostora, oziroma, v tem konkretnem primeru, da ne odstopa od rabe, ki jo dovoljuje plan občine Piran.

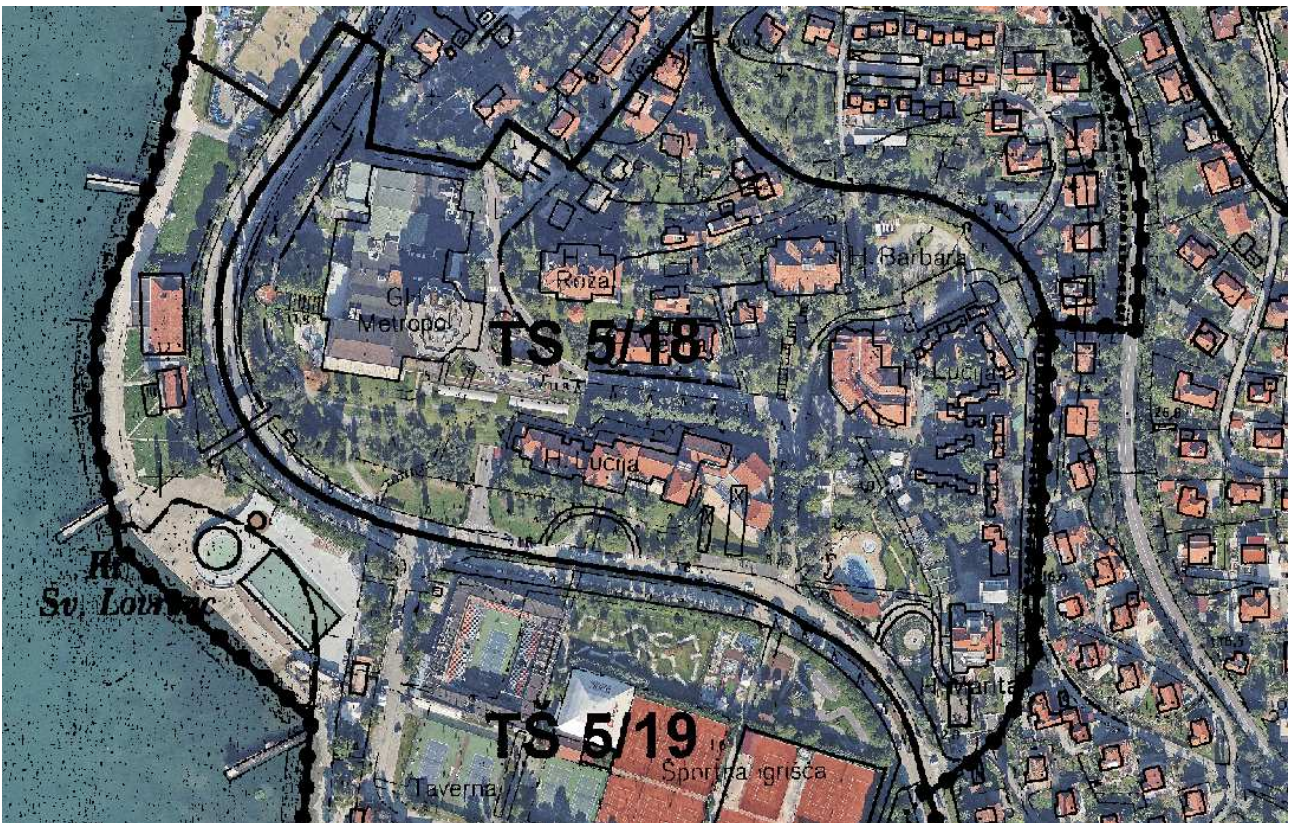
Obravnavana parcela spada po planu v območje T 5/18. Namenska raba prostora je stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Portorož, z označeno pretežno namembnostjo »S« - stanovanja (v kartografskem delu plana pobarvano rumeno z oznako »S«). V manjšem delu sega obravnavano zemljišče na območje z namensko rabo »C« - centralne dejavnosti. Po navedbah iz tekstualnega dela plana je razvoj urbanih dejavnosti, usmerjen v ureditvena območja naselij mestnega značaja. Temeljno izhodišče za racionalnejši razvoj naselij je smotrna uporaba obstoječih stavbnih zemljišč in prenavljanje in izboljšanje obstoječega stavbnega fonda. Prenova obstoječega historičnega objekta in njegova uporaba v smislu urbane funkcije manjšega hotela je tako v skladu z usmeritvami iz planskih aktov. Prav tako plan dopušča, da se oskrbne in storitvene dejavnosti umeščajo v območja, ki so označena kot pretežno stanovanjska, v kolikor so te dejavnosti nemoteče in ne potrebujejo večjih površin. Predvidena gradnja se umešča v celoti na lastniško parcelo, na kateri zagotavlja vso potrebno infrastrukturo, vključno s parkiranjem. Predvidena dejavnost je nemoteča oziroma je v okolju že v veliki meri prisotna.

Po PUP spada območje v morfološko enoto ME-S/T1 – stanovanjsko turistične površine.



Slika 3: Prikaz obravnavanega območja na planu občine Piran – prikaz namenske rabe

Skladno z usmeritvami ministrstva o uporabi lokacijske preveritve po 129. členu ZUreP, se obravnava le korekturo faktorja pozidanosti zemljišča in manjši popravek v zvezi s spremembo namembnosti stavb. Slednja ostaja v okviru dovoljenih namembnosti po planu.



Slika 4: Prikaz obravnavanega območja na izrisu iz plana – planska celota TS 5/18



Slika 5: Prikaz obravnavanega območja na izrisu iz PUP Metropol

OPIS ZASNOVE OBSTOJEČE STANJE

Območje predstavlja pozidano stavbno zemljišče, na katerem stoji starejša stanovanjska stavba klasicističnega izgleda. Objekt že dlje časa ni v uporabi in je posledično v slabšem gradbenem stanju, vendar je v osnovi dobro grajen in statično v stabilnem stanju, tako da ga je možno prenoviti. Stavba obsega manjšo klet, ki je dostopna po zunanjem stopnišču na vzhodni stranici objekta. Glavni vhod se nahaja v SZ vogalu pritličja in je neposredno povezan s stopniščem, ki vodi v nadstropje. Ob centralnem hodniku so nanizane posamezne sobe, tako v pritličju kot v nadstropju. Na južni strani se nahaja terasa v celotni dolžini krajše stranice objekta. Na glavni, severozahodni fasadi, pa se nahaja še manjši balkon. Preostali del zemljišča predstavlja vrt, ki je deloma ograjen z mejnim zidom.

PROGRAM IN KONCEPT ZASNOVE

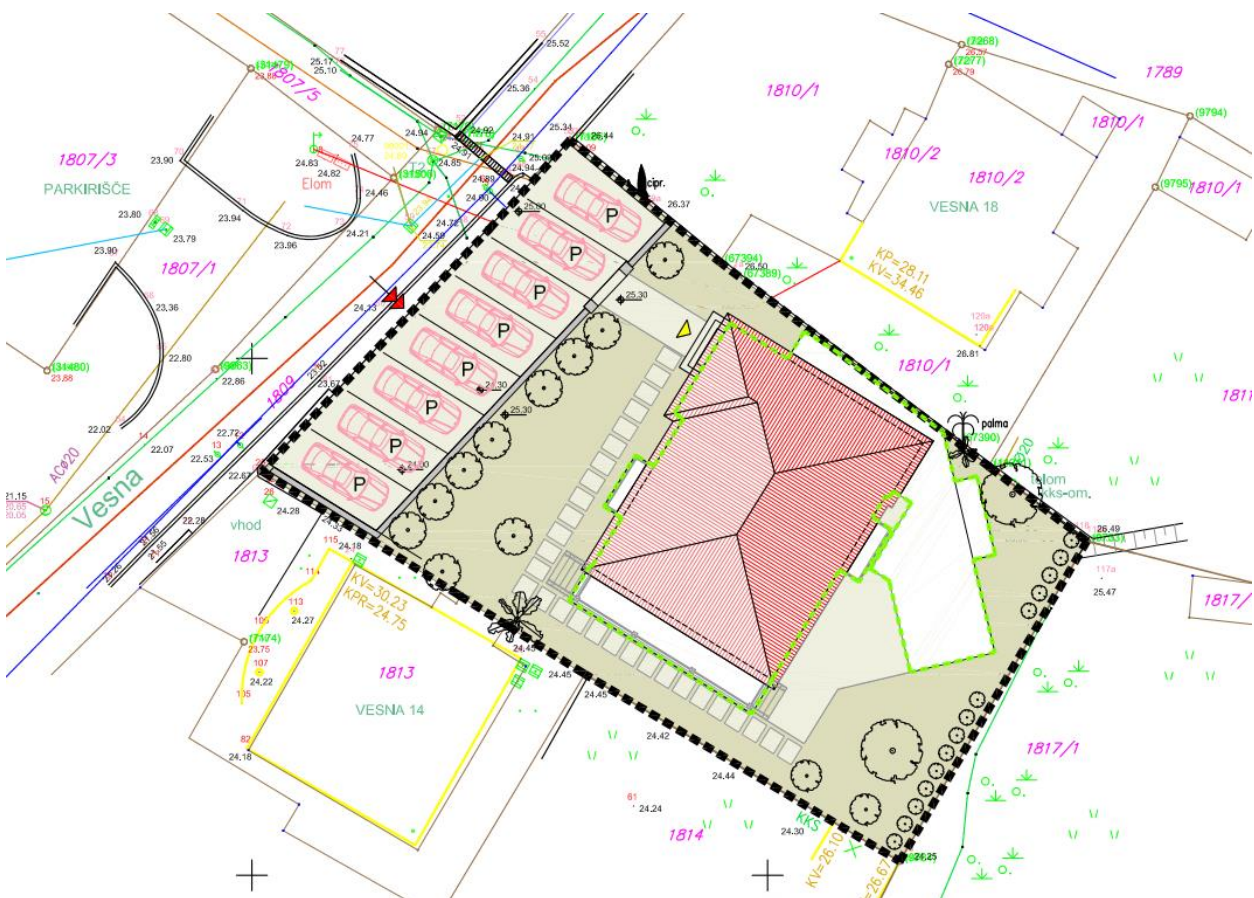
Predvidena je temeljita prenova obstoječega objekta in oblikovanje manjšega butičnega hotela z osmimi sobami s pripadajočimi kopalnicami, skupno zajtrkovalnico ter servisnimi prostori.

Zaradi oblikovne vrednosti objekta ter lepe lege na ravnem zemljišču s pogledom na Portoroški zaliv, ima objekt velik potencial za vzpostavitev atraktivne turistične ponudbe.

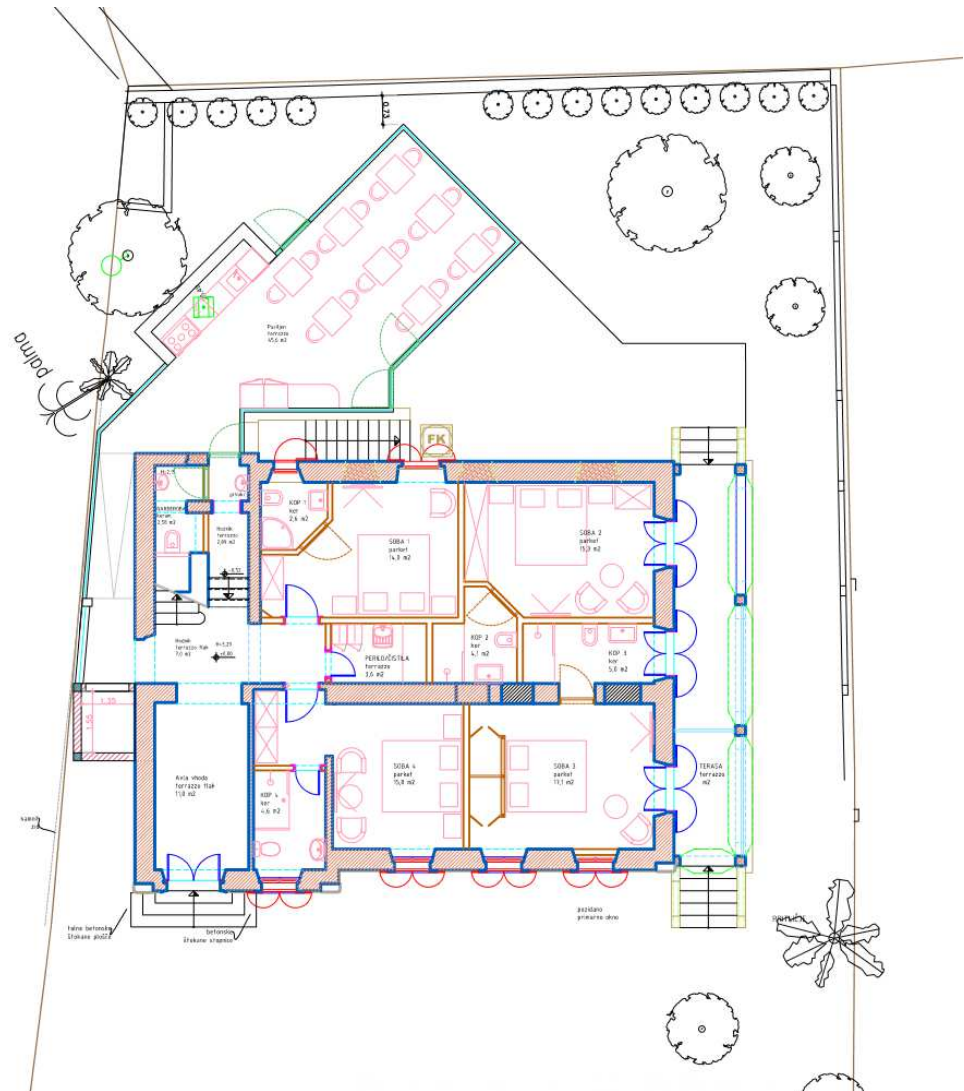
Zasnova predvideva ohranitev originalnega izgleda stavbe in prizidavo modernejšega paviljonskega prizidka na strani, ki ni vidna iz dostopne ceste. V pritličju in nadstropju je z minimalnimi predelavami notranjosti razporejenih 8 individualno oblikovanih hotelskih sob s pripadajočimi kopalnicami. Na severni fasadi je ob obstoječi okenski odprtini prizidano manjše dvigalo, ki bi objektu povišalo standard in omogočilo dostopnost vseh sob vsem uporabnikom. Poleg hotelskih sob sta v pritličju osnovnega dela stavbe umeščena še prostor za čistila in garderoba za zaposlene. Preostali servisni prostori se nahajajo v kleti.

Paviljon zajtrkovalnice je steklen s kovinsko konstrukcijo in deluje kot kontrast masivni historični stavbi. S hotelskimi sobami je povezan preko notranjega hodnika ob glavnem stopnišču in preko prizidanega zastekljenega hodnika, ki ga povezuje z dvigalom. Na zadnji fasadi je dodan manjši balkon.

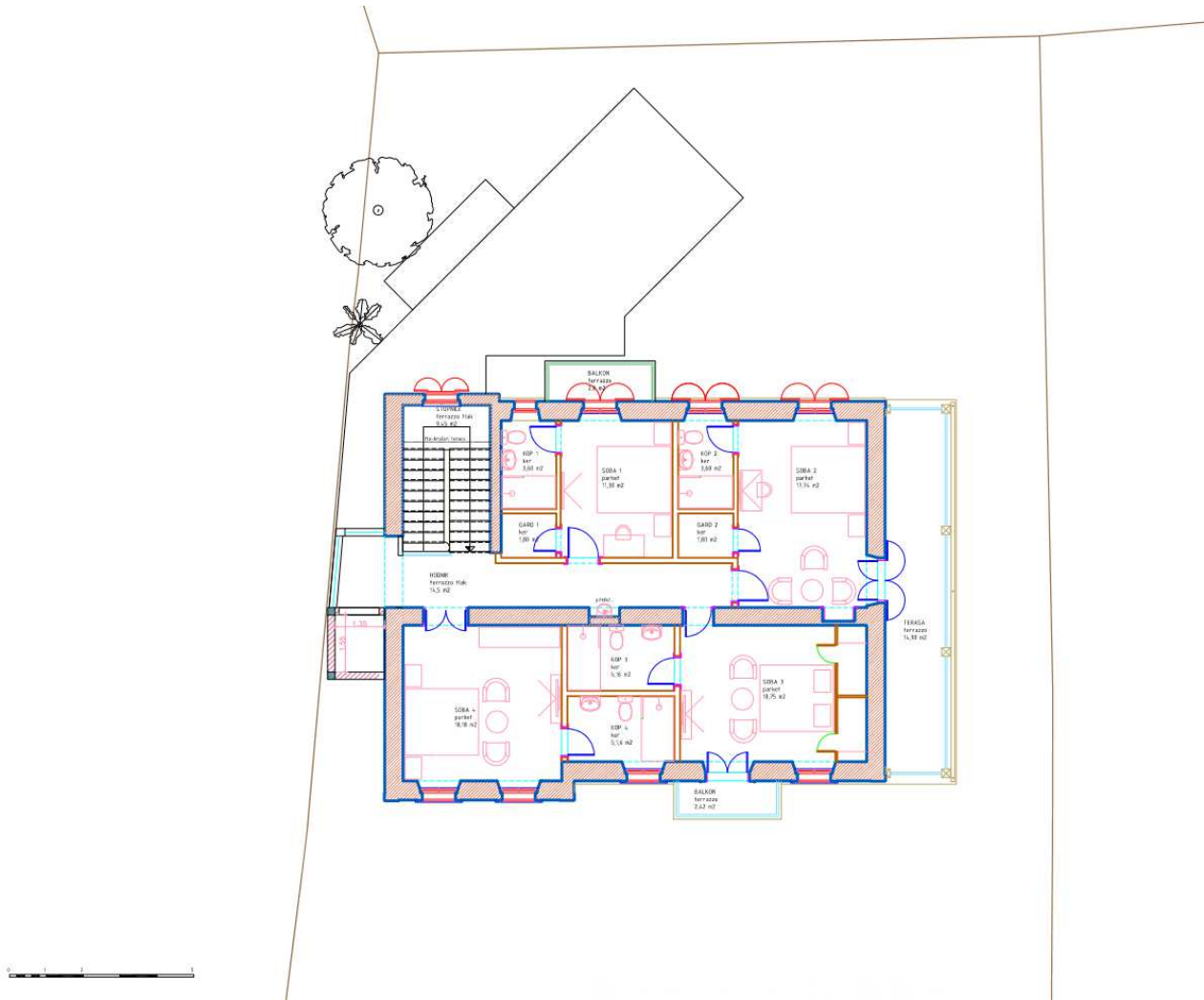
Zunanje ureditve obsegajo ureditev parkirišča za osem avtomobilov, ki je predvideno ob dostopni cesti, tlakovanih površin in pešpoti po vrtu ter dopolnitev obstoječe zazelenitve v stilu mediteranskega parka.



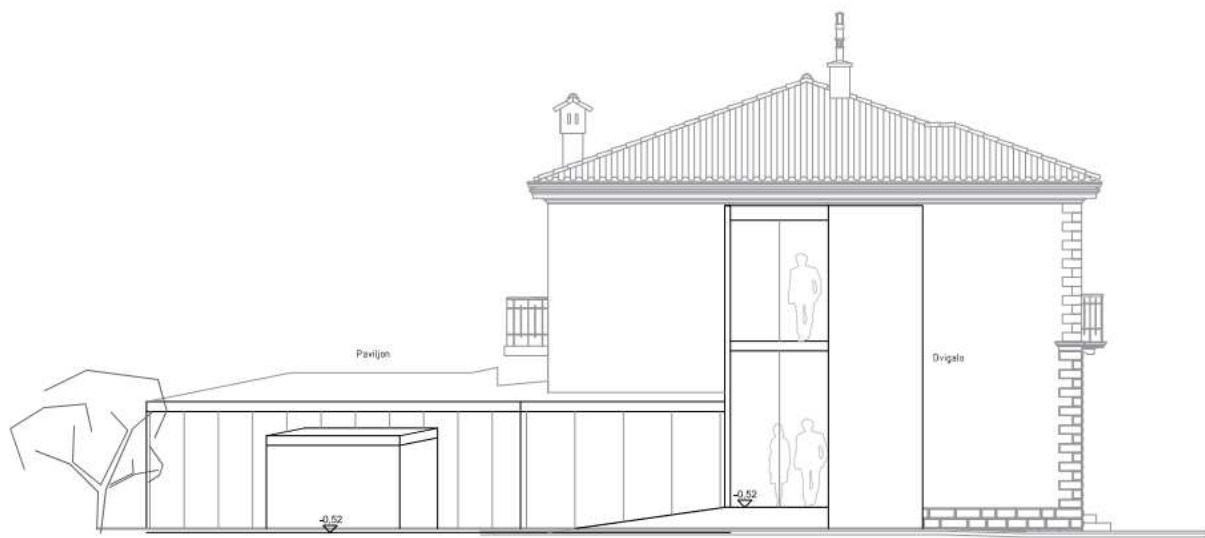
Slika 6: Situacija



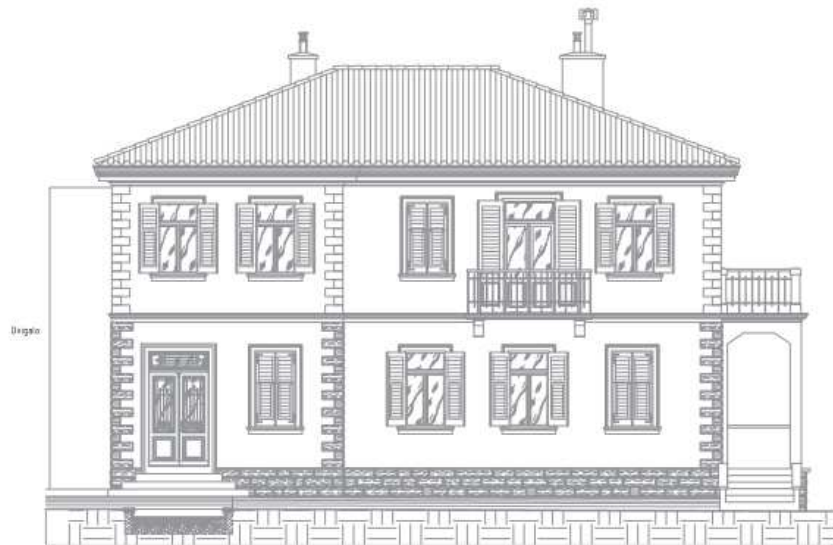
Slika 7: Tloris pritličja



Slika 8: Tloris nadstropja



Slika 9: Severna fasada



Slika 10: Zahodna fasada

Utemeljitev sprejemljivosti individualnih odstopanj

V povezavi s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2 so podane utemeljitve, iz katerih je razvidno, da predlagano odstopanje izpolnjuje naslednje pogoje:

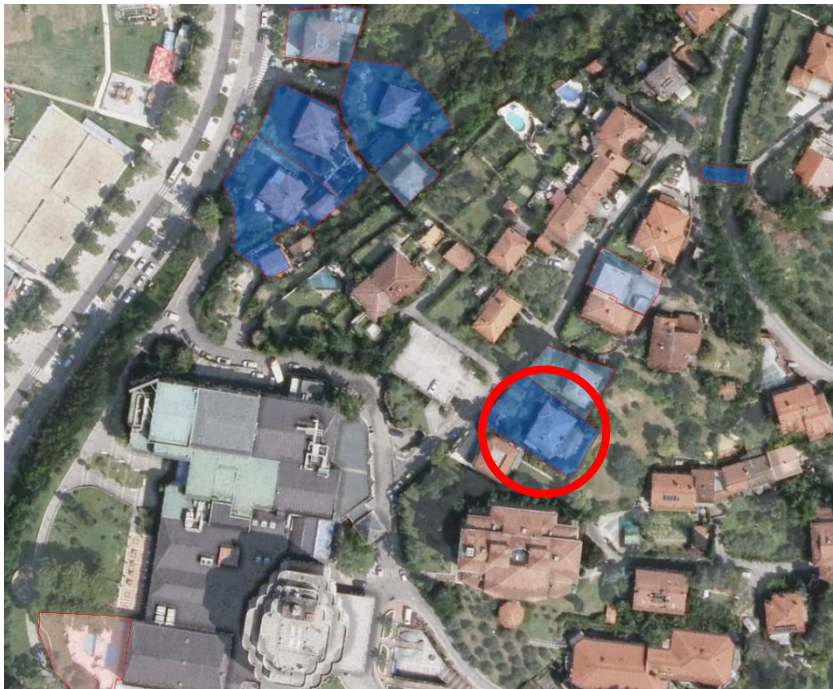
- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Presoja po kriterijih za dopustnost individualnih odstopanj:

<p>Odstopanja od PIP glede drugačne rabe prostora:</p>	<p>Na obravnavanem območju veljajo Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04), Uredba (Uradni list RS 76/07, 76/08, 73/06), ki obravnavano območje opredeljujejo kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Portorož. Območje je namenjeno turizmu in stanovanjem. Nameravani poseg ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Za nameravani poseg ni potrebna sprememba namenske rabe, ki zajema gradbeno parcelo.</p>
<p>Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine:</p>	<p>V planu občine Piran je opredeljeno, da so oskrbne in storitvene dejavnosti možne tudi v območjih, ki so označena pretežno kot stanovanjska, torej nameravana gradnja ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine in javnim interesom. Smotrna uporaba obstoječih stavbnih zemljišč in stavb je v po planu eno izmed temeljnih izhodišč urbanističnega urejanja v območjih naselij in predpogoj za racionalnejši razvoj naselij.</p>

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane:	Objekt ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je umeščen na lastniško parcelo.
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta:	Gradbena parcela sodi v prostorsko enoto T5/18 ter morfološko enoto ME-S/T1, ki vsebuje stanovanjske in turistične objekte. Glede na navedeno bo turistični objekt skladen z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji:	Pri oblikovanju objekta so upoštevane značilnosti urbanistične in arhitekturne zasnove že pozidanega Portoroža z vključevanjem sodobnih načel oblikovanja. Odmik od parcelnih mej je večji kot 3 m ali pa je pridobljeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč. Funkcionalno zemljišče je zazelenjeno z avtohtonim zelenjem. Parkirnih mest je toliko, kot je turističnih enot. Območje je v celoti komunalno opremljeno in objekt je priključen na javno infrastrukturo.
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja:	Gabariti in zasnova nameravane gradnje so taki (nespremenjena etažnost, minimalni posegi v zunanost objekta, ki niso vidni iz javnih površin), da ne bo spremenila načrtovanega videza območja.
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju:	Objekt je obstoječ. Predvideni prizidani deli so nižji od osnovne stavbe. V območju so že prisotni turistični objekti velikih dimenzij, tako da obravnavani objekt ne bo poslabšal bivalnih in delovnih razmer.
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine:	Gabariti in zasnova nameravane gradnje so taki (nespremenjena etažnost, minimalni posegi v zunanost objekta, ki niso vidni iz javnih površin), da ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine, saj objekt v največji meri ohranja svojo pojavnost.
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti:	a) Varstveni režimi Stavba je varovana kot stavbna dediščina – Portorož - Vila Vesna 16, EŠD 28383 Del zemljišča sega v varovalni pas javne poti, javne kanalizacije, električnih napeljav, telekomunikacij in vodovoda. b) Državni prostorski akti Na obravnavanem območju ni veljavnih DPN.

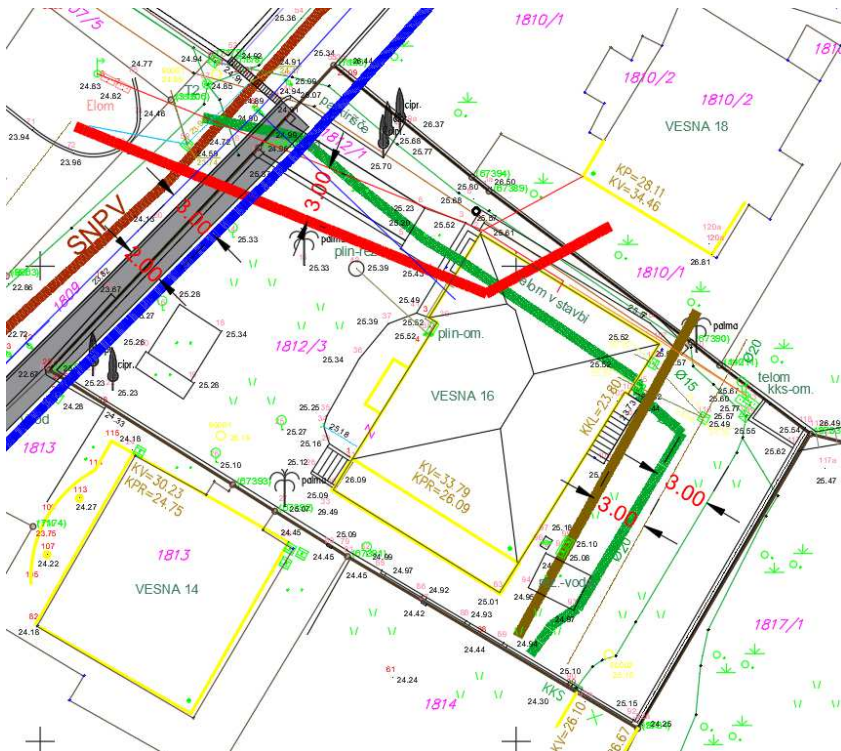
Obravnavani poseg ne onemogoča doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, saj objekt umešča na lastniško zemljišče in hkrati upošteva druge prostorske izvedbene pogoje glede lege objektov in odmikov od parcelnih mej.



eVRD varstveni režimi

- spomenik
 - spomenik
- dediščina
 - dediščina
 - dediščina priporočilno
- arheološko najdišče
 - arheološko najdišče
- vplivno območje
 - vplivno območje
- vplivno območje spomenika
 - vplivno območje spomenika

Slika 11: Prikaz varstvenih režimov: varstvo kulturne dediščine



- LEGENDA VAROVALNIH PASOV**
- VAROVALNI PAS ELEKTRIKA NN 3,00M
 - VAROVALNI PAS VODOVOD 3,00M
 - VAROVALNI PAS FEK. KANALIZACIJA 3,00M
 - VAROVALNI PAS TELEKOMUNIKACIJA KANALIZACIJA 3,00M
 - VAROVALNI PAS KATEGORIZIRANE JAVNE CESTE - 2,00M

Slika 12: Prikaz varstvenih režimov: varovalni pasovi infrastrukture

Podatkovni viri

- Zakon o urejanju prostora (ZureP-2), Uradni list RS 61/17
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04), Uredba (Uradni list RS 76/07, 76/08, 73/06)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur.obj.št. 13/89, 24/94, 17/06)
- Idejna zasnova Turistični objekt »Vesna 16«, april 2021, projektant: PIA studio d.o.o., Obala 26, 63290 Portorož
- Urad za okolje in prostor občine Piran

Grafični del

- OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE V VEKTORSKI OBLIKI
Priloženo.
- IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV
Opomba: Podatek o izvornem območju ni podan, ker je to tehnično neizvedljivo, saj OPN v občini Piran še ni bil sprejet. Podatek o izvornem območju se prevzame iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN. Trenutno veljavni plan ni digitaliziran.
- IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE
Priloženo.