



ODVETNIŠKA PISARNA CEK d.o.o.



OBČINA PIRAN  
Občinska uprava  
Urad za okolje in prostor  
Tartinijev trg 2

6330 PIRAN



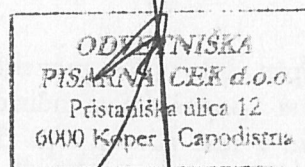
OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

št. 3501-0390/2021

Prejeto: 29.03.2022	DM.: 053
Šifra zadeve: 3501-390/2021-5	Pril.:
	Vred.:

VLAGATELJ: [redacted], ki jo zastopa  
Odvetniška pisarna Cek d.o.o. iz Kopra

zaradi javne razgrnitve  
lokacijske preveritve



## PRIPOMBE NA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

1x  
odposlano priporočeno in po elektronski pošti  
pooblastilo priloženo

### I.

Občina Piran je dne 11.03.2022 obvestila [redacted] o javni razgrnitvi Elaborata lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) na zemljišču s parc. št. 1812/3, k.o. Portorož, ki ga je izdelalo podjetje PIA studio d.o.o., št. projekta 29/2021, april 2021, s pozivom, da lahko do vključno 29.03.2022 poda pripombe in predloge na omenjeno gradivo.

### II.

Vlagateljica v nadaljevanju podaja svoje pripombe na elaborat lokacijske preveritve za območje s parc. št. 1812/3, k.o. Portorož, vse kakor sledi.

Iz obrazložitve elaborata izhaja, da želi investitor na območju veljavnega Odloka o ureditvenih pogojih za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (v nadaljevanju: PUP) spremeniti celotno namembnost obstoječi stavbi iz stanovanjske v turistično. Objekt želi tudi rekonstruirati ter mu dozidati prostor za zajtrkovalnico in dvigalo. Objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. 1812/3, k.o. Portorož. Namera investitorja naj bi bila takšna, da izpolnjuje pogoje za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se preveri ustreznost individualne namere za poseg v prostor in omogoči aktivacijo zemljišča, vse na podlagi 129. čl. ZureP-2.

Po navedbah investitorja investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Poglavitna objektivna okoliščina naj bi bila medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbnem aktu, ki dovoljujejo spremembo namembnosti iz stanovanjskih v turistične objekte, po drugi strani pa ne določajo izkoristka zemljišča za turistične objekte (stopnja pozidave) in ne dovoljujejo spremembe namembnosti objekta kot celote.

### III.

Namen postopka lokacijske preveritve je doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu. To pa dejansko pomeni, da je potrebno investicijsko namero presojati znotraj obstoječih izvedbenih pogojev in le te zgolj prilagoditi z manjšimi odstopanji. Investitor s predmetnim elaboratom dejansko povsem spreminja in želi nedopustno razširiti izvedbene pogoje, ki so za navedeno območje jasno določeni v PUP, kar pa ni osnovni namen postopka lokacijske preveritve in gre torej za zlorabo navedenega instrumenta urejanja prostora.

Odstopanja morajo namreč še vedno biti skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne smejo povzročati novih nejasnosti v prostoru oziroma nedopustnih razlikovanj posameznih investicijskih namer. Odstopanje od posameznih PIP ne sme torej služiti takim spremembam PIP, ki bi zahtevale povsem drugačno namensko rabo prostora. Primarno je torej navedeni postopek namenjen investicijski nameri in ne že izvedenim investicijam, ki niso skladna s PIP veljavnega prostorskega akta.

V konkretnem primeru gre za že izveden stanovanjski objekt, ki se nahaja na območju T 5/18, torej zemljišču znotraj ureditvenega območja naselja Portorož, z označeno namembnostjo »S« - stanovanja. **Investicijska namera, da se celoten objekt in tudi bodoča pozidava nameni za turistične namene, NI skladna s trenutno veljavnim PIP, saj bi za doseglo namere bilo potrebno spremeniti osnovno namensko rabo prostora.** Gradnja tovrstnega objekta je možna zgolj in samo na območju centralnih dejavnosti – »C«. Dejavnost turizma znotraj območja namenske rabe »S« je mišljena zgolj kot dopolnilna namembnost osnovni (glavni) stanovanjski namembnosti in pripravljalec plana zagotovo ni imel namena, da bi se celotno zemljišče oziroma stavba uporabila za turistično namembnost, saj slednje povsem spreminja vplive objekta na okolico.

Postopek lokacijske preveritve torej ni namenjen odstopanju od zakonskih oz. podzakonskih določil in povsem spreminja osnovno namensko rabo prostora in jo v ničemer ne dopolnjuje. V konkretnem primeru bi se lahko v okviru postopka lokacijske preveritve odpravile določene omejitve vezane na faktor izrabe ali faktor zazidanosti, pod pogojem izdaje pozitivnega menja ZVKD k prizidavi navedenega objekta, saj je objekt pod varstvenim režimom kulturne dediščine, vendar bi odstopanje še vedno moralo biti znotraj osnovne namere prostorske izvedbene regulacije in torej ne sme zahtevati drugačne namenske rabe. To pa konkretno

pomeni, da lahko investitor spremeni namembnost objekta v stanovanjsko – turistično in ničesar drugega.

#### IV.

Netočna oziroma zavajajoča je navedba investitorja, da se v obravnavani enoti urejanja prostora nahaja veliko objektov, ki so v celoti namenjeni turizmu, saj se v navedeni enoti nahajajo zgolj in izključno stanovanjske stavbe. V kolikor se znotraj navedene namembnosti opravlja sobodajalstvo, še ne pomeni, da je stavba v celoti namenjena turizmu, kakor napačno navaja investitor. Navedena lokacija je povsem mirna, poseljena z individualnimi objekti, v katerih se nahajajo pretežno starejše osebe, zaradi česar ni nobenega dvoma, da bi namera investitorja grobo posegla v prostor, bodisi v obliki bistveno povečanega hrupa (tudi v večernem oziroma nočnem času), bodisi glede ostalih emisij (promet ipd). V PUP-u torej ne gre za nikakršno nejasnost glede faktorja izrabe zemljišča, saj je ta povsem jasen in znaša 0,3. Samo dejstvo, da se namembnost objekta delno spremeni v turistično, torej ne daje nobene podlage za povečanje izrabe in v tem smislu v okviru postopka lokacijske preveritve ni izpolnjen pogoj iz 3. alineje 2. odst. 129. čl., da bi bila podana medsebojna neskladnost PIP.

V nadaljevanju iz elaborata izhaja, da želi investitor dozidati zajtrkovalnico (modernejši paviljonski prizidek) na strani, ki ni vidna iz dostopne ceste in pa dvigalo. Iz grafičnega prikaza posega v prostor izhaja, da bi bila prizidava objekta na severni oz. severovzhodni strani, tik ob meji s parc. št. št. 1810/1 in pa na manj kakor 3 m od meje s parc. št. 1811, k.o. Portorož, last ~~\_\_\_\_\_~~ kar je v nasprotju z določili PUP. Namen ustreznega odmika, predvsem takšnega, ki je namenjen turistični namembnosti je v tem, da se zagotovi požarna varnost. V primeru ničelnega odmika od meje ali manjšega odmika od predvidenega, se namreč poveča možnost razširitve požara na druge objekte in zemljišča, zaradi česar je koncept zasnove dozidanega dela objekta, povsem zgrešen ter v nasprotju z določili PUP. Prizidava bo vidna proti vzhodu, na zemljišča s parc. št. 1811 in 1817/1 in bo (predvsem glede dvigala) močno kazila okolico in poglede iz ostalih nepremičnin ter tako poslabšala klavneto bivanja. Moderni paviljon in pa strojnica dvigala ne sodita v območje stanovanjske rabe, kjer se nahajajo starejše vile iz 19. st. in prej.

Glede na to, da gre za zunanje dvigalo je mogoče predvideti, da bo slednje dodatno obremenjevalo okolje tako s hrupom, kakor tudi s svetlobnim onesnaževanjem v večernem in nočnem času, zaradi česar je tak poseg nedopusten na navedenem območju in bi moral investitor gradnjo dvigala izvesti znotraj obstoječih gabaritov stavbe.

#### V.

Individualna odstopanja torej niso sprejemljiva v smislu 129. čl. ZureP-2, saj bodo tako spreminjala videz območja (vgradnja dvigala, moderen steklen prizidek), kakor tudi poslabšala bivalne razmere navedenega območja in bistveno povečala vpliv objekta na okolico. Povečala se bo frekvenca prometa, hrup in druge moteče svetlobne emisije, ki v mirno stanovanjsko sososko ne sodijo. Investitor bi lahko svojo investicijsko namero izpolnil tudi brez postopka lokacijske preveritve, saj bi lahko delno spremenil namembnost objekta in znotraj obstoječih gabaritov izvedel rekonstrukcijo tako, da bi nastalo več nastanitvenih sob. Kot že rečeno pa iz elaborata izhaja, da ni izpolnjen niti osnovni pogoj za vodenje navedenega postopka, ki je povsem v nasprotju z namenom iz 127. čl. ZureP-2, saj zahteva povsem drugačno rabo prostora (centralne dejavnosti).

Kar se ostalih kriterijev tiče in skladnosti s PIP, vlagateljica opozarja, da odmik gradnje od sosednjih zemljišč ni večji od 3 m in ni pridobljeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč, prav tako pa objekt nima zagotovljenih zadostnih parkirnih mest. Drži, da je potrebno toliko parkirnih mest, kolikor je turističnih enot, vendar investitor pozablja, da je potrebno še najmanj eno parkirno mesto na 10 zaposlenih, kar pomeni, da je potrebno zagotoviti min. 9 parkirnih mest. Investitor je zagotovil zgolj 8 parkirnih mest, kar pa ne izpolnjuje PIP. Prav tako navedeni poseg spreminja zunanost objekta in ga ni mogoče opredeliti kot minimalnega, saj bistveno spreminja videz objekta in okolice, kot celote, sploh v delu, kjer bo izvedeno dvigalo ter v delu, kjer se predvidevajo večje stekleno-kovinske konstrukcije, ki vizuelno ne sodijo v sklop obstoječe stanovanjske gradnje. Poseg bo nedvomno poslabšal bivalne razmere na območju, kakor je bilo predhodno že opisano in takšna gradnja ne sodi v urbanistično zasnovano območja, kakor želi slednje vsiliti investitor.

Glede na vse zgoraj navedeno je vlagateljica prepričana, da investicijska namera presega namen postopka lokacijske preveritve, saj korenito spreminja obstoječe PIP, prav tako pa poseg v prostor (prizidava) ne izpolnjuje pogojev in obstoječega PUP-a, požarno ogroža sosednje nepremičnine, kviri zunanjo podoba naselja ter bistveno poslabšuje bivalne razmere obstoječih prebivalcev ter dodatno obremenjuje okolje s prekomernimi emisijami, ki jih obstoječi prebivalci na navedenem območju stanovanjske namenske rabe, niso mogli pričakovati. Slednje ne more biti v interesu občine v smislu prostorskega načrtovanja in razvoja območja. Investicijska namera sodi v območje centralnih dejavnosti oziroma jo je mogoče izvesti v okviru obstoječih PIP in torej predmetni postopek sploh ni potreben.

Investicijska namera je torej v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, povzročila bo moteč vpliv na podobo naselja, ki je že tako obremenjeno zaradi bližine hotelskih kompleksov, zaradi česar naj občina s sklepom zavrne pobudo investitorja, saj elaborat ni skladen z določbami ZureP-2 in PUP-om.

V Kopru, dne 29.03.2022

OLIVKA PABLO