



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO  
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3501-0390/2021

Datum: 8.4.2022

**OBČINSKI SVET OBČINE PIRAN**

Zadeva: **Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za območje parc. št. 1812/3 k.o. Portorož**

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam Občinskemu svetu Občine Piran v obravnavo in sprejem naslednji

**PREDLOG SKLEPA**

**Občinski svet Občine Piran sprejme Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za območje parc. št. 1812/3 k.o. Portorož, v predlaganem besedilu**

**Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:**

- Denio Zadkovič, župan Občine Piran,
- Mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
- Vedran Cvetkovič, dipl.inž.arh.,un



**Župan Občine Piran  
Denio Zadkovič**

## II. OBRAZLOŽITEV:

Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument prostorskega načrtovanja, ki je določen v Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-2), s katerim se:

- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

Postopek LP je opredeljen v 131. členu ZUreP-2.

Ker so bila na preteklih sejah glede LP postavljena postopkovna vprašanja, želimo 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. Občina ne odloča o tem ali želi investitor na lastno pobudo vložiti vlogo. Tudi Občina lahko 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 vlogo obravnava samo občinski urbanist (interni ali zunanji pogodbeni, ki mora za delo urbanista izpolnjevati z zakonom določene pogoje), ki pripravi mnenje občinskega urbanista na predpisanem obrazcu.
3. Nato urbanist pošlje elaborat nosilcem urejanja prostora (npr. nosilci iz področja kulture, vode, elektrike...), ki podajo mnenje iz svoje pristojnosti. 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 elaborat dopolni/popravi. Aktivnost za to je povsem na strani pobudnika. Občina po zakonu samo vodi postopek do obravnave na seji občinskega sveta. V nekaterih mnenjih se lahko 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. Občinske strokovne službe ne posegajo in ne popravljajo elaborata pobudnika. Ne glede na to ali je pri dopolnitvi pobudnik aktiven ali ne se vloga obravnava naprej do sklepa občinskega sveta. Prav tako se lahko 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 ni grafično ustrezen, kar pa ne pomeni, da vsebinsko ni moč razbrati kaj je predmet obravnave.
4. Elaborat se javno razgrne za najmanj 15 dni in se o tem 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.
5. Skladno z 131. členom ZUreP-2 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, dne 29.4.2022 podal pobudo za pričetek postopka LP za parcelo št. 1812/3 k.o. Portorož. Vlogi je bil priložen elaborat. Pobudnik je poravnal predpisano takso.

Za namen preveritve skladnosti elaborata so bili pozvani naslednji nosilci urejanja prostora:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja,
- Občina Piran, Urad za gospodarstvo in turizem,
- Javno podjetje Okolje Piran,
- Rižanski vodovod Koper,
- Telekom Slovenije,
- Elektro Primorska d.d., DE Koper,,
- Ministrstvo za kulturo,
- Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranski rek z morjem

Elaborat je bil javno razgrnjen na spletni strani Občine Piran in v avli Občine Piran, Tartinijev trg 2, Piran za 15 dni, to je od 14.3.2022 do 28.3.2022. Lastniki sosednjih zemljišč so bili pisno obveščeni o javni razgrnitvi. V času javne razgrnitve je bila podana pripomba na razgrnjeno gradivo. Naročnik in njegovi izdelovalci so podali odgovor oz. stališče do podane pripombe.

Sklep o lokacijski preveritvi se po sprejemu objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

Na območju obravnave velja strateški prostorski akt 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, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10, Uradni list RS št. 73/06 - DLN, 66/07 - DLN, 72/09 – popr. DLN, 76/08 - DLN, 88/12 - DPN, 85/20 – skl. OS, 70/21 – skl. OS, 199/21-ZUreP-3; v nadaljevanju: plan). Namenska raba prostora je stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Portorož, z označeno pretežno namembnostjo »S« - stanovanja. V manjšem delu sega obravnavano zemljišče na območje z namensko rabo »C« - centralne dejavnosti. Obravnavana parcela se nahaja znotraj prostorske enote TS 5/18 – turizem, stanovanja – območje Hotela Metropol. 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.

Za obravnavano območje veljajo določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur.obj. 13/89, 24/94, 17/06) (v nadaljevanju PUP). Po PUP spada območje v morfološko enoto ME-S/T1 – stanovanjsko turistične površine.

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. 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. Predvidena je temeljita prenova obstoječega objekta in oblikovanje manjšega butičnega hotela z osmimi sobami s pripadajočimi kopalnicami, skupno zajtrkovalnico ter servisnimi prostori. 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. Zunanje ureditve obsegajo ureditev parkirišča za osem avtomobilov, ki je predvideno ob dostopni cesti, tlakovanih površin in pešpoti po vrtu ter dopolnitev obstoječe ozelenitve v stilu mediteranskega parka.

V elaboratu podan predlog individualnih odstopanj od prostorsko ureditvenih pogojev PUP je predlagan zaradi medsebojne neskladnosti in nejasnih določil izvedbenega prostorskega akta za gradnjo objektov. 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 v obravnavanem primeru je 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.

#### **Utemeljitev:**

PUP Metropol v 9. členu odloka dovoljuje spremembo namembnosti dela stanovanjskega objekta v turistično. Glede na to, da je v obravnavani enoti urejanja prostora že 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, ki je v okviru dovoljenih namembnosti po planu.

15. člen odloka PUP dodatno opredeljuje zahteve glede funkcionalnih zemljišč, 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 bo imel turistično namembnost, določi naj zazidana površina objekta ne presega 1/3 celotne gradbene parcele. Predlagani faktor bi omogočil prizidavo zajtrkovalnice in dvigala. Predlaga se tudi, da se v primeru gradnje bazena, le-tega ne šteje v zazidano površino, saj je to vkopan objekt, ki ne sega nad površino terena.

Lokacijska preveritev zaradi odstopanja od PIP ne bo zahtevala drugačne rabe prostora. Namenska raba zemljišča je že sedaj stavbno zemljišče.

Skladno z določili 131. člena ZUreP-2 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 13.8.2021
ali oseba, ki izdeluje elaborat lokacijske preveritve izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.	Izdellovalec elaborata lokacijske preveritve je Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh. Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke:  univ.dipl.inž.arh. A-0107  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 Izdellovalec izpolnjuje vse pogoje za izdelavo elaborata lokacijske preveritve.

<p>Za namen preveritve skladnosti elaborata občinski urbanist pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.</p>	<p><u>Pozvani so bili naslednji nosilci urejanja prostora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ministrstvo za okolje in prostor - Direktorat za prostor, stanovanja in graditev, Dunajska 48 1000 Ljubljana;</li> <li>- Ministrstvo za kulturo; Maistrova ul. 10, 1000 Ljubljana</li> <li>- Občina Piran, Urad za gospodarstvo in turizem, Tartinijev trg 2, 6330 Piran</li> <li>- Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o., Arze 1b, 6330 Piran</li> <li>- Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, 6000 Koper</li> <li>- Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, 6000 Koper;</li> <li>- Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper.</li> </ul> <p><u>Pozitivno mnenje so podali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ministrstvo za okolje in prostor - Direktorat za prostor, stanovanja in graditev, Dunajska 48 1000 Ljubljana;</li> <li>- Ministrstvo za kulturo; Maistrova ul. 10, 1000 Ljubljana</li> <li>- Občina Piran, Urad za gospodarstvo in turizem, Tartinijev trg 2, 6330 Piran</li> <li>- Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o., Arze 1b, 6330 Piran</li> <li>- Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, 6000 Koper</li> <li>- Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, 6000 Koper;</li> <li>- Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper.</li> </ul>
<p>O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.</p>	<p>Skladno z 131.členom ZUreP-2 (Ur.l.RS št. 61/17) so bili o javni razgrnitvi pisno seznanjeni lastniki sosednjih zemljišč.</p>

Ker so bila vsa pridobljena mnenja pozitivna, predlagamo, da se elaborat lokacijske preveritve s sklepom sprejme.

Pripravila:

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

Vedran Cvetković, dipl.inž.arh.,un



ŽUPAN  
Denio Zadković

Priloge:

- Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve
- Pobuda za postopek lokacijske preveritve in Elaborat lokacijske preveritve
- Mnenje občinskega urbanista
- Mnenja nosilcev urejanja prostora na elaborat lokacijske preveritve
- Pripombe iz javne razgrnitve
- Stališča do pripomb iz javne razgrnitve

*Predlog sklepa o lokacijski preveritvi:*

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr., 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14 – uradno prečiščeno besedilo, 35/17 in 43/18) je Občinski svet Občine Piran na 29. redni seji dne 21. 4. 2022 sprejel naslednji

**SKLEP O LOKACIJSKI PREVERITVI  
ZA OBMOČJE parc. št. 1812/3 k.o. 2631 PORTOROŽ**

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijsko preveritev za parcelo številka 1812/3 k.o. 2631 Portorož. Elaborat lokacijske preveritve je izdelalo podjetje Pia studio d.o.o.Portorož, pod št. projekta 29/2021, v aprilu 2020.

2. člen

- (1) Dovoli se individualna odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta –Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur.obj.št. 13/89, 24/94, 17/06), v nadaljevanju PUP, na zemljišču parcele številka 1812/3 k.o. 2631-Portorož.
- (2) Na območju Lokacijske preveritve veljajo sledeči prostorsko ureditveni pogoji:
  - Dopusti se spremembo namembnosti objekta kot celote v stavbo s turistično namembnostjo.
  - Zazidana površina ne sme presegati 1/3 celotne površine gradbene parcele. Gradnja bazena ali drugih objektov, kateri ne segajo nad površino terena, se ne šteje v zazidano površino.
  - Na gradbeni parceli se predvidi 8 parkirnih mest. Dodatna parkirna mesta se zagotovijo v neposredni bližini na zemljišču, ki je nerazdružljivo povezano z gradbeno parcelo ali na podlagi pogodbe o najemu potrebnih parkirnih mest.
- (3) Ostala določila PUP ostanejo nespremenjena.

3. člen

Ta sklep začne veljati z dnem objave v Uradnem listu Republike Slovenije.  
Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2572.

Številka: \_\_\_\_\_/2022

Piran,

Đenio Zadković

Župan