

PROJEKT: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELI ŠT. 1812/3 k.o. Portorož**

POBUDNIK/NAROČNIK: **Lastnik parcele št. 1812/3 k.o.Portorož**

IZVAJALEC: **PIA studio d.o.o. Portorož, Obala 26, 6320 Portorož**

NAČRTOVALEC ELABORATA : **Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh. ZAPS Id.št.: A-0107**

ŠTEVILKA ELABORATA: **29/2021**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE: **Portorož, april 2021**


## 1. MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA NA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
<b>Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Namembnost predvidenega objekta ne spreminja namenske rabe prostora. Na območju obravnave lokacijske preveritve se objekt nahaja na stavbnih zemljiščih, znotraj ureditvenega območja naselja Portorož, v morfološki enoti ME-S/T-stanovanjsko turistične površine.			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
<b>Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: 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. Glede na namembnost in dejansko rabo širšega območja objekt ne bo v nasprotju z javnim interesom. Širše obravnavano območje je že pozidano s stanovanjskimi in turističnimi objekti ter komunalno opremljeno, kar je tudi skladno s cilji prostorskega razvoja občine.			
<b>Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Območje lokacijske preveritve se nahaja na znotraj območja stavbnih, že pozidanih zemljišč tako, da gradnja na podlagi določil lokacijske preveritve ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.			
<b>Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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..			
<b>Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>pogoji.</b>			
Opombe: 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			
<b>Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: 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.			
<b>Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: 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.			
<b>Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Ob upoštevanju vseh prostorsko izvedbenih pogojev novi posegi, ki bodo zgrajeni na območju lokacijske preveritve, ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja.			
<b>Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: 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.			
<b>KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ</b>			
<b>Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: 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.			

Elaborat lokacijske preveritve, ki se izvaja za območje parcel št. 1812/3 k.o. Portorož, je primeren za nadaljnjo obravnavo.

Koper, 13.8.2021

  
**MANUELA VARIJEN**  
 univ. dipl. inž. arh.  
 pooblaščenka arhitektka  
 ZAPS 1177 A

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