



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

Številka: 35038-197/2021-2550

Datum: 30. 8. 2021

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcele št. 1812/3, k.o. Portorož (ID: 2567)

Zveza: Vaš dopis (brez št.) z dne 17. 8. 2021

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 izdaja mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcele št. 1812/3, k.o. Portorož. Po pregledu elaborata ministrstvo ugotavlja,

- da so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa zakon,
- da digitalno gradivo **ni pripravljeno v skladu s** Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev.

Obrazložitev:

1. Vloga

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je dne 17. 8. 2021 prejelo dopis Občinskega urbanista Občine Piran, mag. Manuele Varljen iz podjetja IB Studio d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper, ki je po pooblastilu Župana Občine Piran z dne 20. 12. 2019 zaprosila za podajo mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcele št. 1812/3, k.o. Portorož (v nadaljnjem besedilu: elaborat). Elaborat je izdelalo podjetje PIA studio d.o.o., Portorož, Obala 26, 6320 Portorož. Odgovorna prostorska načrtovalka je Stanislava Pustoslemšek Koren, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0107 A.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcele št. 1812/3, k.o. Portorož
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	2572

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo v postopku lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja usklajenosti

V skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2 ministrstvo na poziv občini 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:

http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet obravnavane lokacijske preveritve individualno odstopanje od določil veljavnega Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur. obj. št. 13/89, 24/94, 17/06; v nadaljnjem besedilu: PUP). Investitor želi na obravnavanem zemljišču spremeniti namembnost obstoječi stavbi iz stanovanjske namembnosti v turistično, pri čemer bi šlo za prenovo in posodobitev objekta ter za prizidavo k objektu.

V skladu s prostorskimi sestavinami planskih aktov Občine Piran (Ur. obj. 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; v nadaljnjem besedilu: plan) se obravnavana parcela nahaja v območju z oznako T 5/18, z namensko rabo prostora S – stanovanja in v manjšem delu na območju z namensko rabo prostora C – centralne dejavnosti. 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.

V 129. členu ZUreP-2 je določeno, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega prostorskega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Ministrstvo ugotavlja, da je v elaboratu kot poglavitna objektivna okoliščina navedena medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v PUP, ki dovoljuje spremembo namembnosti iz stanovanjskih v turistične objekte, po drugi strani pa prostorski izvedbeni pogoji ne določajo izkoristka zemljišča za turistične objekte in ne dovoljujejo spremembe namembnosti objekta kot celote. Zaradi nejasnosti navedb iz 15. člena se z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za obravnavani objekt določi, naj zazidana površina ne presega 1/3 celotne gradbene parcele. S predlaganim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev bi bila omogočena prizidava k objektu, obenem pa bi bila na celotnem funkcionalnem zemljišču objekta zajeta celotna potrebna infrastruktura.

Nadalje ministrstvo ugotavlja, da je v elaboratu ustrezno pojasnjeno upoštevanje kriterijev iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 in sicer da:

- predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine ter ne spreminja namenske rabe prostora,
- se z gradnjo objekta ne bo zmanjšala možnost pozidave sosednjih zemljišč,
- se bo s predlaganim individualnim odstopanjem dosegel gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta,

- se s predlaganim individualnim odstopanjem ne bo spremenil načrtovani videz območja,
- nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja,
- predlagano individualno odstopanje ne bo v nasprotju s pravnimi režimi,
- predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Stavba je varovana kot stavbna dediščina – Portorož, Vila Vesna 16, EŠD 28382, zato je treba v postopek lokacijske preveritve vključiti nosilca urejanja prostora s področja varstva kulturne dediščine.

Glede na navedeno ministrstvo ugotavlja, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-2.

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. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da gradivo ni pripravljeno v skladu s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve.

Pri pregledu gradiva je bilo ugotovljeno, da manjkajo sledeče vsebine:

- **Izvirno območje LP – podatek manjka**

Podatek o izvornem območju se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek ne sme vsebovati lukenj in prekrivanj. Podatek se prevzame iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	ŠTEVILO	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	ŠTEVILO	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	TEKST	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	TEKST	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	ŠTEVILO	Površina območja v m ²

V primeru občine Piran, ki še nima sprejetega OPN, predlagamo, da se za okvirno izvirno območje za potrebe lokacijske preveritve prevzame sloj iz prikaza stanja prostora v osnutku strateškega dela OPN.

3. Zaključek

Ministrstvo ugotavlja, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa zakon. Ministrstvo nadalje ugotavlja, da gradivo elaborata ni pripravljeno v skladu s tehničnimi priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, pri čemer je treba navedene pomanjkljivosti odpraviti pred sprejemom sklepa o potrditvi lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 44. členom ZUreP-2 izvaja naloge v postopkih

lokacijske preveritve. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnimi prostorskimi akti MOL.

V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 se sprejet sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Podatke o lokacijski preveritvi je do vzpostavitve storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, potrebno poslati na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor. V skladu z četrtem odstavkom 133. člena ZUreP-2 občina vodi evidenco lokacijskih preveritev.

Pripravil:
mag. Mojmir Prelog
Sekretar

Ana Vidmar
Vodja sektorja za prostorsko načrtovanje

Barbara Leskovar
Podsekretarka

Poslati (elektronsko):
- naslovníku