

Številka: 3505-0042/2022

Datum: 15.2.2024

## OBČINSKI SVET OBČINE PIRAN

Zadeva: **Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za parceli št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož (ID: 3334)**

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

### PREDLOG SKLEPA

**o potrditvi lokacijske preveritve za parceli št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož (ID: 3334).**

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

- Andrej Korenika, župan Občine Piran
- Kristina Ivančič, direktor občinske uprave
- Ana Pantelin, vodja Urada za okolje in prostor.



**Župan Občine Piran  
Andrej Korenika**



OBČINA PIRANO  
COMUNE DI PIRANO  
OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE

## OBRAZLOŽITEV

299. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP – ZUreP-3) določa, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih. Ker je bil postopek predmetne lokacijske preveritve začet pred začetkom uporabe ZUreP-3 (datum začetka uporabe ZUreP-3 je 1.6.2022), se postopek vodi na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-2)

Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument prostorskega načrtovanja, ki je določen v 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.

Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

Občina mora za izvedbo LP izpolniti dva predhodna pogoja in sicer, da ima zaposlenega ali na drug način zagotovljenega občinskega urbanista, ter da ima sprejet odlok, s katerim je določena višina nadomestila stroškov, ki jih občina zaračuna investitorju za postopek LP. Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi (132. člen ZUreP-2).

Postopek za sprejem lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat, v katerem je utemeljena skladnost pobude z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje, elaborat se tudi javno razgrne za najmanj 15 dni. Po javni razgrnitvi se sprejme stališče do pripomb. Občina po opravljeni javni razgrnitvi in pridobljenih mnenjih predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali jo zavrne. Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Kot je bilo večkrat obrazloženo, občina po zakonu samo vodi postopek do obravnave na seji občinskega sveta. V nekaterih mnenjih se pojavi navedba »občina ni ustrezno dopolnila elaborata« ali »občina ni ustrezno opredelila vsebin«, kar pomeni, da kljub pozivu občine (občinskega urbanista), stranka s svojim projektantom ni dopolnila ali popravila elaborata, saj občinske strokovne službe seveda ne posegajo in popravljajo elaborata pobudnika. Ne glede na to, ali je pri dopolnitvi pobudnik aktiven, se vloga obravnava naprej, do sklepa občinskega sveta. 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. K vlogi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat), ki ga je izdelala Arhitektka Sonja Škodnik, s.p., številka naloge 03/22, Koper, maj 2022.

V konkretnem primeru je pobudnik podal pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve za zemljišče s parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož. Predmet lokacijske preveritve skladno z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2, da se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v ZUreP-2.

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

Objektivne okoliščine iz so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

V konkretnem primeru gre za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi fizičnih lastnosti zemljišča, neprimerne parcelne strukture, pozidanosti ali rabe sosednjih zemljišč in drugih omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Za obravnavani parceli št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož je predlagano individualno odstopanje od prostorskih ureditvenih pogojev (PUP) za stanovanjsko območje v Luciji; pl. Celota S 7/6 in del 6/3, (Ur. objave št. 9/94, 23/97), in sicer odstopanje od člena 9. člen PUP, kjer se dovoljuje le nadomestna gradnja objektov, dozidave, nadzidave in rekonstrukcija obstoječih objektov.

V obravnavanem primeru je jasno razvidno da nadomestna gradnja ni več možna na noben način, dozidava in nadzidava pa tudi nista možni, saj na območju trenutno ni objekta (razen propadajočih kletnih sten in temeljev nelegalne gradnje).

V preteklosti do leta 2006 je bila na obravnavanem območju le ena parcel št. 5204, k.o. Portorož. Z dne 29.03.2006 je bila iz strani Geodetske uprave RS izdana odločba o postopku ureditve meje, parcelacije in spremembe vrste rabe. Na željo takratnega lastnika parcele (št. 5204), so izvedli delitev takratne parcele št. 5204, k.o. Portorož, v dve novi parceli, in sicer št. 5204/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož. Na nekdanji parceli št. 5204, k.o. Portorož je stal stanovanjski objekt pravokotne oblike dim 5,60 x 10,75m s prizidanim manjšim gospodarskim objektom dim 3,50 x 5,18m, višinskega gabarita P+1+M, bruto površine 76,97m<sup>2</sup>. Parcelacija se je izvedla tako, da je objekt na parceli delila na dva, skoraj enaka dela.

Takratni lastnik je nato obdržal parc. št. 5204/1, k.o. Portorož, porušil del obstoječega stanovanjskega objekta na tej parceli in si na njej zgradil stanovanjski objekt, kot nadomestno gradnjo, na podlagi gradbenega dovoljenja. Parc. št. 5204/2, k.o. Portorož pa je nato prodal trenutnemu investitorju podjetju Real Integral d.o.o., kateri je tudi pridobilo pravnomočno gradbeno dovoljenje, št. 351-263/2006-17, za gradnjo nadomestne gradnje – večstanovanjskega objekta, z dozidavo in nadzidavo le-te na podlagi projekta za gradbeno dovoljenje PGD, št. 037, datum avgust 2006, projektanta ABZ inženiring d.o.o, Dunajska 106, 1000 Ljubljana, odgovorni projektant Andreja Čučkovič, univ. dipl. inž. arh., A-1017. Gradbeno dovoljenje je bilo kasneje razveljavljeno.

Tekom let je prišlo do neprimerne parcelacije in posledično pozidanosti sosednjega zemljišča. Iz urbanističnega in prostorskega vidika obravnavano območje bi zapolnilo sedanjo vrzel v prostoru, saj je edina parcela katera ni pozidana. Po priporočilih Ministrstvo za okolje in prostor »Splošne smernice s področja razvoja poselitve«, je razvidno, da naj se naselja urejajo z zapolnjevanjem, zaokroževanjem in saniranjem na obstoječih stavbnih površinah ter glede na infrastrukturno opremljenost prostora.

S predlaganim individualnim odstopanjem od PIP, ki so določeni v prostorskem aktu, se bo dosegel gradbeni namen izvedbenega prostorskega akta, ki na območju predvideva gradnjo individualnih stanovanjskih stavb.

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 (za področje cest),
- Javno podjetje Okolje Piran,
- Rižanski vodovod Koper,
- Elektro Primorska d.d., DE Koper,
- Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranski rek z morjem,
- Gratel, d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj.

Pridobljena so bila vsa pozitivna mnenja.

Elaborat je bil javno razgrnjen na spletni strani Občine Piran in v avli Občine Piran, Tartinijev trg 2, Piran za najmanj 15 dni, to je od 20.2.2023 do 17.3.2023. Lastniki sosednjih zemljišč so bili pisno obveščeni o javni razgrnitvi. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe na elaborat. S pripombami smo seznanili pobudnika. Stališče do pripomb pobudnika in stališče do pripomb občine je priloga temu gradivu.

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišče s parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož (v nadaljevanju: območje LP).

Na območju LP veljajo določila:

- Sprememb in dopolnitev 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) in
- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih (PUP) za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S 6/3; Ur. objave št. 9/94, 23/97).

Območje LP je obdano z osnovno namensko rabo stavbna zemljišča, znotraj poselitvenega območja naselja Lucija, podrobnejša namenska raba stanovanjsko območje. Predvidena

dejavnost stanovanjske zazidave je združljiva z ostalimi dopustnimi dejavnostmi na tem območju.

Skladno z določili 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št.: 61/2017) je občinski urbanist preveril:

Določila ZUreP-2	Ugotovitve
<p>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.</p>	<p>Elaborat je bil pregledan maja 2022.</p>
<p>ali oseba, ki izdeluje elaborat lokacijske preveritve izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.</p>	<p>Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve je Sonja Škodnik univ.dipl.inž.arh.,</p> <p>Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke:</p> <p>univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1094 PA PPN</p> <p>Pooblaščen arhitekt, Pooblaščen prostorski načrtovalec</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• nadzor nad gradnjo, izdelava izvedenskih mnenj, elaboratov in študij, svetovanje in zastopanje naročnika ter vodenje investicije s strokovnega področja arhitekture</li> <li>• pooblaščen prostorski načrtovalec / PPN: vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov</li> </ul> <p>Izdelovalec izpolnjuje vse pogoje za izdelavo elaborata lokacijske preveritve.</p>
<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> Ministrstvo za okolje in prostor -Direktorat za prostor, stanovanja in graditev Dunajska 48 1000 Ljubljana;</p> <p>Občina Piran, Urad za gospodarstvo in turizem, Tartinijev trg 2, 6330 Piran</p>

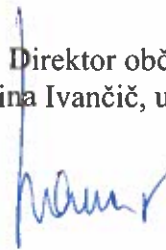
	<p>Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o., Arze 1b, 6330 Piran</p> <p>Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, 6000 Koper.</p> <p>Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper.</p> <p>Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranski rek z morjem</p> <p>Gratel, d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj.</p>
O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.	Skladno z 131.členom ZUreP-2 (Ur.l.RS št. 61/17) so bili o javni razgrnitvi pisno seznanjeni lastniki sosednjih zemljišč.

S predlaganim individualnim odstopanjem od PIP, ki so določeni v prostorskem aktu se bo dosegel gradbeni namen izvedbenega prostorskega akta, ki na območju predvideva gradnjo individualnih stanovanjskih stavb. Ostala določila prostorskega akta ostanejo v veljavi. Predvidena gradnja ne bo odstopala od drugih določil PUP-a niti od pretežno prisotnih objektov. Sosednja zemljišča so že poseljena s stanovanjsko gradnjo. Predvidena gradnja bo zapolnila obstoječo prostorsko vrzel in ne bo spremenila načrtovanega videza območja.

Pripravil Urad za okolje in prostor  
Ana Pantelin, univ.dipl.inž.kraj.arh., Vodja urada




Direktor občinske uprave:  
Kristina Ivančič, univ.dipl.prav.



**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
- Stališče do pripomb pobudnika
- Stališče do pripomb občine

## *Predlog sklepa*

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; ZureP-2) v povezavi z 299. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; ZUrep-3) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14 – uradno prečiščeno besedilo, 35/17 in 43/18, 86/23) je Občinski svet Občine Piran na 13. redni seji dne 28.2.2024 sprejel naslednji

### **SKLEP o lokacijski preveritvi za parceli št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož**

#### **1. člen**

S tem sklepom se potrdi lokacijsko preveritev za parceli št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož (v nadaljevanju: območje lokacijske preveritve).

#### **2. člen**

Na območju lokacijske preveritve se dovoli individualna odstopanja od Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S6/3) (Uradne objave, t. 9/94 in 23/97 - v nadaljevanju: PUP), in sicer tako, da se na območju lokacijske preveritve dovoli novogradnja. Za novogradnjo veljajo merila in pogoji kot jih določa PUP za nadomestno gradnjo objektov, razen določila 1. odstavka 11. člena PUP. Ostala določila PUP ostanejo nespremenjena.

#### **3. člen**

Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je 3334. Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-0042/2022  
Piran, 15.2.2024

Župan  
Andrej Korenika