



OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran

OBČINA PIRAN COMUNE DI PIRAN	
Prejeto: 18.05.2022	DMB:
Šifra zadeve:	Pril.:
Koper, 18.5.2022	

Zadeva: Vloga za postopek lokacijske preveritve

Spoštovani,

V imenu naročnika REAL INTEGRAL d.o.o, Vrvarska ulica 5, 2000 Maribor, podajamo vlogo za pričetek postopka lokacijske preveritve na območju Občine Piran.

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča s parcelno številko 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, velikosti 586,00m².

Območje se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) S 7/6.

Na podlagi 129.člena ZUreP-2 (Ur. list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) so objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev sledeče:

- 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.

Na obravnavanem območju še ni bil voden postopek lokacijske preveritve.

Arhitektka Sonja Škodnik s.p.

Priloge:

- Pooblastilo
- Elaborat lokacijske preveritve

POOBLASTILO

Podjetje REAL INTEGRAL d.o.o., Vrvarska ulica 5, 2000 Maribor, katero zastopa direktor Kramberger Mojca ,

POOBLAŠČA

Podjetje Arhitektka Sonja Škodnik s.p., Bošamarin 15C, 6000 Koper, ki ga zastopa Sonja Škodnik za vodenje postopka in izdelavo lokacijske preveritve za območje v Luciji na parc.št. 5203/1 in 5204/ 2 k.o. Portorož.

V skladu z Uredbo (EU) 2016/679/ Splošno uredbo o varstvu podatkov oziroma General Data Protection Regulation (GDPR)/ oziroma Splošno uredbo o varstvu podatkov (SUVP), dovoljujem shranjevanje, uporabo in obdelavo osebnih podatkov za zgoraj navedeni namen

Pooblastilo velja do preklica.

V Kopru, dne 20.04.2022

Direktor:

Kramberger Mojca


REAL INTEGRAL d.o.o.
Vrvarska ulica 5, 2000 Maribor

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ZA PARCELE ŠTEVILKA 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Naziv elaborata lokacijske preveritve:
Elaborat lokacijske preveritve za parcele številka 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov:

Naročnik:
REAL INTEGRAL d.o.o
Vrvarska ulica 5
2000 Maribor

Pripravljalec:
OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran

Izdelovalci LP:
Arhitektka Sonja Škodnik s.p.
Bošamarin 15c
6000 Koper



Odgovorni vodja naloge:
Sonja Škodnik, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1094 PA PPN

Projektant:
Maja Šuran, mag. inž. arh.

Številka naloge:
03/22

Kraj in datum:
Koper, maj 2022

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

- 1 NAMEN IN OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE
- 2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA
- 3 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU LP
- 4 VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU LP
- 5 PNRP SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PNRP SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ
- 6 PREDLOG IN OPIS Odstopanj
- 7 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z DOLOČILI ZUreP-2
- 8 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE
- 9 PREDLOG SKLEPA LP
- 10 PODATKOVNI VIRI

GRAFIČNI DEL

1. Prikaz območja LP na namenski rabi prostora
 - 1.1. Prikaz območja LP na PUP za stanovanjsko območje v Luciji, pl. Celota S 7/6 in del S 6/3
- 2 Prikaz območja LP na DOF
- 3 Prikaz območja LP na geodetskem posnetku
- 4 Prikaz območja LP na katastru
- 5 Prikaz območja LP in ureditvena situacija
 - 5.1. Tloris kleti – deloma že izvedeno
 - 5.2. Tloris pritličja – predvideno
 - 5.3. Tloris nadstropja – predvideno
 - 5.4. Tloris mansarde – predvideno
 - 5.5. Tloris strehe – predvideno
 - 5.6. Fasade – predvideno
 - 5.7. Prerezi – predvideno
 - 5.8.1 Vizualizacije predvidenega stanja
 - 5.8.2 Vizualizacije predvidenega stanja
 - 5.8.3 Vizualizacije predvidenega stanja
- 6 Prikaz območja LP in gospodarske javne infrastrukture

PRILOGE

1. Gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta na parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož št. 351-263/2006-17, z dne 25.05.2007
2. Odločba UE Piran št. 351-263/2006-70 z dne, 29.10.2007, o veljavnosti gradbenega dovoljenja iz zgornje točke št.1
3. MOP Ministrstvo za okolje in prostor: Odločba št. 35108-351/2007-6-BM, z dne 19.02.2008, o razveljavitvi gradbenega dovoljenja iz zgornje točke št.1
4. Skica terenske meritve, leto 2004
5. Odločba v postopku ureditve mej in parcelacije, št. 90312-1027/2004/-9, z dne, 02.12.2004
6. Skica terenske izmere, leto 2006
7. Odločba v postopku ureditve mej in parcelacije, št. 02112-425/2006-8, z dne, 29.3.2006

1 NAMEN IN OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) je izdelan za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, s tem se dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (127. in 129. člen ZUreP-2 (Ur. list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)).

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča s parcelno številko 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, velikosti 586,00m².

Območje se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) S 7/6.

Na podlagi 129.člena ZUreP-2 (Ur. list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) so objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev sledeče:

- fizične lastnosti zemljišča, **nepriprava 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;

Na obravnavanem območju še ni bil voden postopek lokacijske preveritve.

2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča s parcelno številko 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, velikosti 586,00m². Območje leži med obstoječo individualno pozidavo v Luciji. Na jugu je omejeno z ulico Istrskega odreda.

Teren je nagnjen, strm in se spušča iz severa proti jugu. Trenutno je območje v zaraščanju, degradirano in ni v rabi, na njem pa že stoji delno izvedena gradnja temeljev in kletne etaže predvidenega večstanovanjskega objekta, že od leta 2007. V okolišju prevladuje gosta zazidava in obravnavano zemljišče predstavlja prazen prostor in izstopa iz prostora glede na sosednjo stanovanjsko zazidavo.

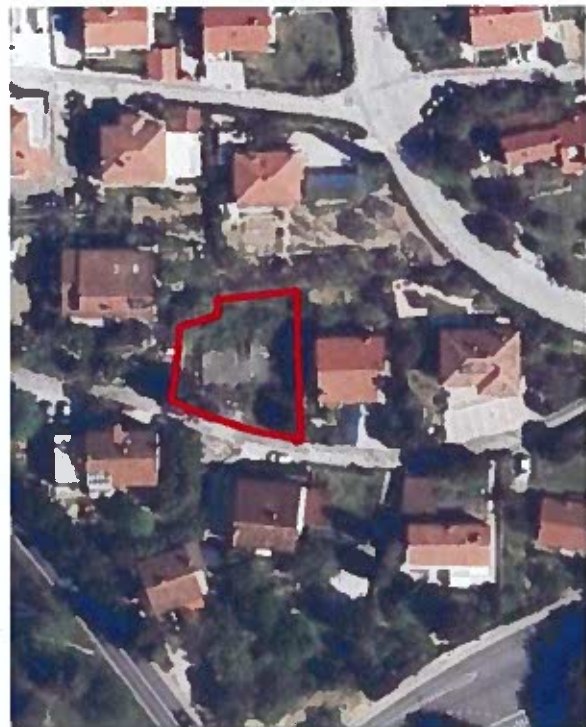
Objekt ima delno že izvedene tudi priključke na gospodarsko javno infrastrukturo, ter zemetke podpornih dvoriščnih zidov, predvidenih v takratnem projektu PGD, kateri je bil podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja. Trenutno je videz zemljišča zapuščen, pozidani deli kleti pa propadajo.



Slika 1: Fotografije območja dne 14.04.2022



Slika 2: Prikaz območja na geodetskem posnetku



Slika 3: Prikaz območja LP s širšo okolico

V neposredni bližini, na cesti, je urejena vsa javna komunalna in energetska infrastruktura. Za predviden objekt je del priključkov na infrastrukturo že izveden, ostali del priključkov pa je načrtovan v PGD.



Slika 4: Prikaz poteka javne komunalne in energetske infrastrukture ter možnih priključkov objekta (vir: PGD št. 037, avgust 2006)

Okolica območja je pozidana z individualno stanovanjsko gradnjo. Etažnost objektov je večinoma P+1+M, zaradi nagnjenega terena ima veliko stavb tudi delno vkopane kleti.



Slika 5: Prikaz obstoječe in predvidene ureditvene situacije
Viola barva označuje obstoječo stanovanjsko gradnjo

3 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi:

- 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, 26/04 in 36/04)
- Prostorski ureditveni pogoji za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S 6/3), Ur. objave št. 9/94, 23/97; v nadaljevanju PUP).

PUP za stanovanjsko območje v Luciji (Planska celota S 7/6 in del S 6/3)

Enota urejanja prostora (EUP): S 7/6 in del S 6/3 - Lucija
Oznaka podrobne namenske rabe prostora: S
Opis podrobne namenske rabe prostora: Stanovanjsko območje

(7. člen PUP) Vrste dopustnih dejavnosti

Stanovanjsko območje, ki se lahko dopolnjuje z mestnimi centralnimi in turističnimi funkcijami.

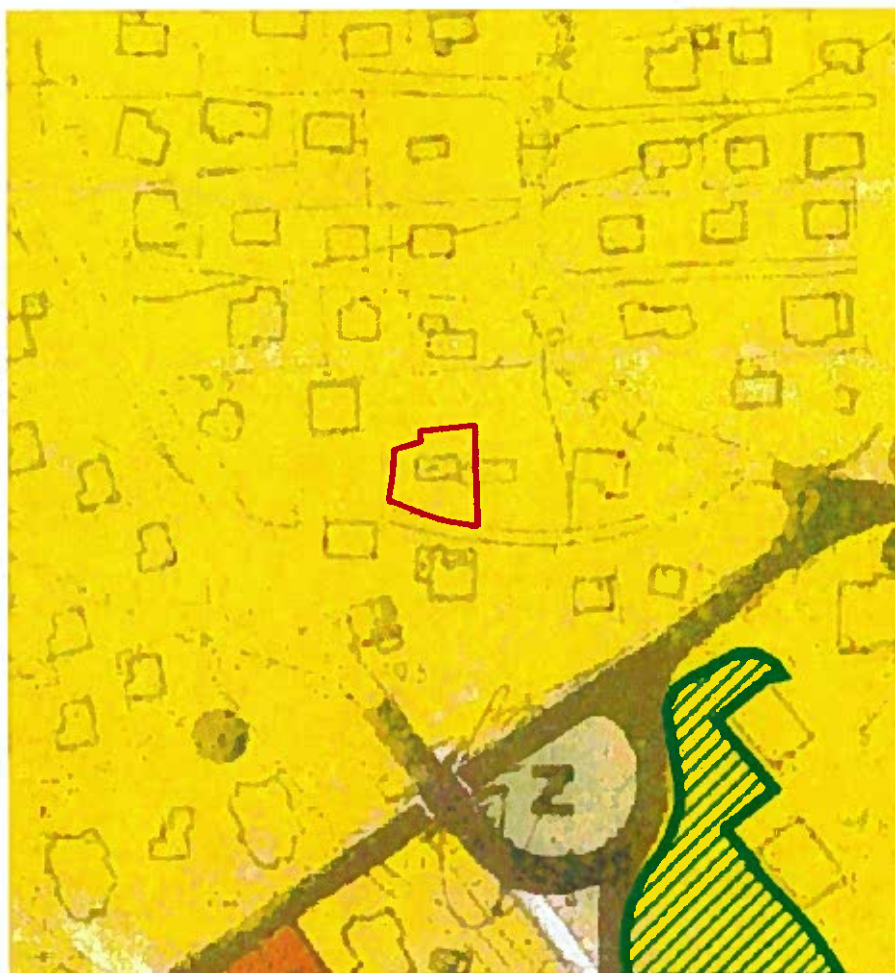
(9. člen PUP) Vrste dopustnih gradbenih del

Dovoljujejo se med drugim sledeči posegi:

- Nadomestna gradnja objektov
- Dozidave
- Nadzidave in rekonstrukcija obstoječih objektov, s katerimi se objekti funkcionalno dopolnjujejo ter pridobivajo nove stanovanjske, turistične in poslovne površine
- Rušenje dotrajanih objektov in odstranitev neustreznih stavbnih delov

(11. člen PUP) Nadomestni objekt se lahko upošteva v primerih, ko nov objekt delno pokriva površine obstoječega objekta. Stari objekt se mora porušiti pred izdajo uporabnega dovoljenja za nadomestni objekt oz. en mesec po vsetitvi v nov objekt. Za nadomestno gradnjo velja enak izkoristek zemljišča kot pri adaptaciji in je naveden v 12. členu odloka.

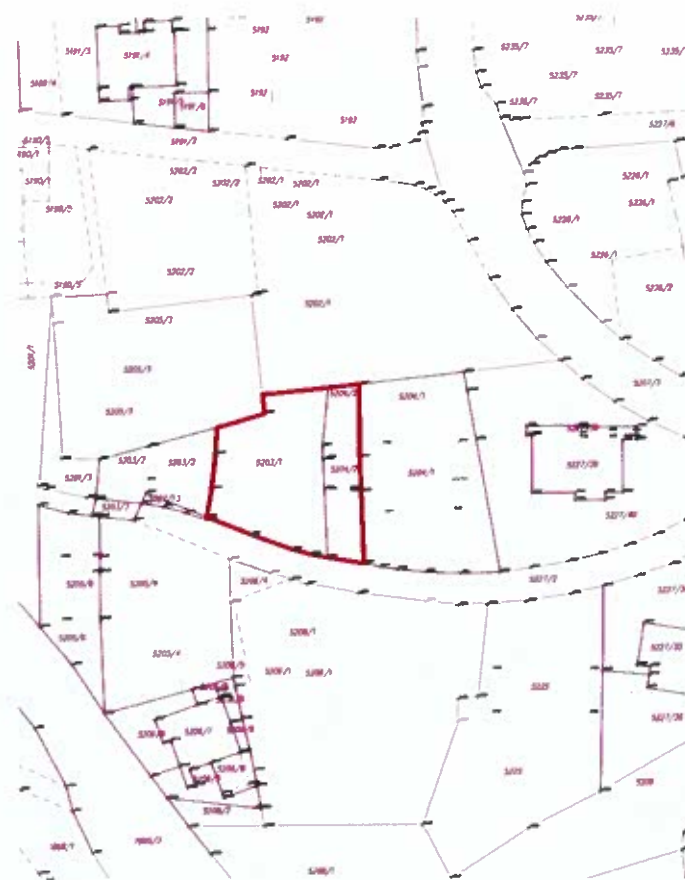
(13. člen PUP) Vse dotrajane in neustrezne objekte ali dele objektov je dovoljeno porušiti in jih nadomestiti z novimi v skladu z določili 11. in 12. člena odloka.



Slika 6: Prikaz območja LP na namenski rabi prostora
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=piran>)



Slika 7: Prikaz območja LP na PUP za stanovanjsko območje v Luciji, pl. Celota S 7/6 in del S 6/3 (Ur. objave št. 9/94, 23/97)



Slika 8: Prikaz parcelnega stanja
(Geodetski posnetek št. GEOTIM 2022/57)

MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA IN POGOJI

- *Tipologija zazidave:* individualna stanovanjska gradnja, vrstne stanovanjske hiše

(10. člen PUP) Lega objekta na zemljišču

- Odmiki od parcelnih meja so min 3,00m, oz. manjši ob soglasju lastnika sosednje parcele. Odmiki od javnih cest morajo biti usklajeni z zakonom o javnih cestah.

- Velikost gradbene parcele je v strnjeni stanovanjski soseski od 400m² do 600m². če je k stanovanjski hiši priključena še turistična ali obrtna dejavnost, je funkcionalno zemljišče lahko večje. Širina funkcionalnega zemljišča okrog stavbe je praviloma 3m. na njem mora biti za vsako stanovanjsko enoto v objektu po en parkirni prostor.

(11. člen PUP) Oblikovanje zunanje podobe objekta

- Pri oblikovanju je potrebno upoštevati značilnosti urbanističnih in arhitektonskih tradicij gradnje v tem območju. Gabariti novih delov objekta ali novih objektov (nadomestnih), se

morajo oblikovati glede na velikost in obliko funkcionalnega zemljišča ter odnosa do sosednjih obstoječih objektov.

- Strehe so krite s korci ali z mediteranskim strešnikom, fasade so ometane, svetle barve, delno lahko izvedene v kamnu.

- Tlorisni gabariti naj bodo podolgovati 9mx12m, z možnostjo odstopanja glede na velikost parcele in odmike od parcelne meje. Po višini lahko obsegajo klet, pritličje, nadstropje in mansardo, pri čemer se mora višina prilagoditi sosednjih objektom.

(12. člen PUP) Velikost in zmogljivost objekta

- Dograjuje se lahko vse individualne stanovanjske objekte in druge objekte na funkcionalnem zemljišču, vendar pozidana tlorisna površina celotnega objekta in vseh, na funkcionalnem zemljišču zgrajenih pomožnih objektov, ne sme presegati 1/3 pripadajočega funkcionalnega zemljišča

- Pri stanovanjskih objektih je dovoljena sprememba višinskih gabaritov do etažnosti največ K+P+1+M, pri čemer kolenčni zid ne sme biti višji od 1,5m. Povišanje višinskih gabaritov je dovoljeno le, če se s tem ne poslabšajo bivalni pogoji v sosednjih objektih (osončenje, vedute, gabariti sosednjih objektov).

(17. člen PUP) Deli funkcionalnih zemljišč objektov, ki mejijo z javnimi cestami, naj bodo parkovno urejeni z avtohtonim zelenjem.

4 VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP se nahaja znotraj območja:

- Varovalni pas kategorizirane javne poti – Ulica Istrskega odreda na parc. št. 5227/2, k.o. Portorož



Slika 9: Prikaz varstvenih režimov

Na obravnavanih parcelah ni drugih varovanih območij kulturne in naravne dediščine.

5 PNRP SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PNRP SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

Obravnavano območje 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.



Slika 12:
Širše območje s prikazom namenske rabe
(Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=piran>)

6 PREDLOG IN OPIS Odstopanj

Za obravnavani parceli št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož predlagamo 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).

Predlagamo da se na obravnavanih parcelah dopusti, zaradi objektivnih okoliščin -neprimerne parcelne strukture, pozidanost in raba sosednjih zemljišč, gradnja večstanovanjskega objekta.

7 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z DOLOČILI ZUreP-2

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan za lokacijsko preveritev na podlagi drugega odstavka 127.člena ZUreP-2 in sicer za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v aktu.

Pobuda za lokacijsko preveritev je podana za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev. Na podlagi 129.člena ZUreP-2 so taka odstopanja dopustna, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

Objektivne okoliščine so navedene v drugem odstavku 129.člena ZUreP-2. Pobuda za lokacijsko preveritev je podana glede na objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129.člena ZUreP-2:

- 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.

Utemeljitev:

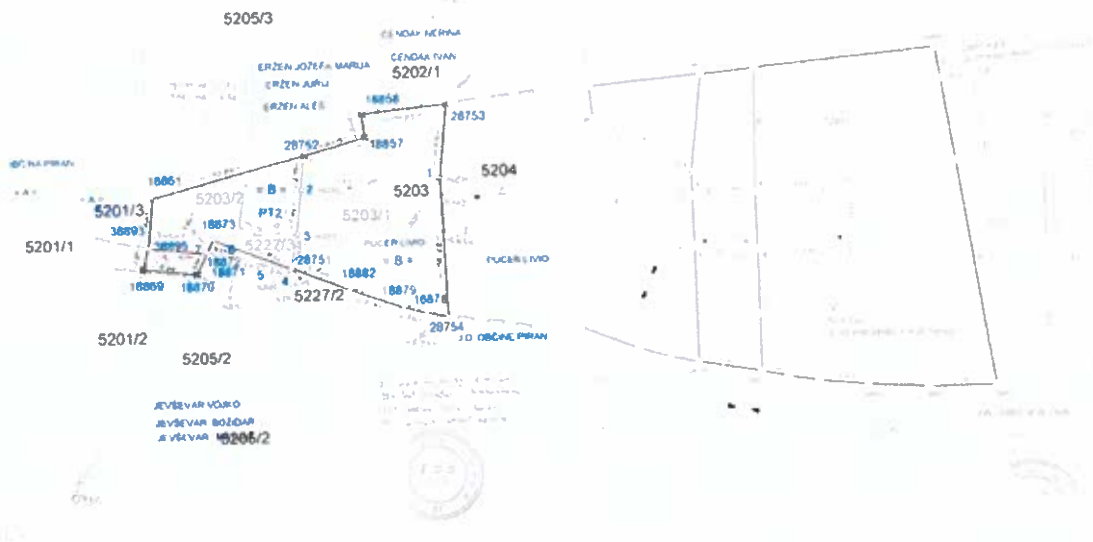
Parceli številka 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož se urejajo na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S 6/3), Ur. objave št. 9/94, 23/97; v nadaljevanju PUP).

Na obravnavanih parcelah, na podlagi 9.člena PUP, ni mogoča gradnja stanovanjske stavbe, dovoljena je le **nadomestna gradnja objektov**, dozidave, nadzidave in rekonstrukcija obstoječih objektov.

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 76,97m². Parcelacija se je izvedla tako, da je objekt na parceli delila na dva, skoraj enaka dela.

Vpogled v zemljiško knjigo dne 27.09.2006: parc. št. 5203/1, k.o. Portorož izkazuje, da je opredeljena raba dvorišče 402m², parc. št. 5204/2, k.o. Portorož pa kot stanovanjska stavba 30m² in dvorišče 136m², oboje v lasti takratnega lastnika.

SKICA TERENSKÉ MERITVE			
PROJEKTANT	PROJEKT	ŠKALA	ŠT. DOK. / V. ČL. / V. ČL.
IZVEDEN	127 / 2003	1:500	28.08.2004 / VAGLA / LOVŠČEK



Slika 10:

Skica terenske meritve podjetja GGS, d.o.o Koper, dne 26.08.2004 (levo) in dne 22.02.2006 (desno)

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., katero 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 na podlagi pritožbe sosedov mejašev parc. št. 5205/3, k.o. Portorož.

V pritožbi, so poleg ostalega, sosedje navajali, da je bilo gradbeno dovoljenje podjetja Real Integral d.o.o., pridobljeno nezakonito, saj je bilo pridobljeno kot nadomestna gradnja že obstoječega objekta na parceli. Tu ne bi bilo nič spornega, če ne bi te nadomestne gradnje »izrabil« že lastnik na parceli, št. 5204/1, k.o. Portorož.

V odločbi št. 35108-351/2007-6-BM, z dne 19.02.2008, upravni organ navaja da: en objekt je lahko nadomeščen samo z enim nadomestnim objektom, ob upoštevanju določil PUP, ki povsem jasno pove, kdaj se lahko izda gradbeno dovoljenje za nadomestno gradnjo. Predvsem je jasno, da se nadomestni objekt lahko zgradi namesto celotnega obstoječega objekta, ki se ga more tudi v celoti porušiti pred izdajo uporabnega dovoljenja za nadomestni objekt (11. člen PUP).

Kakor je razvidno je tekom let 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.

Tudi priporočila 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**. V obravnavanem primeru bi se zapolnilo obstoječo vrzel med že zgrajenimi stanovanjskimi objekti ter saniralo sedaj zapuščen in degradiran prostor, kateri pa je že komunalno opremljen z cesto in ostalo infrastrukturo.



Slika 11:
Širše območje s prikazom pozidave
(Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=piran>)

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.

8 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede na četrty odstavek na 127. člen ZUreP-2:

- Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Glede na predlog individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev bo na obravnavanem območju lokacijske preverbe možna gradnja večstanovanjske stavbe. Glede na namembnost in dejansko rabo širšega območja gradnja ne bo v nasprotju z javnim interesom. Širše obravnavano območje je že pozidano s stanovanjsko gradnjo ter komunalno opremljeno, kar je skladno s cilji prostorskega razvoja občine.

- Se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Predlagana odstopanja od prostorskega akta ne spreminjajo namenske rabe. Obravnavani parceli št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož, se že nahajata na stavbnem zemljišču, znotraj poselitvenega območja naselja Lucija.

Načrtovane ureditve ne bodo spreminjale videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, saj so sosednja območja že poseljena s stanovanjsko gradnjo. Ravno tako ne poslabša bivalnih razmer, saj se upošteva vsa ostala določila PUP in se jih ne spreminja razen 9. člena, glede nadomestne gradnje.

- Ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.
Sosednja zemljišča so že pozidana, tako da predvidena pozidava ne bi vplivala oz. zmanjšala pozidavo sosednjih zemljišč.

- Ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.
Predlagana odstopanja niso v nasprotju s pravnimi režimi, saj se kvečjemu upošteva priporočila z zapolnjevanjem obstoječih stavbnih zemljišč.

Na območju ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

9 PREDLOG SKLEPA LOKACIJSKE PREVERITVE

SKLEP O POTRDTVITVI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELI ŠTEVILKA 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 portorož

1.člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za parceli številka 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 portorož, ki ga je izdelalo podjetje Arhitektka Sonja Škodnik s.p., v maju 2022, pod št. 03/22, Identifikacijska številka _____.

2.člen

Dovoli se individualna odstopanja od določil Odloka o prostorskih ureditvenih pogoji za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S 6/3), Ur. objave št. 9/94, 23/97; v nadaljevanju PUP) tako, da se dopusti novogradnjo na parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož in v 9. člen odloka (Vrste dopustnih gradben ali drugih del) doda nova alineja »-novogradnja«.

3.člen

Ta sklep velja pet let od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe.

4.člen

Ta sklep začne veljati z dnem objave v uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Piran,

Župan

10 PODATKOVNI VIRI

- 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, 26/04 in 36/04)
- Prostorski ureditveni pogoji za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S 6/3), Ur. objave št. 9/94, 23/97).
- PISO Občine Piran
(<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=piran>)
- Prostorski portal RS
(<https://eprostor.gov.si/javni/>)
- Portal e-Sodstvo
(<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>)
- Atlas okolja
(http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)



LEGENDA:

območje LP

Izvedenec:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
 Goslarin 15c
 6000 Koper - Capodistria

Narčniik:

REAL INTEGRAL d.o.o
 Vnarska ulica 5
 2000 Maribor

Odgovorni vodja naloge:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.an.

ZAPS 1094 A

Priloga:

Maja Šuran, mag.inž.arh

Naziv naloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
 za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Prikaz območja LP na PUP za stanovanjsko območje v
 Luciji, pl.celota S 7/6 in del S 6/3

Št. naloge:

03/22

Datum:

maj 2022

Št. lista:

1.1

Merilo:

1:1000



LEGENDA

OPN - Namenska raba (kartografski črti)

Š - Območja stanovanj (ŠS, ŠB, ŠK, ŠP)

C - Območja cestnih dilovozob (CU, CD)

I - Območja prazvednih dejavnost (IP, IS, IK)

9 - Pevobna območja (9T, 9D, 9C)

Z - Območja zapisa površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)

P - Območja površne inf. (PC, PZ, PL, PD)

Območja ozake inf. (E, O)

A - Površna razporejena posebeve
kmetijska zemljiša (AK, KZ)

Gočina zemljiša

Površinska vode (VC, VM)

V1 - Območja vodne inf. (V1)

L - Območja mineralnih izvorn (LI, LP)

F - Območja za potrebe obrambe zunaj naselja
Območja za potrebe varstva pred naravnimi in
drugimi nevarnostmi



LEGENDA:

— območje LP

Izdavatelj:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
Bošamarin 15c
6000 Kopar - Capodistria

Naročnik:

REAL INTEGRAL d.o.o
Vrscaka ulica 5
2000 Meribor

Odgovorni vodja naloge:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Prilavila:

Maja Šuran, mag.inž.arh

Naziv naloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

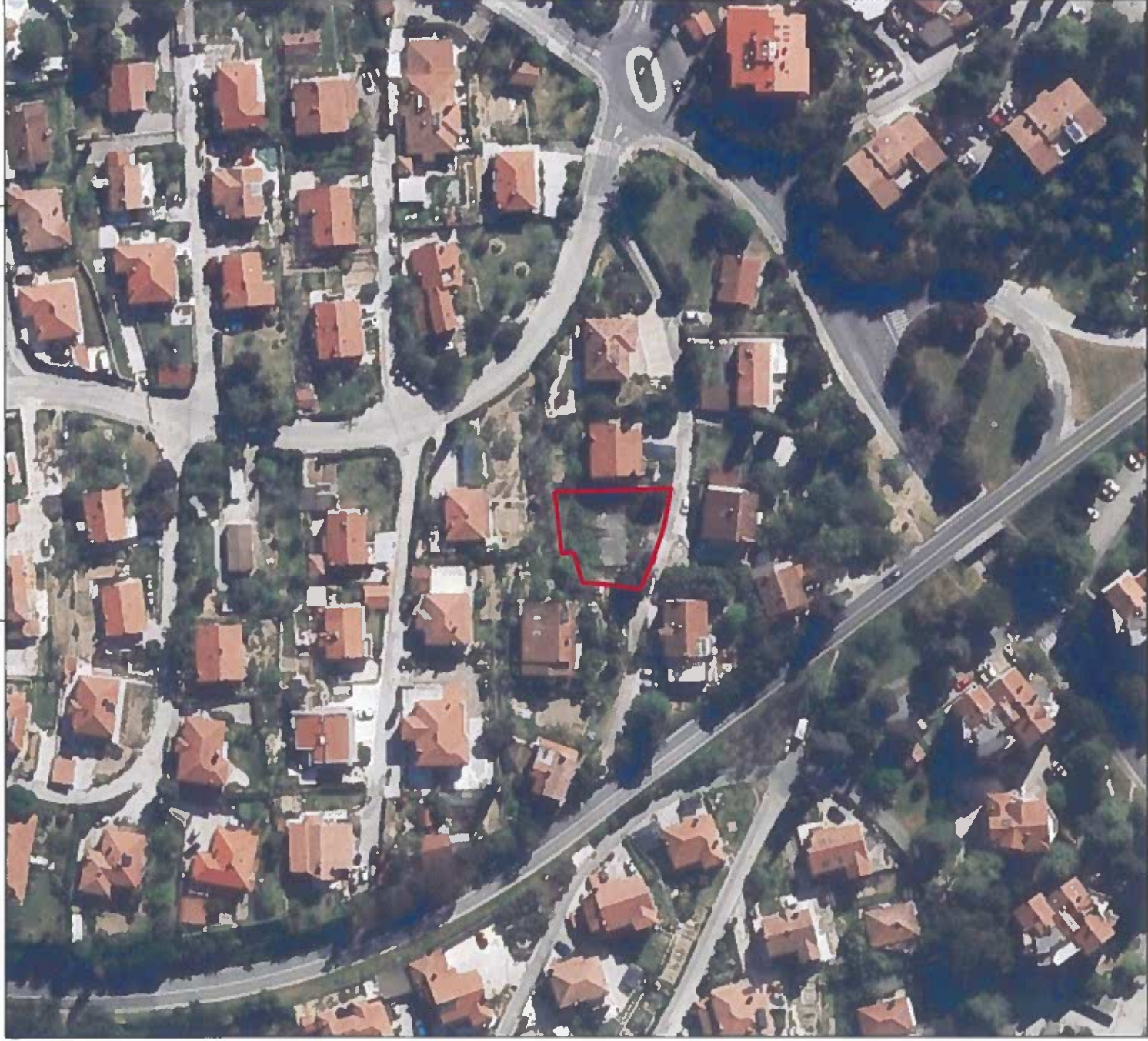
Prikaz območja LP na namenski rabi prostora

Št. naloge: 03/22

Datum: maj 2022

Št. lista: 1

Merilo: 1:1000



LEGENDA:

— območje LP

Izdrevalec:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.

Bošnarin 15c
6000 Koper - Capodistria

Narobnik

REAL INTEGRAL d.o.o.

Vrvarška ulica 5
2000 Maribor

Odgovorni vodja naloge:

Sonja Škodnik, univ.diplj.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Pripravitelja:

Meja Šuran, mag.inž.arh.

Naziv naloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Prikaz območja LP na DOF

Št. vollogc:

03/22

Datum:

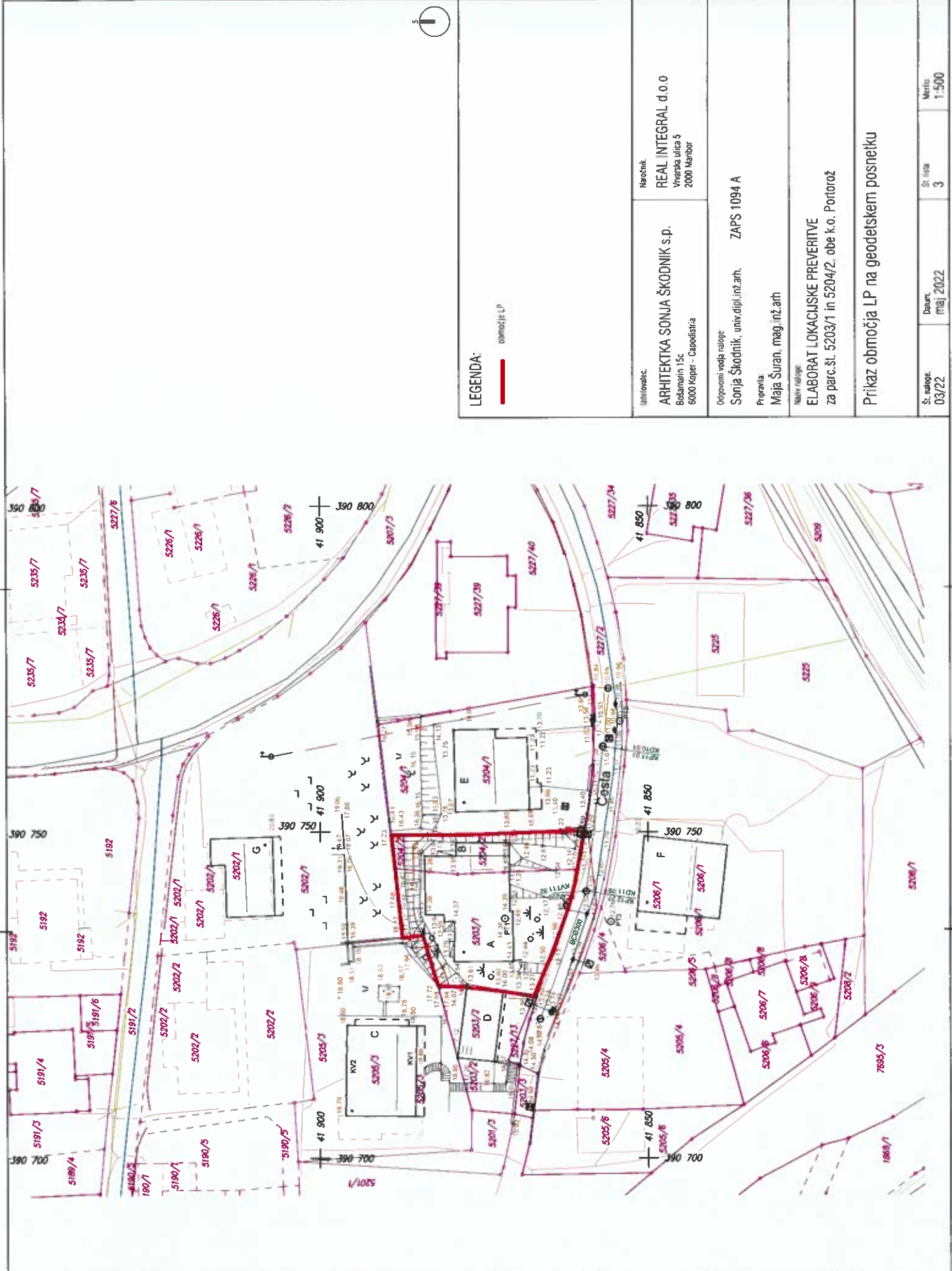
maj 2022

Št. lista:

2

Merilo:

1:1000



LEGENDA:

območje LP



Upravitelj:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
Bošnarin 15c
6000 Kopet - Capodistria

Naročnik:

REAL INTEGRAL d.o.o.
Vrtaška ulica 5
2000 Maribor

Odgovorni vodja naloge:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Pripravitelj:

Maja Šuran, mag.inž.arh

Naziv naloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Prikaz območja LP na geodetskem posnetku

Št. naloge:

03/22

Datum:

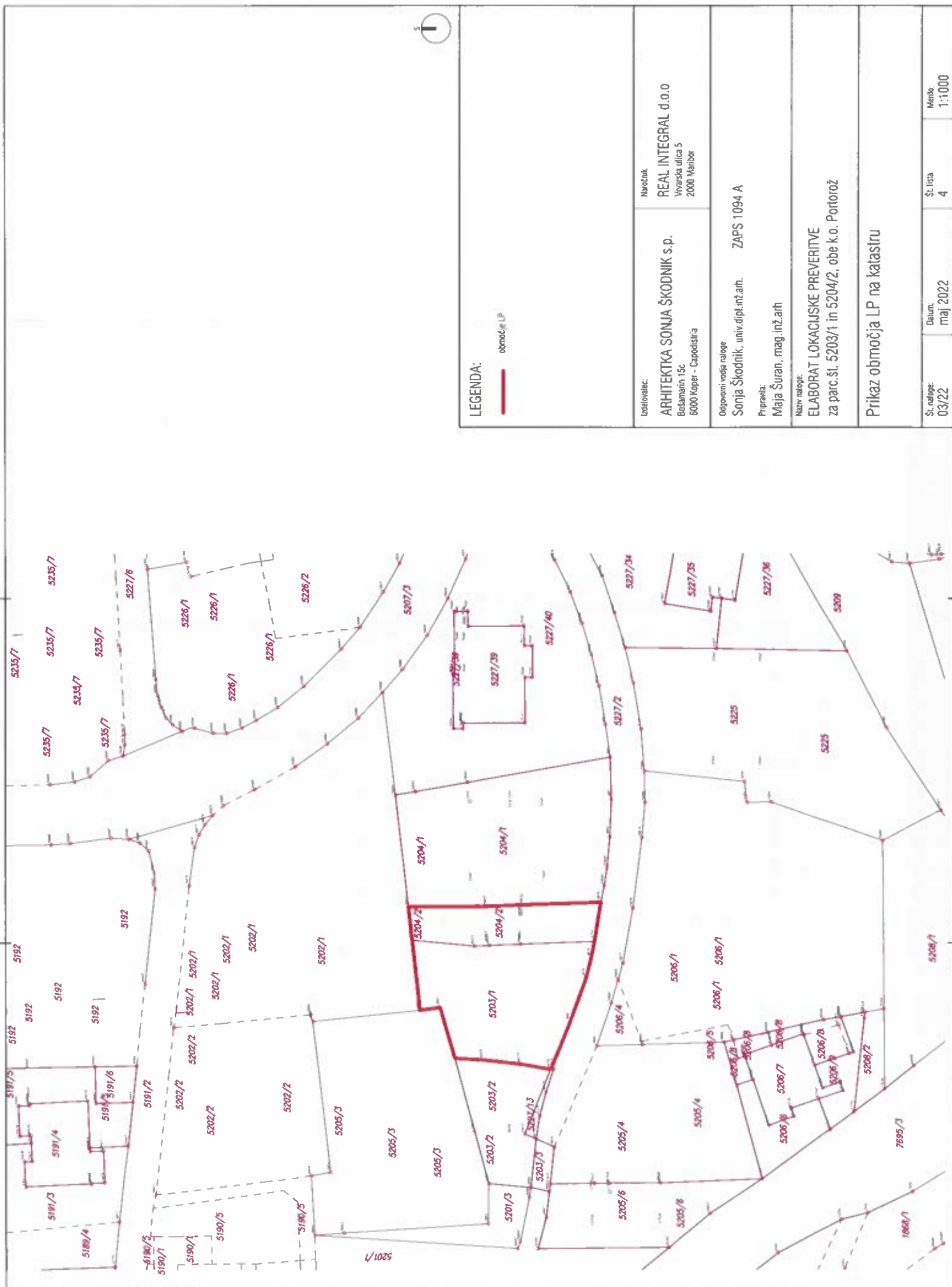
maj 2022

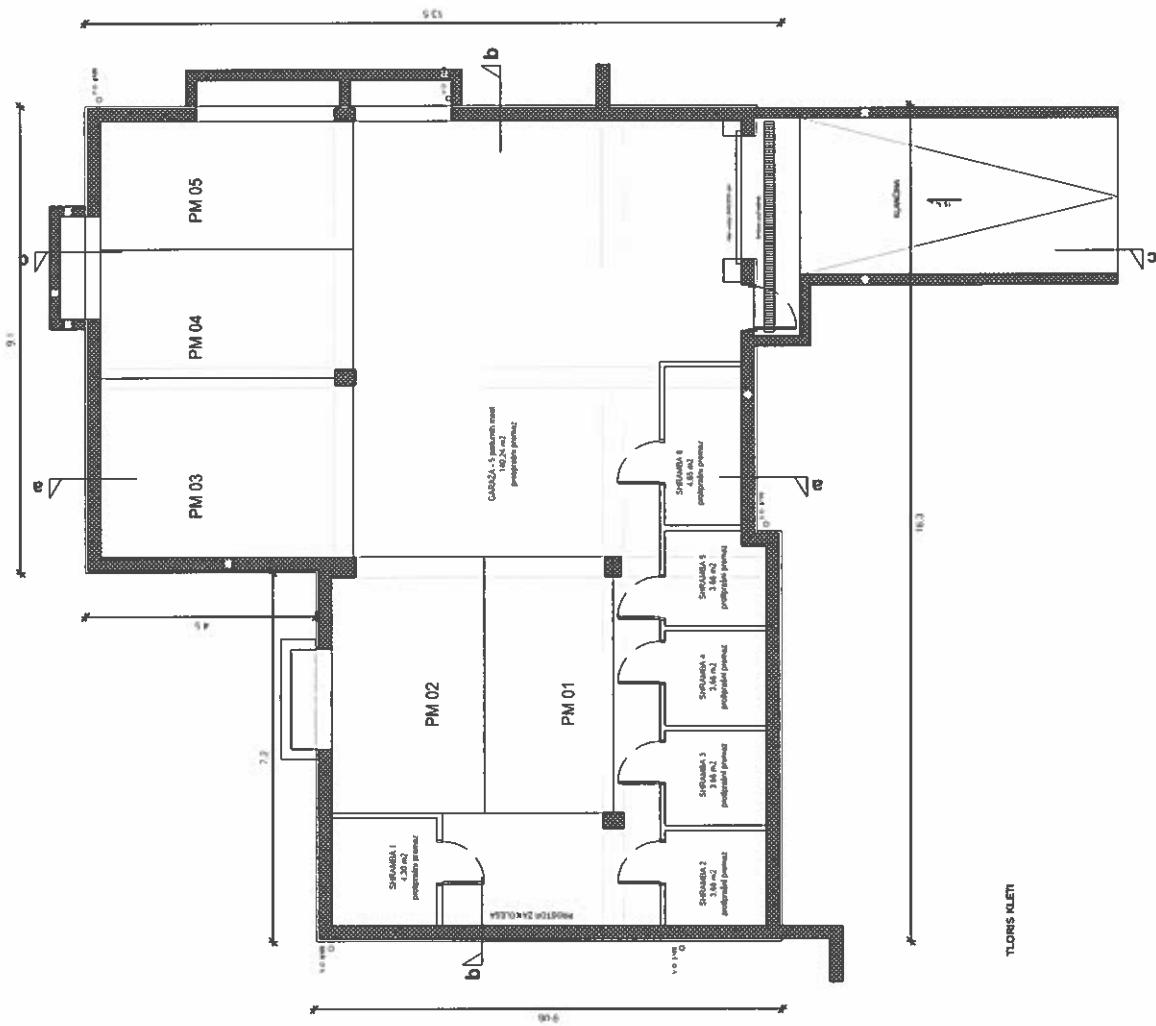
Št. lista:

3

Merilo:

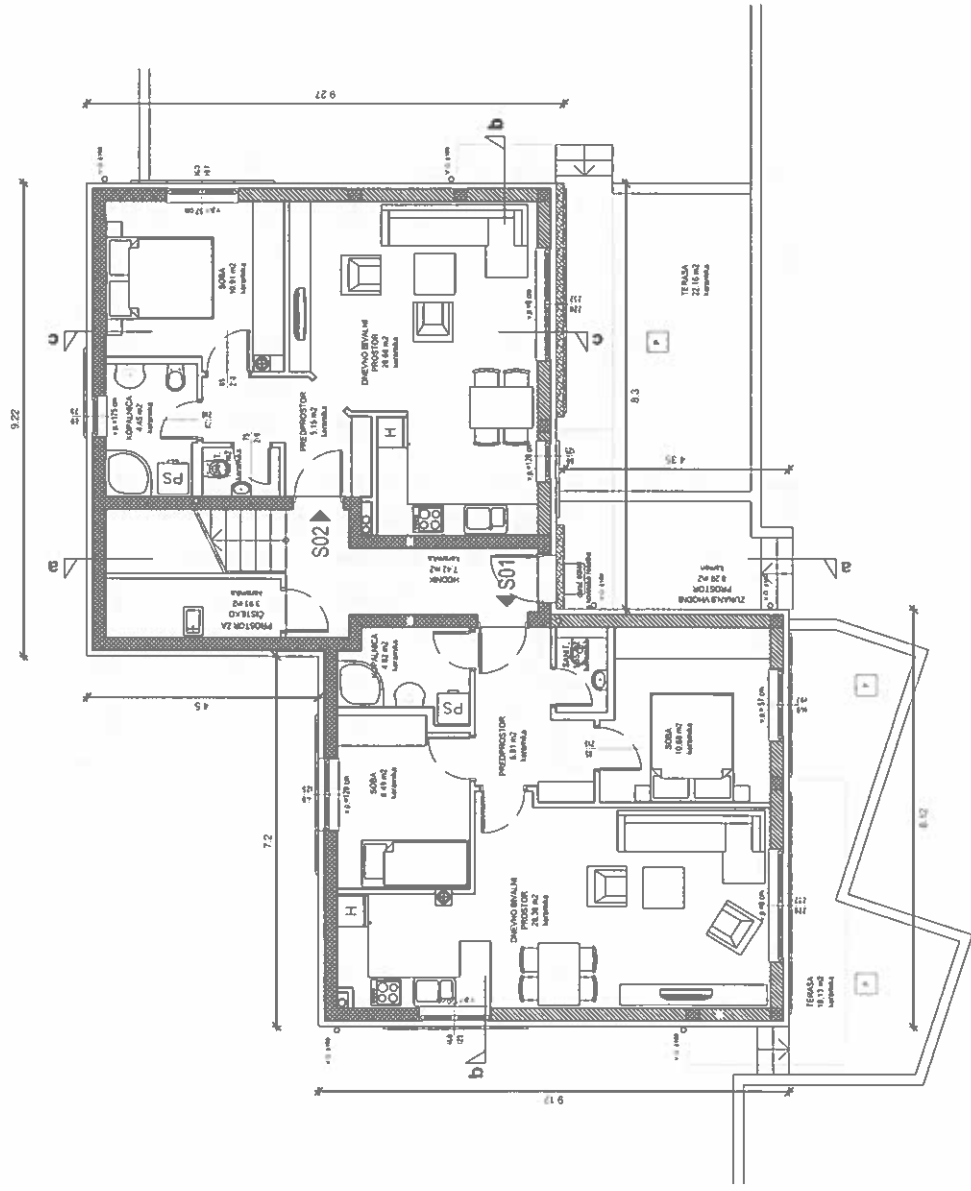
1:500





Tloris kleti

Izdelovalec: ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p. Bočarmarin 15c 6000 Koper - Capodistria		Naročnik: REAL INTEGRAL d.o.o Vravska ulica 5 2000 Merbor	
Diplomirani vodja naloge: Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.		ZAPS 1094 A	
Pripravitelja: Maja Suran, mag.inž.arh.			
Naziv naloge: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož			
Tloris kleti - deloma že izvedeno			
Št. naloge: 03/22	Datum: maj 2022	Št. lista: 5.1	Merilo: 1:100



TLORIS PRITILUČJA

Izdajatelj:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
 Bošarjain 15c
 6000 Koper - Capodistria

Narodnik:

REAL INTEGRAL d.o.o.
 Yrvarska ulica 5
 2000 Maribor

Odgovorni vodja naloge:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.rah.

ZAPS 1094 A

Pripravnica:

Maja Šuran, mag.inž.rah.

Naziv naloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
 za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Ponorož

Tloris pritličja - predvideno

Št. naloge:

03/22

Datum:

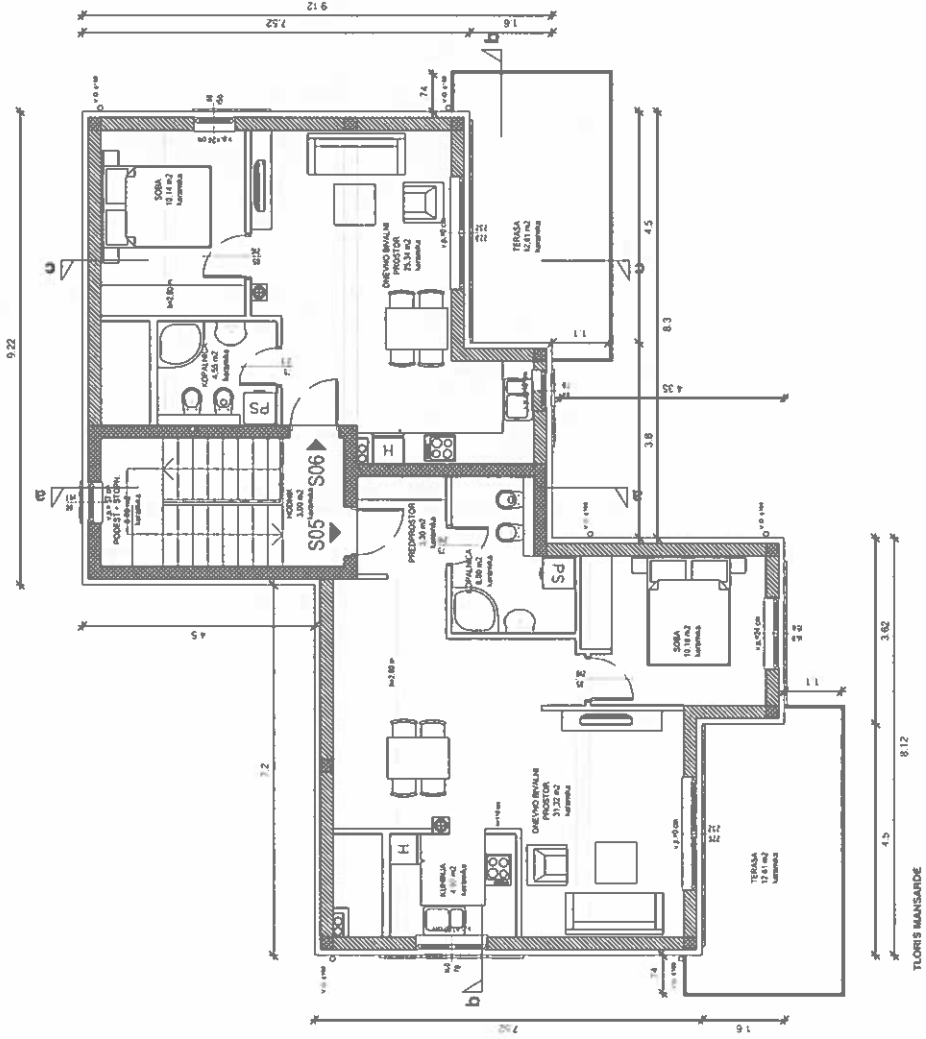
maj 2022

Št. lista:

5.2

Merilo:

1:100



Iskustveni arhitekt

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
Bosmanski 15c
6000 Koper - Coppodistia

Narodnik:

REAL INTEGRAL d.o.o.
Vrvaška ulica 5
2000 Maribor

Odgovorni vodja naloge:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Pripravila:

Maja Šuran, mag.inž.arh.

Naziv naloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Tloris mansarde - predvideno

Št. naloge:

03/22

Datum:

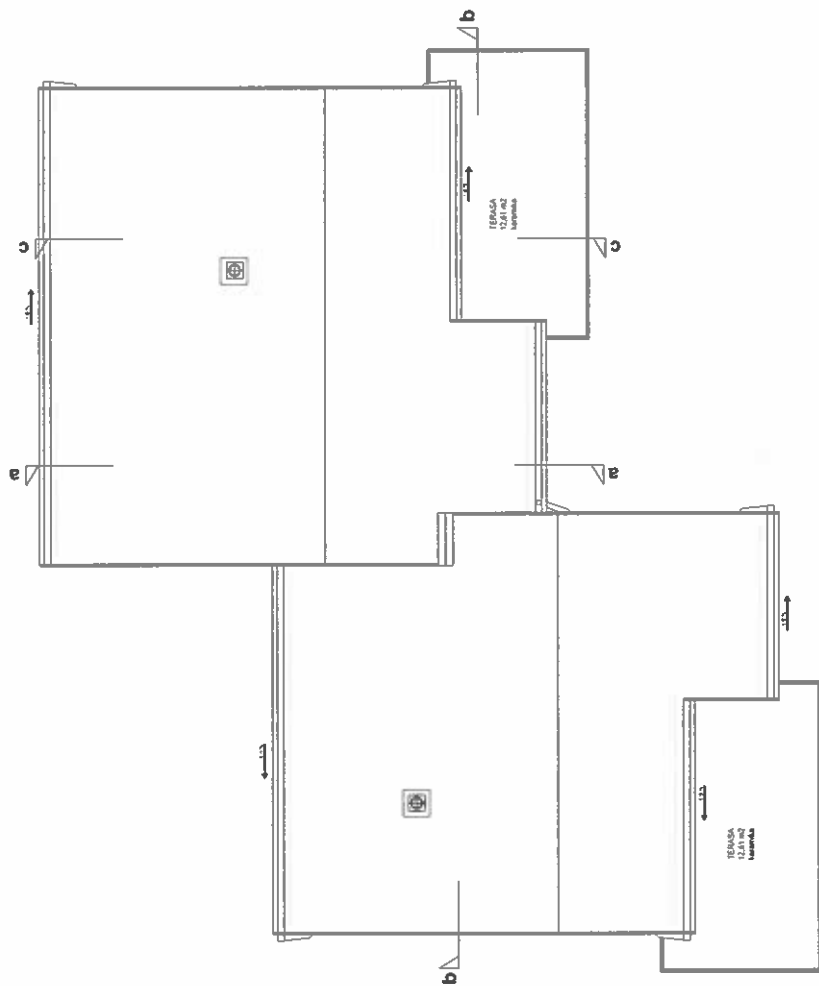
maj 2022

Št. lista:

5,4

Merilo:

1:100



TLORIS STREHE

Izdajatelj:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
Bosnarim 10c
61000 Koper - Capr dištra

Narodnik:

REAL INTEGRAL d.o.o
Vravska ulica 5
2000 Idrišc

Odgovorna vodja naloge:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Pripravitelj:

Maja Suran, mag.inž.arh

Naziv naloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Tloris strehe - predvideno

Št. naloge

03/22

Datum:

maj 2022

Št. lista:

5,5

Merilo:

1:100



SEVERNA FASADA

VZHDNA FASADA

ZAHODNA FASADA

Izobrazilec:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
 Bosmarin 15c
 6000 Koper - Capodistria

Naróbnik:

REAL INTEGRAL d.o.o.
 Vnarska ulica 5
 2000 Maribor

Odporní vodja náloge:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Pripravitelja:

Maja Šuran, mag.inž.arh.

Naziv náloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
 za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

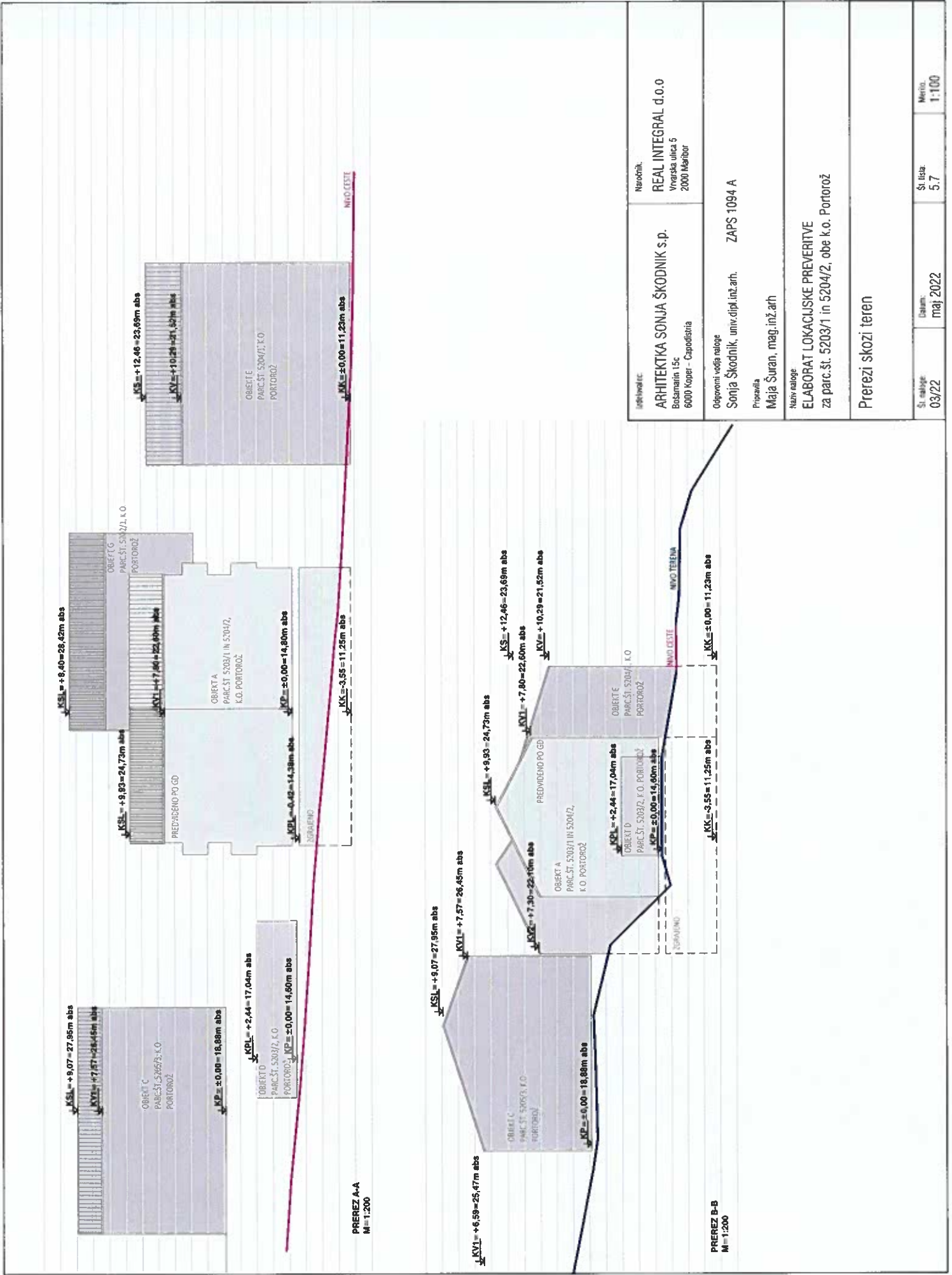
Fasade - predvideno

Št. náloge:
03/22

Datum:
maj 2022

Št. lista:
5.6

Merilo:
1:100



PREREZ A-A
M=1:200

PREREZ B-B
M=1:200

IZHVALITE ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK S.P. Bosmarin 15c 6000 Kopet - Capolista	NAROČNIK: REAL INTEGRAL d.o.o Vnarska ulica 5 2000 Metliča
Odgovorni vodja naloge Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh. Pripravitelja Maja Šuran, mag.inž.arh	ZAPS 1094 A
Naslov naloge ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož	
Prerezi skozi teren	
Št. naloge 03/22	Datum: maj 2022
Št. lista 5.7	Merilo: 1:100



Izdavaatelj:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
Bosnarjevi 15c
6000 Koper - Capodistria

Naroditelj:

REAL INTEGRAL d.o.o.
Vrtnaska ulica 5
2000 Mabilbor

Odgovorni vodja naloge:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Pripravitelja:

Maja Šuran, mag.inž.arh

Naziv naloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Vizualizacije

S. naloge
03/22

Datum:
maj 2022

Št. lista:
5,8,1

Merilo:



Izdavalec:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
Bosmanin 16c
6000 Kopar - Capodistria

Narodnik:

REAL INTEGRAL d.o.o
Vinarska ulica 5
2000 Maribor

Odgovorni vodja naloze:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Pripravi:

Maja Suran, mag.inž.arh

Naziv naloze:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož**

Vizualizacije

Št. naloze:

03/22

datum:

maj 2022

Št. lista:

5.8.2

Merilo:

Merilo



Izdelovatelj:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
Bosnarina 15c
6000 Koper - Capodistria

Narobnik:

REAL INTEGRAL d.o.o
Vrnerska ulica 5
2000 Maribor

Ogovorni vodja naloge:

Sonja Škodnik, un.v.dipl.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Priporavila:

Maja Šuran, mag.inž.arh

Naziv naloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Vizualizacije

Št. naloge:

03/22

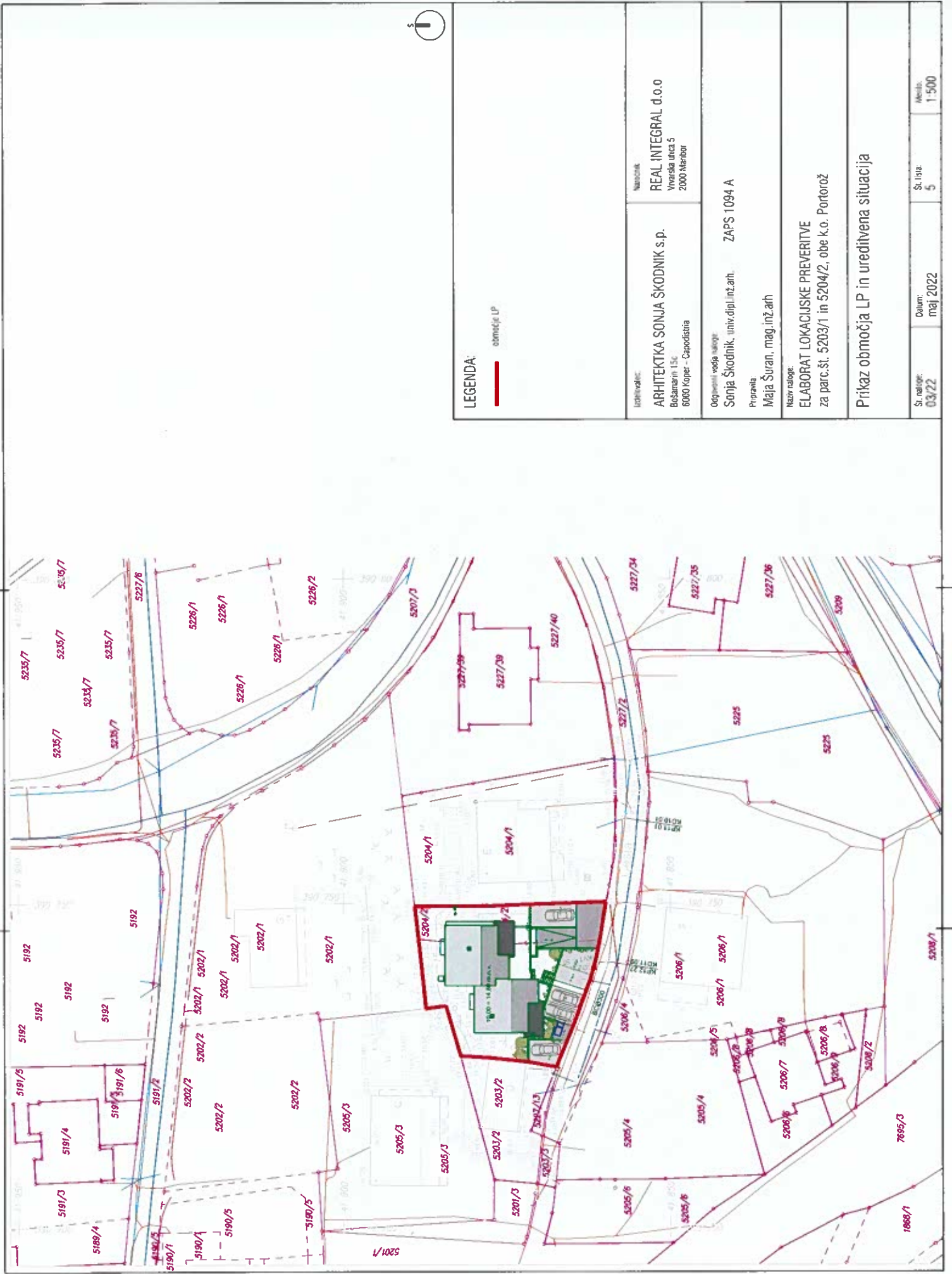
Datum:

maj 2022

Št. lista:

5.8.3

Merilo:



LEGENDA:

območje LP



Identifikator:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
Bosnarini 15c
6000 Koper - Capodistria

Napovednik:

REAL INTEGRAL d.o.o.
Vrncakla ulica 5
2000 Merbor

Odgovorni vođa saloge:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Priznala:

Maja Šuran, mag.inž.arh.

Naziv saloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Prikaz območja LP in ureditvena situacija

Št. naloge:

03/22

Datum:

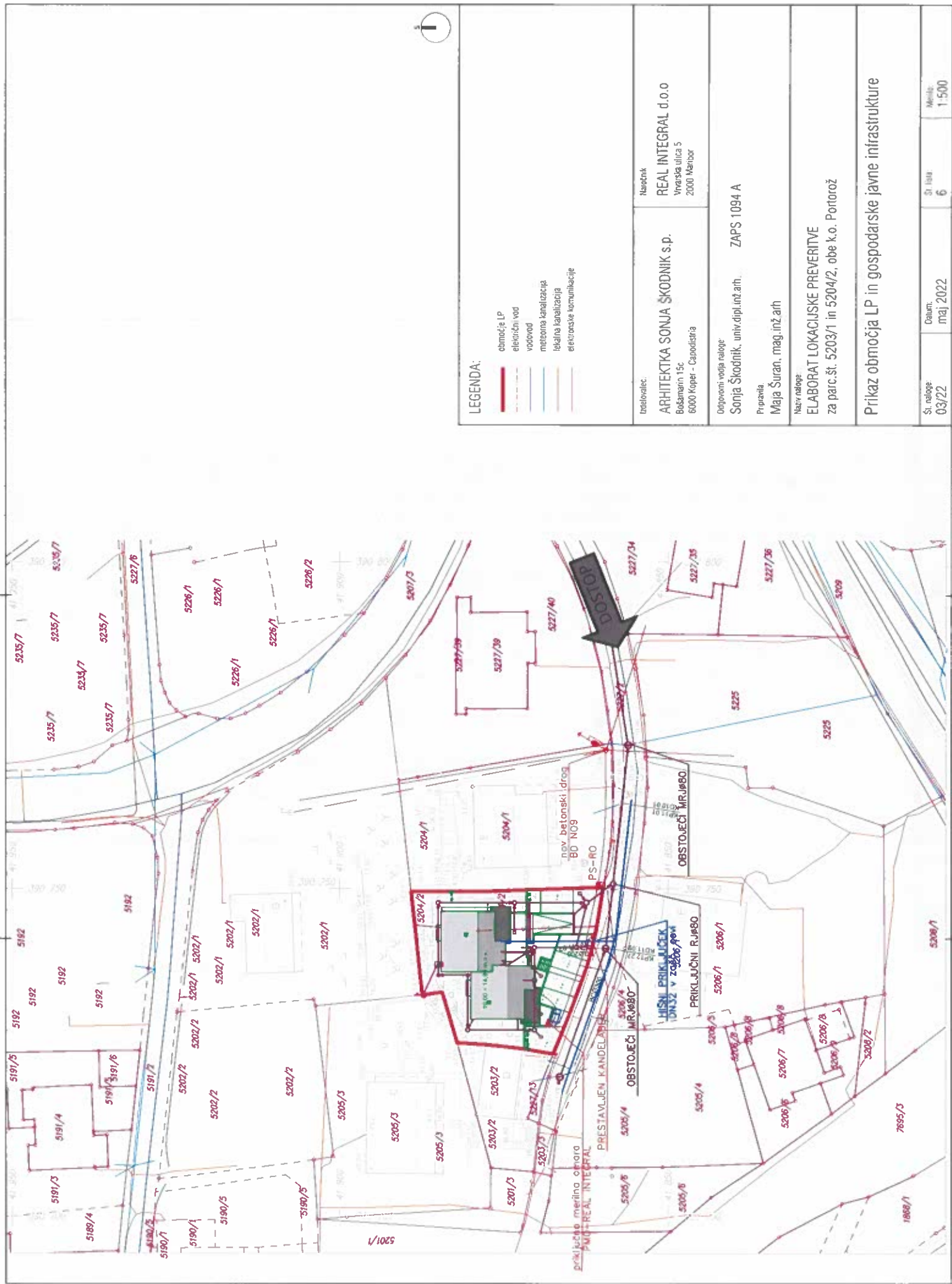
maj 2022

Št. lista:

5

Merilo:

1:500



LEGENDA:

- območje LP
- električni vod
- vodovod
- mešana kanalizacija
- lekarna kanalizacija
- elektronske komunikacije

izdajatelj:

ARHITEKTA SONJA ŠKODNIK s.p.
 Bošnarin 15c
 6000 Kopar - Capodistria

narčnik:

REAL INTEGRAL d.o.o.
 Vnarska ulica 5
 2000 Maribor

Odpovorni vodja naloge:

Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1094 A

Priznanja:

Maja Šuran, mag.inž.arh.

Naziv naloge:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
 za parc.št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Prikaz območja LP in gospodarske javne infrastrukture

Št. naloge:

03/22

Datum:

maj 2022

Št. lista:

6

Merilo:

1:500

Zunanja ureditev:

Dostop do objekta je na JV delu gradbene parcele, in sicer se do objekta dostopa z javne poti parc. št. 5227/2 k.o. Portorož. Na gradbeni parceli je za potrebo šestih stanovanjskih enot, poleg 5-ih parkirnih mest v kleti stanovanjskega objekta, predvidenih še šest parkirnih mest pred samim objektom, skupaj enajst parkirnih mest. Zaradi premostitve višinske razlike proti S, so na določenih delih so predvideni manjši oporni zidovi.

Konstrukcija in oblikovanje:

Objekt bo temeljen na AB pasovnih temeljih širine 75 cm in višine 80 cm. Pod temelji bo 10 cm plast podbetona. Obodne stene objekta in stene med posameznimi stanovanji bodo iz AB betona MB 30 deb. 25 cm oz. v višjih nadstropjih iz modularne opeke. Talna plošča bo izdelana iz betona MB 30 deb. 20 cm. Plošče med nadstropji bodo AB plošče deb. 20 cm, izdelane iz betona MB 30. Plošča nad kletjo pa bo deb. 25 cm.

Streha bo dvokapnica z naklonom 22° s smerjo stema v smeri vzhod – zahod (vzdolž ceste). Streha bo toplotno izolirana s 14 cm plastjo ekstrudiranega polistirena, na katero bodo z malto pritrjeni strešniki primorske kritine. Konstrukcija strehe bo AB plošča deb. 20 cm.

Namembnost:

11221 – šest stanovanjski objekt.

3.3. Določitev gradbene parcele in komunalna opremljenost parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Gradbena parcela:

Gradbeno parcelo tvorita parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož, v skupni izmeri 568,00 m². Zazidana površina je 173,00 m². Parc. št. 5203/1 k.o. Portorož je opredeljena kot dvorišče v izmeri 402,00 m², parc. št. 5204/2 k.o. Portorož pa je opredeljena kot stanovanjska stavba površine 30,00 m² in dvorišče velikosti 136,00 m².

Komunalna opremljenost:

Objekt bo priključen na javno komunalno infrastrukturo – komunalno, elektro, vodovodno in telefonsko omrežje. Objekt se z novim elektroenergetskim priključkom priključuje na omaro PS-RO, postavljeno na parc. št. 5204/1 k.o. Portorož. Na območju je urejeno kanalizacijsko omrežje. Izvede se ločen sistem fekalne in meteorne kanalizacije. Nov kanalizacijski priključek je predviden po parc. št. 5227/2 k.o. Portorož. Investitor je za poseg v cestno telo parc. št. 5227/2 k.o. Portorož, zaradi prekopa, postavitve jaškov komunalne infrastrukture in priključitev nanjo, predložil soglasje Občine Piran, občinska uprava, št. 3711-123/2006 SOG/2036-122 z dne 16. 10. 2006. Izvede se nov priključek stanovanjskega objekta na javno telefonsko omrežje. Obstoječa TK omarica je locirana na tromeji parc. št. 5203/1, 5205/3 in 5202/1, vse k.o. Portorož. Stanovanjski objekt bo priključen na javni vodovodni priključek, ki se nahaja v javnem telesu – javni poti s parc. št. 5227/2 k.o. Portorož. Ogrevanje in hlajenje vseh stanovanjskih enot je predvideno z multi split klimatskimi sistemi z notranjimi stenski enotami ter zunanji enotami, pritrjenimi na fasado objekta.

4. V skladu s prvim odstavkom 71. člena ZGO-1 gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v dveh letih po njegovi pravnomočnosti.

5. Organ ni odločal o stroških postopka, ker jih nobena stranka ni priglasila.

O b r a z l o ž i t e v:

Stranka Real integral d.o.o., Partizanska cesta 3-5, 2000 Maribor je dne 22. 11. 2006, po svoji zakoniti zastopnici Zlatki Hrovat, vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za rušitev obstoječega in gradnjo nadomestnega šest stanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo na parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož.

V skladu s prostorskim delom Sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (Ur. objave 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03 in 37/03) se obravnava lokacija nahaja v ureditvenem območju S 7/6 - Lucija, ki se urbanistično ureja s Prostorskimi ureditvenimi pogoji za stanovanjsko območje v Luciji, planska celota S 7/6 in del S 6/3 (Ur. objave št. 9/94 in 23/97) in je opredeljena kot stavbno zemljišče, znotraj poselitvenega območja naselja. Njihova veljavnost je bila, skladno z 82. členom Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/1984, 37/1985, 29/1986, 43/1989 Odl.US, Uradni list RS, št. 26/1990, 3/1991 Odl.US, 3/1991 Odl.US, 18/1993, 47/1993, 71/1993, 29/1995-ZPDF, 44/1997, 54/1999 Odl.US, 9/2001-ZPPreb, 62/2001 Ski.US, 23/2002 Odl.US, in 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 - popr.)), podaljšana z Odlokom o ugotovitvi, katere sestavine zazidalnih načrtov, lokacijskih načrtov in prostorskih ureditvenih pogojev so v nasprotju s sprejetimi spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran v letu 1998 (Uradne objave št. 19/99, 17/2005 (27/2005 – popr.)).

Prostorski ureditveni pogoji za stanovanjsko območje v Luciji, planska celota S 7/6 in del S 6/3 (Ur. objave št. 9/94 in 23/97, v nadaljevanju PUP) določajo v:

- 9.člen: s tem PUP-om se dovoljujejo sledeči posegi: določitev funkcionalnega zemljišča; nadomestna gradnja objektov; dozidave, nadzidave in rekonstrukcija obstoječih objektov, s katerimi se objekti funkcionalno dopolnjujejo ter pridobivajo nove stanovanjske, turistične in poslovne površine; rušenje dotrajanih objektov in odstranitve neustreznih stavbnih delov; spreminjanje namembnosti objektov; gradnja pomožnih objektov, vzdrževalna dela in ureditve javnih površin; gradnja in vzdrževalna dela na tistih infrastrukturnih objektih in napravah, ki jih ureja ta odlok,

V predmetni zadevi gre za nadomestno gradnjo z dozidavo in nadzidavo, kar je skladno s citiranim členom PUP-a.

- 10.člen: velikost gradbene parcele je v strnjeni stanovanjski soseski od 400 m² do 600 m², pri vrstnih hišah pa še manjše...odmiki od javne ceste morajo biti najmanj 5.00 m oziroma so regulirani z regulančno linijo...vsak objekt mora imeti urejen dovoz z javne ceste širine cca. 3.00 m,

Velikost gradbene parcele je 568 m², kar je znotraj dovoljenega. Dovoz do objekta je z javne ceste.

- 11.člen: za nadomestno gradnjo velja enak izkoristek zemljišča kot pri adaptaciji in je naveden v 12. členu odloka...gabariti novih delov objektov ali novih objektov (nadomestni), se morajo oblikovati glede na velikost in obliko funkcionalnega zemljišča ter odnosa do sosednjih obstoječih objektov...tlorisni gabariti naj bodo podolgovati 9,0 x 12,0 m z možnostjo odstopanja glede na velikost parcele in odmike od parcelne meje. Po višini lahko obsegajo klet, pritličje, nadstropje in mansardo, pri čemer se mora višina prilagoditi sosednjim objektom. Strehe so krite s korci ali z mediteranskim strešnikom, fasade so ometane, svetle barve, delno lahko izvedene v kamnu. Okna in vrata naj imajo senčila (polkna). Prostor za shranjevanje smeti in odpadkov je lahko v objektu ali na parceli ob vhodu, na za to posebej urejenem prostoru.

Objekt bo etažnosti K+P+1+M, kar ta člen tudi dovoljuje, ob pogoju, da so objekti v neposredni bližini podobnih višinskih gabaritov. Da je temu res tako, izhaja iz geodetskega načrta obstoječega stanja vpetega v vodilno mapo PGD-ja. Tlorisni gabarit Z dela predvidenega objekta bo ca 8,12 m x 9,12 m, V dela pa ca 9,22 m x 9,12 m, kar je glede na samo velikost gradbene parcele skladno s citiranim členom. Zazidana površina je 173.00 m², kar pomeni, da je izkoristek zemljišča manjši od dovoljenih 0.3.

- 12.člen: dograjuje se lahko vse individualne stanovanjske objekte in druge objekte na funkcionalnem zemljišču, vendar pozidana tlorisna površina celotnega objekta in vseh na funkcionalnem zemljišču zgrajenih pomožnih objektov, ne sme presegati 1/3 pripadajočega funkcionalnega zemljišča...pri stanovanjskih objektih je dovoljena sprememba višinskih gabaritov do etažnosti največ K+P+1+M, pri čemer kolenčni zid ne sme biti večji od 1,5 m. Povišanje višinskih gabaritov je dovoljeno le, če se s tem ne poslabšajo bivalni pogoji v sosednjih objektih (osončenje, vedute, gabariti sosednjih objektov). Višinski gabariti dograjenih delov objekta ne smejo biti višji od obstoječega objekta.

3. Predvideno stanje:

Predmet tega dovoljenja so sledeči posegi:

- rušitev obstoječega objekta na parc. št. 5204/2 k.o. Portorož,
- nadomestna gradnja šest stanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo na parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož,
- določitev gradbene parcele in komunalna opremljenost parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož.

3.1. Rušitev obstoječega objekta

Rušitev obstoječega objekta se izvede v dveh fazah. V prvi fazi se odstranijo leseni stropi in ostrešje. Predhodno se odstrani kritino. V drugi fazi se porušijo kamnite fasadne stene. Vsi gradbeni podatki se deponirajo na gradbišču in kasneje uporabijo pri nadomestni gradnji. Odvoza gradbenih odpadkov ni.

3.2. Gradnja nadomestnega šest stanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo na parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož

Na mestu dela obstoječega stanovanjskega objekta na parc. št. 5204/2 k.o. Portorož, ter na parc. št. 5203/1 k.o. Portorož je predvidena gradnja nadomestnega šest stanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo. Tlorisno je objekt sestavljen iz dveh pravokotnikov. V sredini se nahaja stopnišče. Stanovanja so dostopna iz stopnišča, ki se nahaja v osrednjem delu. V kletni etaži se nahajajo shrambe in garažna mesta (5 PM), v preostalih treh etažah pa skupaj 6 stanovanj, v vsaki etaži po 2. Zahodni del je lociran bližje cesti, vzhodni del pa pomaknjen proti severnemu delu parcele. Maksimalne dimenzije objekta so v smeri vzhod – zahod 17,90 m, v smeri sever – jug pa 14,72 m. Streha objekta bo dvokapnica, naklona 22°.

Tlorisni gabariti:

Objekt bo dimenzij:

- Z del ca 8,12 m x 9,12 m,
- V del ca 9,22 m x 9,12 m.

Na JZ in JV delu nadstropja in mansarde objekta so predvidene terase.

Vertikalni gabarit:

Objekt bo etažnosti K+P+1+M. Višinske kote objekta so sledeče:

- kota praga +14,80 m n.m. v.= ±0,00 m,
- kota kleti +11,70 m n.m. v.= -3,10 m,
- kota venca (J1) +22,83 m n.m. v.= +8,03 m,
- kota venca (J2) +23,00 m n.m. v.= +8,20 m,
- kota venca (S) +22,10 m n.m. v.= +7,30 m,
- kota slemena +24,75 m n.m. v.= +9,95 m.

Bruto tlorisna površina:

Bruto tlorisna površina predvidenega nadomestnega objekta znaša 719,62 m².

Odmiki:

Objekt je od sosednjih parcel oddaljen:

- od parc. št. 5202/1 k.o. Portorož 3,18 m;
- od parc. št. 5205/3 k.o. Portorož 3,00 m;
- od parc. št. 5227/2 k.o. Portorož 3,82 m;
- od parc. št. 5203/2 k.o. Portorož 3,64 m;
- od parc. št. 5204/1 k.o. Portorož 2,59 m.

K vlogi je bilo priloženo:

- kopija overjene kupoprodajne pogodbe z dne 19. 11. 2005,
- kopija aneksa h kupoprodajni pogodbi z dne 19. 11. 2005, datiran na dan 18. 7. 2006,
- kopija zemljiškoknjižnega predloga z dne 17. 11. 2006,
- lokacijska informacija, ki jo je izdala Občina Piran, Urad za okolje in prostor, št. 35004-805/2004 z dne 6. 9. 2006,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, v kateremu je vsaka zaključena sestavina projektne dokumentacije potrjena z žigom projektivnega podjetja ter opremljena z identifikacijskimi številkami in podpisi odgovornega vodje projekta oziroma odgovornih projektantov,
- soglasje JP Okolja Piran d.o.o., št. 83/2006 z dne 5. 10. 2006,
- soglasje JP Elektro Primorska d.d., št. 2612, z dne 10. 10. 2006,
- soglasje Telekom Slovenije d.d., št. 772/2006 – KP -BB, z dne 10. 10. 2006,
- soglasje Rižanskega vodovoda Koper d.o.o., št. SO-06/391-2-VS/vs z dne 13. 11. 2006.

Po pregledu predložene dokumentacije, je upravni organ ugotovil, da je za odločanje o izdaji zahtevane odločbe potrebno upravnemu organu med drugim predložiti tudi požarno soglasje, dovoljenje pristojne občinske službe za ceste za prekop javne ceste, zaradi priključitve na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter soglasje lastnika nepremičnine s parc. št. 5204/1 k.o. Portorož, zaradi odmika predvidenega objekta od parcelne meje z navedeno nepremičnino, ki je manjši od 3 m.

Stranka je v nadaljevanju postopka odpravila pomanjkljivosti, k odpravi katerih je bila na podlagi 140. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo ZUP-UPB2; Uradni list RS št. 24/2006 in 105/2006-ZUS-1, v nadaljevanju ZUP) pozvana z dopisom z dne 11. 12. 2006, in sicer je predložila sledeče listine:

- soglasje Občinske uprave Občine Piran, št. 3711-123/2006 SOG/2036-122 z dne 22. 1. 2007 za poseg v cestno telo parc. št. 5227/2 k.o. Portorož, zaradi izvedbe vodovodnega in kanalizacijskega priključka,
- soglasje Občinske uprave Občine Piran, št. 3711-123/2006 SOG/2036-122 z dne 16. 10. 2006 za poseg v cestno telo parc. št. 5227/2 k.o. Portorož, zaradi zunanje ureditve objekta, parkirišča in cestnega priključka,
- požarno soglasje, št. 351-13514/2006-2, ki ga je dne 21. 11. 2006 izdal Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- pogodbo o ustanovitvi služnosti zaradi položitve nizkonapetostnega kablovoda za priključitev na električno omrežje za parc. št. 5204/1 k.o. Portorož, sklenjeno dne 21. 12. 2006,
- soglasje lastnika nepremičnine s parc. št. 5204/1 k.o. Portorož, zaradi odmika predvidenega objekta od parcelne meje z navedeno nepremičnino, manjšega od 3 m.

Na ustni obravnavi združeni z ogledom, izvedeni dne 9. 2. 2007 na parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož je bilo pri ogledu samem ugotovljeno, da je bil obstoječi objekt (po oceni upravnega organa) zgrajen pred letom 1968. S predmetnim objektom se stika objekt na parc. št. 5204/1 k.o. Portorož, ki je v lasti _____ iz Portoroža, zaradi česar je bil slednji med drugim tudi vabljen na ustno obravnavo kot stranski udeleženec. Le – ta je na zapisnik izjavil, glede na dejstvo, da bo predvideni objekt oddaljen manj kot 3 m od meje z njegovo nepremičnino, da soglaša z načrtovano gradnjo po projektu, št. 037, ki ga je avgusta 2006 izdelala projektantska družba ABZ inženiring d.o.o. iz Maribora. Pooblaščenec stranke je bil brez pripomb. Kljub temu, da je bila pravilno vabljen, se ustne obravnave združene z ogledom ni udeležila Občina Piran.

Upravni organ je dne 20. 4. 2007 s strani Občine Piran prejel potrdilo, št. 429-68/2006 z dne 11. 4. 2007 o plačilu sorazmernega dela stroškov za komunalno opremljenost zemljišča za gradnjo nadomestnega stanovanjskega objekta na parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož.

Iz izjave o vplivih na osončenje in okrnjenje vedut sosednjim objektom odgovorne vodje projekta Andreje Čučkovič izhaja, da predvidena nadomestna gradnja ne bo vrgla sence na sosednja objekta. Prav tako pa novi objekt s svojo umeščenostjo v prostor ne bo jemal možnosti vedute na morje.

Upravni organ je zaradi izračuna takse za gradbeno dovoljenje, po uradni dolžnosti na podlagi 4. odstavka 13. člena Zakona o uvedbi evra (Uradni list RS, št. 114/2006) vrednost investicije, ki je podlaga za izračun predmetne takse, ki se glasi na tolar, preračunal v znesek, ki se glasi na evro.

Ker je bil zahtevek opremljen v smislu 57. člena ZGO-1 in je zadoščeno vsem pogojem iz PUP-a, je bilo odločiti, kot izhaja iz izreka te odločbe.

S tem je odločba utemeljena.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dopustna pritožba na Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Dunajska c. 48, Ljubljana, v roku 8 dni od njene vročitve. Pritožbo, kolkovano po tarifni št. 2 Zakona o upravnih taksah (uradno prečiščeno besedilo ZUT-UPB3; Uradni list RS, št. 42/2007) s 14,18 € upravne takse, se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Piran, ali se jo pošlje po pošti na naslov Upravna enota Piran, Obala 114 a, 6320 Portorož.

Taksa: Taksa se obračuna po Zakonu o upravnih taksah (uradno prečiščeno besedilo ZUT-UPB3; Uradni list RS, št. 42/2007) in znaša za vlogo po tarifni št. 1 ZUT 50 točk oziroma 3,55 €, za odločbo po tarifni št. 39 ZUT 8000 točk in 0,01% od 64.613,92 € oziroma 573,66 € ter za ogled po tarifni št. 40 ZUT 400 točk oziroma 28,36 €, kar skupaj znaša 605,57 €. Taksa v skupnem znesku 605,57 € je plačana.

Pripravila:
Ana Fajč, svetovalka III




Vojka Bole Delak
načelnica

Vročiti:

1. stranki Real Integral d.o.o., Partizanska cesta 3-5, 2000 Maribor, osebno,
2. stranskemu udeležencu , osebno,
3. stranski udeleženci Občini Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, osebno,

- po 69. členu ZGO –1, v vednost:

4. Občina Piran, Urad za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran,
5. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Trg Brolo 4, 6000 Koper,
6. JP Rižanski vodovod d.o.o., Ul. 15.maja 13, 6000 Koper,
7. JP Elektro Primorska d.d., Ul. 15.maja 15, 6000 Koper,
8. Telekom Slovenije d.d., Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Koper, Kolodvorska 9, 6000 Koper,
9. JP Okolje Piran d.o.o., Fornače 33, 6330 Piran,
10. Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Koper, Ferrarska 5b, 6000 Koper.

Datum prejema: 20.10.2007
Vpisna številka: 1374
Arhiv: _____
V vednost: ZH, GZ, NO - b.p., RI, ...



REPUBLIKA SLOVENIJA
REPUBBLICA DI SLOVENIA

UPRAVNA ENOTA PIRAN
UNITA' AMMINISTRATIVA PIRANO
Lucija, Obala 114a, 6320 PORTOROŽ
Lucia, Lungomare 114a, 6320 PORTOROSE
tel: (05) 67-10-400 ☎ fax: (05) 67-10-403

Številka/ Numero: 351-263/2006-70
Lucija/ Lucia: 29.10.2007
u.p.: MOP-UE0054-P2

Upravna enota Piran izdaja na podlagi 270. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo ZUP-UPB2; Uradni list RS, št. 24/2006 in 105/2006-ZUS-1, v nadaljevanju ZUP), na zahtevo predlagateljev obnove . in pod št. 351-263/2006-23, pravnomočno končanega z gradbenim dovoljenjem št. 351-263/2006-17 z dne 25.05.2007, ki je bilo izdano stranki Real integral d.o.o., Partizanska cesta 3-5, 2000 Maribor, naslednjo

ODLOČBO

1. Gradbeno dovoljenje št. 351-263/2006-17 z dne 25.05.2007, izdano investitorju Real integral d.o.o., Partizanska cesta 3-5, 2000 Maribor, **ostane v veljavi.**
2. O stroških postopka bo odločeno s posebnim sklepom.

O b r a z l o ž i t e v:

Upravna enota Piran je dne 25.05.2007 stranki Real integral d.o.o., Partizanska cesta 3-5, 2000 Maribor, izdala gradbeno dovoljenje št. 351-263/2007-17 za rušitev obstoječega in gradnjo nadomestnega večstanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo na parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož. Zoper citirano gradbeno dovoljenje sta in vložila zahtevo za obnovo postopka. O predmetni zahtevi je bilo odločeno s sklepom UE Piran št. 351-263/2006-24 z dne 04.07.2007, s katerim je bila dovoljena obnova postopka v obsegu, da se predlagateljema obnove omogoči udeležba v postopku oziroma da se ju zasliši kot stranki v postopku. Strankama se je priznal status stranskega udeleženca, ker sta na podlagi strokovnega mnenja o vplivih na okolje za pridobitev statusa stranskega udeleženca za rušitev obstoječega in gradnjo nadomestnega večstanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo na parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož investitorja Real integral d.o.o., ki ga je junija 2007 izdelal TEHTON d.o.o. Ljubljana izkazala, da jima gre status stranskega udeleženca že zaradi vpliva na mehansko odpornost in stabilnost na sosednje objekte. Upravni organ je s predmetnim sklepom priznal status stranskega udeleženca tudi kot solastniku parc. št. 5205/3 in 5203/2, obe k.o. Portorož, katerih solastnika sta tudi predlagatelja obnove postopka. Z namenom dokončne razjasnitve dejanskega stanja je bila dne 07.09.2007 opravljena javna ustna obravnava, katere so se udeležili vsi vabljeni oziroma njihovi pooblaščenca.

Stranki sta se preko svojega pooblaščenca odvetniške družbe Čeferin o.p., odvetnika Klavdija Novaka na ustni obravnavi izrekla proti izdanemu

gradbenemu dovoljenju in zahtevala njegovo odpravo iz več razlogov, in sicer iz razloga, legalnosti obstoječega objekta; iz razloga, da ne gre za vprašanje nadomestne gradnje; iz razloga, da gre v predmetnem primeru za nevarno gradnjo ter s tem posledično škodo, ki je predlagateljem obnove zaradi le te nastala ter iz razloga neskladnosti projekta z izvedbenim prostorskim aktom.

Glede vprašanja legalnosti obstoječega objekta:

Predlagatelja obnove postopka menijo, da je ugotovitev upravnega organa, glede starosti obstoječega objekta, napačna ter da je upravni organ odločil le na podlagi verjetnosti in ne gotovosti, kot bi to v skladu z ZUP sicer moral, saj je ugotovil, da je obstoječi objekt zgrajen pred letom 1968 le na podlagi ogleda, opravljenega na kraju samem.

Upravni organ je kot dokaz, da je obstoječi objekt zgrajen pred letom 1968, poleg že omenjenega ogleda na kraju samem, uporabil tudi historični zemljiškoknjižni izpisek, ki ga je v upravnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja predložil Livio Pucer, sicer lastnik parc. št. 5204/1 k.o. Portorož, ki je pred izvedbo parcelacije s parc. št. 5204/2 k.o. Portorož tvorila enotno parcelo št. 5204 k.o. Portorož. Na njej je stala stanovanjska stavba, katere del je bil lastnik Livijo Pucer, del pa investitor v predmetni zadevi, Real integral d.o.o..

Glede vprašanja nadomestne gradnje:

Predlagatelja obnove postopka trdita, da v predmetni zadevi ne gre za vprašanje nadomestne gradnje oziroma, da ta ni možna iz dveh razlogov. Prvi razlog naj bi bila izčrpanost pravice do nadomestne gradnje z izdajo gradbenega dovoljenja ki je bil lastnik dela stavbe, ki je pred izvedbo parcelacije stala na parc. št. 5204 k.o. Portorož. S tem povezana je tudi trditev, da rušitev obstoječega objekta ne more biti predmet tega postopka. Drugi razlog pa, da predmetni nameravani poseg ne predstavlja nadomestne gradnje po Zakonu o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo ZGO-1-UPB1; Uradni list RS, št. 102/2004 (14/2005-popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS in 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, v nadaljevanju ZGO-1).

Upravni organ je upošteval 13. člen Prostorskih ureditvenih pogojev za stanovanjsko območje v Luciji (Ur. objave št. 9/94 in 23/97, v nadaljevanju PUP), ki določa, da je dovoljeno porušiti vse dotrajane ali neustrezne objekte ali dele objektov in jih nadomestiti z novimi v skladu z določili 11. in 12. člena tega odloka, ki določata merila in pogoje pri nadomestnih gradnjah ter dozidavah, nadzidavah in rekonstrukcijah objektov. Iz tega izhaja, da je rušitev dela objekta ter nadomestna gradnja ob upoštevanju pogojev 11. in 12. člena PUP, možna, odločitev upravnega organa pa pravilna in zakonita.

Izpodbojni razlog, da v predmetni zadevi ne gre za nadomestno gradnjo po ZGO-1, ker se pri nameravanem posegu bistveno spremenijo namembnost, zunanost, velikost, itd., je neutemeljen, saj ne gre izključno za nadomestno gradnjo, pač pa za nadomestno gradnjo z dozidavo in nadzidavo, ob upoštevanju pogojev, določenih v PUP-u. Zato predvsem zunanost in velikost predvidenega objekta ni primerljiva z obstoječim. Namembnost objekta ostane nespremenjena, saj gre v obeh primerih za stanovanjsko stavbo.

Glede vprašanja nevarnosti objekta in škode, nastale predlagateljema postopka:

Predmetno vprašanje ni predmet tega upravnega postopka. 32. člen ZGO-1 določa, da je investitor nameravanega objekta, projektant, ki je izdelal projektno dokumentacijo za takšen objekt, izvajalec gradnje takšnega objekta, nadzornik nad gradnjo takšnega objekta in revident projektne dokumentacije za takšen objekt, odgovoren za neposredno škodo, ki nastane tretjim osebam in izvirajo iz njegovega dela in njegovih pogodbenih obveznosti. 83. člen ZGO-1 pa določa obveznosti izvajalca, med ostalim tudi glede varnosti delavcev,

mimoidočih, prometa in sosednjih objektov ter same gradnje in del, ki se izvajajo na gradbišču, opreme, materiala in strojnega parka.

Glede vprašanja neskladnosti projekta s prostorski izvedbenim aktom:

Predlagatelja obnove postopka navajata, da PUP za to območje predvideva individualno stanovanjsko gradnjo, v konkretnem primeru pa gre za večstanovanjski objekt.

Upravni organ opozarja, da pojma individualne stanovanjske gradnje ne gre enačiti z enostanovanjskim objektom. Klasifikacija objektov se namreč opravlja po uredbi o Enotni klasifikaciji vrst objektov (Ur.l.RS, št. 33/03), ki stanovanjske stavbe razvršča le na enostanovanjske, dvostanovanjske, tri in več stanovanjske itd. Popolnoma jasno namreč je, da so lahko individualni stanovanjski objekti tako enostanovanjski, kakor tudi dvostanovanjski ali večstanovanjski objekti. O individualnem objektu govorimo, ko se objekt ne dotika drugih objektov in predstavlja posamezno stavbo. Vsekakor je mogoče ugotoviti da posamezna stavba lahko vsebuje tako eno, kakor tudi več stanovanjskih enot.

Predlagatelja obnove postopka očitata, da je v gradbenem dovoljenju št. 351-263/2006-17 z dne 25.05.2007, izdano investitorju Real integral d.o.o., v opisu zunanje ureditve, navedeno, da so zaradi premostitve višinske razlike proti severu, na določenih delih, predvideni manjši oporni zidovi, dejansko stanje v naravi pa je v resnici drugačno, saj so podporni zidovi veliki in je zato, po njihovih očitkih, vplivno območje prikazano napačno. Poleg tega je zaradi navedenega predlagateljema že nastala škoda.

Upravni organ je v gradbenem dovoljenju, v načrtu zunanje ureditve, res navedel, da so predvideni manjši oporni zidovi, kot je to izhajalo iz, že prej omenjene, projektne dokumentacije, vendar pa ni pristojen ugotavljati kako so dela v naravi po izdanem gradbenem dovoljenju izvedena. Za neskladnost gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem je na podlagi 145. člena ZGO-1 pristojna inšpekcija.

Predlagatelja obnove postopka opozarjata na etažnost, ki je bila pri obstoječem objektu P+1+M, predvideni pa je etažnosti K+P+1+M. Očitke povezujeta predvsem s pojmom nadomestne gradnje.

Upravni organ je ob upoštevanju pogojev PUP-a izdal gradbeno dovoljenje za nadomestno gradnjo z dozidavo in nadzidavo. 3. točka 12. člena PUP namreč dovoljuje spremembo višinski gabaritov pri dozidavah, nadzidavah in rekonstrukcijah objektov do etažnosti največ K+P+1+M, iz česar izhaja, da je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja v tem delu skladen s prostorskim izvedbenim aktom.

Predlagatelja obnove postopka opozarjata tudi na odmike, ki so manjši od 3 m ravno na meji s parcelami, ki sta v njuni lasti, to je parc. št. 5205/3 in 5203/2, obe k.o. Portorož.

Upravni organ je preveril in ugotovil odmike od sosednjih parcel na podlagi projektne dokumentacije, priložene vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja Real integral d.o.o., ki jo je avgusta 2006 izdelal ABZ inženiring d.o.o. Ljubljana, odgovorni vodja projekta Andreja Čučkovič, ZAPS 1017 A in ugotovil, da so odmiki 3 m oziroma večji od 3 m. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje izjavo odgovornega vodje projekta o skladnosti načrtov ter izpolnjevanju bistvenih lastnosti odgovornega vodje projekta.

Predlagatelja obnove postopka navajata še druge izpodbojne razloge, ki niso navedeni, vendar se upravni organ do njih ni opredelil predvsem zato, ker niso predmet tega upravnega postopka ali so predmet civilno pravnih postopkov v pristojnosti sodišč.

Ker je bilo ugotovljeno, da so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih določa 66. člen ZGO-1, je v skladu z obrazloženim in 270. členom ZUP odločiti, kot izhaja iz prve točke izreka te odločbe.

V drugi točki izreka te odločbe je v skladu z 213. členom ZUP odločeno, da bo o stroških postopka izdan poseben sklep.

Odločba je utemeljena.

Pouk o pravnem sredstvu:

Zoper to odločbo je dopustna pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska 48, 1000 Ljubljana v roku 8 dni od njene vročitve. Pritožbo, kolkovano s 14,18 € upravne takse, se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Piran, ali se jo pošlje po pošti na naslov Upravna enota Piran, Obala 114 a, 6320 Portorož.

Taksa:

Taksa se obračuna po Zakonu o upravnih taksah (uradno prečiščeno besedilo ZUT-UPB3; Uradni list RS, št. 42/2007, v nadaljevanju ZUT) in znaša za vlogo po tarifni št. 1 ZUT 50 točk oziroma 3,55 € in za odločbo po tarifni št. 3 ZUT 200 točk oziroma 14,18 €, v skupnem znesku 17,73 €. Taksno obvestilo je bilo vročeno na podlagi 16. člena ZUT.

Pripravila:

Stefanija Rajčič Sedlarevič, svetovalka III




Vojka Bole Delak
v.d. načelnice

Vročiti:

1. stranki Real integral d.o.o., Partizanska cesta 3-5, 2000 Maribor, osebno
2. stranskima udeležencema po pooblaščenju:
Odvetniška družba Čeferin, Taborska 13, 1290 Grosuplje, osebno,
3. stranskemu udeležencu: , osebno.

Rob: 20.3.08



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska c. 48, P.P. 653, 1000 Ljubljana, Slovenija
Telefon: (01) 47 87 400 • Telefaks: (01) 47 87 422

ODVETNIŠKA PISARNA K&LNIK

PREJETO

21-02-2008

Šifra: 35108-351/2007-6-BM

Datum prejema: 21.2.08

Datum: 19.2.2008

Vpisna številka: 293

Datoteka:

Arhiv: [handwritten]

Zap. št. 432

V vednost: [handwritten] hr kn

Št. priloge

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja o (skupni) pritožbi

2, ki jih zastopa Odvetniška družba Cetenn o.p.,
Taborska c. 13, Grosuplje, zoper v obnovljenem postopku izdano odločbo Upravne enote Piran, št. 351-263/2006-70 z dne 29.10.2007, na podlagi 2. odst. 16. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 22/05-ZUP-UPB-1, št. 119/05, št. 105/06-ZUS in št. 126/07, v nadaljevanju ZUP) in 36. člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05-ZDU1-UPB4), naslednjo:

ODLOČBO

1. Odločba Upravne enote Piran, št. 351-263/2006-70 z dne 29.10.2007, se v točki 1 izreka odpravi.
2. ~~Gradbeno dovoljenje~~, št. 351-263/2006-17 z dne 25.5.2007, izdano investitorju Real Integral d.o.o., Maribor, se razveljavi.
3. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za nadomestno gradnjo več stanovanjskega objekta s parkirišči z dozidavo in nadzidavo, na zemljiščih s parc. št. 5204/2 in 5203/1 k.o. Portorož, investitorja Real Integral d.o.o., Maribor, se **z a v r n e**.
4. Zahteva investitorja za povračilo nastalih pritožbenih stroškov se zavrne.

O b r a z l o ž i t e v:

Z uvodoma navedeno odločbo je prvostopni organ v obnovljenem postopku odločil, da se v veljavi pusti gradbeno dovoljenje št. 351-263/2006-17 z dne 25.5.2007, investitorja Real Integral d.o.o., Maribor (1. točka izreka). Hkrati je še odločil, da bo o stroških postopka izdan poseben sklep (2. točka izreka).

Zoper navedeno odločitev se preko svojih pooblaščenec, pritožujejo predlagatelji obravnavane obnove postopka, in , ki ugotavljajo, da upravni organ pri odločitvi ni v ničemer obravnaval predloženega ekspertnega mnenja, ki je bilo podlaga za izdajo določbe o obnovi postopka in dodelitve statusa stranke v postopku. Upravni organ je zagrešil bistvene kršitve postopka in tudi zmotno uporabil materialno pravo; stališče UE glede vprašanja legalnosti obstoječega objekta in vprašanja nadomestne gradnje je popolnoma napačno in v celoti v nasprotju z ZGO-1. Izdani gradbeni dovoljenji, investitorju Real Integral d.o.o. kot tudi Pucer Liviju, sta nezakoniti, saj gre v obeh primerih za novogradnjo. Upošteveni prostorski akt – PUP, v svojem 9. členu izrecno navaja, kateri posegi so dovoljeni na območju ureditve, in po prepričanju

pritožnikov, gradnja Real Integral d.o.o. ne izpolnjuje tam navedenih pogojev, zato je ravnanje členov, ki so vezani na 9. člen, nesmiselno. UE navaja, da gre za nadomestno gradnjo z dozidavo in nadzidavo, zato zunanost in velikost (predvidnega objekta) ni primerljiva z obstoječim, pri čemer je jasno, da ZGO-1 pojem nadomestne gradnje z dozidavo in nadzidavo interpretira kot novogradnjo. Pravica nadomestne gradnje je vezana na stanovanjski objekt in ne na lastniške delce; na nekdanji parc. št. 5204 (ki se je podelila) je stal stanovanjski objekt pravokotne oblike 5,60 x 10,75 m + prizidek 3,50 x 5,18 m, ki je bil lastnik. a. Naknadno se je ta parcela podelila, pri čemer je investitor kupil parc. št. 5204/2 in za del obstoječega objekta pridobil gradbeno dovoljenje, prav tako pa je gradbeno dovoljenje pridobil tudi . Po mnenju pritožnikov pa je bila pravica do nadomestne gradnje z gradbenim dovoljenjem, ki ga je dobil , že izkoriščena, zato upravni organ ne more dvakrat odločati o isti stvari. Gradbeno dovoljenje se lahko izda za celoten objekt ali pa za njegov del, ki pomeni tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in se da samostojno uporabljati. Poleg tega bi moral upravni organ, po mnenju pritožnikov, pridobiti dokazilo, da je bil objekt na parc. št. 5204 zgrajen pred letom 1968 oziroma uporabno dovoljenje. Historični izpisek iz zemljiške knjige ne more zadoščati. Nadalje, upravni organ zmotno opredeljuje pojem individualne gradnje. Hiša na naslovu Ul. Istrskega odreda 9, ki je bila lastnik je bila enodružinska in enostanovanjska hiša in kot taka je bila kot funkcionalni objekt nedeljiva. Za to hišo je bilo imenovanemu dnc 6.3.2007 izdano gradbeno dovoljenje za rušitev obstoječega in gradnjo nadomestnega objekta, št. 351-219/2006-14. Pritožniki v nadaljevanju pritožbe še dokazujejo in zagotavljajo, da investitor gradi v neskladju z izdanim dovoljenjem, da so bile storjene napake pri projektiranju, kar se odmikov tiče, vplivnega območja, in predvsem, da se upravni organ do predloženega ekspertnega mnenja, ki je bil podlaga dovolitvi zahtevane obnove postopka, prav v ničemer ni izrekel. Pritožniki so pritožbo dopolnili še s Poročilom in strokovnim mnenjem z dne 5.11.2007, ki ga je izdelal sodni izvedenec gradbene stroke, Vitomir Mavrič.

Investitor obravnavane gradnje, Real Integral d.o.o., Maribor, Partizanska c. 3-5, preko svojega pooblaščenca Dušana Stojanovića, odvetnika v Mariboru, Prešernova ul. 2, na pritožbene očitke odgovarja, da pritožniki obširno navajajo nova dejstva in dokaze, pri čemer ne obrazložijo, zakaj jih niso navedli že v postopku na prvi stopnji (238. člen ZUP). Poleg tega ZUP ne pozna instituta dodatka k pritožbi, zato tudi ni upošteven dodatek k pritožbi z dne 12.11.2007, ki mu je predloženo ekspertno mnenje Vitomirja Mavriča. Po mnenju investitorja lahko predlagatelji obnove postopka zatrjujejo le pravni interes v zvezi z vplivnim območjem novogradnje, kar je bil osnovni razlog dovolitvi obnove – torej bi lahko načeli le tista vprašanja, ki izhajajo iz dejstva, da njihova nepremičnina spada v vplivno območje gradnje, za ostale navedbe, ki so jih prvič podali šele na izvedeni ustni obravnavi, pa nimajo podanega pravnega interesa. Ta vprašanja (nadomestna gradnja, legalnost in skladnost gradnje) pa ne morejo biti predmet ponovnega postopka, zato so pritožbene navedbe v zvezi z njimi neutemeljene. Odločitev o nadomestni gradnji je s strani upravnega organa povsem pravilna in zakonita. Upravni organ je korektno ugotovil odmike od sosednjih parcel na podlagi projektne dokumentacije, PGD pa vsebuje izjavo odgovornega vodje projekta o skladnosti načrtov ter izpolnjevanju bistvenih lastnosti odgovornega vodje projekta. Investitor zavrača očitke, da del stanovanjske stavbe, katere lastnik je postal investitor, in je že porušena, ni predstavljal samostojnega objekta. Investitor in

že od vsega začetka lastnika vsak svojih nepremičnin in na njih stojčih objektov, in ne solastnika, kot to zmotno trdijo pritožniki. Upravni organ je tudi pravilno ugotovil, da pojma individualne gradnje ne gre enačiti z enostanovanjskih objektom; individualen objekt je lahko tudi večstanovanjski objekt. O individualnem objektu govorimo, ko se objekt ne dotika drugih objektov in predstavlja posamezno stavbo. Investitor tudi poudarja, da vseh teh velikih opornih zidov, o katerih vedno znova govorijo pritožniki, enostavno ni, saj niso ne potrebni in ne predvideni. Skladnost gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem je stvar investitorja, ne

pritožnikov. Vprašanje že nastale škode ni predmet tega postopka, pač pa ustreznih sodnih postopkov, v skladu s pravili o odškodninski odgovornosti. Investitor je tudi prepričan, da je celotna umestitev novega objekta maksimalno prilagojena konfiguraciji terena, kot navedeno.

Pritožba je utemeljena.

Obnova postopka je izredno pravno sredstvo, ki omogoča, da se upravni postopek, ki je končan z odločbo, zoper katero v upravnem postopku ni rednega pravnega sredstva (dokončno odločbo), ponovi deloma ali v celoti ter na podlagi obnovljenega postopka izda odločba v upravni zadevi. Na podlagi podatkov, ki so bili zbrani v prejšnjem postopku in v obnovljenem postopku, izda pristojni organ odločbo o zadevi, ki je bila predmet postopka; z njo lahko pušči prejšnjo odločbo, ki je bila predmet obnove, v veljavi, ali pa jo odpravi ali razveljavi in nadomesti z novo (1. odst. 270. člena ZUP).

V obravnavanem primeru je na podlagi predloga in potekala obnova postopka, ki je bil končan z gradbenim dovoljenjem, št. 351/263/2006-17 z dne 25.5.2007, investitorja Real Integral d.o.o., Maribor, za rušitev obstoječega in gradnjo nadomestnega več stanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo, na parc. št. 5203/1 in 5204/2 k.o. Portorož. Prvostopni organ je v obnovljenem postopku ugotovil, da je bila citirana odločba, izdana v rednem postopku, zakonita in pravilna, zato je odločil, da jo je ustrezno in v skladu z določbo 270. člena ZUP, pustiti v veljavi.

Po proučitvi spisovne dokumentacije pa je drugostopni organ zavzel stališče, da je izpodbijana odločitev upravnega organa nepravilna in s tem nezakonita, da obravnavano gradbeno dovoljenje ne izpolnjuje pogojev po Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 27/03-odločba ustavnega sodišča, 47/04, 62/04-odločba ustavnega sodišča, v nadaljevanju ZGO-1) in je bilo torej izdano nezakonito, zato ga je potrebno iz tega razloga v obnovi postopka odpraviti, zahtevek investitorja pa zavrniti. Razlogi za odločitev drugostopnega organa pa so sledeči:

V obnovi postopka se odloča o zahtevku ali o stvari, ki je bila predmet odločanja v prejšnjem postopku – v tem primeru je to zahtevek investitorja Real Integral d.o.o. Maribor, za izdajo gradbenega dovoljenja za nadomestno gradnjo več stanovanjskega objekta s parkirišči z dozidavo in nadzidavo le-tega, kot nesporno izhaja iz vloge investitorja z dne 25.4.2007.

Podlaga odločanju so materialni predpisi, ki so veljali v času izdaje odločbe prve stopnje, ter dejansko stanje oz. dejstva, ki so obstajala v času prvega odločanja. Materialno podlago obravnavanemu gradbenemu dovoljenju tako predstavljajo določbe ZGO-1, ki v svojem 54. členu določa, da mora investitor zahtevati za izdajo gradbenega dovoljenja, poleg podatkov o parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo ter podatkov o vrsti objekta glede na njegov namen, priložiti najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami in druge listine, če tako določa zakon. Investitor mora zahtevati za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi dokazilo o pravici graditi, če ta pravica ni vpisana v zemljiško knjigo (4. odstavek).

Nadalje, ZGO-1 določa tudi, da mora, pristojni organ za gradbene zadeve, preden izda zahtevano gradbeno dovoljenje, v skladu s 66. členom ZGO-1 preveriti tudi:

1. ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom,
2. ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta,
3. ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,

4. ali ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektnih dokumentacije, kadar je predpisana,
5. ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti in,
6. ali ima investitor pravico graditi.

Ne glede na to, da so predlagatelji obnove uspeli zaradi dokaza o nepravilno prikazanem vplivnem območju predvidene gradnje, zaradi česar imajo pravico varovati svoje pravne interese v zvezi z lastninsko pravico na nepremičnini, ki naj bi se nahajala znotraj vplivanja novogradnje – ne glede na to torej mora upravni organ, če je obnova postopka izdaje gradbenega dovoljenja dovoljena, ponovno v celoti preveriti, skladno s citirano določbo ZGO-1, ali je obravnavano gradbeno dovoljenje bilo izdano upravičeno oziroma zakonito. Ni res, kot to meni investitor, da v obnovljenem postopku ni dopustno presojeti »materije, o kateri je že bilo pravnomočno odločeno.« Nasprotno: kot v rednem postopku, mora upravni organ v obnovi postopka ponovno preveriti vse zakonske pogoje, ki se tičejo pravilnosti in zakonitosti obravnavanega gradbenega dovoljenja, predlagatelji obnove pa dejansko znotraj (obnovljenega) postopka sicer varujejo svoje lastne pravne interese (ki temeljijo na lastništvu nepremičnine, ki naj bi se nahajala v vplivnem območju), pri čemer pa ni nedopustno, da opozarjajo tudi na druge morebitne pomanjkljivosti in nepravilnosti – na kar vse pa mora po uradni dolžnosti paziti in odgovoriti upravni organ.

Drugostopni organ je tako presodil, da imajo pritožniki prav, ko nasprotujejo stališču prvostopnega organa, da gre v konkretni zadevi za nadomestno gradnjo z dozidavo in nadzidavo, kar naj bi bilo v skladu s prostorskim izvedbenim aktom, ki ureja režim gradnje na predmetni lokaciji: le-ta se nahaja v ureditvenem območju S 7/6 – Lucija, ki se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S-6/3) (Ur. objave št. 9/94 in 23/97, v nadaljevanju: PUP).

7. člen PUP tako pravi, da je območje urejanja namenjeno stanovanjski gradnji, ki se lahko dopolnjuje z mestnimi centralnimi in turističnimi funkcijami.

9. člen PUP dovoljuje sledeče posege:

- določitev funkcionalnega zemljišča,
- nadomestno gradnjo objektov,
- dozidave, nadzidave in rekonstrukcijo obstoječih objektov, s katerimi se objekti funkcionalno dopolnjujejo ter pridobivajo nove stanovanjske, turistične in poslovne površine,
- rušenje dotrajanih objektov in odstranitve neustreznih stavbnih delov,
- spreminjanje namembnosti objektov,
- gradnjo pomožnih objektov,
- vzdrževalna dela in ureditve javnih površin,
- gradnjo in vzdrževalna dela na tistih infrastrukturnih objektih in napravah (vodovod, kanalizacija, elektro-energetsko, PTT in cestno omrežje) v območju, ki jih ureja ta odlok.

11. člen PUP glede nadomestne gradnje objektov, nadalje, določa, da se nadomestni objekt lahko upošteva v primerih, ko nov objekt dolno pokriva površino obstoječega objekta. Stari objekt se mora v celoti porušiti pred izdajo uporabnega dovoljenja za nadomestni objekt oziroma en mesec po vselitvi v novi objekt. Obveznost odstranitve je pogoj v lokacijskem dovoljenju in se vknjiži v bremenski listu zemljiško knjižnega vložka, pri katerem je nepremičnina vpisana. Za nadomestno gradnjo velja enak izkoristek zemljišča kot pri adaptaciji in je naveden v 12. členu odloka.

13. člen PUP glede rušenja dotrajanih objektov in odstranjevanja neustreznih stavbnih delov določa tudi, da je vse dotrajane in neustrezne objekte ali dele objektov dovoljeno porušiti in jih nadomestiti z novimi v skladu z določili 11. in 12. člena odloka. Za takšne posege je potrebno izdelati lokacijsko dokumentacijo.

Na obravnavani lokaciji novogradnja torej ni možna, o čemer je upravni organ investitorja jasno opozoril in ga hkrati pozval, da podani zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja temu primerno uskladi, kar izhaja iz dopisa upravnega organa z dne 11.12.2006. Dejansko stanje, kot ga na podlagi spisovne dokumentacije ugotavlja drugostopni organ, in med strankami postopka niti ni sporno, pa je takšno: prvotno je obstajala parc. št. 5204 k.o. Portorož (njiva v velikosti 1047 m²), v lasti _____, ki se je zatem podelila na: parc. št. 5204/1 stan. stavba 47 m² in dvorišče 572 m², ter na parc. št. 5204/2 stan. stavba 30 m² in dvorišče 136 m², na podlagi odločbe GURS-OGU Koper, ki je bila v zemljiški knjigi predlagana z dnem 4.5.2006. _____ je s kupoprodajno pogodbo z dne 19.11.2005 in zatem še aneksom z dne 4.7.2006 na kupca REAL INTEGRAL d.o.o. Maribor prenesel lastninsko pravico na parc. št. 5203/1 in 5204/2 k.o. Portorož, kar tudi ni sporno. Nadalje, drugostopni organ na podlagi predloženega načrta posnetka obstoječega stanja ugotavlja, da se je na parc. št. 5204/1 in 5204/2 (nekdanji parc. št. 5204 torej) nahajala (ena) stanovanjska hiša, ki je bila pravokotne oblike dimenzij 5,47 x 10,75 m s prizidanim manjšim gospodarskim objektom 3,51 x 5,14 m, višinskega gabarita P+1+M, bruto površine 76,97 m². In nadalje, je iz prereza tlorisov in fasade (nekdanjega) objekta ugotoviti, da je takratni lastnik _____ pri razdelitvi parc. št. 5204 k.o. Portorož hkrati »prerezal« omenjeni objekt na pol, tako da parcelna meja, ki je podelila osnovno parc. št. 5204 na novo nastale parcele, poteka v naravi preko dnevne sobe, spalnice itd.; vzhodni del (nekdanjega) objekta je predstavljal njegov del tj. stan. stavba 47 m (parc. št. 5204/1), zahodni del (nekdanjega) objekta pa je predstavljal njegov del tj. stan. stavba 30 m (parc. št. 5204/2). V posledici navedenih ugotovitev tako ni mogoče verjeti navedbam iz zapisnika o ustni obravnavi z dne 9.2.2007, kjer je upravni organ zapisal, da si je ogledal lokacijo predvidene gradnje, tj. parc. št. 5204/2 in 5203/1 k.o. Portorož, in da na parc. št. 5204/2 k.o. Portorož »stoji starejši objekt (po oceni upravnega organa zgrajen pred letom 1968), ki se stika z objektom na parc. št. 5204/1 k.o. Portorož.« Kaj je z navedenim mislil upravni organ, ni jasno, povsem evidentno pa se zdi drugostopnemu organu, da nikakor ne gre za dva objekta, ki bi se »stikala«, pač pa gre oziroma je ~~isto povsem jasno, da en samostojen objekt, ki je bil v lasti _____, ki ga je v posledici parcelacije »prerezal« na pol in del le-tega prodal investitorju – vendar pa navedeno ne more spremeniti dejstva, da je na parc. št. 5204 k.o. Portorož stal en sam samcat objekt, ki ga v naravi ni mogoče kar podeliti na način, kot sta to dogovorila investitor in _____.~~ Tudi odstraniti ni mogoče objekta glede na potekanje razmejitvene parcelne meje (med parc. št. 5204/1 in 5204/1), pač pa le v celoti, pri čemer je nesporno, da investitor pri izvedbi rušitve poseže v lastninsko pravico _____ in obratno: če imenovani izvaja (oz. je izvedel) rušitev objekta, je to storil edino le na način, da je posegel v lastninsko pravico investitorja.

Sicer pa tudi iz vsebine obravnavanega gradbenega dovoljenja z dne 25.5.2007 izhaja, da je obstoječi stanovanjski objekt, ki stoji na parc. št. 5204/1 in 5204/2 k.o. Portorož pravokotne oblike 5,60 x 10,75 s prizidkom 3,50 x 5,18 m in da se na parc. št. 5204/2 k.o. Portorož (last investitorja torej) nahaja del stanovanjskega objekta v izmeri ca 6 x 5,50 m – katerega rušitev se dovoli in na mestu katerega se dovoli izgradnja šest stanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo kot nadomestno gradnjo. Drugostopni organ pa je zavzel povsem jasno stališče: pod nobenim pogojem ni mogoče dovoliti gradnjo nadomestnega objekta na mestu dela nekdanjega objekta: nadomestno gradnjo je mogoče dovoliti le za cel nekdanji objekt, ne pa za njegov del! Sicer bi v nasprotnem primeru lahko namesto enega obstoječega objekta, ki bi ga z geodetsko parcelacijo bilo možno razdeliti na neomejeno število delov, investitorji za vsak tak del objekta pridobivali gradbeno dovoljenje za nadomestno gradnjo in bi potem zgradili – namesto enega objekta – neomejeno število nadomestnih objektov! To (nezakonito) domnevo drugostopnega organa potrjuje tudi spisovna dokumentacija, iz katere izhaja, da je _____ kot lastnik drugega dela tega istega objekta, ki ima sicer drugo parc. št. 5204/1, prav tako pridobil gradbeno dovoljenje za rušitev obstoječega in gradnjo nadomestnega tri stanovanjskega objekta z dozidavo

in nadzidavo, št. 351-219/2006-14 z dne 6.3.2007. Za en samostojni obstoječi objekt je upravni organ izdal torej dva gradbena dovoljenja za izgradnjo nadomestne gradnje, v posledici česar pomeni, da se je en stanovanjski objekt bruto tlorisne površine 77 m² nadomestil z dvema objektoma, tj. enim šest stanovanjskim objektom bruto tlorisne površine 719,62 m² in enim tri stanovanjskim objektom bruto tlorisne površine 502,72 m². Navedeno pa, po mnenju drugostopnega organa, pomeni jasno izigravanje kognitivnih materialnih določb, tako določb ZGO-1 kot PUP, kajti oba primera »nadomestne« gradnje sta povsem jasna primera novogradenj! Oziroma, kot so povedali pritožniki: en objekt je lahko nadomeščen samo z enim nadomestnim objektom, ob upoštevanju določil PUP, ki povsem jasno pove, kdaj se lahko izda gradbeno dovoljenje za nadomestno gradnjo. Predvsem je jasno, da se nadomestni objekt lahko zgradi namesto celotnega obstoječega objekta, ki se ga mora tudi v celoti porušiti pred izdajo uporabnega dovoljenja za nadomestni objekt (11. člen PUP): v konkretnem primeru je upravni organ izdal gradbeno dovoljenje za rušitev objekta na parc. št. 5204/2 k.o. Portorož, torej za rušitev dela obstoječega stanovanjskega objekta, kar pa v naravi, po prepričanju drugostopnega organa, ni mogoče izvesti, brez da bi se poškodoval ali deloma porušil tudi drugi del tega istega stanovanjskega objekta, ki pa je v tuji lasti! Poleg neizogibne civilno pravne odškodninske odgovornosti investitorja zoper lastnika tega drugega dela (istega) stanovanjskega objekta pa pomeni ta (upravna) dovoljena rušitev lahko tudi dejansko stanje poškodovanja tuje stvari, ki je kaznivo dejanje po 224. členu Kazenskega zakonika (Ur. l. RS, št. 95/04: KZ UPB-1).

Utemeljevanje izpodbijane odločitve upravnega organa z določbami 13. člena PUP, na podlagi katerega je mogoče porušiti vse dotrajane ali neustrezne objekte ali dele objektov in jih nadomestiti z novimi, v skladu z določili 11. in 12. člena odloka, ne more vzdržati resne pritožbene presoje: nedvomno je PUP imel s tem v mislih porušitev celotnega objekta (kot to izhaja že iz zgoraj navedenega 11. člena PUP) in nadomestitev porušenega objekta z novim (enim) objektom oziroma, porušitev dela objekta in nadomestitev tega dela objekta z novim delom; povsem preprosto rečeno (za slednji primer): če se npr. poruši prizidek objekta, se lahko zgradi nov prizidek k objektu – in nič več in nič drugače.

V obravnavanem primeru tako, po mnenju drugostopnega organa, zahtevk investitorja skupaj z vsemi načrti in listinami iz PGD, ne ustreza določbam PUP o dovoljeni gradnji na obravnavani lokaciji, kar pomeni neizpolnjevanje pogoja po prvi alineji 66. člena ZGO-1, v posledici pa, da upravni organ zahtevanega gradbenega dovoljenja ne bi smel izdati oziroma, bi moral v obnovi postopka ugotoviti, da izdano gradbeno dovoljenje z dne 25.5.2007 ni bilo utemeljeno na materialnih določbah in s tem tudi ne zakonito. Iz tega razloga je drugostopni organ izpodbijano odločbo odpravil in sam meritorno odločil v zadevi, in sicer, da je sporno gradbeno dovoljenje št. 351-263/2006-17 z dne 25.5.2007, izdano investitorju Real Integral d.o.o., Maribor, potrebno razveljaviti (gradnja je deloma že izvršena), njegov zahtevk pa zavrniti, ker že po naravi stvari ni mogoče izdati gradbeno dovoljenje za nadomestno gradnjo obstoječega dela objekta, kot je že zgoraj obrazloženo.

Ker je že zgoraj izpostavljeno stališče o neusklajenosti predloženega projekta z določbami prostorskega izvedbenega akta oziroma stališče o nemožnosti izdaje gradbenega dovoljenja za nadomestno gradnjo povsem zadostno za odločitev drugostopnega organa, se z vsemi drugimi pritožbenimi navedbami ni ukvarjal in nanje ni odgovarjal, prav tako z njimi v zvezi ni presojal navedb iz odgovora na pritožbo.

Odločba temelji na določilih 1. odst. 252. člena ZUP.

O stroških, čigar povračilo zahteva investitor v odgovoru na podano pritožbo, je treba povedati, da niso utemeljeni na zakonu; v ZUP namreč ni mogoče najti podlage za povračilo stroškov, ki so nastali z odgovorom na pritožbo, ker odgovor sam ni nujno procesno dejanje, od katerega zavisi odločitev v zadevi. Zato je bilo potrebno zahtevo investitorja, za vračilo stroškov odgovora na pritožbo, zavrniti, kot je razvidno iz točke 2 izreka te odločbe; sicer pa je dejstvo, da je v pritožbenem postopku investitor propadel in tudi zaradi tega razloga njegovi zahtevi ni mogoče ugoditi (2. odst. 118. člena ZUP v zvezi s 114. členom ZUP).

PRAVNI POUK: Zoper to odločbo je mogoč upravni spor z vložitvijo tožbe pri Upravnem sodišču Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, Ljubljana, v roku 30 dni po prejemu te odločbe. Tožba se vložijo neposredno pisno pri navedenem sodišču ali se mu pošlje priporočeno po pošti. Tožbi je poleg te odločbe v izvorniku, prepisu ali kopiji potrebno priložiti tudi po en prepis ali kopijo tožbe in prilog za toženca, če je kdo prizadet z upravnim aktom pa tudi zanj.

Postopek vodil...
Bojana MAZI
PODSEKRETARKA

Bojana Mazi



Sonja RISTANOVIC
vodja sektorja za
graditev na II. stopnji

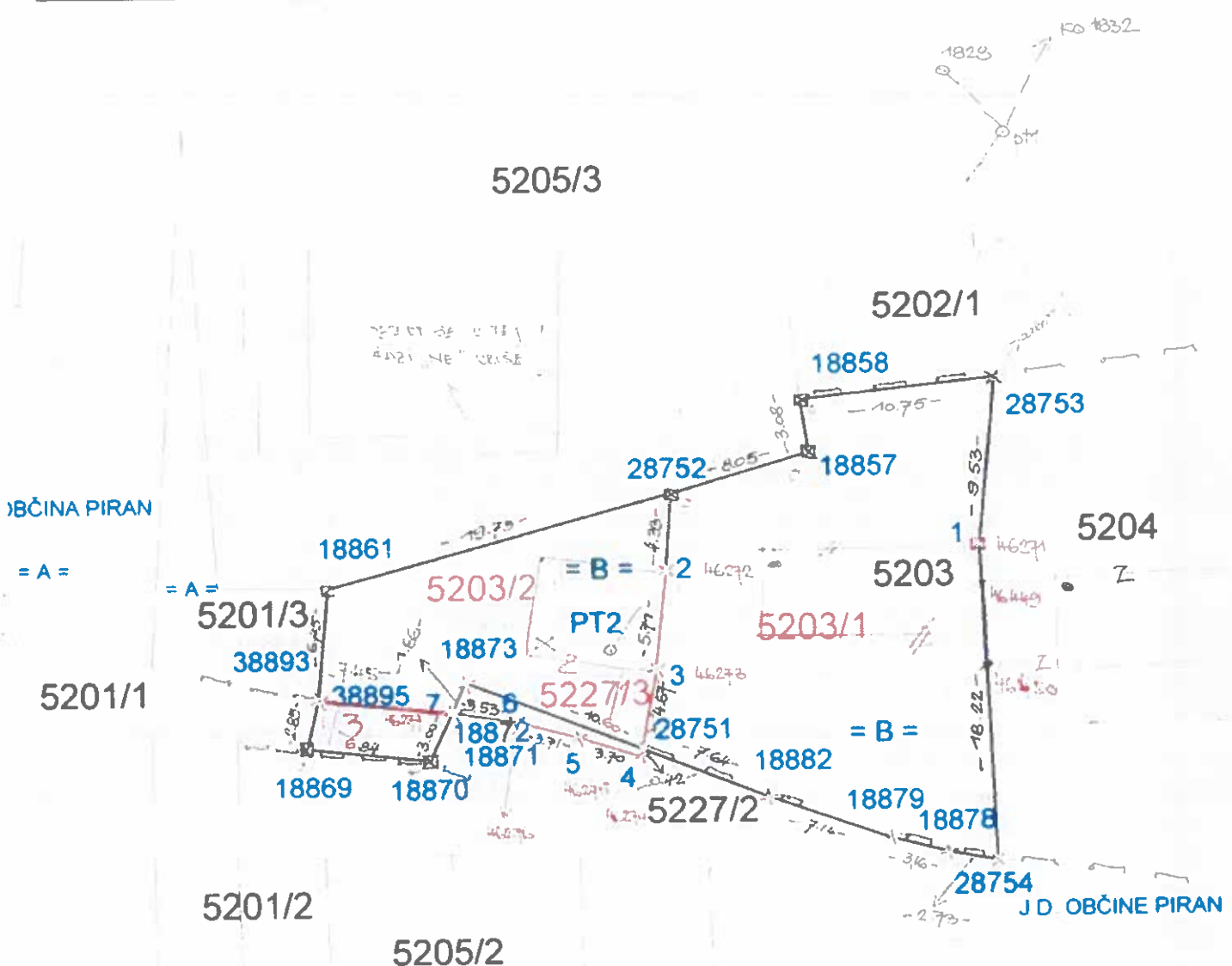
Sonja Ristanović

Vročiti:

1. Upravni enoti Piran, s spisom in naročilom, da vroči po en izvod te odločbe;
2. Odvetniška družba Čeferin o.p., Taborska c. 13, Grosuplje
3. Odvetnik Dušan Stojanović, Prešernova ul. 2, Maribor

SKICA TERENSKE MERITVE

KATASTRSKA OBCINA	PORTOROŽ	MERILO	1 : 500	izdelal dne	Ime in priimek
STEVILKA VLOGE	123 / 2003	IDPOS		26 08 2004	VACLAV LOVIŠČEK



Z - meja s sosednjim parcelom
 R - bod kotežni delovne točke
 P - obsegi, notee kotežni
 J - smeri strani merila



OTTC



Številka: 90312-1027/2004/-9
Datum: 02.12.2004

K O : 2631 Portorož
IDPOS 6861

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Koper izdaja na podlagi 21. člena Zakona o geodetski dejavnosti - ZgeoD (Ur. l. RS št. 8/2000 in 110/2002 - ZGo-1), 7. člena Uredbe o določitvi Območnih geodetskih uprav Geodetske uprave Republike Slovenije, njihovih območij in sedežev (Ur. l. RS št. 49/2000) na zahtevo lastnika:

6320 Portorož

v postopku ureditve mej in parcelacije naslednjo

ODLOČBO

1. V katastrski občini 2631 Portorož so se uredile meje oziroma deli mej med parcelo št. 5203 in parcelami št. 5204, 5227/2, 5205/2, 5201/1, 5201/3, 5205/3, 5202/1.

Urejene meje potekajo med zemljiškokatastrskimi točkami kot je to označeno na grafičnem prikazu. Urejene meje oziroma deli mej so označeni z debelejšo linijo. Grafični prikaz je sestavni del tega izreka.

2. V katastrski občini 2631 Portorož se je parcela št. 5203 v postopku spreminjanja mej - parcelacija, delila.

Parcela št. 5203 se je delila v parcele št. 5203/1, 5203/2, 5203/3.

Nove parcele, njihove meje in zemljiškokatastrske točke po katerih te meje potekajo, so razvidne iz grafičnega prikaza, ki je sestavni del tega izreka.

OBRAZLOŽITEV:

Pooblaščenec GGS d.o.o., Vojkovo nabrežje 23, 6000 Koper je po pooblastilu lastnikov parcel dne 16.09.2004 vložil zahtevo št. 90312-1028/2004-1 za parcelacijo in ureditev meje za parcelo št. 5203 k.o. 2631 Portorož. Postopek parcelacije in postopek ureditve meja parcel sta se skladno določilom 2. odstavka 46. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE (Ur. l. RS, št. 52/2000 in 87/2002 - SPZ) izvedla skupaj, stranka je priložila enoten elaborat.

Skladno določili 1. odstavka 27. člena Zakona o geodetski dejavnosti strokovna dela in postopke v zvezi z nalogami geodetske službe, ki jih zakon opredeljuje kot geodetske storitve, lahko izvajajo le geodetska podjetja, ki pridobijo dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev. Priložen elaborat je izdelalo podjetje, ki izpolnjuje navedene pogoje - GGS d.o.o., Vojkovo nabrežje 23, 6000 Koper (št. dovoljenja 0116), elaborat je potrdil odgovorni geodet Korado Pucer, inž. geod.

Na osnovi 1. odstavka 46. člena ZENDMPE morajo biti pred izvedbo delitve parcel urejene meje parcel, ki se jih dotika nova meja, ki nastane z delitvijo, tako je dne 26.08.2004 geodet Vaclav Lovišček na terenu izvedel mejno obravnavo, ki so se je udeležili lastniki obravnavanih parcel, kot je razvidno iz zapisnika mejne obravnave.

Po določilih 15. člena ZENDMPE se meje parcel uredijo v upravnem postopku, kjer mora biti ugotovljeno soglasje lastnikov predmetnih parcel o poteku označene meje.

Iz zapisnika mejne obravnave je razvidno, da vsi prisotni lastniki parcel soglašajo s potekom meje, kot so bile označene na mejni obravnavi. Skladno 3. odstavku 26. člena ZENDMPE se lahko lastnik ob vložitvi ali po vložitvi zahteve za uvedbo postopka ureditve meje odpove pravici do vabljenja po 1. odstavku istega člena in se brez posebnega vabila izjavi o tem ali soglašajo s potekom meje, kot je bila označena z mejniki.

V tem postopku so bile ob vložitvi zahteve podane take izjave s strani:



Parcelacija je bila izvedena v skladu z določili 45. člena ZENDMPE tako, kot je prikazano v priloženem elaboratu.

Po ugotovitvi dejanskega stanja je bilo na podlagi 32. in 49. člena ZENDMPE odločeno, kot je navedeno v izreku odločbe.

Iz grafičnega prikaza je razvidna razporeditev zemljiškokatastrskih točk, ki so oštevilčene. Parcele so označene s parcelnimi številkami. Meje oziroma deli mej, ki postanejo s to odločbo dokončni, so na grafični prilogi označeni z debelejšo linijo.

Po pravnomočnosti te odločbe bo Območna geodetska uprava Koper izdala obvestilo o površini za spremenjene in novo nastale parcele iz te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni od njenega prejema. Pritožba se vložijo pisno ali da ustno na zapisnik, oziroma pošlje priporočeno po pošti na naslov Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Koper, Cankarjeva ulica 1, 6000 Koper.

O pritožbi odloči Ministrstvo za okolje, prostor in energijo. Pritožbo je potrebno kolkovati po tar. št. 2 ZUT Zakona o upravnih taksah - ZUT (Ur. l. RS, št. 8/2000) v znesku 3400.00 SIT.

Taksa za zahtevo in odločbo po tarifni številki 1 in 3 ZUT je plačana in uničena na vlogi.

Odločbo sestavlja 4 strani.

Postopek je vodil: Istok Dolenc

Po pooblastilu direktorja
Območne geodetske uprave Koper
Istok Dolenc, univ. št. 112/04 geod

ODLOČBO VROČITI:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.



03-12-2004

Območna geodetska uprava
Koper, št. 05-01-2005
Vodja službe

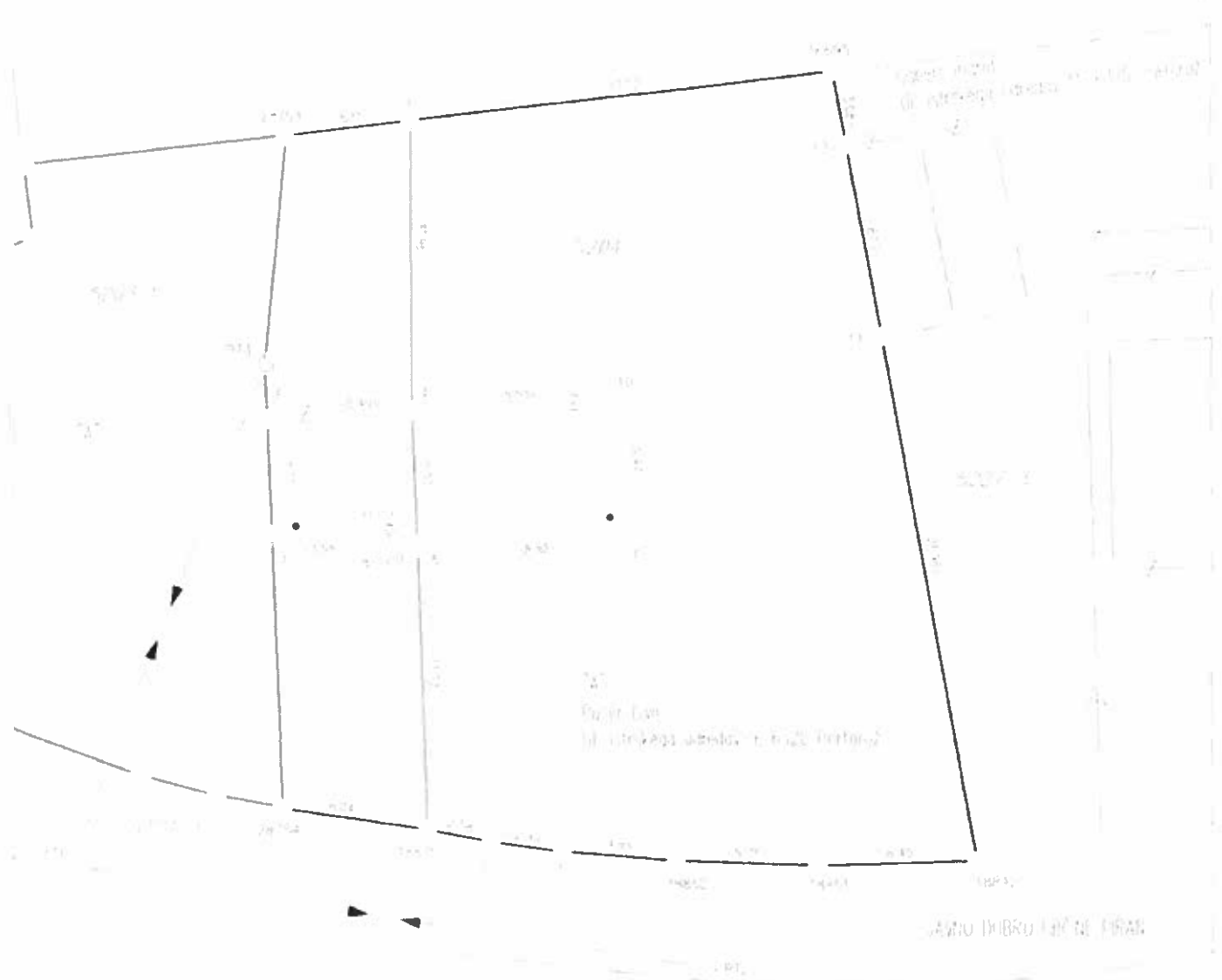
Po pravnomočnosti:

- Okrajno sodišče v Piranu, Zemljiška knjiga
- arhiv (tu)

[Illegible]		[Illegible]	
[Illegible]	[Illegible]	[Illegible]	[Illegible]
[Illegible]	[Illegible]	[Illegible]	[Illegible]

[Illegible]

Terzo Area in via
 di strada [illegible] 15.500 [illegible]



CANTIERE DI STRADA



Šifra: 02112-425/2006-8
Datum: 29.03.2006

K.o.: 2631-Portorož
IDPOS: 7099

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Koper izdaja na podlagi 21. člena Zakona o geodetski dejavnosti - ZgeoD (Uradni list RS št. 8/00 in 110/02-ZGO-1) in 7. člena Uredbe o določitvi območnih geodetskih uprav Geodetske uprave Republike Slovenije, njihovih območij in sedežev (Uradni list RS št. 49/00) na zahtevo, ki jo je vložil

v postopku ureditve meje, parcelacije in spremembe vrste rabe naslednjo

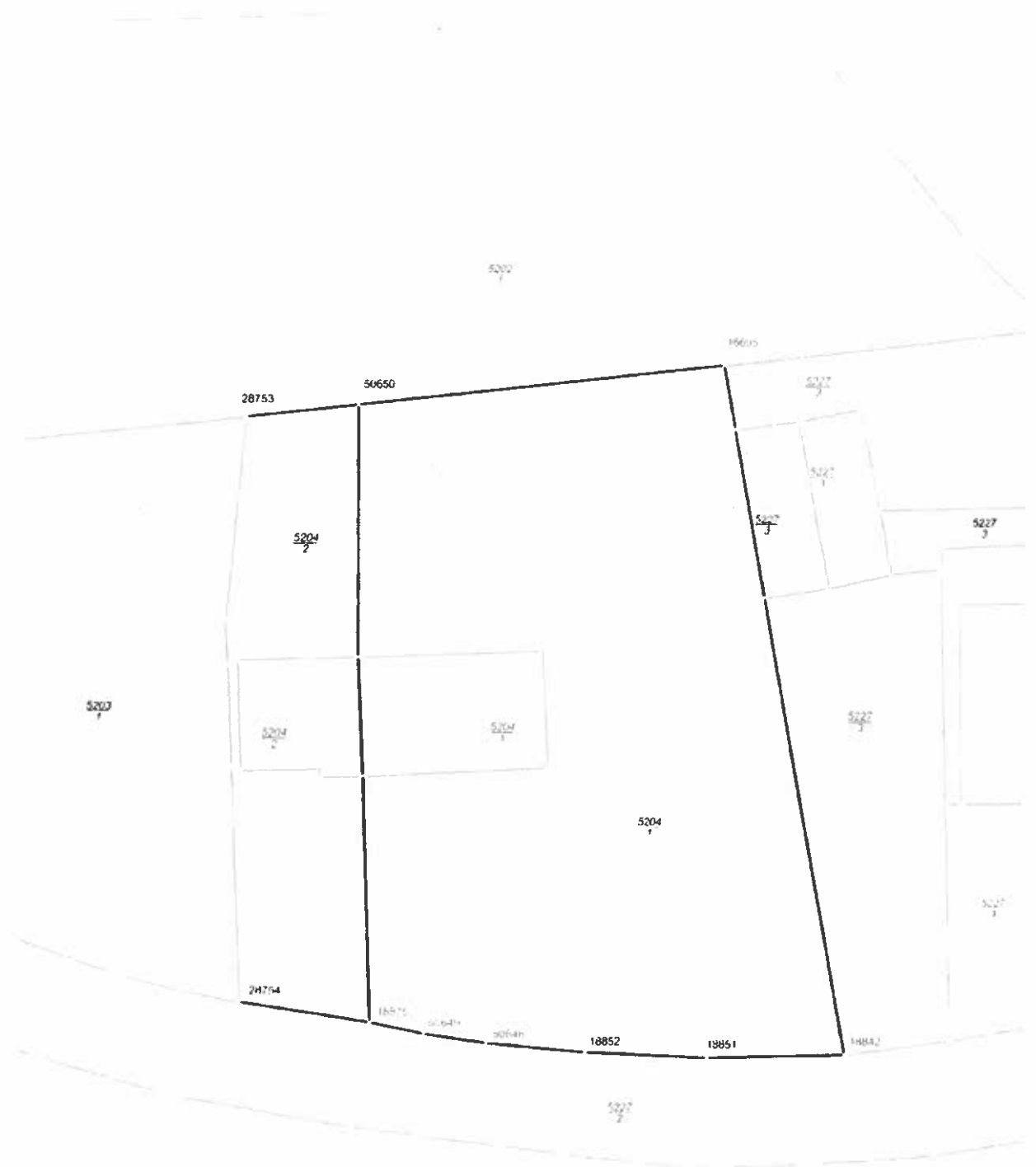
ODLOČBO

1. Meje med parcelo 5204 ter sosednjimi parcelami 5202/1, 5227/2 in 5227/3 v katastrski občini 2631-Portorož so urejene.

Parcela 5204 v katastrski občini 2631-Portorož se v postopku parcelacije ukine oz. spremeni in nastanejo nove parcele, kot sledi:

parcele pred parcelacijo	parcele po parcelaciji
5204	5204/1 in 5204/2

Meje med zgoraj navedenimi parcelami potekajo po zemljiškokatastrskih točkah tako, kot so navedene v grafičnem prikazu. Te meje so označene poudarjeno.



28753

50650

19605

5201
2

5207

5208

5209

5227
3

5203
1

5204

5205

5222

5204
1

28754

18575

20640

20640

18852

18851

18842

5202

V postopku spremembe vrste rabe se ugotovi novo stanje, kot sledi:
5204/1 stan.stavba, 5204/1 dvorišče, 5204/2 stan.stavba, 5204/2 dvorišče

2. Stroškov postopka ni

Obrazložitev:

Je po pooblaščenju GGS, Koper dne 28.02.2006 na Območni geodetski upravi Koper vložil zahtevo za uvedbo postopka ureditve meje, vpis novih parcel in njihovih mej in spremembo vrste rabe šifra 02112-425/2006-1 za parcelo 5204 v katastrski občini 2631-Portorož.

Zahtevi je bil priložen elaborat, ki ga je, po določbah Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot - ZENDMPE (Uradni list RS, št. 52/00 in 87/02-SPZ) in Pravilnika o urejanju in spreminjanju mej parcel ter o evidentiranju mej parcel v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 1/04), izdelalo geodetsko podjetje GGS d.o.o., Vojkovo nabrežje 23, ki ima dovoljenje za opravljanje geodetskih storitev. Elaborat je potrdil odgovorni geodet Korado Pucer, dipl.inž.geod.

Po določbi 15. člena ZENDMPE se meje v upravnem postopku ureditve meje urejajo na podlagi soglasja lastnikov in na podlagi podatkov zemljiškega katastra.

Kot stranke v postopku so sodelovali:

parcela	lastniki oz. upravljalci parcel
5227/2	JD - Občine Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran
5227/3	
5202/1	
5204	

Po preizkusu zahteve v skladu s 25. in 48. členom ZENDMPE geodetska uprava ni zavmila oz. zavrgla zahteve ter ugotovila, da so vsi navedeni lastniki parcel na podlagi 26. člena ZENDMPE podali pisne izjave, da se strinjajo s potekom meje kot je bila označena na mejni obravnavi.

144. člen Zakona o splošnem upravnem postopku - ZUP-UPB2 (Uradni list RS št. 24/06) določa, da lahko organ v skrajšanem ugotovitvenem postopku takoj odloči o stvari, če se da dejansko stanje v celoti ugotoviti na podlagi dejstev in dokazov, ki jih je navedla oziroma predložila stranka v svoji zahtevi. Obravnavano dejansko stanje je bilo v upravnem postopku v celoti ugotovljeno, saj so zgoraj navedeni lastniki parcel že ob vložitvi zahteve za uvedbo postopka ureditve mej predložili svoje izjave o strinjanju s potekom meje, kot je bila izmerjena na mejni obravnavi na terenu, zato je upravni organ odločil o zadevi v skrajšanem postopku.

Meje parcel 5204 so bile urejene v tem in v predhodnem postopku ureditve meje (odločba šifra 90312-1027/2004-10 z dne 03.12.2004, ki jo je izdala Območna geodetska uprava Koper). Na podlagi predhodno urejenih mej (46. člen ZENDMPE) je geodetsko podjetje izvedlo delitev parcele 5204 v katastrski občini 2631-Portorož.

Parcelacija se je izvedla na željo in pod pogoji, ki jih je navedel lastnik predmetne parcele.

Postopek spremembe vrste rabe je geodetsko podjetje izvedlo na parceli 5204 v katastrski občini 2631-Portorož v skladu s 94. členom ZENDMPE in z določili Pravilnika o vodenju vrst rabe v zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št.41/82).

V postopku spremembe vrste rabe je bil odmerjen objekt.

Na podlagi 113. člena ZUP-UPB2 stroškov postopka ni.

Glede na navedeno je bilo v skladu s členi 32, 49 in 94 ZENDMPE in členom 113 ZUP-UPB2 odločeno kot je razvidno v izreku te odločbe.

Po dokončnosti te odločbe bo geodetska uprava vpisala nove in meje urejene v tem postopku ter izdala obvestilo o površini parcel, ki imajo vse meje dokončne in za spremenjene parcele.

Pouk o pravnem sredstvu:

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni od njenega prejema. Pritožba se vloži pisno ali da ustno na zapisnik, oziroma pošlje priporočeno po pošti Območni geodetski upravi Koper s sedežem Cankarjeva ulica 1, Koper. O pritožbi odloča Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah - ZUT-UPB2 (Uradni list RS št. 114/05) v znesku 3400 SIT.

Taksa za vlogo in odločbo po tarifnih številkah 1 in 3 ZUT-UPB2 je plačana in uničena na vlogi.

Postopek vodil: Aleš Novak
višji svetovalec III



Vročiti osebno:

1. [Redacted]
 2. [Redacted]
 3. [Redacted]
 4. [Redacted]
 5. [Redacted]
- Po d
6. [Redacted]
 7. [Redacted]

PROJEKT: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož**

POBUDNIK/NAROČNIK: **REAL INTEGRAL d.o.o.**
Vrvarska ulica 5, 2000 Maribor

IZVAJALEC: **Arhitektka Sonja Škodnik s.p.**
Bošamarin 15c, 6000 Koper

NAČRTOVALEC ELABORATA: **Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh.**
ZAPS 1094 PA PPN

ŠTEVILKA ELABORATA: **03/22**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE: **Maj 2022**

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA NA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	✓		
<p>Opombe:</p> <p>Obravnavano območje se ureja s:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spremembami in dopolnitvami 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, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06, 20/10), Uredba (Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08 – v nadaljevanju plan). - s Prostorsko ureditvenimi pogoji (PUP) za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S 6/3), Ur. objave št. 9/94, 23/97; v nadaljevanju PUP) – v nadaljevanju PUP); <p>Obravnavano območje 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.</p>			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.			✓
<p>Opombe:</p> <p>Glede na namembnost in dejansko rabo širšega območja gradnja nima vpliva na javni interes. Širše obravnavano območje je že pozidano s stanovanjsko gradnjo ter komunalno opremljeno, kar ne vpliva na cilje prostorskega razvoja občine.</p>			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.			✓
<p>Opombe:</p> <p>Sosednja zemljišča so že pozidana, tako da predvidena pozidava ne bi vplivala oz. zmanjšala pozidavo sosednjih zemljišč.</p>			
Kriterij	Ocena skladnosti		

	DA	NE	NIMA VPLIVA
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	✓		
Opombe: 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.			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	✓		
Opombe: Ostala določila prostorskega akta ostanejo v veljavi. Predvidena gradnja ne bo odstopala od drugih določil PUP-a niti od pretežno prisotnih objektov.			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✓		
Opombe: Sosednja zemljišča so že poseljena s stanovanjsko gradnjo. Predvidena gradnja bo zapolnila obstoječo prostorsko vrzel in ne bo spremenila načrtovanega videza območja.			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.			✓
Opombe: Predvidena gradnja bo zapolnila obstoječo prostorsko vrzel in ne bo spremenila načrtovanega videza območja.			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
Opombe: 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. V obravnavanem primeru bi se zapolnilo obstoječo vrzel med že zgrajenimi stanovanjskimi objekti ter saniralo sedaj zapuščen in degradiran prostor, kateri pa je že komunalno opremljen z cesto in ostalo infrastrukturo.			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.			✓
Opombe: Predlagana odstopanja niso v nasprotju s pravnimi režimi. Na območju ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA

Fizične lastnosti zemljišča, nepreimerna parcelana 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.	✓		
<p>Opombe:</p> <p>Kakor je razvidno je tekom let prišlo do neprimerne parcelacije in posledično pozidanosti sosednjega zemljišča. Iz urbanističnega in prostorskega vidika obravnavano območje bi zapolnilo sedanj 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.</p>			

Za elaborat lokacijske preveritve, ki se izvaja za območje parcel št. 5204/1 in 5203/1, obe k.o. Portorož, se pridobi mnenja nosilcev urejanja prostora in javno razgrne.

Piran , december 2022

OBČINSKI URBANIST:
Ana Pantelin, univ.dipl.inž.kraj.arh.





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja jadranskih rek z morjem

Pristaniška 12, 6000 Koper

T: 05 662 26 40

E: gp.drsv-kp@gov.si

www.dv.gov.si

Številka: 35028-168/2022-2

Datum: 17. 1. 2023

Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2), 299. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdri-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

M N E N J E

s področja upravljanja z vodami o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za parcele številka 5203/1 in 5204/2, obe k. o. 2631-Portorož, v občini Piran

Elaborat lokacijske preveritve za parcele številka 5203/1 in 5204/2, obe k. o. Portorož, v občini Piran (v nadaljevanju: Elaborat), ki ga je izdelala Arhitektka Sonja Škodnik s.p., Bošamarin 15c, 6000 Koper, pod št. 03/22, v maju 2022, je skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami, pod naslednjimi pogoji:

1. po podatkih uradnih evidenc (Atlas voda) se obravnavano območje nahaja na erozijsko/plazljivo ogroženem terenu. Gradnja bo možna le na podlagi izdelanega ustreznega geološko geomehanskega poročila, na podlagi katerega bo opredeljena stopnja tveganja za načrtovane posege ter določeni ukrepi za zagotovitev zaščite pred erozijo in ukrepi za zagotovitev stabilnosti terena,
2. s projektnimi rešitvami bo treba zagotoviti, da zaradi kakršnihkoli posegov v prostor bistvenega vpliva na vodni režim in stanje voda ne bo,
3. zaradi lege objekta na ogroženem območju bo treba pridobiti projektne pogoje/mnenje naslovnega organa

Obrazložitev

Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, je naslovni organ po e-pošti dne 20. 12. 2022 pozvala, da v skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2 in 299. členom ZUreP-3 poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti Elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2.

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljavec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih po določbah tega zakona.

Območje lokacijske preveritve, s površino 586,00m², obsega zemljišča s parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož. Nahaja se na območju obstoječe individualne pozidave v Luciji. Na jugu je omejeno z Ulico Istrskega odreda. V okolju prevladuje gosta stanovanjska zazidava. Teren je nagnjen, strm in se spušča s severa proti jugu. Trenutno je območje v zaraščanju, degradirano in ni v rabi, na njem pa že od leta 2007 stoji delno izvedena gradnja temeljev in kletne etaže predvidenega večstanovanjskega objekta. Objekt ima delno že izvedene priključke na gospodarsko javno infrastrukturo ter zametke podpornih dvoriščnih zidov. Za gradnjo večstanovanjskega objekta je bila namreč že izdelana PGD projektna dokumentacija, ki je bila podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Le-to je bilo kasneje na podlagi pritožbe mejašev razveljavljeno in sicer zaradi neusklajenosti gradnje z določili veljavnega prostorskega akta.

Namen lokacijske preveritve je doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu (druga alineja 127. člena). Preverja se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi naslednjih objektivnih okoliščin: 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 (prva alineja 2. odstavka 129.člena).

Za obravnavani parceli št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož se predlaga individualno odstopanje od prostorskih ureditvenih pogojev (PUP) za stanovanjsko območje v Luciji 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). Območje bi se namenilo gradnji večstanovanjskega objekta. Območje je komunalno opremljeno, predvidena je priključitev na javno vodovodno, elektroenergetsko in kanalizacijsko omrežje.

Po podatkih uradnih evidenc (Atlas voda) se obravnavana lokacija nahaja na erozijsko/plazljivo ogroženem območju, kjer je z vidika upravljanja z vodami treba preveriti možnost varnega temeljenja in odvajanje odpadnih voda na podlagi ustreznih geološko geomehanskih raziskav, kot izhaja iz prej navedenih pogojev gradnje.

Gradnja objekta je na obravnavanem območju z vidika upravljanja z vodami možna ob upoštevanju usmeritev za gradnjo, ki bodo izhajale iz ustrezno izdelanega geološko geomehanskega poročila.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:

Vlasta Jankovič, univ.dipl.inž.grad.
Podsekretarka



Vodja sektorja

Rok Velišček, univ.dipl.inž.vki
Sekretar

Vročiti:

1. Stranki: Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran (priporočeno s povratnico)
2. Občina Piran, ga. Ana Pantelin, po e-pošti: ana.pantelin@piran.si
3. Direkcija RS za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje (po e-pošti: gp.drsv@gov.si)



ELEKTRO PRIMORSKA, d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19 - spremembe in dopolnitve EZ-1B) in Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/17) ter na podlagi vloge št. 3505-0042/2022 z dne 21. 12. 2022 izdaja



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINA PIRAN
TARTINIJEV TRG 2

6330 PIRAN - PIRANO

Prejeto: 05.01.2023	DM.:
Šifra zadeve:	Pril.:
	Vred.:

Mnenje k lokacijski preveritvi št. 3396

I. UVODNE UGOTOVITVE

K dokumentaciji: Lokacijska preveritev na parceli 5203/1 in 5204/2 k.o. Portorož

Naročnik: OBČINA PIRAN, TARTINIJEV TRG 2, 6330 PIRAN – PIRANO

Katastrska občina	Parcelne številke
2631 - PORTOROŽ	5203/1, 5204/2

Predvideni objekti:

- Stanovanjski objekt

Ostale uvodne ugotovitve:

Ob južnem robu obravnavanega področja poteka elektroenergetska infrastruktura. V JV robu pa PSRO iz katerega bo možno napajati omenjeno gradnjo.

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

Zahteve glede predstavitve obstoječih elektroenergetskih objektov

1. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablovodov pri pristojni območni enoti družbe Elektro Primorska, d.d.
2. Na mestih križanj in približevanj gradbenih del z elektroenergetskimi vodi in napravami bo potrebno gradbena dela prilagoditi pogojem, ki jih predpisuje:
3.
 - 465. In 468. člen Energetskega zakona EZ-1 (Ur. L. RS št. 17/14) glede varovalnih pasov elektroenergetskega omrežja,
 - Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju, Ur. l. RS 70/96 velja za območje bivanja s posebnimi ukrepi varstva pred sevanjem. Območja bivanja



- spadajo v I. območja varstva pred elektromagnetnimi sevanji za katera veljajo strožja merila, kot za II. Območje varstva pred elektromagnetnimi sevanji, kamor spadajo območja brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi proizvodni dejavnosti,
- Tipizacija elektroenergetskih kablovodov za napetost 1 kV, 10 kV in 20 kV (Tipizacija DES, januar 1981),
 - Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov, ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l.RS št. 101/10),
 - Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev nadzemnih elektroenergetskih visokonapetostnih vodov izmenične napetosti 1 kV do 400 kV
 - Pravilnik o tehničnih normativih za gradnjo nadzemnih elektroenergetskih vodov, Ur. l. SFRJ št. 51/73 (za niskonapetostne vode).
4. V primeru predstavitev obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, ki so v lasti ali upravljanju družbe Elektro Primorska, d.d., mora investitor pridobiti overjene služnostne pogodbe z lastniki zemljišč za omenjene naprave, kjer je navedeno, da ima družba Elektro Primorska, d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanje omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
5. Varovalni pas elektroenergetskih omrežij je zemljiški pas ob elektroenergetskih vodih in objektih, v katerem se smejo graditi drugi objekti in naprave ter izvajati dela, ki bi lahko vplivala na obratovanje omrežja, le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od vodov in objektov tega omrežja. Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša:
- 6.
- za nadzemni vod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 10 m;
 - za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 1 m;
 - za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m;
 - za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 20/0,4 kV - 2 m
7. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov), je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
8. Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.

III. TEHNIČNI POGOJI

1. V primeru izgradnje predvidenih objektov in napajanja le-teh z električno energijo bo po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje energetske infrastrukture potrebno na osnovi 147. člena Energetskega zakona EZ-1 (Ur. L. RS št. 17/14) in 4. člena Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur. L. RS št. 126/07, 1/08 popr., 37/11 - odl. US in 17/14 - EZ-1) pridobiti soglasja za priključitev za vsak posamezen objekt, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.



IV. OSTALI POGOJI

1. Vsa projektiranja in gradnje je potrebno izvesti v skladu z elektroenergetskim soglasjem za priključitev, ki ga je potrebno predhodno pridobiti od pristojnega upravljavca distribucijskega omrežja in s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje električne energije (SONDO) (Ur.l. RS št. 41 z dne 30.5.2011).

Nova Gorica, 3. 1. 2023

IZH-00026/2023

Pripravljen/a:


BRANKO DEBERNARDI

Direktor distribucijske enote:


DRAGO MARŠIČ, univ. dipl. inž. el.

Poslano:

- OBČINA PIRAN, TARTINIJEV TRG 2, 6330 PIRAN - PIRANO
- Vodja oddelka RG Koper
- Arhiv

ELEKTRO PRIMORSKA,
PODJETJE ZA DISTRIBUCIJO
ELEKTRIČNE ENERGIJE d.d.
NOVA GORICA, Erjavčeva 22
47

Datum oddaje: 3.1.2023
Vpisna številka: _____
Arhiv: _____
Vrednota: _____

V Piranu, dne 29.12.2022
Št.: 22002267-5-2022

REAL INTEGRAL d.o.o
Vrvarška ulica 5
2000 Maribor

Zadeva: mnenje k lokacijski preveritvi
Naročnik: REAL INTEGRAL, d.o.o., Vrvarška ulica 5, 2000 Maribor
Objekt (področje): Portorož
Parcelna št.: 5203/1 in 5204/2
Katastrska občina: 2631 - Portorož

Na vašo vlogo z dne 20.12.2022 za izdajo mnenja za primer lokacijske preveritve na območju Občine Piran, vam na podlagi 7. člena Odloka o preoblikovanju Komunalno stanovanjskega podjetja Piran v Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. in ustanovitvi Javnega podjetja OKOLJE Piran d.o.o. (Ur. objave, št. 6/95) v povezavi s 16. točko prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Ur. list RS, št. 199/2021, v nadaljevanju GZ-1), v povezavi s 138. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21) ter na osnovi 2. odst. 23. člena Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17) in na osnovi 25. Člena odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. Objave št.31/2018) ter Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran (Uradni list Republike Slovenije, št. 5/2012) in na osnovi predložene dokumentacije – elaborat lokacijske preveritve št. 03/2022, ki jo je izdelalo podjetje Arhitektka Sonja Škodnik s.p., Bošamarin 15c, 6000 Koper, v mesecu maju 2022, izdajamo:

MNENJE K LOKACIJSKI PREVERITVI

Območje/objekt na parceli št. 5203/1 in 5204/2, k.o. Portorož:

1. Upoštevati je mešan sistem odvajanja odpadnih in padavinskih voda.
2. Fekalne in meteorne vode je ločeno priključiti na jašek javne mešane kanalizacije.
3. Obstoječo priključno cev je potrebno odstraniti in izvesti nov priključek na globini cca 50 cm od kote pokrova jaška javne mešane kanalizacije ter povečati premer cevi.
4. Odtoke vod nastalih na parkirnih površinah vkopane garaže je speljati preko lovilca olj v meteorno kanalizacijo.
5. Upoštevati je treba ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Zbirno mesto komunalnih odpadkov in prevzemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila (v območju do 5.00 m od javne poti, ki poteka po javni poti Občine Piran; transportna pot poteka po parceli št. 5227/2; cesta pod obravnavanim objektom.
6. V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji.
7. V projektni dokumentaciji je potrebno izdelati načrt odvajanja odpadnih in meteornih vod ter lokacijo prevzemnega mesta za odpadke.

Postopek vodil:
Ernest Brožič
Referent za kataster:



Gašpar Gašpar - Mišič
Direktor družbe:



Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. - Azienda pubblica OKOLJE Pirano, s.r.l.

Arze-Arse 1B, 6330 Piran-Pirano | T: 05/61-750-00 | F: 080/98-15 | E: info@okoljepiran.si | www.okoljepiran.si

Družba je vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Kopru pod št. št. 10095310 | Višina osnovnega kapitala: 2.458.988,50 EUR | Matična št.: 5105633 | ID št. za DDV: S173819374



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Ana Vidmar
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 4579180D000000067517
Potek veljavnosti: 17. 12. 2025
Čas podpisa: 10. 01. 2023 18:28
Št. dokumenta: 35038-287/2022-2550-3

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran/Pirano

OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

Prejeto: 11.01.2023	DM:
Šifra zadeve:	Pril.:
	Vred.:

Številka: 35038-287/2022-2550-3
Datum: 10. 01. 2023

Zadeva: Mnenje na Elaborat lokacijske preveritve za določitev individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev določenih za parcele številka 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož (ID: 3334)
Zveza: Vloga z dne 20. 12. 2022

Na podlagi 299. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) in v povezavi z petim odstavkom 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev določenih za parcele številka 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni:

- da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-2,
- da digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu s Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev.

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Piran je dne 20. 12. 2022 pozvala ministrstvo za podajo mnenja o ustreznosti elaborata. Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Arhitektka Sonja Škodnik s.p., Bošamarin 15c, 6000 Koper. Pooblaščen prostorski načrtovalec je Sonja Škodnik, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1094 PA PPN.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za namen individualnega odstopanja od PIP določenih za parcele številka 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	3334

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

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2 ministrstvo na poziv občine izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. 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:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča s parcelno številko 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, velikosti 586,00m². Območje se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) S 7/6. Teren je nagnjen, strm in se spušča iz severa proti jugu. Trenutno je območje v zaraščanju, degradirano in ni v rabi, na njem pa že stoji delno izvedena gradnja temeljev in kletne etaže predvidenega večstanovanjskega objekta, že od leta 2007. V okolišju prevladuje gosta zazidava in obravnavano zemljišče predstavlja prazen prostor in izstopa iz prostora glede na sosednjo stanovanjsko zazidavo. Etažnost objektov je večinoma P+1+M, zaradi nagnjenega terena ima veliko stavb tudi delno vkopane kleti.

Na območju lokacijske preveritve so v veljavi:

- 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, 26/04 in 36/04)
- Prostorski ureditveni pogoji za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S 6/3), Ur. objave št. 9/94, 23/97; v nadaljevanju PUP).

Za obravnavani parceli št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož, se predlaga 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 elaboratu so podana pojasnila, da je na obravnavanem primeru 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). Nadalje elaborat predlaga, da se na obravnavanih parcelah dopusti, zaradi objektivnih okoliščin –neprimerne parcelne strukture, pozidanost in raba sosednjih zemljišč, gradnja večstanovanjskega objekta.

Pobuda za lokacijsko preveritev je podana za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev. Na podlagi 129. člena ZUreP-2 so taka odstopanja dopustna, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. V elaboratu je navedeno, da so to »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«. Podano je pojasnilo, da je v preteklosti do leta 2006 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. 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., katero 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 na podlagi pritožbe sosedov mejašev parc. št. 5205/3, k.o. Portorož. pritožbi, so poleg ostalega, sosedje navajali, da je bilo gradbeno dovoljenje podjetja Real Integral d.o.o., pridobljeno nezakonito, saj je bilo pridobljeno kot nadomestna gradnja že obstoječega objekta na parceli. Tu ne bi bilo nič spornega, če ne bi te nadomestne gradnje »izrabil« že lastnik na parceli, št. 5204/1, k.o. Portorož. V odločbi št. 35108-351/2007-6-BM, z dne 19.02.2008, upravni organ navaja da: en objekt je lahko nadomeščen samo z enim nadomestnim objektom, ob upoštevanju določil PUP, ki povsem jasno pove, kdaj se lahko izda gradbeno dovoljenje za nadomestno gradnjo. Predvsem je jasno, da se nadomestni objekt lahko zgradi namesto celotnega obstoječega objekta, ki se ga more tudi v celoti porušiti pred izdajo uporabnega dovoljenja za nadomestni objekt (11. člen PUP). Kakor je razvidno je tekom let 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. Glede na navedeno, ministrstvo meni, da so bile objektivne okoliščine ustrezno pojasnjene.

Zraven navedenega je potrebno utemeljiti še upoštevanje pogojev, kot jih določa četrti odstavek 129. člena ZUreP-2. Za ta del elaborata ministrstvo meni, da je pripravljen v skladu z določbami 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:

Splošno

- Podatki vsebine tekstualnega dela elaborata niso skladni s standardom PDF/A-2b (odprto za branje, kopiranje, tiskanje).
- Navedba namena ni v skladu s 136. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP.

Grafični del

- Sloj *Izvorno_obmocje_shp* ni priložen

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

- Območje lokacijske preveritve naj bo pripravljeno kot polygon in ne polygon ZM:

FID	Shape	FID_1	TIP	POV
0	Polygon ZM	0	0	567,2

3. Zaključek

Na podlagi navedenega ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-2. Kljub navedenemu, pa ministrstvo občino poziva, da pred sprejemom lokacijske preveritve, odpravi nepravilnosti navedene v točki 2.2. tega mnenja.

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 izvaja naloge v postopkih lokacijske preveritve. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

Sprejeti sklep o lokacijski preveritvi se 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.

Pri odgovoru se sklicujte na številko dokumenta: 35038-287/2022-2550-3.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Boštjan Jerebic
Vodja oddelka

Ana Vidmar
Vodja sektorja za prostorsko načrtovanje



Vročiti:

- OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran/Pirano, obcina.piran@piran.si - ePošta



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za gospodarstvo in turizem - Ufficio economia e turismo

Številka : 3711-0364/2022-4
Numero :

Pism : 16.1.2023
Pirano :

Občina Piran, občinska uprava, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21-ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in 32. ter 39. člena Odloka o občinskih cestah v Občini Piran (Uradne objave »Primorskih novic« Koper, št. 2/04 in 35/07, Ur. l. RS, št. 40/11), v postopku izdaje mnenja k Elaboratu lokacijske preveritve za parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, za poseg v varovalni pas občinske ceste in izvedbo priključka na občinsko cesto, na podlagi vloge stranke Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran izdaja naslednje

MNENJE K LOKACIJSKI PREVERITVI

I.

Uvodne ugotovitve

Ob pregledu priloženega Elaborata lokacijske preveritve za parcele št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, št. 03/22, maj 2022, se je ugotovilo da:

- se predvideni poseg nahaja v varovalnem pasu občinske javne poti JP 812001 Ulica Istrskega odreda (do HŠ 3) in
- se obravnavani parceli s parkiriščem priključujeta na javno pot JP 812001 Ulica istrskega odreda (do HŠ 3).

V Elaboratu lokacijske preveritve je predvidena dopustitev nove gradnje v Luciji na območju, ki se ureja z Prostorskimi ureditveni pogoji za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S 6/3), Ur. objave št. 9/94, 23/97; v nadaljevanju PUP). Lokacijska preveritev predvideva odstopanje od 9. člena PUP, ki določa vrsto dopustnih gradenj oz. drugih del. Ostali deli PUP-a se ne spreminjajo.

II.

Obstoječe stanje

Parceli, št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, sta edini nepozidani parceli ob Ulici Istrskega odreda. Trenutno se na teh dveh parcelah nahaja začeta gradnja – temelji in kletni zidovi objekta in zametki podpornih zidov. Parceli sta zapuščeni in v zaraščanju.

Dostop in dovoz na parceli je z javne poti JP 812001 Ulica Istrskega odreda (do HŠ 3), v kateri se nahajajo tudi vodi GJI.

III.

Mnenje se izdaja pod sledečimi pogoji:

- 1. To mnenje ne nadomešča gradbenega dovoljenja ali lokacijske informacije pristojnega upravnega organa.**

2. Upošteva se Elaborat lokacijske preveritve za parcele št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, št. 03/22, maj 2022, ki ga je izdelala Arhitektka Sonja Škodnik s.p., Bošamarin 15C, 6000 Koper in določbe Prostorskih ureditvenih pogojev za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S 6/3), Ur. objave št. 9/94, 23/97.
3. Pred vložitvijo zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja, če se bo za načrtovani poseg pridobivalo gradbeno dovoljenje, ali pred izvedbo ureditev na podlagi priložene lokacijske preveritve, ki ne zahtevajo pridobitve gradbenega dovoljenja, je potrebno pridobiti mnenje k DGD oz. soglasje pristojnega upravljalca lokalnih cest v Občini Piran.

Obrazložitev

Stranka Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran je dne 20.12.2022 vložila zahtevo za izdajo mnenja k elaboratu lokacijske preveritve. Vlogi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za parcele št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, št. 03/22, maj 2022, ki ga je izdelala Arhitektka Sonja Škodnik s.p., Bošamarin 15C, 6000 Koper.

Iz elaborata lokacijske preveritve izhaja, da je na parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631-Portorož načrtovana gradnja večstanovanjskega objekta ob javni poti JP 812001 Ulica Istrskega odreda (do HŠ 3). V kleti objekta je predvidena ureditev 5 garažnih parkirnih mest. Zunanja ureditev objekta predvideva ureditev 6 parkirnih mest. Priključki na GJI so večino že zgrajeni ali so predvideni z javne poti JP 812001. Odmik objekta od javne poti ni prikazan.

Elaborat lokacijske preveritve predvideva odstopanje od 9. čelna PUP, ki določa vrsto dopustnih gradenj oz. drugih del. Ostali deli PUP-a se ne spreminjajo. Vsi ostali členi PUP ostanejo v veljavi.

Določila tega mnenja so utemeljena v:

- 32.členu Odloka o občinskih cestah v Občini Piran, ki določa, da gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter postavljanje kakršnih koli drugih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske ceste, so dovoljena le s soglasjem pristojne občinske službe za ceste.
Pristojna občinska služba za ceste izda soglasje iz prejšnjega odstavka, če s predlaganim posegom v varovalnem pasu niso prizadeti interesi varovanja občinske ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza.
- 39.členu Odloka o občinskih cestah v Občini Piran, ki določa, da se priključki nekategoriziranih cest, dovoznih cest, in pristopov do objektov ali zemljišč na občinske ceste lahko gradijo ali rekonstruirajo le s soglasjem pristojne občinske službe za ceste. S soglasjem se določijo tehnični in drugi pogoji graditve in vzdrževanja priključka ter njegova opremljenost s prometno signalizacijo. Pri izdaji soglasja za priključitev nekategoriziranih dovoznih cest na občinsko cesto naj soglasodajalec upošteva usmeritev, da se ustrezni del priključka na občinsko cesto asfaltira.
Stroške graditve ali rekonstrukcije priključka na občinsko cesto, vključno s postavitvijo potrebne prometne signalizacije, krije njegov investitor.
Pri izvedbi tehničnega pregleda zgrajenega priključka mora sodelovati pristojna občinska služba za ceste zaradi ugotovitve njegove skladnosti s tehničnimi in drugimi pogoji, določenimi v soglasju.

Na podlagi vsega navedenega je ugotovljeno, da je z obravnavanim Elaboratom lokacijske preveritve za parcele št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, št. 03/22, maj 2022, ki ga je izdelala Arhitektka Sonja Škodnik s.p., Bošamarin 15C, 6000 Koper, ob upoštevanju

določb III. tega mnenja, načrtovani poseg skladen z določbami Odloka o občinskih cestah v Občini Piran, zato se izda pozitivno mnenje k lokacijski preveritvi.

Pripravil:
Igor Grmek



Mnenje izdal:
Rok Humar, dipl.ekon.
Vodja urada



Vročiti:

- Občina Piran, Urad za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran



Rižanski vodovod Koper



ISO 9001 Q-2237

OBCINA PIRAN Javno podjetje – Azienda pubblica
Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l.
COMUNE DI PIRAN 6000 Koper, Ul. 15. maja 13, p.p. 154
Tel: 05 66 86 000, Fax: 05 66 86 120
e-naslov: vbdovod@rvk.si, https://www.rvk.si

Prejeto: 12 .01. 2023

Šifra zadeve:

Pril:

Vred:

Št.: SO-22/906
Koper, 6.1.2023

Rižanski vodovod Koper na podlagi 41. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter po prenešenem javnem pooblastilu skladno s 6. členom Odloka o preoblikovanju javnega podjetja Rižanski vodovod Koper p.o. v Javno podjetje Rižanski vodovod Koper, d.o.o. - s.r.l. (Uradne objave št. 24/98 in Uradni list št. 41/10) in 12. členom Odloka o oskrbi s pitno vodo (Uradne objave št. 33/02), v postopku izdaje mnenja, skladno z vlogo prejeto 20.12.2022, izdaja

pripravljavcu: Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran,

MNENJE

za lokacijsko preveritev na parcelah 5203/1 in 5204/2 k.o. Portorož.

Namen lokacijske preveritve je preveritev možnosti gradnje večstanovanjskega objekta.

Mnenje je izdelano na osnovi predložene projektne dokumentacije »Elaborat lokacijske preveritve za parcele št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož«, projekt št. 03/22, ki jo je maja 2022, izdelal Arhitektka Sonja Škodnik s.p., Koper.

Rižanski vodovod Koper za predmetni poseg izdaja pozitivno mnenje na osnovi petega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) s spodaj navedenimi pogoji.

I. Vodooskrba in poseg v varovalni pas javnega vodovodnega omrežja

1. Projektna dokumentacija v zvezi z zagotavljanjem vodooskrbe objekta in posegom v varovalni pas javnega vodovodnega omrežja, mora biti skladna s Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS, št. 16/2013 z dne 2.2.2013).
2. Priklučitev objektov na javni vodovod mora biti določena skladno s standardom opremljenosti, ki v 2. in 3. odstavku 10. člena Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12 in 44/22 – ZVO-2) navaja:
 - Na javni vodovod mora biti priključena vsaka stavba ali inženirski objekt posebej, zanje pa mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomerom.
 - Za posamezne dele stavb (stanovanjske in poslovne) zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z ločenim obračunskim vodomerom.
3. Vodooskrba objekta na obravnavani parceli bo možna iz vodovoda TPE 50 mm, ki se oskrbuje iz RZ Vinjole 2000 m³, KD = 69.15 m.n.m.
4. Na parceli je bil leta 2007 izveden začasni gradbiščni vodovodni priključek na podlagi Gradbenega dovoljenja št. 351-263/2006-17 z dne 25.5.2007. Določila v zvezi s obstoječim priključkom bodo podana v postopku pridobivanja projektnih pogojev oz. mnenja.

II. Splošne določbe

1. Za vsa morebitna odstopanja in spremembe projektne dokumentacije je treba zaprositi Rižanski vodovod Koper za novo mnenje ali projektne pogoje.
2. Priklučitev objekta na javno vodovodno omrežje, bo Rižanski vodovod potrdil pri izdaji Mnenja k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
3. Mnenje velja dve leti od dneva izdaje.

Postopek vodila:
Petra Četin

Vodja tehnično razvojne službe
Korado Pucelj

Vodja sektorja oskrbe s pitno vodo
Darij Krizman




Rižanski vodovod Koper
Javno podjetje Azienda pubblica
Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l. 6

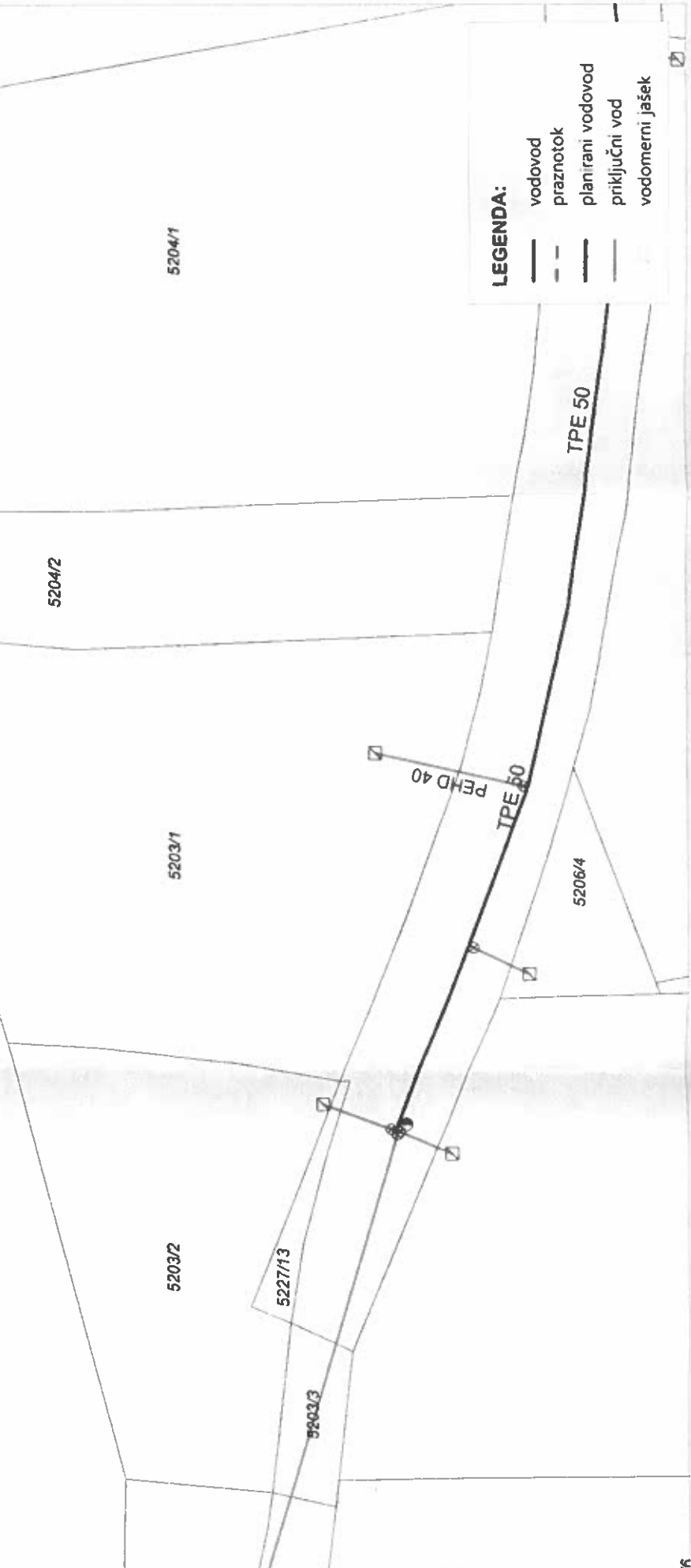


Situacija javnega vodovodnega omrežja






Rižanski vodovod Koper d.o.o.

1 : 250

 Rižanski vodovod Koper	
Projektni pogoji št.	SP - 22 / 2006
Datum	6.1.2013
Češpis	5205/3
20 stranice z 6 Rižanski vodovod Koper	



LEGENDA:

-  vodovod
-  praznotok
-  planirani vodovod
-  priključni vod
-  vodomerni jašek



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

Prejeto: 17.03.2023	DM:
Šifra zadeve:	Pril:
	Vred.:

Občina Piran
Urad za okolje in prostor
Tartinijev trg 2
6330 Piran

Zadeva: Pripombe na Elaborat lokacijske preveritve voden pod opr. št. 3505-0042/2022

Podpisana (v nadaljevanju podpisnika) v roku podajata pripombe na Elaborat lokacijske preveritve v postopku voden pod opr. št. 3505-0042/2022 družbe REAL INTEGRAL d.o.o.. Stališče pozvanih in je, da bi morala Občina Piran Elaborat lokacijske preveritve za parcele št. 5203/1 in 5204/2 obe k.o. Portorož **zavrniti**.

Obrazložitev:

1.

Predlagatelj družba REAL INTEGRAL d.o.o. (v nadaljevanju Predlagatelj) Elaborata lokacijske preveritve za parcele št. 5203/1 in 5204/2 obe k.o. Portorož (v nadaljevanju Elaborat) v Elaboratu ni predložilo sodbe Upravnega sodišča opr.št. U 141/2008-14 v kateri je zavrnilo zahtevo za odpravo odločbe Ministrstva za okolje in prostor št. 35108-351/2007-6-BM z dne 19.2.2008. Sodišče je v sodbi UPRS opr.št. U 141/2008-14 na strani 2 navedlo da glede na določbe Odloka o prostorskih ureditvenih pogojev za stanovanjsko območje 7/6 Lucija (planska celota S7/6 in del S 6/3 – uradne objave št. 9/94 in 23/04 , v nadaljevanju PUP) 7., 9., 11. in 13., na omenjeni lokaciji novogradnja ni možna, kar je Predlagatelja kot investitorja opozoril kot izhaja iz dopisa z dne 11.12.2006 Upravni organ ampak izključno **nadomestna gradnja**. Iz sodbe UPRS opr.št. U 141/2008-14 na strani 3 izhaja da je Upravni organ za en samostojni objekt od tlorisne površine 77 m2 izdal dve gradbeni dovoljenji in sicer za tristanovanjski objekt gradbeno dovoljen, dozidaveje št. 351-219/2006-14 z dne 6.3.2007 tlorisne površine 502,77 m2 **s katerim je bila izkoriščena pravica do nadomestne gradnje** in predlagatejevim odpravljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-263/2006-17 z dne 25.5.2007 tlorisne površine 719,62 m2.

Predlagatelj v Elaboratu lokacijske preveritve voden pod opr. št. 3505-0042/2022 predlaga odstopanje od 9. člena PUP, kjer se dovoljuje le nadomestna gradnja objektov, dozidave, nadzidave in rekonstrukcija obstoječih objektov. Po stališču podpisnikov odstopanje ni možno iz dveh razlogov:

1. S pravnomočno sodbo urejena pravna razmerja je mogoče odpraviti, razveljaviti ali spremeniti le v primerih in v postopku, določenih z zakonom (158. člen URS). Spoštovanje pravnomočne sodne odločbe je eden od temeljnih postulatov pravne države (2. člen URS), pravnomočno sodno odločbo morajo spoštovati vsi, v prvi vrsti pa državni organi. (VSL sklep II Cp 1703/2014).

- II. Po zdaj veljavnem gradbenem zakonu je ukinjena nadomestna gradnja, tako je na podlagi gradbenega dovoljenja možna le novogradnja in rekonstrukcija. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21, v nadaljevanju ZureP-2) v 5.točki 20 člena določa sicer izjemo. Kot nadomestna gradnja se šteje le gradnja objekta, poškodovanega v naravni ali drugi nesreči. Vendar le tako, da se vzpostavi prejšnje stanje, torej tako, da bo lega novega objekta enaka staremu, enaki morajo biti tudi gabariti, oblika, namembnost in zunanost objekta. To pomeni, da podzakonski akti v vsebinskem smislu ne smejo določati ničesar brez zakonske podlage in zunaj vsebinskih okvirov, ki morajo biti v zakonu izrecno določeni ali vsaj z razlago določljivi. Poleg tega tudi tretji odstavek 153. člena Ustave določa, da morajo biti podzakonski predpisi v skladu z Ustavo in zakoni. Sklep o lokacijski preveritvi, ki je podzakonski akt, torej ne sme na novo določati pravic in obveznosti (povzeto UPRS sodba opr.št. IV U 207/2015).

2.

Podpisnika izpodbijata 8.točko Elaborata – **PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE.**

- I. Prvi odstavek obrazložitve. Javni interes je določen v Ustavi RS in zakonih, cilji prostorskega razvoja občine pa predstavljajo podzakonski akti. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje 7/6 Lucija (planska celota S7/6 in del S 6/3) predstavlja splošen podzakonski akt v katerem je pojem nadomestne gradnje strogo definiran in predpisuje možnosti gradnje. Elaborat pa je izključno akt novogradnje, torej je sam po sebi kontradiktoren. Interes javnosti kot ga predstavlja Elaborat pa ne more samovoljno urejevati pravice katere urejujejo Ustava RS in zakoni.
- II. Drugi odstavek, obrazložitve. Namenska raba je spremenjena, namreč gre za 6. STANOVANJSKI OBJEKT (apartmajska hiša) in odstopa od uporabe drugih sosednjih objektov. S tem povečana gostota stanovalcev ter uporaba infrastrukture zato je v nasprotju z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje 7/6 Lucija (planska celota S7/6 in del S 6/3)
- III. Četrty odstavek, obrazložitve. Če se povzame sodbo UPRS opr. št. U 141/2008-14 naj bi bila prvotna nadomestna gradnja caa 33,5 m2 kot tudi 8. odstavek na str. 13 Elaborata naj bi predlagatelj na parceli št. 5204/2 k.o. Portorož razpolagal z 30 m2, katere bi uporabil za nadomestno gradnjo 719 m2. Elaborat je v nasprotju z pravnim režimom, namreč kot je bilo že obrazloženo ZureP-2 ki določa pravni režim točno definira pojem nadomestne gradnje v petem odst. 20. člena ZureP-2. Podpisnika še izpostavljata da v primeru ko nadaljevanju veljavni zakon ZUreP-3 določene obveznosti, upravne postopke, dokumentacijo predpisuje drugače kot to določajo podzakonski predpisi na katere se sklicuje predlagatelj Elaborata in se še uporabljajo, ali pa ti podzakonski predpisi tega niti ne urejajo, se neposredno uporabijo določbe ZUreP-3, kot novejšega predpisa višje ravni.

3.

Podpisnika izpostavljata da je razvidno iz sodbe UPRS opr.št. U 141/2008-14 ter popisa spisne dokumentacije in spisne dokumentacije odpravljenega gradbenega dovoljenja št. 351-263/2006-17 z dne 25.5.2007 (na zahtevo organa lahko dostavita naknadno) bil s strani podpisnikov vložena predlog za obnovo postopka dne 20. 6.2007. dne 2.7.2007 je bilo vloženo ekspertno mnenje in dne 4.7.2007 izdan Sklep o dovolitvi obnove postopka št. 351-263/2006-24. Prvotni razlog predloga obnove postopka so bili dokazano z Ekspertnim mnenjem Tehton d.o.o. mejni odmiki. V Elaboratu gre za identično zasnovo kar v nadaljevanju pomeni da gre zopet za prirejeno dokumentacijo.

4.

Podpisnika opozarjata na neurejene meje med parcelami št. 5203/2 in št. 5205/3 obe lasti in parcelo št. 5203/1 k.o. Portorož last družbe REAL INTEGRAL d.o.o.. Nesporno je, da je med gradnjo leta 2007 prišlo do odstranitve mejnika. Kot dokaz podpisnika prilagata kopijo geodetskega načrta za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta št. projekta S23/2005 (izdelala družba GGS) na podlagi katerega je bil izdelan projekt razveljavljenega gradbenega dovoljenja št. 351-263/2006-17. Podpisnika izpostavljata da je bila gradnja v nasprotju s projektom kar je ugotovilo sodišče v sodbi opr. št. U 141/2008-14. Kljub napotilom statika (glej prilogo) in geomehanika (glej prilogo) zaščita brežin ni bila ustrezna kar je razvidno tudi iz geodetskega posnetka ki je sestavni del Elaborata. **Urejene meje so predpogoj tudi za izdajo Sklepa lokacijske preveritve.**

5.

Nesporno je da je bilo s samo gradnjo poseženo v parceli št. 5203/2 in št. 5205/3 obe lasti in v nadaljevanju dopisa št. 037 družbe GRANT d.o.o. pooblaščenega statika Antona Gradišnika univ.dipl.ing. gr. (glej prilogo) z dne 26.7.2007 kjer podrobno določa način izvedbe podpornega zidu za katerega si je glede na veljavno zakonodajo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Kot izhaja iz dopisa št. 1076 z dne 16.11.2007 družbe GEOINŽENIRING d.o.o. bi bilo potrebno zavarovati brežino s provizorno kovinsko konstrukcijo in lesenim opažem in izvesti zemeljski zasip do brežine pod obstoječim stanovanjskim objektom last podpisnikov. Za trajno zavarovanje brežine na severni in zahodni strani lokacije se mora izvesti z AB podpornim zidom z podanim geomehanskim mnenjem in pregledom temeljnih tal (dne 21.6. in 6.9.2007) (glej prilogo).

Eden od ključnih razlogov **devastiranega** območja ki naj bi bil razlog vloge Elaborata je izvajanje del v nasprotju s pravili gradbene stroke. Elaborat kot strokovna podlaga bi se moral tudi opredeliti do napak pri gradnji in odpravo posledic gradnje. Iz Elaborata ni razvidna rešitev enega od ključnih vprašanj vzpostavitve prvotnega stanja mej opredeljeni v zgornji točki 4.

6.

Prostorski akt Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje 7/6 Lucija (planska celota S7/6 in del S 6/3) ne predvideva dodatne obremenitve apartmajske hiše zato gre za strokoven pomislek vprašanja mirujočega prometa na tako malem prostoru in slepi ulici. **Podpisnika se zopet navezujeta na vprašanje nadomestne gradnje** (glej peti odst. 20. člena Zurep-2). Študije ki so strokovna podlaga pri sprejemanju prostorskih aktov občine **so upoštevale tudi vprašanje mirujočega prometa** in eden od razlogov omejitev gradnje v Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje 7/6 Lucija (planska celota S7/6 in del S 6/3) da je dovoljena samo nadomestna gradnja.

Nesporno je da Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje 7/6 Lucija (planska celota S7/6 in del S 6/3) kot podzakonski akt zasleduje javni interes v nasprotju z Elaboratom kateri zasleduje zasebni interes, kar je tudi razlog zaradi katerega bi morala Občina Piran **vlogo zavriniti.**

7.

Podpisnika izpostavljata vprašanje razlogov Elaborata, **vprašanje devastiranega, neurejenega stanja zemljišča predlagateljev** in prilagata Odločbo inšpektorata RS za delo št. 06152-226/2007 z dne 20.11.2007 (v prilogi). Nespoštovanje Odločbe inšpektorata RS za delo bi lahko bil interes javnosti oziroma pobuda Občini Piran podpisnikov, ki bi ga občina morala izvesti in obenem sprožiti postopke ostalih organov (Inšpektorat MOP in sanitarno inšpekcijo) in občinske inšpekcije.

Podpisnika :

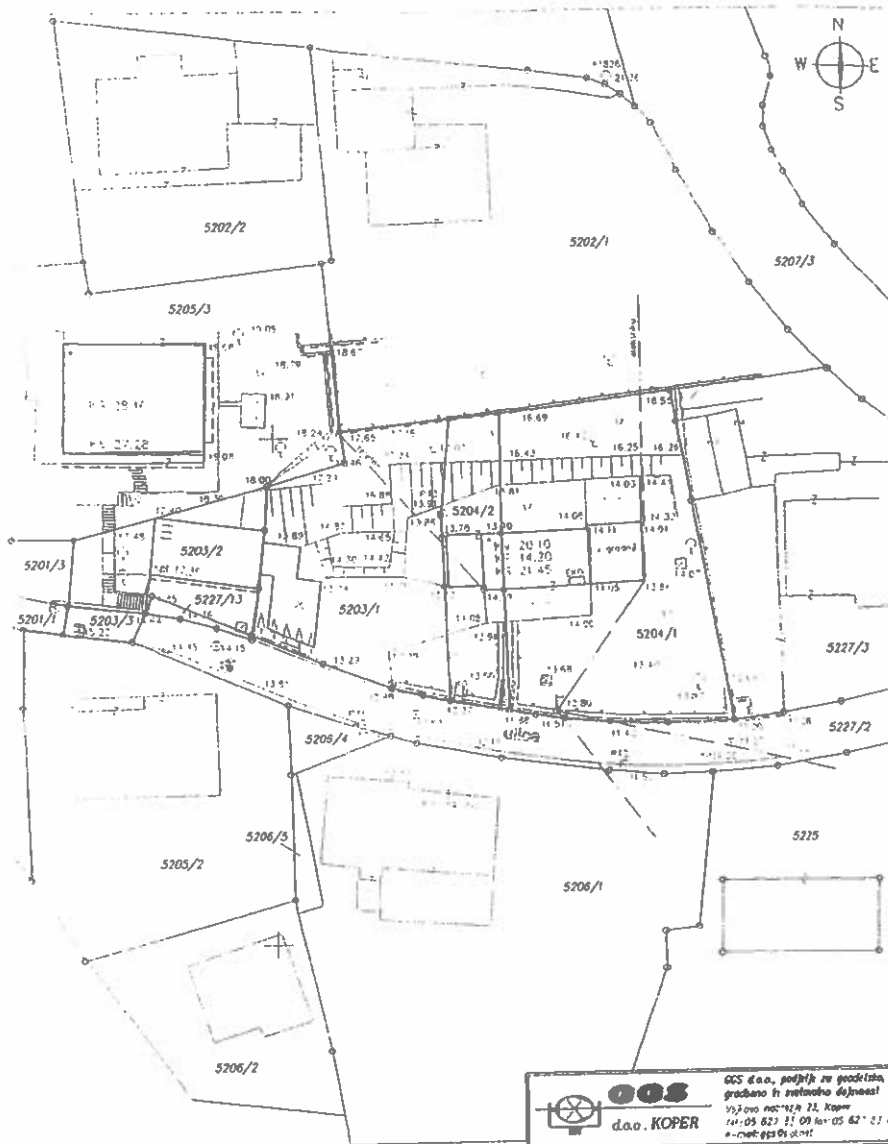
na zgoraj navedeno predlagata organu Občini Piran da vlogo Elaborat lokacijske preveritve voden pod opr. št. 3505-0042/2022 družbe REAL INTEGRAL d.o.o. zavrne in obenem vlagata pobudo Inšpektoratu RS za delo da se izvrši odločba inšpektorata RS za delo št. 06152-226/2007 z dne 20.11.2007 bodisi z denarno kaznijo, bodisi z izvršbo preko tretje osebe za vzpostavitev stanja na terenu navedenih v dopisu.

Priloge:

- Sodba UPRS opr.št. U 141/2008-14
- kopija geodetskega načrta za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta št. projekta 523/2005
- dopis št. 037 družbe GRANT d.o.o. z dne 26.7.2007
- dopis št. 1076 družbe GEOINŽENIRING d.o.o. z dne 16.11.2007
- Odločba inšpektorata RS za delo št. 06152-226/2007 z dne 20.11.2007


Lucija 15.3.2023

Handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a horizontal line and a vertical stroke.




————— dokonjena meja
 - - - - - meja parcele
 meja vrata robe

»GGS«, PODJETJE ZA
 INŽENJERSKO GRADBENO IN
 VEŠTOVARNO DEJAVNOST, d.o.o.
 K. O. B. Lj. v. n. št. 23

 GGS d.o.o. KOPER <small>POSREDOVANJE V PROMETU NEKRETNOSTMI</small>		GGS d.o.o. podjetje za geodetsko, gradbeno in strokovno dejavnost Vojkova ulica 21, Koper tel.: 05 627 21 09 fax: 05 62 21 02 e-mail: ggs@ggs.net
Investitor/izvedba:	REAL INTEGRAL d.o.o., Partizanska, 2000 Maribor	
Vrsta projekta:	Geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za gradnjo objekta	
Katastrska občina:	Portoroč	
Parcelne številke:	5203/1, 5204/1, 5204/2	
Matič:	Jurij Goršek geod. Danilo Žakelj geod.	
Obdelal:	Danilo Žakelj geod.	
Tehnično pregledal:	Jurij Goršek geod.	
Dirigirer:	Vedra Lovišček geod.	
Odgovorni geodet:	Pucar Karoljuz geod.	št. Geo 0139
Datum:	September 2008	Št. projekta: 523/2008

91A


UPRAVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE
 Oddelek v MARIBORU
 UL. VITA KRAIGHERJA 5
 2000 MARIBOR

REPUBLIKA SLOVENIJA MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR	
Datum: 10. 2008 Mesto: Maribor	Vrsta: / Številka zadeve: 35108-351/2007-6-BM

U 141/2008-14

SODBA
V IMENU LJUDSTVA

Upravno sodišče Republike Slovenije, Oddelek v Mariboru je v senatu pod predsedstvom višje sodnice svetnice Vlaste Švagelj Gabrovec, ob sodelovanju višjega sodnika svetnika mag. Branka Hojnika in višje sodnice svetnice Sonje Kočevar kot članov senata ter Helene Zorko kot zapisničarice, v upravnem sporu, ki ga je sprožil tožnik Real Integral d.o.o., Svetozarevska 6, Maribor, ki ga zastopa odvetnik Dušan Stojanović iz Maribora, zoper toženko Republiko Slovenijo, ki jo zastopa Ministrstvo za okolje in prostor, Ljubljana, zaradi gradbenega dovoljenja, o tožbi tožnika zoper odločbo Ministrstva za okolje in prostor št. 35108-351/2007-6-BM z dne 19. 2. 2008, na nejavni seji dne 25. 9. 2008,

o d l o č i l o :

1. Tožba se zavrne.
2. Zahtevi tožnika in prizadete stranke za povrnitev stroškov postopka se zavrneta.

O b r a z l o ž i t e v :

Z izpodbijano odločbo je drugostopni organ odpravil 1. točko izreka odločbe Upravne enote Piran, št. 351-263/2006-70 z dne 29. 10. 2007 (1. točka izreka izpodbijane odločbe), razveljavil tožniku izdano gradbeno dovoljenje št. 351-263/2006-17 z dne 25. 5. 2007 (2. točka izreka), sam zavrnil tožnikov zahtevke za izdajo gradbenega dovoljenja za nadomestno gradnjo večstanovanjskega objekta s parkirišči z dozidavo in nadzidavo na zemljiščih parc. št. 5204/2 in 5203/1 k. o. Portorož (3. točka izreka), zavrnil tožnikovo zahtevo za povračilo nastalih pritožbenih stroškov (4. točka izreka). Izpodbijana drugostopna odločba je bila izdana v pritožbenem postopku, ki ga je sprožil tožnik, in sicer si iz Ljubljane, zoper v obnovljenem postopku izdano odločbo Upravne enote Piran z dne 29. 10. 2007, s katero je prvostopni organ v obnovljenem postopku odločil, da se že navedeno gradbeno dovoljenje z dne 25. 5. 2007 pusti v veljavi.

V obrazložitvi svoje odločbe drugostopni organ navaja, da je pritožba utemeljena. Prvostopni organ je v obnovljenem postopku nepravilno in nezakonito ugotovil, da je bilo gradbeno dovoljenje z dne

25. 5. 2007 zakonito in pravilno in da se zato pusti v veljavi, saj sporno gradbeno dovoljenje ne izpolnjuje pogojev po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/02, 27/03 – odl. Ustavnega sodišča RS, 47/04, 62/04 – odl. Ustavnega sodišča RS). Podlaga za odločanje v obnovljenem postopku so materialni predpisi, ki so veljali v času izdaje odločbe prve stopnje ter dejansko stanje oziroma dejstva, ki so obstala v času prvega odločanja. Materialno podlago obravnavanemu gradbenemu dovoljenju tako predstavljajo določbe ZGO-1. Pristojni organ za gradbene zadeve mora preveriti obstoj pogojev za gradnjo po 66. členu ZGO-1. Ne glede na to, da so predlagatelji uspeli z obnovo postopka zaradi varovanja svojih pravnih interesov v zvezi z lastninsko pravico na nepremičnini, ki naj bi se nahajala znotraj vplivnega območja novogradnje, pa mora upravni organ, če je obnova postopka izdaje gradbenega dovoljenja uvedena, ponovno v celoti preveriti, skladno s citirano določbo ZGO-1, ali je obravnavano gradbeno dovoljenje bilo izdano upravičeno oziroma zakonito. Ni res, da v obnovljenem postopku ni dopustno presojsati materije, o kateri je že bilo pravnomočno odločeno, kot to meni investitor. Nasprotno, kot v rednem postopku, mora upravni organ v obnovljenem postopku ponovno preveriti vse zakonske pogoje, ki se tičejo pravilnosti in zakonitosti obravnavanega gradbenega dovoljenja, predlagatelji obnove pa dejansko znotraj obnovljenega postopka sicer varujejo svoje lastne pravne interese (ki temeljijo na lastništvu nepremičnine, ki naj bi se nahajala v vplivnem območju), pri čemer pa ni nedopustno, da opozarjajo tudi na druge morebitne pomanjkljivosti in nepravilnosti, na kar vse pa mora po uradni dolžnosti paziti in odgovoriti upravni organ. Pritožniki imajo prav, ko nasprotujejo stališču prvostopnega organa, da gre v konkretni zadevi za nadomestno gradnjo z dozidavo in nadzidavo, kar naj bi bilo v skladu s prostorskimi izvedbenim aktom, ki ureja režim gradnje na predmetni lokaciji, ki se nahaja v ureditvenem območju S 7/6 – Lucija, ki se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje v Luciji (planska celota S 7/6 in del S 6/3 – uradne objave, št. 9/94 in 23/97, v nadaljevanju PUP). Glede na določbe 7., 9., 11., 12. in 13. člena PUP na obravnavani lokaciji novogradnja ni možna, o čemer je upravni organ investitorja jasno opozoril in ga hkrati pozval, da podani zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja temu primerno uskladi, kar izhaja iz dopisa upravnega organa z dne 11. 12. 2006. Dejansko stanje, kot ga na podlagi spisovne dokumentacije ugotavlja drugostopni organ in ki med strankama postopka niti ni sporno, pa je takšno: prvotno je obstajala parc. št. 5204 k. o. Portorož (njiva v velikosti 1047 m²), v lasti Livija Pucerja, ki se je za tem podelila na parcelno št. 5204/1 stanovanjska stavba 47 m² in dvorišče 572 m² ter na parc. št. 5204/2 stanovanjska stavba 30 m² in dvorišče 136 m², na podlagi odločbe GURS-OGU Koper, ki je bila v zemljiški knjigi predlagana z dnevom 54. 5. 2006. Livijo Pucer je s kupoprodajno pogodbo z dne 19. 11. 2005 in potem še z aneksom z dne 4. 7. 2006 na kupca Real Integral d.o.o. Maribor (torej tožnika) prenesel lastninsko pravico na parc. št. 5203/1 in 5204/2 k. o. Portorož kar tudi ni sporno. Na podlagi predloženega načrta posnetka obstoječega stanja drugostopni organ ugotavlja, da se je na parc. št. 5204/1 in 5204/2 (torej nekdanji parc. št. 5204) nahajala ena stanovanjska hiša, ki je bila pravokotne oblike dimenzij 5,47 x 10,75 m s prizidanim manjšim gospodarskim objektom 3,51 x 5,14 m, višinskega gabarita P+1+M, bruto površine 76,97 m². Iz prereza tlorisov in fasade nekdanjega objekta je ugotoviti, da je takratni lastnik Livijo Pucer pri razdelitvi parc. št. 5204 k. o. Portorož hkrati prerezal omenjeni objekt na pol tako, da parc. meja, ki je podelila osnovno parc. št. 5204 na novo nastale parcele, poteka v naravi preko dnevne sobe, spalnice, itd. Vzhodni del nekdanjega objekta je predstavljal njegov del, to je stanovanjska stavba 47 m² (parc. št. 5204/1) zahodni del nekdanjega objekta pa je predstavljal njegov del, to je stanovanjska stavba 30 m² (parc. št. 5204/2). V posledici navedenih ugotovitev tako ni mogoče verjeti navedbam iz zapisnika o ustni obravnavi z dne 9. 2. 2007, kjer je upravni organ zapisal, da si je ogledal lokacijo predvidene gradnje, to je parc. št. 5204/2 in 5203/1 k. o. Portorož in da na parc. št. 5204/2 k. o. Portorož stoji starejši objekt (po oceni upravnega organa zgrajen pred letom 1968), ki se stika z objektom na parc. št. 5204/1 k. o. Portorož. Kaj je z navedenim mislil upravni organ ni jasno, povsem evidentno pa je, da nikakor ne gre za dva objekta, ki bi se stikala, pač pa gre oziroma je šlo povsem jasno za en samostojen objekt, ki je bil prvotno v lasti Livija Pucerja, ta pa ga je razdelil na pol in eno polovico

prečel investitorju, če sama odstranitev (tožnikove) polovice objekta poseže v lastninsko pravico lastnika druge polovice objekta. Sicer pa tudi iz vsebine obravnavanega gradbenega dovoljenja z dne 25. 5. 2007 izhaja, da je obstoječi stanovanjski objekt, ki stoji na parc. št. 5204/1 in 5204/2 k. o. Portorož pravokotne oblike 5,60 x 10,75 s prizidkov 3,50 x 5,18 m in da se na parc. št. 5204/2 k. o. Portorož (last investitorja) nahaja del stanovanjskega objekta v izmeri cca. 6 x 5,50 m – katerega rušitev se dovoli in na mestu katerega se dovoli izgradnja šest stanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo kot nadomestno gradnjo. Po presoji drugostopnega organa ni mogoče dovoliti gradnjo nadomestnega objekta na mestu dela nekdanjega objekta, ampak je nadomestno gradnjo mogoče dovoliti le za cel nekdanji objekt. V nasprotnem primeru bi lahko namesto enega obstoječega objekta, ki bi ga z geodetsko parcelacijo bilo možno razdeliti na neomejeno število delov, investitor za vsak tak del objekta pridobil gradbeno dovoljenje za nadomestno gradnjo in bi potem zgradilo namesto enega objekta neomejeno število nadomestnih objektov. Takšno razmišljanje v obravnavanem primeru potrjuje tudi spisovna dokumentacija iz katere izhaja, da je Livijo Pucer, kot lastnik drugega dela tega istega objekta, ki je ostal lastnik druge parcele št. 5204/1, prav tako pridobil gradbeno dovoljenje za rušitev nadomestnega in gradnjo nadomestnega tri stanovanjskega objekta z dozidavo in nadzidavo št. 351-219/2006-14 z dne 6. 3. 2007. Za en samostojni obstoječi objekt je upravni organ izdal torej dve gradbeni dovoljenji za gradnjo nadomestne gradnje, v posledici česar pomeni, da se en stanovanjski objekt tudi od tlorisne površine 77 m² nadomestil z dvema objektoma, to je tožnikovim šest- stanovanjskim objektom bruto tlorisne površine 719,62 m² in drugim (sosednjim) tri- stanovanjskim objektom tlorisne površine 502,72 m². Navedeno kaže na izigravanje kognitivnih materialnih določb ZGO-1 in PUP, kajti oba navedena primera deklarirane nadomestne gradnje sta povsem jasna primera novogradnje, zato je utemeljen pritožbeni ugovor, da je lahko en objekt nadomeščen samo z enim nadomestnim objektom, ob upoštevanju določil PUP, ki jasno pove, kdaj se lahko izda gradbeno dovoljenje za nadomestno gradnjo. Predvsem pa je jasno, da se nadomestni objekt lahko gradi na mestu celotnega obstoječega objekta, ki se ga mora tudi v celoti porušiti pred izdajo uporabnega dovoljenja za nadomestni objekt (11. člen PUP). V konkretnem primeru je upravni organ izdal gradbeno dovoljenje za rušitev objekta na parc. št. 5204-2 k. o. Portorož, torej za rušitev dela obstoječega stanovanjskega objekta, kar pa v naravi ni mogoče izvesti brez posega v drugi del istega stanovanjskega objekta, ki je v tuji lasti, kar lahko privede investitorjeve do odškodninske in celo kazenske odgovornosti. Utemeljevanje izpodbijane odločitve upravnega organa z določbami 13. člena PUP, na podlagi katerega je mogoče porušiti vse dotrajane ali neustrezne objekte ali dele objektov in jih nadomestiti z novimi, v skladu z določili 11. in 12. člena Odloka, je neutemeljeno: ker iz navedenih določb (13. člena PUP) izhaja le možnost porušitve celotnega objekta in njegova nadomestitev z (enim) novim objektom, oziroma porušitev dela objekta in nadomestitev tega dela z novim delom objekta (npr. nadomestitev prizidka s prizidkom). V obravnavanem primeru tako zahtevek investitorja skupaj z vsemi načrti in listinami PGD, ne ustreza določbam PUP o dovoljeni gradnji na obravnavani lokaciji, kar pomeni neizpolnjevanje pogoja po 1. alinci 66. člena ZGO-1, v posledici pa, da upravni organ zahtevanega gradbenega dovoljenja ne bi smel izdati oziroma, da bi moral v obnovi postopka ugotoviti, da izdano gradbeno dovoljenje z dne 25. 5. 2007 ni bilo utemeljeno na materialnih določbah in ja zato nezakonito. Iz navedenih razlogov je drugostopni organ izpodbijano odločbo odpravil (gradbeno dovoljenje) in sam meritorno odločil v zadevi tako, kot izhaja iz izreka izpodbijane odločbe. Neutemeljen je tudi pritožnikov zahtevek za povrnitev stroškov pritožbenega postopka, saj v ZUP ni podlage za povračilo stroškov, ki so nastali z odgovorom na pritožbo. Odgovor na pritožbo ni nujno procesno dejanje, od katerega bi bila odvisna odločitev v zadevi. Sicer pa je tudi dejstvo, da je v pritožbenem postopku investitor propadel in tudi zaradi tega razloga njegovi zahtevi ni mogoče ugoditi (drugi odstavek 118. člena ZUP v zvezi s 114. členom ZUP).

Tožnik v tožbi navaja, da je na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja z dne 25. 5. 2007 že pričel z deli. Nasprotni udeleženci v obnovljenem upravnem postopku niso imeli pravnega interesa

za to, da so opozarjali na druge morebitne pomanjkljivosti nepravilnosti, ko so svojo udeležbo v upravnem postopku dosegli izključno zaradi svoje lastninske pravice na sosednji nepremičnini. S tem, ko se je tožena stranka spuščala v vsebinsko presojo zatrtjevan pritožnikov, za katera ti niso imeli izkazanega pravnega interesa je zagrešila bistveno kršitev določb postopka. Iz obrazložitve izpodbijane drugostopne odločbe izhaja, da je po mnenju drugostopnega organa prvostopni organ nepopolno oziroma zmotno ugotovil določena dejstva. V skladu z 251. členom ZUP mora v takšnem primeru drugostopni organ dopolniti postopek in odpraviti pomanjkljivosti bodisi sam bodisi po organu prve stopnje ali pa po zaprosenem organu. Šele če organ po dopolnilnem postopku na podlagi novo pridobljenih dejstev ugotovi, da je potrebno zadevo rešiti drugače, lahko odpravi odločbo prve stopnje in s svojo odločbo sam reši zadevo. Drugostopni organ pa kljub temu, da je ugotovil drugačno dejansko stanje kot prvostopni organ, ni dopolnil postopka oziroma odločbe ni odpravil in vrnil zadevo ponovno prvostopnemu organu, ampak je kar sam odločil, to pa je v nasprotju z 251. členom ZUP-a. Ob pravilnem postopku bi tudi drugostopni organ prišel oziroma vsaj moral priti do drugačnega dejanskega stanja kot pa ga je sedaj ugotovil. Stališče drugostopnega organa, da lahko obstoječi objekt v celoti kot novogradnja nadomesti samo en objekt, ne pa npr. dva objekta ali več, oziroma, da je nadomestno gradnjo mogoče dovoliti samo za cel nekdanji objekt na pa za njegov del, nima pravne podlage v veljavni zakonodaji. Dejstvo je, da gre tudi pri nadomestni gradnji vedno za novogradnjo. Kaj se šteje za nadomestno gradnjo in kdaj je le-ta dovoljena v območju, kjer leži predmetna nepremičnina v lasti tožeče stranke, pa je razvidno iz določb PUP. Odločba drugostopnega organa nima pravne opore v določbah od 11. do 13. člena PUP. Določbe PUP nikjer ne prepovedujejo, da se obstoječi objekt ne more nadomestiti z dvema novima objektoma, 13. člen PUP pa dovoljuje, nadomestitev delov objektov z novimi objekti. Nepravilno pa je drugostopni organ ugotovil tudi dejansko stanje. Na parc. št. 2558 so že pred letom 1968 stali določeni objekti. Iz parc. št. 2558 so nato nastale nove parcele med drugim 5203 in 5204. Na parc. 5203 je v preteklih letih stal samostojni objekt, ki je bil tudi uradno evidentiran, kar je razvidno iz kopije starega – neveljavnega katastrskega načrta OGU Koper z dne 6. 3. 2008, ki prikazuje staro stanje. Ta stavba je tam stala vsaj do leta 2004, ko iz nadaljnjih uradnih evidenc izhaja, da je prišlo do delitve parc. 5203 (stanovanjska stavba, dvorišče) v parc. št. 5203/1, 5203/2 in 5203/3 in očitno tudi do rušitve te stavbe (obvestila o površini OGU Koper z dne 13. 1. 2005 s pripeto kopijo katastrskega načrta s spremembami z dne 26. 8. 2004). Kdo je izvedel to rušitev in ali je zanjo bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje tožeči stranki ni znano, to pa v tej zadevi tudi ni relevantno. Nadalje je iz uradnih evidenc razvidno, da sta na parc. št. 5204 ves čas stali dve samostojni stavbi oziroma dva samostojna objekta. To izhaja tako iz že citirane odločbe OGU Koper z dne 13. 1. 2005 in njej pripeti kopiji katastrskega načrta in iz kopije starega – neveljavnega katastrskega načrta OGU Koper z dne 6. 3. 2008, kot tudi iz obvestila OGU Koper z dne 20. 4. 2006, iz katerega je razvidno, da je prišlo do parcelacije parc. št. 5204 v parc. št. 5204/1 (stanovanjska stavba, dvorišče) in 5204/2 (stanovanjska stavba, dvorišče). Iz delnega zemljiškoknjižnega izpiska za parc. št. 2558 z dne 25. 1. 1982 izhaja, da so na tej parceli bile tri stavbe. Iz zgodovinskega izpiska iz zemljiške knjige z dne 28. 2. 2008 za parc. št. 5204 izhaja, da se je ta razdelila na dve parceli (5204/1 in 5204/2) in da je na obeh parcelah stala po ena stanovanjska stavba - na parc. št. 5204/2 je stala stanovanjska stavba v izmeri 30 m². Vsa navedena dejstva izhajajo iz uradnih geodetskih zemljiškoknjižnih evidenc, ki imajo status javne listine in zanje torej velja, da izkazujejo resnico. Takšno dejansko stanje je pravilno ugotovila tudi prvostopni organ, ki je tudi ob ogledu stanja v naravi (torej takrat, ko sta še oba stara objekta na parc. št. 5204/1 in 5204/2 dejansko stala) ugotovil, da gre pri stavbah na parc. št. 5204/1 in 5204/2 za dva samostojna objekta, ki se stikata. To okoliščino je celo zapisniško ugotovil kot resnično stanje. Prvostopni organ je v svojem gradbenem dovoljenju z dne 25. 5. 2007 tudi pravilno povzel ugotovljeno dejansko stanje glede stanja parcele 5203/1 – tudi na tej nepremičnini je v času izdaje gradbenega dovoljenja stal objekt in sicer garaža in drvarnica. Pri tem sicer ne gre za objekt, ki izhaja iz uradnih evidenc in o katerem je govora zgoraj, saj je ta bil že prej porušen, je pa predmetni objekt zarisani v projektni dokumentaciji tožeče

stranke, kjer jasno piše, da gre za obstoječi objekt. Zato je ugotovitev drugostopnega organa, da naj bi na zemljišču posega v času izdaje gradbenega dovoljenja obstal samo en objekt, neutemeljena. Na tožnikovih dveh parcelah št. 5204/2 in 5203/1 sta že prej stala objekta. Objekt na parc. št. 5204/2 je porušil tožnik na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, objekt na parc. št. 5203/1 pa je bil porušen že prej. Zato so tudi v primeru, če bi tudi obveljalo stališče tožene stranke, da je pogoj po PUP-u nadomestitev enega objekta le z enim objektom podanih pogoji za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja. Z navedbami o civilno pravni odškodninski in celo kazenski odgovornosti investitorja pa je drugostopni organ presegel svoje pristojnosti. Drugostopni organ ne upošteva dejstva, da je rušitev vseh prej stoječih objektov že bila opravljena, tožeča stranka pa je svojo rušitev opravila na podlagi takrat še pravnomočnega gradbenega dovoljenja, torej popolnoma legalno, zaradi česar tudi ni mogoče zahtevati vzpostavitve prejšnjega stanja. Predlaga, da sodišče dopusti in izvede vse predlagane dokaze ter odpravi izpodbijano odločbo, odloči, da se pritožba zoper odločbo Upravne enote Piran z dne 29. 10. 2007 zavrne, odločba Upravne enote Piran z dne 29. 10. 2007 ostane v celoti v veljavi.

so dolžni tožniku povrniti stroške pritožbenega postopka skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, tožena stranka pa je dolžna tožniku povrniti stroške postopka, oziroma podrejeno, da se izpodbijana odločba odpravi in se zadeva vrne toženi stranki v ponovni postopek, tožena stranka pa je dolžna tožniku povrniti stroške postopka.

V odgovoru na tožbo tožena stranka vztraja pri napadeni odločbi iz razlogov, ki so razvidni iz njene obrazložitve in predlaga, da se tožba kot neutemeljena zavrne.

ki ima v tem postopku položaj prizadete stranke v smislu prvega odstavka 19. člena Zakona o upravnem sporu (ZUS-1, Ur. list RS št. 105/06), v odgovoru na tožbo (vloženo preko Odvetniške družbe Čeferin) navaja, da prereka vse tožnikove navedbe kot neresnične in neutemeljene in predlaga, da sodišče tožbo zavrne, tožniku pa naloži v plačilo stroške prizadete stranke skupaj z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Pri izdaji spornega gradbenega dovoljenja je šlo za zlorabo pravnega reda RS. Pri objektih iz spornega gradbenega dovoljenja gre za novogradnjo, kakršne PUP na obravnavani lokaciji ne dovoljuje. Na to je prvostopenjski organ tožnika celo sam jasno opozoril že dne 11. 12. 2006. Ker v zadevi ne gre za nadomestno gradnjo je sklicevanje na Odlos o PUP nesmiselno. Ni mogoče nadomestiti objekta, ki ne obstaja in ki tudi ni obstajal. Da je obstajal objekt, kateri se nadomešča, bi bilo moč ugotoviti le iz gradbenega ali uporabnega dovoljenja za takšne objekt. Sklicevanje na geodetsko upravo (da naj bi šlo za stanovanjski objekt) je nedopustno. Upravni organ mora sprejeti odločitev pri izdaji gradbenega dovoljenja z gotovostjo in ne z verjetno izkazanimi dejstvi. Prav tako pri spornem objektu, ki bi se naj nadomeščal z nadomestno gradnjo, ni šlo za samostojno stanovanjsko stavbo, ampak za del stanovanjske stavbe, ki je nastal tako, da se je enotna stanovanjska stavba s parcelacijo prerezala na polovico in potem del te stavbe prodal investitorju. To pa ne more spremeniti dejstva, da je na parcelni št. 5204 k. o. Portorož stal en sam objekt, ki ga v naravi ni mogoče deliti na način, kot sta to dogovorila investitor in Pucer Livijo. Tudi ni resnično oziroma utemeljeno tožnikovo zatrjevanje, da je na parceli 5203/1 stal objekt in sicer garaža in drvarnica. Šlo je namreč le za lesen enostaven objekt -- napušč, za katerega verjetno niso obstajali nikakršni dokumenti. Nedopustno je tožnikovo pričakovanje, da se mu izda gradbeno dovoljenje za šest- stanovanjski objekt bruto florisne površine 719,62 m² kot nadomestno gradnjo za naveden enostaven lesen objekt (napušč), ki je bil verjetno črno-gradnja. Tudi sicer je tožnikovo sklicevanje na to, da bi naj na parc. št. 2558 (iz katere so nastale parc. 5203 in 5204) pred letom 1968 stal nek kasneje porušeni objekt, brezpredmetno, tožnik se na kaj takega v svoji vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja niti ni skliceval. Tožnikovo tožbeno navajanje novih dejstev in dokazov, ki jih prej ni navajal, je tudi nedopustno. Neutemeljen je tudi tožbeni očitki, da je drugostopni organ kršil postopkovna določila 251. člena ZUP, saj je očitno, da je drugostopni organa ugotovil, da so bili v odločbi prve stopnje zmotno presojeni dokazi in da je bil iz

ugotovljenih dejstev napravljen napačen sklep glede dejanskega stanja, kot tudi da je bilo znatno uporabljen materialni predpis, na podlagi katerega je bilo odločeno o zadevi.

V svoji pripravljalni vlogi z dne 15. 5. 2008 tožnik sodišče prereka navedbe stranke v postopku iz odgovora na tožbo, vztraja pri svojih dosedanjih navedbah in dodatno utemeljuje svoje stališče, da je drugostopni organ presegel dovoljen obseg odločanja v obnovljenem postopku. Drugostopni organ se ni ukvarjal s tem, ali nameravana gradnja na kakršenkoli način posega v zaščitene pravice nasprotnih udeležencev. V kolikor je drugostopni organ menil, da je prvostopni organ dejansko stanje nepravilno ugotovil, bi moral ravnati v skladu z 251. členom ZUP.

Prizadete stranke na to pripravljalno vlogo niso odgovorile.

Tožba ni utemeljena.

V obravnavani zadevi je drugostopni organ tudi po presoji sodišča v obnovljenem postopku utemeljeno odpravil sporno gradbeno dovoljenje iz razlogov, ki so navedeni v drugostopni odločbi in delno povzeti v uvodnem delu te obrazložitve. Sodišče se ob svoji obrazložitvi, da ne bi prišlo do ponavljanja, na razloge drugostopnega organa sklicuje v skladu z drugim odstavkom 71. člena ZUS-1.

V obnovljenem postopku pristojni organ, glede na določbe 270. člena ZUP, odloči o stvari, ki je bila predmet postopka na podlagi podatkov, ki so bili zbrani v prejšnjem postopku in tistih, ki se zberejo v obnovljenem postopku. Glede na navedeno določbo se torej organ ne more omejiti samo na presojo novih dokazov, ampak mora ponovno presoditi tudi prejšnje dokaze, na podlagi katerih je bila odločba izdana, ter na podlagi take presoje ugotoviti, če obstajajo zakoniti pogoji za izdajo odločbe oz. zato, da se prejšnja odločba pusti v veljavi. Pri izdaji odločbe v obnovljenem postopku mora upravni organ upoštevati materialne predpise, ki so veljali v času izdaje prejšnje odločbe. Pristojni organ prejšnjo odločbo pusti v veljavi, če glede na vsa dejstva in okoliščine, ugotovljene v prejšnjem in v obnovljenem postopku, ni podlage za nadomestitev prejšnje odločbe z novo odločbo (npr. sodba Vrhovnega sodišča RS, št. I- Uj 1432/2004 z dne 13. 12. 2007).

Dejstvo je tudi, da je bila obnova upravnega postopka v obravnavani zadevi dovoljenja zato, ker sosedje (v tem sporu prizadete stranke) ob sami izdaji gradbenega dovoljenja neupravičeno niso bili vključeni v postopek. Da gre za velik vpliv (delno celo že izvedenih) predmetnih gradbenih posegov na zemljišča prizadetih strank, je razvidno tudi iz ekspertnega mnenja z dne 2. 7. 2007 (Boris Kapelj, univ. dipl. inž. arh.), ki je v spisih zadeve. Tudi dejstvo, da gre za nameravano izgradnjo večstanovanjskega objekta mnogo večjih dimenzij, kot je bil prejšnji (ki bi se naj nadomeščal) kaže na to, da vprašanje skladnosti sporne gradnje z določbami predpisov, predvsem določbami PUP, očitno posega tudi v pravice in pravno zaščitene interese sosedov- prizadetih strank.

Upoštevaje doslej navedeno, so tožbeni ugovori, v smislu katerih drugostopni upravni organ ni imel pristojnosti posegati v vprašanje legalnosti gradnje spornega objekta kot takega, neutemeljeni. V kolikor bi sodišče sledilo tem tožbenim ugovorom, bi bili sosedje (prizadete stranke) s tem, ko jim ni bila dana možnost udeležbe v prvotnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja, v podrejenem oziroma slabšem položaju, kot če bi sodelovali v prvotnem postopku, kjer bi imeli že takrat možnost ugovarjati oz. opozarjati na šele sedaj odkrite nezakonitosti in nepravilnosti. Takšno stališče, po katerem bi šla nezakonita izključitev pri sodelovanju v prvotnem postopku v breme izključenega, bi bilo po presoji sodišča nesprejemljivo in bi pomenilo izigravanje pravice prizadetih strank.

Sodišče se tudi strinja z drugostopnim organom pri razlagi termina nadomestne gradnje v tem smislu, da je lahko to le taka gradnja, pri kateri se že nedvomno in nesporno obstoječ ter legalno stoječ objekt nadomešča z objektom približno enakih dimenzij, namembnosti in vplivi na okolje tako, da se prejšnji odstrani in zgradi novi. Ne more pa se pod plaščem nadomestne gradnje majhen objekt oz. celo del objekta nadomestiti z novim objektom bistveno večjih dimenzij in z bistveno drugačnimi vplivi na okolico. V takem primeru ni mogoče govoriti o nadomestni gradnji, ampak o klasični novogradnji. Tako je tudi v obravnavanem primeru, ko je že iz (odpravljenega) gradbenega dovoljenja samega razvidno, da se nadomešča del obstoječega stanovanjskega objekta dimenzij cca 6 x 5,50 m površine cca. 33 m² z več-etažnim objektom K(let) + P(ritličje) + I + M(ansarda), dimenzij cca.: zahodni del 8,12 m x 9,12 m, vzhodni del cca 9,22 m x 9,12 m, bruto tlorisne površine cca 719,62 m². Tudi glede tega se sodišče v oporo svoji odločitvi sklicuje na že navedeno sodbo Vrhovnega sodišča RS št. I- Up 1432/2004 z dne 13. 12. 2007). Da so na območju sporne gradnje dovoljene le nadomestne gradnje, pa med strankami ni sporno in je tudi razvidno iz določb 9. do 13. člena PUP, na katere se upravičeno sklicuje drugostopni upravni organ. Drugostopni organ tudi pravilno razlaga določbe 13. člena PUP (da se lahko en nadomestni objekt nadomesti z enim novim in del objekta z adekvatnim delom), zato so tudi tozadevni tožbeni ugovori neutemeljeni.

Prav tako je po presoji sodišča neutemeljeno tožbeno sklicevanje na nekoč domnevno obstoječ objekt na parc. št. 5203/1, ki bi naj stal leta 1968 in bi naj bil neznano kdaj porušen, na njegovem mestu pa naj bi kasneje stala garaža oz. drvarnica, po navedbah prizadete stranke pa le lesen napušč. Na nekoč domnevno obstoječ, vsekakor pa neznanih dimenzij in namembnosti ter neznanu kdaj porušen objekt iz leta 1968 se v tej zadevi ni več mogoče sklicevati, namesto garaže, drvarnice oz. celo le lesenega napušča pa ni mogoče graditi stanovanjskega objekta.

Tožbeni ugovori, v smislu katerih je izpodbijana odločba nezakonita zato, ker je tožnik rušitvena dela že izvedel in ni več mogoče vzpostaviti prejšnje stanje, je neutemeljen. Sanacija po pravnomočnosti izpodbijane odločbe zatečenih razmer ni predmet te presoje, iz izpodbijane odločbe pa tudi sicer ne izhaja, da si na predmetni lokaciji ne bi bilo mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja za ustrezno nadomestno gradnjo.

Neutemeljeni so tudi tožbeni ugovori, v smislu katerih drugostopni organ ni imel zakonske pristojnosti za odločitev, saj je ta podana po določbah 252. člena ZUP. Drugostopni organ je namreč presodil, da so bili v spisih obstoječi dokazi napačno presojeni in da je bilo nepravilno uporabljeno materialno pravo, kar je v njegovi pristojnosti. Določena s strani tožnika prerokana dejstva so razvidna že iz samega odpravljenega gradbenega dovoljenja.

Glede na navedeno in iz razlogov, ki jih je navedel že upravni organ, so neutemeljeni tudi tožbeni zahtevi ki po povrnitvi stroškov upravnega postopka.

Glede na navedeno je sodišče ugotovilo, da je bila odločitev upravnega organa zakonita, zato je tožbo zavrnilo na podlagi prvega odstavka 63. člena ZUS-1.

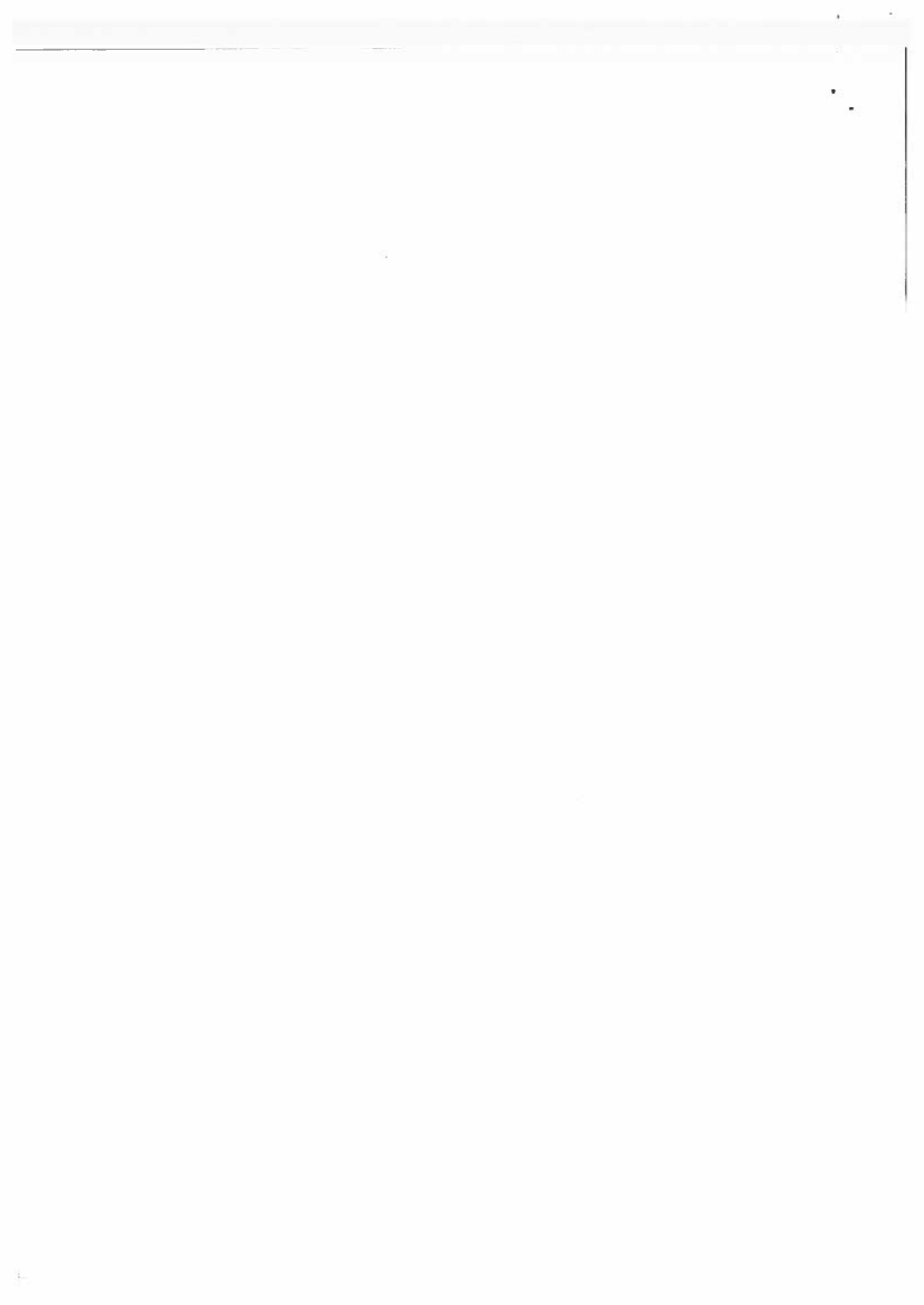
Odločitev o zavrnitvi zahteve za povrnitev stroškov tega sodnega postopka tako tožnika, kot prizadete stranke, temelji na določbi četrtega odstavka 25. člena ZUS-1, po kateri v primeru, če sodišče tožbo zavrne, vsaka stranka trpi svoje stroške postopka.

PRAVNI POUK: Zoper to sodbo pritožba ni dovoljena (prvi odstavek 73. člena ZUS-1).

V Mariboru, dne 25. 9. 2008

Predsednica senata
Vlasta Švagelj Gabrovec, l. r.

Ta prepis je sodlasen izvorniku.
Podpis pristojne osebe: _____



GRANT doo - podjetje za projektiranje, inženiring, ... biro za konstrukcijo Partizanska 16
2000, MARIBOR tel. (fax) 02 234 18 50(56) mobilni 041/662 738 št. t.r. 25100-9705446126 - Probaška dd
id. št.: SI 93953461 matična št.: 5537282 e-mail. anton.gradisnik@siol.net

Objekt: Večstanovanjski objekt v Luciji

Št. projekta: 037

Predmet: Oporni zid na parcelni meji

Tehnični opis

Na parcelni meji je zaradi izkopa gradbene jame prišlo do drsenja zaledne zemljine, ker je nivo sosednje parcele cca 5 m nad stabilno flišno podlago. Zaradi tega je potrebno izvesti sledeče ukrepe pred nadaljevanjem z izkopom:

1. Podbetonirati stene obstoječe garaže v dolžini cca 5 m do nosilnih tal, ki so cca 50 cm pod talno ploščo garaže. Dela naj se izvajajo v odsekih dolžine do 1.50 m. Globina podbetoniranja naj bo vsaj 40 cm. Uporabi naj se beton kvalitete MB 20.
2. Izveba opornega zidu v višini 3.0 m in dolžini 5 – 6 m. Zid naj se izvede po priloženem statičnem računu, ki vsebuje tudi skico armiranja. Armiranje se lahko izvede z armaturnimi mrežami ali rebrastim jeklom. Kvaliteta betona je MB 30. V flišno podlago naj se izvrtajo vrtine globine cca 40 cm, v katero se vstavijo sidra fi-20 in zalijejo s fino zmatim betonom. Sidra služijo za dodatno varnost proti zdrsu.

Izvajalec naj bo pri izkopu zelo previden, da ne pride do nadaljnjega drsenja zaledja. Ker varovanje brežine ni možno, naj se delo izvaja po segmentih širine cca 2.0 m. Armaturo je na stikih potrebno preklapati.

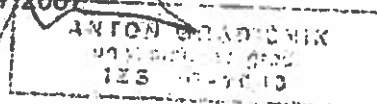
Za zidom naj se izvede drenaža z odtoki v razdanji do 150 cm.

Po izvedbi zidu naj se zaledje zasuje in utrdi, nad zidom pa se uredi ustrežna brežina.

sestavil:

Anton Gradisnik univ.dipl.ing.gr

Maribor, 26.07.2007



07 PIST 15:53 FAX +386 1 2345610

+386 1 2345610

Zav. y. rep. inšpektorat

001



GEOINŽENIRING d.o.o.

Geotehnične, geodetske in geofizikalne
raziskave, projektiranje, svetovanje in
inženiring

Dimičeva 14, p.p. 2533, 1001 Ljubljana

Tel.: 01 234 56 00

Fax: 01 234 56 10

E-pošta: info@geoinz.si

MAKRO 5 gradnje d.o.o.

Obrtniška 5

5000 KOPER

Faks: 05 674 41 75

Datum: 16.11.2007

Štev.: 1026

Znak:

Comp. file:

Zadeva: Predlog začasnega zavarovanja brežine na lokaciji večstanovanjskega objekta, na parc. št. 5203/1 in 5204/2 k.o. Portorož

Na zemljišču parc. št. 5203/1 in 5204/2 k.o. Portorož je v gradnji večstanovanjski objekt

V fazi gradnje objekta naj se brežino v podaljšku garažnega objekta, na predelu SZ, vogala lokacije, začasno zavaruje s provizorno kovinsko konstrukcijo in lesenim opažem. Za podporno konstrukcijo se izvede zemeljski zasip do brežine pod obstoječim stanovanjskim objektom.

Trajno zavarovanje brežine na severni in zahodni strani lokacije se mora izvesti z AB opornim zidom, v skladu z podanimi geomehanskim mnenjem in pregledom temeljnih tal (dne 21.6. in 6.9. 2007).

Lep pozdrav!

Vodja naloge:
Peter Bizilj, univ. dipl. inž. grad.



Direktor:
Boris Rijavec, univ. dipl. inž. grad.

Registracija: Okrajno sodišče v Ljubljani

Matična št.: 1328484

Enota Maribor: Gorkega 1, 2000 Maribor

Šl. reg. vpis: Srg 98/05807

Davčna št.: 10467050

Tel.: 02 330 07 50

Osnovni kapital: 208.573.000 SIT

Transak. rač.: 02923-0051676211

Fax: 02 330 07 57





REPUBLIKA SLOVENIJA
Ministrstvo za delo, družino in
socialne zadeve
**INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA DELO**
Ljubljana, Parmova 33

tel.: 01/280 36 60, 280 36 70
fax: 01/280 36 77

Številka: 06152-226/2007
Datum: 20.11.2007

MAKRO 5 GRADNJE d.o.o.	
PREJETO:	
22-11-2007	
Številka:	Prejemnik:
107	Wlewa isa 4.

Inšpektorat Republike Slovenije za delo na podlagi 15. člena Zakona o inšpekciji dela (Uradni list RS št. 38/94, 32/97 in 36/2000), v zvezi z opravljenim izrednim inšpekcijskim pregledom pri družbi MAKRO 5 GRADNJE d.o.o., Obrtniška ulica 5, KOPER, na gradbišču večstanovanjskega objekta na Ulici Istrskega odreda 9 v Luciji, izdaja po uradni dolžnosti naslednjo

ODLOČBO

Družba MAKRO 5 GRADNJE d.o.o., Obrtniška ulica 5, KOPER, je dolžna zagotoviti izvajanje zakonov, drugih predpisov s področja zagotavljanja varnosti in zdravja delavcev pri delu na gradbišču večstanovanjskega objekta na Ulici Istrskega odreda 9 v Luciji, tako da:

1. Zagotovi redne tedenske preglede zaščitne ograje, ki varuje gradbišče proti okolici
ROK UREDITVE: 14.11.2007 in STALNO
2. Zagotovi začasno zavarovanje brežin gradbene jame proti porušitvi v skladu z navodili geomehanika

ROK UREDITVE: PRED NADALJEVANJEM DEL NA GRADBIŠČU

Pritožba zoper to odločbo ne zadrži njene izvršitve.

Obrazložitev:

Dne 14.11.2007 je bil pri družbi MAKRO 5 GRADNJE d.o.o., Obrtniška ulica 5, KOPER, opravljen izredni inšpekcijski pregled s področja zagotavljanja varnosti in zdravja pri delu na gradbišču večstanovanjskega objekta na Ulici Istrskega odreda 9 v Luciji in v skladu s 14. členom Zakona o inšpekciji dela (Ur. l. RS, št. 38/94, 32/97 in 36/00) narejen zapisnik. Naknadno je družba dne 20.11.2007 dostavila inšpektorju v skladu s sklepom z inšpekcijskega pregleda še poročilo geomehanika. Utemeljitev izrečenih ukrepov je zato sledeča:

Ad.1) Pregled gradbišča je bil opravljen na osnovi prijave stranke, da je gradbišče pomanjkljivo zavarovano proti okolici zaradi česar obstaja tveganje za padec otrok v gradbeno jamo na gradbišču. Izvajanje del na gradbišču in ureditev gradbišča (tudi zaščitne ograje proti okolici) je na osnovi pogodbe z investitorjem prevzela v izvedbo družba MAKRO 5 Gradnje d.o.o. Ob pregledu gradbišča je bila zaščitna ograja nameščena, vendar je bila vinje (na območju ob garaži) manjša odprtina, katero je bilo potrebno zapreti.

Na osnovi 5.člena Zakona o varnosti in zdravju pri delu in 11.člena Uredbe o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih (Uradni list RS št.83/2005) morajo delodajalci na gradbiščih izvajati preventivne ukrepe, ki so v skladu z minimalnim zahtevami iz priloge IV k uredbi. V tej prilogi, delu C, točki 1.2 je določilo, da mora biti gradbišče ves čas gradnje zavarovano proti okolici na tak način, da je onemogočen dostop osebam, ki na gradbišču niso zaposlene. Ker na gradbišču (že nekaj časa) ni delavcev, ki bi opravljali redno delo in hkrati dnevni nadzor ograje, je potrebno zaščitno ograjo pregledovati redno vsaj 1x tedensko in tudi vzdrževati, v primeru poškodb (veter,...) ali dotrajanosti (PVC) pa popraviti. Preglede in stanje je dokumentirati (zapis v knjigi, fotografije,..), kot velja za ostale preglede na gradbišču (pregledi odrov, električnih instalacij, strojev in opreme,...) in narekuje Zakon o varnosti in zdravju pri delu v 15.členu. V primeru ugotovljenih namernih poškodb se predlaga prijavo dogodka policiji.

Zaradi navedenega mora družba ravnati v skladu s 1. točko izreka te odločbe.

Ad.2) V času pregleda na gradbišču ni bilo moč ugotoviti, ali je izkop gradbene jame (ureditev brežine) urejen na varen način. Gradnja objekta je bila ustavljena 11.08.2007 in od tedaj po izjavah prisotnih ni prihajalo do kakršnihkoli premikov ali porušitev brežin. Družba pa je imela naročen pregled s strani geomehanika, ki izvaja gradbeni nadzor. V nadaljevanju inšpekcijskega postopka je dne 20.11.2007 inšpektorju dostavila njegovo poročilo oz. predlog začasnega zavarovanja brežine (Geoinženiring d.o.o., št.1006 z dne 16.11.2007) iz katerega je razvidno, da je potrebno v času gradnje opraviti zavarovanje brežine na SZ vogalu gradbene jame.

Kot je že omenjeno v obrazložitvi predhodne točke morajo delodajalci na osnovi določil Uredbe o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih (Uradni list RS št. 83/2005) na gradbiščih izvajati ukrepe, ki so v skladu z minimalnimi zahtevami iz priloge IV k uredbi. Kot določa točka 12.3 dela C priloge IV k uredbi se lahko izkop v globino več kot 1m izvaja ob upoštevanju varnostnih ukrepov, ki preprečujejo zrušitev zemeljskih plasti. Te ukrepe je na gradbišču določil geomehanik – Geoinženiring d.o.o., izvesti pa jih je potrebno kot preventivni ukrep za varovanje delavcev pri delu na gradbišču v skladu s 5.členom Zakona o varnosti in zdravja pri delu (Uradni list RS št. 56/99).

Zaradi navedenega mora družba ravnati v skladu z 2. točko izreka te odločbe.

Na podlagi 4. odstavka 15. člena zakona o inšpekciji dela, morebitna pritožba zoper odločbo ne zadrži njene izvršitve.

Odločba je s tem utemeljena.

V primeru, da družba ne ravna v skladu s to odločbo, se za prekršek na podlagi 24. člena Zakona o inšpekciji dela kaznuje z denarno kaznijo najmanj 4172,93 Eurov, odgovorna oseba delodajalca pa kaznijo najmanj 333,83 Eurov.

PRAVNI POUK: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve v Ljubljani, Kotnikova 5, v 8 dneh od vročitve odločbe. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri organu, ki je odločbo izdal. Pritožba se v skladu s 3. členom Zakona o upravnih taksah (Ur.l. RS, št. 8/2000) kolkuje 14,19 Euri upravne takse. Na podlagi zakona o upravnih taksah je odločba takse prosta.

VROČITI:

1. naslovu s povratnico
2. v spis



Jože Nose, univ. dipl.inž.grad.
Inšpektor RS za delo

Jože Nose

AV svetovanje, investicije in nepremičnine d.o.o., Jadranska cesta 39a, Ankaran, poslovni prostor:
Ferrarska ulica 10, 6000 Koper (Ogrlica), gsm.št. 031 433 361, email: info@anaboskovic.si

AV svetovanje, investicije in nepremičnine d.o.o.
Jadranska cesta 39 a
6280 Ankaran

Občina Piran
Tartinijev trg 2
6330 Piran



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

Prejeto: 02.02.2024	DM:
Šifra zadeve:	Pril:
	Vred:

**Zadeva: STALIŠČA NA PRIPOMBE PODANE NA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
DOLOČENE NA PARCELAH ŠTEVILKA 5203/1 IN 5204/2, OBE K.O. PORTOROŽ**

Zveza: vaša številka 3505-0042/2022

Spoštovani!

Podajamo stališča na pripombe na elaborat lokacijske preveritve določene na parcelah št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož, podane dne 17.03.2023 s strani lastnikov sosednje nepremičnine

Podane pripombe so v celoti neutemeljene in pristojnemu organu predlagamo, da vse pripombe kot take zavrne in ne upošteva, pri čemer svoj predlog utemeljujemo kot sledi:

Podajalca pripomb, vse svoje pripombe naslanjata na sodbo Upravnega sodišča opr. št. U 141/2008-14 ter ostale postopke iz leta 2007, ki s konkretno zadevo nimata neposredno nikakršne povezave in s katerimi sta seznanjena tako Občina Piran kot pristojno ministrstvo.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 02.11.2017, v nadaljevanju ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 01.06.2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal inštitut lokacijske preveritve. Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Navedena novost v prostorski zakonodaji je posledica izkazane potrebe po dodatni določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam, kot izhaja iz dosedanje prakse na konkretnem področju.

Lokacijska preveritev je tako instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora, ki so v konkretnem primeru na območju Občine Piran starejša od 20 let.

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

Sklicevanje podajalcev pripomb, na sodbo Upravnega sodišča opr.št. U 141/2008-14, ki po njunem mnenju predstavlja enega izmed dveh razlogov, zaradi katerih odstopanje od 9. člena PUP ni možno, nima pravnega ne nobenega drugega učinka na sam inštitut lokacijske preveritve.

ZUreP-2 z lokacijsko preveritvijo po 129. členu uvaja možnost manjšega individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) za potrebe konkretne investicije, kar naj bi omogočalo gradnjo ali izvajanje drugih posegov v prostor, ki so posledica nepredvidenih interesov v prostoru. Osrednje vodilo pri tem instrumentu je, da gre za odstopanja, ki pa so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije. Odstopanje od

AV svetovanje, investicije in nepremičnine d.o.o., Jadranska cesta 39a, Ankaran, poslovni prostor:
Ferrarska ulica 10, 6000 Koper (Ogrlica), gsm.št. 031 433 361, email: info@anaboskovic.si

posameznih PIP ne sme služiti takim spremembam PIP, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora. V takih primerih je potrebno spremeniti prostorski akt po postopku, kot ga predpisuje zakon. Glede na navedene usmeritve drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, je mnenje ministrstva, da se lahko LP uporablja predvsem za odstopanje od PIP-ov glede lege objektov, velikosti (faktorjev, parcelacije, oblikovanja, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo) in 6 tistih PIP, ki so povezani s pravnimi režimi. Spreminjanje namenske rabe prostora z LP po 129. členu ni dopustno. K LP je mogoče pristopiti, ko je ugotovljena ena od objektivnih okoliščin (2. odstavek 129. člena), in sicer da gre za: – fizične lastnosti zemljišča, neprimerno parcelno strukturo, pozidanost ali rabo 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; – nameravano uporabo 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; – medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. Poleg ene od objektivnih okoliščin mora predlagano odstopanje izpolnjevati še vse naslednje pogoje (4. odstavek 129. člena): – da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine; – da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine; – da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in – da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. Če objektivne okoliščine ne obstajajo, potem ni pogojev za odobritev LP, razen če gre za primer iz tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki omogoča rekonstrukcije, prizidave in nadomestne gradnje pri zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih, ki segajo izven predpisanih gabaritov, oblike, namembnosti objekta, ipd. ali če gre za pomožne objekte. Že peti odstavek 20. člena ZUreP-2 daje namreč neposredno pravno podlago za izdajo gradbenih dovoljenj ali predodločb (ne glede na določbe prostorskega akta), če gre za vzdrževanja, rekonstrukcije ali nadomestne gradnje, ki ostajajo v istih gabaritih, obliki, namembnosti, itd. Kar to presega, pa je torej lahko odobreno z lokacijsko preveritvijo, pri čemer pa morajo biti izpolnjeni tudi vsi prej našteti pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Določba 136.člena ZUreP-3 opredeljuje, da v primeru, ko investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN (v konkretnem primeru Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran in PUP za stanovanjsko območje v Luciji – planska enota S7/6 in del S 6/3) lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev, **in sicer v konkretnem primeru odstopanje od člena 9.člen PUP, kjer se dovoljuje le nadomestna gradnja objektov, dozidave nadzidave in rekonstrukcija obstoječih objektov.**

Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

V elaboratu so podana jasna pojasnila, da na obravnavanem območju 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*) ter zaradi objektivnih okoliščinah (*neprimerna struktura parcele, pozidanost in raba sosednjih zemljišč*), se omogoči gradnja stanovanjskega objekta.

Lokacijska preveritev je podana za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ter kot taka je tudi zakonsko dopustna, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

Za navedeno lokacijsko preveritev je investitor pridobil vsa potrebna pozitivna mnenja in soglasja, tako na strani upravljalcev gospodarske javne infrastrukture kot nosilcev urejanja prostora, vključno z

AV svetovanje, investicije in nepremičnine d.o.o., Jadranska cesta 39a, Ankaran, poslovni prostor:
Ferrarska ulica 10, 6000 Koper (Ogrlica), gsm.št. 031 433 361, email: info@anaboskovic.si

soglasjem pristojnega ministrstva, iz katerega je obenem razvidno, da so bile objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadošča prostorskemu izvedbenemu pogoju, ustrezno pojasnjene. Slednje izrecno in jasno izraža soglasje pristojnega ministrstva k predlaganemu odstopanju s strani investitorja.

Potrebno je poudariti, da se namenska raba zemljišč oz. nepremičnin parc. št. 5203/1 in 5204/2 obe k.o. Portorož, ne spreminja, kot je bilo napačno navedeno v pripombah stranke aj v celoti ostajata kot stavbno zemljišče namenjeno gradnji pod oznako S 7/6 in del S 6/3. V nadaljnjem upravnem postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja bo moral investitor upoštevati vsa določila veljavnega prostorskega akta, katera se s postopkom lokacijske preveritve niso spremenila. Iz slednjega jasno izhaja, da tudi v tem delu je potrebno pripombe zavrniti oz. jih ne upoštevati pri nadaljnjem postopku.

Prav tako, zakonska določila ZUreP-3 ali priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23.11.2018), nikjer ne zahtevata, da so urejene meje, v smislu katastrske ureditve, predpogoj za izdajo Sklepa lokacijske preveritve.

Poleg vsega do sedaj navedenega, je potrebno v konkretnem primeru se zavedati, da elaborat lokacijske preveritve vsebuje primernejše prostorske rešitve, v okviru predlagane gradnje na konkretnem območju, ki je sedaj »devastirano«, zanemarjeno, neurejeno oz. drugače neprimerno, v primerjavi z preostalim območjem, v katerem se nahajata obravnavani nepremičnini. Bodoča ureditev bi nedvomno prispevala k smotrni rabi ter aktivaciji zemljišč in objektov, ki trenutno niso v uporabi ter dejansko predstavljala boljše stanje urejenosti v primerjavi s sedanjim dejanskim stanjem območja.

Na podlagi vsega zgoraj navedenega, se Občini Piran, kot stvarno in krajevno pristojnemu organu
p r e d l a g a ,

da vse pripombe podane na lokacijsko preveritev, kot neutemeljene zavrne, ter elaborat lokacijske preveritve določene na parcelah št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. Portorož predlaga Občinskemu svetu v potrditev.

S spoštovanjem!

V Kopru, dne 31.01.2024

AV svetovanje, investicije in nepremičnine d.o.o.

Ana Bošković





OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

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) Občina Piran sprejema naslednja

Stališča do pripomb javnosti z javne razgrnitve elaborata lokacijske preveritve za parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož

Javna razgrnitev Elaborata lokacijske preveritve za parc. št. 5203/1 in 5204/2, obe k.o. 2631 Portorož, ki ga je izdelala Arhitektka Sonja Škodnik, s.p., številka naloge 03/22, Koper, maj 2022, pooblaščenka prostorska načrtovalka ZAPS 1094 PA PPN, je potekala najmanj 15 dni, to je od 20.2.2023 do vključno 17.3.2023.

Elaborat lokacijske preveritve je bil razgrnjen na spletni strani Občine Piran in v avli Občine Piran, Tartinijev trg 2, Piran. Lastniki sosednjih zemljišč so bili pisno obveščeni o javni razgrnitvi.

V času javne razgrnitve je bila k javno razgrnjenemu gradivu podana pripomba. Občina Piran je prispelo pripombo preučila in do nje zavzela stališče. Stališče bo skladno s 131. členom ZUreP-2 sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

V nadaljevanju je povzeta prispela pripomba, fotokopija je v prilogi in original je shranjen v spisu občine.

I. Pisne pripombe

1. Lastnik sosednjega zemljišča (povzetek in prepis)

1. Lastnik sosednjega zemljišča navaja, da pobudnik v Elaboratu ni predložil sodbe Upravnega sodišča opr. št. U 141/2008-14, v kateri je zavnilo zahtevo za odpravo odločbe Ministrstva za okolje in prostor št. 35108-351/2007-6-BM z dne 19.2.2008. v nadaljevanju navajajo, da po njihovem mnenju odstopanje ni možno iz dveh razlogov:

1. S pravnomočno sodbo urejena pravna razmerja je mogoče odpraviti, razveljaviti ali spremeniti le v primerih in v postopku, določenih z zakonom (158. člen URS). Spoštovanje pravnomočne sodne odločbe je eden od temeljnih postulatov pravne države (2. člen URS), pravnomočno sodno odločbo morajo spoštovati vsi, v prvi vrsti pa državni organi. (VSL sklep II Cp 1703/2014).

- II. Po zdaj veljavnem gradbenem zakonu je ukinjena nadomestna gradnja, tako je na podlagi gradbenega dovoljenja možna le novogradnja in rekonstrukcija. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21, v nadaljevanju ZUreP-2) v 5.točki 20 člena določa sicer izjemo. Kot nadomestna gradnja se šteje le gradnja objekta, poškodovanega v naravni ali drugi nesreči. Vendar le tako, da se vzpostavi prejšnje stanje, torej tako, da bo lega novega objekta enaka staremu, enaki morajo biti tudi gabariti, oblika, namembnost in zunanost objekta. To pomeni, da podzakonski akti v vsebinskem smislu ne smejo določati ničesar brez zakonske podlage in zunaj vsebinskih okvirov, ki morajo biti v zakonu izrecno določeni ali vsaj z razlago določljivi. Poleg tega tudi tretji odstavek 153. člena Ustave določa, da morajo biti podzakonski predpisi v skladu z Ustavo in zakoni. Sklep o lokacijski preveritvi, ki je podzakonski akt, torej ne sme na novo določati pravic in obveznosti (povzeto UPRS sodba opr.št. IV U 207/2015).

Stališče/odgovor:

ZUreP-2 je uvedel lokacijsko preveritev kot nov instrument urejanja prostora, s katerim se preveri ustreznost individualnega odstopanja od določenih prostorsko izvedbenih pogojev. Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

2. Lastnika sosednjega zemljišča v nadaljevanju izpodbijata 8. točko elaborata – **PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE**, in sicer:

- I. Prvi odstavek obrazložitve. Javni interes je določen v Ustavi RS in zakonih, cilji prostorskega razvoja občine pa predstavljajo podzakonski akti. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje 7/6 Lucija (planska celota S7/6 in del S 6/3) predstavlja splošen podzakonski akt v katerem je pojem nadomestne gradnje strogo definiran in predpisuje možnosti gradnje. Elaborat pa je izključno akt novogradnje, torej je sam po sebi kontradiktoren. Interes javnosti kot ga predstavlja Elaborat pa ne more samovoljno urejevati pravice katere urejujejo Ustava RS in zakoni.
- II. Drugi odstavek, obrazložitve. Namenska raba je spremenjena, namreč gre za 6. STANOVANJSKI OBJEKT (apartmajska hiša) in odstopa od uporabe drugih sosednjih objektov. S tem povečana gostota stanovalcev ter uporaba infrastrukture zato je v nasprotju z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za stanovanjsko območje 7/6 Lucija (planska celota S7/6 in del S 6/3)
- III. Četrti odstavek, obrazložitve. Če se povzame sodbo UPRS opr. št. U 141/2008-14 naj bi bila prvotna nadomestna gradnja caa 33,5 m² kot tudi 8. odstavek na str. 13 Elaborata naj bi predlagatelj na parceli št. 5204/2 k.o. Portorož razpolagal z 30 m², katere bi uporabil za nadomestno gradnjo 719 m². Elaborat je v nasprotju z pravnim režimom, namreč kot je bilo že obrazloženo ZUreP-2 ki določa pravni režim točno definira pojem nadomestne gradnje v petem odst. 20. člena ZUreP-2. Podpisnika še izpostavljata da v primeru ko nadaljevanju veljavni zakon ZUreP-3 določene obveznosti, upravne postopke, dokumentacijo predpisuje drugače kot to določajo podzakonski predpisi na katere se sklicuje predlagatelj Elaborata in se še uporabljajo, ali pa ti podzakonski predpisi tega niti ne urejajo, se neposredno uporabijo določbe ZUreP-3, kot novejšega predpisa višje ravni.

Stališče/odgovor:

Namen lokacijske preveritve je preveritev ustreznosti individualnega odstopanja od določenih prostorsko izvedbenih pogojev. Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

3.

Podpisnika izpostavljata da je razvidno iz sodbe UPRS opr.št. U 141/2008-14 ter popisa spisne dokumentacije in spisne dokumentacije odpravljenega gradbenega dovoljenja št. 351-263/2006-17 z dne 25.5.2007 (na zahtevo organa lahko dostavita naknadno) bil s strani podpisnikov vložena predlog za obnovo postopka dne 20. 6.2007. dne 2.7.2007 je bilo vloženo ekspertno mnenje in dne 4.7.2007 izdan Sklep o dovolitvi obnove postopka št. 351-263/2006-24. Prvotni razlog predloga obnove postopka so bili dokazano z Ekspertnim mnenjem Tehton d.o.o. mejni odmiki. V Elaboratu gre za identično zasnovo kar v nadaljevanju pomeni da gre zopet za prirejeno dokumentacijo.

Stališče/odgovor:

Namen lokacijske preveritve je preveritev ustreznosti individualnega odstopanja od določenih prostorsko izvedbenih pogojev. Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

4. V nadaljevanju podpisnika pripomb opozarjata na neurejene meje in naj bi bile urejene meje predpogoj za izdajo Sklepa lokacijske preveritve.

Stališče/odgovor:

Urejenost mej ni pogoj za izdajo Sklepa o lokacijski preveritvi.

5. Lastnika sosednjih zemljišč navajata, da je bilo z gradnjo poseženo v parceli št. 5203/2 in 5205/3, obe njihova last. Navajata tudi, da je potrebno zavarovati brežino na severni in zahodni strani lokacije in izvesti podporni AB zid skladno s podanim geomehanskim mnenjem in pregledom temeljnih tal, ki je priložene pripombam. Dela naj bi bila izvedena v nasprotju s pravili gradbene stroke.

Stališče/odgovor:

Namen lokacijske preveritve je preveritev ustreznosti individualnega odstopanja od določenih prostorsko izvedbenih pogojev. Za preveritev skladnosti se na lokacijsko preveritev pridobijo mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora, na katere se lokacijska preveritev nanaša. Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

6. Pobudniki izražajo pomisleke glede ureditve mirujočega prometa.

Stališče/odgovor:

Za preveritev skladnosti se pridobijo mnenja na elaborat lokacijske preveritve, glede prometne ureditve je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Urada za gospodarstvo in turizem občine Piran.

7. Lastnika sosednjih zemljišč na koncu izpostavljata vprašanje devastiranega, neurejena stanja zemljišča in prilagata Odločbo inšpektorata RS za delo št. 06152-226/2007 z dne 20.11.2007 ter vlagata pobudo Inšpektoratu, da se izvrši odločba bodisi z denarno kaznijo bodisi z izvršbo preko tretje osebe za vzpostavitev stanja na terenu. Občini predlagata, da elaborat lokacijske preveritve zavrne.

Stališče/odgovor:

Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja prevno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega. Elaborat lokacijske preveritve bo pripravljen za odločanje na občinskem svetu občine Piran, kateri ga s sklepom lahko potrdi ali zavrne.

Ostalih pripomb ni bilo.

Številka: 3505-0042/2022
Datum: 15.2.2024



Andrej Korenika
Župan Občine Piran

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Korenika", written over the printed name.