
Elaborat lokacijske preveritve
za območje parcel št. 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22,
vse k.o. Hrpelje

Pobudnik:

XXX

Portorož, december 2020

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve za območje parcel št. 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje**

Številka elaborata: ELP 35/2020

Identifikacijska št.
prostorskega akta:

Pobudnik: XXX

Pripravljalavec: Občina Hrpelje – Kozina, Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina

Izdelovalec: PIA studio d.o.o. Portorož, Obala 26, 6320 Portorož

Odgovorni
prostorski
načrtovalec: Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0107 A

Odgovorni geodet: Jernej Kocen, dipl.inž.geod. IZS Geo0463

Sodelavci: Uršula Koren, univ.dipl.inž.arh., PhD
Pascal Serge Fusil, Dipl.-Ing.

Datum izdelave: december 2020

Vsebina

Uvodne obrazložitve.....	3
Opredelitev nameravanega posega	5
Utemeljitev sprejemljivosti individualnih odstopanj.....	11
Presoja po kriterijih za dopustnost individualnih odstopanj:.....	11
Podatkovni viri	16
Grafični del	16

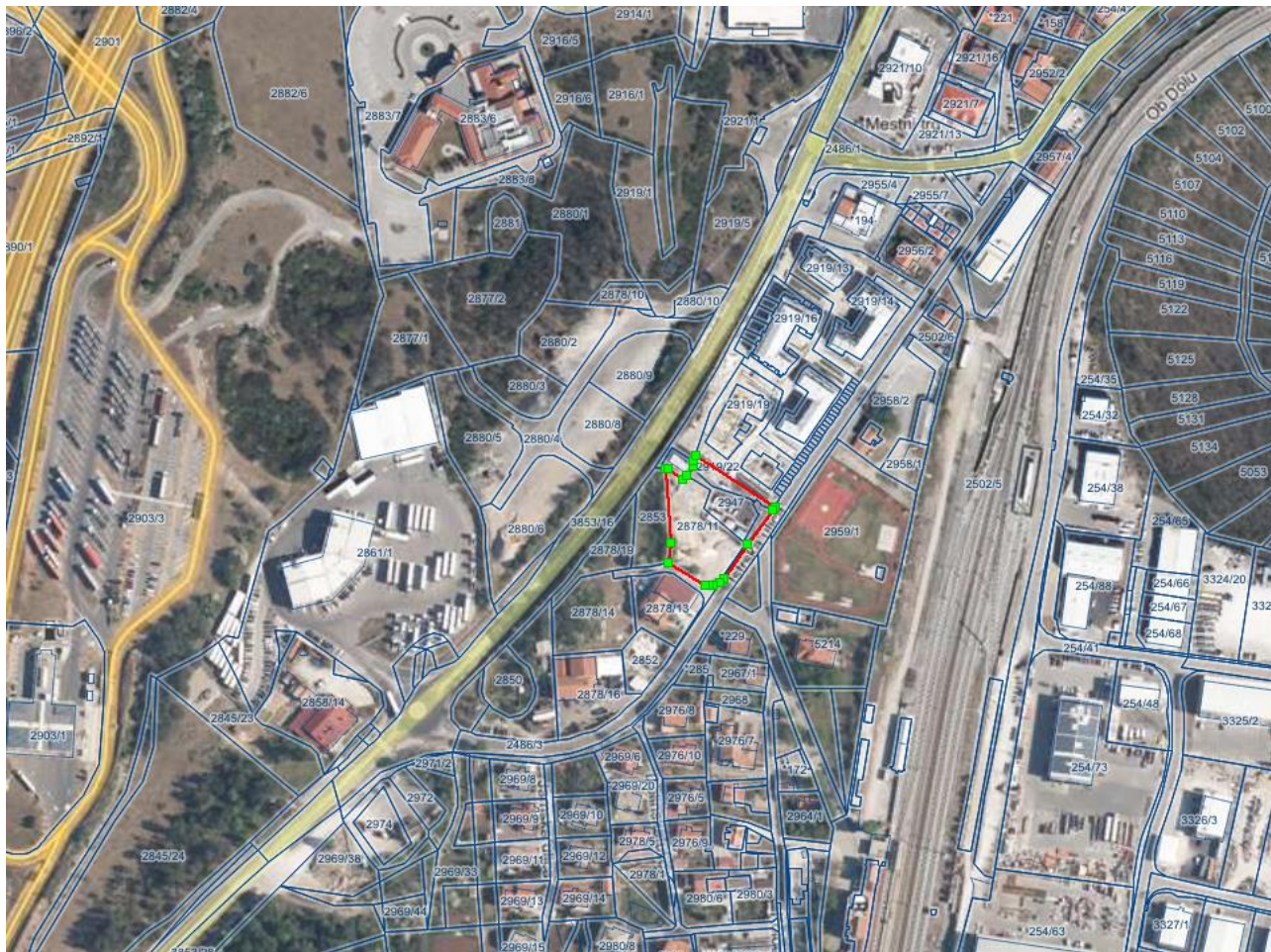
Uvodne obrazložitve

Investitor želi na parcelah št. 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje izvesti gradnjo stanovanjske stavbe, v kateri so predvidena pretežno oskrbovana stanovanja. Obravnavana zemljišča so nepozidana stavbna zemljišča v nizu večjih objektov ob Istrski ulici v Kozini.

Leta 2018 je na predmetnih parcelah pričel veljati *Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018* (v nadaljevanju OPN). Obravnavana zemljišča s parc. št. 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje so v celoti stavbna, vendar se delno nahajajo v enoti urejanja prostora HK-10 z namensko rabo CDo (območja centralnih dejavnosti za trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene dejavnosti, manjšo obrt, brez stanovanj), delno pa v enoti urejanja prostora HK-70 z namensko rabo SSV (območja večstanovanjske gradnje).

Investitor želi izvesti gradnjo objekta, ki se po namembnosti uvršča med stanovanjske stavbe. Ker se parcela za gradnjo oziroma predvidena stavba nahaja v dveh enotah urejanja prostora, po trenutnih določilih OPN ni mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja. Pri pripravi odloka OPN je bila spregledana lastniška struktura območja. Razmejitev med območjem za stanovanja in območjem, namenjenim centralnim dejavnostim, je bila zarisana diagonalno, kar onemogoča oblikovanje ustrezne parcele za gradnjo in posledično aktivacije zemljišča.

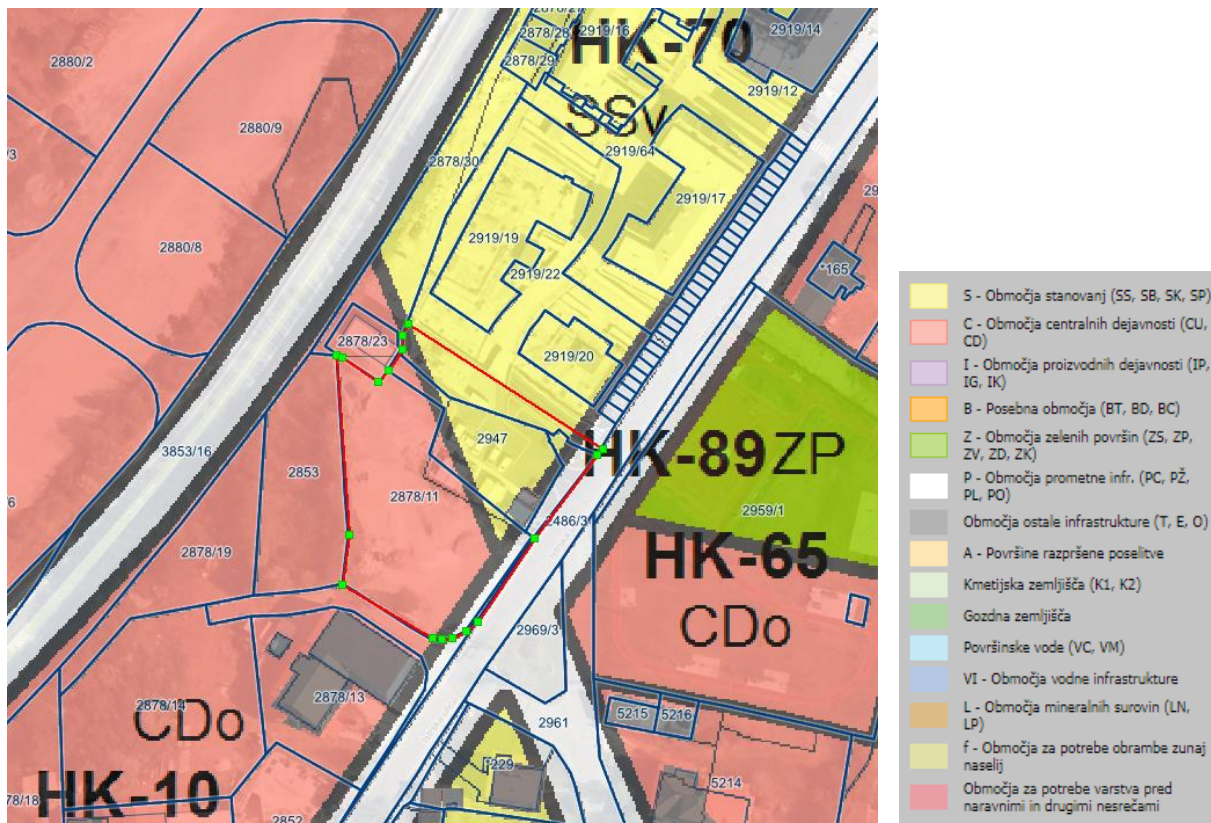
Obravnavana gradnja izpolnjuje pogoje za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Zato je, skladno s prvim in drugim odstavkom 131. člena *Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/2017* (v nadaljevanju ZUreP-2), izdelan elaborat lokacijske preveritve.



Slika 1: Prikaz širšega območja lokacijske preveritve



Slika 2: Prikaz parcelnega stanja na obravnavanem območju



Slika 3: Prikaz obravnavanega območja na prikazu namenske rabe iz OPN

Opredelitev nameravanega posega

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2), saj obravnavana gradnja zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznim prostorskim izvedbenim pogojem.

Poglavitna objektivna okoliščina, zaradi katere se izvaja lokacijsko preveritev, je v obravnavanem primeru parcelna struktura in fizične lastnosti obravnavanega zemljišča. Zemljišča nameravane gradnje s parcelnimi številkami 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje oziroma parcela za gradnjo sega namreč s svojim severovzhodnim delom v EUP HK-70, s svojim jugozahodnim delom pa v EUP HK-10. Iz urbanističnih določil za ti dve območji kot tudi iz primerjave s sosednjimi, že izvedenimi objekti, je mogoče sklepati, da je na obravnavanem območju načeloma mišljena in tudi omogočena gradnja večjega objekta. Faktorji in višina objekta so taki, da omogočajo postavitve obsežnih stavb. To pa je v nasprotju z diagonalnim zarisom meje med EUP HK-70 in EUP HK-10. Diagonalni zaris meje deli investitorjevo zemljišče na dva dela, ki sta po velikosti neustrezna za gradnjo objektov. Meja EUP torej ne poteka po parcelnih mejah zemljišč temveč zemljišča deli na način, da se stavbe ne more umestiti v nobeno izmed območij. Posledično je otežena oziroma onemogočena investicijska namera investitorja, ki je lastnik zemljišč. Diagonalni zaris meje med dvema EUP nima podlage v dejanskem parcelnem stanju ali v neki smiselni bodoči parcelaciji, saj med cestama, ki omejujeta območje, ustvarja ostre kote, ki močno otežujejo postavitve stavb in organizacijo zunanjih ureditev.

Veljavni OPN na obravnavanem območju torej dovoljuje gradnjo novih objektov, vendar v 3 alineji 25. člena navaja, da se stavbe lahko nahajajo samo v eni enoti urejanja prostor (EUP). Parcelna struktura in fizične lastnosti obravnavanega območja, ki je locirano na meji med dvema EUP, narekujejo postavitve stavbe, ki po trenutno veljavnem prostorskem aktu sega v dve enoti urejanja prostora. Občina Hrpelje Kozina sicer pripravlja spremembe in dopolnitve OPN, kjer bo zgoraj omenjena nepravilnost odpravljena, vendar je postopek trenutno v fazi osnutka. Ker je do uveljavitve sprememb in dopolnitev odloka potrebnih še veliko faz, se je investitor

odločil za izpeljavo postopka lokacijske preveritve, ki bi omogočila hitrejšo korekcijo izvedbenega prostorskega akta in posledično časovno ustrežnejšo aktivacijo zemljišča.

Investitor namerava zgraditi objekt z oznako SB7, ki je nadaljevanje stanovanjskega naselja »Brinje« v Kozini (skupno 6 blokov z oznakami SB1, SB2, SB3, SB4, SB5 in SB6 lociranih nad skupno garažo).

V stavbi SB7 je predvidenih 42 stanovanj in sicer 30 oskrbovanih stanovanj (11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji) in 12 namenskih stanovanj (11220 Tri – in večstanovanjske stavbe). Predvidena je etažnost P+4. Maksimalna višina stavbe je 16m. Klet ni predvidena.

V pritličju objekta sta locirani dve namenski stanovanji ter skupni prostori oskrbovanih stanovanj. Ob vhodu je kolesarnica s prostorom za vozičke, prostor za druženje s kuhinjo, pralnico in skupnimi sanitarijami ter pokrita terasa. Shrambe so locirane vzdolž JV strani stavbe ob Istrski ulici, toplotna postaja in prostor za čistila pa ob stopnišču z dvigalnim jaškom. V nadstropjih so locirana preostala namenska in oskrbovana stanovanja.

Ob stavbi je na SZ strani predvidenih 25 parkirnih mest, ki so ozelenjena s pergolo, proti SV ob uvozu na parcelo je predvidenih 6 PM, proti JV, med stavbo in Istrsko ulico, pa 14 PM. Skupno je za stavbo predvidenih 45 PM. Glede oskrbovanih stanovanj to število zadošča določilom *Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11), v nadaljevanju Pravilnik*. Za ostala stanovanja pa zadošča določilom OPN (1,5 PM/stanovanje za stanovanja od 36 – 60 m² koristne stanovanjske površine). Glede oskrbovanih stanovanj OPN določa normativ 1 PM/oskrbovano stanovanje in ne 0,8 PM/oskrbovano stanovanje, kot to določa pravilnik. Z lokacijsko preveritvijo se predlaga manjšo korekturo zahteve iz OPN in sicer upoštevanje normativa glede parkirnih mest iz Pravilnika.

Proti SZ se nahaja obstoječa kotlovnica na lesno biomaso, na katero se bo stavba priključila za potrebe ogrevanja in priprave sanitrne vode. Ob kotlovnici je predviden skupni ekološki otok.

Predvideni so nova meteorna in fekalna kanalizacija, NN in TK priključek ter nov vodomerni jašek. Obstoječ uvoz in območje proti SV stavbe je že izvedeno vključno z meteornimi jaški in lovilec olj. Meteorne vode so preko peskolovov in lovilca olj speljane v ponikovalnico na JZ delu parcele. Fekalna kanalizacija bo speljana v obstoječ fekalni kanal, ki se nahaja v Istrski ulici.

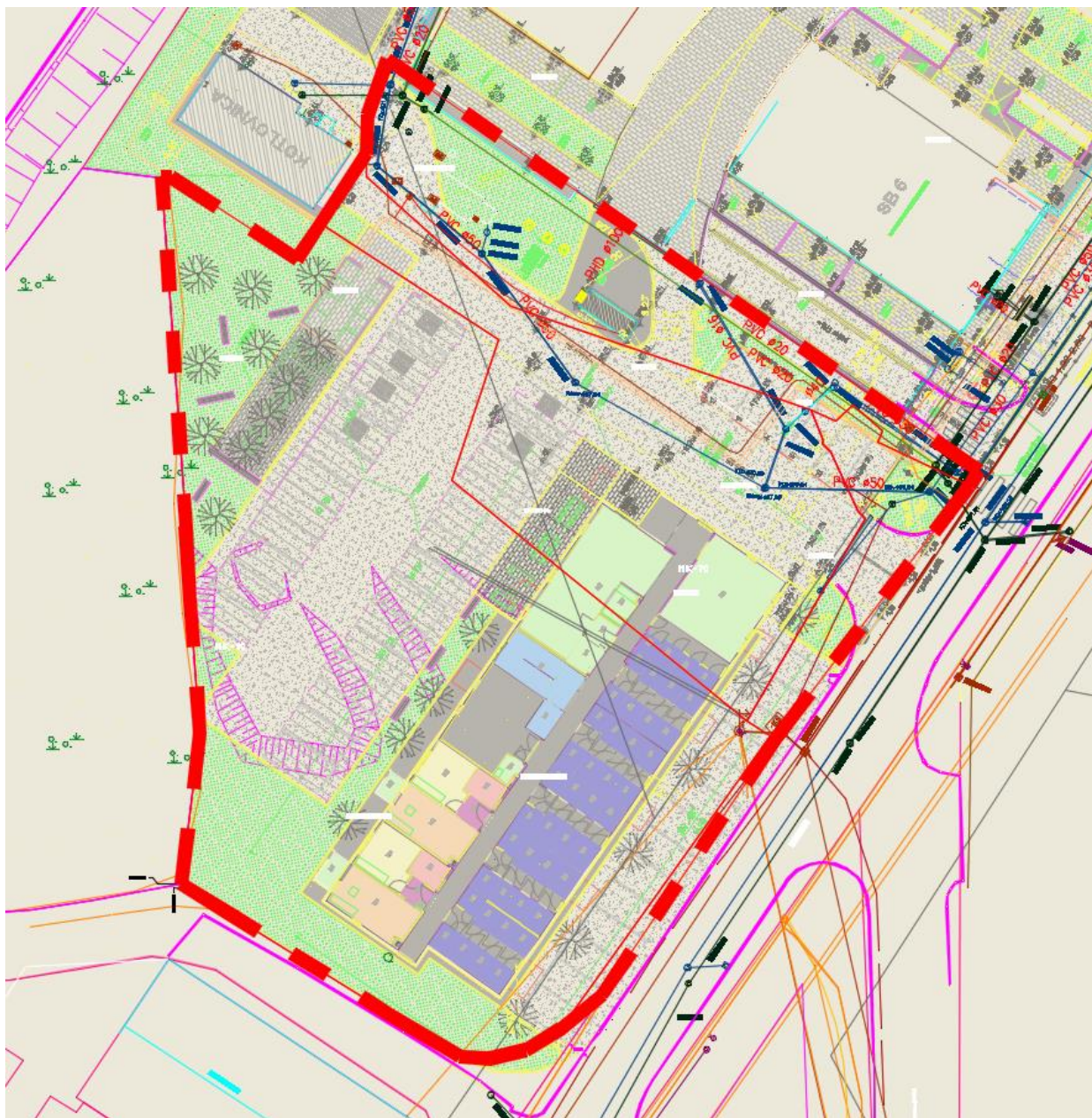
Za celotno naselje je izdano gradbeno dovoljenje št. 351-49/2007-9, datum 07.11.2007, ter sprememba 351-56/2008-4, datum 18.6.2008, ki ga je izdala UE Sežana.

Z lokacijsko preveritvijo se torej opredeli, da spada celotna parcela za gradnjo stavbe SB7 (parcele oziroma deli parcel s številkami 2878/11, 2878/20, 2878/21, 2947, 2919/22, vse k.o. Hrpelje) v EUP HK-70 z namensko rabo SSv, kar omogoča pridobivanje gradbenega dovoljenja za objekt, ki je po pretežnem namenu kategoriziran kot CC-SI 11301-Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji. Za nameravano gradnjo veljajo urbanistična določila EUP HK-70.

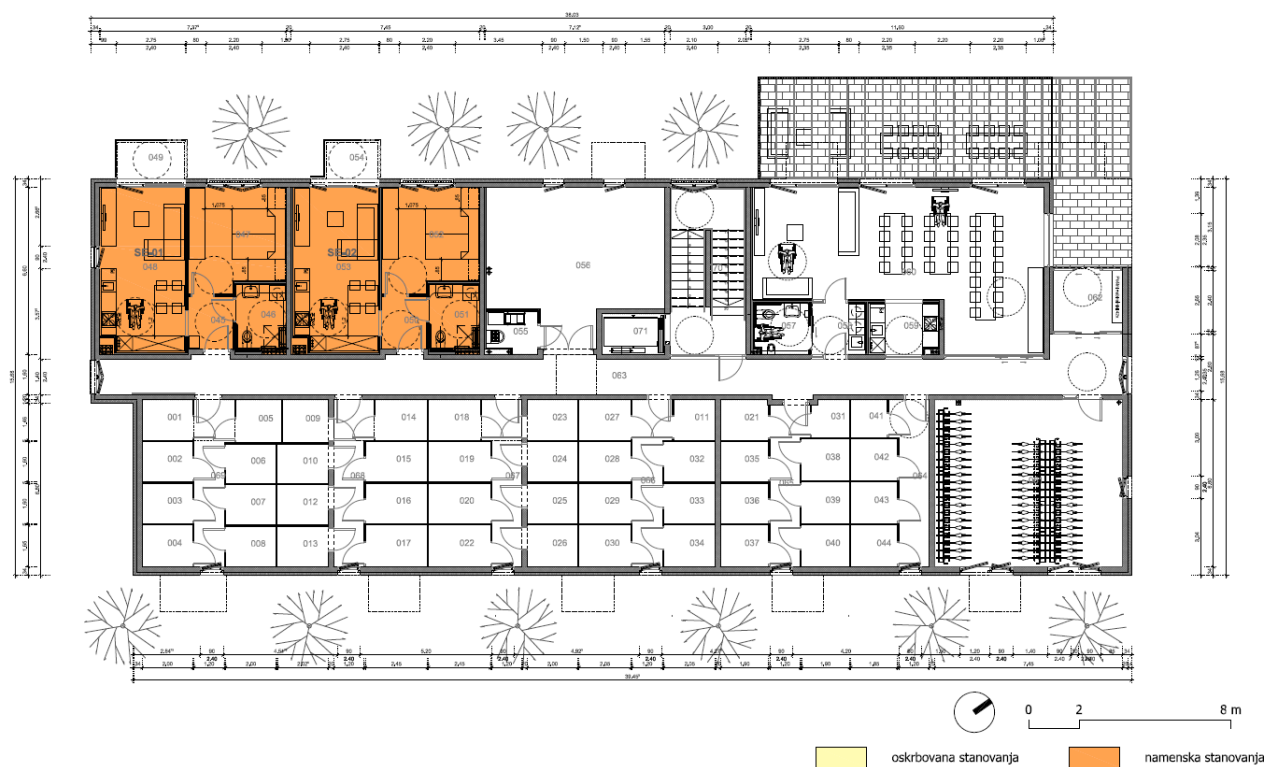
Parkirna mesta se določi z upoštevanjem normativa 0,8 PM/oskrbovano stanovanje.



Slika 4: Prikaz umestitve obravnavanega objekta na zemljiške parcele



Slika 5: Situacija z mejo območja



Slika 6: Prikaz tlorisa pritlične etaže objekta



Slika 7: Prikaz tlorisa prvega nadstropja objekta



Slika 8: Prikaz tlorisa 2. nadstropja objekta



Slika 9: Prikaz tlorisa 3. nadstropja objekta



Slika 10: Prikaz tlorisa 4. nadstropja objekta

Utemeljitev sprejemljivosti individualnih odstopanj

V povezavi s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2 so podane utemeljitve, iz katerih je razvidno, da predlagano odstopanje izpolnjuje naslednje pogoje:

- 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.

Presoja po kriterijih za dopustnost individualnih odstopanj:

Odstopanja od PIP glede drugačne rabe prostora:	Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018, ki območje opredeljuje kot stavbno zemljišče (delno EUP HK-10 z namensko rabo CDo (območja centralnih dejavnosti za trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene dejavnosti, manjšo obrt, brez stanovanj), delno pa EUP HK-70 z namensko rabo SSv (območja večstanovanjske gradnje). Lokacijska preveritev uvršča celotno območje pod EUP HK-70.
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine:	Eden izmed ciljev prostorskega razvoja občine je notranji razvoj naselij oziroma usmerjanje gradnje na že zazidljiva stavbna zemljišča. Nameravana gradnja stanovanjskega objekta se

	navezuje na obstoječo namensko rabo v neposredni bližini, na obstoječo okoliško pozidavo in na že zgrajeno infrastrukturo, kar je skladno z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane:	Objekt ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je umeščen na lastniško parcelo. Objekt je ustrezno odmaknjen od parcelnih mej.
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta:	Obravnavane parcele sodijo v prostorsko enoto EUP HK-10 z namensko rabo CDo (območja centralnih dejavnosti za trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene dejavnosti, manjšo obrt, brez stanovanj), delno pa v EUP HK-70 z namensko rabo SSv (območja večstanovanjske gradnje). Lokacijska preveritev obravnava možnost gradnje stanovanjskega objekta z oskrbovanimi stanovanji, ki ima ustrezno namensko rabo glede na EUP HK-70.
Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji:	Obravnavana je nova gradnja. Objekt ustreza določilom za EUP HK-70. Objekt je od parcelnih mej odmaknjen več od predpisanega minimuma. $FZ < 0,25$; $DZP > 0,20$; najvišja višina < 16 m. Na parceli za gradnjo je zagotovljeno 45 PM, kar ustreza zahtevam OPN glede stanovanj v večstanovanjski stavbi. Glede oskrbovanih stanovanj se upošteva normativ Pravilnika in se z lokacijsko preveritvijo korigira določilo OPN. Parcela za gradnjo je komunalno opremljena in ima predviden priključek na kategorizirano javno cesto. Višina slemen ne presega višin slemen sosednjih objektov v oddaljenosti 50 m od roba objekta v enoti urejanja prostora. Kota pritličja je na ravnem ali rahlo nagnjenem terenu (do 10 %) največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu. Streha objekta je ravna.
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja:	Gabariti in zasnova obravnavane stavbe so taki, da ne bodo bistveno vplivali na načrtovani videz območja.
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju:	Objekt je lociran na robu območja, ki je namenjeno stanovanjski gradnji. Sosednji objekti so dovolj oddaljeni, da jim nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer.
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine:	Gabariti in zasnova obravnavane stavbe so taki, da ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja in krajine..
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti:	<ul style="list-style-type: none"> - Varstveni režimi Obravnavano zemljišče se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (državni nivo): 3. varstveni režim, v varovalnem pasu javne poti, v varovalnem pasu električnega omrežja, fekalne in meteorne kanalizacije ter telekomunikacij. V postopku lokacijske preveritve bodo pridobljena mnenja ustreznih nosilcev urejanja prostora. <ul style="list-style-type: none"> - Državni prostorski akti Na obravnavanem območju ni veljavnih DPN.

Obravnavani poseg ne onemogoča doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, saj objekte umešča na lastniško zemljišče in hkrati upošteva druge prostorske izvedbene pogoje glede postavitve objektov.

Poseg je skladen s *Splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami (Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Ljubljana, 30.7. 2018)*, saj predlagane prostorske ureditve ne bodo povzročale poslabšanja stanja voda in vodnega režima.

Poseg je skladen s splošnimi smernicami za vodovarstvena območja, ki so določena z namenom, da se vodna telesa zavaruje pred onesnaževanjem in drugimi vrstami obremenjevanja.



Slika 11: Prikaz varstvenih režimov: vodovarstveno območje



Slika 12: Prikaz varovalnih pasov: javna pot





Slika 15: Prikaz varovalnih pasov: meteorna kanalizacija



Slika 16: Prikaz varovalnih pasov: telekomunikacije

Podatkovni viri

- Zakon o urejanju prostora (ZureP-2), Uradni list RS 61/17
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, MOP, november 2018
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018
- Občina Hrpelje – Kozina
- DGD 1060, izdelovalci: Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2B, 5290 Šempeter pri Gorici, Uroš Uršič u.d.i.a., datum: december 2020
- Splošne smernice s področja upravljanja z vodami (Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Ljubljana, 30.7. 2018)

Grafični del

- OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE V VEKTORSKI OBLIKI
- IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV
- IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE