



## OBČINA HRPELJE - KOZINA

Hrpelje, Reška cesta 14

SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150

F: 05 6800 180

E: [obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si](mailto:obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si)  
[www.hrpelje-kozina.si](http://www.hrpelje-kozina.si)

Datum: 02.03.2020

Številka: 350-14/2020-13

### Občinskemu svetu

Občina Hrpelje-kozina

Hrpelje, Reška cesta 14

6240 Kozina

### **Zadeva: Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve – individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcel št. \*172 in 2963/1 k.o. Hrpelje**

**Namen:** Obravnava in sprejem sklepa

**Predlagatelj:** Saša Likavec Svetelšek, županja

**Poročevalec:** mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh., občinski urbanist

### **Pravna podlaga**

- 127. do 133. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, ZUreP-2)
- 29. člen Statut Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS št. 51/2015)

### **Obrazložitev:**

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, ZUreP-2) v členih 127. do 133. določa namen, postopek, stroške in posledice lokacijske preveritve. Lokacijska preveritev je s spremembo prostorske zakonodaje nov institut povečanja prožnosti, ki omogoča spremembe prostorskega načrtovanja brez spreminjanja občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Uporablja se v treh primerih in sicer;

1. prilagajanje velikosti stavbnega zemljišča za gradnjo pri posamični poselitvi (velikost stavbnega zemljišča se lahko poveča ali zmanjša za največ 20 % spremembe, pri čemer je to lahko največ 600 m<sup>2</sup> glede na izvoren obseg stavbnega zemljišča v občinskem prostorskem načrtu);

2. individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne sme biti v nasprotju z režimi in ne zmanjšuje možnosti pozidave sosedom in še vedno uresničuje namen akta:
  - objektivne okoliščine (fizične lastnosti zemljišča, nove tehnične in tehnološke rešitve, neskladnost prostorskega izvedbenega akta);
  - v primeru rekonstrukcij, prizidav, ki gredo izven gabaritov; nadomestne gradnje, ki pomeni manjše odstopanje zaradi javnega interesa; pomožnih objektov;
3. začasna raba prostora (skladna z režimi in javnim interesom, brez bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme, ne sme onemogočati izvedbe trajno načrtovanih posegov).

Postopek za sprejem lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat v katerem je utemeljena skladnost pobude z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje, elaborat se tudi javno razgrne za najmanj 15 dni. Po javni razgrnitvi se sprejme stališče do pripomb. Občina v 60 dneh od prejema pobude predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali jo zavrne. Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

V konkretnem primeru je investitor dne 10.02.2020 podal pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve za parceli št. \*172 in 2963/1 k.o. Hrpelje, vlogi je bil priložen elaborat. Javna razgrnitev je potekala od 11.2.2020 do 25.2.2020. V času javne razgrnitve ni bila podana nobena pripomba na razgrnjeno gradivo.

Obravnavani parceli št. \*172 in 2963/1 k.o. Hrpelje, se ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 2/2018, 77/2019). Parcela 2963/1 k.o. Hrpelje se nahaja v večjem delu v območju PC-površine cest, z oznako HK-30, parcela \*172 k.o. Hrpelje pa v območje SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš, z oznako HK-50.

V območju PC so dopustni objekti in dejavnosti:

- državne ceste: 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- občinske ceste: 21120 Lokalne ceste in javne poti,
- drugi prometni infrastrukturni objekti: 21410 Mostovi in viadukti,
- 21220 Mestne železnice (mestne železniške proge in podobno, tramvajske proge),
- 21420 Predori.

V območju SSe so dopustni objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže za potrebe območja,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,

– pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost sme biti največ 30 % BTP posameznega stanovanjskega objekta).

Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve je bila podana z namenom določitve individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev. Skladno z 2. odstavkom 129.člena ZUreP-2 so podane utemeljitve, iz katerih so razvidne objektivne okoliščine zaradi katerih investicijska namera ne zadosti posameznemu prostorsko izvedbenemu pogoju:

– 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.

Naročnik elaborat na zemljiški parceli \*172 in 2963/1 k.o. Hrpelje, Skupina Mahnič – Kreš d.o.o., ima na bližnjem zemljišču poslovno dejavnost z gostilno in pivovarno, katere tradicija sega v obdobje izpred sprejema OPN in je bila pri pripravi odloka spregledana. Njegov namen je obstoječo dejavnost razširiti s sodobnim degustacijskim prostorom in pivovarno, ki bi obogatila turistično ponudbo kraja in revalorizirala trenutno nestrukturirano pozidavo na obravnavanem območju. Prav tako pri pripravi OPN ni bilo upoštevano, da je bilo na parceli št. \*172 k.o. Hrpelje, ki se nahaja na nasprotni strani Kolodvorske ulice in kjer bi se investitorjeva poslovna dejavnost lahko razvila, **že izdano gradbeno dovoljenje** za gradnjo nestanovanjske stavbe z gostinsko namembnostjo. Odlok OPN je tako za celotno EUP HK-50 predvidel namensko rabo SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš, kljub temu, da se v tem območju nahaja le ena obstoječa starejša stanovanjska hiša, v preostalem delu območja EUP pa se nahajajo le nestanovanjske stavbe.

Objektivna okoliščina, zaradi katere se izvaja lokacijsko preveritev, je iz zgoraj navedenih razlogov tudi medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev z že izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-457/2010-17 0408, ki ga je dne 19.4.2011 izdala UE Sežana.

Investitor na obravnavanem zemljišču načrtuje postavitve stavbe (objekt 1), ki bi vključevala že zgrajeno kletno etažo, kateri bi se dodal nadzemni del v obsegu ene etaže z nadstreškom. Objekt bi, poleg prostorov za sprejem skupin, degustacije piva in predstavitve proizvodnje, obsegal tudi prostore pivovarne in bi bil po CC-SI klasificiran kot 12112 – Gostilne, restavracije in točilnice. Objekt bi bil etažnosti K+1 ter maksimalne višine 9 m. V manjšem kamnitem objektu na parceli \*172 k.o. Hrpelje (objekt 2) bi bili urejeni servisni prostori. Ta objekt bi bil maksimalne etažnosti K + 2 ter maksimalne višine 9 m. Obstoječa klet objekta 1 je v večjem delu locirana na parceli \*172 k.o. Hrpelje. Manjši del na severni strani pa sega na parcelo št. 2963/1 k.o. Hrpelje. Prav tako je gradbeno dovoljenje, ki je bilo leta 2011 izdano za stavbo na tej lokaciji, obsegalo obe parceli. Zato območje lokacijske preveritve obsega tako parcelo \*172 k.o. Hrpelje kot tudi del parcele 2963/1 k.o. Hrpelje, in sicer v obsegu gradbene parcele iz GD iz leta 2011.

Ker se že obstoječa stavba nahaja v dveh različnih enotah urejanja prostora in ker je bilo že izdano GD za gostinsko stavbo v še večjem obsegu od sedaj predvidenega objekta, naročnik zato predlaga, da se spremenijo odstopanja od določil OPN-ja, da je v danem primeru možno stavbo postaviti tako, da sega v dve enoti urejanja prostora (HK-50 ter HK-30) ter da je dopustna dejavnost 12112 – Gostilne, restavracije in točilnice.

Vsa ostala določila prostorskih izvedbenih pogojev ostanejo nespremenjena.

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s temeljnimi strateškimi cilji Občine Hrpolje-Kozina. Občina kateri je notranji razvoj naselij oziroma usmerjanje gradnje na že zazidljiva stavbna zemljišča. Nameravana gradnja gostinskega objekta se navezuje na obstoječo gostinsko dejavnost, na obstoječo okoliško pozidavo in na že zgrajeno infrastrukturo, kar je skladno z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

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

Določila ZUreP-2	Ugotovitve
Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.	Elaborat je bil pregledan 10.2.2020. Elaborat je skladen z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17). Elaborat bo dopolnjen in ponovno poslan na Ministrstvo za okolje in prostor.
ali oseba, ki izdeluje elaborat lokacijske preveritve izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.	<p>Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve je Stanislava Pustoslemšek Koren.</p> <p>Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke:</p> <p>Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh.</p> <p>ZAPS 0107 A <b>Pooblaščen arhitekta, Pooblaščen prostorski načrtovalec</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pooblaščen arhitekta / PA: arhitekturno projektiranje objektov, zlasti stavb in odprtega prostora, vodenje izdelave občinskih podrobnih prostorskih načrtov, sodelovanje pri izdelavi drugih prostorskih izvedbenih aktov v delu, ki se nanaša na urbanizem in strokovno področje arhitekture</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nadzor nad gradnjo, izdelava izvedenskih mnenj, elaboratov in študij, svetovanje in zastopanje naročnika ter vodenje investicije s strokovnega področja arhitekture</li> <li>• pooblaščen prostorski načrtovalec / PPN: vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov.</li> </ul> <p>Izdelovalec izpolnjuje vse pogoje za izdelavo elaborata lokacijske preveritve.</p>
<p>Za namen preveritve skladnosti elaborata občinski urbanist pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.</p>	<p>Pozvani so bili naslednji nosilci urejanja prostora:</p> <p>Ministrstvo za okolje in prostor -Direktorat za prostor, stanovanja in graditev, Dunajska 48, 1000 Ljubljana</p> <p>Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana;</p> <p>Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper;</p> <p>SŽ-Infrastruktura,d.o.o., Kolodvorska 11, 1000 Ljubljana;</p> <p>Prejeta so bila naslednja mnenja:</p> <p>Ministrstvo za okolje in prostor -Direktorat za prostor, stanovanja in graditev: predlog za dopolnitev elaborata.</p> <p><u>Obrazložitev:</u> Ministrstvo je podalo mnenje, da občina ni ustrezno opredelila vsebin, ki jih določa zakon in sicer, da navedene objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, niso ustrezno obrazložene in utemeljene.</p> <p>Lokacijska preveritev je namenjena povečanju prožnosti sistema prostorskega načrtovanja, da ne bi za vsako manjšo spremembo potrebovali izvesti bolj kompleksnega in dolgotrajnega postopka za spremembo prostorskega akta. Glede na to, da v postopku sprejemanja OPN ni bilo upoštevano že pridobljeno GD in je postopek SD OPN dolgotrajen in pomeni nesorazmerne stroške na strani občine ali</p>

	<p>investitorja, predlagamo, da se ne glede na mnenje Ministrstva, sklep o lokacijski preveritvi sprejme, saj se namembnost ne spreminja, spreminjajo se samo določila, da se lahko stavba nahaja v dveh enotah urejanja in doda dejavnost.</p> <p>Elaborat se bo dopolnil glede na priporočila ministrstva ter pošlje še enkrat v pregled.</p> <p>Ostala mnenja niso podali v roku.</p> <p>V kolikor se pridobijo še ostale mnenja, se jih naknadno priloži k elaboratu.</p>
<p>O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.</p>	<p>Skladno z 131.členom ZUreP-2 (Ur.l.RS št. 61/17) so bili o javni razgrnitvi pisno seznanjeni lastniki sosednjih zemljišč.</p>

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

Saša Likavec Svetelšek  
županja

Priloge:

- Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve - individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcel št. \*172 in 2963/1 k.o. Hrpelje
- Elaborat lokacijske preveritve
- Mnenje občinskega urbanista



## OBČINA HRPELJE - KOZINA

Hrpelje, Reška cesta 14

SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150

F: 05 6800 180

E: [obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si](mailto:obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si)

[www.hrpelje-kozina.si](http://www.hrpelje-kozina.si)

### **PREDLOG SKLEPA**

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljnjem besedilu ZUrep-2) in 29. člena Statuta Občine Hrpelje-Kozina (Uradni list RS št. 51/15) je Občinski svet Občine Hrpelje-Kozina na 9. redni seji dne 12.03.2020 sprejel

### **S K L E P**

#### **o potrditvi lokacijske preveritve – individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcel št. \*172 in 2963/1 k.o. Hrpelje**

##### 1. člen

Občinski svet Občine Hrpelje - Kozina je sprejel sklep o potrditvi lokacijske preveritve v EUP HK-30 in HK-50 - odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev določenih z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 2/2018,77/2019) v nadaljevanju Odlok o OPN) na zemljiščih parc. št. \*172 in 2963/1 k.o. Hrpelje, s katerim se dopusti naslednje individualno odstopanje:

- (1) Dovolj se individualno odstopanje od 3. točke, 25.člena (velikost in oblika parcele namenjene gradnji)in sicer tako, da se spremeni:
  - Iz »Stavba se lahko nahaja samo v eni enoti urejanja« v »Stavba se lahko nahaja v dveh enotah urejanja«.
- (2) Dovolj se individualno odstopanje v 13. členu (dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe) in sicer tako, da se doda dopustni objekt in dejavnost v točki 2. SSe –območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš in v točki 20. PC – površine cest:
  - 12112 – Gostilne, restavracije in točilnice.

##### 2. člen

Sklep preneha veljati dve leti po izdaji, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja ali predodločbe ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

##### 4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka:

Hrpelje, dne.....

Saša Likavec Svetelšek  
županja