

PROJEKT: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OBMOČJE PARCEL ŠT. \*172 IN 2963/1 K.O. HRPELJE**

POBUDNIK/NAROČNIK: **Skupina Mahnič – Kreš d.o.o.**  
Kolodvorska ulica 4, 6240 Kozina

IZVAJALEC: **PIA studio d.o.o. Portorož**  
Obala 26, 6320 Portorož

NAČRTOVALEC ELABORATA: **Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh.**  
**ZAPS 0107 A**

ŠTEVILKA ELABORATA: **ELP 55/2019**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE: **Portorož, januar 2020**

## 1. MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA NA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
<b>Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018, ki območje v večjem delu opredeljuje kot stavbno zemljišče (EUP HK-50 podrobnejša namenska raba: SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš) in v manjšem delu kot območje prometne infrastrukture (EUP HK-30 PC). Omogoči se samo dodatno dejavnost 12112 – Gostilne, restavracije in točilnice in se ne spreminja namenska raba.			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
<b>Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Eden izmed ciljev prostorskega razvoja občine 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.			
<b>Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Objekt ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je umeščen na lastniško parcelo. Objekt je ustrezno odmaknjen od parcelnih mej.			
<b>Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Obravnavana parcela sodi v prostorsko enoto EUP HK-50 podrobnejša namenska raba SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš, delno pa v prostorsko enoto EUP HK 30 PC. Lokacijska preveritev obravnava možnost gradnje gostinskega objekta. Gostinski objekt je bil na območju predviden z že izdanim gradbenim dovoljenjem.			

<b>Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Opombe:</p> <p>Obravnavana je nova gradnja (prizidava obstoječega objekta).  Objekt je od parcelnih mej odmaknjen več od predpisanega minimuma, oziroma je predvideno pridobiti soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.  FZ &lt; 0,40; DZP &gt; 0,20; najvišja višina &lt; 9 m.  Na parceli za gradnjo je zagotovljeno ustrezno število PM.  Parcela za gradnjo je komunalno opremljena in ima predviden priključek na kategorizirano javno cesto.  Višina slemena ne presega višin slemen sosednjih objektov v oddaljenosti 50 m od roba objekta v enoti urejanja prostora.  Kota prtiličja je na ravnem terenu največ 15 cm nad koto urejenega terena ob objektu.</p>			
<b>Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Opombe:</p> <p>Gabariti in zasnova obravnavane stavbe so taki, da ne bodo bistveno vplivali na načrtovani videz območja.</p>			
<b>Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Opombe:</p> <p>Objekt je lociran v območju, ki je namenjeno stanovanjski gradnji. Sosednji objekti so dovolj oddaljeni, da jim nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer.</p>			
<b>Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Opombe:</p> <p>Gabariti in zasnova obravnavane stavbe so taki, da ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja in krajine.</p>			
<b>Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Opombe:</p> <p>- 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 železnice ter v varovalnem pasu telekomunikacij. V postopku lokacijske preveritve bodo pridobljena mnenja ustreznih nosilcev urejanja prostora.</p> <p>- Državni prostorski akti  Na obravnavanem območju ni veljavnih DPN.</p>			
<b>KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ</b>			
<b>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.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Opombe:</p> <p>Poglavitna objektivna okoliščina, zaradi katere se izvaja lokacijsko preveritev, je v obravnavanem primeru omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo, to je predvsem pozidanost in raba sosednjih zemljišč. Pri pripravi OPN ni bilo upoštevano, da je bilo na parceli št. *172 k.o. Hrpelje, 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.</p>			

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.

Elaborat lokacijske preveritve, ki se izvaja za območje parcel št. \*172 in 2963/1 k.o. Hrpelje, je primeren za nadaljnjo obravnavo.

Koper, 10.2.2020

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



