
**Elaborat lokacijske preveritve
za območje parcel št. *172 in 2963/1 k.o. Hrpelje**

Pobudnik:

XXX

Portorož, januar 2020

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve za območje parcel št. *172 in 2963/1 k.o. Hrpelje**

Številka elaborata: ELP 55/2019

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
Pascal Serge Fusil

Datum izdelave: januar 2020

Vsebina

Uvodne obrazložitve.....	3
Oprelitev nameravanega posega	4
Utemeljitev sprejemljivosti individualnih odstopanj.....	8
Presoja po kriterijih za dopustnost individualnih odstopanj:.....	8
Podatkovni viri	11
Grafični del	11

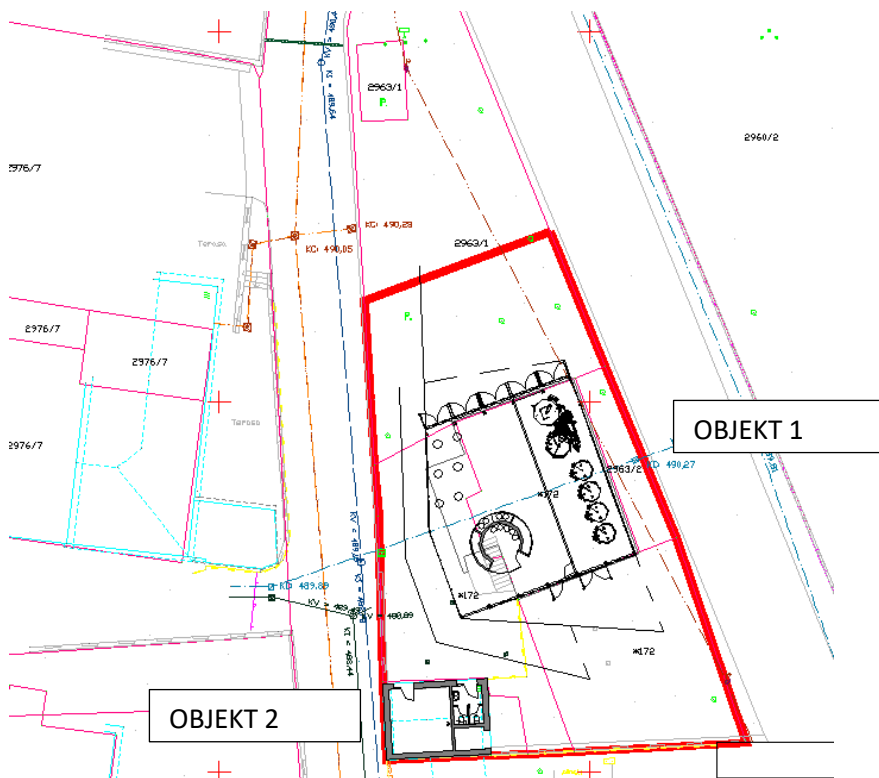
Poglavitna objektivna okoliščina, zaradi katere se izvaja lokacijsko preveritev, je v obravnavanem primeru omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo, to je predvsem pozidanost in raba sosednjih zemljišč. Na bližnjem investitorjevem zemljišču, s parcelno številko 2976/7 k.o. Hrpelje, se v prostorski enoti EUP HK-69 nahaja obstoječ gostinski objekt, katerega poslovna funkcija pri pripravi OPN ni bila upoštevana in ki se na omenjeni lokaciji ne more prostorsko posodobiti in s tem razvijati. 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.

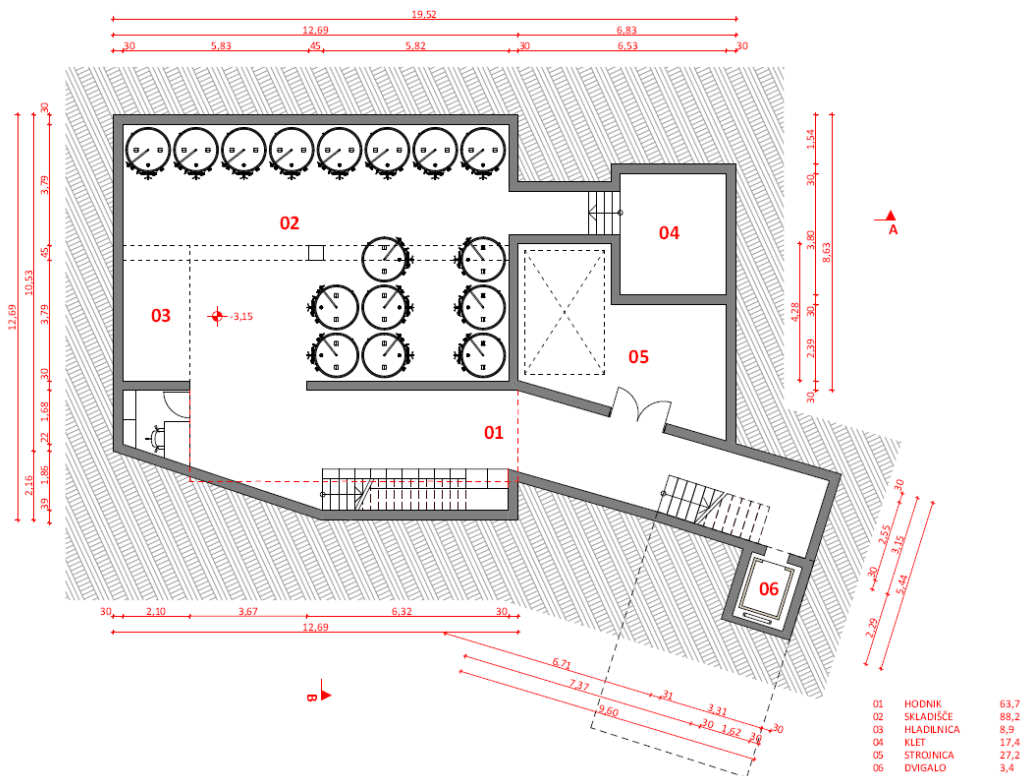
Investitor na obravnavanem zemljišču načrtuje postavitve stavbe (objekt 1), ki bi vključevala že zgrajeno kletno etažo, kateri bi se dodal nadzemni del v obsegu ene etaže z nadstreškom. Objekt bi, poleg prostorov za sprejem skupin, degustacije piva in predstavitev proizvodnje, obsegal tudi prostore pivovarne 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.

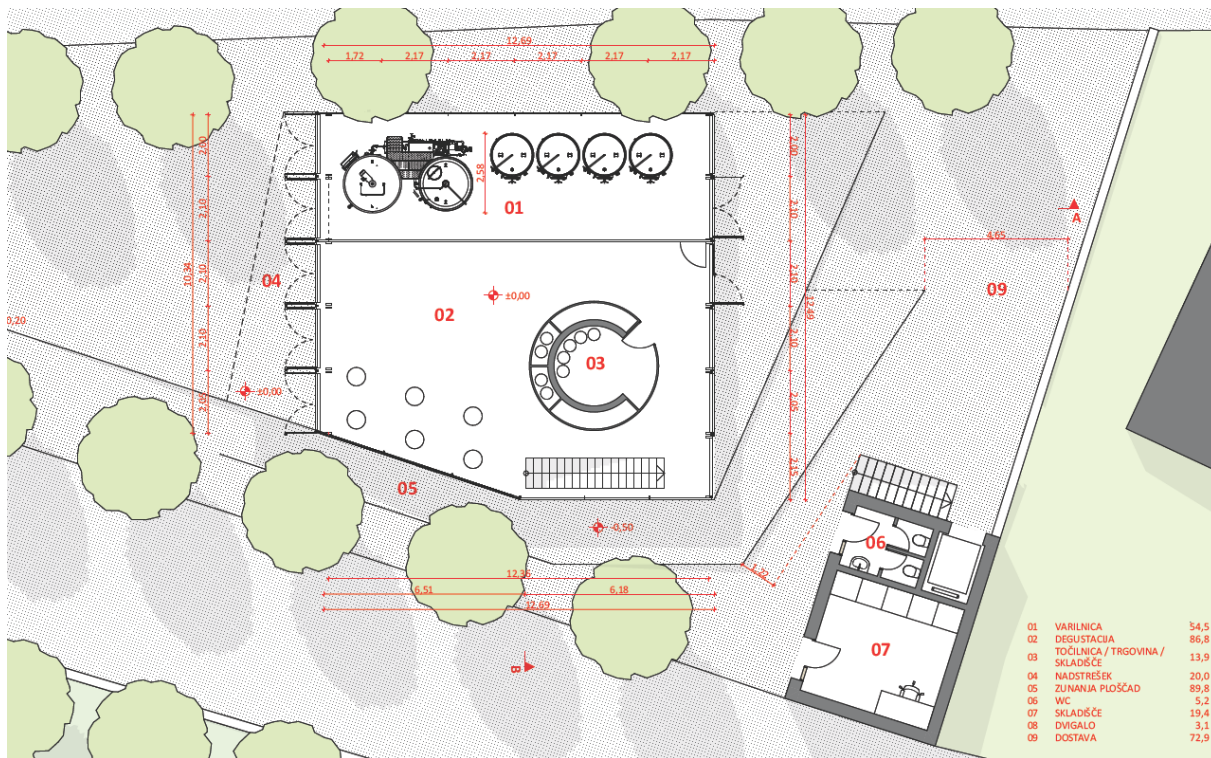
Ker se že obstoječa stavba nahaja v dveh različnih enotah urejanja prostora in ker je bilo že izdano GD za gostinsko stavbo v še večjem obsegu od sedaj predvidenega objekta, utemeljujemo, da je v danem primeru možno stavbo postaviti tako, da sega v dve enoti urejanja prostora (HK-50 ter HK-30).



Slika 4: Prikaz umestitve obravnavanih objektov na zemljišče



Slika 5: Prikaz tlorisa kletne etaže objekta 1



Slika 6: Prikaz tlorisa pritličja objekta 1



Sliki 7 in 8: Prikaz 3D vizualizacije

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 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).
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 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.
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:	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.
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji:	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 < 0,40; DZP > 0,20; najvišja višina < 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 slemen ne presega višin slemen sosednjih objektov v oddaljenosti 50 m od roba objekta v enoti urejanja prostora. Kota pritličja je na ravnem terenu največ 15 cm nad koto urejenega terena ob objektu.
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 v območju, 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 železnice ter v varovalnem pasu 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 10: Prikaz varstvenih režimov: vodovarstveno območje

Podatkovni viri

- Zakon o urejanju prostora (ZureP-2), Uradni list RS 61/17
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018
- Občina Hrpelje – Kozina
- Idejni projekt št. 343_19, izdelovalci: ENOTA: Dean Lah, Milan Tomac, Polona Ruparčič, Carlos Cuenca Solana; Superform: Marjan Pobljšaj, Anton Žižek, Jure Uranič, datum: januar 2020
- gradbeno dovoljenje št. 351-457/2010-17 0408, iz dne 19.4.2011 izdano na UE Sežana
- Splošne smernice s področja upravljanja z vodami (Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Ljubljana, 30.7. 2018)
- Pravno mnenje številka 103-42-2019-2 z dne 6. 2. 2020, Uporaba lokacijske preveritve na parceli št. 172 k.o. Hrpelje, EPIK d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper

Grafični del

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