



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

10

Številka: 3505-13/2021
Datum: 9. 12. 2021

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

NASLOV: **Predlog sklepa o lokacijski preveritvi za zemljišče s parcelnimi številkami 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi**

GRADIVO PRIPRAVILI: **Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Studio Škof, Dean Škof s. p., Dijaška 2, Koper, ZAPS 0027 A - občinski urbanist v postopku lokacijske preveritve**

IZDELOVALEC /
GRADIVA:

POROČEVALEC: **Irena Kocjančič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine**

PRISTOJNA DELOVNA
TELESA: **Odbor za okolje in prostor**

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme Predlog sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za zemljišče s parcelnimi številkami 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi.



ŽUPAN
Aleš Bržan, l.r.

GRADIVO:
- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa





MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

PREDLOG

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20 – ZIUOPDVE; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne sprejel

SKLEP
o lokacijski preveritvi za zemljišče s parcelnimi številkami
1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče s parc. št. 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi in se ureja po določenih Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16, v nadaljnjem besedilu: PUP).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev PUP-a:

- individualna odstopanja glede najnižje kote terena ob stavbi: na območju lokacijske preveritve se pri gradnji stavb ne upošteva četrti stavek pete alineje drugega odstavka 14. člena. Najnižja kota terena ob stavbi se določi glede na projektne rešitve in optimalne postavitev stavbe na teren v odnosu do konfiguracije terena in lege dostopne poti;
- individualna odstopanja glede odmikov stavb: na območju lokacijske preveritve se dopusti odstopanje od določil 13. člena kot sledi: na območju lokacijske preveritve so za stavbe minimalni odmiki od mej gradbenih parcel 4,0 m oz. s soglasjem lastnikov zemljišč do 1/2 višine stavbe; odmik podzemnega in nadzemnega dela objekta 1 od severovzhodne meje gradbene parcele oz. od zemljiške parcele št. 1034/4 k.o. Hribi je, s soglasjem lastnikov zemljišča, najmanj 1,5 m.

Na območju lokacijske preveritve veljajo vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji PUP-a.

3. člen

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

4. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2646

Številka: 3505-13/2021-13
Koper, _____

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Aleš Bržan

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SKLEPA
o lokacijski preveritvi za zemljišča
s parcelnimi številkami 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi

I. Pravna podlaga

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za zemljišča s parcelnimi številkami 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa):

-Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20 – ZIUOPDVE, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:

- v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev;
- v 129. členu, da se individualno odstopanje dopusti, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju; da lahko občina z lokacijsko preveritvijo določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
- v 131. členu, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2.

ZUreP-2 ureja lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 129. členu določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega pogoja. Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru.

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 nadaljevanju postopka predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne. Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja omogoči individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev in predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

II. Namen in postopek lokacijske preveritve

Mestna občina Koper je prejela vlogo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za zemljišče s parcelnimi številkami 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hrib na podlagi 127. člena ZUreP-2. Vlogi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za »parcele številka 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi«, ki ga je izdelalo podjetje Studio Mediterana d. o. o., Pittonijeva ulica 6, 6310 Izola, št. projekta 21/21, oktober 2021 (v nadaljnjem besedilu: Elaborat).

Namen predlagane preveritve je dopustitev individualnega odstopanja na podlagi upoštevanja objektivnih okoliščin 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.

Pozvani nosilci urejanja prostora k predložitvi mnenja z delovnega področja njihove pristojnosti:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana, ki ugotavlja ustreznost opredeljenih vsebin elaborata, kot jih določa zakon.

MOK je z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno na oglasni deski Mestne občine Koper in spletnem naslovu www.koper.si obvestila javnost o javni razgrnitvi. Elaborat lokacijske preveritve je bil skupaj s pobudo javno razgrnjen 15 dni in sicer v času od 21. 10. 2021 do 4. 11. 2021 v veži upravne stavbe Mestne občine Koper v Kopru, Verdijeva ulica 10 ter na spletnem naslovu www.koper.si. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

III. Območje obravnave in veljavni prostorski akti

Območje lokacijske preveritve obsega parcele številka 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi. Velikost območja je 1.795 m².

Območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01 in Uradni list RS, št. 96/04, 97/04);
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 24/01 in Uradni list RS, št. 95/06, 22/09, 65/10, 47/16) (v nadaljevanju: PUP).

Obravnavane parcele številka 1034/1, 1034/2 in 1034/3 vse k.o. 2590 Hribi se nahajajo na območju namenske rabe:

Oznaka območja:	KU-35/1
Osnovna namenska raba:	ureditveno območje za poselitev
Podrobna namenska raba:	območje izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo

Območja mešane urbane rabe so prednostno namenjena stanovanjem, kmečkim gospodarstvom in dopolnilnim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovina, osnovna šola, vrtec, (večnamensko) igrišče, prostori krajevne skupnosti in društev, večnamenska dvorana, gasilski dom, gostinsko-turistična ponudba, sekundarna stanovanja (predvsem kot posamezni objekti), osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori in proizvodni obrati (pred izdajo dovoljenja za lokacijo je potrebno oceniti vpliv, oz. sprejemljivost za okolje). V ta območja ne sodijo objekti za oskrbne, storitvene in proizvodne dejavnosti, ki po velikosti presegajo merilo naselja, moteče vplivajo na osnovno funkcijo naselja, rušijo ambientalno - krajinsko podobo, niso kompatibilne s socio-ekonomsko strukturo naselja, itd. (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper, Uradne objave, št. 33/01, točka 4.3.3.3)

Zemljišče s parcelnimi številkami 1034/1, 1034/2 in 1034/3 vse k.o. 2590 Hribi se nahajajo na robu naselja Kolomban. Zemljišče je nepozidano. Na severni strani območja poteka javna pot, na katero je možno priključevanje načrtovanih stavb. Razen z južne strani so sosednje parcele pozidane s stanovanjskimi stavbami. Teren na območju lokacijske preveritve je v naklonu in se spušča v smeri vzhod – zahod. Višinska razlika med severovzhodnim in jugozahodnim delom območja znaša 10,70m.

Velikost območja lokacijske preveritve, ki znaša 1.795 m², omogoča gradnjo dveh stanovanjskih stavb skladno z veljavnim prostorskim aktom, ki ureja območje lokacijske preveritve (PUP). Območje je komunalno opremljeno. Ob obravnavanem območju poteka javna pot, javni vodovod, ki poteka v javni poti in javni električni vod, ki se nahaja v severovzhodnem delu.



Slika 1: Prikaz območja lokacijske preveritve (rdeč pravokotnik) v širšem prostoru mesta na DOF (vir kartografskega prikaza: <https://www.gis.obcina.si>)

IV. Predmet in vsebina lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve za obravnavane parcele številka 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi, je dopustitev individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede oblikovanja zunanje podobe objektov in sicer:

- odstopanje glede najnižje kote terena ob stavbi in
- odstopanje glede lege objektov oz. odmikov načrtovanih objektov od sosednjih zemljiških parcel.

Peta alineja drugega odstavka 14. člena PUP določa najnižjo koto terena ob stavbi, ki mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s toleranco $\pm 0,60\text{m}$.

Glede na strm teren in lego dostopne poti elaborat lokacijske preveritve predlaga individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev glede najnižje kote terena ob stavbi tako, da se na območju lokacijske preveritve prostorski izvedbeni pogoj glede najnižje kote terena ob stavbi ne upošteva. Lega stavbe in s tem tudi najnižja kota terena ob stavbi se določi glede na projektne rešitve in optimalne postavitev stavbe na teren v odnosu do konfiguracije terena in lege dostopne poti ter druge komunalne infrastrukture.

Elaborat lokacijske preveritve predlaga tudi odstopanje od 13. člena PUP, ki določa prostorsko izvedbene pogoje glede lege objektov. Skladno z določili PUP mora lega objektov v prostoru upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo. V nadaljevanju so predpisani minimalni odmiki za stavbe in sicer 4,0m ali polovico višine stavbe s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč.

Upoštevajoč terenske danosti in obliko parcel ter lego dostopne poti, je na območju lokacijske preveritve pri postavitvi dveh stanovanjskih stavb oteženo upoštevanje navedenih pogojev glede odmikov od sosednjih zemljiških parcel. Odmiki, določeni v PUP, bi za ureditev gradbenih parcel in zunanje ureditve zahtevali preoblikovanje terena z veliko podpornimi zidovi, ki ne bi omogočali racionalne in funkcionalne ureditve zunanjih površin stavb, potrebnih za normalno funkcioniranje načrtovanih objektov.

Elaborat predlaga načrtovanje dostopne poti in priključkov na javno pot ter ostalih priključkov na javno komunalno infrastrukturo skupno za oba objekta na severovzhodni strani, kar je z vidika umeščanja objektov najbolj racionalno. Hkrati z zmanjšanjem posegov v prostor se zmanjša tudi število priključkov na javno pot in posledično poveča prometna varnost. V celotni dolžini javne poti, kjer se nahaja območje lokacijske preveritve, so v naravi izvedeni že trije obstoječi priključki in bi bilo s stališča prometne varnosti težavno dodatno umestiti dva nova priključka. V primeru skupnega priključka na severovzhodni strani pa je potrebno obe stavbi locirati čim bolj vzhodno, kar pomeni, da so odmiki vzhodne stavbe v severovzhodnem vogalu manjši od polovice višine stavbe v delu, kjer je stavba najvišja. Upošteva pa se odmik polovico višine stavbe na mestu odmika. V severovzhodnem vogalu bo stavba visoka 3,00 m, zato predlagamo, da je v tem delu odmik od sosednje zemljiške parcele 1,50m ob pridobiti soglasja lastnika sosednjega zemljišča.

Predlagamo, da se na območju lokacijske preveritve omogoči individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede odmikov stavb od sosednjih zemljiških parcel, tako da se na območju lokacijske preveritve dopusti odstopanje od določil 13. člena kot sledi: na območju lokacijske preveritve so za stavbe minimalni odmiki od mej gradbenih parcel 4,0 m oz. s soglasjem lastnikov zemljišč do 1/2 višine stavbe; odmik podzemnega in nadzemnega dela objekta 1 od severovzhodne meje gradbene parcele oz. od zemljiške parcele št. 1034/4 k.o. Hribi je, s soglasjem lastnikov zemljišča, najmanj 1,5 m.

V. Izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

V postopku lokacijske preveritve je Mestna občina Koper preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotavlja, da so podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan **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 tem aktu.

Utemeljitev:

Parcele številka 1034/1, 1034/2 in 1034/3 vse k.o. 2590 Hribi se urejajo na podlagi določil PUP. Območje lokacijske preveritve se nahaja na stavbnih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb. Velikost območja je 1.795 m², kar na podlagi veljavnega prostorsko izvedbenega akta omogoča gradnjo dveh stanovanjskih hiš. Zaradi strmega terena in lege javne komunalne infrastrukture gradbenega namena prostorsko izvedbenega akta za gradnjo stanovanjskih stavb po veljavnih določilih PUP ni mogoče doseči. Odmiki in kota terena ob stavbi, določeni v PUP, bi za ureditev gradbenih parcel in zunanje ureditve ter ureditve priključkov na javno cesto zahtevali preoblikovanje terena z veliko podpornimi zidovi, ki ne bi omogočali racionalne in funkcionalne ureditve zunanjih površin stavb, potrebnih za normalno funkcioniranje objektov ter ureditev priključkov na javno cesto tako, da bi bila zagotovljena zadostna prometna varnost. Konfiguracija obstoječega terena in lega dostopne poti ter ostale komunalne infrastrukture ne omogoča postavitve stavb v prostor tako, da bi bila zemeljska dela racionalna in bi hkrati stavbi lahko optimalno funkcionirali.

Pobuda za lokacijsko preveritev je podana za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev glede lege stavb in glede najnižje kote terena ob stavbi. S tem bi se omogočila optimalna postavitve dveh stavb glede na obstoječo konfiguracijo terena in s tem minimalna zemeljska dela ter premikanje zemljine po parceli ter hkrati omogočilo, da se stavbi priključita na vso javno komunalno infrastrukturo. Na podlagi 129. člena ZUreP-2 so taka odstopanja dopuščena, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

1. Izpolnjevanje pogojev iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 – obstoj objektivnih okoliščin

Utemeljitev:

Skladno s prvo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 je v elaboratu lokacijske preveritve ugotovljeno, da fizične lastnosti zemljišča in konfiguracija terena ob upoštevanju prostorsko izvedbenih pogojev PUP glede najnižje točke terena ob stavbi in odmikov, zahtevajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ter neracionalno gradnjo ter hkrati velik poseg v prostor zaradi neracionalnih izkopov za samo gradnjo stavb ter posledično tudi ureditvijo ostalega zemljišča.

Ob upoštevanju predlaganega individualnega odstopanja bo gradnja stavb racionalnejša, izvedena z manjšimi posegi v prostor s tem, da bo obenem dosežen gradbeni namen prostorsko izvedbenega akta tudi na podlagi upoštevanja ostalih prostorsko izvedbenih pogojev. Poseg v prostor bo z zmanjšanjem tudi oblikovno primernejši in bo zagotavljal večjo prometno varnost širšega kontaknega prostora.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj 1. alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

2. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 127. člena ZUreP-2

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

Utemeljitev:

Obravnavano območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji. Predlagana odstopanja ne dopuščajo drugačne vrste pozidave, prav tako ne v večjem obsegu kot je že dopustno po veljavnih prostorskih aktih, ki veljajo na območju lokacijske preveritve.

Cilji prostorskega razvoja Mestne občine Koper glede na Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99, 33/01 in Uradni list RS, št. 96/04, 97/04, 79/09) so predvsem, da se nova stanovanjska gradnja spodbuja znotraj obstoječih naselij, kjer je javna komunalna infrastruktura že zgrajena, kar velja za obravnavano območje lokacijske preveritve.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

2.2. Individualno odstopanje je dopustno, če 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

Utemeljitev:

Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev bo omogočalo doseganje gradbenega namena gradnje dveh stanovanjskih stavb, kot je predvideno na podlagi ostalih prostorsko izvedbenih pogojev. Predlagana odstopanja predvidevajo upoštevanje vseh ostalih prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo, ki veljajo na obravnavanem območju. Z upoštevanjem vseh ostalih prostorsko izvedbenih pogojev, ki veljajo na območju urejanja in na podlagi katerih so bili zgrajeni tudi vsi drugi objekti v širšem območju obravnave, podani predlog odstopanj ne bo spreminjal načrtovanega videza območja kot tudi ne bo poslabšal bivalnih in delovnih razmer na območju.

Ob upoštevanju vseh prostorsko izvedbenih pogojev novi posegi, ki bodo zgrajeni na območju lokacijske preveritve, ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

2.3. Individualno odstopanje je dopustno, če se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Utemeljitev:

S predlaganim individualnim odstopanjem od prostorsko izvedbenih pogojev se ne zmanjšuje možnost pozidave sosednjih območij saj bodo upoštevana vsi ostali izvedbeni prostorski pogoji, ki veljajo na območju. Območje se nahaja na robu zazidljivih površin, ostale zazidane površine pa so že pozidane.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

2.4. Individualno odstopanje je dopustno če ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Utemeljitev:

Na območju posega ni varstvenih režimov, s katerimi bi bil predlog individualnega odstopanja v nasprotju.

Glede na navedeno so izpolnjeni pogoji iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

VI. Mnenja nosilcev urejanja prostora

Glede na lokacijske dejavnike in predlagano prostorsko ureditev so bili v postopku lokacijske preveritve za mnenje pozvani naslednji nosilci urejanja prostora:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: MOP).

1. Mnenje MOP o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, je v dokumentu št. 35038-232/2021-2550-3 z dne 14.10.2021 podalo mnenje, da so v elaboratu ustrezno opredeljene in utemeljene vsebine skladno z ZUreP-2. Potrebni so bili tehnični popravki digitalnega gradiva, ki so bili v javno razgrnjeni verziji elaborata v celoti upoštevani.

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj predlagano odstopanje ne spreminja pogojev iz področja njihove pristojnosti. Nosilci bodo pogoje iz področja svoje pristojnosti podali v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ali predodločbe.

VII. Predlog sklepa lokacijske preveritve

S predlaganim sklepom se za zemljišče s parcelnimi št. 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi, potrdi lokacijska preveritev, ki dopušča individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev in sicer odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev PUP-a kot sledi:

- individualna odstopanja glede najnižje kote terena ob stavbi: na območju lokacijske preveritve se pri gradnji stavb ne upošteva četrti stavek pete alineje drugega odstavka 14. člena. Najnižja kota terena ob stavbi se določi glede na projektne rešitve in optimalne postavitev stavbe na teren v odnosu do konfiguracije terena in lege dostopne poti;
- individualna odstopanja glede odmikov stavb: na območju lokacijske preveritve se dopusti odstopanje od določil 13. člena kot sledi: na območju lokacijske preveritve so za stavbe minimalni odmiki od mej gradbenih parcel 4,0 m oz. s soglasjem lastnikov zemljišč do 1/2 višine stavbe; odmik podzemnega in nadzemnega dela objekta 1 od severovzhodne meje gradbene parcele oz. od zemljiške parcele št. 1034/4 k.o. Hribi je, s soglasjem lastnikov zemljišča, najmanj 1,5 m.

Na območju lokacijske preveritve veljajo vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji PUP-a.

S sprejetjem predloga sklepa o lokacijski preveritvi za zemljišče s parcelnimi številkami 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi se dopusti individualno odstopanje od kote terena ob stavbi in odmikov stavb od mej gradbenih parcel določenih v prostorsko izvedbenih pogojih PUP-a in s tem omogoči realizacijo investicijske namere pobudniku lokacijske preveritve.

Z upoštevanjem predlaganih individualnih odstopanj bo gradnja stavb na obravnavanem območju racionalnejša, poseg v prostor manjši in oblikovno primernejši za območje urejanja. S sprejetjem predlaganih odstopanj bo zagotovljena tudi boljša prometna varnost in ustrezno dosežen gradbeni namen prostorsko izvedbenega akta na podlagi upoštevanja ostalih prostorsko izvedbenih pogojev.

Sprejetje sklepa omogoča realizacijo investicijske namere, s katero se ohranja in razvija že obstoječa namembnost območja in pomeni doprinos k ohranjanju prostorskih razmer širše okolice.

VIII. Sodelovanje javnosti

Javna razgrnitev in stališča do pripomb

Mestna občina Koper je izvedla javno razgrnitev Elaborata lokacijske preveritve za »parcele številka 1034/1, 1034/2 in 1034/3, vse k.o. 2590 Hribi« skupaj s pobudo v času 21. 10. 2021 do 4. 11. 2021.

O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

1. Po elektronski pošti je prispela naslednja pripomba:

“Spoštovani.

V tem dopisu podajamo svoje mnenje v zvezi z objavljenim elaboratom lokacijske preveritve za parcele št. 1034/1, 1034/2 in 1034/3, k.o. Hribi.

Pobuda za individualno odstopanje od izvedbenega prostorskega akta “Prostorsko ureditveni pogoji v Mestni občini Koper” (v nadaljevanju PUP) se nanaša na dve določili in sicer:

- najnižja kota terena ob objektu pred in po posegu s toleranco +/- 0,60 m (14. člen odloka) in*
- minimalni odmiki objektov od meje gradbene parcele (13. člen odloka).*

Uvodoma želimo izpostaviti, da se nam obe določili, zlasti prvo zgoraj omenjeno, v praksi večkrat ne zdita uresničljivi ali pa vsaj smiselni, in hkrati tudi ne učinkoviti. Primerov iz prakse in argumentov, ki potrjujejo to izjavo, imamo dovolj. Prepričani pa smo, da se občina zaveda pomanjkljivosti trenutno veljavnega akta in verjamemo, da bo v prihajajočem novem Občinskem prostorskem načrtu (OPN) izkazala boljše poznavanje terena in razmer za gradnjo v naših krajih.

Kljub napisanemu je potrebno priznati, da na srečo v veliki večini primerov z nekaj spretnosti projektantov in prilagodljivosti naročnikov, gradnja v glavnem ni onemogočena, dasiravno projektne rešitve, ki jih narekujejo omejitve, niso nujno najboljše.

Iz elaborata lokacijske preveritve, ki je predmet tega dopisa izhaja, da ima pobudnik namen na obravnavanih zemljiščih, ki po površini obsegajo skupno slabih 1800 m² (t.j. 28% več od minimalne predpisane velikosti gradbene parcele pri stanovanjski gradnji), pozidati dvoje stanovanjskih objektov tlorisnih dimenzij cca. 12 x 21 m in 10 x 17 m, etažnosti P+1. Stopnja pozidanosti je v tem primeru cca. 24%, iz česar sledi, da je za lociranje objektov še manevrskega prostora (max. pozidanost je 30%). S premikom objektov proti JZ ali z minimalnim preoblikovanjem tlorisov, bi bilo tudi na severu možno zagotoviti predpisani 4-metrski odmik ali vsaj odmik ½ višine objekta (t.j. cca. 3 m), pri čemer je odmik od predvidene dostopne poti znotraj parcele B na JV nerelevanten. Teren je na obravnavanem območju relativno strm - cca. 16%, vendar nič bolj kot marsikatero drugo stavbno zemljišče na območju Mestne občine Koper, kjer prav tako rastejo novogradnje podobnih objektov, ki pri umeščanju v teren upoštevajo določilo najnižje kote terena. Pobudnik v individualnem

odstopanju od PUP-a predlaga, da se določi popolnoma zanemari. Iz priloženega grafičnega prikaza prereza čez teren je slutiti, da želi pobudnik oba objekta postaviti na enako višinsko koto pritličja in med njima teren popolnoma izravnati, zato bi ga na skrajno južnem delu zvišal za 1,78 m, medtem ko bi v primeru upoštevanja veljavnih določil PUP objekta bila višinsko zamaknjena: severni višji, južni nižji, skladno z nagibom terena. Projekta ne poznamo in ne želimo prejudicirati pobudnikovih namer in prostorskih potreb, vendar v splošnem menimo, da je višinsko zamikanje sosednjih objektov po pobočju navzdol ugodnejše za uporabnike (osončenost, morebitne vedute, itd.), če že ne tudi skladnejše s podobo krajine. Za predvideno gradnjo bo nedvomno potrebno izvesti izravnave terena in posledično postaviti nekaj podpornih zidov, vendar se investitor temu ne bo izognil niti v primeru odobrenih odstopanj od PUPa.

Iz prakse lahko povemo, da je na območju MOK več takih lokacij, kjer določilo o ohranjanju najnižje kote terena s (premajhno) toleranco 0,60 m in določilo o minimalnem odmiku od mej gradbene parcele omejujeta gradnjo ali vsaj bistveno vplivata na projektne rešitve. Vendar pa zgoraj obravnavani primer na srečo ne spada mednje, saj ima lastnik zemljišč zadostne površine za izpeljavo svoje gradnje, čeprav bo moral pristati na nekaj kompromisov.

V zaključku zato občini predlagamo, da individualnega odstopanja po predlagani lokacijski preveritvi ne odobri, saj določila veljavnega prostorskega akta investitorju v ničemer ne onemogočajo gradnje in verjetno tudi ne terjajo nesorazmernih stroškov za uresničitev željene pozidave. Verjamemo, da je v danem trenutku to edini način, da se vse investitorje, ki se srečujejo z isto problematiko, obravnava enakopravno, saj za vse veljajo ista "pravila igre".

Želimo vam uspešno delo in pošiljamo lep pozdrav.«

Pojasnila in stališča do podanih pripomb:

Dopustnost individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev (PIP) je bila utemeljena že v samem elaboratu lokacijske preveritve kot sestavnega dela razgrnjenega gradiva z obrazložitvijo in prikazom fizičnih lastnosti terena glede najnižje točke terena ob stavbi in glede odmikov od mej gradbenih parcel. Zaradi konfiguracije terena in lokacije javne komunalne infrastrukture so izpolnjeni pogoji za predlagana odstopanja, prav tako je zadoščeno vsem zakonsko predpisanim določilom za izvedbo le-teh, kar potrjuje tudi mnenje o ustreznosti Elaborata podano s strani Ministrstva za okolje in prostor št. 35038-232/2021-2550-3 z dne 14.10.2021.

Ob upoštevanju predlaganih individualnih odstopanj od PIP bo gradnja stavb in zunanja ureditev s komunalnimi priključki racionalnejša, poseg v prostor bo občutno manjši in oblikovno primernejši.

S tem je dopustnost za predvidena individualna odstopanja od PIP utemeljena.

Natančnejša lokacija, velikost in oblika stavb na obravnavanih zemljiščih bo določena v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja na podlagi predlaganih individualnih odstopanj od PIP ter na podlagi vseh drugih pogojev iz veljavnega prostorsko izvedbenega akta, ki velja na obravnavanem območju.

2. Po navadni pošti ni bilo prispelih pripomb

IX. Finančne posledice sprejetja sklepa

Sprejetje sklepa nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine, omogoča pa aktivacijo zemljišča.

X. Zaključek

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog sklepa obravnava in sprejme v predloženem besedilu.

Pripravili:

mag. Klara Vidmar

mag. Matjaž Marsič

Studio Škof, Dean Škof s.p., Dijaška 2, Koper



Vodja urada

za prostorski razvoj in nepremičnine

Irena Kodjanič, univ. dipl. prav