

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELE ŠTEVILKA 3722/2 K.O. 2606 SEMEDELA

Pobudnik lokacijske preveritve:

Lastniki parcele št. 3722/2 k.o. 2606 Smedela

Pripravljaivec lokacijske
preveritve:

MESTNA OBČINA KOPER
Verdijeva ulica 10
6000 Koper

Izdelaovalec elaborata lokacijske
preveritve:

STUDIO MEDITERANA d.o.o.
Pittonijeva 6, 6310 Izola

Številka projekta:

05/21

ID številka prostorskega akta:

2692

Datum:

Marec 2022

Faza:

Osnutek razgrnitev

Pooblaščen prostorski
načrtovalec:

Andrej Mlakar univ. dipl. ing. arh.
ZAPS Id.št.: A-0948



Direktor:
Andrej Mlakar, u.d.i.a.

KAZALO VSEBINE ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Številka projekta:
05/21

- Tekstualni del:
 - Naslovna stran
 - Kazalo
 - Podatki o izdelovalcu elaborata lokacijske preveritve
 - Uvod – namen lokacijske preveritve
 - Območje lokacijske preveritve
 - Opis obstoječega stanja
 - Veljavni prostorski akti
 - Predlog in opis odstopanja
 - Utemeljitev skladnosti pobude z določili ZUreP-2
 - Namen lokacijske preveritve
 - Objektivne okoliščine in razlogi za lokacijsko preveritev
 - Skladnost dopustnih odstopanj z zakonskimi določili
 - Predlog sklepa
- Grafični del in priloge:
 1. Geodetski posnetek
 2. Območje lokacijske preveritve na geodetskem posnetku
 3. Območje lokacijske preveritve na katastru
 4. Prikaz komunalne opremljenosti območja
 5. Prikaz predloga odstopanj od PUP

PODATKI O IZDELOVALCU ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Številka projekta:
05/21

Izdelovalec elaborata lokacijske
preveritve:

STUDIO MEDITERANA d.o.o.
Pittonijeva 6, 6310 Izola

Odgovorna oseba izdelovalca:

Andrej Mlakar u.d.i.a.

Pooblaščen prostorski
načrtovalec:

Andrej Mlakar u.d.i.a.
A-0948

Žig

Podpis



Žig

Podpis



1. UVOD – NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobudnika lokacijske preveritve:

Lastniki parcele številka 3722/2 k.o. 2606 Semedela

Lokacija lokacijske preveritve:

Lokacijska preveritev se nanaša na parcelo številka 3722/2 k.o. 2606 Semedela.

Namen lokacijske preveritve:

Namen lokacijske preveritve so individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi 127. in 129 člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17).

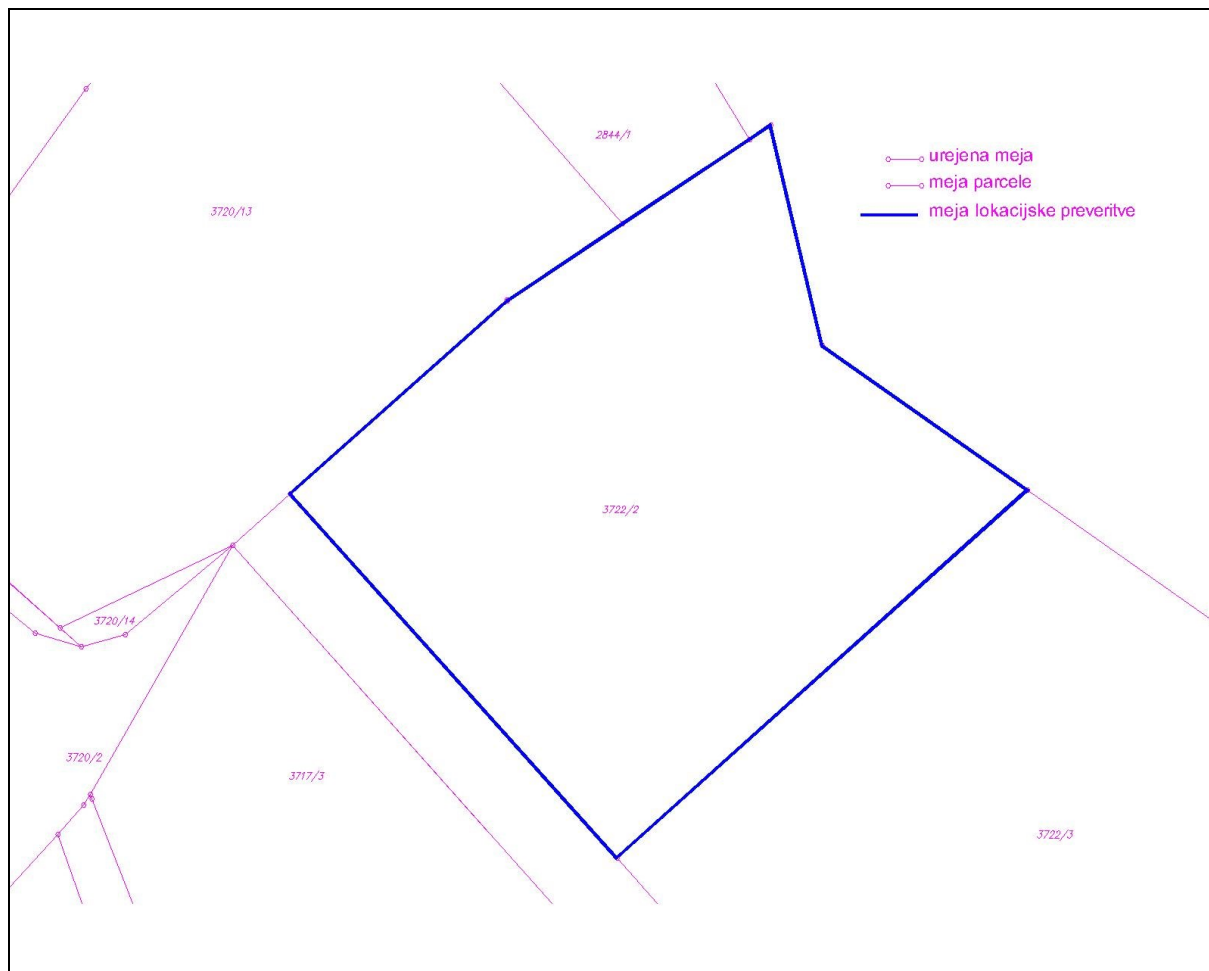
Objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev:

Na podlagi 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17) so objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev sledeče:

- 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;

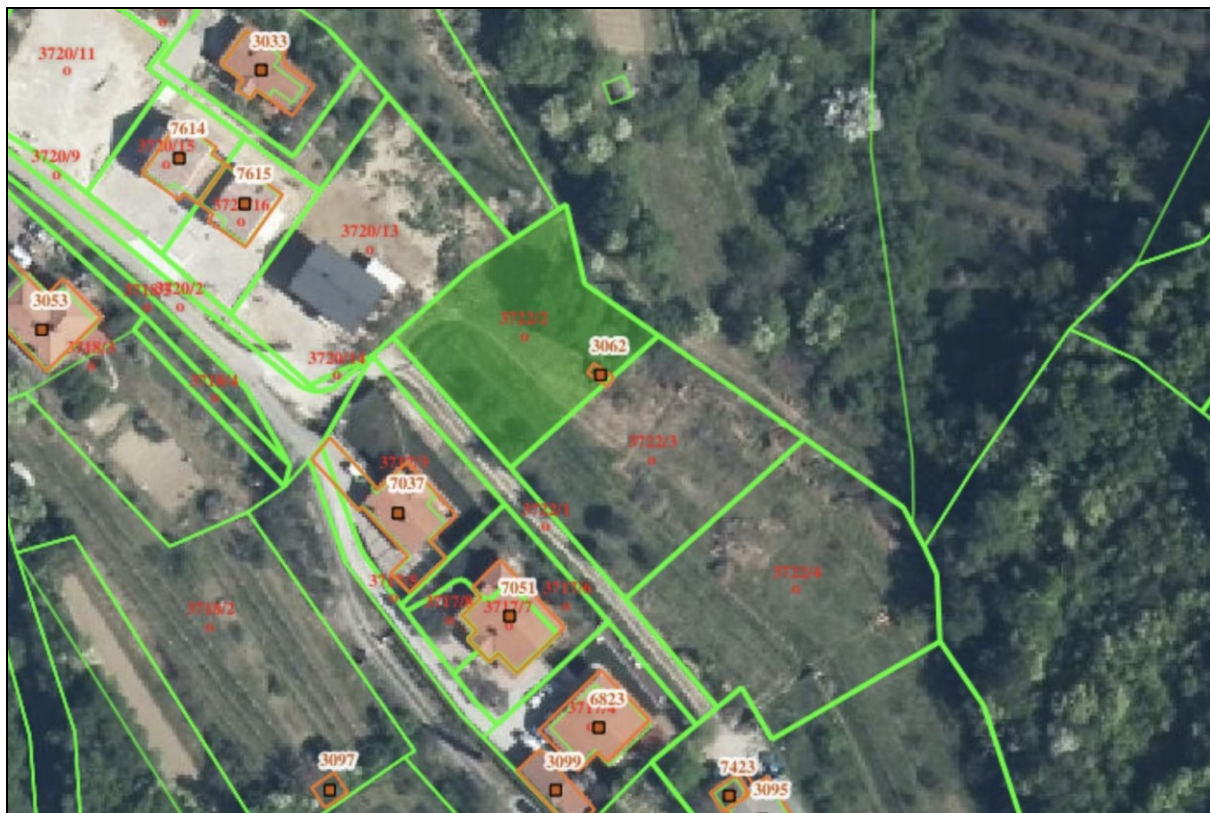
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preverbe obsega parcelo številka 3722/2 k.o. 2606 Semedela. Velikost območja je 864m².



Slika št. 1: prikaz območja lokacijske preverbe na katastrskem stanju (vir: geodetski posnetek GGS Geo139)

Št. parcele	Velikost m ²
3722/2 k.o. 2606 Semedela	864
SKUPAJ	864



Slika št.2: prikaz parcelnega stanja iz katastra (vir GURS prostorski portal RS februar 2021)

3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

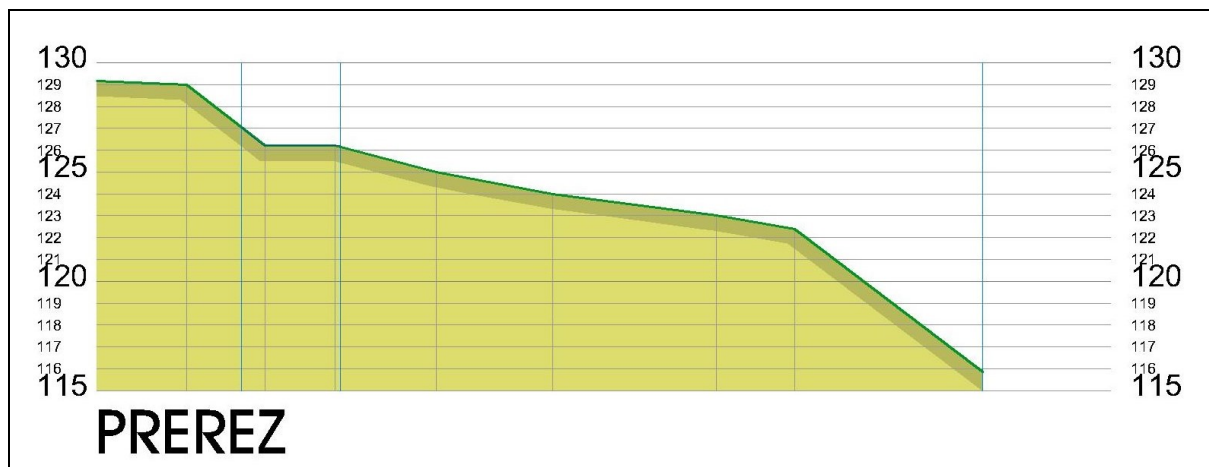
Območje lokacijske preveritve obsega parcelo številka 3722/2 k.o. 2606 Semedela v velikosti 864m². Obravnavana parcela se nahaja na robu stavbnih zemljišč znotraj izven mestnih naselij v naselju Grinjan. Zemljišče je nepozidano, severno in zahodno od območja lokacijske preveritve so obstoječe stanovanjske stavbe.

Na jugo zahodni strani je dostopna pot, ki se priključuje na javno cesto v lasti Mestne občine Koper. Obravnavano območje je delno travnik in delno zaraščeno z drevesi in grmovnicami.



Slika št.3: pogled proti območju lokacijske preveritve

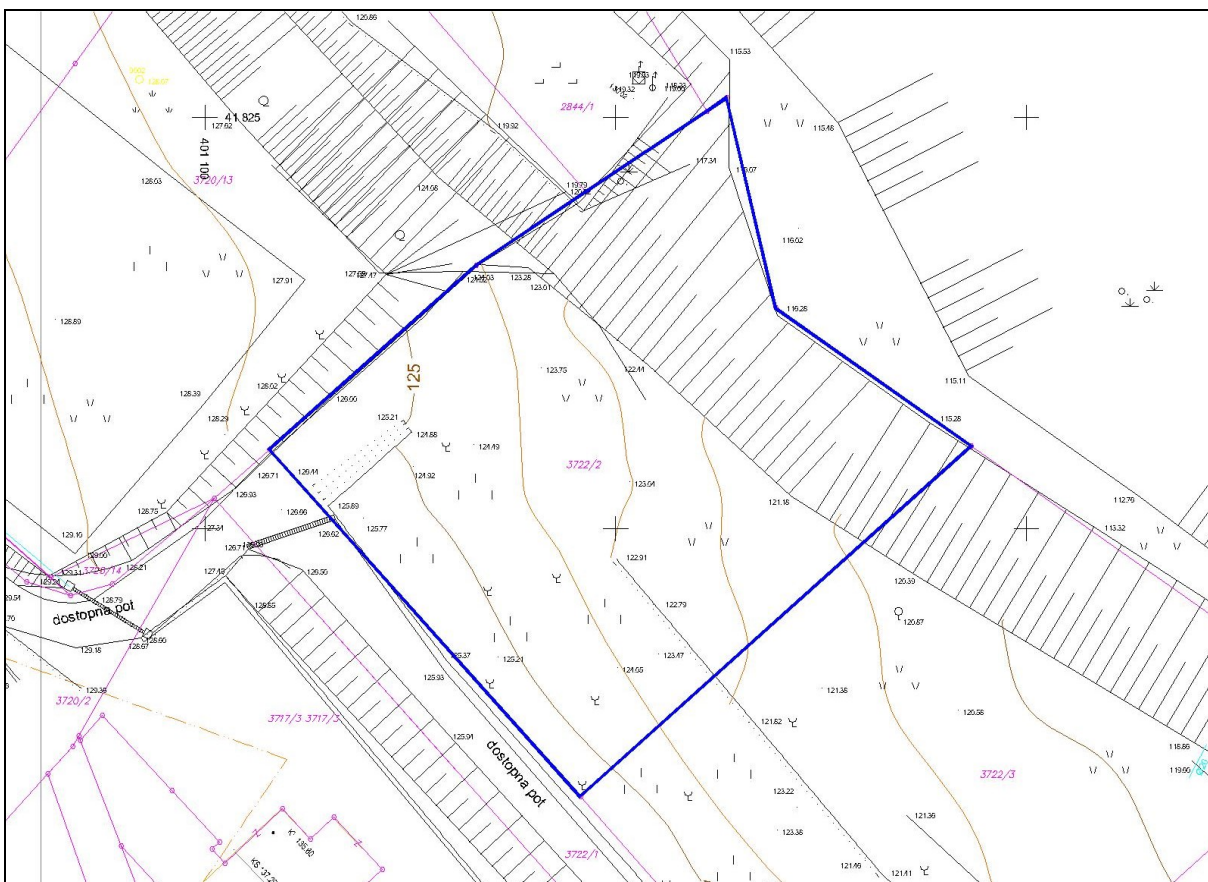
Teren se strmo spušča v smeri jugozahod – severozahod. Dostopna pot se nahaja na najvišji točki terena, celotno območje se spušča proti severovzhodu za cca 10m.



Slika št.4: prerez skozi teren območja lokacijske preveritve

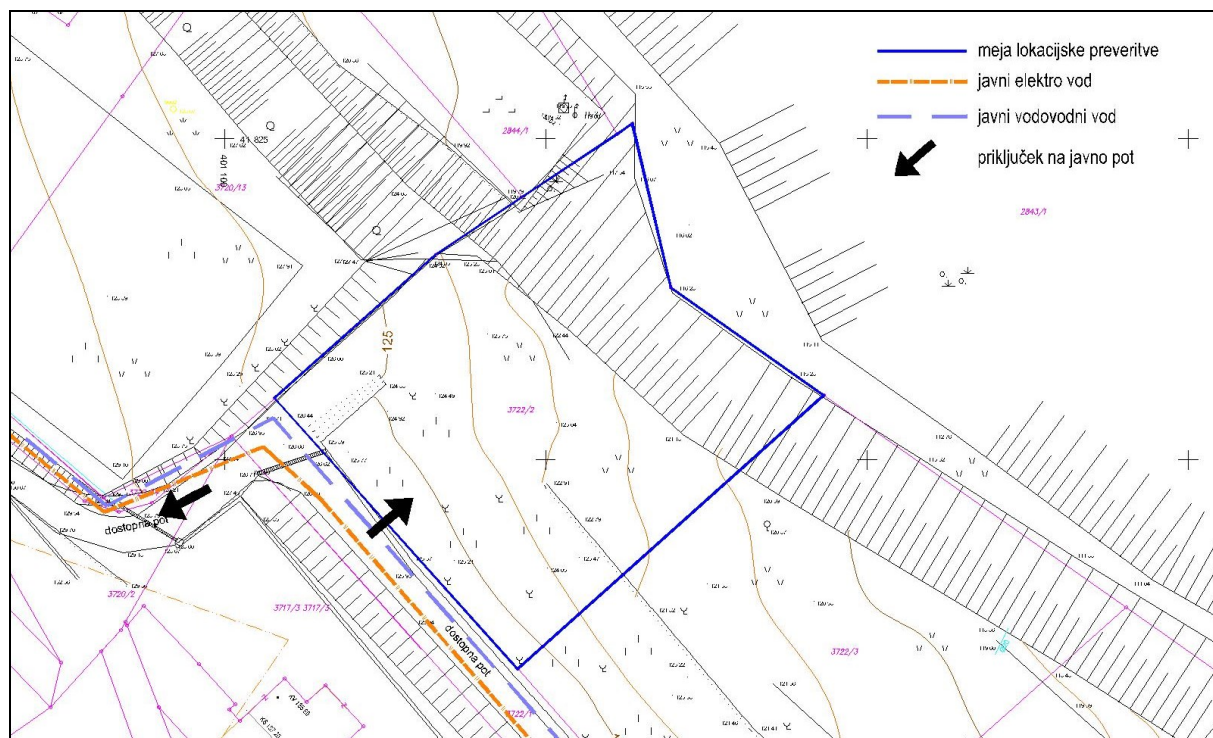


Slika št.5: pogled proti območju lokacijske preveritve



Slika št.6: geodetski posnetek območja (vir: geodetski posnetek GGS Geo139)

Območje je komunalno opremljeno. Ob obravnavanem območju poteka javna pot, javni vodovod in javni električni vod. Priključki na javno komunalno infrastrukturo je možno urediti na jugozahodni strani ob dovozni poti.



Slika št.6: prikaz komunalne opremljenosti območja (vir: geodetski posnetek GGS Geo139)

4. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na območju obravnave velja hierarhično višji prostorski akt:

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, št. 96/04, 97/04, 79/09).

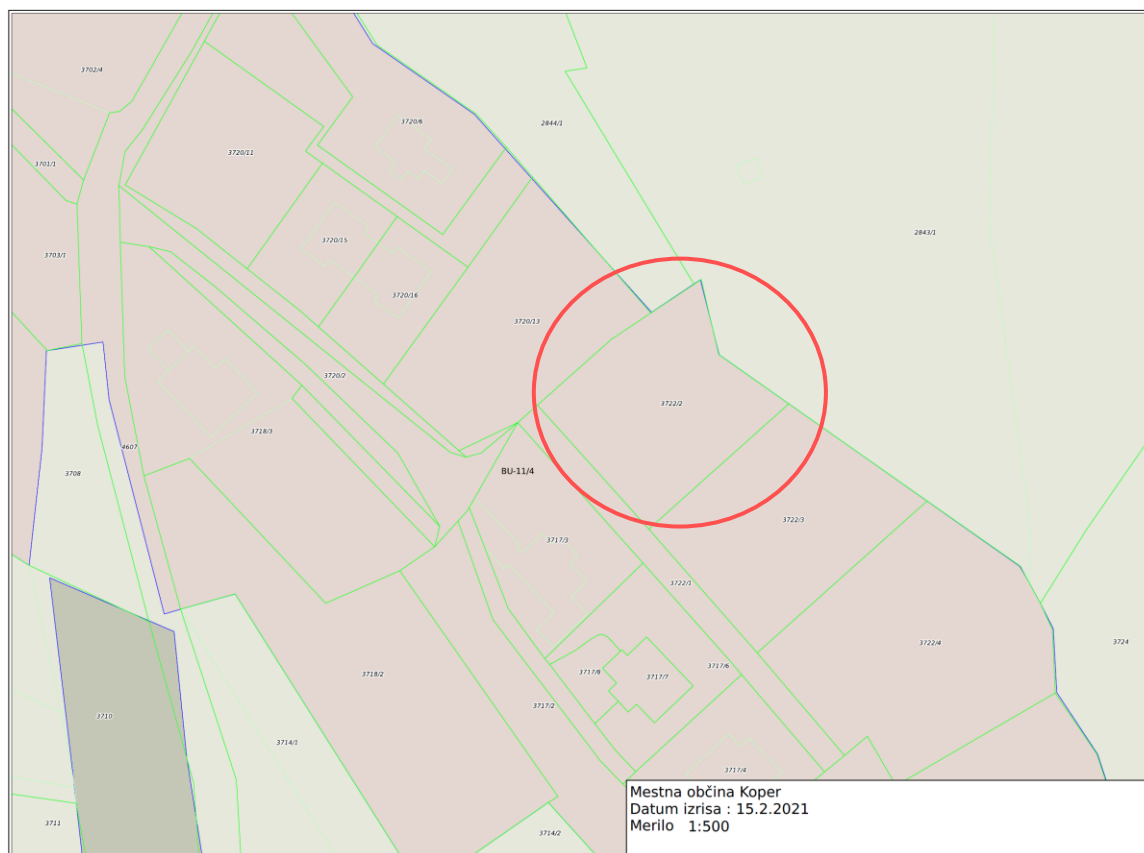
Obravnavana parcela številka 3722/2 k.o. 2606 Smedela se nahaja na območju namenske rabe:

Oznaka namenske rabe prostora:	U
Naziv območja:	Bošamarin - 4
Oznaka območja:	BU – 11/4
Osnovna namenska raba:	ureditveno območje za poselitev
Podrobna namenska raba:	območje izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo

Na območju obravnave velja namenska raba prostora:

UREDITVENO OBMOČJE IZVENMESTNIH NASELIJ, KI JE NAMENJENO ZA MEŠANO URBANO RABO (I)

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)



OBMOČJA URBANIH ZEMLJIŠČ

- S** območja za stanovanja
 - BT** območja za turistično dejavnost
 - C** območja za centralne dejavnosti
 - P** območja za proizvodne dejavnosti
 - T** območja za promet in zveze
 - I** območja za komunalno energetiko
 - ZS** območja za šport in rekreacijo (s športnimi napravami)
 - Z** območja za rekreacijo in urbano zelenje
 - L** območja za pokopališča
 - U** območja za mešane urbane rabe (območja izvenmestnih naselij)
- meja območja urbanistične zasnove Koper
- 35°** meja ureditvenega območja izvenmestnega naselja
- razložena in razpršena gradnja
- T** turistične kmetije

- G** gozdna zemljišča
- V** vodna zemljišča
območja vodnih zemljišč, namenjenih marini, komunalnim privezom:
KV-14, KV-26, KV-27, KV-28, KV-29
- O** ostalo

VAROVANA OBMOČJA

- N** naravne vrednote državnega pomena
- V** območja za obrambo
- KD** Območje kulturne dediščine
(Koper - mestno jedro)

OBMOČJA UREJANJA S PIA

--- meja območja LN za AC in HC

Oznake območij urejanja za urbane dejavnosti
Oblika: **ON-Š/P** (npr. KS - 14, KU-84/5)

Opis oznake

O - območje oznake:

upoštevajo se oznake lista TTN 5 na katerem se nahaja območje: **K** - Koper, **B** - Buje, **Z** - Kozina, **T** - Buzet

N - namenska raba

Upošteva se pretežna raba: **S** - stanovanja, **C** - centralne dejavnosti, **P** - proizvodne dejavnosti, **I** - komunalna, energetika, **T** - promet in zveze, **Z** - rekreacija, mestno zelenje, **U** - mešana raba v izvenmestnih naseljih, **E** - pridobivanje rudnin, **V** - vodne površine, **O** - ostalo

Š - številka območja urejanja

V območju urbanistične zasnove mesta Koper se upošteva tekoča številka območja urejanja za posamezne vrste rabe
V območjih izvenmestnih naselij se upošteva statistična šifra naselja *

/P - podelilika območja urejanja

V območju urbanistične zasnove mesta Koper se uporabi v primeru nadaljnje delitve območja urejanja
V območjih izvenmestnih naselij se uporabi v primeru, ko je naselje sestavljeno iz več območij oz. zaselkov.

OBMOČJA ZA PRIMARNO RABO

- E** območje za pridobivanje mineralnih agregatov
- K** kmetijska zemljišča
- Q** 1. območje kmetijskih zemljišč

Slika št. 7: prikaz namenske rabe prostora (vir Mestna občina Koper; feb. 2021)

Na območju obravnave velja prostorsko izvedbeni akt:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve).

Prostorsko izvedbeni pogoji, ki veljajo na območju lokacijske preveritve:

9. člen PUP:

Na celotnem območju urejanja so dovoljene naslednji posegi v prostor, če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače:

- gradnja novega objekta (tudi dozidava, nadzidava), rekonstrukcija ter odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov,
- vzdrževanje objektov,
- sprememba namembnosti objektov, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost parcele, na kateri stoji objekt, ustreza normativnim pogojem za novo namembnost in če je na parceli, na kateri stoji objekt, možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest, skladno z določili tega odloka,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in gradnja novih vodnih vaških rezervoarjev (cisterne za meteorno vodo, deževnico), izvirov zajetja, vodnjakov in vodnih objektov, imenovanih kali oz. puči,
- urejanje in vzdrževanje odprtih javnih površin (hortikultura ureditev zelenih in parkovnih površin, parkirnih prostorov, otroških igrišč, rekreacijskih površin in športnih igrišč, peš poti..),
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s pogoji tega odloka
- odstranitev obstoječe ruševine na poselitvenih površinah in na njemu mestu gradnja novega objekta skladno s pogoji tega odloka.

Območja za poselitev in urejanje – zelene površine

6. člen PUP:

Na poselitvenih območjih, ki so kot ločene enote opredeljena za zelene površine (oznaka Z), je možna le gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov ter vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih legalno zgrajenih objektov v uporabi skladno z veljavnimi predpisi.

Ne glede na določila prvega odstavka tega člena je gradnja znotraj območij zelenih površin (oznaka Z), določenih s tem odlokom, izjemoma možna, če je za objekt zagotovljena vsa komunalna infrastruktura iz sedmega poglavja tega odloka in če je nameravana gradnja možna glede na naravne razmere (relief, vode ipd.). Izpolnjevanje teh pogojev ugotavlja in potrdi s soglasjem občinski urad, pristojen za prostor, na podlagi vloge investitorja. Vloga mora vsebovati prikaz lege objekta na parceli, namenjeni gradnji s prikazom možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo. Iz priložene idejne zasnove mora biti razvidno, da pozicioniranje objekta ter ureditev komunalne infrastrukture za investitorjev objekt ne zahteva obsežnih posegov v naravne sestavine prostora (relief, vode ipd.). Kadar se ugotovi, da je gradnja možna, mora biti skladna z ostalimi členi odloka. V kolikor taka ureditev posega na zemljišča v lasti drugih lastnikov mora investitor k vlogi predložiti tudi soglasja teh lastnikov.

Za gradnjo na območju lokacijske preveritve je skladno s 6. členom PUP pridobljeno soglasje Mestne občine Koper v sklopu mnenja skladnosti s prostorskim aktom številka 351-461/2020-2 z dne 14.10.2020.

Velikost in zmogljivost objekta:

15. člen PUP:

Stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti ali 1 stanovanjsko enoto in 1 ne stanovanjsko enoto.

V primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele, veljajo merila in pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb. Stavbi se stikata s stranico in imata ločeni gradbeni parceli, vsaka posamezna stavba ima samo eno stanovanjsko enoto.

Lega objektov

13. člen PUP:

Lega objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo.

Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb od mej gradbene parcele je 4 m. Manjši odmik nadzemnih delov stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti pod zemljo (vkopani z vseh strani) morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4,0m, v primeru soglasja lastnika ali lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa je lahko odmik najmanj 1,0m, merjeno od skrajnega roba temelja stavbe do meje gradbene parcele.

Možna je združitev dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele tako, da se s stranico stikata, odmiki stavbe od ostalih mej gradbene parcele pa ne smejo biti manjši od 4,0 m.

Oblikovanje zunanje podobe objekta; oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb

14. člen PUP

Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov nad 50% celotne uporabne površine stavbe.

Oblikovanje stanovanjskih stavb:

- upoštevajo naj se lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,
- stavbe naj se prilagodijo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- tloris stavbe je praviloma podolgovat in rahlo členjen, lahko tudi v obliki črke L, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem,
- bruto tlorisna površina stavbe ne sme presegati 450m². Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m. Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450m² v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe, legalno zgrajene stavbe ali ruševine stavbe in gradnjo nove v enakih gabaritih ter v primeru iz tretjega (3) odstavka tega člena,
- višinski gabariti stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od kote terena do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. V primeru ravne strehe je nad koto vrha najvišje nosilne plošče strehe dovoljeno postaviti zid ali ograjo najvišje višine 1,20m. Najnižja kota terena (ne pritličja) ob stavbi, mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s toleranco +/- 0,60m, na območjih razložene in razpršene poselitve pa +/- 1,20m. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani,
- v primeru ko je obstoječa legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe višja od 6,5m se le ta lahko rekonstruira ali odstrani in zgradi nova stavba z enakim višinskim gabaritom kot obstoječa,
- strehe v naklonu so dvo ali več kapnice z naklonom 18-22 stopinj, nadstreški ob osnovnem tlorisnem gabaritu stavbe se praviloma izvedejo z enokapnimi strehami. Možna je izvedba frčad, ki morajo imeti enak naklon strešin kot osnovna streha stavbe, tloris in višina slemena frčade ne sme presegati slemena osnovne strehe, frčada ne sme presegati 20% površine osnovne strehe. Strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika, kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
- možna je izvedba ravne strehe kadar je oblikovanje take strehe skladno s konfiguracijo terena in drugimi naravnimi in grajenimi razmerami. Ravno, pohodno streho je možno uporabiti, kot

podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa s polno ograjo, maksimalne višine 1,20 m),

- večje steklene površine (npr.: zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar mora biti prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji,
- klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.

15. člen PUP

- Stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti ali 1 stanovanjsko enoto in 1 ne stanovanjsko enoto.
- V primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele, veljajo merila in pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb. Stavbi se stikata s stranico in imata ločeni gradbeni parceli, vsaka posamezna stavba ima samo eno stanovanjsko enoto.

20. člen PUP

Ne glede na določilo prejšnjega odstavka je lahko gradbena parcela nove stanovanjske stavbe, tudi manj kot 700 m², vendar minimalno 350 m². Pri tem veljajo sledeči dodatni pogoji pri graditvi in oblikovanju stavb:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
- razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8 m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde, in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8 m).

Urejanje in oblikovanje zunanje ureditve

18. člen PUP

Zemljišča med javnim prostorom in stavbo se mora prilagoditi konfiguraciji obstoječega terena.

Dovoljena je gradnja oz. postavitve:

- prostostoječi zidovi maksimalne višine 1,50m,
- podporni zid maksimalne višine 2,0m merjeno od kote terena na posamezni točki zidu. Večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom podpornih zidov. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30cm. V zamaknjenem delu mora biti izvedena ozelenitev. V celoti vkopani del zidu se ne všteva v višino,
- kombinacija podpornih, prostostoječih zidov s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,0m od tega zid maksimalno 1,50m,
- kovinske ograje maksimalne višine 2,0m.

Podporni zidovi in zidovi so lahko:

- izven naselij zidani v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suho zida; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca,
- v naseljih so lahko tudi izvedeni v armirano betonski konstrukciji, ki je obzidana z naravnim lokalnim kamnom z izgledom suho zida.

Prepovedani so zidovi ali ograje iz vidnega betona ali obloge brežin iz betonskih prefabriciranih korit ali drugih elementov.

Proste površine okoli objekta in neutrjene površine je potrebno primerno ozeleniti in zasaditi z avtohtonim rastlinjem (rožmarin, lovor, brnistra, cipresa, ruj,...).

Mejni zidovi ob javnih cestah ne smejo biti višji od 0,7m, na katerega se lahko pritrdi mrežno ali kovinsko konstrukcijo do skupne višine največ 1,5m pod pogojem, da je zagotovljena preglednost in s soglasjem pristojnega upravljavca javnih cest.

Stopnja izkoriščenosti zemljišča:

19. člen PUP

Gradbena parcela, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt na območju poselitvenih površin (stavba ali gradbeno inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

Zazidana površina je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni so vsi deli stavbe, ki segajo nad površino zemljišča.

Velikost zazidane površine gradbene parcele, izven območij vaških jeder, je :

- največ 30 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
- do velikosti obstoječe zazidane površine, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka.

Velikost in oblika gradbene parcele:

19. člen PUP

Gradbena parcela, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt na območju poselitvenih površin (stavba ali gradbeno inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

Zazidana površina je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni so vsi deli stavbe, ki segajo nad površino zemljišča.

Velikost zazidane površine gradbene parcele, izven območij vaških jeder, je :

- največ 30 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
- do velikosti obstoječe zazidane površine, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka.

20. člen PUP

Pri določanju velikosti gradbene parcele je potrebno upoštevati:

- omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest...),
- urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti),
- zdravstveno – tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje, požarna varnost).

Velikost gradbene parcele nove stanovanjske stavbe, je lahko najmanj 700m², v primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele, pa za vsako stavbo najmanj 350m².

Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe, je potrebno zagotoviti minimalno 40% odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke, ipd)

Ne glede na določilo prejšnjega odstavka je lahko gradbena parcela nove stanovanjske stavbe, tudi manj kot 700 m², vendar minimalno 350 m². Pri tem veljajo sledeči dodatni pogoji pri graditvi in oblikovanju stavb:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
- razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8 m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde, in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8 m).

5. VAROVANA OBMOČJA

Na območju lokacijske preveritve ni varovanih območij.

6. PREDLOG IN OPIS Odstopanj

Za obravnavano parcelo številka 3722/2 k.o. 2606 Semedela predlagamo individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev glede oblikovanja zunanje podobe objektov in sicer odstopanje glede najnižje kote terena ob stavbi.

Na obravnavani parceli je predvidena gradnja stanovanjskega dvojčka na dveh ločenih gradbenih parcelah skladno z določili PUP. Parcelacija bo določena v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

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 $\pm 0,60\text{m}$.

14. člen PUP

Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov nad 50% celotne uporabne površine stavbe.

Oblikovanje stanovanjskih stavb:

- upoštevajo naj se lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,
- stavbe naj se prilagodijo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- tloris stavbe je praviloma podolgovat in rahlo členjen, lahko tudi v obliki črke L, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem,
- bruto tlorisna površina stavbe ne sme presegati 450m^2 . Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m. Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450m^2 v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe, legalno zgrajene stavbe ali ruševine stavbe in gradnjo nove v enakih gabaritih ter v primeru iz tretjega (3) odstavka tega člena,
- višinski gabariti stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od kote terena do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. V primeru ravne strehe je nad koto vrha najvišje nosilne plošče strehe dovoljeno postaviti zid ali ograjo najvišje višine 1,20m. **Najnižja kota terena (ne pritličja) ob stavbi, mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s toleranco $\pm 0,60\text{m}$, na območjih razložene in razpršene poselitve pa $\pm 1,20\text{m}$.** Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani,

Glede na strm teren in lego dostopne poti na najvišji točki terena, predlagamo, da se dovoli individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev glede najnižje kote terena ob stavbi tako, da se na območju lokacijske preveritve določi absolutna kota pritličja in da se glasi: (četrti stavek pete alineje drugega odstavka 14. člena): »**Na območju lokacijske preveritve znaša kota pritličja stavb 123,30 m.n.m.**«

7. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z DOLOČILI ZUreP-2

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan za lokacijsko preveritev 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:

Parcela številka 3722/2 k.o. 2606 Semedela se ureja na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve).

Prostorsko izvedbeni akt, ki velja na območju lokacijske preveritve, med drugim tudi določa absolutno višinsko koto terena ob stavbi in sicer glede na obstoječi teren pred posegi v prostor. Pogoj določa, da sme biti najnižja višinska kota terena ob stavbi +0,60m od kote obstoječega terena. Glede na konfiguracijo obstoječega terena in lege dostopne poti ter ostale komunalne infrastrukture je stavbo težko umestiti v prostor tako, da bi bila zemeljska dela racionalna in bi hkrati stavba lahko optimalno funkcionirala.

Pobuda za lokacijsko preveritev je podana za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev in sicer tako, da se prostorski izvedbeni pogoj glede najnižje kote terena ob stavbi, na območju lokacijske preveritve glasi: (četrti stavek pete alineje drugega odstavka 14. člena): »Na območju lokacijske preveritve znaša kota pritličja stavb 123,30 m.n.m.« S tem bi se omogočila optimalna postavitev stavbe v prostor glede na obstoječo konfiguracijo terena in s tem minimalna zemeljska dela ter premikanje zemljine po parceli, ter hkrati omogočilo, da se stavba priključi 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.

Objektive okoliščine so navedene v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2. Podana pobuda za lokacijsko preveritev je podana glede na objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

6. 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;

Utemeljitev:

Fizične lastnosti zemljišča, konfiguracija terena ob upoštevanju prostorsko izvedbenega pogoja glede najnižje točke terena ob stavbi, zahtevajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ter neracionalno gradnjo ter hkrati velik poseg v prostor

zaradi neracionalnih izkopov za samo gradnjo stavbe ter posledično tudi ureditvijo ostalega zemljišča z neracionalno izvedbo podpornih zidov ter premeščanja zemljine po parceli.

Ob upoštevanju predlaganega individualnega odstopanja bo gradnja stavbe racionalnejša, z manjšimi stroški. Poseg v prostor bo občutno manjši in s tem tudi oblikovno primernejši za območje urejanja.



Geodetski posnetek in prerez skozi teren prikazujeta konfiguracijo terena, ki se strmo spušča od dostopne poti proti severovzhodu. Dostopna pot se nahaja na najvišji točki terena, na tem nivoju je potrebno urediti dovoze, dostope in parkirna mesta. V primeru upoštevanja prostorsko izvedbenega pogoja glede najnižje kote terena ob stavbi, bo stavba s strani, kjer je možna ureditev dovozov in dostopov do stavbe, v celoti vkopana. Ureditev okolice objekta, parkirišča, uvoz in dostopi v stavbo pa bo zahtevala neracionalno gradnjo podpornih zidov, ki bodo tudi vizualno moteči element v prostoru.

Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede na četrti odstavek 129. člena ZUreP-2

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 drugače vrste pozidave prav tako ne v večjem obsegu kot je že dopustno po valjanih 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, 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.

6. UREJANJE PROSTORA IN VARSTVO OKOLJA

6.1. Cilji v zvezi z urejanjem prostora in varstvom okolja

... Pri usmerjanju stanovanjske in komunalne izgradnje bomo usmerjali novogradnje na razvojno opredeljena območja po načelih intenzifikacije rabe prostora in začete ali zgrajene družbene in komunalne infrastrukture ter po načelu oblikovanja območij v zaključene celote.

6.2.3. Stanovanjska gradnja

Stanovanjska gradnja bo v tem srednjeročnem obdobju usmerjena v nadaljevanje začetnih stanovanjskih območij in zaključevanje obstoječih stanovanjskih območij ter prenovo brez odpiranja novih stanovanjskih sosesk.

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 stanovanjske stavbe, kot je predvideno na podlagi prostorskih aktov. Predlagana odstopanja predvidevajo upoštevanje vseh ostalih prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo, ki veljajo na obravnavanem območju.

Ker predlagana sprememba predvideva upoštevanje 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, tak predlog 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.

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, sama sprememba pa ne vpliva na umestitev stavbe glede tlorisne lege in oblikovanja gradbene parcele.

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

Utemeljitev:

Na obravnavanem območju ni veljavnih sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

Utemeljitev:

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev po izvedeni zadnji posodobitvi prostorskega plana.

Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

Utemeljitev:

Predvidena manjša odstopanja od izvedbenega prostorskega akta ne spreminjajo namenske rabe prostora določene z Dolgoročnim planom Mestne 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, št. 96/04, 97/04, 79/09).

Obravnavana parcela številka 3722/2 k.o. 2606 Semedela se nahaja na območju namenske rabe, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja:

Oznaka namenske rabe prostora:	U
Naziv območja:	Bošamarin - 4
Oznaka območja:	BU – 11/4
Osnovna namenska raba:	ureditveno območje za poselitev
Podrobna namenska raba:	območje izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo

Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi ELP:

- 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),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99, 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09).
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve).
- Register kulturne dediščine <https://gisportal.gov.si/evrd>,
- Atlas okolja,
- E-geodetski podatki (<https://egp.gu.gov.si/egp/>).

Predlog sklepa lokacijske preveritve:

SKLEP O POTRĐITVI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELO ŠTEVILKA 3722/2 K.O. 2606 SEMEDELA

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za parcelo številka 3722/2 k.o. 2606 Semedela, ki ga je izdelalo podjetje Studio mediterana d.o.o. v februarju 2021.

2. člen

- (1) Dovolj se individualna odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta – Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve), na zemljišču parcela številka 3722/2 k.o. 2606 Semedela.
- (2) Individualno odstopanje se glasi: na območju lokacijske preveritve se pri gradnji stavb četrti stavek pete alineje drugega odstavka 14. člena glasi: »Na območju lokacijske preveritve znaša kota pritličja stavb 123,30 m.n.m.«
- (3) Na območju Lokacijske preveritve veljajo vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve).

3. člen

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

4. člen

Ta sklep začne veljati z dnem objave v uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-_____/2021
Koper,

Župan
Aleš Bržan

GRAFIČNI DEL IN PRILOGE

Območje lokacijske preveritve

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	864	Površina območja v m ²

Izvorno območje lokacijske preveritve

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega Dolgoročnega plana 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, št. 96/04, 97/04, 79/09), (v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

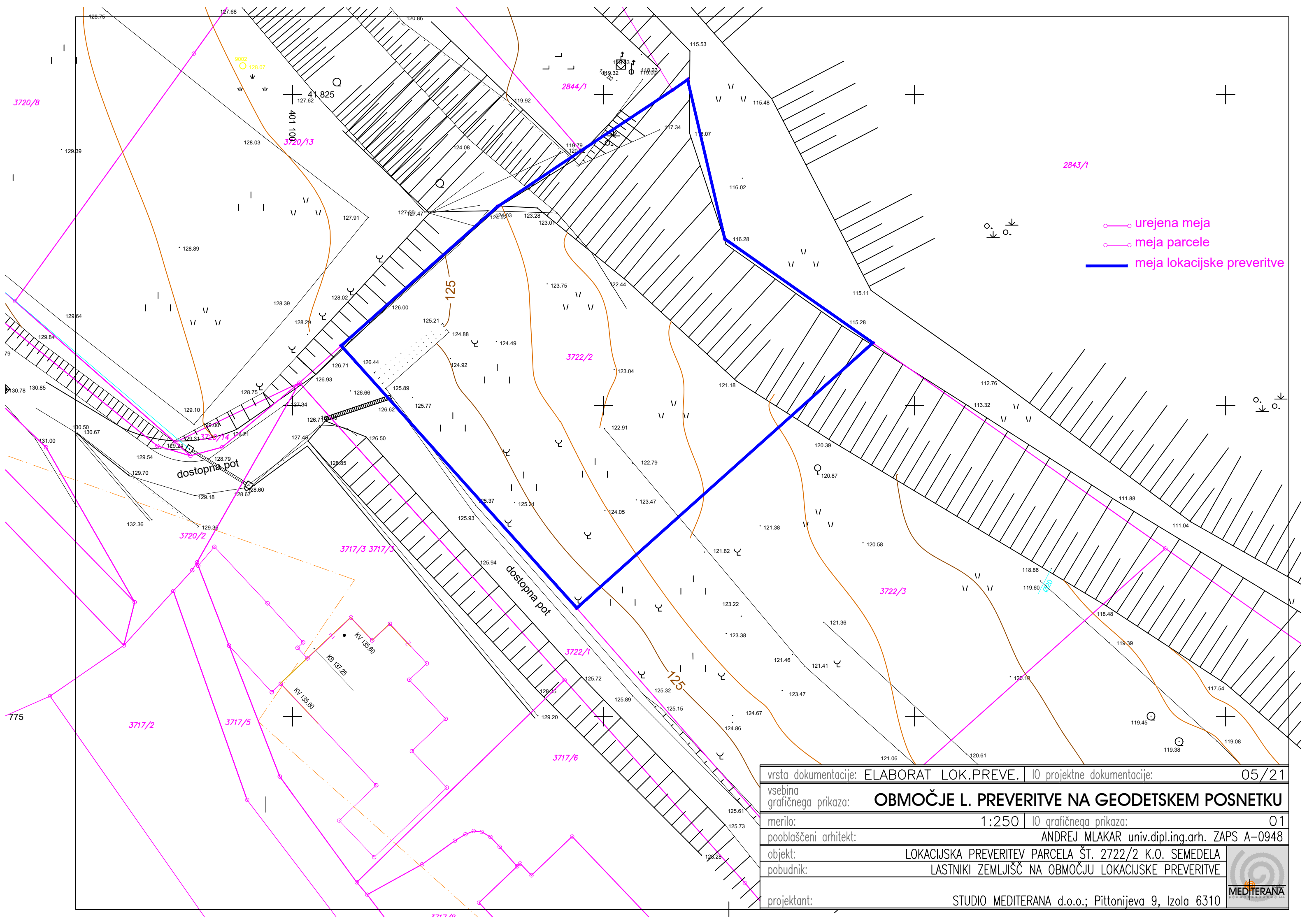
ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
EUP-OZN	BU-11/4	Oznaka enote urejanja prostora
POV	143459	Površina območja v m ²

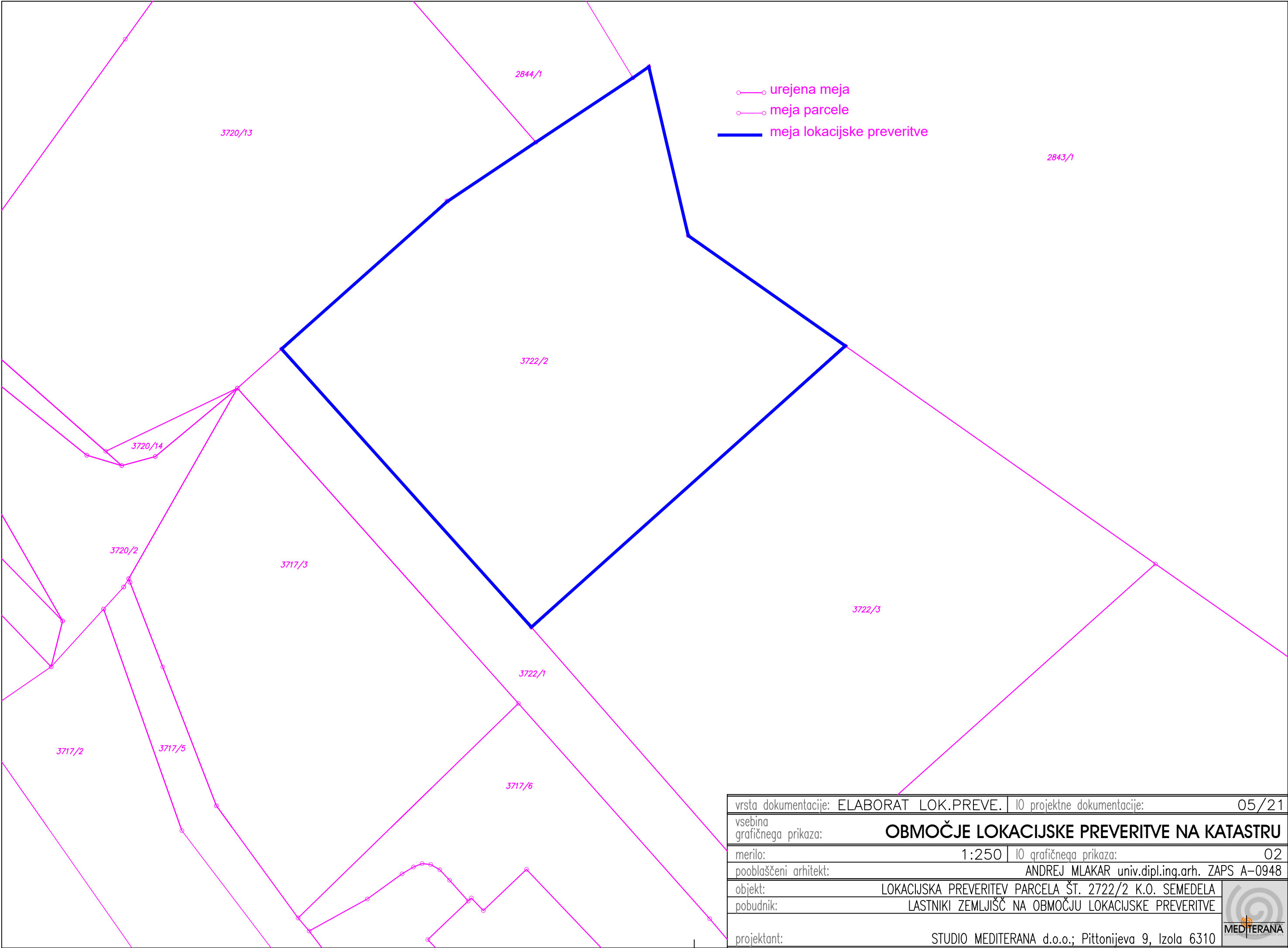
Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D69/TM), februar 2021, in se ga ni spreminjalo.

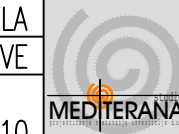
GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Območje lokacijske preveritve na geodetskem posnetku
2. Območje lokacijske preveritve na katastru
3. Prikaz komunalne opremljenosti območja
4. Prikaz namenske rabe

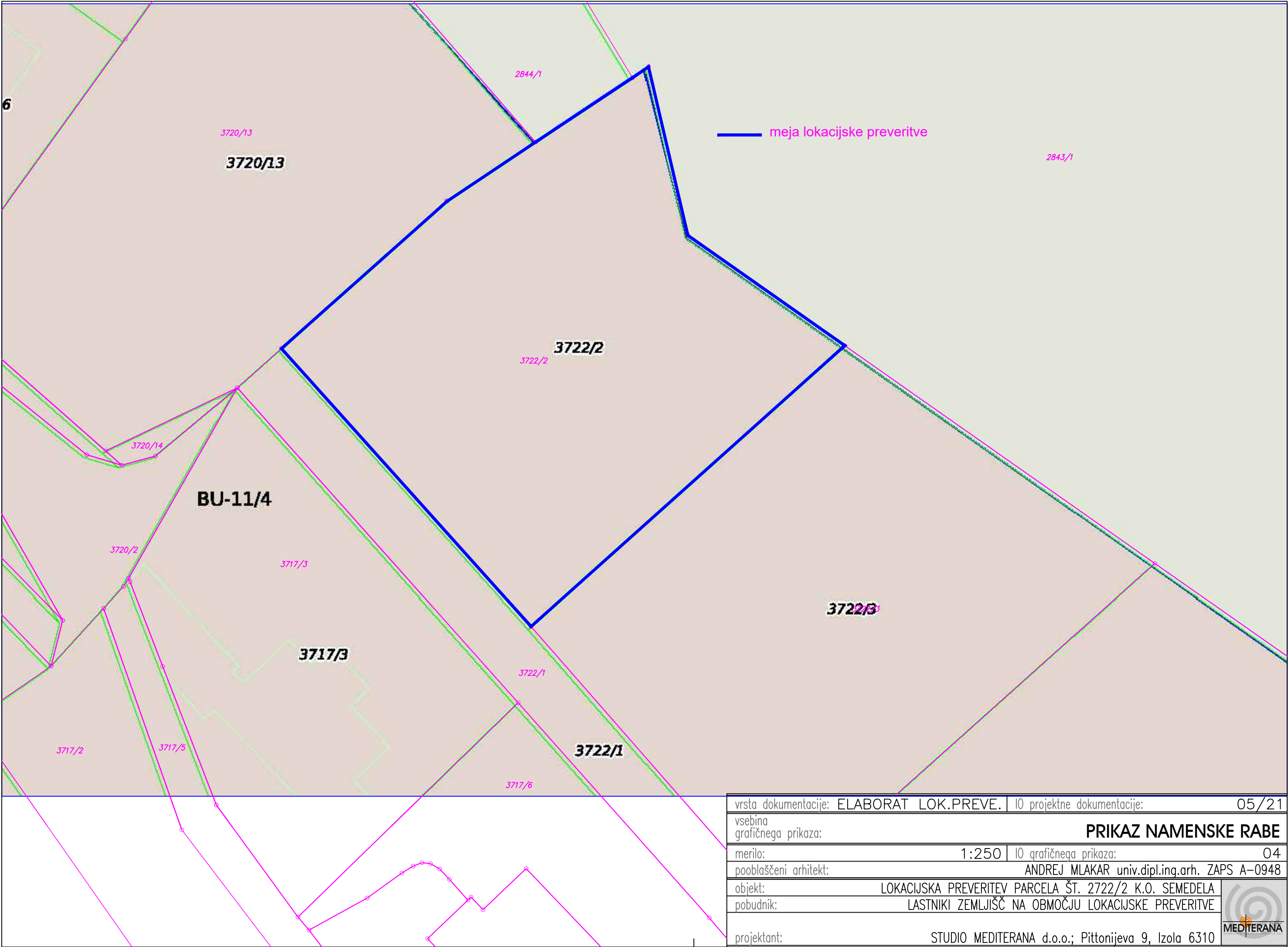




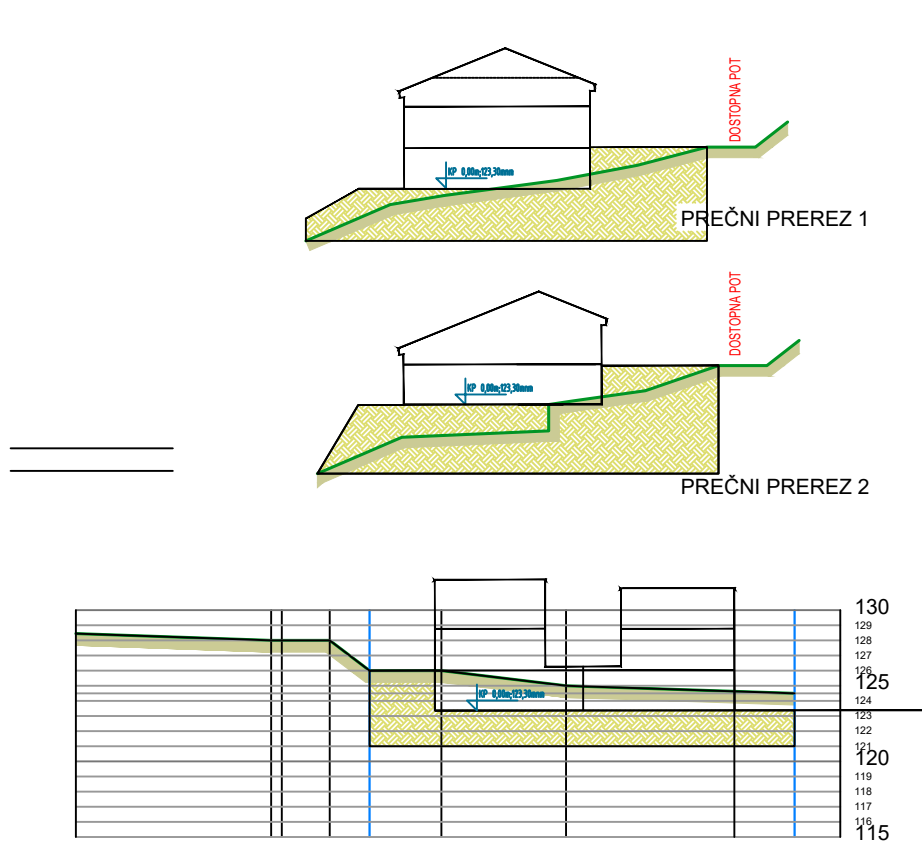
vrsta dokumentacije: ELABORAT LOK.PREVE.		10 projektne dokumentacije:		05/21
vsebina grafičnega prikaza:		OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE NA KATASTRU		
merilo:		1:250	10 grafičnega prikaza: 02	
pooblaščen arhitekt:		ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ZAPS A-0948		
objekt:		LOKACIJSKA PREVERITEV PARCELA ŠT. 2722/2 K.O. SEMEDELA		
pobudnik:		LASTNIKI ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE		
projektant:		STUDIO MEDITERANA d.o.o.; Pittonijeva 9, Izola 6310		



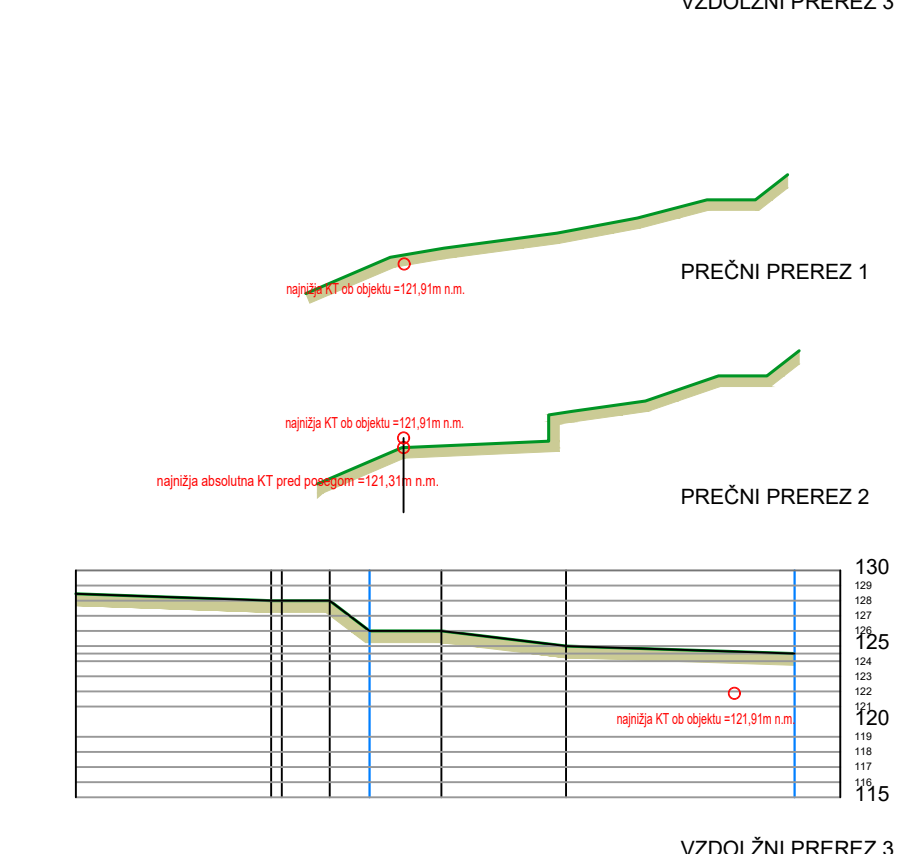




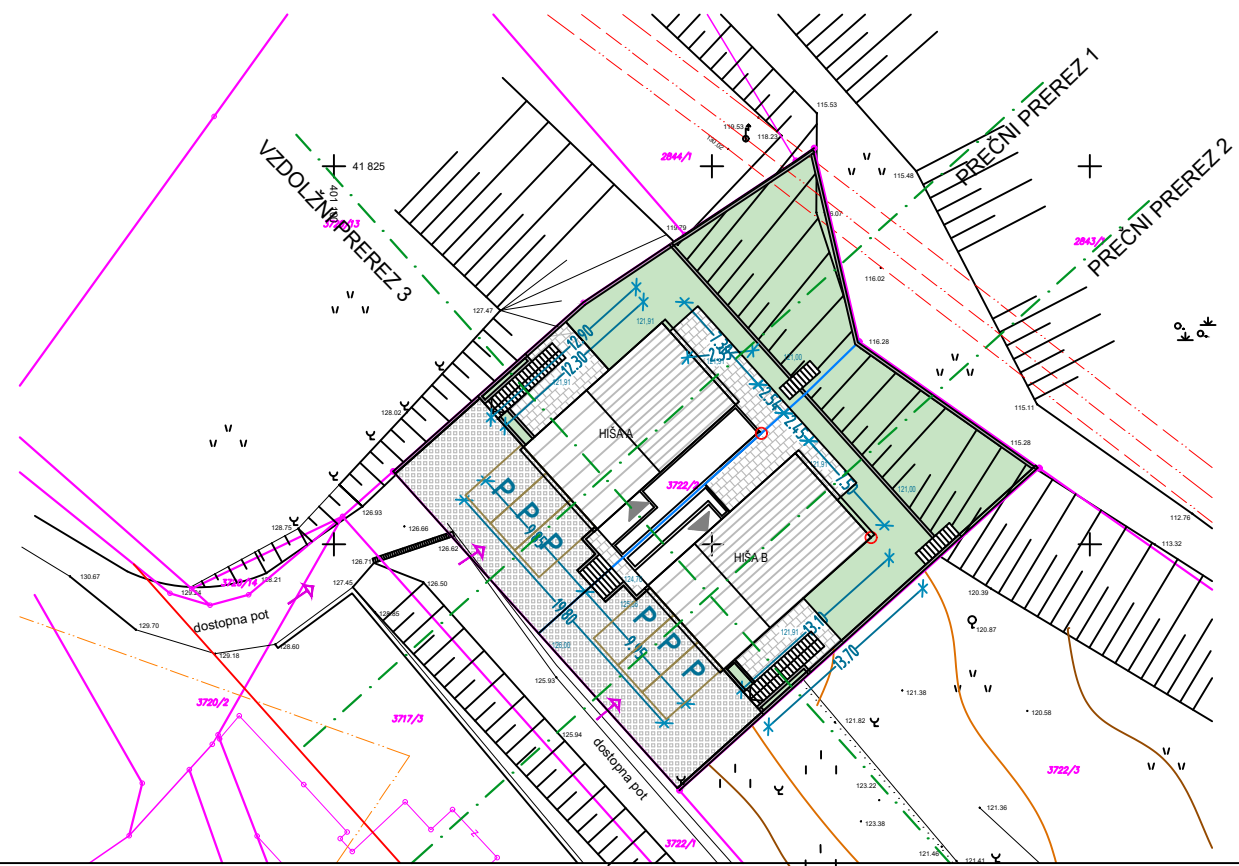
vrsta dokumentacije: ELABORAT LOK.PREVE.		10 projektne dokumentacije:		05/21
vsebina grafičnega prikaza:		PRIKAZ NAMENSKE RABE		
merilo:		1:250	10 grafičnega prikaza: 04	
pooblaščen arhitekt:		ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ZAPS A-0948		
objekt:		LOKACIJSKA PREVERITEV PARCELA ŠT. 2722/2 K.O. SEMEDELA		
pobudnik:		LASTNIKI ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE		
projektant:		STUDIO MEDITERANA d.o.o.; Pittonijeva 9, Izola 6310		



VZDOLŽNI PREREZ 3

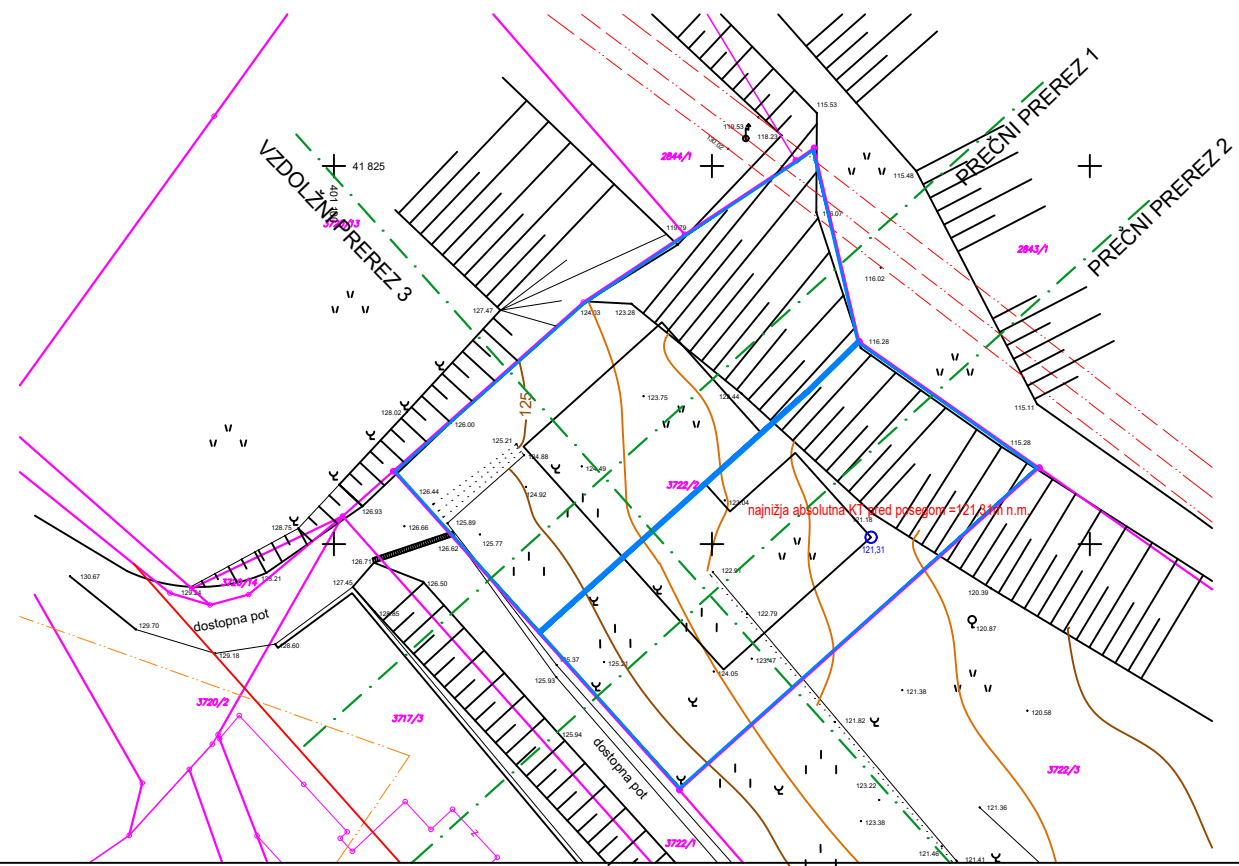


VZDOLŽNI PREREZ 3



PREDVIDEN STANOVANJSKI DVOJČEK
MEJA GRADBENIH PARCEL

MOŽNA GRADNJA PO VELJAVNIH PIP



OBSTOJEČI TEREN

vrsta projektne dokumentacije:		ELP	IO projektne dokumentacije:		05/21
vsebina grafičnega prikaza:		PRIKAZ PREREZOV TERENA IN GRADNJE PO VELJAVNIH PIP			
merilo:		1:500	IO grafičnega prikaza:		05
pooblaščen arhitekt:		ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ZAPS A-0948			
objekt:		NOVOGRADNJA STANOVANJSKEGA DVOJČKA; parc.št. 3722/2 k.o. Semedela			
investitor:					
projektant:		STUDIO MEDITERANA d.o.o.; Pittonijeva 9, Izola 6310			



MEDITERANA
PROJEKTIŠKA DRUŽBA Z O.O.

