OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor
Ufficio per l'ambiente ed il teritorio

Številka:
Numero: 3505-4/2011

Piran:
Pirano 4.12.2012

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU (OPPN) HOTEL MARKO – 2. obravnava**

I. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo prostorskega akta – ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU HOTEL MARKO (v nadaljevanju OPPN) temelji na naslednjih dokumentih:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 - ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 - ZUPUDPP, 43/2011 - ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 - ZUPUDPP-A), v nadaljevanju ZPNačrt,
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007)
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 ter Uradni list RS 73/06, 66/07 in 76/08)
- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja planskih celot Strunjan (1), Fiesa-Pacug (2), Piran (3), Razgled-Moštra-Piranska vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Seča (8), Sečoveljske soline (10), Dragonja (12), M ST/1 in M SE/2 v Občini Piran (Uradne objave PN, št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta »HOTEL MARKO« (Uradni list RS, št. 62/2011)
- Statut Občine Piran (Uradne objave Primorske novice, št. 46/07)

II. Opis obstoječega stanja in območje OPPN

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega površine zaključenega kompleksa Hotel Marko v Portorožu. Območje leži sredi razpršene pozidave pretežno hotelov ter enostanovanjskih samostoječih hiš ter trenutno predstavlja zadnji hotelski kompleks na zahodni strani Portoroža.

Območje OPPN je velikosti cca. 0,31 ha obsega parcele in dele parcel št. 1560/3, 1560/4, 1560/5 in 1559/6 k.o. Portorož.

Območje se nahaja v naselju Portorož in je dobro dostopno. Od centra Portoroža je oddaljeno 300 m, z daljinskim cestnim omrežjem pa ga navezuje obstoječa cestna povezava ob južnem robu območja, ki se ca. 500 m vzhodneje navezuje na Koprsko cesto, ki se nato po ca. 1,5 km naveže na glavno cesto G2-111 (Valeta – Sečovlje).

Stanje v prostoru:

- Območje je delno pozidano s kompleksom hotela z garažo.
- V južnem delu območja je urejen hotelski park. Park pred objektom se položno spušča proti jugu, neposredno za objektom pa je teren višji, saj se potek naravnega terena terasasto dviga proti severu.
- Južni rob območja predstavlja kategorizirana občinska cesta (ulica Obala), vzdolž katere je v obeh smereh urejen parkirni pas. V neposredni bližini območja je avtobusno postajališče. Na zahodni strani je ulica Med vrtovi, na severni strani so nepozidana stavbna zemljišča, vzhodno pa kompleks Vile Marije.
- Območje je komunalno opremljeno.
- Obstoječi objekt ima urejen dovoz iz ulice Med vrtovi (JP 812921), ki se navezuje na glavno portoroško ulico Obala (LC 312271).

III. Namen izdelave

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta je nadzidava in dozidava obstoječega hotela Marko ter ureditev zunanjega bazena. Območje urejanja zajema zaključen kompleks hotela in predstavlja samostojno funkcionalno enoto, ki pa bi s svojo ureditvijo dopolnjevala obstoječo urbanistično podoba naselja. Hotel Marko je družinski hotel, lociran v centru Portoroža. Obstoječi stavbi, rekonstruirani in dograjeni leta 1998, je bila leta 2008 dograjena garaža s 65 parkirnimi mesti.
Hotel je predvideno programsko posodobiti z dodatnimi vsebinami ter povečati kapacitete z nadzidavo in dozidavo. Zaradi tega je potrebno sprejeti nov prostorski akt, ki bo omogočil izvedbo predvidene rešitve, saj trenutno veljavni prostorski akt tega ne omogoča.
Obravnavano območje je prometno dobro povezano, tako glede peš povezav kot glede motoriziranega prometa. Parkirna mesta za na novo pridobljene kapacitete so predvidena v obstoječi garažni hiši hotela.

Določila planskih aktov občine Piran obravnavano območje namenjajo v severnem delu turizmu, oskrbnim in storitvenim dejavnostim, v južnem delu pa parkom. Zunanje ureditve delno posegajo v obstoječi park pred stavbo, vendar so zasnovane tako, da se obstoječa drevesa ohranijo. Predvidena je dodatna zasaditev grmovnic in ostalih parkovnih rastlin. Glede na to, da je območje že skozi celotno zgodovino kraja namenjeno turizmu, je razvoj te dejavnosti na obravnavanem območju ustrezen. Glede na višine okoliških hotelov je tudi predlog nadzidave smiseln in utemeljen.

IV. Predvidene ureditve

Zazidalno zasnovo določa konfiguracija zemljiških parcel in obstoječe stavbe s parkom ter programske potrebe prenove hotela.

Programsko in oblikovno se ureditev prostora deli na dva dela:

- nadzidava in dozidava hotela,
- ureditev zunanjega bazena

Objektu je predvideno odstraniti mansardo ter ga nadzidati za tri etaže. V spodnjih dveh od treh novih etaž so umeščene hotelske sobe. V zadnji etaži je v jugovzhodnem delu stavbe lociran wellness, v zahodnem delu večja suita ter v severnem delu skladišče.
V pritličju je predvidena preureditev vhodnega dela z dozidavo zimskega vrta restavracije, umestitvijo točilnice in bara zahodno od vhoda v hotel z novim nadstreškom ter preureditev recepcije. V vzhodnem delu pritličja se uredi konferenčna dvorana.
Pred zimskim vrtom restavracije je predvideno razširiti obstoječo gostinsko teraso, na vzhodni strani parka pa se umesti bazenska ploščad s plavalnim bazenom.
Parkiranje je predvideno v obstoječi novozgrajeni garaži hotela.

Objekti

Obravnava se nadzidavo in dozidavo obstoječega hotela.

Nadzidava je dostopna po centralnem stopnišču ter z dvigali. Obstoječ dvigalni jašek je razširjen, tako da je vanj možno umestiti dve dvigali. Nad dvigalnim jaškom je na strehi lociran tehnični prostor oziroma terasa za klimatske naprave.

Dozidava je predvidena v pritličju objekta, in sicer v njegovem JZ vogalu. Načrtovana je dozidava vhodnega dela objekta z novim nadstreškom ter dozidava zimskega vrta restavracije.

Fasada objekta v 3. in 4. nadstropju nadaljuje obstoječo klasično zasnovo, medtem ko je zadnja - peta etaža predvidena modernejših potez, z velikimi zasteklitvami ter terasami, iz katerih se odpira pogled na zaliv.

Urbanistični pogoji so v grafičnem delu določeni z gradbenimi mejami, ki predstavljajo linije, ki jih predvidena nadzidava in dozidava ter ureditev bazena ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost.

Za nadzidavo je gradbena meja določena za 3. in 4. nadstropje ter posebej za 5. nadstropje in za ureditev tehničnega prostora na strehi. Za dozidavo v pritličju je določena posebna gradbena meja. Za ureditev bazena z bazensko ploščadjo in vkopano etažo, je določena posebna gradbena meja.

Nadzidava objekta je višinsko omejena s kotami strehe, ki so podane kot maksimalne absolutne kote.

Kota +-0,00 v načrtu, se nahaja na nadmorski višini 5,10 m nmv. Predvidena nadzidava ima maksimalno absolutno višinsko koto strehe na 25,25 m nmv. Maksimalne dimenzije nadzidave znašajo 36,00 x 31,70 m. Maksimalne dimenzije tehničnega prostora na strehi znašajo 6,50 x 6,00 m. Maksimalna absolutna višinska kota strehe tehničnega prostora znaša 29,00 m nmv.

V pritličju je predvidena dozidava v JZ vogalu stavbe. Maksimalne dimenzije dozidanega dela znašajo 20,00 x 6,00 m. Kota ravne strehe dozidanega dela znaša maksimalno 8,90 m nmv.

Prometna zasnova

Obstoječi objekt ima urejen dovoz iz ulice Med vrtovi (JP 812921), ki se navezuje na glavno portoroško ulico Obala (LC 312271). Ta dovoz je predvideno ohraniti. Prav tako se ohrani peš dostop iz ulice Obala.

Mirujoči promet

Parkiranje je mogoče v dveh etažah obstoječe garažne hiše ter na strehi garaže. Skupno je v garaži urejenih cca. 60 PM. Dostop iz garaže v hotel je urejen preko dvigala in pokritega povezovalnega hodnika.

V. Obrazložitev postopka izdelave

Pobudnik za izdelavo OPPN je HOTEL MARKO, d.o.o., Obala 28, 6320 Portorož.

Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Kaštel je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 62/2012, dne 5.8.2012.

Smernice k predvidenim posegom so bile zaprošene dne 02.11.2011. Pridobljenih je bilo 11 smernic nosilcev urejanja prostora, od tega 3 nosilci niso imeli smernic.
Župan občine Piran je sprejel Sklep o javni razgrnitvi občinskega prostorskega načrta (OPPN) Hotel Marko, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 38/2012.
Javna razgrnitev je potekala od 5.06.2012 do 4.07.2012 v avli Občine Piran in v prostorih KS Portorož. Javna obravnava je potekala v prostorih KS Portorož dne 19.06.2012 s pričetkom ob 17.00 uri.
V času javne razgrnitve in na javni obravnavi so bile podane pripombe in predlogi, do katerih so bila zavzeta stališča, ki so bila obravnavana na prvi obravnavi.

Predlog OPPN je bil posredovan z vlogo za pridobitev mnenj nosilcem urejanja prostora. V postopku izdelave predloga so bila opravljena dodatna usklajevanja z nosilcem urejanja prostora ARSO.

Pridobljena so vsa mnenja nosilcev urejanja prostora.

Prva obravnava Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Hotel Marko na Občinskem Svetu je potekala na 13. redni seji dne 25.9. 2012.

Mnenja in predlogi svetnikov glede Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Hotel Marko so podani v nadaljevanju.

Slavko IVANČIĆ, občinski svetnik: To je to, kar se mi na Krajevni skupnosti zalagamo, da se navežemo na kolegico Andrejo, kakšni turisti, ali bodo šest mesecev ali ne, to je že druga debata. Skratka, družinski hoteli to je potrjeno na Krajevni skupnosti. Kot za ilustracijo vam povem, da je bilo na javni obravnavi za famozne Terasne vile Bernardin 60 ljudi, atmosfera je bila na meji incidenta. Tukaj nas je bilo skupaj z gospo Stanko in mojo tajnico sedem in mislim, da vam to vse pove. Ljudje enostavno smatrajo, da je to lepo in nimajo nobenih pripomb, z razliko od prejšnjega projekta, tako da iskrene čestitke kompletni ekipi za krasno izdelavo in predvsem za pogum.

Podano je stališče.

Andreja HUMAR FATORIČ, občinska svetnica: V imenu turizma lahko samo ponovim. Najprej čestitke družini Juriševič za pogum v teh časih, ki pa ni pogum, je vizija. In če bi takšno vizijo imelo več naših podjetnikov, upam, da jih bo še kdo sledil, vendar se moramo zavedati, da tudi Občina z drugimi prostorskimi vsebinami, ki so krog in omogočati razvoj takih dejavnosti, kot je družinsko podjetništvo. S tem bodo v našem kraju ostajali naši otroci in bodo naši ljudje imeli delovna mesta in s tem, ko ena družina z ljubeznijo nudi svoje gostoljubje, se izraža tudi identiteta tega kraja in naše prave narave. Vso pohvalo tudi projektantski skupini oz. podjetju, ki je to pripravljalo. Takšni projekti so naša prihodnost v upanju, da bodo tudi hotelske hiše, ki so skoraj vse razprodane, prišle v roke pravih ljudi.

Podano je stališče.

Gašpar Gašpar MIŠIČ, občinski svetnik: To je dokaz, da je konkreten projekt in prikaz ureditve nadzidave hotela Marko in potreba po dodatni nastanitvenih kapacitetah, in to zasebnika, edinega pravega hotelirja v Portorožu, ki je začel iz nič in ustvaril to kar danes vidimo, in nadaljuje s svojim delom. Je dokaz tudi investitor z razliko od prejšnje točke dnevnega reda, da se investicije v

hotelske nastanitve ne splačajo, da to ne drži. Seveda je potrebno vztrajati, najlažje je zgradi, prodati in spraviti denar v žepe in oditi stran iz te občine. Vendar, če govorimo o nekem trajnostnem razvoju, v katerem je dejansko usmerjena celotna Evropa, in mislim, da je to pravilna odločitev. Vlaganje v turizem se splača, turizem je naša prihodnost, s turizmom živimo in upam, da se bo ta projekt uspešno zaključil.

Podano je stališče.

Darij BARRILE, občinski svetnik: Malo me moti moja desna stran, ker že ves dan diskutira, in zato sem malo ljubosumen na njih. Pravzaprav sem na enih predhodnih občinskih sejah večkrat povedal, da bi morali imeti oziroma dati večji poudarek na družinske hotele. Moram pa reči, da smo v prvem branju in me zanimajo določene stvari. Če na prst pogledam, se ves hotel duplira. Zato prosim gospo Stanko, da mi pove, za koliko se poveča kvadratura, in drugo, kar bi predlagal, da službe, ki pripravljajo med prvim in drugim branjem, proučijo, da ne bodo jutri nastala stanovanja in apartmaji. Samo kot opozorilo.

Že na sami seji je izdelovalka prostorskega akta Stanislava Pustoslemšek Koren, podala odgovor, »Kar se tiče kvadratur, vam lahko posredujemo vse do zadnje metra, je pa res, da se bo etažnost samega hotela podvojila. Zdaj imamo pritličje, prvo nadstropje. Celotna parcela je približno 5.000 m2, sama pozidanost, če ne štejemo garaže, je približno 1.000 m2. Menim, da tukaj v programu opremljanja točno piše o natančnih neto kvadraturah. Se pa lahko orientiramo na sobe, ker glavna pridobitev je število sob. Trenutno je okoli 40 sob, dobili jih bomo še 85, torej se bo sama kapaciteta sob podvojila. Ostaja nespremenjen servisni del, garaža ostane tudi takšna, kot je. »

Gradbeno dovoljenje je možno pridobiti le za dejavnosti navedene v 5. členu odloka, ki so opredeljene po enotni klasifikaciji vrst objektov CC-SI– 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev. Stanovanja po tej klasifikaciji spadajo v drugo skupino in bi za spremembo dejavnosti bilo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ki pa potem ne bi bilo v skladu s 5. členom.

Šime KOPILOVIĆ, občinski svetnik: Veseli me, da se bo to izpeljalo. Približno 15 let nazaj, ko je adaptiral streho, takrat ni sploh pomislim, da bi lahko nekaj dvignil. Iz te hiše se mu je jasno in glasno reklo ne. Me veseli, da se je stanje spremenilo in da bo ta človek, ki ima svojo zamisel in jo je hotel že pred 15 leti uresničiti, da bo končno rešena.

Podano je stališče.

Stanislava PREMRU LOVŠIN, občinska svetnica: Podpiram to, kar se dogaja, da se omogoči privatniku oz. privatnemu sektorju, da deluje, ker menim, da deluje dobro, in zato ima moj glas.

Podano je stališče.

Alen RADOJKOVIČ, občinski svetnik: Tudi jaz bom to zadevo pohvalil. Tudi iz tega razloga, ker gospodje kupujejo in prodajajo naše domače izdelke, naše produkte od naših kmetov. Samo omenim, da smo letos odprli še en hotel na Seči gospoda Čeliga, tako da imamo dodatne kapacitete v naši občini.

Podano je stališče.

ŽUPAN: Preden dam na glasovanje, moram povedati, da Občina Piran podpira vsakega privatnika in smo zelo odprti za družinska podjetja, ker menimo, da je to prava pot. Ko bodo prišli pravi kupci za tiste hotele, ki so naprodaj, in upam, da bodo prišli pravi hotelirji. Mi bomo še naprej podprli privatne iniciative, družinska podjetja in družinske hotele.

Občinskemu svetu predlagamo, da usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Hotel Marko obravnava v drugi obravnavi ter ga sprejme.

Vse grafične priloge, ki so priložene gradivu so v črnobeli tehniki, na spletni strani Občine Piran v rubriki gradivo za občinski svet pa so priložene v barvni tehniki. Prav tako se na spletni strani nahaja tudi prostorski prikaz predvidene ureditve.

Pripravil:
Mark Špacapan, udia.

vodja Urada za okolje in prostor:
doc. dr. Manca Plazar

Priloge:
- predlog odloka
- predlog sklepa
- grafične priloge:
  - ureditvena situacija
  - prerezi

DRUGA OBRAVNAVA

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ((Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 - ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 - ZUPUDPP, 43/2011 - ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 - ZUPUDPP-A), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Ur.l. RS, št. 94/2007, 27/08, 76/08, 100/08, 79/09, 14/2010, 51/2010, 84/2010) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave PN, št. 46/2007, UPB) je Občinski svet Občine Piran na ….. redni seji dne …….. 2012 sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU »HOTEL MARKO«

I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1. člen
(naziv OPPN-ja in njegov izdelovalec)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Hotel Marko« (v nadaljevanju: OPPN).
(2) Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo stanovanjskega kompleksa »Hotel Marko« v Portorožu je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 6/11.

2. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje besedni in grafični del.
(2) Besedni del vsebuje odlok.
(3) Grafični del OPPN vsebuje:
1. Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega plana
2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
4. Ureditvena situacija
4.a Geodetska zazidalna situacija
4.b Prerez A-A, prerez B-B, prerez C-C
5. Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez
6. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
7. Načrt parcelacije

(4) Priloge OPPN so:
1. izvleček iz strateškega prostorskega plana,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
4. smernice in mnenja,
5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
6. povzetek za javnost
7. program opremljanja

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen
(lega območja in njegova meja)

(1) Območje OPPN obsega površine zaključenega kompleksa Hotel Marko v Portorožu ter obsega parcele št. 1560/3, 1560/4, 1560/5 in 1559/6, vse k.o. Portorož.
(2) Komunalna infrastruktura poteka v območju OPPN ter po parcelah 1317, 7703/8, 7723, vse k.o. Portorož, ki so izven območja OPPN.
(3) Grafično je meja območja prikazana v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

4. člen
(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafičnega načrta št. 3 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.
(2) Posegi na območju OPPN bodo na sosednja območja urejanja vplivali predvsem glede povečanja obremenitev javne gospodarske infrastrukture (električne napeljave, kanalizacije, vodovoda, ipd.).

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

5. člen
(koncept ureditve OPPN ter urbanistični pogoji)

(1) Na obravnavanem območju je predvidena nadzidava, dozidava in rekonstrukcija hotelske stavbe. Po enotni klasifikaciji vrst objektov CC-SI spada obravnavani objekt med gostinske stavbe – 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev. Objekt bo namenjen gostinski nastanitveni dejavnosti. Kot dopolnilne dejavnosti so v stavbi predvidene tudi naslednje dejavnosti: prehrambeni gostinski obrat – restavracija, kongresna dejavnost, wellness.
(2) Programsko in oblikovno se ureditveno območje deli na dva dela:
- nadzidava, dozidava in rekonstrukcija hotela
- ureditev zunanjega bazena.

(3) Obstoječemu objektu je predvideno odstraniti mansardo ter ga nadzidati za tri etaže. V spodnjih dveh od treh novih etaž so umeščene hotelske sobe. V zadnji etaži je v jugovzhodnem delu stavbe lociran wellness, v zahodnem delu stanovanje ter v severnem delu skladišče. V pritličju je predvidena preureditev vhodnega dela z dozidavo zimskega vrta restavracije, umestitvijo točilnice in bara zahodno od vhoda v hotel z novim nadstreškom ter preureditev recepcije. V vzhodnem delu pritličja se uredi konferenčna dvorana. Pred zimskim vrtom restavracije je predvideno razširiti obstoječo gostinsko teraso, na vzhodni strani obstoječega parka pa se umesti bazenska ploščad s plavalnim bazenom. Parkiranje je predvideno v obstoječi garaži hotela.
(4) Novogradnje in urbanistični pogoji so prikazani na grafičnem načrtu št. 4 Ureditvena situacija in grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija ter grafičnem načrtu št. 4b Prerez. Višinske kote so podane tabelarično in so sestavni del odloka.
(5) Urbanistični pogoji so v grafičnem delu določeni z gradbenimi mejami, ki predstavljajo linije, ki jih predvidena nadzidava in dozidava ter ureditev bazena ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost.
(6) Za nadzidavo je gradbena meja določena posebej za 3. in 4. nadstropje ter posebej za 5. nadstropje in za ureditev tehničnega prostora na strehi. Za dozidavo v pritličju je določena posebna gradbena meja. Za ureditev bazena z bazensko ploščadjo in vkopano etažo, je določena posebna gradbena meja.
(7) Nadzidava in dozidava objekta sta višinsko omejeni s kotami strehe, ki so podane kot maksimalne absolutne kote.

6. člen
(nadzidava, dozidava, rekonstrukcija hotela in obstoječa garaža)

(1) Obravnava se nadzidava in dozidava obstoječega hotela, ki po etažnosti trenutno obsega pritličje, dve nadstropji in mansardo.
(2) Objektu je predvideno odstraniti mansardo ter ga nadzidati za tri etaže, tako da v končni fazi obsega etažnost P+5. Nadzidava je dostopna po centralnem stopnišču ter z dvigali. Obstoječ dvigalni jašek je razširjen, tako da je vanj možno umestiti dve dvigali. Nad dvigalnim jaškom je na strehi lociran tehnični prostor oziroma terasa za klimatske naprave. Streha objekta je ravna, z minimalnim naklonom, ki omogoča odvodnjavanje.
(3) Dozidava je predvidena v pritličju objekta, in sicer v njegovem JZ vogalu. Načrtovana je dozidava vhodnega dela objekta z novim nadstreškom ter dozidava zimskega vrta restavracije.
(4) Na JV vogalu stavbe je predvideno umestiti odprto stopnišče, ki povezuje hodnik v 1. nadstropju z nivojem pritličja.
(5) V objektu so dovoljeni rekonstrukcijski posegi in tehnične izboljšave, ki so potrebni zaradi nadzidave in dozidave.
(6) Območje obstoječe garaže se uredi tako, da se objekt legalizira v obstoječih gabaritih. Dovoljena je rekonstrukcija, sanacija in novogradnja v obstoječih gabaritih.

7. člen
(izgradnja bazena)

(1) Na vzhodno stran parka se umesti bazenska ploščad s plavalnim bazenom pravokotne oblike. Bazenska ploščad je iz prvega nadstropja dostopna preko novega zunanjega stopnišča, lociranega na JV vogalu stavbe. Servisni prostori bazena in strojnica se nahajajo pod bazensko ploščadjo in so dostopni preko zunanjega stopnišča.
(2) Bazenska ploščad je omejena z gradbenimi mejami, ki so prikazane v grafični prilogi 4a Geodetska zazidalna situacija. Bazen se umesti na bazensko ploščad z upoštevanjem ustreznih predpisov. Servisni prostori bazena in strojnica obsegajo eno kletno etažo (1K) ter jih je mogoče umestiti v okviru gradbenih mej bazenske ploščadi.

8. člen
(odprte površine)

(1) Ohranijo se obstoječi uvoz na parcelo ter peš dostopi. Na zahodni strani je pred zimskim vrtom restavracije predvideno razširiti obstoječo gostinsko teraso ter preurediti obstoječe pešpoti v parku. V vzhodnem delu je predvidena ureditev bazenske ploščadi, vključno s hortikulturno ureditvijo, ki omejuje ploščad. Zunanje ureditve delno posegajo v obstoječi park pred stavbo, vendar so zasnovane tako, da se obstoječa drevesa ohranijo. Predvidena je dodatna zasaditev grmovnic in ostalih parkovnih rastlin. Vse parkovne površine se opremijo z mikrourbano opremo in se uredijo tako, da je možen neoviran dostop in gibanje funkcionalno oviranim osebam. Predvidena je ambientalna razsvetljava parka in bazenske ploščadi.

9. člen
(načrt parcelacije)

(1) Načrt gradbenih parcel, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 8, temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov ter upošteva potrebne prometne ureditve, odprte zelene površine in manipulativne površine.
(2) Gradbene parcele se v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

IV. PROMET

10. člen
(prometna infrastruktura)

(1) Na območju ni predvidena gradnja nove prometne infrastrukture. Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.
(2) Obstoječi objekt ima urejen dovoz iz ulice Med vrtovi (JP 812921), ki se navezuje na glavno portoroško ulico Obala (LC 312271). Ta dovoz je predvideno ohraniti. Prav tako se ohrani peš dostop iz ulice Obala.
(3) Parkiranje je mogoče v dveh etažah obstoječe garažne hiše ter na strehi garaže. Skupno je v garaži urejenih cca. 60 PM. Dostop iz garaže v hotel je urejen preko dvigala in pokritega povezovalnega hodnika.
(4) Za stanovanjsko enoto v 5. nadstropju je potrebno predvideti 2 parkirni mesti. Za gostinsko nastanitveno dejavnost je potrebno predvideti najmanj 1 parkirno mesto na 5 hotelskih sob. Za gostinsko prehrambeno dejavnost je potrebno predvideti najmanj 1 parkirno mesto na 10 sedežev.

V. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

11. člen
(kanalizacija)

(1) Upošteva se obstoječ ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Obstoječi priključki na javno napeljavo in druge že vgrajene komunalne naprave se ohranijo. Interni sistem kanalizacije se prilagodi novim kapacitetam.
(2) Fekalne vode obstoječega objekta so speljane v javno kanalizacijo, ki poteka v cestnem telesu ulice Obala. Interna fekalna kanalizacija se na javno priključuje s cevjo BC Ø 30. Končna dispozicija fekalnih voda je centralna čistilna naprava Piran. Na priključno kanalizacijo se lahko izvedejo priklopi odpadne fekalne vode, ki ustrezajo pravilnikom o kvaliteti odpadne vode, ki se priključuje na javno kanalizacijo.
(3) Interna meteorna kanalizacija se na javno priključuje s cevjo PVC Ø 30. Padavinske vode se preko meteorne kanalizacije preko izpustov odvajajo v končni recipient padavinskih odpadnih vod, to je obalno morje.
(4) Padavinske vode iz strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo, medtem ko se odpadna meteorna voda iz parkirišč in manipulativnih površin vodi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in maščob.
(5) Bazenske vode se spelje v javno meteorno kanalizacijo. Priključna cev na jašek javne meteorne kanalizacije je max. premera 30 cm. Količina in sestava odpadne bazenske vode mora ustrezati določilom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 47/05, 79/09,64/12).

12. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Obstoječi kompleks Hotela Marko se napaja z obstoječim podzemnim kablovodom v kabelski kanalizaciji tipa PP00-A 4x150 mm2 iz transformatorske postaje TP Vila Marija.
(2) Zaradi nadzidave in dozidave je predvideno, da se bo končna električna moč povečala za več kot 200kW, zato je predvidena gradnja nove transformatorske postaje ter vzankanje v obstoječo 20 kV kabelsko zanko. Za novo transformatorsko postajo je izbrana lokacija na stalno dostopnem mestu na parceli št. 1317 k.o. Portorož. Zgraditi bo potrebno tudi srednjenapetostne kablovode in nizkonapetostni priključek do Hotela Marko. Srednje napetostni priključek se izvede iz obstoječega srednje napetostnega omrežja – zanke, v transformatorski postaji TP Vila Marija. Srednje napetostni priključek v obstoječi kabelski kanalizaciji poteka od TP Vila Marija po Prečni poti in cesti Obala do jaška Jp. Od obstoječega jaška Jp do TP Hotel Marko se izvede nova kabelska kanalizacija.
(3) Nova transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in za ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t.

(4) Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostoječih razdelilnih omar z zaščitnimi ukrepom pred električnim udarom s samodejnim odklopom napajanja.

13. člen
(vodovodno omrežje)

(1) Območje je opremljeno z javnim vodovodnim omrežjem in se z vodo oskrbuje iz cevovoda NL DN 100 mm, ki poteka v cestnem telesu ulice Med vrtovi preko vodohrana RZ Bernardin 1000 m3 na koti 60,00 m nmv. Obstoječi objekt hotela je priključen na javno vodovodno omrežje NL DN 100 preko kombiniranega vodomera DN 50/20.
(2) V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja je potrebno upravljavcu vodovodnega omrežja dostaviti v pregled študijo požarne varnosti. V primeru zahteve po dodatnih hidrantih se le-te izvede podzemno.
(3) Za stanovanjsko enoto je potrebno predvideti samostojno odjemo mesto.
(4) Pri umeščanju objektov v prostor je potrebno upoštevati določila 49b. člena Zakona o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 102/2004, 126/2009).

14. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Na obravnavanem območju je urejen sistem kabelske kanalizacije.
(2) V primeru posega v bližini kabelske kanalizacije je potrebno izvesti zaščito ali prestavitev TK vodov, če bi le-ti bili ogroženi.

15. člen
(ogrevanje)

(1) Obravnavani obstoječi objekt se ogreva na ekološko primerna goriva: zemeljski plin in elektriko (toplotna črpalka). Skladno s povečanjem kapacitet je predvidena prenova ogrevalnega sistema.
(2) Načrtovana je plinifikacija območja, zato je pri izvedbi strojnih instalacij potrebno upoštevati prehod na zemeljski plin (tlaki do 3 bar), pri prehodu na zemeljski plin bo predhodna vmesna faza OMP (mešanica UNP/zrak).
(3) Do izvedbe plinifikacije je načrtovano ogrevanje z utekočinjenim naftnim plinom (lokalno s postavitvijo plinohramov) oz. na ekološko primerna goriva (ekstra lahko kurilno olje, zemeljski plin ipd.). Način skladiščenja tekočih naftnih derivatov mora biti v skladu s Pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi. Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.
(4) V stavbah se mora zagotavljati najmanj 25% moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo, z obnovljivimi viri energije.
(5) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati predpisane odmike od trase plinskega omrežja po zahtevanih in veljavnih tehničnih predpisih in normativih.
(6) V sklopu izdelave projektne dokumentacije projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno pridobiti soglasje operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina.

16. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) V ureditvenem območju se izvede ločeni sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Odjemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila. Odjemna mesta in ekološki otok morajo biti usklajena z občinskim programom ravnanja z odpadki.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

17. člen
(varovanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN se ne nahaja v območju varovanja kulturne dediščine. V neposredni bližini območja se nahaja enota stavbne dediščine EŠD 28350 Portorož-Vila Obala 29.
(2) Na območju OPPN je priporočljivo izvesti predhodne arheološke raziskave, ki obsegajo predvsem izvedbo ustreznih predhodnih predizkopavalnih arheoloških raziskav, na osnovi katerih so lahko naknadno določeni in posredovani natančnejši pogoji za varstvo, vključno z vsemi poizkopavalnimi postopki. V primeru odkritja najdb izjemnega pomena, ki zahtevajo prezentacijo na mestu odkritja (in situ) oziroma ne dopuščajo sprostitve območja z arheološkimi izkopavanji, se tehnične rešitve spremenijo.
(3) V kolikor predhodne arheološke raziskave ne bodo opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno ZVKDS omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Piran vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
(4) Ob odkritju dediščine je potrebno najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi obvestiti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira oziroma zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, v kolikor arheološkim ostalinam grozi nevarnost uničenja.

18. člen
(varstvo zraka in voda)

(1) Predvsem v času gradnje je treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni.
(2) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne vrši.
(3) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/2005, 45/2007, 79/2009 in njene spremembe), Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07, 33/08, 28/11, 88/11 in njegove spremembe) ter z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št. 88/11, 8/12 in njene spremembe).
(4) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest morajo biti usklajene z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/2005 in njene spremembe) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/2005, 45/2007, 79/2009 in njene spremembe).
(5) Padavinske odpadne vode s parkirnih površin morajo biti prečiščene preko ustreznega lovilca olj (skladno s SIST EN 858-2).
(6) Načrtovanje in izvedba predvidenih posegov ne smeta poslabšati odvodnih razmer padavinskih voda in poplavne ogroženosti obravnavanega območja in območij dolvodno od njega. Odvod zalednih padavinskih vod je potrebno ustrezno urediti.
(7) V projektni dokumentaciji je potrebno prikazati zajem in izpust bazenske vode, za katero je treba pred izpustom zagotoviti ustrezno čiščenje, skladno z veljavnimi predpisi. Za dejavnost bazenskega kopališča je pred izdajo vodnega soglasja treba pridobiti vodno dovoljenje. V primeru, da bi se za zajem in izpust morske vode za polnjenje bazena posegalo na vodno zemljišče v državni lasti, pa je treba po pridobitvi vodnega soglasja pridobiti pogodbo o služnosti. Vloga za vodno soglasje mora vsebovati vse podatke, potrebne za pridobitev služnosti.
(8) Morebitno skladiščenje ekološko primernih goriv mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi.

19. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.
(2) Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presegati vrednosti predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in njene spremembe).
(3) Glede hrupa je potrebno upoštevati:
- Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in njene spremembe) in
- Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu hrupa za vire hrupa ter o pogojih za njihovo izvajanje (Ur. list RS, št. 70/96, 45/02, 105/08 in njegove spremembe).

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

20. člen
(obramba in varstvo pred požarom)

(1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
(2) Predvidena pozidava območja mora, skladno z 22. in 23. členom Zakona o varstvu pred požarom (Ur. list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 9/11) zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objektom in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev med samimi deli objekta, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.
Potrebno je upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara v naseljih, zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.
(3) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Ur. list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 9/11).
Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati določila:
- 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur. list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07) – Zunanje stene in strehe objekta morajo biti projektirani tako, da je z upoštevanjem odmika od meje gradbene parcele omejeno širjenje požara na sosednje stavbe. Ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, med posameznimi stavbami morajo biti projektirane in grajene tako, da je omejeno širjenje požara na sosednje objekte;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur.l.RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07) in zahteve od 3. do 12. člena II. poglavja in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91, Ur l. RS, št. 31/04) – Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da so ob požaru zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki, da so zagotovljene naprave za usposobljene uporabnike in gasilce ter da so vgrajeni ustrezni sistemi za gašenje požara;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur.l. RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07) – V stavbah mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.
(4) V sklopu izdelave projektne dokumentacije projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno izdelati študijo požarne varnosti ter pridobiti soglasje k projektnim rešitvam pri Upravi RS za zaščito in reševanje.
(5) Ureditveno območje je opremljeno s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje (vsaj 10 l/s za čas 120 minut). Na dovoznih poteh (glavne in povezovalne ceste) je potrebno urediti intervencijske površine za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090, ki pa morajo biti v času uporabe objektov vedno proste in dostopne. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.

21. člen
(varstvo pred poplavami in zaščita pred erozijo)

(1) Obravnavana gradnja se nahaja v poplavno varnem območju, zagotovljena je 100 letna varnost pred poplavami. Na območju se ne nahaja visoka podtalnica.
(2) Pred začetkom gradnje je potrebno izvesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave ter predvideti rezultatom teh raziskav primerne tehnične rešitve in ukrepe.
(3) Območje obravnave spada v območje 7. stopnje potresne jakosti po MCS desetstopenjski lestvici in temu primerno je potrebno predvideti način gradnje.

VIII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

22. člen

(1) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

IX. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODSTOPANJA

23. člen
(faznost izvajanja)

(1) Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo oziroma del stavbe z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

24. člen
(dovoljena odstopanja)

(1) Višinske kote osnovnih gradbenih gabaritov so podane kot maksimalne absolutne kote in odstopanje je možno samo navzdol in sicer neomejeno. Nad temi kotami so lahko jaški dvigal in posamezni manjši konstrukcijski oz. infrastrukturni elementi (odduhi, antene,…).
(2) V okviru gradbenih mej je dovoljeno zmanjšanje horizontalnih dimenzij nadzidave in dozidave.
(3) V okviru gradbenih mej in ob upoštevanju ustreznih pravilnikov je možno drugačno oblikovanje bazena, bazenske ploščadi ter stopnišča v kletno etažo pod ploščadjo.
(4) Dovoljeno je preoblikovanje odprtih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse pogoje določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti in parkovne ureditve tudi drugače, kot je prikazano v grafičnih prilogah.

25. člen
(odstopanja pri gradnji infrastrukture)

(1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

26. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne, infrastrukturne ter okoljevarstvene razmere.
(2) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.
(3) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.
(4) Morebitne poškodbe na obstoječih objektih in napravah je potrebno reševati v skladu z 32. in 33. členom (ZGO-1 spremembe), kjer je opisano, da investitor nameravanega objekta, projektant, izvajalec gradnje takšnega objekta, nadzornik nad gradnjo takšnega objekta in revident projektne dokumentacije odgovarjajo za neposredno škodo, ki nastane tretjim osebam in izvirajo iz njihovega dela in njihovih pogodbenih obveznosti.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

27. člen
(program opremljanja zemljišč za gradnjo)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Hotel Marko, ki ga je izdelal Inštitut za urbano ekonomiko, d.o.o., Petkova ul. 69, Ljubljana, v maju 2012.
Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme, ki zajemajo stroške izgradnje srednjenapetostnega in nizkonapetostnega električnega omrežja, trafo postaje ter izdelavo investicijske dokumentacije, so 152.335,80 EUR;
- obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme, ki zajemajo stroške izdelave investicijske dokumentacije, so 4.740,00 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pred spremembo neto tlorisne površine objekta so 396.491,24 EUR, po spremembi neto tlorisne površine objekta so 600.073,41 EUR, tako da znaša razlika za plačilo 203.582,17 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 208.322,17 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m^2 parcele, so 89,04 EUR/m^2, od tega 1,55 EUR/m^2 za novo komunalno opremo in 87,49 EUR/m^2 za obstoječo komunalno opremo. Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m^2 neto tlorisne površine, so 232,13 EUR/m^2, od tega 0,97 EUR/m^2 za novo komunalno opremo in 231,16 EUR/m^2 za obstoječo komunalno opremo. Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunsko območje za gradnjo nove komunalne opreme je enako območju OPPN;
- obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so obračunska območja, ki so določena v prvem in drugem odstavku 7. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran in vključujejo obračunska območja, ki zajemajo primarno komunalno opremo: CE-PIRAN, VO-PIRAN, KA-PIRAN, JP-PIRAN, OD-PIRAN in sekundarno komunalno opremo: CE1-2-3, VO2, KA2;

- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3:0,7. Faktor dejavnosti je za celoten objekt enak in je 0,7, za kletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim prostorom, se upošteva obračunski strošek samo za ceste in vodovodno omrežje;
- pri izračunu komunalnega prispevka se zaradi nadzidave, dozidave in rekonstrukcije hotelske stavbe upošteva prvi in drugi odstavek 13. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran;
- pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo neto tlorisne površine zaprtih prostorov;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva v preteklosti že plačani komunalni prispevek za objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, za neto tlorisne površine objekta, ki so bile upoštevane v odmernih odločbah, na podlagi dokazil o plačilih;
- pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila financiranja izdelave OPPN, projektne dokumentacije za javno komunalno infrastrukturo in izdelavo programa opremljanja;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov opremljanja kvadratnega metra parcele in stroškov opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Za izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve tega odloka;
- če bodo površine parcele in/ali neto tlorisne površine objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja.

(2) Izračun komunalnega prispevka:
- komunalni prispevek za nadzidavo, dozidavo in rekonstrukcijo hotelske stavbe na območju OPPN se obračuna kot razlika med obstoječo in novo neto tlorisno površino objekta in znaša 208.322,17 EUR z DDV.

28. člen
(pogodba o opremljanju)

(1) V kolikor bi se izkazala potreba po izgradnji dodatne komunalne opreme za funkcioniranje objekta, sklene občina z investitorjem pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izgradnji nove komunalne opreme. S pogodbo o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor zgradil novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje nove komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo za katero je izdano uporabno dovoljenje in je zgrajena skladno s pogodbo o opremljanju.

29. člen
(veljavnost programa opremljanja)

(1) Določbe tega poglavja po svoji vsebini in program opremljanja nista sestavni del predmetnega OPPN.
Program opremljanja je mogoče spreminjati in dopolnjevati skladno s splošnimi postopkovnimi predpisi, ki sicer veljajo za sprejemanje drugih aktov.

XII. GRADNJA ENOSTAVNIH IN NEZAHTEVNIH OBJEKTOV

30. člen
(gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki, pri čemer je upoštevati vse zahteve glede načina gradnje objektov, ki so določene v Uredbi o

vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/2008, 99/2008 in njene spremembe), oziroma v drugih predpisih.
(2) Pri lociranju objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.
(3) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

31. člen

(1) S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega OPPN, veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje planskih celot: Strunjan (1), Fiesa-Pacug (2), Piran (3), Razgled-Moštra Piranska Vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Seča (8), Sečoveljske soline (10), Dragonja (12), M ST/1 in M SE/2 v občini Piran (Uradne objave PN, št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09, 15/09, 4/10)

32. člen

(1) OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

33. člen

(1) Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka: 3505-4/2011 Župan
Piran, Peter Bossman

Tabela maksimalnih višinskih kot

KOTA	ABSOLUTNA VIŠINSKA KOTA (m n.m.v.)	RELATIVNA VIŠINSKA KOTA (m)
KP – kota pritličja	5,10	0,00
Kota 1 – kota tehničnega prostora na strehi	29,77	24,67
Kota 2 – kota strehe 5. nadstropja	26,77	21,67
Kota 3 – kota terase 5. nadstropja	21,97	16,87
Kota 4 – kota strehe dozidave v pritličju	8,90	3,80
Kota 5 – kota bazenske ploščadi	4,95	-0,15
Kota 6 – kota kleti	1,95	-3,15

OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

PREDLOG

Številka:
Numero: 3505-4/2011

Piran:
Pirano

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran - UPB (Uradne objave Primorskih novic, št. 47/2007) je Občinski svet Občine Piran na ….. redni seji dne ……. sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Hotel Marko« v drugi obravnavi.

2.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman

Tartinijev trg 2 – Piazza Tartini 2 – 6330 Piran-Pirano, tel.: + 386 5 671 03 00, faks: +386 5 671 03 08, e-pošta: obcina.piran@piran.si
Identifikacijska št. za DDV – Numero d'identificazione per l'IVA: SI29263930