

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT (OPPN) MARIČKA**  
PRILOGE

Pobudniki izdelave OPPN /  
Investitorji:

**RAIFFEISEN LEASING d.o.o.**  
**Zagrebška c. 76, 2000 Maribor,**  
**BIRO 90 d.o.o.**  
**Peričeva 29, 1000 Ljubljana in**  
**DUŠAN JERMAN,**  
**Zgornja Javoršica 15, 1251 Moravče**

Pripravljavec OPPN:

**OBČINA PIRAN,**  
**Tartinijev trg 2,**  
**6330 Piran**

Izdelovalec OPPN:

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

**Andrej Mlakar u.d.i.a.**

Številka projekta:  
**55/13**

Številka mape

Organ, ki je lokacijski načrt sprejel:

Občinski svet občine Piran

Odgovorni vodja projekta:

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

Podpis: \_\_\_\_\_

Datum sprejema: .....

Osebna štampiljka

Avgust 2015

**Priloge:**

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
2. Prikaz stanja prostora,
3. Strokovne podlage,
4. Smernice in mnenja,
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,

## PRILOGA 1: Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

### **Na območju obravnave velja hierarhično višji prostorski akt:**

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic 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) Uredba (Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08).

### **1. CILJI IN NAČELA RAZVOJA V PROSTORU**

Cilje in načela razvoja v prostoru so bili sprejeti s sprejetjem proglaša občine Piran za občino z nazivom ZELENA OBČINA:

1. Naša dežela ni last naše generacije, prevzeli smo jo od prednikov in jo odgovorno, s potrebami sedanjega pojmovanja, prenesimo naslednjim generacijam. Prva naloga vseh organov naše občine je, da dosežemo ta cilj in tako zagotovimo kvaliteto življenja bodočih generacij. Za ta cilj mora pri vseh odločitvah imeti ekologija enak pomen kot sociala in ekonomija.
2. Pot do tega cilja zahteva od vseh nov način mišljenja in veliko mero poguma pri ukrepanju, ki bo upoštevalo poleg razvojnih možnosti tudi razvojne omejitve.

Zato bomo v našem delovanju:

- ohranjali naravno ravnovesje,
- razbremenjevali okolje,
- z največjo previdnostjo načrtovali nove posege v prostor,
- preventivi dali mesto pred kurativo,
- kvaliteti dali mesto pred kvantiteto,
- namesto kratkoročnih podpirali dolgoročne, četudi težje rešitve,
- zahtevali, da vsak povzročitelj nosi vse stroške neposredne in posredne škode, ki jo povzroči,
- pri načrtovanju demografskega razvoja bomo poleg ostalega upoštevali tudi obremenjenost okolja, ravnotežje v naravi, sociološke, kulturne in druge faktorje,
- podpirali vse dejavnosti, ki manj obremenjujejo okolje, so človeku in naravi prijazne, so v sozvočju z identiteto našega prostora ter so zdržljive z ostalimi dejavnostmi; izogibali se bomo dejavnostim, ki so v nasprotju z zgornjimi pogoji,
- podpirali svobodno podjetništvo pod pogojem, da upošteva sodobne ekološke in socialne kriterije,

- dosledno skrbeli za spoštovanje pravnih norm, z izobraževanjem, preprečevanjem in sankcijami bomo dosegli, da bosta poštenost in spoštovanje zakonov zopet cenjena.

### 3. Za ta cilj bomo:

- ohranili porast števila prebivalstva na naravni rasti, in v to smer razvijali tudi stanovanjsko izgradnjo;
- zagotavljali stalno skrb za varovanje in bogatenje morja, vode, zraka, kmetijskih zemljišč in zelenih površin;
- podpirali zmanjševanje porabe energije in preusmerjanje na čistejšo energijo;
- usmerjali turizem kot temeljno dejavnost v občini v kvaliteten turizem, zamenjavali obstoječe prenočitvene kapacitete z bolj kvalitetnimi kapacitetami, za več delovnih mest in manj turistov, ki pa bodo pri nas dopustovali tudi v izven sezonskem času, hkrati bomo čim večji del turizma postopoma preusmerjali v mehki, sonaravni turizem;
- ohranjali solinarstvo kot tipično dejavnost našega kraja, z njenimi vplivi na okolje, zlasti tudi na zrak in zdravje prebivalcev in gostov;
- v kmetijstvu podpirali gojenje tipičnih kultur s čim manjšo uporabo pesticidov in gnojil, ki zastrupljajo okolje ter postopoma preusmerjali kmetijstvo v biološko pridelovanje hrane;
- podpirali razvoj ribištva in marikulture, vendar le v okviru prostorskih in naravovarstvenih možnosti;
- vplivali na čim manjšo proizvodnjo odpadkov;
- razvili sistem kanalizacije, ki bo zajel kar največ odplak v čistilne naprave;
- podpirali umirjanje prometa;
- usmerjali razvoj prometa v občini v javni promet, parkiranje pa priporočali pod zemljo;
- usmerjali tranzitni cestni promet mimo meja naše občine, razvijali pomorski in zračni promet;
- zagotavljali življenje tromestja Piran - Portorož - Lucija kot enega kraja, v tem okviru pa zagotavljali prenovno starega mestnega jedra v Piranu;
- z decentralizacijo javnih služb in delovnih mest bomo dosegli boljše bivalno kvaliteto in zmanjšali gostoto prometa v mestnem območju;
- posebno varovali območja in objekte naravne in kulturne dediščine;
- pri posegih v prostor ravnali skrajno varčno in racionalno, tako, da bomo najprej izkoristili obstoječe in posegali v nove površine le ob hkratnem razbremenjevanju že pozidanega prostora;
- izogibali se bomo vsem posegom na kopnem, obrežni črti in morskem akvatoriju, ki bi negativno vplivali na naravno ravnotežje v morju in na kakovost morske vode;
- usmerjali razvoj vzgojo in šolanje novih generacij za take cilje in poklice, da bodo znale ceniti naravne, moralne in kulturne vrednote, ki so osnova za kvalitetno okolje in družbo;
- podpirali ustanove, ki bodo skrbele za raziskovanje, izobraževanje, varovanje in promocijo morja in dejavnosti v zvezi z morjem;
- vzpodbujali učenje in aktivnosti, ki vodijo k zdravemu načinu življenja.

4. Naš cilj je zagotoviti kakovostno življenje sedanjim in bodočim rodovom naših občanov. V tem duhu bomo razvijali kulturno življenje naše občine, v cilju ohranjanja in vrednotenja vseh aktivnosti, ki bodo odražale posebno identiteto naše družbe,



nastale iz dolgoletnega sožitja dveh kultur in dveh narodov. Ta cilj je dosegljiv samo ob doslednem spoštovanju naših, v tej deklaraciji navedenih principov življenja, delovanja in gospodarjenja.

## 2. KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA

### 2.1 URBANO OBMOČJE (OBALNI PAS OBČINE PIRAN)

Kot obalni pas opredeljujemo zaledje obalne linije, ki se širi v globino glede na velikost funkcijskih območij. Tu je koncentracija stanovanjskih območij ter praktično vseh gospodarskih in negospodarskih dejavnosti in ključna gospodarska infrastruktura. V tem območju sta dva krajinska parka: KP Strunjan in KP Sečoveljske soline.

Obalni pas občine Piran je glede na posledice dosedanjega razvoja in za razvojne interese najbolj občutljiv, istočasno pa še vedno najpomembnejši prostorski potencial za urbani razvoj.

Temeljna izhodišča razvojne politike v tem območju so:

- kvalitativna prenova in sanacija obstoječega gradbenega fonda,
- vsebinska preobrazba,
- razbremenitev prostora,
- strogo varovanje še (pretežno) neokrnjene narave, sanacija, renaturizacija degradiranih delov in območij,
- minimalna preobrazba kmetijskih in gozdnih zemljišč v stavbna zemljišča mora biti utemeljena predvsem kot smotrno zaokroževanje posameznih kompleksov in/ali urejanje območij za dejavnosti, ki so funkcionalno vezane na lego ob morju,
- razvoj kmetijstva z upoštevanjem tradicionalnih kultur in varovanja kulturne krajine,
- razvoj solinarstva in marikultur z upoštevanjem sožitja gospodarskih dejavnosti in varovanja naravne in kulturne dediščine,
- razvoj turizma s poudarkom na izboljšanju kvalitete ponudbe, prenove in dopolnitve obstoječih kompleksov, z dodatno športno-rekreacijsko ponudbo in kongresnim turizmom,
- razvoj visokega šolstva,
- razvoj upravnih, kulturnih, oskrbnih in storitvenih dejavnosti s poudarkom na racionalni izrabi obstoječih urbanih območij oz gradbenega fonda,
- razvoj prehranske dejavnosti s poudarkom na zaokrožitvi sedanjih območij,
- razvoj drobnega gospodarstva, ki v ekološkem pogledu ni problematično.

Skladno z navedenimi izhodišči členimo obalni pas na naslednje prostorske celote ter na njih vezane razvojne politike:

Območje Strunjan – Fiesa – Pacug – Šentjane

Poudarek na ohranitvi in izboljšanju naravnega okolja, na usklajenem razvoju bivalne, kmetijske in turistične funkcije ter varovanju dediščine; smiselna programska in prostorska zaokrožitev in izboljšanje kvalitete obstoječih turističnih območij; plansko in urejevalsko pozornost posvetiti kompleksnemu reševanju specifične problematike razpršene poselitve

Morje

Zaradi izrednega pomena biotopov na obeh straneh morskega obrežja, za ohranjanje biološke raznolikosti in ekološke stabilnosti morskega ekosistema, se obrežno morje kot celota v planu opredeli kot naravna dediščina.

Pri posegih v ekološko pomembno območje morja in morskega obrežja se upoštevajo določila Uredbe o ekološko pomembnih območjih (Ur. list RS št. 48/04).

### **3. ZASNOVA POSELITVE IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI V PROSTORU**

#### **3.1 ZASNOVA OMREŽJA NASELIJ**

##### ***Kartografski del plana, TTK 1:25000, list 1***

Osnovni cilj dolgoročne zasnove in hierarhije omrežja naselij je optimalna povezava naselij z različnimi funkcijami, racionalna organizacija dejavnosti v prostoru in raba površin.

##### **3.1.1 PLANSKA TIPOLOGIJA NASELIJ**

Izhodišče za zasnovo omrežja naselij je planska tipologija naselij, ki izhaja iz analize stanja in razvojnih možnosti vsakega naselja. Opredelitev gravitacijskih območij je dodatno izhodišče za določitev hierarhije centralnih naselij.

Dolgoročno bomo v občini razvijali naslednje tipe naselij:

- prevladujoča ruralna naselja (tip B): Padna, Nova vas
- ruralno urbana naselja (tip C1): Sv. Peter, Strunjan, Seča
- urbano ruralna naselja (tipi BC2, C2: Dragonja, Parecag (vas C2)
- prevladujoča urbana naselja (tip D): Sečovlje
- urbana naselja (tip E): Piran - Portorož - Lucija

Opis značilnosti tipov naselij je v prilogi k poglavju 3.1.

##### **3.1.2 FUNKCIJE NASELIJ V OMREŽJU NASELIJ**

Za zagotovitev družbeno in gospodarsko smotrne prostorske organizacije oskrbnih, storitvenih in proizvodnih dejavnosti ter za zagotovitev ustrezne stopnje bivalnega in družbenega standarda v vseh območjih občine, bomo razvijali naslednjo hierarhijo centralnih naselij:

- mikrolokalna središča: Padna, Nova vas, Seča, Dragonja, Parecag
- lokalna središča za gravitacijsko zaledje do 1000 prebivalcev Strunjan (dodatno turistično središče), Sv. Peter
- lokalno središča za zaledje do 3000 prebivalcev z možnostjo razvoja v pomembnejše lokalno središče: Sečovlje
- središče občinskega pomena (dodatna funkcija: središče širšega regionalnega pomena - obvezno izhodišče plana\*): somestje Piran - Portorož - Lucija

---

\* Prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana RS - v nadaljnjem besedilu plan RS

V prilogi k poglavju 3.1 so v tabeli "Tipologija naselij in omrežje centralnih naselij prikazane prevladujoče funkcije (oskrbne in storitvene dejavnosti, proizvodne dejavnosti) za posamezne tipe oz. centralna naselja.

### **TIPOLOGIJA NASELIJ**

	stanje 1994	zasnova
Piran - Portorož - Lucija op	E	E
Sečovelje	CD	D
Strunjan	C1	C1
Sv. Peter	BC1	C1
Seča	C1	C1
Parecag	BC2	BC2 var C2
Dragonja	BC2	C2
Padna	B	B
Nova vas	B	B

### **OMREŽJE CENTRALNIH NASELIJ**

	stanje 94	zasnova
Piran - Portorož - Lucija OP	3	3(**) (*)
Sečovelje	1/2	2
Strunjan	1/1	1/1(*)
Sv.Peter	1/1	1/1
Seča	M	M (*)
Parecag	M	M
Dragonja	M	M 1/1

Padna	M	M
Nova vas	M	M

M mikro lokalno središče

1/1 lokalno središče za zaledje  
do 1000 prebivalcev

1/2 lokalno središče za zaledje  
do 3000 prebivalcev

2 pomembnejše lokalno središče

3 središče občinskega pomena

(\*) turistično središče (dodatne funkcije)

(\*\*) središče širšega regionalnega

pomena (dodatne funkcije) - obvezno izhodišče plana RS

#### 4. USMERITVE ZA UREJANJE PROSTORA

Plan opredeljuje tako obvezna izhodišča, ki jih je potrebno upoštevati za posege v prostor pri urejanju prostora, kakor tudi usmeritve in možne rešitve, katere je potrebno podrobneje proučiti pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov.

#### 4.1 USMERITVE ZA URBANISTIČNO UREJANJE NASELIJ

##### 4.1.1 Območja naselij

Za območja, v katera usmerjamo urbani razvoj, so obvezna podrobnejša izhodišča za urejanje prostora, opredeljena v urbanističnih zasnovah (pogl. 5).

Za urejanje vseh ostalih naselij v občini veljajo naslednje usmeritve:

- Razvoj urbanih dejavnosti bomo usmerjali v ureditvena območja naselij mestnega značaja in v ureditvena območja turistično-rekreacijske, prometne, komunalne in druge urbane dejavnosti izven naselij. Ureditvena območja so določena v kartografskem delu plana.
- V ureditvenih območjih strnjenih urbano-ruralnih naselij tipa D, C in izjemoma B so skladno s prostorskimi možnostmi in razvojnimi usmeritvami planirane ureditve manjših novih kompleksov za stanovanja, oskrbo, drobno gospodarstvo in turizem.
- Razvoj dopolnilnih dejavnosti v podeželskih naseljih, se usmerja tako, da ne ruši in načinja proizvodnih procesov v kmetijski dejavnosti ter ne slabša bivalne kvalitete in ekoloških razmer. Nemoteče dejavnosti je mogoče locirati tudi v območja, ki so označena kot pretežno stanovanjska.
- V tem planu so upoštevane obvezne razmejitve zavarovanih območij, ostale razmejitve pa so globalne in jih je mogoče dokončno določiti na podlagi podrobnejših preveritev pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov.

- Za naselja razloženega tipa so meje ureditvenih območij zaradi številnih specifičnih problemov na planski ravni le okvirno določene, za pretežni del območja razpršene gradnje pa niso določene. Prostorski razvoj teh naselij bo potrebno usmerjati predvsem na podlagi razvojnih iniciativ prebivalcev naselij ob upoštevanju tipov naselij, tipov kulturne krajine in morfoloških značilnosti naselij, ki pogojujejo obliko naselij, njihovo rast ter oblikovanje krajinske in ambientalno-naselbinske celote.
- Preobrazba kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča v ureditvenih območjih podeželskih naselij, bo potekala na podlagi uskladitve interesov lastnikov teh zemljišč.
- V okviru celostnega razvoja podeželja in obnove vasi se kot obvezna izhodišča v podeželskih naseljih upoštevajo označena zemljišča, namenjena dejavnosti širšega pomena in zemljišča z omejeno rabo. V območjih, ki so v planu določena za pretežno storitvene in / ali oskrbne dejavnosti, je možna tudi gradnja stanovanjskih objektov na podlagi predhodne širše presoje lokacijskih pogojev.

#### 4.1.2 Urbanistično urejanje v območjih naselij

Temeljna izhodišča in predpogoj za racionalnejši razvoj naselij so:

- smotrna uporaba obstoječih stavbnih zemljišč,
- prenavljanje in izboljšanje obstoječega stavbnega fonda,
- dolgoročni programi za pridobivanje in urejanje stavbnih zemljišč,
- usklajeni razvoj terciarnih in kvartarnih dejavnosti,
- urbanistično oblikovalska določila, ki upoštevajo ohranitev in izboljšanje značilnega oblikovnega izraza posameznih naselij,
- dvig komunalnega in prometnega standarda v naseljih in med naselji.

Pri nadaljnjem razvoju naselij je pomembna opredelitev faznosti izgradnje: V prvem obdobju bo poudarek na zapolnitvah in kvalitativni prenovi delno pozidanih območij, istočasno pa je potrebno zagotoviti odpiranje in urejanje novih površin za naslednje obdobje.

Pri opredelitvi površin za dolgoročni razvoj naselij je v faznosti izgradnje pomemben pogoj možnosti priključitve na *kanalizacijsko omrežje* čistilne naprave.

Nujen predpogoj za smotno urejanje naselij v katera se usmerja razvoj urbanih dejavnosti, je oblikovanje dolgoročne *zemljiške politike*.

Pri razvoju in urejanju naselij se upoštevajo razvojne usmeritve in *funkcije naselij v omrežju naselij* (določene s plansko tipologijo naselij in sistemom centralnih naselij - glej prilogo k poglavju 3. 1). Usmeritve za razvoj posameznega tipa naselja so razvidne iz priloge k poglavju 5.3.1 "Usmeritve za razvoj in urejanje naselij".

Pri obliki *stanovanjske gradnje* bo v urbanih in pretežno urbanih naseljih prevladovala strnjena enodružinska zazidava, manjši bo delež blokovne gradnje. Pri načrtovanju stanovanjske gradnje je treba zasnovati takšne oblike, ki bodo racionalne in oblikovalsko primerne tipu naselja, istočasno pa bodo vključevale tiste vrednote, ki jih prebivalci iščejo v bivalnem okolju.

Z zagotovitvijo humanega in kvalitetno oblikovanega bivalnega okolja v območjih organizirane *individualne gradnje*, s sistematičnim informiranjem graditeljev o prednostih bolj zgoščene enodružinske gradnje ter s stimulacijami pri bančnih posojilih se bodo usmerjali individualni graditelji na načrtovana območja.

Delež blokovne gradnje je predviden samo v Luciji in to v manjšem obsegu, v skladu z občinsko stanovanjsko politiko.

Urejanje površin za *oskrbne in storitvene dejavnosti* bo potrebno zagotoviti predvsem z ureditvijo sedanjih (centralnih) območij naselij. Za ocenjene nove potrebe zadostujejo še proste površine v teh območjih; delno pa jih bo treba pridobiti s temeljitejšo gradbeno prenovo starih jeder. Nemoteče oskrbne in storitvene dejavnosti, ki ne potrebujejo večjih površin se vključujejo v območja, ki so označena kot pretežno stanovanjska. Tudi v območjih, ki so v planu določena za pretežno storitvene in / ali oskrbne dejavnosti, je možna tudi gradnja stanovanjskih objektov na podlagi predhodne širše presoje lokacijskih pogojev (v okviru PIA).

Za pridobivanje novih površin za te (in tudi druge) dejavnosti je potrebno v večji meri sanirati obstoječi gradbeni fond, še posebej bi se morali posvetiti kvalitetni arhitekturni dediščini in v ta namen podrobno proučiti njeno stanje.

Lokacije *manjših lokalov* se praviloma usmerja v ureditev pritličij obstoječih in novih objektov. V primeru upravičenih potreb pa je možna postavitve kioskov ali drugih začasnih objektov (npr. plažni objekti). Postavitve začasnih objektov se rešuje na podlagi občinskega odloka oz. s prostorskim izvedbenim aktom.

Sistematično je potrebno urejati nove površine za *razvoj obrti* ter glede na specifične pogoje postavljati tudi omejitve pri izboru bodočih proizvodnih dejavnosti. Nemoteče obrtne dejavnosti, ki ne potrebujejo večjih delavnic, se lahko vključujejo v območja, ki so označena kot pretežno stanovanjska.

Določene površine v naselju bodo namenjene pretežno za *šport in rekreacijo* za potrebe šolskih otrok, športnih klubov, za rekreacijo domačih prebivalcev in v turistične namene in bodo urejene kot športna igrišča s pripadajočo infrastrukturo. Podrobnejša namenska raba se bo določila ob izdelavi PIA in ob pridobitvi mnenj in pogojev pristojnih soglasodajalcev ter ob izdelavi poročila o oceni vpliva na okolje.

V zasnovi namenske rabe površine so kot sestavni del koncepta zelenih površin določene *javne zelene površine*. Javne zelene površine so opredeljene kot nezazidljivo stavbno zemljišče. V zelenih pasovih, označenih v planu, je dopustno urejanje pešaških in kolesarskih poti, manjših otroških igrišč, ureditev trim stez in drugih ekstenzivnih ureditev za rekreacijo, sezonskih provizoričnih objektov itd.

Osnovna funkcija javnih zelenih površin je izboljšava ambientalnih kakovosti, zaščite pred vplivi onesnaženja bivalnega okolja, ločitev območij z različno rabo, ohranitve delov značilne krajine v poseljenem območju, itd. Izjemoma so namenjene ljubiteljski obdelavi (vrtički).

## 5.2. K – 5: KRAJINSKA ZASNOVA STRUNJAN - SEČOVLJE

### *Dolgoročni cilji in usmeritve razvoja*

V okviru krajinske zasnove obravnavamo zaledje obalnega pasu v katerega vključujemo območje južno in vzhodno od sedanje magistralne ceste: območja Karbonar, Lucan, Limijan, Vinjole, Paderno, Parecag, Lonzan, Krog ter dolino Drnice in Dragonje do naselja Dragonja. Iz območja krajinske zasnove je izločena Lucija (vključena v območje urbanistične zasnove Piran-Portorož-Lucija) in Sečovlje – Košta – območje igrišča za golf na ravnici južno pod naseljem Sečovlje – Košta (vključeno v območje urbanistične zasnove Sečovlje-Košta).

Območje krajinske zasnove je pretežno območje primarne rabe prostora (kmetijstvo, gozdarstvo) s pomembnimi vrednotami kulturne in naravne dediščine ter rekreacijskih vrednosti. Z ozirom na prostorsko in vizualno povezanost z območji intenzivne pozidave v obalnem pasu je nujno ohraniti ravnovesje v širši rabi prostora. Vse dejavnosti na območju je potrebno prilagoditi izhodiščem ohranjanja naravnih kvalitet prostora ob nadgrajevanju obstoječih značilnosti krajine.

Večji obseg razložene (stihijske) pozidave je na južnih pobočjih (med naselji Paderno in Parecag). Zaradi velikega pritiska na pozidavo tega območja je potrebno za celotno območje izdelati nov urbanistično-razvojni koncept, ki mu mora slediti sanacija današnjega stanja in načrten nadaljni razvoj (organizacijska naloga).

### *Zasnova namenske rabe prostora*

Pretežni del namenske rabe prostora predstavljajo kmetijske in gozdne površine, ki se bodo v prostoru prepletale z rekreativnimi površinami. Zaradi pomena in funkcije območja v celotni zasnovi namenjene rabe prostora, je potrebno agrarne dejavnosti prilagoditi pogojem ohranjanja in nadgrajevanja vrednot krajine.

Pri melioracijskih posegih bo potrebno dati prednost naravnim sistemom rešitev, pred izrazito tehnološko usmerjenimi, ki so ob visokih investicijah obremenjene z ekološkim rizikom.

Rekreativna območja so namenjena predvsem pasivni rekreaciji v naravnem okolju v povezavi s turistično dejavnostjo. Prepletanje in sožitje turistično-rekreativne dejavnosti s kmetijstvom in gozdarstvom, je opredeljeno v celotnem prostoru krajinske zasnove, najbolj izrazito pa se pojavlja na območju Kroga (golf igrišče, kmetijstvo-oljčni nasadi).

Za stanovanjsko gradnjo je v okviru tega plana določena manjša zaokrožitev ureditvenih območja Paderne, Parecaga in Gorga. Na podlagi podrobnejše presoje se določi komunalna sanacija in smiselna zaokrožitev celotnega območja med Paderno in Parecagom (organizacijska naloga):

V ostalih območjih KZ bomo zagotovili razvoj kmečkih gospodarstev skladno s tipiko obstoječe razložene gradnje. Vsako pobudo je potrebno posebej obravnavati in

določiti lokacijske pogoje z upoštevanjem funkcionalnih potreb in določil varovanja kmetijskih zemljišč.

Za zadostitev razvojnih potreb po planskem obdobju je predvideno stanovanjsko območje Karbonar.

Prostorsko se zaokroži obstoječa proizvodno - obrtna cona "Klavnica" pri naselju Dragonja in doda novo manjše območje za potrebe prehrambene industrije ob Šmarski cesti.

Za navodnjavanje kmetijskih zemljišč je v območju KZ več akumulacij, od teh 4 velike (A7, A8, A 11, A23) in 3 majhne (A9, A12, A13).

Ureditev prometne in komunalne infrastrukture je predvidena v soodvisnosti od celotnega sistema oskrbe občine Piran (glej poglavje 3 in kartografski del KZ). Kot pomembnejši nalogi izpostavljamo ureditev dveh deviacij sedanje magistralne ceste M2 (pri Sečovljah in pri mejnem prehodu Sečovlje).

## 6. OBVEZNA IZHODIŠČA

### 6.1 OBVEZNA IZHODIŠČA DOLGOROČNEGA PLANA R SLOVENIJE ZA OBDOBJE 1986-2000 (DPRS)

*Kartografski del plana, TTK 1:2500, TTN 1:5000, kartografska dokumentacija in PKN 1:5000.*

V planu so naslednja izhodišča, ki so jih občina Piran in drugi nosilci dolžni upoštevati pri pripravi razvojnih programov, dokumentacije za posege v prostor pri urejanju in rabi prostora.

1. Prvo območje kmetijskih zemljišč – trajno varovana kmetijska zemljišča;  
V obrazložitvi (priloga plana) so utemeljeni izjemni posegi na 1. območje kmetijskih zemljišč, usklajeni v postopku sprememb plana.
2. Pomembnejši izvir Bužini;
3. Magistralni vodovod Malni - Rodik - Piran;
4. Skupna čistilna naprava Piran (od 10000 do 100000 E);
5. Rudnine: morska sol, Sečovljske in Strunjanske soline;
6. Krajinska parka: Sečovljske soline, Strunjan;
7. Pomembnejši kulturni spomeniki: 28 kulturnih spomenikov
8. Središče širšega regionalnega pomena: somestje Piran – Portorož – Lucija;
9. Zasnova državnih magistralnih cest:
  - hitra cesta Koper – Lucija
  - hitra cesta Koper – Dragonja – mejni prehod
  - regionalna cesta (prekategorizirana M2) občinska meja – Valeta – Sečovlje,
  - regionalna cesta R 382 Valeta – Beli križ – Piran,
  - regionalni cesti R 311 Dragonja – Mlini in R 311a Mlini – Sečovlje;
10. Zasnova javnih letališč: letališče Portorož;
11. Zasnova elektroprenosnega omrežja visoke napetosti: DV 110 kV Koper – Buje;
12. Zasnova razdelilnih transformatorskih postaj: RTP Lucija 110/35 kV;
13. Zasnova plinovodnega omrežja: magistralni plinovod Pobegi – Lucija.

Usmeritve, ki se vežejo na uresničevanje obveznih izhodišč in organizacijske naloge v zvezi s dodatnimi uskladitvami, so v ustreznih poglavjih tekstualnega dela plana.



## 6.2 OBVEZNA IZHODIŠČA PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE PIRAN

Poleg obveznih izhodišč, določenih v poglavju 7.1, določamo s tem planom dodatna obvezna izhodišča, ki so označena v kartografskem delu plana.

1. Zasnova (drugih) varovalnih gozdov in gozdov posebnega namena; zavarovanje in upoštevanje varstvenih režimov;
2. Zasnova oskrbe s pitno vodo: zavarovanje izvirov, izgradnja primarnega in sekundarnega vodovodnega omrežja; zasnova varovanja termalno mineralne vode (zavarovanje dveh vrtin v Portorožu in Luciji);
3. Zasnova varovanja (drugih) naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov ter priobalnega pasu in morja; zavarovanje in razvoj ob upoštevanju odlokov o razglasitvi naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov ter drugih predpisov in smernic; Zasnova sanacij akvatorija (predvsem medobčinska, državna in meddržavna naloga) in vodotokov, zemljišč idr.
4. Zasnova čiščenja odpadnih voda: izgradnja čistilnih naprav do 10000 E in primarnih zbiralnikov;
5. Zasnova odlagališč odpadkov: upoštevati pogoje delovanja in urejanja obstoječega odlagališča; opredelitve odlagališč posebnih odpadkov je organizacijska naloga regionalnega in državnega pomena;
6. Omrežje lokalnih središč;
7. Ureditvena območja naselij: obvezne so razmejitve območij stavbnih zemljišč in zavarovanih oz. varovanih območij (naravni viri in z delom ustvarjeno okolje);
8. Območja stavbnih zemljišč: obvezno je upoštevanje s planom določenih stavbnih zemljišč za kompleksno graditev in preno, za razvoj dejavnosti širšega družbenega pomena ter za urejanje in razvoj naselij kot celote.
  - V naseljih mestnega značaja (tipi E, D) je obvezno upoštevanje organizacije dejavnosti in členitve namenske rabe stavbnih zemljišč znotraj ureditvenega območja.
  - V podeželskih naseljih se obvezno upoštevajo območja stavbnih zemljišč, ki so določena za razvoj oskrbnih, storitvenih in proizvodnih dejavnosti ter za izgradnjo prometne in komunalne infrastrukture ter drugih objektov širšega družbenega pomena.
9. Zasnova omrežja lokalnih cest: postopna izgradnja in rekonstrukcija;
10. Zasnova oskrbe z električno energijo: zavarovanje koridorjev za izgradnjo daljnovodov visoke napetosti in upoštevanje omejitev rabe zemljišč v koridorjih; postopna izgradnja električnega omrežja 20 (35) kV, transformatorskih postaj 20 (35) kV;
11. Zasnova oskrbe s plinom: zavarovanje koridorjev za izgradnjo magistralnega plinovoda in upoštevanje omejitev rabe zemljišč v koridorjih; postopna izgradnja primarnega plinovoda za oskrbo urbanih območij.
12. Zasnova telekomunikacijskega omrežja: upoštevanje RR zračnega koridorja, območja RTV oddajnika Beli križ (do prestavitve);

Usmeritve, ki se vežejo na uresničevanje obveznih izhodišč, so v ustreznih poglavjih tekstualnega dela plana.

## 7. URESNIČEVANJE SPREJETIH USMERITEV PROSTORSKEGA RAZVOJA

### 7.1 SMERI UKREPOV

Naloga občine Piran je zagotoviti, da se bodo vsi posegi v prostor izvajali skladno z obveznimi izhodišči in usmeritvami tega plana.

Obveznosti občine Piran v zvezi z uresničevanjem planskih aktov so:

- ugotoviti katere sestavine sprejetih prostorskih izvedbenih aktov so v skladu s sprejetimi spremembami plana in katere je potrebno spremeniti (odlok sprejme OS);
- zagotovitev priprave potrebnih dodatnih študij in preveritev potrebnih za dopolnitev planskih aktov (organizacijske naloge);
- zagotovitev priprave posebnih strokovnih podlag za prostorske izvedbene akte in odloke o zavarovanju objektov območij;
- sprejeti odloke o zavarovanju objektov in območij;
- sprejeti prostorske izvedbene akte skladno s predhodno sprejetim programom izdelave letih;
- zaostriti nadzor nad izvajanjem prostorskih aktov;
- zagotoviti poostreni nadzor inšpekcijskih služb za preprečevanje razvrednotenja naravnega in grajenega okolja ter uničevanje naravnih virov.

Za uresničevanje obveznih izhodišč plana RS prevzema obveznosti priprave ustrezne dokumentacije R Slovenija v sodelovanju z občino Piran.

Občina Piran in ostale pristojne inštitucije oblikujejo in verificirajo predvsem stimulative ukrepe za uresničevanje sprejete zasnove prostorskega razvoja, predvsem zasnove poselitve.

Prednostne naloge so oblikovanje ukrepov na področju zemljiške politike, oblikovanje fonda stavbnih zemljišč, določitev prednostnega vrstnega reda (strategijo) vlaganj v pogoje za razvoj, načrtno komunalno urejanje območij v katera se usmerja poselitve itd. Občina Piran sodeluje s Skladom kmetijskih in gozdnih zemljišč pri oblikovanju fonda nadomestnih kmetijskih zemljišč.

## **8. PROGRAM RAZISKAV, ANALIZ IN ŠTUDIJ (organizacijske naloge)**

V tem poglavju so povzete najpomembnejše naloge, ki so potrebne kot podlaga za dopolnjevanje planskih usmeritev, za odločitve o posameznih rešitvah, za pripravo in izvajanje lokacijskih načrtov ter istočasno tudi kot podlaga za izdelavo strategije prostorskega razvoja Občine Piran.

### **8.1 IZHODIŠČA DRUŽBENO EKONOMSKEGA RAZVOJA**

#### **8.1.1 DEMOGRAFSKI RAZVOJ**

Oblikovati je treba demografsko politiko in ukrepe za njeno izvajanje.

Povezano s to politiko se ugotovi:

- nova ocena razporeditve prebivalcev v občini,
- socioekonomska struktura prebivalcev, ocena števila in strukture delovnih mest.

#### **8.1.2 RAZVOJ OSKRBNIH IN STORITVENIH DEJAVNOSTI**

Na podlagi projekcije iz tč. 8.1.1 in ocene razvojnih potreb se izdelata

- novelacija razvojnih usmeritev in zmogljivosti družbenih dejavnosti,
- ocena strukture storitvenih dejavnosti in razvojne usmeritve glede na prostorsko razmestitev prebivalcev, turističnih zmogljivosti, prometnih tokov, lokacijskih prednosti itd..

### 8.1.3 STANOVANJSKA GRADITEV

Na podlagi projekcije iz tč. 8.1.1 in analize obstoječega stanovanjskega fonda se izdela ponovna presoja

- stanovanjskih potreb: (1) novogradenj - vrsta objekta, območje (2) prenove;
- območij predvidenih za stanovanjsko graditev: opremljenost, lastništvo, obseg, faznost izgradnje;
- analiza območij z velikim številom zahtev po gradnji oz. številom črnih gradenj: (1) ugotovitev vzrokov, (2) ukrepi za sanacijo stanja in smotrno zadovoljitev potreb;
- oblikovati smernice za prenovo stanovanjskega fonda (naloga nacionalnega pomena).
- Na osnovi izkazanih potreb se določi lokacije za gradnjo domov za starejše občane.

## 8.2 PREGLED POMEMBNEJŠIH ORGANIZACIJSKIH NALOG ZA DOGRAJEVANJE PLANA

### 8.2.1 SPLOŠNE NALOGE PRI POSEGIH V PROSTOR

Lokacijski načrti za posamezna območja, ki se bodo izvajali na podlagi določil tega odloka, morajo vsebovati analize o vplivih na naravno in družbeno okolje z naslednjo vsebino

- predviden porast poselitve,
- v absolutni in v odstotni vrednosti glede na obstoječe stanje,
- po namembnosti gradnje,
- predviden porast delovnih mest in njihova kategorizacija,
- predviden porast občinskega prebivalstva,
- predvidene posledice za družbene ustanove občine (otroško varstvo, izobraževanje, zdravstvo, kultura, socialno skrbstvo), tako v smislu porasta zasedenosti kakor v smislu porasta stroškov za občino;
- oceno stroškov komunalnega opremljanja v breme občine,
- mere in ukrepe v korist prebivalstva občine, ki jih ponujajo investitorji.

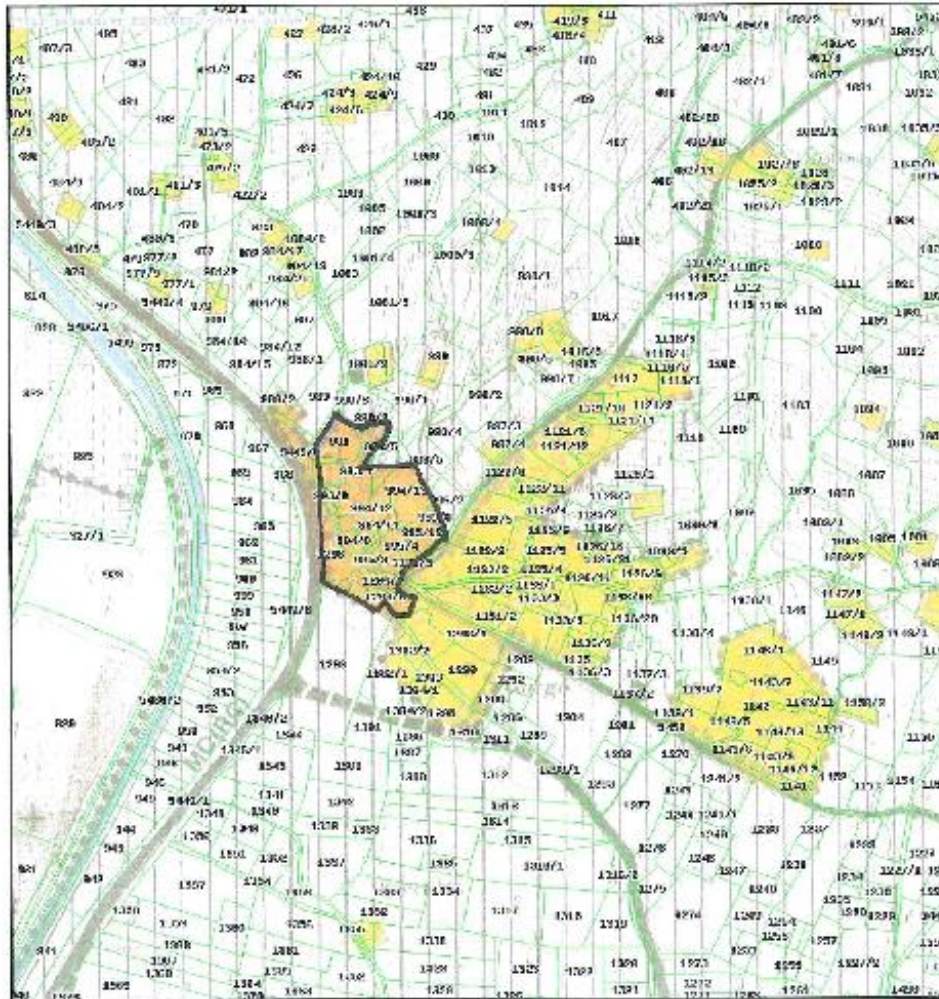
Analiza o vplivih na naravno in družbeno okolje je sestavni del vsakega posameznega lokacijskega načrta.



**OBČINA PIRAN**  
**COMUNE DI PIRANO**

Občinska uprava / Amministrazione comunale  
Urad za okolje in prostor / Ufficio ambiente e territorio

**ZASNOVA RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI**



Viri: Spremembe in dopolnitve  
preletoski in sestavni občinski načrti in  
srednjeročni plana občine Pirano  
(Uradni obzvezje Piranskih novic, št.  
26/08, 22/09, 31/09, 3/10, 4/10, 4/10, 10,  
10/02, 24/02, 3/03, 7/03, 37/03, 30/04 in  
25/2010) - fotografirane dokumentacije  
namenske rabe prostora.

Priloga k predložitvi o namenski rabi  
zemljišča št. 2601 xmo/2012,  
keris se lahko uprskni le v povezavi z  
zgoraj navedenim potrdilom o  
namenski rabi zemljišča in ne  
opredeljuje močnosti gradnje na  
predmetnih parcelah.

Merilo: 1:9000

KARTOGRAFSKA OSGNOVA:  
1:5000 topografski načrt,  
Izdatelj: Geodetski zavod SRJ, Ljubljana

Odgovorna oseba:  
dr. Nanca Plazar Mlakar

04.09.2012

## PRILOGA 2: Prikaz stanja prostora

Obravnavano območje se nahaja ob magistralni cesti proti Sečovljam. V naravi predstavlja delno pozidano območje z gostilno in posameznimi stanovanjskimi objekti ter osmimi nepozidanimi parcelami. Na zahodu je omejeno z magistralno cesto oz. Sečoveljskimi solinami, na jugu in severu s kmetijskimi površinami, na vzhodu pa s stanovanjsko pozidavo. Površina območja znaša cca 15.500 m<sup>2</sup>.

Po planskih aktih občine Piran je območje namenjeno za centralne dejavnosti. Prostorski izvedbeni akt, ki trenutno velja v navedenem območju, je Odlok o Prostorskih ureditvenih pogojih za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar - Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan - Vinjole - Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) PUP za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar - Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan - Vinjole - Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) v nadaljevanju: PUP.

Namen izdelave akta je individualna stanovanjska zazidava (eno do dvostanovanjske hiše). Na območju se nahajajo pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, katerih lastniki bi želeli graditi dopolnilne stanovanjske objekte oz. dograjevati obstoječe. Variantne rešitve bodo objekte skušale umestiti v prostor na najustreznejši način; z namenom ohranjanja kulturne krajine, vedut in zazelenitve, vse s ciljem izboljšanja kakovosti prostora. OPPN opredeljuje tudi merila in pogoje za dograjevanje, dopolnjevanje in spremembe obstoječe zazidave v območju OPPN.

OPPN bo uredil status zemljišč v območju, ki so sicer stavbna in delno že pozidana s stanovanjskimi in gostinskimi objekti. Vendar je potrebno sprejeti prostorski izvedbeni akt, v katerem bi se preciziralo merila in pogoje za umestitev objektov v prostor in celotno območje uredilo v smiselno celoto.

## PRILOGA 3: Strokovne podlage

### 1. SMERNICE IN POGOJI PRISTOJNIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

#### 1.1 NOSILCI UREJANJA PROSTORA, KI DAJEJO SMERNICE IN MNENJA TER DRUGI UDELEŽENCI, KI SO DELUJEJO PRI PRIPRAVI PROSTORSKEGA AKTA

V sklepu o začetku priprave spremembe prostorskega akta so navedeni nosilci urejanja prostora, ki dajejo smernice in mnenja ter ostali udeleženci, ki sodelujejo pri procesu priprave prostorskega akta.

Za izdelavo OPPN je bilo potrebno pridobiti smernice in mnenja naslednjih organov in organizacij:

**obvestilo o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje:**

– Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO, Dunajska 22, Ljubljana;

Pristojni nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
2. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za infrastrukturo, Ljubljana
3. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, ARSO, Območna pisarna Koper Pristaniška 12
4. Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, Koper
5. Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. Fornače 33, Piran
6. Elektro Primorska, d.d. Nova Gorica, Distribucija Koper, Ulica 15. maja 15, Koper
7. Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, Koper
9. Ministrstvo za kulturo, Ljubljana
10. Zavod za varstvo narave, Območna enota Piran, Tartinijev trg 1
11. Ministrstvo za obrambo, Urad za obrambne zadeve, Sektor za civilno obrambo, Kardeljeva ploščad 25, Ljubljana
12. Petrol d.d.

## **Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje**

V postopku priprave in sprejema OPPN celovite presoje na okolje ni potrebno izvesti.

## **Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje**

Na podlagi prejetih smernic so v členih 37., 38. in 39. podani pogoji za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom ter pogoji za varstvo pred poplavami in erozijo ter merila in pogoji za upravljanje z vodami.

Izdelan je bil tudi geološko geotehnični elaborat, ki ga je izdelalo podjetje Geoeng&Co, iz katerega je razvidno, da gradnja izvedena n po pogojih iz elaborata ne bo vplivala na povečano delovanje erozije, niti se z gradnjo pod danimi pogoji ne bo porušila stabilnost terne.

### Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom:

- (1) V fazi projektiranja objektov in pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezne objekte je potrebno, skladno z veljavno zakonodajo, upoštevati projektni pospešek tal, ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje za zagotavljanje potresne varnosti
- (2) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvideti je potrebno ojačitev prve plošče objekta nad kletjo oziroma gradnjo zaklonskih, če je narava objekta oziroma dejavnosti zahteva.
- (3) Predvidena pozidava mora 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 objekti in parcelnimi mejami minimalno 5m oziroma ustrezna protipožarna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.
- (4) Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:
  - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami,
  - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le tega.
- (5) Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditvev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090.
- (6) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (7) Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- (8) Investitorji objektov, za katere je skladno s predpisi pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

### Varstvo pred poplavami ter pred erozijo:

- (1) Na podlagi uradnih evidenc, se obravnavano območje nahaja na erozijskem in plazljivem področju. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja,
- (2) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča,
- (3) Projektne dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja za posege na erozijskem in plazljivem območju, je potrebno priložiti geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti in erodibilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje območja geoloških nevarnosti in pojava erozije v merilu 1:25.000 ali natančnejšem merilu. Projektne dokumentacije bo morala vsebovati tudi projektne rešitve omilitvenih ukrepov.

Merila in pogoji za upravljanje z vodami:

- (1) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z veljavnimi predpisi in zakonodajo.
- (2) Na območju predvidenih posegov je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaževanja. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati karakteristike virov na obravnavanem območju.
- (3) Vse odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred iztokom očiščene do predpisane stopnje,
- (4) Pred priključevanjem novih prispevnih površin je treba preveriti prevodnost obstoječega padavinskega sistema in v primeru, da obstoječi padavinski sistem vodnih količin ne prevaja, poiskati ustrezne rešitve,
- (5) Poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Projektne dokumentacije za pridobitev vodnega soglasja mora biti skladna z veljavno zakonodajo.
- (6) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z veljavno zakonodajo,
- (7) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je prepovedano, posredno odvajanje odpadnih voda ter oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih vod je dovoljen samo na način in pod pogoji kot ga predpisuje veljavna zakonodaja.
- (8) Pri načrtovanju poteka tras javne infrastrukture je treba v največji možni meri omejiti prečkanja vodotokov in potek tras po priobalnih in vodnih zemljiščih,
- (9) Posegi na obstoječih objektih in napravah, ki se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču, so omejeni skladno z veljavno zakonodajo,
- (10) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje. Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje, postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse, z gradnjo, prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.



## **Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za infrastrukturo, Ljubljana**

Smernice podane s strani Ministrstvo za infrastrukturo so bile pri pripravi OPPN upoštevane.

## **Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, ARSO, Območna pisarna Koper**

Na podlagi prejetih smernic so v členih 38. in 39. podani pogoji za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom ter pogoji za varstvo pred poplavami in erozijo ter merila in pogoji za upravljanje z vodami.

Izdelan je bil tudi geološko geotehnični elaborat, ki ga je izdelalo podjetje Geoeng&Co, iz katerega je razvidno, da gradnja izvedena n po pogojih iz elaborata ne bo vplivala na povečano delovanje erozije, niti se z gradnjo pod danimi pogoji ne bo porušila stabilnost terne.

### Varstvo pred poplavami ter pred erozijo:

- (1) Na podlagi uradnih evidenc, se obravnavano območje nahaja na erozijskem in plazljivem področju. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja,
- (2) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča,
- (3) Projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja za posege na erozijskem in plazljivem območju, je potrebno priložiti geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti in erodibilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje območja geoloških nevarnosti in pojava erozije v merilu 1:25.000 ali natančnejšem merilu. Projektna dokumentacija bo morala vsebovati tudi projektne rešitve omilitvenih ukrepov.

### Merila in pogoji za upravljanje z vodami:

- (1) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z veljavnimi predpisi in zakonodajo.
- (2) Na območju predvidenih posegov je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaževanja. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati karakteristike virov na obravnavanem območju.
- (3) Vse odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred iztokom očiščene do predpisane stopnje,
- (4) Pred priključevanjem novih prispevnih površin je treba preveriti prevodnost obstoječega padavinskega sistema in v primeru, da obstoječi padavinski sistem vodnih količin ne prevaja, poiskati ustrezne rešitve,
- (5) Poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti skladna z veljavno zakonodajo.
- (6) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z veljavno zakonodajo,
- (7) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je prepovedano, posredno odvajanje odpadnih voda ter oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih vod je dovoljen samo na način in pod pogoji kot ga predpisuje veljavna zakonodaja.
- (8) Pri načrtovanju poteka tras javne infrastrukture je treba v največji možni meri omejiti prečkanja vodotokov in potek tras po priobalnih in vodnih zemljiščih,
- (9) Posegi na obstoječih objektih in napravah, ki se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču, so omejeni skladno z veljavno zakonodajo,

- (10) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje. Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje, postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse, z gradnjo, prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.

### **Ministrstvo za kulturo, Ljubljana**

V obravnavanem območju ni registriranih enot in območij kulturne dediščine. Kljub temu je v odloku 40. člen, ki vsebuje merila in pogoje za varovanje kulturne dediščine:

#### Merila in pogoji za varovanje kulturne dediščine:

Na obravnavanem območju ni registriranih enot in območij kulturne dediščine.

V fazi projektiranja mora projektant preveriti uradne evidence in podatke glede enot kulturne dediščine, ter v primeru, da se v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja na območju posega v prostor nahaja registrirana enota ali območje kulturne dediščine pridobiti ustrezne projektne pogoje in soglasje.

### **Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami**

Nima smernic s področja obrambe.

### **Zavod za varstvo narave, Območna enota Piran**

V obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Kljub temu je v odloku 41. člen, ki vsebuje merila in pogoje za varovanje kulturne dediščine:

#### Merila in pogoji za varstvo narave):

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

V fazi projektiranja mora projektant preveriti uradne evidence in podatke glede naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, ter v primeru, da se v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja na območju posega v prostor nahaja katero od naštetih območij, pridobiti ustrezne projektne pogoje in soglasje.

### **Rižanski vodovod, Koper**

Smernice so upoštevane v 26. členu odloka:

#### Vodovodno omrežje:

- (1) Vse stavbe morajo biti priključene na obstoječe oziroma predvideno vodovodno omrežje.
- (2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.

- (3) Pri načrtovanju novih in obnovitvi ter rekonstrukciji obstoječih vodovodnih objektov je potrebno upoštevati podrobnejše pogoje. Podrobnejši pogoji bodo določeni v posameznih projektnih pogojih ob upoštevanju zahtev predvidenih objektov in potreb v zvezi z vodno oskrbo in požarno varnostjo objektov.
- (4) Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni s strani upravljavca ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.
- (5) Predvideni potek in priključek je prikazan v grafičnem delu osnutka OPPN.

### **Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.**

Smernice so upoštevane v 27. in 31. členu odloka:

#### Kanalizacijsko omrežje:

- (1) Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi. Na območjih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje in na območjih, kjer je javno kanalizacijsko omrežje potrebno zgraditi na podlagi predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Na območjih, kjer gradnja javnega kanalizacijskega omrežja ni predvidena oziroma do izgradnje le te, se odvajanje komunalnih odpadnih vod ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav.
- (2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.
- (3) Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.
- (4) Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu,
- (5) V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu,
- (6) Priključitev stavb in gradbenih inženirskih objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.
- (7) Na območjih, kjer ni zgrajenega ločenega sistema meteorne kanalizacije, je potrebno odvodnjavanje padavinskih vod urediti ločeno preko lovilca maščob v ponikovalnico ali zbirnik meteornih vod v primeru kjer to ni mogoče se take vode vodi v mešani sistem kanalizacije.

#### Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin)

- (1) Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov in ločeno zbranih frakcij.
- (2) Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna in odjemna mesta za komunalne odpadke, ostanek odpadkov ter ekološke otoke za ločeno zbrane frakcije, ki morajo biti dostopna za specialna vozila upravljavca v območju do 5,0m od javnih poti.
- (3) Odjemna mesta morajo biti urejena tako, da je možno čiščenje prostora, upoštevati je potrebno higienske in estetske zahteve kraja.
- (4) Odjemna mesta in ekološki otoki morajo zagotavljati ustrezen skupni volumen, za stanovanjske enote ter usklajeni z veljavnimi predpisi v občini Piran.
- (5) Obstoječa zbirna mesta odpadkov je možno obnavljati in premeščati, glede na velikost zbirnega mesta pa predvideti tudi ločeno zbiranje, po pogojih upravljavca in občinskega odloka o čiščenju javnih površin ter obveznem zbiranju, odvažanju in odlaganju odpadkov.

## **Elektro Primorska, d.d. Nova Gorica, Distribucija Koper**

Smernice so upoštevane v 28. členu odloka. Na obravnavanem območju je predvidena nova TP. Lega je prikazana v grafičnem delu OPPN.

### Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava:

- (1) Vse stavbe morajo biti priključene na elektroenergetsko omrežje.
- (2) V sklopu novega omrežja predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- (3) Glede na povečanje potreb bo potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječe nizkonapetostno omrežje oz. zgraditi nove nizko-napetostne kabelske izhode iz transformatorskih postaj.
- (4) V primeru večjih novih obremenitev v določenih območjih je potrebno zagotoviti lokacijo nove transformatorske postaje. Lokacija je določena v grafičnem delu OPPN, ki se lahko spremeni v fazi projektiranja, glede na zahteve upravljavca. Novo predvideno transformatorsko postajo se bo z 20 kV kablovodom vzankalo v obstoječi daljnovod. Tehnične pogoje za projektiranje, lokacijo in izvedbo nove TP poda, v fazi projektiranja, upravljavec javne infrastrukture.
- (5) Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja.
- (6) Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.
- (7) Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti projektne pogoje, na izdelano projektno dokumentacijo pa soglasje Elektro Primorske, DE Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih predstavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.

## **Telekom Slovenije, PE Koper**

Smernice so upoštevane v 29. členu odloka.

### Telekomunikacijsko omrežje:

- (1) Telekomunikacijsko omrežje so vsa omrežja za prenos signala v analogni ali digitalni obliki, zemeljske žične (kabelske) ali zračne brezžične izvedbe.
- (2) Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo novih priključitev.
- (3) Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kabli, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi ali brezžično.
- (4) Pri vseh gradnjah je potrebno: upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti predstavitev ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- (5) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (6) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli v kabelski kanalizaciji. Kjer je možno, je potrebno telefonske omarice, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.

- (7) Telefonsko omrežje na obravnavanem območju se ureja s sistemom kableske kanalizacije z dograditvijo in navezavo na obstoječe telefonsko kabelsko kanalizacijsko omrežje.

**Petrol d.d.**

Na območju obravnave niso predvidene plinovodne ali toplovodne instalacije za rešitve oskrbe z energijo.

## PRILOGA 4: Smernice in mnenja

### **Obvestilo o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje:**

– Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO, Dunajska 22, Ljubljana;

Pristojni nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
2. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za infrastrukturo, Ljubljana
3. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, ARSO, Območna pisarna Koper Pristaniška 12
4. Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, Koper
5. Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. Fornače 33, Piran
6. Elektro Primorska, d.d. Nova Gorica, Distribucija Koper, Ulica 15. maja 15, Koper
7. Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, Koper
9. Ministrstvo za kulturo, Ljubljana
10. Zavod za varstvo narave, Območna enota Piran, Tartinijev trg 1
11. Ministrstvo za obrambo, Urad za obrambne zadeve, Sektor za civilno obrambo, Kardeljeva ploščad 25, Ljubljana
12. Petrol d.d.



PIR0897210



T: 01 478 7174  
F: 01 478 7425  
E: gp.mko@gov.si  
www.mko.gov.si

Prejeto:	28. 04. 2014	DM.:
Sifra zadeve:		Prih.:
		Vred.:

Številka: 35409-30/2014/12  
Datum: 16.4.2014

Ministrstvo za kmetijstvo in okolje izdaja na podlagi 32. člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05-ZDU-1-UPB4, 89/07-odl. US, 126/07-ZUP-E, 48/09, 8/10-ZUP-G, 8/12-ZVRS-F, 21/12, 17/13-odl. US, 21/13-ZVRS-G in 47/13), šestega odstavka 40. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06-ZVO-1-UPB1, 49/06-ZMetD, 66/06-odl. US, 112/06-odl. US, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09-ZPNačrt-A, 48/12, 57/12 in 92/13; v nadaljevanju ZVO), 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07-ZPNačrt, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13; v nadaljevanju ZPNačrt), prvega odstavka 101. a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04-ZON-UPB2, 61/06-ZDru-1, 63/07-odl. US, 117/07-odl. US, 32/08 odl. US in 8/10-SZKZ-B; v nadaljevanju ZON) in 145. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-ZUP-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09-odl. US (48/09 popr.), 8/10 in 82/13; v nadaljevanju ZUP) v upravni zadevi določitve planov, za katere je treba izvesti postopek celovite presoje njihovih vplivov na okolje, za plan – Občinski podrobni prostorski načrt »Marička«, pripravljavcu plana Občini Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, naslednjo

### O D L O Č B O

1. V postopku priprave in sprejemanja plana, Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička« v Občini Piran, celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.
2. V tem postopku ni bilo stroškov.

### Obrazložitev

Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (v nadaljevanju ministrstvo) je dne 10.2.2014 prejelo vlogo št. 3505-6/2013 z dne 5.2.2014 pripravljavca plana Občine Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran (v nadaljevanju stranka), za izdajo odločbe o tem ali je za Občinski podrobni prostorski načrt »Marička« v Občini Piran treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO).

Stranka je predložila naslednjo dokumentacijo:

- Spremni dopis št. 3505-6/2013 z dne 5.2.2014,
- Občinski podrobni prostorski načrt Marička – osnutek smernice, št. 55/13, januar 2014, Studio mediterana d. o. o., Pittonijeva 6, 6310 Izola.

Podatki o planu:

Območje OPPN je razdeljeno na dve enoti urejanja in sicer Eu-1: območje obstoječe pozidave in Eu-2: območje nove pozidave. Površina območja znaša 15.500 m<sup>2</sup>. Na območju Eu-2 so stavbe lahko eno ali dvostanovanjske; A-1 je lahko stanovanjski dvojček v katerem se nahaja eno stanovanje. Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo površin, ki je določena v prostorskih sestavinah planskih dokumentov občine in niso v

nasprotju z obstoječimi urbanimi funkcijami. Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400 m<sup>2</sup>, bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m<sup>2</sup>.

Po 40. členu Zakona o varstvu okolja je treba v postopku priprave plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta (v nadaljnjem besedilu plan), katerega izvedba lahko pomembno vpliva na okolje, izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje, s katero se ugotovi in oceni vplive na okolje in vključenost zahtev varstva okolja, ohranjanja narave, varstva človekovega zdravja in kulturne dediščine v plan, in pridobiti potrdilo ministrstva o sprejemljivosti njegove izvedbe na okolje. Zakon o varstvu okolja v drugem odstavku 40. člena določa, da se za plan izvede celovita presoja vplivov na okolje, če se s planom določa ali načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno z določbami 51. člena Zakona o varstvu okolja ali če je zanj zahtevana presoja sprejemljivosti po predpisih o ohranjanju narave. Na podlagi tretjega odstavka 40. člena Zakona o varstvu okolja se celovita presoja vplivov na okolje izvede tudi za drug plan, če ministrstvo oceni, da bi lahko njegova izvedba pomembneje vplivala na okolje.

Vplivi plana na okolje se ugotovijo in njihov vpliv na okolje presodi na podlagi okoljskega poročila, ki ga je dolžan zagotoviti pripravljavec plana, pri čemer je potrebno upoštevati določbe ZON (Zakona o ohranjanju narave), ZVO (Zakona o varstvu okolja) in ZPNačrt (Zakona o prostorskem načrtovanju).

Po določilu četrtega odstavka 40. člena Zakona o varstvu okolja se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede za plan, izdelan na podlagi plana, za katerega je bila že izvedena celovita presoja vplivov na okolje, če za planirane posege niso bili določeni novi ali podrobnejši izvedbeni pogoji, če ne vsebuje novih posegov ali ne zajema novih območij glede na plan, na podlagi katerega je pripravljen.

Ministrstvo za kmetijstvo in okolje je ugotovilo, da je skupna površina OPPN 15.500 m<sup>2</sup>, načrtuje pa se gradnja stavb z oznakami A-1, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, C-3 z ustrežno infrastrukturo. Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400 m<sup>2</sup> in bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m<sup>2</sup>. Navedeno pomeni, da predlagani OPPN »Marička« v Občini Piran ne vsebuje posegov iz Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 78/06, 72/07, 32/09 in 95/11).

Ministrstvo je v ugotovitvenem postopku ugotovilo, da omenjeno območje nima varovanih gozdov in gozdnih rezervatov, zato v ta upravni postopek ni vključilo ministrstev in drugih organizacij, ki so glede na vsebino plana pristojni za varstvo in ohranjanje gozdov.

Ministrstvo je dne 25.2.2014 z dopisom št. 35409-30/2014/3 za mnenje skladno s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje zaprosilo Zavod RS za varstvo narave, OE Piran, z dopisom 35409-30/2014/4 istega dne pa tudi Agencijo RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami in Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino in Ministrstvo za kmetijstvo, Direktorat za kmetijstvo ter jih vprašalo ali bo izvedba OPPN »Marička« v Občini Piran, verjetno pomembno vplivala na okolje z vidika varstva kulturne dediščine, varstva kmetijske zemlje in varstva voda.

Ministrstvo za kulturo je dne 6.3.2014 odgovorilo z dopisom št. 35012-20/2014/6 iz katerega izhaja, da je verjetnost pomembnejših vplivov izvedbe plana na kulturno dediščino, vpisano v register nepremične kulturne dediščine, majhna in izvedba celovite presoje vplivov plana na kulturno dediščino ni potrebna.



Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana je 27.3.2014 poslala dopis št. 35001-118/2014-3. Iz dopisa izhaja, da bo izvedba OPPN »Marička« v Piranu verjetno pomembneje vplivala na okolje s stališča vpliva predvidenih prostorskih ureditev na vodni režim in stanje voda ter varstvo pred škodljivim delovanjem voda. Obravnavano območje je del ogroženega območja – erozijskega in plazljivega območja, kar pomeni, da bo za obravnavano območje treba izdelati ustrezno geološko poročilo. Naslovni organ je o stališču ARSO obvestil stranko z dopisom št. 35409-30/2014/10 z dne 31.3.2014 in jo pozval, da se v roku 8 dni opredeli do podanih stališč. Stranka je dne 9.4.2014 odgovorila z dopisom št. 3505-6/2013, v katerem navaja, da iz mnenja in smernic ARSO izhaja, da se bodo potrebni omilitveni ukrepi rešili v okviru sprejemanja OPPN skozi pridobivanje smernic in mnenja. S pristojnimi na ARSO so opravili razgovor in ugotovili, da se bodo potrebni omilitveni ukrepi zagotovili z izdelavo geomehanskega poročila. Na podlagi tega prejetega odgovora stranke je naslovni organ opravil dodatno posvetovanje z ARSO in dne 15.4.2014 prejel elektronski odgovor ARSO, da z vidika upravljanja z vodami CPVO ni potrebna ter da se bo varstvo s področja upravljanja z vodami zagotovilo z izdelavo geološkega poročila za OPPN Marička.

Ministrstvo za kmetijstvo je dne 5.3.2014 v dopisu št. 350-36/2008/109 zapisalo, da je iz priloženega gradiva razvidno, da se navedeno območje nahaja na območju namenske rabe v »Prvo območje kmetijskih zemljišč« in »območja za centralne dejavnosti«. V svojem dopisu pa se niso opredelili o potrebnosti uvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje.

Zavod RS za varstvo narave, OE Piran je v dopisu št. 7-II-35/2-O-14/TT z dne 7.3.2014 zapisal, da ocenjujejo, da plan ne bo pomembno vplival na naravne vrednote ali biotsko raznovrstnost, zato presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana ni treba izvesti.

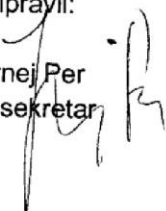
V skladu z določilom šestega odstavka 40. člena Zakona o varstvu okolja in na podlagi navedenih ugotovitev ministrstvo ugotavlja, da za Občinski podrobni prostorski načrt »Marička« v Mestni občini Piran ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje, zato je ministrstvo odločilo, kot izhaja iz 1. točke izreka te odločbe.

V tem postopku stroški niso nastali, zato je ministrstvo odločilo kot izhaja iz 2. točke izreka te odločbe.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo ni pritožbe po redni upravni poti, pač pa je dovoljen upravni spor z vložitvijo tožbe na Upravno sodišče Republike Slovenije, Fajferjeva 33, 1000 Ljubljana, v roku 30 dni po vročitvi te odločbe. Tožba se lahko vloži neposredno pisno ali pa se pošlje po pošti.

Pripravil:

Jernej Per  
podsekretar



Osebno vročiti:

- Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran.

Poslati v vednost:

- Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direktorat za prostor ([gp.mzip@gov.si](mailto:gp.mzip@gov.si)).



PIR0894885

T: 05 662 26 40  
 F: 05 662 26 40  
 E: gp.arso@gov.si  
 www.arso.gov.si



**OBČINA PIRAN**  
**COMUNE DI PIRANO**

Prejeto:	06. 03. 2014	OML:
Šifra zadeve:		Pril.:
		Vred.:

Številka: 35001-82/2014-2  
 Datum: 5. 3. 2014

Agencija Republike Slovenije za okolje, Oddelek povodja jadranskih rek z morjem - Koper, izdaja na podlagi drugega odstavka 12. člena Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 58/03, 45/04, 86/04 - ZVOP-1, 138/04, 52/05, 82/05, 17/06, 76/06, 132/06, 41/07, 64/08 - ZVis-F, 63/09, 69/10, 40/11, 98/11, 17/12, 23/12, 82/12, 109/12, 24/13, 36/13 in 51/13), 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 57/12, 109/12), 61. člena Zakona o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 - ZGO-1, 2/04 - ZZdl-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12 in 100/13), naslednje

**S M E R N I C E**  
**s področja upravljanja z vodami**  
**k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička«**

Pri pripravi prostorskega akta je treba upoštevati naslednje:

1. po podatkih iz opozorilne karte pojavljanja zemeljskih plazov, dostopne na Atlasu okolja, je obravnavano območje del plazljivega območja. V skladu s Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09) bo treba projektni dokumentaciji priložiti geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje območja geoloških nevarnosti v merilu 1:10.000 ali natančnejšem merilu. Projektna dokumentacija bo morala vsebovati tudi projektne rešitve omilitvenih ukrepov,
2. skladno z 88. členom ZV-1 na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča,
3. na plazljivem območju je prepovedano:
  - zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
  - poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
  - izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
  - krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč,
4. v projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim,
5. iz projektne dokumentacije mora biti razvidna končna dispozicija vseh vrst odpadnih voda in zagotovljeno čiščenje do predpisane stopnje, skladno z veljavnimi predpisi,
6. na obravnavanem območju naj bo zasnovan ločen kanalizacijski sistem,
7. odvod zalednih in padavinskih voda na obravnavanem območju je treba ustrezno urediti ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega,



ISO 9001  
 Q-629

8. za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je treba pridobiti vodno pravico v skladu z določbami ZV-1,
9. na območju predvidene gradnje je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti,
10. v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, 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. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje,
11. po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.

*Priporočilo*  
 Strokovne podlage s področja urejanja voda so dostopne na GIS portalu ARSO na naslovu <http://gis.arso.gov.si> (Atlas okolja in WFS), ki omogoča brezplačen pregled in prenos podatkov.

### **Obrazložitev**

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, je z vlogo št. 3505-6/2013, ki je bila prejeta dne 10. 2. 2014, pozvala naslovni organ, da ji poda smernice k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička«.

Vlogi je bila priložena zgoščenka z gradivom za smernice, ki ga je pod št. 55/13 izdelal Studio mediterana d. o. o., Izola.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 57/12, 109/12) v 58. členu določa, da nosilci urejanja prostora na podlagi poziva občine o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta določijo smernice za načrtovanje, ki jih mora pripravljavec prostorskega akta upoštevati pri njegovi pripravi.

Zakon o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 110/02-ZGO-1, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12 in 100/13) v 1. točki 61. člena določa, da se v prostorskih aktih in sektorskih načrtih, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, prikažejo varstvena in ogrožena območja po določbah tega zakona. V 2. točki 61. člena istega zakona je določeno, da mora pripravljavec prostorskih aktov in sektorskih načrtov pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih.

Ureditveno območje, s površino cca 15.500 m<sup>2</sup>, zajema naslednje parcele ali dele parcel: 990/2, 991, 992/1, 993/4, 5457, 1295, 1296, 1297/1, 1298/2, 1298/1, 1291/3, 1293/3, 1294/3, 1294/1, 1293/3, 995/2, 995/4, 995/11, 995/5, 995/8, 994/13, 993/6, 993/7, vse k. o. Sečovlje. V naravi predstavlja delno pozidano območje z gostilno in posameznimi stanovanjskimi enotami. Dopustne so naslednje vrste objektov: stanovanjske stavbe z največ tremi stanovanji, kmetije, stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo, nestanovanjske stavbe (gostinske stavbe, upravni objekti, objekti za kulturo in razvedrilo, objekti za šport, objekti za kmetijske namene, objekti za opravljanje verskih obredov), vsi objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, ki so namenjeni oskrbi objektov na obstoječih stavbnih zemljiščih, gradbeno – inženirski objekti (podporni in razmejitveni zidovi, ograje). Za potrebe stanovanj ali turizma je dovoljena gradnja bazenov za zasebno rabo z največjo površino 50 m<sup>2</sup>. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen, dovoljen je v javno kanalizacijsko omrežje. Podporni zid ali škarpa je lahko največje višine 2 m. Celotno območje bo opremljeno s komunalno infrastrukturo.

Smernice za načrtovanje so strokovne zahteve pri pripravi prostorskega akta. Dokončno gradivo, skupaj z grafičnimi prilogami, izdelano skladno s smernicami tega dokumenta, je treba skladno z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 57/12, 109/12), posredovati naslovnemu organu v pregled in pridobitev mnenja. Mnenje bo lahko pozitivno le v primeru, če bodo smernice v predlogu prostorskega akta upoštevane.

Pripravila:

Vlasta Jankovič, univ. dipl. inž. grad.  
podsekretarka



Boris Peroša, univ. dipl. inž. grad.  
vodja oddelka

Vročiti:

- Občina Piran, Urad za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran – osebno
- MKO, ARSO, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA INFRASTRUKTURO

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00  
F: 01 478 81 39  
E: gp.mzp@gov.si  
www.mzip.gov.si



PIR0894891

OBČINA PIRAN

Tartinijev trg 2  
6330 Piran



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

Prejeto: 06. 03. 2014	DM:
Šifra zadeve:	Pril:
	Vred:

Številka: 350-29/2014-3-00711215  
Datum: 03.03.2014

Zadeva: **Občinski podrobni prostorski načrt »Marička« - SMERNICE S  
PODROČJA DRŽAVNE CESTNE INFRASTRUKTURE, RAZEN  
AVTOCEST**

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor kot nosilec urejanja prostora s področja državne cestne infrastrukture, razen za avtoceste v smislu 21. člena Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012) za katere na podlagi 23. člena istega zakona smernice izdaja Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, d.d., izdaja na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09) v povezavi s prvim odstavkom 55. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10) na vlogo Občine Piran

**SMERNICE**

**k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička«**

ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi predloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička«. Priložena strokovna izhodišča, ki jih je pod št. 37167-260/2014/3 (1505) z dne 26.02.2014 pripravila Direkcija Republike Slovenije za ceste, so sestavni del izdanih smernic.

Prosimo, da se za morebitne dodatne informacije in pojasnila obračate neposredno na pripravljavca strokovnih izhodišč.

S spoštovanjem.

Pripravil:  
mag. Borjan Pezdirc  
sekretar

Priloga:  
- kot v tekstu



mag. Darja Kocjan  
v. d. generalne direktorice

Poslati:

- naslovník, po pošti, priporočeno
- Direkcija RS za ceste, elektronsko
- zbirka dokumentarnega gradiva



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR  
DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA CESTE

Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana

T: 01 478 80 02  
F: 01 478 81 23  
E: gp.drsc@gov.si  
www.dc.gov.si

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor  
Direktorat za infrastrukturo  
Langusova 4

1535 Ljubljana

Številka: 37167-260/2014-3 (1505)  
Datum: 26.02.2014

**Zadeva:** Strokovna izhodišča za pripravo smernic za načrtovanje k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta "Marička" Parecag  
Pripravljenec: Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran.  
**Zveza:** Vloga s št. 3505-6/2013 z dne 05.02.2014; Prejeta na sedež Direkcije RS za ceste, Območje Koper dne 10.02.2014.

Na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A), Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direktorat za infrastrukturo, kot nosilec urejanja prostora s področja državne cestne infrastrukture, izdaja na zahtevo Občine Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta "Marička" Parecag, naslednje smernice:

1. Pri pripravi gradiva za predmetno zadevo naj se uporablja zakonodaja, predpisi in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na javne ceste:
  - Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12)
  - Zakon o pravilih cestnega prometa (Uradni list RS, št. 109/10, 57/12, 63/13, 82/13-UPB2)
  - Uredba o kategorizaciji državnih cest (Uradni list RS, št. 102/12)
  - Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10)
  - Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/2005)
  - Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/2008)
  - Pravilnik za izvedbo investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na javnih cestah (Uradni list RS, št. 7/2012)
  - Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10-ZCes-1)
  - Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremljeni na javnih cestah (Uradni list RS št. 46/2000, 110/2006, 49/2008, 64/2008, (65/2008 popr.), 109/10-ZCes-1)
  - Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10-ZCes-1)
  - Pravilnik o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/1999, 10/2012)
  - Tehnične specifikacije za javne ceste
  - Ostale tehnične normative, standarde in predpise s področja javnih cest.



Identifikacijska številka za DDV: SI75827735, matična št.: 5300177  
št. računa pri Banki Slovenije: SI56 0119 0630 0109 972



2. Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:
- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
  - opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
  - načrtovanje usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
  - da s predlaganim posegom v varovalni pas državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.
3. Te smernice za načrtovanje se izdajo na podlagi sledeče dostavljene dokumentacije:
- Občinski podrobni prostorski načrt (oppn) Marička - osnutek za smernice, januar 2014, izdelovalca Studio mediterana d.o.o., Pittonijeva ulica 6, 6310 Izola.
4. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta "Marička", se nahaja v varovalnem pasu glavne ceste II. reda št. 111, na odseku 239 Valeta - Sečovlje, od km 4,895 do km 5,035, na levi strani v smeri stacionaže državne ceste.
5. Cestni priključki do objektov in zemljišč morajo biti praviloma navezani na občinsko ali nekategorizirano cesto, ki se uporablja za javni cestni promet in preko njih na državno cesto.
6. Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanja kakršnih koli del na pripadajočih zemljiščih v varovalnem pasu državne ceste so dovoljeni le s soglasjem Direkcije Republike Slovenije za ceste.
7. Veljavnost teh smernic za načrtovanje je dve leti od dneva izdaje.
8. V postopku izdaje teh smernic za načrtovanje niso nastali stroški.

Pripravila:  
Gordana Grahek, mag.  
sekretarka  
vodja sektorja za upravljanje cest

Sergij Grmek, univ. dipl. inž. grad.,  
v.d. direktorja



**VROČITI:**

1. [gp.mzip@gov.si](mailto:gp.mzip@gov.si)
2. [drago.bregar@gov.si](mailto:drago.bregar@gov.si)
3. [martina.hrastnik@gov.si](mailto:martina.hrastnik@gov.si)





REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

DIREKTORAT ZA LOGISTIKO

Sektor za gospodarjenje z nepremičninami

Vojkova cesta 59, 1000 Ljubljana

T: 01 471 2601  
 F: 01 471 16 37  
 E: glavna.pisarna@mors.si  
 www.mors.si

REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

Podpisnik: Rednak Gorazd 2452033  
 Izdajatelj: simod-ca-restricted  
 Številka certifikata: 47F47486  
 Potek veljavnosti: 17.02.2017  
 Čas podpisa: 18.02.2014 15:11

**OBČINA PIRAN**  
 Občinska uprava  
 Urad za okolje in prostor  
 Tartinijev trg 2  
 6330 Piran



PIR0894247



**OBČINA PIRAN**  
 COMUNE DI PIRANO

Prejeto:	20-02-2014	DM:	34-
Šifra zadeve:	3505-6/2013-	Pril.:	
		Vred.:	

Številka: 350-13/2014-2  
 Datum: 18.02.2014

**Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt "Marička" - SMERNICE**  
**Zveza: Vaša vloga št. 3506-672013 z dne 5. 2. 2014**

V zvezi z vašo vlogo in po pregledu gradiva na priloženi zgoščenki ter skladno z 58. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 57/12) vam sporočamo, da Ministrstvo za obrambo nima smernic s področja obrambe, ki bi jih bilo treba upoštevati pri pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička« pri Sečovljah.

S spoštovanjem,

Pripravil:  
 Rade Rot  
 podsekretar



Gorazd Rednak  
 sekretar  
 vodja sektorja

Poslano:  
 – naslovu.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana



PIR0894071



Podpisnik: Darko But  
Izdajatelj: sigov-ca  
Številka certifikata: 3A5E1005  
Potek veljavnosti: 01.02.2016  
Čas podpisa: 12.02.2014 11:50

T: 01 471 33 22  
F: 01 431 81 17  
E: gp.dgZR@urszr.si  
www.sos112.si

Številka: 350-25/2014-2 - DGZR  
Datum: 12.02.2014

Na podlagi vloge Občine Piran, Tartinijev trg 2, Piran (v nadaljevanju vlagatelj), št. 3505-6/2013 z dne 5. 2. 2014, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 109/12) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) naslednje

### SMERNICE

#### za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta Marička

Vlagatelj je z vlogo št. 3505-6/2013 z dne 5. 2. 2014, ki smo jo prejeli 10. 2. 2014, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom, da mu v zakonitem roku 30 dni poda smernice za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta Marička. Vlagatelj je hkrati z vlogo dostavil CD z osnutkom občinskega podrobnega prostorskega načrta (tekstualni in grafični del).

Skladno z določili 56. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 109/12) in 11. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07), morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu prikazane in opisane rešitve in ukrepi za izvajanje dejavnosti obrambe ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami na ogroženih območjih ter ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti.

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Marička je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje smernice:

- opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno predvideti in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju);
- opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;
- opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje.

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Marička je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje smernice:

- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja;
- opredeliti se morajo dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju, ki bodo namenjeni poslovnim in storitvenim dejavnostim

- ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) in pri tem upoštevati tudi določila:
    - 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13) - zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
    - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05) - zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;
    - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13) - zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila;
    - izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti (Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti, Uradni list RS, št. 12/13, 49/13).

Zaradi spremenjene zakonodaje, je treba skladno z zadnjo alinejo posredovanih smernic popraviti besedilo sedmega odstavka 38. člena.

Pripravila:  
Irena Zupančič  
višja svetovalka III



Darko B. [Signature]  
sekretar  
generalni direktor

Poslano:  
- Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00  
F: 01 369 59 01  
E: gp.mk@gov.si  
www.mk.gov.si

Občina Piran  
Občinska uprava  
Urad za okolje in prostor  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO



Prejeto: 04. 03. 2014	DM.:
Šifra zadeve:	Prih.:
	Vred.:

Številka: 35012-20/2014/4  
Datum: 26. 2. 2014

Na podlagi vloge Občine Piran, Občinske uprave, Urada za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran (v nadaljevanju: Občina Piran), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 76. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/2008, 123/2008, 8/2011, 90/2012, 111/13; v nadaljevanju ZVKD-1) v povezavi z 58. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012; v nadaljevanju: ZPNačrt) naslednje

**SMERNICE ZA NAČRTOVANJE  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
»MARIČKA«**

**1. PODATKI O VLOGI**

Občina Piran je z vlogo št. 3505-6/2013 z dne 5. 2. 2014, prejeto dne 10. 2. 2014 pozvala Ministrstvo, da na podlagi drugega odstavka 58. člena ZPNačrt izda smernice za načrtovanje občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička«.

Vlogi je bil priložen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta "Marička" (izdelal STUDIO MEDITERANA d.o.o., št. projekta 55/13, Izola, januar 2014).

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran, Trg bratstva 1, 6330 Piran (v nadaljevanju: ZVKDS OE Piran) je na podlagi 76. in 84. člena ZVKD-1 pripravil gradivo za smernice (dopis št. 350-0005/2014/3 z dne 13. 2. 2014).

**2. USMERITVE ZA CELOSTNO OHRANJANJE**

Celostno ohranjanje kulturne dediščine je sklop ukrepov, s katerimi se zagotavljajo nadaljnji obstoj in obogatitev dediščine, njeno vzdrževanje, obnova, prenova, uporaba in oživljanje. Ti ukrepi se uresničujejo v razvojnem načrtovanju in ukrepih države, pokrajini in lokalnih skupnosti

na način, da se dediščino ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena vključi v trajnostni razvoj.

Načelo trajnostnega razvoja je osnovno izhodišče in vodilo za usmerjanje prostorskega razvoja, pomeni pa rabo prostora in prostorskih ureditev na način, da ob ohranjanju kulturne dediščine in varovanju drugih prvin okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij.

Prostorske ureditve morajo upoštevati javno korist varstva dediščine in biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine. Ne smejo biti vzrok za uničenje dediščine, ki je edinstveno, nenadomestljivo in neobnovljivo bogastvo. Prostorski razvoj je potrebno usmerjati tako, da so planske usmeritve celovite in strokovno utemeljene ter usklajene z družbenim pomenom kulturne dediščine. Družbeni pomen je vrednost, ki jo ima dediščina za skupnost in posameznike zaradi svojega kulturnega, vzgojnega, razvojnega, verskega, simbolnega in identifikacijskega potenciala ali za preučevanje strok. Na podlagi družbenega pomena dediščine se določa javna korist varstva dediščine za državo, pokrajine in lokalne skupnosti, ki obsega:

- identificiranje dediščine, njenih vrednot in vrednosti, njeno dokumentiranje, preučevanje in interpretiranje
- ohranitev dediščine in preprečevanje vplivov nanjo
- omogočanje dostopa do dediščine ali do informacij o njej vsakomur
- predstavljanje dediščine javnosti in razvijanje zavesti o njenih vrednotah
- vključevanje vedenja o dediščini v vzgojo, izobraževanje in usposabljanje
- celostno ohranjanje dediščine
- spodbujanje kulturne raznolikosti
- sodelovanje javnosti v zadevah varstva.

Prostorske ureditve morajo biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine tudi v vplivnem območju kulturnega spomenika ali dediščine, ki pomeni širšo okolico nepremičnega kulturnega spomenika ali dediščine in je določeno z zgodovinskega, funkcionalnega, prostorskega, simbolnega in socialnega vidika in se v njej presojuje vplivi na dediščino.

Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.

### **3. PREDLOGI REŠITEV IN UKREPOV VARSTVA**

Smernice v smislu predlogov rešitev in ukrepov varstva so strukturirane v sklopih:

- 3.1 podatki o kulturni dediščini
- 3.2 smernice za načrtovane prostorske ureditve
- 3.3 usmeritve za presojo vplivov na kulturno dediščino in arheološke ostaline
- 3.4 smernice priporočilne narave

Pri pripravi prostorskih aktov je skladno s 74. členom ZVKD-1 potrebno upoštevati varstvo kulturne dediščine in v akt vključiti ukrepe varstva. Upoštevanje varstva je treba zagotoviti v vseh fazah priprave prostorskega akta, še posebej tistih njegovih delov, ki so neposredna podlaga za izdajanje soglasij za posege v dediščino.

### 3.1 PODATKI O KULTURNI DEDIŠČINI

Gradivo smo pregledali in ugotovili, da v obravnavanem območju OPPN »Marička« ni registriranih enot in območij kulturne dediščine.

Opozarjamo, da se lahko podatki glede enot kulturne dediščine oz. zanj veljavnih varstvenih režimov v času od izdaje smernic do priprave predloga prostorskega akta, spremenijo. Pred pripravo predloga prostorskega akta je treba obvezno preveriti stanje glede pravnih režimov varstva in po potrebi pridobiti ustrezne podatke o kulturni dediščini ter jih upoštevati pri predlaganih prostorskih ureditvah.

Ažurni podatki o pravnih režimih dediščine, ki jih je treba upoštevati pri pripravi prostorskega akta vključno s povezavami na *Priročnik pravnih režimov varstva, ki jih je treba upoštevati pri prostorskem načrtovanju in posegih v prostor v območjih kulturne dediščine*, in odloki o razglasitvah so dosegljivi za pregledovanje na <http://evrd.situla.org>.

V primeru, da je potrebno pridobiti nove digitalne podatke, naj jih občina oziroma prostorski načrtovalec pridobi na Ministrstvu za kulturo, ki je pristojno za vodenje registra nepremične kulturne dediščine. Podrobnejše pogoje za pridobitev in posredovanje podatkov iz registra v digitalni obliki najdete na spletni strani Ministrstva [http://www.mk.gov.si/si/storitve/razvidi\\_evidence\\_in\\_registri/register\\_nepremicne\\_kulturne\\_dediscine/posredovanje\\_podatkov\\_uporabnikom/](http://www.mk.gov.si/si/storitve/razvidi_evidence_in_registri/register_nepremicne_kulturne_dediscine/posredovanje_podatkov_uporabnikom/)

### 3.2 SMERNICE ZA NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Na obravnavanem območju OPPN se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine, zato konkretnih usmeritev, ki bi izhajali iz varstvenih režimov enot kulturne dediščine nimamo.

V nadaljevanju navajamo splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin. Ki veljajo na celotnem območju urejanja in naj se smiselno vključijo v prostorski akt:

#### - strokovni nadzor nad posegi

V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine 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.

#### - odkritje arheološke ostaline

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.



### **3.3 USMERITVE ZA PRESOJO VPLIVOV IZVEDBE PLANA NA KULTURNO DEDIŠČINO IN ARHEOLOŠKE OSTALINE V OKVIRU CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE**

#### Usmeritve za presojo vplivov izvedbe plana na kulturno dediščino

Če se bo za predmetni OPPN opravila celovita presoja vplivov na okolje, je potrebno upoštevati naslednje: predmet presojanja ni samo registrirana kulturna dediščina, ki se nahaja v območju umeščanja novih ureditev, ampak vsa dediščina, na katero ima izvedba plana lahko vpliv (kulturna dediščina, ki je v bližini oz. širšem območju). Z vidika presojanja vplivov na kulturno dediščino je treba upoštevati vse vrste vplivov (neposredni, daljinski, kumulativni in sinergijski, kratkoročni, srednjeročni, dolgoročni, trajni in začasni vplivi na kulturno dediščino) glede na specifičnost predmeta načrtovanja oz. načrtovane posege v prostor ali prostorske ureditve. Vpliv oz. stopnja vpliva ni odvisna samo od fizičnega poseganja v kulturno dediščino, temveč od obsega in značilnosti posega ter značilnosti objekta ali območja kulturne dediščine (zvrst, umeščenost v prostor, valorizacija, varstvena usmeritev / režim, ocena stanja). Načrtovane gradnje sicer neposredno ne posegajo v zavarovane enote, menimo pa, da bodo vplivale na njihov ambient, predvsem zaradi vedut v širšem prostoru.

Viri podatkov so: Priročnik pravnih režimov varstva, ki jih je treba upoštevati pri prostorskem načrtovanju in posegih v prostor v območjih kulturne dediščine, strokovne zasnove za varstvo kulturne dediščine, odloki o razglasitvah kulturnih spomenikov in izdane smernice. Pri opisu stanja se dosledno uporablja terminologija iz RKD, vključno z navedbo evidenčne številke dediščine (skrajšano EŠD) in ne stare evidenčne oznake dediščine iz prostorskih aktov oz. strokovnih podlag.

Povzame se varstvene režime območij in objektov, ki so neposredno ali posredno tangirani s prostorskim aktom, saj so za presojo vplivov ključni ti in ne le dejstvo prisotnosti dediščine.

#### Usmeritve za presojo vplivov izvedbe plana na arheološke ostaline

Kadar obstoječi podatki o prisotnosti arheoloških ostalin na načrtovanem območju urejanja niso celoviti in ne omogočajo priprave okoljskega poročila, se lahko zahteva v okviru celovite presoje vplivov na okolje, če se bo ta pripravljala na podlagi Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (v nadaljevanju: Uredba PVO), za območje predvidenih ureditev izvedba predhodnih arheoloških raziskav - predhodno oceno arheološkega potenciala. S temi raziskavami se pridobijo informacije potrebne za vrednotenje dediščine in natančno določijo ukrepi varstva. Gre za raziskave na območjih, ki še niso bila raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana (izven območij registriranih arheoloških najdišč).

Dokler raziskave niso opravljene in pridobljene dodatne informacije, ni mogoče ugotoviti vpliva izvedbe prostorskega akta na arheološko kulturno dediščino.

V primeru, da se bo za prostorski akt izvajal postopek CPVO na podlagi Uredbe PVO, je potrebno pridobiti dopolnilne smernice s katerimi bo ministrstvo opredelilo ali je predhodne arheološke raziskave za oceno arheološkega potenciala zemljišča obvezno treba opraviti ali ne. V primeru, da je raziskava obvezna, bo z dopolnitvami smernic podana tudi konkretizacija predhodnih arheoloških raziskav.

V vlogi za izdajo dopolnilnih smernic morajo biti predstavljeni tudi podatki o posegih, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno s predpisi o varstvu okolja:

- vrsta posega (iz Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje) in opis posega,
- točna lokacija, vključno s številkami parcel (tudi v shp. obliki),
- kopija odločbe MOP o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje ali vsaj številko in datum dokumenta.

Za predhodne arheološke raziskave je skladno z 31. členom ZVKD-1 treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheoloških ostalin, razen če dela opravi ZVKDS v okviru javne službe. Kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

### **3.4 SMERNICE PRIPOROČILNE NARAVE**

#### **3.4.1 Smernice priporočilne narave k načrtovanim prostorskim ureditvam**

Pri pripravi prostorskega akta naj se upošteva tudi:

- druge kakovostne starejše grajene ali kako drugače ustvarjene prostorske prvine zaradi materialnega, gospodarskega, kulturnega in socialnega pomena,
- ostalo značilno naselbinsko, krajinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo,
- pospeševanje dejavnosti, ki pripomorejo k ohranitvi vrednot antropogenega okolja ter omejevanje ali preprečevanje tistih, ki jih načenjajo,
- usmerjanje izvajanja dejavnosti tako, da se ustvarjajo ali ohranjajo kvalitetna razmerja in strukture ter s tem vzpostavljajo prostorske in časovne kontinuitete.

#### **3.4.2 Smernice priporočilne narave za varstvo arheoloških ostalin izven območij registriranih arheoloških najdišč (v primerih, ko se CPVO ne izvede)**

Na območjih prostorskih aktov, ki so podlaga za posege v prostor in za katere predhodne arheološke raziskave še niso bile opravljene, je priporočljivo že v času priprave prostorskega akta izvesti predhodne arheološke raziskave – predhodno oceno arheološkega potenciala.

Predhodna ocena arheološkega potenciala je namenjena pridobivanju informacij o ranljivosti oziroma primernosti prostora glede na predlagano namensko rabo oziroma prostorsko ureditev. Rezultati raziskav omogočajo ustrežnejše opredelitve prostorskih ureditev z vidika varstva arheološke dediščine in ustrežnejše določitve rešitev in ukrepov za celostno ohranjanje kulturne dediščine. Z izvedbo predhodnih arheoloških raziskav se občutno zmanjša možnost naknadnih naključnih najdb arheoloških ostalin ob posegih v prostor. Ker predhodna ocena arheološkega potenciala za obravnavano območje še ni bila izdelana, predlagamo, da te raziskave pripravljavec prostorskega akta naroči že v času priprave prostorskega akta.

Čas, ki je potreben za izvedbo predhodnih raziskav za sprostitev zemljišča, obremenitev investicij(e) s stroški raziskav (izkopavanje in poizkopavalni postopki), kot tudi možnost zahteve po spremembi izvedbenih načrtov in prezentiranju odkrite arheološke dediščine *in situ* so po našem mnenju dovolj tehtni razlogi, da je tudi pripravljavcu prostorskega akta (občini) v interesu, da se predhodne arheološke raziskave (ocena arheološkega potenciala) izvedejo pred sprejetjem prostorskih aktov in s tem poveča pravna varnost investitorjev.

V skladu z določili 31. člena ZVKD-1 je za izdajo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke dediščine pristojen minister za varstvo kulturne dediščine.



Pred sprejetjem prostorskega akta je treba pridobiti mnenje Ministrstva, s katerim se ugotovi sprejemljivost predlaganih rešitev v predlogu prostorskega akta z vidika varstva kulturne dediščine. Zahtevi za izdajo mnenja morata biti priložena **predlog prostorskega akta s prilogami (prikaz stanja prostora) in obrazložitev o upoštevanju smernic**. Prosimo, da se predlog prostorskega akta v vednost posreduje tudi ZVKDS OE Piran, ki pripravlja strokovno gradivo za mnenje.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Veronika Leskovšek  
podsekretarka

*Veronika Leskovšek*

✓  
✓  
Špela Spanžel  
generalna direktorica  
Direktorata za kulturno dediščino



Vročiti:

- Naslov - priporočeno
- ZVKDS OE Piran, [tajnistvo.pi@zvkd.si](mailto:tajnistvo.pi@zvkd.si) - elektronsko



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA PIRAN

Trg Etbina Kristana 1 | 6310 Izola  
T 05 67 10 900 | F 05 67 10 905  
E zrsvn.oepi@zrsvn.si | www.zrsvn.si

ISTITUTO DELLA REPUBBLICA DI SLOVENIA PER LA TUTELA DELLA NATURA | UNITÀ TERRITORIALE DI PIRANO

Piazza Etbin Kristan 1 | 6310 Isola  
T 05 67 10 900 | F 05 67 10 905  
E zrsvn.oepi@zrsvn.si | www.zrsvn.si

Številka: 7-III-20/2-O-14/TT  
Datum: 14.2.2014



PIR0894086

**Občina Piran**

Urad za okolje in prostor  
Tartinijev trg 2

6330 Piran



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

Prejeto: 17-02-2014	DM:
Šifra zadeve	Pril:
	Vred.:

**ZADEVA: Naravovarstvene smernice za občinski podrobni prostorski načrt "Marička" v občini Piran - OBVESTILO**

Na osnovi vaše vloge št. 3505-6/2013, z dne 5.2.2014, prejete dne 10.2.2014, izdajamo v skladu s 97. in 98. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – UPB2; v nadaljevanju ZON), naravovarstvene smernice za občinski podrobni prostorski načrt "Marička" v občini Piran.

Vlogi ste priložili osnutek prostorskega akta na zgoščenki (izdelovalec Studio Mediterana, d.o.o., Izola, projekt 55/2013, januar 2014, naročniki Raiffeisen leasing d.o.o., Biro 90 d.o.o. in Dušan Jerman, Moravče):

- sklep o začetku priprave OPPN ter
- osnutek načrta za smernice (tekstualni del, osnutek odloka, zazidalna situacija idr.).

Območje OPPN "Marička" se nahaja ob glavni regionalni cesti Lucija-Sečovelje, severovzhodno od območja ob Rudniku v Sečoveljskih solinah, na območju gostilne Marička, stanovanjskih objektov in kmetijskih površin. Območje velikosti cca 1,5 ha je razdeljeno na enoto z obstoječo pozidavo in območje s predvideno novo pozidavo.

Predmet OPPN je stanovanjska zazidava – eno in dvostanovanjske hiše in sicer novogradnje, dozidave in podobno. Z variantnimi rešitvami bodo objekte umestili v prostor z upoštevanjem ohranjanja krajinskih vzorcev, vedut in vegetacije. OPPN bo opredelil tudi merila za dograjevanje, dopolnjevanje in spremembe obstoječe zazidave ter uredil status zemljišč.

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti. V neposredni bližini, v oddaljenosti manj kot 20 metrov zahodno od območja plana, so Sečoveljske soline, ki so krajinski park (ID 1814), naravna vrednota (ID 270), območje Natura 2000 (ID 3000239 in 500018) in ekološko pomembno območje (ID 75200). Območje je tudi mednarodno varovano mokrišče (Ramsarska lokaliteta) ter predlagano za uvrstitev na Unescov seznam svetovne dediščine.

Na osnovi petega odstavka 97. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – UPB2; v nadaljevanju ZON) vas obveščamo, da za območje OPPN Marička, izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni.

Na osnovi 105. člena ZON v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekte na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

Pojasnilo:

V skladu s 97. členom ZON, je za sprejetje prostorskega akta potrebno pridobiti naravovarstveno mnenje ali obvestilo, da izdelava naravovarstvenih smernic ni potrebna.

Glede na določilo ZON, prosimo, da nam v postopku priprave OPPN Marička ne pošiljate dodatnih vlog za smernice, pogoje in mnenje k predlogu OPPN, v kolikor se ne spreminjajo meje obravnavanega območja.

Pojasnilo in priporočilo izdelovalcem plana:

Območje OPPN Marička se nahaja v neposredni bližini Sečoveljskih solin, katerih velik naravovarstveni pomen in vrednost se ohranja na podlagi več zgoraj navedenih naravovarstvenih statusov. OPPN in predvideni posegi ne smejo negativno vplivati na ekološke razmere, rastlinske in živalske vrste, varovane habitate in druge naravovarstveno pomembne sestavine Sečoveljskih solin kot tudi na krajinsko podobo (območje plana je neposredno zaledje krajinskega parka, ki je vizualno izpostavljeno). Osnutek plana predvideva priključitev objektov na javno komunalno infrastrukturo, zasaditev in druge ukrepe za ohranjanje krajinskega vzorca, kar naj se ohrani tudi v predlogu in končni varianti plana. Občutljivost Sečoveljskih solin naj se upošteva tudi pri oblikovanju ustreznih določil ali omejitev za umeščanje obnovljivih virov energije (npr. možni negativni vpliv vetrnih turbin na ptice in sončnih kolektorjev na krajinsko podobo zavarovanega območja).

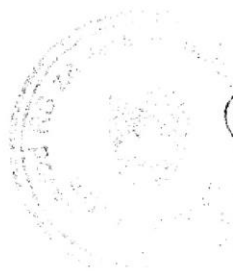
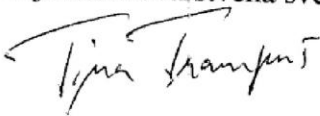
Morebitna vprašanja naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran, Tina Trampus ([tina.trampus@zrsvn.si](mailto:tina.trampus@zrsvn.si), tel. 05-6710 904).

Lep pozdrav !

Pripravila:

Tina Trampus, u.d.i.k.a.

Višja naravovarstvena svetovalka



Vodja OE Piran:

mag. Robert Turk, univ. dipl. biol.

Višoki naravovarstveni svetnik





**Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o.**  
**Arze 1b, 6330 Piran**  
Tel.: 05/ 61750 00, Fax: 05/ 61750 15  
[www.okoljepiran.si](http://www.okoljepiran.si), E-mail: [okolje.piran@siol.net](mailto:okolje.piran@siol.net)



Piran, 16.05.2014  
Štev.: 149/01



**OBČINA PIRAN**  
**COMUNE DI PIRANO**

**OBČINA PIRAN**  
**Urad za okolje in prostor**  
**Tartinijev trg 2**  
**6330 PIRAN**

Prejeto: 19. 05. 2014	DM.:
Šifra zadeve:	Pril.:
	Vred.:

**ZADEVA:** smernice k pripravi OPPN za območje »Marička«  
**NAROČNIK:** Občina Piran  
**OBJEKT (PODROČJE):** Parecag  
**KATASTRSKA OBČINA:** Sečovlje

Na vašo vlogo št. 3505-6/2013 z dne 10.02.2014 za izdajo smernice k pripravi prostorske ureditve na območju Občine Piran, vam na osnovi predložene dokumentacije in določil odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. Objave št. 11/2010) ter določb Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki (Ur. Objave št. 5/2012) izdajamo sledeče

### **SMERNICE ŠT.: 01/2014**

#### **OBMOČJE »MARIČKA«:**

1. Upoštevati je strogo ločen sistem odvajanja odpadnih in padavinskih voda.
2. Končna dispozicija fekalnih voda je čistilna naprava Sečovlje.
3. Padavinske vode parkirnih površin je speljati preko peskolovov in ustrezno dimenzioniranih lovilcev maščob v meteorno kanalizacijo.
4. Upoštevati je že vgrajene komunalne naprave.
5. Upoštevati je ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Odjemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila (v območju do 5m od javnih poti).
6. Odjemna mesta in ekološki otoki morajo zagotavljati ustrezen skupni volumen za stanovanjske enote ter usklajeni z odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki in tehničnim pravilnikom o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov v občini Piran.

Postopek vodil:  
Referent za kataster:

Ernest Brožič

Direktor družbe:

Darij Barrile, univ.dipl.ekon.



**ELEKTRO PRIMORSKA, d.d., DE Koper, Ulica 15.maja 15, 6000 Koper** za SODO - sistemski operater distribucijskega omrežja z električno energijo in na osnovi 48. člena Energetskega zakona EZ UPB2 (Ur.l. RS, št. 27/07 in 70/08) in Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt - (Ur.l. RS, št. 33/07) na podlagi vloge št. **3505-6/2013** z dne **10.02.2014** izdaja

OBČINA PIRAN - URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR  
TARTINIJEV TRG 2

6330 PIRAN - PIRANO

## SMERNICE št. 1492

### I. UVODNE UGOTOVITVE

Naročnik: OBČINA PIRAN - URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR, TARTINIJEV TRG 2 , 6330 PIRAN PIRANO

K dokumentaciji: Smernice k OPPN " Marička "

Katastrska občina	Parcelne številke
SEČOVLJE	990/2, 991, 992/1, 993/4, 5457, 1295, 1296, 1297/1, 1298/2, 1298/1, 1291/3, 1293/3, 1294/3, 1294/1, 995/2, 995/4, 995/11, 995/5, 995/8, 994/13, 993/6, 993/7

#### Predvideni objekti:

- Eno ali več stanovanjske zgradbe
- Stanovanjske zgradbe z dopolnilno dejavnostjo
- Nestanovanjske zgradbe
- Objekti infrastrukture
- Gradbeno inženirski objekti

#### Ostale uvodne ugotovitve:

Na širšem področju namerava distributer zgraditi, zaradi dotrajanosti in slabih napetostnih razmer, del novega 20 kV kableskega omrežja s predvideno novo transformatorsko postajo, ki je obdelano v projektni dokumentaciji št. PD.K09.017 " EEN Parecag 4". Zato je potrebno predvidene nove naprave za obravnavani OPPN uskladiti s strategijo distributerja, ki namerava določen del obstoječega daljnovoda pokablit in s tem sprostiti določen del zemljišča.

### II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA EL. ENERGETSKEGA OMREŽJA

#### 1. Zahteve predstavitev obstoječih EE naprav:

Na predvidenem obravnavanem področju se nahaja obstoječe nizkonapetostno omrežje mešane izvedbe ( delno kot prostozračno in delno kot kabelsko ). Prav tako se nahaja tudi javna razsvetljava.

- Zaradi predvidene izgradnje novih in obnova obstoječih objektov bo prišlo do povečane porabe električne energije. Glede na to, da je obstoječa transformatorska postaja TP

Gorgo 2 že sedaj preobremenjena bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo na meji obravnava v kabelski izvedbi. Novo predvideno transformatorsko postajo se bo z 20 kV kablovodom vzankalo v obstoječi daljnovod. Predvideti je potrebno in upoštevati ter uskladiti že projektirane elektroenergetske naprave s strano distributerja, ki tangirajo del območja.

3. Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja.

Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti projektne pogoje, na izdelano projektno dokumentacijo pa soglasje Elektro Primorske, DE Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih predstavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.

4. Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.

### III. TEHNIČNI POGOJI

#### 1. Izvedba priključka:

Mesto priključitve:	TPNova Gorgo 2
SN izvod:	DV iz RTP Lucija proti hrvaški meji
Dolžina priključka (m):	1200
Material in presek priključenega voda:	3 x NA2XS(F)2Y 1 x 150 mm <sup>2</sup> , 20 kV
Vrsta priključka:	novi

2. Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.

20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kv kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.

Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

#### IV. OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS, št. 70/96).
3. Naročnik si bo moral k predmetnemu prostorskemu aktu pridobiti naše mnenje.
4. Ostalo:

**Pri posegih v prostor naj bodo upoštevana tudi naslednja priporočila :**

- Predvideti prestativte ali spremembe obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektovali urejanja zunanjih površin
- Predvideti sanacijo obstoječega elektroenergetskega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmožljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev
- Uskladiti trase novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnimi napravami zaradi predpisanih odmikov po zahtevah tehničnih predpisov

**Zakonske osnove za smernice ( poleg ZPnačrt in ZGO-1 )**

Poleg veljavnih tehničnih predpisov mora izdelovalec strokovnih podlag za prostorski akt upoštevati še Energetski zakon ( Ur. List RS št 77/99 ), Zakon o spremembah in dopolnitvah energetskega zakona ( Ur. List RS št. 51/04 ) , Uredbo o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije ( ur. List RS št. 117/02 ) in Uredbo o energetskega infrastrukturi ( Ur. List RS št. 62/03

Koper, 12.02.2014

Pripravil/-a:

BRANKO DEBERNARDI univ. dipl. inž. el.

V vednost: - OBČINA PIRAN - URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR, TARTINIJEV TRG 2 ,  
6330 PIRAN - PIRANO

- Direktor DE Koper
- Vodja oddelka OVZ Koper
- Vodja oddelka RG Koper
- Arhiv

Odgovorna oseba:

Maršič Drago, univ.dipl.inž.el.

Priloge: - CD medij



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Urad za gospodarstvo in turizem  
Ufficio per l' economia ed il turismo



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

Prejeto:	20 -05- 2014	DM.:
Šifra zadeve:		Pril.:
		Vred.:

Številka:  
Numero:

Piran: 19.05.2014  
Pirano:

**Občina Piran**  
**Urad za okolje in prostor**

**Zadeva: Smernice OPPN Marička**

Spoštovani!

V zvezi z izdelavo OPPN Marička podajamo , kot Urad za gospodarstvo in turizem, naslednje stališče:

- Z vidika komunalne infrastrukture je treba opozoriti na problem preozkih cest, na neurejene površine za pešce, na potrebno ureditev odvodnjavanja meteornih voda, na ustrezno ureditev javne razsvetljave (urediti je potrebno širšo področje, ne le območje, ki je predmet OPPN).

Lepo pozdravljeni!

Vodja Urada za gospodarstvo in turizem  
Ljubo Bertok, univ.dipl.ekon.





**PETROL**

Petrol, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana  
Dunajska c. 50, 1527 Ljubljana  
tel.: 01 47 14 234  
www.petrol.si

**Datum :** 11.02.2014

**Številka :** PET/PIR – 06/2014

**Občina Piran**  
**Urad za okolje in prostor**  
**Tartinijev trg 2**  
**6330 Piran**



**OBČINA PIRAN**  
**COMUNE DI PIRANO**

Prejeto: 12. 02. 2014	DM.:
Šifra zadeve:	Pril.:
	Vred.:



**ZADEVA :** Izdaja smernic št.: PET/PIR-06/2014

Spoštovani,

na podlagi prejete vloge št.: 3505-6/2013 z dne 05.02.2014, vam izdajmo smernice za OPPN  
Marička - osnutek .

Lep pozdrav

Pripravil:  
Borut Kukovec



1/2

*Petrol, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana  
1527 Ljubljana, Dunajska cesta 50*



**Številka: PET/PIR - 06/2014**  
**Datum: 11.02.2014**

Družba Petrol d.d. izdaja, na podlagi Zakona o urejanju prostora ZUreP-1 (Ur.list RS št. 110/02, št. 8/03 pop. ), Zakona o graditvi objektov ZGO-1 (Ur.list RS št. 110/02), Zakona o splošnem upravnem postopku ZUP-UPB2 ( Ur.list RS št.24/06 UPB2, št.126/07, št.65/08), Energetskega zakona EZ-UPB2 (Ur.list RS št.27/07 UPB2, št.70/08), Odloka o ugotovitvi, katere sestavine zazidalnih načrtov, ureditvenih načrtov, lokacijskih načrtov in prostorskih ureditvenih pogojev so v nasprotju s sprejetimi spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran v letu 1999 ( Ur.objave Pn št.19/99 ), Odlok o dejavnosti sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dejavnosti distribucije toplote na območju občine Piran (Ur. objave Pn, št. 29/2008), Pogojev za dobavo in odjem plina iz plinovodnega omrežja ( Ur objave Pn št. 35/98 ) in prejete vloge št.: 3505-6/2013 z dne : 05.02.2014 posredovane nam s strani Urada za okolje in prostor, Občina Piran :

### **Smernice za OPPN Marička - OSNUTEK**

1. Na predvidenem ureditvenem območju za OPPN Marička, kakor to izhaja iz priložene elektronske dokumentacije OPPN Marička – osnutek za smernice, št. projekta : 55/13 - januar 2014 , **NISO** predvidene plinovodne ne toplovodne instalacije.
2. V primeru, da bi se v prihodnosti predvidela izgradnja plinovodnega ali toplovodnega omrežja se bodo lahko izgrajeni objekti, po izvedbi omrežja priključili nanj.
3. Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. Pri izvedbi strojnih plinskih inštalacij je potrebno obvezno upoštevati prehod na zemeljski plin (delavni tlaki do 3 bar).
4. Za morebitne drugačne rešitve je potrebno pridobiti nove smernice in pogoje oz. ustrezno soglasje.

## OBRAZLOŽITEV

Na osnovi prejete vloge št.: 3505-6/2014 z dne 05.02.2014 posredovane s strani pripravljavca OPPN Občine PIRAN, izvajalec osnutka OPPN je STUDIO MEDITERANA D.O.O., Pittonijeva 6, 6310 Izola in priložene dokumentacije št. projekta : 55/13 (projekt v elektronski obliki OPPN Marička – osnutek) z dne januar 2014 , je bilo ugotovljeno, da na območju obravnave niso predvidene plinovodne ne toplovodne inštalacije za rešitve oskrbe z energijo, kar izhaja tudi iz projektne dokumentacije PLINIFIKACIJA OBČINE PIRAN, IDEJNI PROJEKT št. B 061/2 (Maj 1998), ki ga je izdelalo podjetje IBE d.d., Ljubljana ter iz novonastalih sprememb in dopolnitev k temu projektu.

Pri prehodu na zemeljski plin je predvidena predhodna vmesna faza OMP (mešanica UNP/zrak). V primeru izgradnje plinovoda bo na obravnavani lokaciji plin v omrežju: utekočinjeni naftni plin - UNP, tlak v omrežju do objekta 350 mbar.

### Pravni pouk :

Zoper izdanih smernic je dovoljena pritožba na nadzorni svet družbe Petrol d.d. v roku 15 dni od prejema teh smernic. Pritožba se vloži pisno na sedežu družbe Petrol d.d., Dunajska cesta 50, 1527 Petrol.

### Poslano:

1. Občina Piran, Urad za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran
2. Arhiv - tu

Postopek vodil po pooblastilu št: S – D – 146 :  
Borut Kukovec



142

*Studio Mediterana d.o.o., Ljubljana  
Pittonijeva, Dunajska cesta 50*

Sektor za dostopovna omrežja  
Center za dostopovna omrežja Koper – Nova Gorica  
Kolodvorska 9, 6000 Koper, Tel.: (05) 665 52 00



PIR0895151



Prejeto: 11. 03. 2014	DM.:
Šifra zadeve:	Pri.:
	Vred.:

**OBČINA PIRAN URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR  
TARTINIJEV TRG 2**

**6330 PIRAN/PIRANO**

Številka: 20788-KP/87-UA  
Vaš znak: 3505-6/2013  
Datum: 7.3.2014

**Zadeva: Smernice, pogoji k OPPN MARIČKA**

Na podlagi: 30., 34., 47., 51., 58., 61. in 70. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt, ZPNačrt-A (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09), 9., 10., 12., 13. in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah – ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/2012) in Pravilnika o delu komisije za pregled projektne dokumentacije (Uradno glasilo Telekom Slovenije št. 3/04), ter vloge vlagatelja vam izdajamo smernice, pogoje k: OPPN MARIČKA.

Telekom Slovenije, d.d. bo v procesu urejanja območja posodabljal svoje zmogljivosti skladno s povpraševanjem in trenutnimi zmožnostmi. Obstoječe TK omrežje na območju "OPPN Marička" je izvedeno podzemno z razvodnim omrežjem nadzemno. Pri ureditvi območja predvideti izgraditev kabelske kanalizacije za prestavitev podzemnih TK vodov vanjo. Pri gradbenih posegih v varovalnem območju TK vodov in naprav, predvideti prestavitev ali izvedbo zaščite le teh. Pred pričetkom gradbenih del se TK omrežje na tangiranih krajih zakoliči. Pri načrtovanju infrastrukture za zazidavo predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje, ki poteka ob glavni cesti Lucija-Sečovelje. Traso TK naprav načrtovati v javno dostopnih koridorjih usklajeno z ostalo infrastrukturo in upoštevati vse veljavne predpise. Podrobne podatke o TK omrežju dobijo projektanti na Telekomu Slovenije, Sektor za dostopovna omrežja Koper - Nova Gorica.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:  
- Marijano Benčič, tel.: 05 665 5340

Lep pozdrav!

Postopek vodil:  
Uroš Arsenov

Žig:

Vodja centra:  
Robert de Reggi



V vednost: naslov, arhiv



**Rižanski vodovod Koper**



**OBČINA PIRAN**  
**COMUNE DI PIRANO**



OPEG08415

pubblica  
**Rižanski vodovod Koper a.o.o.-s.r.l.**  
6000 Koper, ul. 15. maja 13, p.p. 154  
tel.: 05 66 86 000, fax.: 05 66 86 120  
e-naslov: vodovod@rvk-jp.si, http://www.rvk-jp.si

Prejeto:	03. 12. 2014	DM::
Šifra zadeve:		e-naslov: vodovod@rvk-jp.si
	Pril.:	
	Vred.:	

Št. soglasja: **SO-14/057-1- KP/kp**  
Koper, dne: **26.11.2014**

Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l. na podlagi 6. člena Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o preoblikovanju javnega podjetja Rižanski vodovod Koper p.o. v Javno podjetje Rižanski vodovod Koper, d.o.o. - s.r.l. (Uradni list št. 41/10), 12. člena Odlok o oskrbi s pitno vodo (Uradne objave št. 33/02) in 58. člena Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 108/2009, 57/2012- ZPNačrt-B) na vlogo Občine Piran, Urada za okolje in prostor, št. 3505-6/2013, prejeto dne 10.02.2014, **izdaja**

investitorju, **Občini Piran**, Tartinijev trg št. 2, Piran

### SMERNICE k OPPN »MARIČKA«

#### Uvodne ugotovitve

1. Obravnavano območje se nahaja v Parecagu in obsega zemljišča okoli gostišča Marička, parcele oz. dele parcel št. 990/2, 990/3, 991, 992/1, 992/1, 992/3, 993/1, 993/2, 993/4, 994/3-11, 995/2-5, 995/8,9,11-13, 1291/2, 1293/2, 1294/2-8, 1295, 1296, 1297/1-2, 1298/1, 1298/2 in 5457 k.o. 2632.
2. Območje OPPN je razdeljeno na dve enoti urejanja in sicer:
  - o Eu-1, območje obstoječe pozidave
  - o Eu-2, območje nove pozidave
3. Dopustne so enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, tri- in večstanovanjske stavbe z največ tremi stanovanji, kmetije, stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo, ne-stanovanjske stavbe, kot so gostinske stavbe, upravni objekti, objekti za kulturo in razvedrilo, objekti za šport, objekti za kmetijske namene, objekti za opravljanje verskih obredov.
4. Vlogi za izdajo smernic je bilo predloženo gradivo št. 55/2013, ki ga je januarja 2014, izdelalo podjetje STUDIO MEDITERANA d.o.o. Pittonijeva 6, 6310 Izola.

#### Smernice glede vodne oskrbe in požarne varnosti (58. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. 33/2007, 108/2009, 57/2012):

1. Preko območja predvidenega urejanja poteka javno vodovodno omrežje pri čem bodo nekateri odseki neposredno tangirani z predvidenimi ureditvami.
2. Za celotno območje mora biti izdelana ustrezna strokovna podlaga predvidenega javnega sekundarnega vodovodnega omrežja, ki bo v navezavi z obstoječim sistemom omogočal priključevanje in zagotavljal zadostno količino vode za potrebe požarne varnosti.
3. Na določenih odsekih bo potrebno javni vodovod ustrezno dimenzijsko povečati.

#### Projektni pogoji za javno vodovodno omrežje (49b. člen Zakona o graditvi objektov (Ur. list RS, št. 102/2004 – urad. preč. besedilo in Ur. list RS št. 126/2007, 108/2009, 57/2012):

1. Projektant si mora pridobiti in upoštevati vse razpoložljive podatke o obstoječem vodovodnem omrežju ter določbe Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper, (Ur. list RS, št. 16/2013- v nadaljevanju TP RVK).
2. Sekundarno javno vodovodno omrežje je potrebno zasnovati tako da bo možna izvedba priključkov skladno z določili TP RVK in bodo odjemna mesta (vodometri jaški) locirani na parcelah predvidenega posega.
3. Podrobnejši pogoji, glede javnega vodovodnega omrežja bo podana v fazi izdelave PGD dokumentacije.
4. Trase vodovodnih objektov in naprav morajo potekati v javnih površinah.
5. Dimenzioniranje razdelilnega vodovodnega omrežja, znotraj obravnavanega območja se izvede z zankanjem ob upoštevanju podatkov predvidene konične porabe vode in zahtev požarne varnosti objektov.

6. Izvedba nadzemnih hidrantov na javnem vodovodnem omrežju kot slepi kraki je nedopustno.
7. Detajlno morajo biti obdelana vsa križanja in zaščito vodovoda z drugimi komunalnimi napravami.
8. Kompletno projektno dokumentacijo vodovodnih naprav in zbirno karto vseh obstoječih in predvidenih komunalnih naprav dostaviti na Rižanski vodovod Koper v pregled in potrditev.

**Projektni pogoji za umestitev objektov v prostor** (49b. člen Zakona o graditvi objektov (*Ur. list RS, št. 102/2004 – urad. preč. besedilo in Ur. list RS št. 126/2007, 108/2009, 57/2012*):

1. Hortikulturene ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega koridorja jih ni dovoljeno zasadi.
2. Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati, tako obstoječe kot predvidene vodovodne naprave.
3. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
4. Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.
5. Križanja vodovoda z komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili TP Rižanskega vodovoda Koper.

**Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje** (49b. člen Zakona o graditvi objektov (*Ur. list RS, št. 102/2004 – urad. preč. besedilo in Ur. list RS št. 126/2007, 108/2009, 57/2012*):

1. Vodna oskrba in požarno varnost območja ZN se zagotavlja iz vodohrana RZ Vinjole, 2000 m<sup>3</sup>, na koti 69.15 m.n.m.
2. Odjemno mesto oz. vodomerni jašek mora biti lociran na parceli gradnje tako, da je dostopen iz javne površine.
3. Dimenzioniranje priključka se določi na podlagi predvidenih zahtev vodo oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.
4. Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektno dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.
5. Priključevanje novih objektov oz. samostojnih poslovno enot znotraj objekta je možno ob upoštevanju zahtev dobavitelja in Uredbe o oskrbi s pitno vodo preko samostojnih odjemnih mest za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto.
6. Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na javno vodovodno omrežje bo Rižanski vodovod potrdil pri izdaji Soglasja k projektnim rešitvam.

#### Splošne določbe

1. Smernice je potrebno upoštevati pri nadaljnji pripravi dokumentacije za sprejem odloka.

Vodja tehnične službe  
Korado Pucer

Vodja sektorja pogon  
Darij Krizman

Rižanski vodovod Koper  
Ljubljana, 10000  
Slovenski vodovod Koper d.o.o. s.r.l.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**  
UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE  
Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

Prejeto:	26. 05. 2015	DM
Šifra zadeve:		Pril:
		T: 01 471 33 22
		F: 01 431 81 17
		E: gp.dgZR@urszr.si
		www.sos112.si

REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**  
UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Podpisnik: Darko But  
Izdajatelj: sigov-ca  
Številka certifikata: 3A5E1005  
Potek veljavnosti: 01.02.2016  
Čas podpisa: 22.05.2015 07:55



Številka: 350-25/2014-5 - DGZR  
Datum: 22.05.2015

Na podlagi vloge Občine Piran, Tartinijev trg 2, Piran (v nadaljevanju vlagatelj) št. 3505-6/2013 z dne 12. 5. 2015, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 109/12) in na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) naslednje

#### MNENJE

#### k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta Marička

Vlagatelj je z vlogo št. 3505-6/2013 z dne 12. 5. 2015, ki smo jo prejeli 14. 5. 2015 in dopolnitvijo vloge prejeto 19. 5. 2015 po elektronski pošti, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom, da mu v zakonitem roku poda mnenje k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta Marička. Vlagatelj je hkrati z vlogo dostavil CD s predlogom občinskega podrobnega prostorskega načrta (tekstualni in grafični del).

Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje je smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta Marička podalo skladno z zakonodajo. Vlagatelj je bil 18. 5. 2015 pozvan, da gradivo dopolni.

Vlagatelj je pri pripravi predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta Marička upošteval dane smernice in veljavno zakonodajo, zato Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje k predlogu, prejetemu 18. 5. 2015 po elektronski pošti, izdaja **pozitivno mnenje**.

Pripravila:  
Irena Zupančič  
višja svetovalka III



Darko But  
sekretar  
generalni direktor

Poslano:  
- Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran.





REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO**

DIREKTORAT ZA INFRASTRUKTURO

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00  
 F: 01 478 81 39  
 E: gp.mzip@gov.si  
 www.mzip.gov.si



**OBČINA PIRAN**

Tartinijev trg 2  
 6330 Piran



OBČINA PIRAN  
 COMUNE DI PIRANO

Številka: 350-29/2014/6-00721215  
 Datum: 9.6.2015

Prejeto: 16. 06. 2015	DM.:
Šifra zadeve:	Pril.:
	Vred.:

Zadeva: **Občinski podrobni prostorski načrt Marička - MNENJE K PREDLOGU S  
 PODROČJA DRŽAVNE CESTNE INFRASTRUKTURE, RAZEN  
 AVTOCEST**

Ministrstvo za infrastrukturo kot nosilec urejanja prostora na področju državne cestne infrastrukture, razen za avtoceste v smislu 21. člena Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012), za katere na podlagi 23. člena istega zakona mnenje izdaja Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, d.d., izdaja na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 108/09) v povezavi s prvim odstavkom 55. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10) na vlogo Občine Piran

**M N E N J E**

**Predlog Občinskega podrobnega prostorskega načrta Marička je usklajen s smernicami Ministrstva za infrastrukturo na področju državne cestne infrastrukture, razen avtocest.**

Obrazložitev:

Na podlagi strokovnega mnenja upravljavca državnih cest Direkcije RS za infrastrukturo, št. 37167-260/2014/11 (1505) z dne 22.05.2015 je ugotovljeno, da predlog Občinskega podrobnega prostorskega načrta Marička upošteva smernice, ki so bile na osnutek prostorskega akta podane s strani nosilca urejanja prostora s področja državne cestne infrastrukture, razen avtocest.

S spoštovanjem,

Pripravil:  
 mag. Bogdan Pezdirc  
 sekretar



mag. Darja Kočjan  
 Generalna direktorica



Poslati:

- Naslovník, po pošti, s povratnico
- Direkcija RS za infrastrukturo, elektronsko
- zbirka dokumentarnega gradiva



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR**  
AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE  
Oddelek povodja Jadranskih rek z morjem

Pristaniška 12, 6000 Koper



Številka: 35001-242/2015-4  
Datum: 2. 7. 2015



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

Prejeto: 03. 07. 2015	DM.:
Šifra zadeve:	Pril.:
	Vred.:

T: 05 662 26 40  
F: 05 662 26 47  
E: gp.arso-kp@gov.si  
www.arso.gov.si

Agencija Republike Slovenije za okolje, Oddelek povodja jadranskih rek z morjem - Koper, izdaja na podlagi petega odstavka 8. člena Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 58/03, 45/04, 86/04 - ZVOP-1, 138/04, 52/05, 82/05, 17/06, 76/06, 132/06, 41/07, 64/08 - ZVis-F, 63/09, 69/10, 40/11, 98/11, 17/12, 23/12, 82/12, 109/12, 24/13, 36/13, 51/13 in 43/14), 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 57/12 in 109/12) in 61. člena Zakona o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 - ZGO-1, 2/04 - ZZdr1-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13 in 40/14), naslednje

**M N E N J E**  
**s področja upravljanja z vodami**  
**k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička«**

Pri pripravi predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička« so bile upoštevane smernice št. 35001-82/2014-2 z dne 5. 3. 2014 in dopolnitve, podane v postopku izdaje mnenja k obravnavanemu prostorskemu aktu, zato izdajamo **pozitivno mnenje**.

**Obrazložitev**

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, je z vlogo št. 3505-6/2013 z dne 12. 5. 2015 (prejeta dne 14. 5. 2015), pozvala naslovni organ k izdaji mnenja k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička«.

Vlogi je bilo na zgoščenki priloženo gradivo za mnenje, ki ga je izdelal Studio Mediterana d.o.o., Izola, pod št. 55/13. Naknadno je bil dostavljen geološko geotehnični elaborat »Stanovanjski objekti na območju OPPN »Marička« Parecag« (izdelal Geoeng&Co d. o. o., Ljubljana; št. 19/14; avgust 2014). Končna verzija obravnavanega odloka je bila po elektronski pošti prejeta dne 2. 7. 2015.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 57/12 in 109/12) v 61. členu določa, da nosilci urejanja prostora podajo mnenje k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta.



Zakon o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 - ZGO-1, 2/04 - ZZdrI-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13 in 40/14) v 6. točki 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim se ugotovi ali so bile podane smernice upoštewane.

**Naslovni organ je vlogo ter priloženo dokumentacijo proučil in podaja pozitivno mnenje k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička«.**

Pripravila:

Vlasta Jankovič, univ. dipl. inž. grad.  
podsekretarka

Zorka Sotlar, univ. dipl. biol.  
vodja sektorja



Vročiti:

- stranki: Občina Piran, Urad za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran – osebno
- v vednost: MOP, ARSO, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana



**Rižanski vodovod Koper**



**OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO**

Javno podjetje - Azienda pubblica  
**Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l.**  
6000 Koper, ul. 15. maja 13, p.p. 154  
tel.: 05 66 86 000, fax.: 05 66 86 120  
e-naslov: vodovod@rvk-jp.si, http://www.rvk-jp.si

Prejeto: 11. 06. 2015	DM.: e-naslov:
Šifra zadeve:	Pril.:
	Vred.:



Št. soglasja: **SO-15/191-1- KP/kp**  
Koper, dne: **08.06.2015**

Rižanski vodovod Koper, na podlagi 6. člena Odloka o preoblikovanju javnega podjetja Rižanski vodovod Koper p.o. v Javno podjetje Rižanski vodovod Koper, d.o.o. - s.r.l. (Uradne objave št. 24/98, Uradni list št. 41/2010) in 12. člena Odloka o oskrbi s pitno vodo (Uradne objave št. 33/02) na vlogo na vlogo Občine Piran, Urada za okolje in prostor, št. 3505-6/2013, prejeto dne 14.05.2015, **izdaja**

**Občini Piran**, Uradu za okolje in prostor, Tartinijev trg št. 2, Piran

## **MNENJE K PREDLOGU ODLOKA O »OPPN Marička«**

### **I. Uvodne ugotovitve**

1. OPPN določa, mejo območja urejanja, lego, potek, zmožljivost ter velikost objektov in naprav, pogoje za prometno in komunalno urejanje območja ter dinamiko izvajanja posegov.
2. Del območja je že pozidano stavbno zemljišče, delno pa nepozidano. Na zahodu je omejeno z magistralno cesto oz. Sečoveljskimi solinami, na jugu in severu s kmetijskimi površinami, na vzhodu pa s stanovanjsko pozidavo.
3. Gradivo za izdajo mnenja je izdelalo podjetje Studio mediterana d.o.o., Pittonijeva ulica 6, 6310 Izola, pod številko projekta 55/13 v aprilu 2015.
4. Rižanski vodovod Koper je dne 26.11.2014 za pripravo predloga Odloka izdal Smernice št. SO-14/057-KP/kp s pogoji in usmeritvami in jih je potrebno upoštevati v nadaljnjih fazah priprave projektne dokumentacije za gradnjo objektov in komunalne infrastrukture.

### **II. Mnenje**

1. Pri pregledu dostavljene dokumentacije, ugotavljamo, da so bile upoštevane zahteve, pogoji in usmeritve iz zgoraj citiranih smernic izdanih po 58. členu Zakona o prostorskem načrtovanju – v nadaljevanju ZPNačrt (neuradno prečiščeno besedilo, ZPNačrt-NPB5, št. 800-01/13-1/1 z dne 9.1.2013).
2. Skladno z 61. členom ZPNačrt-a se k predlogu Odloka, izdaja pozitivno mnenje.

### **III. Splošne določbe**

1. V vseh naslednjih fazah priprave dokumentacije in izvedbe del je potrebno upoštevati pogoje in usmeritve iz izdanih smernic.
2. V projektni dokumentaciji za gradnjo objektov je potrebno prikazati celovite ureditve območja s prikazom gabaritov, kompletne komunalne infrastrukture, zunanje ureditve, dovozi oz. dostopi ter podatki o predvideni porabi vode z rešitvami požarne varnosti in dimenzijo ter lokacijo priključkov.

Vodja tehnične službe  
Korado Pucer

Vodja sektorja pogon  
Darij Kržižman

**Rižanski vodovod Koper**  
Javno podjetje - Azienda pubblica  
Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l.

6



**Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o.**

**Arze 1b, 6330 Piran**

Tel.: 05/ 61750 00, Fax: 05/ 61750 15

[www.okoljepiran.si](http://www.okoljepiran.si), E-mail: [okolje.piran@siol.net](mailto:okolje.piran@siol.net)

Piran, 21.05.2015

Štev.: 338/01



**OBČINA PIRAN**  
**COMUNE DI PIRANO**



Prejeto:	26. 05. 2015	DM..
Šifra zadeve:		Prih
		vrsta

**OBČINA PIRAN**  
Urad za okolje in prostor  
Tartinijev trg 2  
6330 PIRAN

**ZADEVA:** mnenje k občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »Marička«  
**NAROČNIK:** Občina Piran  
**OBJEKT (PODROČJE):** Parecag  
**KATASTRSKA OBČINA:** Sečovlje

Na vašo vlogo št. 3505-6/2013 z dne 14.05.2015 za izdajo mnenja k OPPN »Marička«, vam na osnovi predložene dokumentacije, ki jo je izdelalo podjetje Studio Mediterana d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola in določil Odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. Objave št.11/2010) ter določb Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki (Ur. Objave št. 5/2012)

izdajamo pozitivno

### **MNENJE K OPPN »MARIČKA«, ŠT.: 02/2015**

Po pregledu predložene dokumentacije, ugotavljamo, da so upoštevane naše smernice in pogoji k pripravi OPPN »Marička«, št. 01/2014 z dne 16.05.2014.

Referent za kataster:

Ernest Brožič

Direktor družbe:

Alen Radojkovič  
JAVNO PODJETJE  
AZIENDA PUBBLICA  
**OKOLJE**  
PIRAN d.o.o.  
PIRANO s.r.l. ①





Elektro Primorska  
podjetje za distribucijo električne energije, d.d.



**ELEKTRO PRIMORSKA, d.d., DE Koper, Ulica 15.maja 15, 6000 Koper** za SODO - sistemski operater distribucijskega omrežja z električno energijo in na osnovi 465. člena Energetskega zakona (EZ-1, Ur.l. RS, št. 17/14), 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Ur. l. RS, št. 33/07) na podlagi vloge št. **3505-6/2013** z dne **14.05.2015** izdaja



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

OBČINA PIRAN - URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR  
TARTINIJEV TRG 2

6330 PIRAN - PIRANO

Prejeto: <b>18-05-2015</b>	DM.:
Šifra zadeve:	Prii.:
	Vred.:

**POZITIVNO MNENJE št. 1564**

Naročnik: OBČINA PIRAN - URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR, TARTINIJEV TRG 2, 6330 PIRAN - PIRANO

K dokumentaciji: Mnenje k OPPN Marička

Do sedaj izdani dokumenti:

1. smernice št. 1492

Vložnik je dne **14.05.2015** zaprosil za izdajo mnenja k dokumentaciji **Mnenje k OPPN Marička**, za katerega so bile izdane smernice št. **1492**. V priloženi dokumentaciji **Mnenje k OPPN Marička** so smernice v celoti upoštevane.

Koper, 15.05.2015  
IZH-15/03153

Pripravil/-a:  
BRANKO DEBERNARDI univ. dipl. inž. el.

Odgovorna oseba:  
Maršič Džago, univ.dipl.inž.el.

**ELEKTRO PRIMORSKA,**  
PODJETJE ZA DISTRIBUCIJO  
ELEKTRIČNE ENERGIJE d.d.  
NOVA GORICA, Erjavčeva 22  
- 55 -

V vednost: - OBČINA PIRAN - URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR, TARTINIJEV TRG 2,  
6330 PIRAN - PIRANO  
- Direktor DE Koper  
- Vodja oddelka RG Koper  
- Arhiv



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00  
F: 01 369 59 01  
E: gp.mk@gov.si  
www.mk.gov.si



Občina Piran  
Občinska uprava  
Urad za okolje in prostor  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

Prejeto: 04. 06. 2015	DM.:
Šifra zadeve:	Pril.:
	Vred.:

Številka: 35012-20/2014/10  
Datum: 2. 6. 2015

Na podlagi vloge Občine Piran, Občinske uprave, Urada za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran (v nadaljevanju: Občina Piran) daje Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 79. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/2008, 123/08, 8/2011, 90/2012, 111/2013; v nadaljevanju: ZVKD-1) in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju in njegovih sprememb (Uradni list RS, št. 33/2007, 108/2009, 57/2012, 109/12, 111/13; v nadaljevanju: ZPNačrt) naslednje

**MNENJE K PREDLOGU  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
»MARIČKA«**

**1. Podatki o vlogi**

Občina Piran je z vlogo št. 3505-6/2013 z dne 12. 5. 2015, prejeto dne 14. 5. 2015 pozvala Ministrstvo, da na podlagi 61. člena ZPNačrt izda mnenje k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička«.

Vlogi je bil priložen predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta "Marička" (izdelal STUDIO MEDITERANA d.o.o., št. projekta 55/13, Izola, april 2014).

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran, Trg bratstva 1, 6330 Piran (v nadaljevanju: Zavod) je na podlagi 84. člena ZVKD-1 pripravil gradivo za mnenje (dopis št. 350-5/2014/8 z dne 22. 5. 2015).

**2. Podatki o smernicah**

K predmetnemu prostorskemu aktu je Ministrstvo izdalo smernice (št. 35012-20/2014/4 z dne 26. 2. 2014), s katerimi je bilo ugotovljeno, da obravnavano območje leži izven registriranih in

zavarovanih enot kulturne dediščine oziroma, da načrtovane spremembe akta ne zadevajo področja varstva kulturne dediščine.

### 3. Mnenje k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička«

Na podlagi prejetega predloga in gradiva za mnenje, ki ga je pripravil Zavod ugotavljamo, da so predlagane rešitve sprejemljive z vidika varstva kulturne dediščine. Ministrstvo zato k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička« izdaja **pozitivno mnenje**.

Lep pozdrav,

Pripravila:

Veronika Leskovšek  
sekretarka

*Veronika Leskovšek*



ddr. Verena Vidrih Perko  
v.d. generalne direktorice  
Direktorata za kulturno dediščino

*Verena Vidrih Perko*

Vročiti:

- naslovník - priporočeno
- ZVKDS OE Piran, [tajnistvo.pi@zvkd.s.si](mailto:tajnistvo.pi@zvkd.s.si) - elektronsko



**PETROL**


Petrol, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana  
Dunajska c. 50, 1527 Ljubljana  
tel.: 01 47 14 234  
www.petrol.si

**Datum :** 20.05.2015

**Številka :** PET/PIR – 34/2015



**Občina Piran**  
**Urad za okolje in prostor**  
**Tartinijev trg 2**  
**6330 Piran**

 **OBČINA PIRAN**  
**COMUNE DI PIRANO**

Prejeto:	21. 05. 2015	DM:
Šifra zadeve:		Pril:
		Vred.:

### **ZADEVA : Izdaja mnenja k Odloku OPPN Marička-osnutek**

Spoštovani,

na podlagi prejete vloge št.: 3505-06/2013 z dne 12.05.2015, vam izdajmo mneneje k odloku OPPN Marička-osnutek .

Hkrati vas obveščam, ker sem že dalj časa preseljen na drugo lokacijo vas pozivam , da nam v bodoče pošiljate vloge za izdajo smernic , mnenj itd. na naslov :

**Petrol d.d., enota Koper**  
**za g. Kukovec Borut**  
**Šamarska cesta 5**  
**6000 Koper**

Lep pozdrav



142

*Petrol, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana  
1527 Ljubljana, Dunajska cesta 50*

Pripravil tehnični sodelavec:  
Borut Kukovec  
tel.: 05/6300 - 793



**Številka: PET/PIR - 34/2015****Datum: 20.05.2015**

Družba Petrol d.d. izdaja, na podlagi Zakona o urejanju prostora ZUreP-1 (Ur.list RS št. 110/02, št. 8/03 pop. ), Zakona o graditvi objektov ZGO-1 (Ur.list RS št. 110/02), Zakona o splošnem upravnem postopku ZUP-UPB2 ( Ur.list RS št.24/06 UPB2, št.126/07, št.65/08), Energetskega zakona EZ-1 (Ur.list RS št.17/2014), Odloka o ugotovitvi, katere sestavine zazidalnih načrtov, ureditvenih načrtov, lokacijskih načrtov in prostorskih ureditvenih pogojev so v nasprotju s sprejetimi spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran v letu 1999 ( Ur.objave Pn št.19/99 ), Odlok o dejavnosti systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dejavnosti distribucije toplote na območju občine Piran (Ur. objave Pn, št. 29/2008), Pogojev za dobavo in odjem plina iz plinovodnega omrežja ( Ur objave Pn št. 35/98 ) in prejete vloge št.: 3505-6/2013 z dne : 12.05.2015 posredovane nam s strani Urada za okolje in prostor, Občina Piran :

### **Mnenje za OPPN Marička - osnutek**

1. Tako kot že zapisano v smernicah z dne: 11.2.2014, št.: PET/PIR – 06/2014, na predvidenem ureditvenem območju za OPPN Marička, kakor to izhaja iz priložene elektronske dokumentacije OPPN Marička – osnutek, št. projekta : 55/13, maj 2015 , **NISO** na tem področju predvidene plinovodne ne toplovodne instalacije.
2. V primeru, da bi se v prihodnosti predvidela izgradnja plinovodnega ali toplovodnega omrežja se bodo lahko izgrajeni objekti, po izvedbi omrežja priključili nanj.
3. Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. Pri izvedbi strojnih plinskih inštalacij je potrebno obvezno upoštevati prehod na zemeljski plin (delavni tlaki do 3 bar).
4. Za morebitne drugačne rešitve je potrebno pridobiti novo mnenje in pogoje oz. ustrezno soglasje.

## OBRAZLOŽITEV

Na osnovi prejete vloge št.: 3505-6/2013 z dne 12.05.2015 posredovane s strani pripravljavca OPPN Občine PIRAN, izvajalec osnutka OPPN je STUDIO MEDITERANA D.O.O., Pittonijeva 6, 6310 Izola in priložene dokumentacije št. projekta : 55/13 (projekt v elektronski obliki OPPN Marička – osnutek) z dne maj 2015 , je bilo ugotovljeno, da na območju obravnave niso predvidene plinovodne ne toplovodne inštalacije za rešitve oskrbe z energijo, kar izhaja tudi iz projektne dokumentacije PLINIFIKACIJA OBČINE PIRAN, IDEJNI PROJEKT št. B 061/2 (Maj 1998), ki ga je izdelalo podjetje IBE d.d., Ljubljana ter iz novonastalih sprememb in dopolnitev k temu projektu.

Pri prehodu na zemeljski plin je predvidena predhodna vmesna faza OMP (mešanica UNP/zrak). V primeru izgradnje plinovoda bo na obravnavani lokaciji plin v omrežju: utekočinjeni naftni plin - UNP, tlak v omrežju do objekta 350 mbar.

Predlagamo, da se v Odlok OPPN Marička vnese možnost izgradnje plinovodnega omrežja za zemeljski plin na način kod je to zakazano pod točko 2 in 3, čeprav ta ni predviden po IDEJNIEM PROJEKT št. B 061/2 (Maj 1998).

### Pravni pouk :

Zoper izdano mnenej je dovoljena pritožba na nadzorni svet družbe Petrol d.d. v roku 15 dni od prejema teh smernic. Pritožba se vloži pisno na sedežu družbe Petrol d.d., Dunajska cesta 50, 1527 Petrol.

### Poslano:

1. Občina Piran, Urad za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran
2. Arhiv - tu

Postopek vodil po pooblastilu št: S – D – 146 :  
Borut Kukovec



142

Petrol, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana  
1527 Ljubljana, Dunajska cesta 50



## PRILOGA 5: Obrazložitev in utemeljitev

### UREDITVENO OBMOČJE

Del območja je že pozidano stavbno zemljišče, delno pa nepozidano. Na zahodu je omejeno z magistralno cesto oz. Sečoveljskimi solinami, na jugu in severu s kmetijskimi površinami, na vzhodu pa s stanovanjsko pozidavo.

### OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV

Obravnavano območje se nahaja ob magistralni cesti proti Sečovljam. V naravi predstavlja delno pozidano območje z gostilno in posameznimi stanovanjskimi objekti ter osmimi nepozidanimi parcelami. Na zahodu je omejeno z magistralno cesto oz. Sečoveljskimi solinami, na jugu in severu s kmetijskimi površinami, na vzhodu pa s stanovanjsko pozidavo. Površina območja znaša cca 15.500 m<sup>2</sup>.

Po planskih aktih občine Piran je območje namenjeno za centralne dejavnosti. Prostorski izvedbeni akt, ki trenutno velja v navedenem območju, je Odlok o Prostorskih ureditvenih pogojih za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar - Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan - Vinjole - Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) PUP za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar - Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan - Vinjole - Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) v nadaljevanju: PUP.

Namen izdelave akta je individualna stanovanjska zazidava (eno do dvostanovanjske hiše). Na območju se nahajajo pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, katerih lastniki bi želeli graditi dopolnilne stanovanjske objekte oz. dograjevati obstoječe. Variantne rešitve bodo objekte skušale umestiti v prostor na najustreznejši način; z namenom ohranjanja kulturne krajine, vedut in zazelenitve, vse s ciljem izboljšanja kakovosti prostora. OPPN opredeljuje tudi merila in pogoje za dograjevanje, dopolnjevanje in spremembe obstoječe zazidave v območju OPPN.

OPPN bo uredil status zemljišč v območju, ki so sicer stavbna in delno že pozidana s stanovanjskimi in gostinskimi objekti. Vendar je potrebno sprejeti prostorski izvedbeni akt, v katerem bi se preciziralo merila in pogoje za umestitev objektov v prostor in celotno območje uredilo v smiselno celoto.

### OBRAZLOŽITEV POSAMEZNIH PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

Odlok OPPN Marička je sestavljen po poglavjih in sicer:

1. splošne določbe,
2. prostorsko izvedbeni pogoji:
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov,
  - pogoji za krajinsko oblikovanje,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije,
  - prostorsko izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobrega,
  - prostorsko izvedbeni pogoji za varstvo in ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb,
3. drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov,
4. obveznosti investitorja in izvajalca,
5. tolerance,
6. prehodne in končne določbe

## SPLOŠNE DOLOČBE

V poglavju splošne določbe so je opisana vsebina in sestavine OPPN ter meja območja. Meja območja je prikazana v grafičnih prilogah. Območje je razdeljeno na dve enoti urejanja in sicer Eu-1 obsega obstoječo pozidavo v območju in Eu-2 novo predvideno pozidavo na vzhodni strani območja. Meje posameznih Eu so prikazane v grafičnem delu.

## PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI:

### **Prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor**

V tem poglavju so določeni dovoljeni objekti glede na namen in vrste gradenj in sicer:

Vrste objektov glede na namen:

morajo biti v skladu z namensko rabo prostora, kakor to določajo spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur.obj. 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); Uredba (Ur. list št. 76/07, 76/08,73/06).

Za območja stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja, turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti) so dopustne naslednje vrste objektov:

- enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, tri- in večstanovanjske stavbe z največ tremi stanovanji, kmetije;
- stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo,
- nestanovanjske stavbe, kot so gostinske stavbe, upravni objekti, objekti za kulturo in razvedrilo, objekti za šport, objekti za kmetijske namene, objekti za opravljanje verskih obredov;
- vsi objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, ki so namenjeni oskrbi objektov na obstoječih stavbnih zemljiščih;
- gradbeno-inženirski objekti, kot so podporni in razmejitveni zidovi, ograje.

Na območju Eu-2 so stavbe lahko eno ali dvostanovanjske; A-1 je lahko stanovanjski dvojček v katerih se nahaja eno stanovanje v vsaki enoti;

Vrste gradenj:

Če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju OPPN dopustne naslednje vrste gradenj in drugih posegov prostor:

- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- vzdrževanje objektov (redna, investicijska in v javno korist)
- gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v splošni rabi,
- dozidave, nadzidave,
- rekonstrukcije,
- odstranitve objektov,
- sprememba namembnosti objektov skladno z ostalimi določili,
- ureditev odprtih zunanjih površin.

Vrste dejavnosti:

Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo površin, ki je določena v prostorskih sestavinah planskih dokumentov občine in niso v nasprotju z obstoječimi urbanimi funkcijami.

### **Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov**

#### Eu-1 območje obstoječe pozidave

- Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča od katerega bo odmik manjši od 3,0m in v kolikor je zagotovljena požarna varnost.
- Gradbeno inženirski objekti, razen kompleksni industrijski objekti iz skupine CC-SI s številko 230 za katere veljajo določila za odmike kot za stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča pa tudi na parcelni meji.
- Kadar se projektira gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki bo od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljen manj kot 3,0m mora biti grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel, na katerih objekt stoji oziroma na katerih bo potekala nameravana gradnja izdelan na geodetskem načrtu, ki ima prikazane urejene meje v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006, 65/2007).
- Preveritev, ali so izpolnjene zahteve glede odmika od sosednjih zemljišč, se opravi tako, da se kot odmik šteje najkrajša razdalja med najbolj izpostavljeno točko objekta, ne glede ali je ta nad ali pod zemeljsko površino, ki se najbolj približa parcelni meji sosednjega zemljišča, in parcelno mejo.
- Kadar pristojni upravni organ za gradbene zadeve povabi stranke, da se seznanijo z nameravano gradnjo in da se o njej izrečejo na obravnavi, kakor to predpisuje 1. odstavek, 63. člena ZGO-1 se šteje, da je pisno soglasje po 1. odstavku tega člena dano, če se stranka, ki je obenem tudi lastnik ali solastnik sosednjega zemljišča, ne udeleži ustne obravnave in svojega izostanka ne opraviči. Domneva ne velja za primere iz 2. odstavka tega člena.
- Ne glede na določbo 1. odstavka tega člena, se v primeru odstranitve obstoječe stavbe ali

rekonstrukcije, ki je zgrajena legalno in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi stavbe, lahko odmiki tudi manjši in brez soglasja lastnikov mejnih zemljišč.

#### Eu-2 območje nove pozidave

Lega objektov je določena v grafičnem delu OPPN,

Možna so odstopanja od določene lege objekta v grafičnem delu OPPN, določeni so minimalni odmiki od katastrskih parcel ob robu meje območja OPPN, ki ne smejo biti manjši, lahko pa so večji. V kolikor so v grafičnem delu OPPN prikazani minimalni odmiki, ki so manjši od 3,0m si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.

Minimalni odmiki od katastrskih parcel ob robu meje območja Eu-2 OPPN so pri posameznih objektih:

- A-1: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 995/5 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;
- B-1: minimalni odmik od katastrske parcele številka 994/17 k.o. Sečovlje znaša 2,00m pri nadkitem parkirišču in enostavnih ter nezahtevnih objektih, razen podporni zidovi in ograje, ter 3,00m za stavbo;
- B-3: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 998/5 k.o. Sečovlje znaša 2,00m;
- C-1: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 994/12 k.o. Sečovlje znaša 2,50m in od parcele številka 5457/2 k.o. Sečovlje 5,00m;
- C-2: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 993/4 in 991 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;
- C-3: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 994/13 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;

Za odmike, od sosednjih zemljiških parcel, ki so s tem odlokom določeni manj kot 3,0m, si mora investitor v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljiških parcel.

Minimalni odmiki, od sosednjih zemljiških parcel znotraj Eu-2 so, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. Za manjše odmike od prikazanih v grafičnem delu OPPN si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

### **Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov**

#### Eu-1 območje obstoječe pozidave

Velikost stanovanjskih stavb

- Višinski gabarit stanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe. Etažnost ni predpisana. Dovoljena je gradnja v medetažnih zamikih.
- Stanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stanovanjske stavbe vkopan v celoti z vseh strani.
- Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400m<sup>2</sup>. Bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m<sup>2</sup>.
- Določbe iz 1., 2. in 3. odstavka tega člena ne veljajo v primeru odstranitve obstoječe stanovanjske stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stanovanjske stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi stanovanjske stavbe.
- Pri dozidavah in nadzidavah je potrebno pri presoji skladnosti projekta s prostorskim

aktom upoštevati celotno stanovanjsko stavbo, ki vključuje obstoječo stanovanjsko stavbo skupaj z dozidanim oziroma nadzidanim delom.

- Stanovanjska stavba ima lahko največ tri stanovanjske enote.
- Ne glede na določbo šestega odstavka tega člena, je pri rekonstrukciji obstoječe večstanovanjske stavbe dovoljeno ohraniti obstoječe število stanovanjskih enot, ni pa ga dovoljeno povečati preko določil šestega odstavka tega člena..

#### Velikost nestanovanjskih stavb

- Višinski gabarit nestanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe. Etažnost ni predpisana. Dovoljena je gradnja v medetažnih zamikih.
- Nestanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stavbe vkopan v celoti z vseh strani. Uvozna rampa (klančina) in stopnišče ob stavbi se ne štejeta za del objekta. Popolnoma vkopani del je lahko globok največ 3,0m do temeljne plošče.
- Bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 500m<sup>2</sup>. Pri gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 400m<sup>2</sup>.

#### Velikosti gradbeno inženirskih objektov

- V kolikor s tem odlokom ni prepisano drugače, je velikost gradbeno inženirskih objektov odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.
- Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,00m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid plus 50 cm (npr. 40 cm + 50 cm). V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.
- Na območjih namenjenih stanovanjem ali turizmu je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m<sup>2</sup>. Bazeni mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.
- Dovoljena je kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,00 m pri čemer je zidani del maksimalne višine 0,5m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo. Zid ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.
- Višina ograje je lahko največ 2,2m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

#### Eu-2 območje nove pozidave

- Tlorisna velikost stavb je določena tudi v grafičnem delu OPPN. Maksimalna tlorisna velikost posameznih stavb je:
  - Stavba z oznako A-1: 14,00m x 12,50m,
  - Stavba z oznako B-1: 12,20m x 7,60m, gabarit nadkritega delno vkopanega parkirišča znaša 5,75m x 6,10m,
  - Stavba z oznako B-2: 11,00m x 7,60m, gabarit nadkritega delno vkopanega parkirišča znaša 11,50m x 5,90m,
  - Stavba z oznako B-3: 16,40m x 7,60m,
  - Stavbe z oznako C-1, C-2 in C-3: 13,20m x 8,00m,
- Maksimalni višinski gabarit vseh stavb, merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do spodnje kote venca, je 6,20m. Etažnost je P+1. Razen stavba C-3, kjer je kletna etaža, ki je namenjena izključno parkiranju z zahodne strani odprta iz ostalih treh strani pa popolnoma vkopana, višina stavbe C-3 na zahodni strani tako znaša maksimalno 8,90m



na ostalih treh straneh pa maksimalno 6,20m oziroma manj tako da se stavba prilagodi obstoječemu terenu.

- Možna je gradnja dodatnih popolnoma vkopanih kletnih etaž.
- Absolutne kote pritličij posameznih stavb so:
  - A-1: KP=14,00nmn
  - B-1: KP=17,50mnm
  - B-2: KP=19,50mnm
  - B-3: KP=21,50mnm
  - C-1: KP=5,00mnm
  - C-2: KP=12,00mnm
  - C-3: KP=15,00mnm; KK(parkirišče)=12,30mnm
- Možna so odstopanja od absolutnih višinskih kot določenih v tem členu za +-0,20m.

#### Velikosti gradbeno inženirskih objektov

- Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,00m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid plus 30 cm (npr. 40 cm + 30 cm). V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.
- Na območju je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m<sup>2</sup>. Bazen mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.
- Dovoljena je kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,00 m pri čemer je zidani del maksimalne višine 0,5m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo. Zid ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.
- Višina ograje je lahko največ 2,2m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

#### Prostorsko izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

##### oblikovanje stavb

- Strehe, so dvo ali več kapnice naklona od 18-21 stopinj, krite s korci. Drugačna vrsta kritine ni dovoljena, razen pri ravnih strehah.
- Smer glavnega slemena strehe poteka vzporedno z daljšo stranico stavbe.
- Pri dozidavah in nadzidavah obstoječih stavb se morajo dozidani in nadzidani deli stavbe oblikovati skladno z osnovno stavbo.
- Dovoljene je tudi gradnja ravnih streh. Kota venca se v primeru ravne strehe šteje kot kota zgornjega roba zadnje nosilne plošče.
- Dovoljene so naslednje barve fasad, ostale so prepovedane: odtenki izpeljanke barv gradiv – opečno rdeče, »rosa antico«, opečno rumene, olivno zelena - zeleni odtenek sive (barva betona), peščene (izpeljanke barve kamna).

##### Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov

- V kolikor s tem odlokom ni prepisano drugače, je oblikovanje gradbeno inženirskih objektov odvisno od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljeno na standardih ali pravilih stroke.
- Podporni zid ali škarpa mora biti zidana v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suhe tehnike; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca. V kolikor je načrtovana izvedba podpornega zidu ali škarpe v armirano betonski konstrukciji mora biti obložena z naravnim kamnom lokalnega izvora ali ozelenjena.

## **Prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije**

### Eu-1 območje obstoječe pozidave

- Parcela namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.
- Velikost parcele, namenjene gradnji za stanovanjske stavbe in gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev je najmanj 600m<sup>2</sup>.
- Parcela namenjena gradnji stanovanjske stavbe je lahko ne glede na določbo 2. odstavka tega člena tudi manjša vendar ne manjša od 500m<sup>2</sup>. Za parcele namenjenih gradnji manjših od 600m<sup>2</sup> veljajo naslednja dodatna določila:
  - v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
  - stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
  - razmerje med bruto tlorisno površino vseh etaž stavbe in parcelo, namenjeno gradnji, je lahko največ 0,5.
- Določba 2. in 3. odstavka tega člena ne zavezuje v primeru rekonstrukcije obstoječe stavbe ter v primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih. Velikost parcele namenjene gradnji lahko ostane nespremenjena, ne sme pa se zmanjšati.

### Eu-2 območje nove pozidave

- Parcela, namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.
- Parcele namenjene gradnji, za posamezne stavbe, so prikazane v grafičnem delu OPPN, možna so manjša odstopanja od grafičnega dela vendar faktor pozidanosti (z osnovnim in pomožnimi objekti) ne sme presegati 30% parcele (FZ = 0,3).

## **Prostorsko izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobrega**

V poglavju so določeni pogoji za gradnjo javne komunalne infrastrukture in pogoje za priključevanje objektov na javno komunalno infrastrukturo.

## **Prostorsko izvedbeni pogoji za varstvo in ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb**

V poglavju so določeni pogoji glede varstva in ohranjanja kulturne in naravne dediščine. V območju se ne nahaja nobena kulturna ali naravna dediščina. Ter pogoji za varstvo okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb.

## Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov

### Pogoji za gradnjo in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov

Splošna določila:

- Nezahtevni in enostavni objekti se ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte komunalne infrastrukture.
- Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti.
- Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij.
- Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni na parcelah namenjenih gradnji osnovnih objektov in morajo skupaj z le-timi tvoriti zaključeno celoto.

Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih parcel:

- Za objekte višje od 1,5m (višina merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in podporne zidove) je minimalni odmik od sosednjih parcel 3,0m. Za manjši odmik od sosednjih parcel, vendar ne manjši od polovice višine objekta, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel do katerih je odmik manjši od 3,0m, v kolikor ni v grafičnem delu OPPN določeno drugače.
- Za ostale objekte in ograje je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča.
- Za gradnjo podpornih zidov, ograj in škarp na parcelni meji je potrebno pridobiti soglasje lastnikov parcel, brez soglasja pa so lahko postavljene do meje parcele.
- V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektih ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

- upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju objektov in njihovih proporcev,
- objekti se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- strehe so eno ali dvo kapne z naklonom 18-22 stopinj, v primeru, da je objekt delno vkopan je lahko streha ravna pohodna ali zazelenjena,
- strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika,
- kritina strehe v naklonu so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
- pri gradnji naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, uporabljajo naj se naravni materiali,
- v kolikor so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo.

## PRILOGA 6: Povzetek za javnost

### UREDITVENO OBMOČJE

Del območja je že pozidano stavbno zemljišče, delno pa nepozidano. Na zahodu je omejeno z magistralno cesto oz. Sečoveljskimi solinami, na jugu in severu s kmetijskimi površinami, na vzhodu pa s stanovanjsko pozidavo.

### OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV

Obravnavano območje se nahaja ob magistralni cesti proti Sečovljam. V naravi predstavlja delno pozidano območje z gostilno in posameznimi stanovanjskimi objekti ter osmimi nepozidanimi parcelami. Na zahodu je omejeno z magistralno cesto oz. Sečoveljskimi solinami, na jugu in severu s kmetijskimi površinami, na vzhodu pa s stanovanjsko pozidavo. Površina območja znaša cca 15.500 m<sup>2</sup>.

Po planskih aktih občine Piran je območje namenjeno za centralne dejavnosti. Prostorski izvedbeni akt, ki trenutno velja v navedenem območju, je Odlok o Prostorskih ureditvenih pogojih za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar - Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan - Vinjole - Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) PUP za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar - Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan - Vinjole - Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) v nadaljevanju: PUP.

Namen izdelave akta je individualna stanovanjska zazidava (eno do dvostanovanjske hiše). Na območju se nahajajo pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, katerih lastniki bi želeli graditi dopolnilne stanovanjske objekte oz. dograjevati obstoječe. Variantne rešitve bodo objekte skušale umestiti v prostor na najustreznejši način; z namenom ohranjanja kulturne krajine, vedut in zazelenitve, vse s ciljem izboljšanja kakovosti prostora. OPPN opredeljuje tudi merila in pogoje za dograjevanje, dopolnjevanje in spremembe obstoječe zazidave v območju OPPN.

OPPN bo uredil status zemljišč v območju, ki so sicer stavbna in delno že pozidana s stanovanjskimi in gostinskimi objekti. Vendar je potrebno sprejeti prostorski izvedbeni akt, v katerem bi se preciziralo merila in pogoje za umestitev objektov v prostor in celotno območje uredilo v smiselno celoto.

### OBRAZLOŽITEV POSAMEZNIH PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

Odlok OPPN Marička je sestavljen po poglavjih in sicer:

1. splošne določbe,
2. prostorsko izvedbeni pogoji:

- prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov,
  - pogoji za krajinsko oblikovanje,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije,
  - prostorsko izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobrega,
  - prostorsko izvedbeni pogoji za varstvo in ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb,
3. drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov,
  4. obveznosti investitorja in izvajalca,
  5. tolerance,
  6. prehodne in končne določbe

### SPLOŠNE DOLOČBE

V poglavju splošne določbe so je opisana vsebina in sestavine OPPN ter meja območja. Meja območja je prikazana v grafičnih prilogah. Območje je razdeljeno na dve enoti urejanja in sicer Eu-1 obsega obstoječo pozidavo v območju in Eu-2 novo predvideno pozidavo na vzhodni strani območja. Meje posameznih Eu so prikazane v grafičnem delu.

### PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI:

#### **Prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor**

V tem poglavju so določeni dovoljeni objekti glede na namen in vrste gradenj in sicer:

Vrste objektov glede na namen:

morajo biti v skladu z namensko rabo prostora, kakor to določajo spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur.obj. 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); Uredba (Ur. list št. 76/07, 76/08,73/06).

Za območja stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja, turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti) so dopustne naslednje vrste objektov:

- enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, tri- in večstanovanjske stavbe z največ tremi stanovanji, kmetije;
- stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo,
- nestanovanjske stavbe, kot so gostinske stavbe, upravni objekti, objekti za kulturo in razvedrilo, objekti za šport, objekti za kmetijske namene, objekti za opravljanje verskih obredov;
- vsi objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, ki so namenjeni oskrbi objektov na obstoječih stavbnih zemljiščih;
- gradbeno-inženirski objekti, kot so podporni in razmejitveni zidovi, ograje.

Na območju Eu-2 so stavbe lahko eno ali dvostanovanjske; A-1 je lahko stanovanjski dvojček v katerih se nahaja eno stanovanje v vsaki enoti;

### Vrste gradenj:

Če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju OPPN dopustne naslednje vrste gradenj in drugih posegov prostor:

- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- vzdrževanje objektov (redna, investicijska in v javno korist)
- gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v splošni rabi,
- dozidave, nadzidave,
- rekonstrukcije,
- odstranitve objektov,
- sprememba namembnosti objektov skladno z ostalimi določili,
- ureditev odprtih zunanjih površin.

### Vrste dejavnosti:

Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo površin, ki je določena v prostorskih sestavinah planskih dokumentov občine in niso v nasprotju z obstoječimi urbanimi funkcijami.

## Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov

### Eu-1 območje obstoječe pozidave

- Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča od katerega bo odmik manjši od 3,0m in v kolikor je zagotovljena požarna varnost.
- Gradbeno inženirski objekti, razen kompleksni industrijski objekti iz skupine CC-SI s številko 230 za katere veljajo določila za odmike kot za stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča pa tudi na parcelni meji.
- Kadar se projektira gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki bo od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljen manj kot 3,0m mora biti grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel, na katerih objekt stoji oziroma na katerih bo potekala nameravana gradnja izdelan na geodetskem načrtu, ki ima prikazane urejene meje v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006, 65/2007).
- Preveritev, ali so izpolnjene zahteve glede odmika od sosednjih zemljišč, se opravi tako, da se kot odmik šteje najkrajša razdalja med najbolj izpostavljeno točko objekta, ne glede ali je ta nad ali pod zemeljsko površino, ki se najbolj približa parcelni meji sosednjega zemljišča, in parcelno mejo.
- Kadar pristojni upravni organ za gradbene zadeve povabi stranke, da se seznanijo z nameravano gradnjo in da se o njej izrečejo na obravnavi, kakor to predpisuje 1. odstavek, 63. člena ZGO-1 se šteje, da je pisno soglasje po 1. odstavku tega člena dano, če se stranka, ki je obenem tudi lastnik ali solastnik sosednjega zemljišča, ne udeleži ustne obravnave in svojega izostanka ne opraviči. Domneva ne velja za primere iz 2. odstavka tega člena.
- Ne glede na določbo 1. odstavka tega člena, se v primeru odstranitve obstoječe stavbe ali rekonstrukcije, ki je zgrajena legalno in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi stavbe, lahko odmiki tudi manjši in brez soglasja lastnikov mejnih zemljišč.

### Eu-2 območje nove pozidave

Lega objektov je določena v grafičnem delu OPPN,

Možna so odstopanja od določene lege objekta v grafičnem delu OPPN, določeni so minimalni odmiki od katastrskih parcel ob robu meje območja OPPN, ki ne smejo biti manjši, lahko pa so večji. V kolikor so v grafičnem delu OPPN prikazani minimalni odmiki, ki so manjši od 3,0m si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.

Minimalni odmiki od katastrskih parcel ob robu meje območja Eu-2 OPPN so pri posameznih objektih:

A-1: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 995/5 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;

B-1: minimalni odmik od katastrske parcele številka 994/17 k.o. Sečovlje znaša 2,00m pri nadkritem parkirišču in enostavnih ter nezahtevnih objektih, razen podporni zidovi in ograje, ter 3,00m za stavbo;

B-3: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 998/5 k.o. Sečovlje znaša 2,00m;

C-1: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 994/12 k.o. Sečovlje znaša 2,50m in od parcele številka 5457/2 k.o. Sečovlje 5,00m;

C-2: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 993/4 in 991 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;

C-3: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 994/13 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;

Za odmike, od sosednjih zemljiških parcel, ki so s tem odlokom določeni manj kot 3,0m, si mora investitor v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljiških parcel.

Minimalni odmiki, od sosednjih zemljiških parcel znotraj Eu-2 so, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. Za manjše odmike od prikazanih v grafičnem delu OPPN si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

### **Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov**

#### Eu-1 območje obstoječe pozidave

Velikost stanovanjskih stavb

- Višinski gabarit stanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe. Etažnost ni predpisana. Dovoljena je gradnja v medetažnih zamikih.
- Stanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stanovanjske stavbe vkopan v celoti z vseh strani.
- Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400m<sup>2</sup>. Bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m<sup>2</sup>.
- Določbe iz 1., 2. in 3. odstavka tega člena ne veljajo v primeru odstranitve obstoječe stanovanjske stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stanovanjske stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi stanovanjske stavbe.
- Pri dozidavah in nadzidavah je potrebno pri presoji skladnosti projekta s prostorskim aktom upoštevati celotno stanovanjsko stavbo, ki vključuje obstoječo stanovanjsko stavbo skupaj z dozidanim oziroma nadzidanim delom.
- Stanovanjska stavba ima lahko največ tri stanovanjske enote.
- Ne glede na določbo šestega odstavka tega člena, je pri rekonstrukciji obstoječe

večstanovanjske stavbe dovoljeno ohraniti obstoječe število stanovanjskih enot, ni pa ga dovoljeno povečati preko določil šestega odstavka tega člena..

#### Velikost nestanovanjskih stavb

- Višinski gabarit nestanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe. Etažnost ni predpisana. Dovoljena je gradnja v medetažnih zamikih.
- Nestanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stavbe vkopan v celoti z vseh strani. Uvozna rampa (klančina) in stopnišče ob stavbi se ne štejeta za del objekta. Popolnoma vkopani del je lahko globok največ 3,0m do temeljne plošče.
- Bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 500m<sup>2</sup>. Pri gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 400m<sup>2</sup>.

#### Velikosti gradbeno inženirskih objektov

- V kolikor s tem odlokom ni prepisano drugače, je velikost gradbeno inženirskih objektov odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.
- Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,00m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid plus 50 cm (npr. 40 cm + 50 cm). V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.
- Na območjih namenjenih stanovanjem ali turizmu je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m<sup>2</sup>. Bazeni mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.
- Dovoljena je kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,00 m pri čemer je zidani del maksimalne višine 0,5m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo. Zid ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.
- Višina ograje je lahko največ 2,2m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

#### Eu-2 območje nove pozidave

- Tlorisna velikost stavb je določena tudi v grafičnem delu OPPN. Maksimalna tlorisna velikost posameznih stavb je:
  - Stavba z oznako A-1: 14,00m x 12,50m,
  - Stavba z oznako B-1: 12,20m x 7,60m, gabarit nadkritega delno vkopanega parkirišča znaša 5,75m x 6,10m,
  - Stavba z oznako B-2: 11,00m x 7,60m, gabarit nadkritega delno vkopanega parkirišča znaša 11,50m x 5,90m, v nadkrite parkirišču so predvidena 4 parkirna mesta, dva za stavbo B-2 in 2 za stavbo B-3,
  - Stavba z oznako B-3: 16,40m x 7,60m, 2 parkirna mesta sta zagotovljena v nadkrite parkirišču ob stavbi B-2 iz prejšnje alineje tega odstavka,
  - Stavbe z oznako C-1, C-2 in C-3: 13,20m x 8,00m,
- Maksimalni višinski gabarit vseh stavb, merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do spodnje kote venca, je 6,20m. Etažnost je P+1. Razen stavba C-3, kjer je kletna etaža, ki je namenjena izključno parkiranju z zahodne strani odprta iz ostalih treh strani pa popolnoma vkopana, višina stavbe C-3 na zahodni strani tako znaša maksimalno 8,90m na ostalih treh straneh pa maksimalno 6,20m oziroma manj tako da se stavba prilagodi obstoječemu terenu.
- Možna je gradnja dodatnih popolnoma vkopanih kletnih etaž.



- Absolutne kote pritličij posameznih stavb so:
  - A-1: KP=14,00mnm
  - B-1: KP=17,50mnm
  - B-2: KP=19,50mnm
  - B-3: KP=21,50mnm
  - C-1: KP=5,00mnm
  - C-2: KP=12,00mnm
  - C-3: KP=15,00mnm; KK(parkirišče)=12,30mnm
- Možna so odstopanja od absolutnih višinskih kot določenih v tem členu za +/-0,20m.

#### Velikosti gradbeno inženirskih objektov

- Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,00m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid plus 30 cm (npr. 40 cm + 30 cm). V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.
- Na območju je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m<sup>2</sup>. Bazen mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.
- Dovoljena je kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,00 m pri čemer je zidani del maksimalne višine 0,5m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo. Zid ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.
- Višina ograje je lahko največ 2,2m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

#### Prostorsko izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

##### oblikovanje stavb

- Strehe, so dvo ali več kapnice naklona od 18-21 stopinj, krite s korci. Drugačna vrsta kritine ni dovoljena, razen pri ravnih strehah.
- Smer glavnega slemena strehe poteka vzporedno z daljšo stranico stavbe.
- Pri dozidavah in nadzidavah obstoječih stavb se morajo dozidani in nadzidani deli stavbe oblikovati skladno z osnovno stavbo.
- Dovoljene je tudi gradnja ravnih streh. Kota venca se v primeru ravne strehe šteje kot kota zgornjega roba zadnje nosilne plošče.
- Dovoljene so naslednje barve fasad, ostale so prepovedane: odtenki izpeljanke barv gradiv – opečno rdeče, »rosa antico«, opečno rumene, olivno zelena - zeleni odtenek sive (barva betona), peščene (izpeljanke barve kamna).

##### Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov

- V kolikor s tem odlokom ni prepisano drugače, je oblikovanje gradbeno inženirskih objektov odvisno od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljeno na standardih ali pravilih stroke.
- Podporni zid ali škarpa mora biti zidana v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suhe tehnike; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca. V kolikor je načrtovana izvedba podpornega zidu ali škarpe v armirano betonski konstrukciji mora biti obložena z naravnim kamnom lokalnega izvora ali ozelenjena.

## **Prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije**

### Eu-1 območje obstoječe pozidave

- Parcela namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.
- Velikost parcele, namenjene gradnji za stanovanjske stavbe in gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev je najmanj 600m<sup>2</sup>.
- Parcela namenjena gradnji stanovanjske stavbe je lahko ne glede na določbo 2. odstavka tega člena tudi manjša vendar ne manjša od 500m<sup>2</sup>. Za parcele namenjenih gradnji manjših od 600m<sup>2</sup> veljajo naslednja dodatna določila:
  - v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
  - stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
  - razmerje med bruto tlorisno površino vseh etaž stavbe in parcelo, namenjeno gradnji, je lahko največ 0,5.
- Določba 2. in 3. odstavka tega člena ne zavezuje v primeru rekonstrukcije obstoječe stavbe ter v primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih. Velikost parcele namenjene gradnji lahko ostane nespremenjena, ne sme pa se zmanjšati.

### Eu-2 območje nove pozidave

- Parcela, namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.
- Parcele namenjene gradnji, za posamezne stavbe, so prikazane v grafičnem delu OPPN, možna so manjša odstopanja od grafičnega dela vendar faktor pozidanosti (z osnovnim in pomožnimi objekti) ne sme presegati 30% parcele (FZ = 0,3).

## **Prostorsko izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobrega**

V poglavju so določeni pogoji za gradnjo javne komunalne infrastrukture in pogoje za priključevanje objektov na javno komunalno infrastrukturo.

## **Prostorsko izvedbeni pogoji za varstvo in ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb**

V poglavju so določeni pogoji glede varstva in ohranjanja kulturne in naravne dediščine. V območju se ne nahaja nobena kulturna ali naravna dediščina. Ter pogoji za varstvo okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb.

## Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov

### Pogoji za gradnjo in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov

Splošna določila:

- Nezahtevni in enostavni objekti se ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte komunalne infrastrukture.
- Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti.
- Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij.
- Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni na parcelah namenjenih gradnji osnovnih objektov in morajo skupaj z le-timi tvoriti zaključeno celoto.

Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih parcel:

- Za objekte višje od 1,5m (višina merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in podporne zidove) je minimalni odmik od sosednjih parcel 3,0m. Za manjši odmik od sosednjih parcel, vendar ne manjši od polovice višine objekta, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel do katerih je odmik manjši od 3,0m, v kolikor ni v grafičnem delu OPPN določeno drugače.
- Za ostale objekte in ograje je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča.
- Za gradnjo podpornih zidov, ograj in škarp na parcelni meji je potrebno pridobiti soglasje lastnikov parcel, brez soglasja pa so lahko postavljene do meje parcele.
- V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektih ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

- upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju objektov in njihovih proporcev,
- objekti se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- strehe so eno ali dvo kapne z naklonom 18-22 stopinj, v primeru, da je objekt delno vkopan je lahko streha ravna pohodna ali zazelenjena,
- strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika,
- kritina strehe v naklonu so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
- pri gradnji naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, uporabljajo naj se naravni materiali,
- v kolikor so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo.

# STUDIO MEDITERANA d.o.o.

Pitlonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

---

