

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) MARIČKA

Pobudniki izdelave OPPN /
Investitorji:

RAIFFEISEN LEISING 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

Pripravljaivec 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 OPPN 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

KAZALO CELOTNEGA OPPN MARIČKA

Številka projekta:

55/13

1. OPPN MARIČKA

- Tekstualni del
- Grafični del

VSEBINA OPPN MARIČKA

Številka projekta:
55/13

Številka mape:

TEKSTUALNI DEL:

1. Odlok
2. Obrazložitev odloka

GRAFIČNI DEL:

- | | |
|---|---------|
| 1. Prikaz namenske rabe iz Občinskega plana | M=1:500 |
| 2. Prikaz meje območja na obstoječem parcelnem stanju | M=1:500 |
| 3. Geodetski posnetek obstoječega stanja z vrisano mejo območja | M=1:500 |
| 4. Zazidalna situacija | M=1:250 |
| 5. Prikaz ureditve javne komunalne infrastrukture | M=1:500 |
| 6. Prikaz parcelacije Eu-2 | M=1:250 |

PODATKI O IZDELOVALCU OPPN MARIČKA

Številka projekta:
55/13

Številka mape:

Pripravljalavec 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.

Žig

Podpis

Odgovorni vodja:

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

Žig

Podpis

Načrtovalec:

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

Podpis

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Izjavljam, da je odlok OPPN Marička, ki ga je sprejel občinski svet občine Piran na redni seji dne _____ in je bil objavljen v uradnem listu številka __, dne _____, izdelan v skladu s prostorskimi akti in predpisi, ki veljajo na območju OPPN Marička ali se nanašajo na prostorsko ureditev.

Andrej Mlakar, u.d.i.a.

Podpis:

Osebna štampiljka:

TEKSTUALNI DEL

ODLOK

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 76/14 – Odl. US), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB2, 76/2008, 79/2009, 51/2010, 40/2012 – ZUJF in 14/15 - ZUUJFO) ter na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Ur. objave PN, št. 10/99 in 15/04) je Občinski svet Občine Piran na seji dne sprejel

O D L O K

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU MARIČKA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Marička (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Studio mediterana d.o.o. Izola pod številko projekta 55/13 v

2. člen

(vsebina OPPN)

OPPN določa, mejo območja urejanja, lego, potek, zmogljivost ter velikost objektov in naprav, pogoje za urbanistično krajinsko in arhitekturno oblikovanje objektov, naprav in ureditev, pogoje za prometno in komunalno urejanje območja, okoljevarstvene ukrepe, dinamiko izvajanja posegov, obveznosti investitorja in izvajalcev, tolerance in nadzor nad izvajanjem odloka.

3. člen

(sestavine OPPN)

(1) Osnutek OPPN iz prvega člena odloka vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del osnutka vsebuje:

- Odlok
- Obrazložitev odloka

(3) Grafični del osnutka vsebuje:

List 1	Prikaz namenske rabe iz Občinskega plana	M=1:2000
List 2	Prikaz meje območja na obstoječem parcelnem stanju	M=1:500
List 3	Geodetski posnetek obstoječega stanja z vrisano mejo območja	M=1:500
List 4	Zazidalna situacija	M=1:250
List 5	Prikaz ureditve javne komunalne infrastrukture	M=1:500
List 6	Prikaz parcelacije Eu-2	M=1:250

(4) Priloge:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- Prikaz stanja prostora,
- Strokovne podlage,
- Smernice in mnenja,
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
- Povzetek za javnost

4. člen

(meja ureditvenega območja)

Meja ureditvenega območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

5. člen

(enote urejanja)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na dve enoti urejanja (v nadaljevanju Eu). Meje posamezne Eu so prikazane v grafičnem delu OPPN.
- (2) Enote urejanja sta:
 - Eu-1: območje obstoječe pozidave,
 - Eu-2: območje nove pozidave.
- (3) V odloku so določila, ki veljajo za celotno območje OPPN in posebna določila, ki veljajo za posamezno Eu.

II. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

1. prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

6. člen

(vrste objektov glede na namen)

- (1) 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 (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).
- (2) 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.
- (3) 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.

7. člen

(Vrste gradenj)

- (1) 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.
- (2) Izrazi, uporabljeni v tem členu, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja graditve objektov in prostorskega načrtovanja.

8. člen

(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.

3. prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov

3.1. Eu-1 območje obstoječe pozidave

9. člen

- (1) 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.
- (2) Odmiki za gradbeno inženirske objekte, razen kompleksni industrijski objekti iz skupine CC-SI s številko 230 za katere veljajo določila za odmike kot za stavbe:
 - 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, 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 je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča. S pisnim soglasjem lastnika, oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, pa tudi na parcelni meji.
- (3) 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).
- (4) 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.
- (5) 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.

- (6) 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.

3.2. Eu-2 območje nove pozidave

10. člen

- (1) Lega objektov je določena v grafičnem delu OPPN,
- (2) Možna so odstopanja od določene lege objekta v grafičnem delu OPPN, določeni so minimalni odmiki od zemljiških 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.
- (3) 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 nadkritej 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;
- (4) 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.
- (5) Podporni zidovi in ograje, ki niso nezahtevni ali enostavni objekti, se lahko gradijo do meje sosednje zemljiške parcele.
- (6) 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.
- (7) Odmiki za gradbeno inženirske objekte veljajo enako kot drugi odstavek devetega člena tega odloka, razen za podporni zidovi in ograje, ki niso nezahtevni ali enostavni objekti.

4. prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov

4.1. Eu-1 območje obstoječe pozidave

11. člen

(Velikost stanovanjskih stavb)

- (1) 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.
- (2) Stanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stanovanjske stavbe vkopan v celoti z vseh strani.
- (3) Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400m². Bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m².

- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Stanovanjska stavba ima lahko največ tri stanovanjske enote.
- (7) 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..

12. člen

(Velikost nestanovanjskih stavb)

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 500m². Pri gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 400m².

13. člen

(Velikosti gradbeno inženirskih objektov)

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Na območjih namenjenih stanovanjem ali turizmu je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m². Bazen mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.
- (4) 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.
- (5) 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.

4.2. Eu-2 območje nove pozidave

14. člen

(Velikost stanovanjskih stavb)

- (1) 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 nadkritelem 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 nadkritelem 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,
- (2) 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.
- (3) Možna je gradnja dodatnih popolnoma vkopanih kletnih etaž.
- (4) 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
- (5) Možna so odstopanja od absolutnih višinskih kot določenih v tem členu za +/-0,20m.

15. člen

(Velikosti gradbeno inženirskih objektov)

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Na območju je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m². Bazen mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.
- (4) 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.
- (5) 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.

5. prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

16. člen

(oblikovanje stavb)

- (1) Strehe, so dvo ali več kapnice naklona od 18-21 stopinj, krite s korci. Drugačna vrsta kritine ni dovoljena, razen pri ravnih strehah.
- (2) Smer glavnega slemena strehe poteka vzporedno z daljšo stranico stavbe.

- (3) Pri dozidavah in nadzidavah obstoječih stavb se morajo dozidani in nadzidani deli stavbe oblikovati skladno z osnovno stavbo.
- (4) Dovoljene je tudi gradnja ravnih streh. Kota venca se v primeru ravne strehe šteje kot kota zgornjega roba zadnje nosilne plošče.
- (5) 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).

17. člen

(Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov)

- (1) 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 pravih stroke.
- (2) 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.
- (3) Pri izvedbi podpornih zidov je potrebno za odvodnjavanje izvesti drenaže in odtokove površinskih voda. Vso vodo se mora kontrolirano urediti, da ne bi prišlo do erozijskih poškodb tal. Iztoke drenaž je potrebno v projektni dokumentaciji kontrolirano odvesti v urejeno kanalizacijsko omrežje..Vode iz drenažnih sistemov izpod izkopnih brežin ter izza odpornih konstrukcij je potrebno ustrezno speljati v zbirne jaške in od tam v urejen sistem odvodnjavanja meteornih vod.

18. člen

(Ureditev in oblikovanje javnih in zelenih površin)

- (1) Za vse posege v javne površine si mora investitor pridobiti soglasje pristojnega organa občine Piran.
- (2) Oblikovanje zelenih površin mora upoštevati lokalno tradicijo oblikovanja.
- (3) Ob cestah in poteh se morajo zasaditi drevoredi. Zasaditev naj bo raznolika – posamezni drevoredi naj obsegajo po eno drevesno vrsto. Za preprečevanje obolenosti dreves je potrebno saditi sklope različnih drevesnih vrst.
- (4) Za zasejevanje naj se prednostno uporabljajo lokalno značilne mediteranske in submediteranske drevesne in grmovne vrste.

19. člen

(Urbana oprema)

- (1) Javne površine in druge površine so lahko opremljene z elementi urbane opreme, ki naj bo funkcionalna in oblikovana tako, da v prostoru deluje diskretno in neopazno in da ne uničuje javnih površin. Oblikovanje urbane opreme naj odseva pripadnost zgodovini mesta, obmorskega letovišča in podeželja ter mediteranskemu načinu življenja, značilnemu za okolje. Vrsta, namen, principi umeščanja, barvni toni, materiali, površinske obdelave, velikost, principi oblikovanja in tipologije elementov urbane opreme v občini Piran so natančneje določene v smernicah za opremljanje površin z elementi urbane opreme.
- (2) Kjer zasebna površina meji na javno površino, velja uporaba enakih pravil opremljanja oziroma oblikovanja zasebnih površin. Predlagano oblikovanje se priporoča za opremljanje vseh zasebnih površin.
- (3) Smernice obravnavajo naslednje elemente urbane opreme:
 - Informacijska oprema
 - Javna razsvetljava
 - Koši za smeti

- Ograje, mejniki in cvetlična korita
 - Klopi, mize, stoli
 - Stojnice, senčniki
 - Otroška igrala
 - Kioski, šotori
 - Tende
 - Oprema za vodo
 - Oprema za drevesa
 - Stojala za kolesa
- (4) Urbana oprema občine Piran predstavlja vizualno identiteto občine. Predstavlja občino Piran kot integralni del Mediterana. Urbana oprema je diskretna, podrejena je mediteranskemu ambientu in njena osnovna naloga je njena funkcija. Uporabnik mora imeti občutek, da je oprema v prostoru postavljena že od nekdaj. Prevladuje sveže in diskretno, a ne historično oblikovana oprema.
- (5) Elementi urbane opreme praviloma ne smejo biti nosilci nikakršnih reklamnih oziroma dodatnih informacij.

6. Pogoji za krajinsko oblikovanje

20. člen

- (1) Pri ureditvi obravnavanega območja je potrebno upoštevati naslednje usmeritve in načela ureditve:
- smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,
 - ureditev in zasaditev morata biti zasnovani tako, da se ohranja kontinuiteta razvoja in identitete območja kot celote,
 - poudarjanje osnovnih smeri, vedut in pogledov v prostoru,
 - strukturiranje večjih grajenih mas,
 - podpora prometne varnosti (razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb),
 - ustvarjanje prijetnih ambientov za zadrževanje v zunanjem prostoru,
 - izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),
 - zaščita nepozidanih in netlakovanih (nepohodnih) površin,
 - ustvarjanje smiselnih prehodov med posameznimi enotami,
 - podporni zidovi in zidane ograje morajo biti v svojem vidnem delu grajene ali obložene z naravnim lokalnim kamnom,
 - v kolikor je tehnično možno se morajo vkopi in izkopi pri gradnji se morajo prilagajati obstoječi naravni konfiguraciji terena z nakloni in višinami oziroma biti čim manj izstopajoči s primernimi zazelenitvami.
- (2) Pri preoblikovanju naravnega terena in izvedbi podpornih zidov je potrebno za odvodnjavanje izvesti drenaže in odtokove površinskih voda. Vso vodo se mora kontrolirano urediti, da ne bi prišlo erozijskih poškodb tal. Vode iz drenažnih sistemov izpod izkopnih brežin ter izza morebitnih podpornih konstrukcij je potrebno ustrezno speljati v zbirne jaške in od tam v urejen sistem odvodnjavanja meteornih vod. 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.

7. Prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije

7.1. Eu-1 območje obstoječe pozidave

21. člen

(Parcela namenjena gradnji)

- (1) 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.
- (2) Velikost parcele, namenjene gradnji za stanovanjske stavbe in gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev je najmanj 600m².
- (3) Parcela namenjena gradnji stanovanjske stavbe je lahko ne glede na določbo 2. odstavka tega člena tudi manjša vendar ne manjša od 500m². Za parcele namenjenih gradnji manjših od 600m² 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.
- (4) 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.

7.2. Eu-2 območje nove pozidave

22. člen

- (1) 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.
- (2) 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).

8. Prostorski izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo gospodarske javne infrastrukture in grajenega javno dobrega

23. člen

(merila in pogoji za urejanje prometne infrastrukture)

- (1) Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.
- (2) V primeru predvidenih posegov na državnih in občinskih cestah ter na drugih javnih površinah je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje od pristojnega upravljavca.
- (3) Znotraj območja so predvidene nove dostopne poti z navezavo na obstoječe javne ceste.
- (4) Pri ureditvi dostopa oziroma prometne priključitve na javno cesto je potrebno upoštevati, da mora profil ceste omogočiti izvajanje dvo ali eno smernega prometa, pri čemer se upoštevajo minimalne izhodiščne usmeritve. Dovoz do stavb mora biti urejen z dostopno potjo širine minimalno 3,0m.
- (5) Urejanje državnih cest:

- Priključki občinskih in nekategoriziranih cest ter individualni priključki na glavne in regionalne ceste se lahko gradijo ali rekonstruirajo le s soglasjem Direkcije RS za ceste,
- 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,
- Meteorna in druga odpadna voda na celotnem ureditvenem območju ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje te ceste in njenega cestnega telesa, zato je potrebno odvodnjavanje urediti po predpisih,
- Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje kakršnih koli del na pripadajočih zemljiščih v varovalnem pasu državne ceste so dovoljeni le s soglasjem Direkcije RS za ceste,

24. člen

(merila in pogoji za urejanje mirujočega prometa)

Na vsaki parceli namenjeni gradnji ali v funkcionalnem območju, je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirišč, skladno z namembnostjo objekta oziroma minimalno 2 PM na stanovanjsko enoto.

25. člen

(splošna merila in pogoji za urejanje komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture)

- (1) Objekti morajo biti priključeni na obstoječo ali predvideno komunalno in energetska infrastrukturo. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Energetska oskrba (ogrevanje, gretje sanitarne vode) se mora prednostno zagotavljati z obnovljivimi viri energije, raba fosilnih goriv ni dopustna, oziroma je dopustna samo v primeru, da raba obnovljivih virov energije tehnično ni mogoča.
- (2) Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, skladno s tehničnimi predpisi ter predvideti prestavitve ali spremembe obstoječe infrastrukture zaradi novih objektov. V sklopu gradnje nove komunalne infrastrukture je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječe, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev.
- (3) Način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo, odvajanje odpadnih voda ter ravnanje z odpadki (zbiranje, odstranjevanje) morajo biti zagotovljeni na način, ki ne ogroža zdravja in ki ne obremenjuje okolja.
- (4) Posege v varovalnih pasovih obstoječih in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (5) Trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- (6) Gradnja komunalnih in energetskih naprav mora potekati usklajeno;
- (7) Dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- (8) Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- (9) Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim omrežjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev objektov na posamezne komunalne infrastrukture.

- (10) Za posege v rezervate komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.
- (11) Praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- (12) V primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;
- (13) Če je komunalna oprema zgrajena na zemljišču, ki ni javno dobro ali ni v lasti občine, je občina dolžna prevzeti novo komunalno opremo, ki je zgrajena skladno z veljavnimi akti, ki to komunalno opremo določajo (OPPN in Program opremljanja), je zanjo sklenjena pogodba o opremljanju, je zanjo izdano uporabno dovoljenje, ter urejene pravice uporabe in vzdrževanja v korist občine, javnega podjetja ali upravljavca, ki upravlja s posamezno komunalno infrastrukturo v Občini Piran;
- (14) V primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- (15) Poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku. Gradnja nadzemnih komunalnih vodov, objektov in naprav ni dovoljena. Gradnja pomožnih energetskih, telekomunikacijskih in komunalnih objektov je dovoljena le, če je možno te objekte izvesti v kletnih etažah v območju.
- (16) Prednostni vrstni red oskrbe s toploto glede na vir energije:
 - sistemi daljinskega ogrevanja, ki izkoriščajo obnovljive vire energije v soproizvodnji toplote in električne energije, obnovljive vire energije v ločeni proizvodnji, zemeljski plin v SPTE z visokim izkoristkom ali odpadno toploto;
 - individualna oskrba s toploto iz obnovljivih virov energije;
 - individualna oskrba z zemeljskim plinom;
 - drugi viri.
- (17) Merila in pogoji za komunalno infrastrukturo so določeni za:
 - vodovodno omrežje
 - kanalizacijsko omrežje
 - elektroenergetsko omrežje
 - telekomunikacijsko omrežje
 - omrežje kableske TV

26. člen

(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.

27. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (6) 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.
- (7) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.
- (8) Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.
- (9) Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu,
- (10) V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu,
- (11) Priključitev stavb in gradbenih inženirskih objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.
- (12) 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.

28. člen**(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 kableske izvode 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.

29. člen**(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 prestativte 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 kabelske kanalizacije z dograditvijo in navezavo na obstoječe telefonsko kabelsko kanalizacijsko omrežje.

30. člen

(omrežje kabelske TV)

Za sprejem TV programov preko satelita in distribucijo signala se dopušča zgraditi razdelilno kabelsko omrežje (zračno v strnjjenih pozidavah) in ga povezati na glavno antensko postajo s sprejemnim sistemom.

31. člen

(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.

9. 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

32. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) V stanovanjskih območjih so dopustne le take spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. Stavbe za obrt in proizvodnjo morajo biti locirani in zasnovani tako, da se hrup ne širi v bivalna območja. Upoštevati je potrebno ustrezne predpise.
- (2) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno meriti nivo hrupa in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo z aktivno ali pasivno protihrupno zaščito.
- (3) Pri stavbah in gradbenih inženirskih objektih, kjer je predvidena ustrezna zaščita pred hrupom, je le ta opisana in prikazana v projektni dokumentaciji.

33. člen
(varstvo zraka)

Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.

34. člen
(varstvo podtalnice)

- (1) Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice.
- (2) Pred posegi v teren, ki bi prekinjali vodne podtalne žile, je potrebno preučiti vse posledice takega prekinjanja, vključno z zmanjšanjem stabilnosti in nosilnosti tal v ožjem in širšem območju.
- (3) Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih, morajo biti opremljeni z lovilci olj.

35. člen
(osončenje)

Pri vseh stanovanjskih oz. bivalnih prostorih je potrebno zagotoviti minimalno zahtevano dnevno osvetlitev in osončenje, skladno z veljavnimi predpisi oziroma se ne smejo poslabšati obstoječi pogoji.

36. člen
(varstvo zdravja)

Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno:

- določiti način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo,
- urediti odvajanje odpadnih vod,
- primerno ravnati z odpadki, urediti zbiranje in odvoz odpadkov,
- pri dejavnosti proizvodnje in prometa živil (npr. trgovina z živili, gostinska dejavnost) zagotoviti protiprašno urejeno okolico živilskih objektov v skladu z veljavno zakonodajo s tega področja.

37. člen

(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. Ureditev 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) 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.

38. člen

(varstvo pred poplavami ter pred erozijo)

- (1) Za obravnavano območje je bil izdelan geološko geotehnični elaborat številka 19/14, avgust 2014 podjetja Geoen&co d.o.o. iz Ljubljane, ki ga je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.
- (2) Okoli objektov je potrebno za odvodnjavanje izvesti drenaže in odtokove površinskih voda. Vso vodo se mora kontrolirano urediti, da ne bi prišlo erozijskih poškodb tal.
- (3) Iztoke drenaž je potrebno v projektni dokumentaciji kontrolirano odvesti v urejeno kanalizacijsko omrežje.
- (4) Vode iz drenažnih sistemov izpod izkopnih brežin ter iz za morebitnih podpornih konstrukcij je potrebno ustrezno speljati v zbirne jaške in od tam v urejen sistem odvodnjavanja meteornih vod.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Pri izvedbi izkopov in temeljenja je potrebno zagotoviti inženirsko geološko-geomehanski nadzor, ki bo podrobno spremljal izkop in po potrebi predvidel dodatne geotehnične ukrepe.

39. člen

(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) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) 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.

40. člen

(merila in pogoji za varovanje kulturne dediščine)

- (1) Na obravnavanem območju ni registriranih enot in območij kulturne dediščine.
- (2) 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.

41. člen

(merila in pogoji za varstvo narave)

- (1) Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- (2) 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.

10.

Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov

42. člen

Pri vseh posegih v prostor, spremembah namembnosti oziroma dejavnosti v obstoječih objektih in vsi ostali posegih je treba upoštevati normativne določbe glede zaščite okolja. Posegi so dovoljeni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo s predpisi dopustnih meja.

43. člen

(pogoji za gradnjo in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) 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-temi tvoriti zaključeno celoto.

(2) 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.

(3) 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.

44. člen (splošne obveznosti)

- (1) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:
 - promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju.
 - omogočiti dostope do kmetijskih in gozdnih zemljišč in objektov v času gradnje in po končani gradnji.
 - vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč
 - v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev
 - v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve
 - reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo
- (2) Druge obveznosti:
 - investitor bo kril vse stroške sanacije morebitne škode na objektih, ki bi nastala zaradi gradnje objektov ali infrastrukture na obravnavanem območju; in sicer za obdobje garancije konstrukcijskih delov na novo zgrajenih objektih;
 - investitor in občina lahko skleneta pogodbo o opremljanju in morebitne druge obveznosti ob izvajanju OPPN.
- (3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

45. člen (organizacija gradbišča)

Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje OPPN. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti.

12. Tolerance

46. člen

- (1) Vse stacionaže in dimenzije, navedene v tem odloku, se morajo natančneje določiti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (2) Pri predvidenih objektih in ureditvah so dovoljena odstopanja od tlorisnih gabaritov samo v zmanjšanju maksimalnih gabaritov in to neomejeno; možne so kasnejše dozidave in nadzidave do maksimalnih gabaritov določenih s tem odlokom.
- (3) Dovoljene so tolerance pri gradnji oziroma prenovi cestne, komunalne in energetske infrastrukture in zunanjih ureditvah ter urejanju pešpoti in parkirišč, če se pri izdelavi izvedbene dokumentacije in gradnji sami ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče

doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oziroma predvidenega stanja.

- (4) Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

47. člen
(faznost izvedbe)

Posamezni objekti se lahko gradijo ločeno neodvisno eden od drugega, pri tem da je za vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

48. člen

Z uveljavitvijo tega odloka na območju, opredeljenem v 2. členu tega odloka, prenehajo veljati določila 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).

49. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor.

50. člen

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu občine Piran.

Številka: 3505-6/2013
Piran, xx.xx.xxxx

ŽUPAN
Peter Bossman

TEKSTUALNI DEL:

1. Ureditveno območje,
2. Ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev pup-a
3. Obrazložitev sprememb posameznih prostorsko izvedbenih pogojev

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

Obravnvano 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 m².

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 oz Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 ter Uradni list RS 73/06, 66/07 in 76/08).

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.
- Odmiki za gradbeno inženirske objekte, razen kompleksni industrijski objekti iz skupine CC-SI s številko 230 za katere veljajo določila za odmike kot za stavbe:
 - 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, 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 je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča. S pisnim soglasjem lastnika, oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, pa tudi na parcelni meji.
- 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 nadkritelem 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.

Odmiki za gradbeno inženirske objekte veljajo enako kot drugi odstavek devetega člena tega odloka, razen za podporni zidovi in ograje, ki niso nezahtevni ali enostavni objekti.

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 400m². Bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m².
- 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 500m². Pri gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 400m².

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 50m². 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 nadkritej 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 nadkritej 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=14,00nmn
 - B-1: KP=17,50mnm

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

Velikosti gradbeno inženirskih objektov

- V kolikor z 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 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 50m². 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: otenki izpeljanke barv gradiv – opečno rdeče, »rosa antico«, opečno rumene, olivno zelena - zeleni otenek 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.
- Pri izvedbi podpornih zidov je potrebno za odvodnjavanje izvesti drenaže in odtok površinskih voda. Vso vodo se mora kontrolirano urediti, da ne bi prišlo do erozijskih poškodb tal. Iztoke drenaž je potrebno v projektni dokumentaciji kontrolirano odvesti v urejeno kanalizacijsko omrežje..Vode iz drenažnih sistemov izpod izkopnih brežin ter izza odpornih konstrukcij je potrebno ustrezno speljati v zbirne jaške in od tam v urejen sistem odvodnjavanja meteornih vod.

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 600m².
- Parcela namenjena gradnji stanovanjske stavbe je lahko ne glede na določbo 2. odstavka tega člena tudi manjša vendar ne manjša od 500m². Za parcele namenjenih gradnji manjših od 600m² 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 postavitev 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-temi 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.

GRAFIČNI DEL

PROSTORSKI PRIKAZI OBMOČJA OPPN

















