



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka :
Numero : 3505-9/2011

Piran :
Pirano : 03.01.2018

Zadeva: Predlog za sprejem obvezne razlage 3. odstavka 25. člena Odloka o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2, (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06) – skrajšani postopek

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam v obravnavo in odločanje gradivo:

Predlog za sprejem obvezne razlage 3. odstavka 25. člena Odloka o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2, (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06) – skrajšani postopek

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Peter Bossman, župan Občine Piran,
- Simon Bubola, direktor EPIK d.o.o., Koper,
- Stanka Pustoslemšek, predstavnik PIA Studio, d.o.o., Portorož,
- mag. Jasmina Bolčič, u.d.i.k.a., višja svetovalka za prostorsko planiranje




Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka: 3505-9/2011
Numero:

Piran: 03.01.2018
Pirano:

**Zadeva: PREDLOG ZA SPREJEM OBVEZNE RAZLAGE 3. Odstavka 25. Člena
ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU ZA OBALNO OBMOČJE
BERNARDIN SKLADIŠČA SOLI V PORTOROŽU - UREDITVENO OBMOČJE
T5/2, (UR. OBJAVE PN ŠT. 6/98 IN ŠT. 13/06) – SKRAJŠANI POSTOPEK**

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

I. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo in sprejem obvezne razlage 3. odstavka 25. člena Odloka o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2, (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06) temelji na naslednjih dokumentih:

- Odlok o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin - skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2, (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06),
- Statut Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014 – UPB2 in št. 35/2017) in
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Piran (Uradni list RS št. 36/2011 in št. 43/2014).

II. Opis obstoječega stanja in območje

Objekt nekdanjih skladišč soli Monfort ureja Odlok o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin - skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2 (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06), (v nadaljevanju UN). Objekt poleg dela kjer ima prostore samopostrežna trgovina, obsega štiri prekate. S sanacijo objekta in strehe so v njem dobili prostore po posameznih prekatih; razstavni prostor Obalnih galerij, dva večnamenska prostora Občine ter prostor Pomorskega muzeja. Ob sanaciji objekta so bila ob objektu na novo urejena tudi parkirišča, ki jih za časa predelave soli ni bilo saj je območje služilo proizvodno skladiščnemu procesu.

Občina Piran želi objekt Monfort dodatno vsebinsko obogatiti, zato smo ga prijavili na dva mednarodna razpisa. Znotraj razpisa Mala barka 2 želimo v prekatu Pomorskega muzeja znotraj obstoječega dotrajanega

prizidka urediti sodoben minimalističen dvoetažen Info center, ki se bo s steklenimi površinami navezoval na razstavo plovil v Pomorskem muzeju. Skupna površina Info centra je cca 200m² (PRILOGA 3 grafika). V preostalih delih Monforta pa nameravamo v enem od občinskih prekatov v sklopu projekta Refresh, oživiti industrijsko dediščino ter v njem urediti večnamenski kulturni prostor. Skupna površina te ureditve je cca 500m². Za opisane ureditve smo pripravili vso potrebno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti dela objekta skladišča soli Monfort. Izdelovalec teh je PIA Studio, d.o.o. Portorož.

Za predvidene dejavnosti v objektu in izvedbe razpisov je bilo potrebno zagotoviti ustrezno število in umestitev parkirnih mest (5PM). V odloku UN, ko so bila na tem mestu še predvidena skladišča soli za dejavnost skladiščenja in pretovarjanja soli, je navedeno, da je potrebno parkirati znotraj objekta. Umestitev parkirnih mest znotraj objekta Monfort je za današnjo rabo in dejavnosti sicer nesmiselna ter neprimerna, vendar smo v skladu z določili UN, v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za UE, te vseeno umestili v objekt.

Težava pri izdaji gradbenega dovoljenja je bil prvotni predlog UE, da je notranjost objekta prometno dostopna in dopustna le iz morske strani, kjer pa je v grafičnem delu UN prikazana peš promenada. V odloku UN je promenada jasno opredeljena kot peš cona in ni predvidena za motorni promet, zato dostopa z vozili iz te smeri ni možno izvesti (PRILOGA 4 grafika). V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je bila zaradi tega, na zahtevo UE Piran, dokumentacija večkrat dopolnjena.

Za dopolnitev (PRILOGA 4 grafika) je UE Piran, dne 30.11.2017, izdala Sklep (PRILOGA 1A, 1B), da je v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja oziroma izdaji odločbe za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti dela objekta skladišča soli Monfort, potrebno uskladiti oziroma popraviti vsebino dokumentacije, ki so jo prejeli dne 14.11.2017 s strani Občine Piran oz. izdelovalca dokumentacije, skladno z odlokom. UE Piran nas je v sklepu obvestila o tem, da upravni organ pri odločanju o izdaji gradbenega dovoljenja na območju, ki ga ureja UN, ugotavlja dejstva vezana na dostop oz. dovoz iz morske strani do predvidenih parkirnih mest, ki so opredeljena v 2. točki 9. člena ter 20. člena odloka UN in ne more izdati odločbe za predvideno ureditev. Glede na to, smo v zadnjih projektih za UE predlagali dovoz/dostop v objekt direktno iz ceste Obala (PRILOGA 5 grafika).

Odlok v 2. točki 9. člena določa, da so v skladišču soli Monfort predvidene naslednje dejavnosti: turistične agencije, gostinstvo, trgovina, poslovni prostori, kulturne dejavnosti, storitve, šport in rekreacija ter spremljajoči programi za funkcioniranje plaže. Za javni program je potrebno v objektu zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest. Osnovna namembnost skladišča soli Grando ostaja skladiščenje soli. Kot tehnični spomenik je vezan na dejavnost pridobivanja soli v Sečoveljskih solinah. Za realizacijo programa po tem ureditvenem načrtu so dopustne delne spremembe namembnosti (turizem, šport in rekreacija, poslovni prostori ipd.), vendar samo v soglasju s pristojno spomeniško varstveno službo.

20. člen odloka predpisuje urejanje mirujočega prometa. V ureditvenem območju je potrebno na posameznem funkcionalnem zemljišču zagotoviti ustrezno število parkirnih mest ali garaž in sicer za program v skladiščih soli je potrebno za vsakih 40 m² poslovnih površin zagotoviti po eno parkirno mesto znotraj objekta. Promet za pešce je v členu opredeljen sledeče: Primarna pešpot skozi območje poteka neposredno ob obali in se uredi kot obalna promenada, ki poteka mimo skladišč soli na obalni strani, nadaljuje se ob obali mimo centra vodnih športov, bazenov in skozi kompleks hotelov Bernardin, kar je tudi prikazano v karti prometne ureditve in pešpoti. Ob vseh cestah, predvidenih za rekonstrukcijo, je predvidena izvedba pločnikov. Pešpoti morajo biti izvedene brez arhitektonskih ovir in ustrezno razsvetljene. Med visokošolskim središčem in obalo je predviden nadhod za pešce.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je prišlo do ugotovitve, da zagotovitev predpisanih parkirnih mest v samem objektu ni ne smotrna, niti ni možna. Poleg tega, skladno s 17. členom odloka sodi skladišče soli Monfort med umetnostno-arhitekturne spomenike, za katere velja najstrožji varstveni režim. Vsi posegi morajo upoštevati spomeniško varstvene pogoje.

Za ureditev parkirišč v objektu bi bilo potrebno namreč zagotoviti (vkopati) lovilce olja in bencina ter urediti prezračevanje (izpušni plini), ki ga je potrebno speljati ali na streho ali na fasado. Tudi širina obstoječih »odprtini« objekta ne ustreza veljavnim tehničnim predpisom, da bi služila za uvoz/izvoz z osebnimi vozili

do parkirišča v objektu. Slednje pomeni, da bi jih bilo potrebno bodisi razširiti ali predvideti nov uvoz/izvoz in s tem v večjem obsegu posegati v zunanji videz umetnostno-arhitekturnega spomenika. Nobena obstoječa »odprtina« skladišča soli Monfort torej ni ustrezna za izvedbo uvoza/izvoza do parkirišča, ki naj bi bil skladno z veljavnim UN v samem objektu. V tem delu je torej prostorski akt, brez večjih posegov v zunanjo podobo objekta, neizvedljiv.

Skladno z navedenim, so se v začetni fazi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja namesto v samem objektu, predvidela parkirna mesta na obstoječih parkiriščih ob objektih. Slednje je UE Piran smatrala kot neustrezno in v nasprotju z veljavnim prostorskim aktom ter zahtevala, da se parkirna mesta predvidijo v samem objektu skladišča soli Monfort, kot predpisuje odlok UN.

Kot izhaja iz obrazložitve, je ureditev samega parkirišča v objektu, neprimerna in nesmotrna ter nemogoča brez velikih posegov v sam umetnostno-arhitekturni spomenik. Dodatni razlog k temu so obstoječa parkirišča ob skladiščih z večjim številom parkirnih mest, kot je predvideno v odloku UN.

Za primernejšo rešitev opisane situacije ter izdelave projektne dokumentacije v skladu s tehničnimi predpisi predlagamo, da se možnost parkiranja za potrebe vsebin v objektih skladišč soli omogoči tudi izven objekta in sicer v neposredni bližini na urejenih javnih parkiriščih.

V 3. odstavku 25. člena veljavnega odloka je sicer določeno, da so dovoljene tolerance pri gradnji oziroma prenovi komunalne in cestne infrastrukture, v kolikor se pri izdelavi izvedbene dokumentacije ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, če le-ta ne poslabša in ne vpliva na obstoječe oziroma predvideno stanje. Mnenje upravne enote je, da predmetni člen odloka ne omogoča možnosti parkiranja izven skladišča (na zunanjem parkirišču), kljub temu, da se javna parkirišča skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13, 61/17 – GZ in 61/17 – ZUreP-2) in njenimi metodološkimi pojasnili, razvrščajo med lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste (torej pod cestno infrastrukturo kot piše v odloku UN).

Obenem naj omenimo, da so v okolici skladišč soli obstoječa parkirišča na treh lokacijah (50 PM). V neposredni bližini skladišč je ob hotelu Marko še dodatnih 27 PM (javna), ki se jih lahko prišteje za zagotavljanje potreb parkiranja. Torej je skupno razpoložljivih 77 PM.

Glede na navedeno, Občinskemu svetu Občine Piran predlagamo, da sprejme obvezno razlago 3. odstavka 25. člena Odloka o ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2, (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06) ter s tem omogoči možnost umestitve parkirišč tudi izven objekta skladišč soli.

Pripravila:

mag. Jasmina Bolčič, u.d.i.k.a., l.r.

Višja svetovalka za prostorsko planiranje



Aleš Buležan, spec.

Direktor Občinske uprave

Priloge:

- PRILOGA 1A in 1B, Sklep UE Piran z dne 30.11.2017,
- PRILOGA 2, Soglasje Občine Piran glede posegov v območje cest z dne 06.12.2017,
- PRILOGA 3, Grafika 1 - predvidene ureditve v objektu,
- PRILOGA 4, Grafika 2 – predvidene ureditve parkirnih mest v objektu - dostop iz morske strani in
- PRILOGA 5, Grafika 3 – predvidene ureditve parkirnih mest v objektu - dostop iz ceste Obala (zadnja dopolnitev za UE Piran).

Vse grafične priloge in prostorski prikazi v barvah, so dosegljivi samo v digitalni obliki oz. na spletni strani Občine Piran v rubriki točke: Predlog obvezne razlage 3. odstavka 25. člena Odloka o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2, (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06), gradivo za Občinski svet.



OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Občinski svet Občine Piran je na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne list RS št. 5/2014 – UPB2 in št. 35/2017) in 114. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Piran (Uradni list RS št. 36/2011 in št. 43/2014) na svoji _____ redni seji dne _____ sprejel naslednjo

OBVEZNO RAZLAGO

3. odstavek 25. člena Odloka o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2, (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06)

Določba 3. odstavek 25. člena Odloka o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2, (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06), ki določa, da so dovoljene tolerance pri gradnji oziroma prenovi komunalne in cestne infrastrukture, v kolikor se pri izdelavi izvedbene dokumentacije ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, če le-ta ne poslabša in ne vpliva na obstoječe oziroma predvideno stanje se razlaga tako, da je mogoče parkirišča kot del cestne infrastrukture preurediti tako, da se namesto v samih skladiščih soli, predvidijo parkirna mesta za javni in poslovni program na parkiriščih ob objektih in v okolici objektov skladišč soli.

Obvezna razlaga se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Obrazložitev:

Odlok o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2 - (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06) v 3. odstavku 25. člena določa, da so dovoljene tolerance pri gradnji oziroma prenovi komunalne in cestne infrastrukture, v kolikor se pri izdelavi izvedbene dokumentacije ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, če le-ta ne poslabša in ne vpliva na obstoječe oziroma predvideno stanje.

Odlok o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T5/2, (Ur. Objave PN št. 6/98 in št. 13/06) v 2. stavku 2. točke 9. člena določa, da je potrebno za javni program v objektu zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest.

Zaradi odprave nejasnosti, da so lahko parkirna mesta za javni in poslovni program v skladišču soli Monfort zagotovljena izključno v samem objektu skladišča soli Monfort in se jih ne sme zagotoviti na drugih parkiriščih, kot delih cestne infrastrukture, sprejema Občinski svet Občine Piran to obvezno razlago.

Št. 3505-9/2011
Piran, dne ____ . januarja 2018

Župan Občine Piran
Peter Bossman

PREDLOG



OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka: 3505-9/2011
Numero:

Piran: 18.01.2018
Pirano:

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne list RS št. 5/2014 – UPB2 in št. 35/2017) in 114. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Piran (Uradni list RS št. 36/2011 in št. 43/2014) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme Obvezno razlago 3. odstavka 25. člena Odloka o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin - skladišča soli v Portorožu (ureditveno območje T5/2), (Ur. objave PN št. 6/98 in št. 13/06).

2.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman

