

Številka : 3505-18/2015
Numero :

Piran :
Pirano : 27. 10. 2015

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: Predlog Odloka o začasnih ukrepih za zavarovanje območja urejanja prostora na podlagi sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Park Sonce – skrajšani postopek

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Uradni list, RS št. 5/2014-UPB-2) predlagam v obravnavo in sklepanje gradivo:

PREDLOG ODLOKA O ZAČASNIH UKREPIH ZA ZAVAROVANJE OBMOČJA UREJANJA PROSTORA NA PODLAGI SKLEPA O ZAČETKU PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA PARK SONCE – SKRAJŠANI POSTOPEK

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- ♦ Peter Bossman, Župan Občine Piran
- ♦ Janja Pavšič, direktorica Občinske uprave
- ♦ Kristina Ivančič, vodja Urada za premoženjskopravne zadeve
- ♦ dr. Manca Plazar, vodja Urada za okolje in prostor.




Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Številka: 3505-18/2015
Numero:

Piran: 27.10.2015
Pirano

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA ODLOKA O ZAČASNIH UKREPIH ZA ZAVAROVANJE OBMOČJA UREJANJA PROSTORA NA PODLAGI SKLEPA O ZAČETKU PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA PARK SONCE**
SKRAJŠANI POSTOPEK

I. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo Odloka o začasnih ukrepih za zavarovanje območja urejanja prostora na podlagi Sklepa o pričetku postopka izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Park Sonce (v nadaljevanju: Odlok o začasnih ukrepih) temelji na naslednjih zakonskih podlagah:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03, 58/03 - ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 - ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP), v nadaljevanju ZUreP-1;
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 - ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 - ZUPUDPP, 43/2011 - ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 - ZUPUDPP-A), v nadaljevanju ZPNačrt.

ZUreP-1 v 81. do 84. členu ureja pogoje za sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora. V 81. členu določa, da lahko občinski svet z odlokom za določeno območje sprejme začasne ukrepe, če obstaja utemeljena nevarnost, da bo sicer izvedba prostorske ureditve onemogočena ali močno otežena oziroma da se bodo bistveno zvišali stroški njene izvedbe, ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov. Skladno z določbo 3. odstavka 83. člena ZUreP-1 se odlok o začasnih ukrepih sprejme na podlagi programa priprave prostorskega akta (oziroma skladno z ZPNačrt na podlagi sklepa o pričetku postopka izdelave prostorskega akta). Občinski svet bo na isti seji obravnaval tudi predlog o sprejemu Sklepa o začetku postopka izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Park Sonce, ki predstavlja podlago za sprejem predlaganega Odloka o začasnih ukrepih.

II. Namen izdelave

Namen priprave odloka o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora je preprečiti nepopravljive in škodljive posledice, ki bi lahko nastale na območju parka Sonce do sprejema Občinskega

podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Park Sonce. Te posledice bi lahko onemogočile izvedbo navedenega OPPN oz. bi lahko pripeljale do nesorazmernega povečanja stroškov za njegovo izvedbo.

Odlok o začasnih ukrepih je predlagan na podlagi predloga Sklepa o začetku postopka izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Park Sonce, ki ga bo Občinski svet Občine Piran obravnaval na isti seji.

Območje, za katerega se predlaga sprejem začasnih ukrepov, obsega območje začasno urejenega parka Sonce. Obravnavano območje parka Sonce se nahaja v središču Lucije. Območje obdajajo na severni strani Zdravstveni dom Lucija, na vzhodni strani TPC Lucija in otroško igrišče, na južni strani ga omejuje Solinarska cesta ter na zahodni strani Solinarska cesta in Marina Portorož. V območju so že umeščene parkovno-rekreacijske ureditve, namenjene prebivalcem celotne občine Piran ter obiskovalcem. Investicije v ureditev parka Sonce so se izvedle iz javnih (proračunskih) sredstev in so v javnem interesu.

Namen OPPN je začasno parkovno ureditev spremeniti v stalno. Odločitev temelji na nameri Občine Piran, da se v obravnavanem območju uredi parkovne površine; ta namera je bila izražena že v Sklepu o začetku priprave OPPN Lucija Center, v pripravljenih dokumentih in gradivih ter je bila večkrat javno potrjena tudi s strani Marine Portorož d.d. Pripombe in predlogi krajanov, izraženi na javnih obravnavah ter v času javnih razgrnitev OPPN Termalna riviera in OPPN Center Lucije, podpirajo parkovne ureditve, ne pa tudi večjih objektov, zlasti stanovanj. Tudi Svet Krajevne skupnosti Lucija je jasno in nedvoumno izrazil nujnost ohranitve parka Sonce, ki je med krajankami in krajani, občankami in občani ter obiskovalkami in obiskovalci izjemno dobro sprejet. Park Sonce nedvomno viša kakovost bivanja vseh prebivalcev in prebivalcev občine Piran.

Po planskih aktih občine Piran (*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.)* se območje nahaja v enoti urejanja prostora CS 6/3; obravnavano območje je namenjeno za razvoj centralnih dejavnosti v območju »c – turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti« in »šr - šport in rekreacija«, pobarvano rdeče. Kot tako predstavlja ustrezno pravno podlago za razvoj mestnega parka.

Prostorski izvedbeni akti, ki trenutno veljajo v navedenem območju, so: Zazidalni načrt (ZN) Lucija I - nadaljevanje (za stanov. sosesko in marino v Luciji) (Ur. objave št. 23/84), Zazidalni načrt Lucija I - nadaljevanje - dopolnitev 89 (Ur. objave št. 14/90), ter Sprememba zazidalnega načrta Lucija I (Ur. obj. št. 54/01, 29/04, 17/05). Navedeni prostorski akti omogočajo izgradnjo stadiona s spremljajočim programom, kot so parkirne površine, zelenice in podobno.

Navedeni prostorski izvedbeni akti v obravnavanem območju omogočajo izgradnjo športnega stadiona in spremljajočih programov. S sprejemom OPPN Park Sonce bodo v območju obravnave obstoječi prostorski izvedbeni akti prenehali veljati.

Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Park Sonce se nanaša na zemljišča s parc. št. 5528/1, 5528/14, 5528/16 in 5528/17, vse k.o. Portorož. Vsa zemljišča, razen zemljišča s parc. št. 5528/16 k.o. Portorož so last Občine Piran. Zemljišče s parc. št. 5528/16 k.o. Portorož je last Marine Portorož d.d.

Občina Piran in Marina Portorož d.d. sta dne 27.3.2014 sklenili zakupno pogodbo, pri čemer se je Občina Piran zavezala, da bo zemljišča ustrezno uredila v javni park. Zakupna pogodba je bila sklenjena za obdobje 5 let z možnostjo odpovedi s 6 mesečnim odpovednim rokom. Pogodba je bila sklenjena z namenom, da se izvede javni park, kot je bil predviden z osnutkom OPPN Center Lucija, Investicija Občine Piran v ureditev parka je predstavljala del načrtovanih investicij v javne površine

oziroma v zunanjo ureditev, kot je bila predvidena v programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Center Lucije.

Na podlagi skupne namere Občine Piran in Marine Portorož o ureditvi večjega parka na tem območju, in sklenjene zakupne pogodbe je bil park Sonce tudi dejansko urejen. Marina Portorož d.d. je zakupno pogodbo dne 16. 7. 2015 odpovedala s 6 mesečnim odpovednim rokom.

Predstavniki Marine Portorož d.d. so na sestanku s predstavniki Občine Piran jasno sporočili, da bodo v primeru, da do izteka odpovednega roka ne pride do dogovora o prodaji nepremičnine občini, prevzeli posest nad nepremičnino in z zemljiščem pričeli aktivno razpolagati oziroma ga upravljati. Omenili so možnost prodaje tretji osebi in izvajanja določenih gradbenih del ter poudarili, da jih ohranjanje sedanje vsebine ne zanima več.

Glede na predlog Župana Občine Piran (glej gradivo seje Občinskega sveta Občine Piran), da Občinski svet sprejeme sklep o zaključku priprave OPPN Lucija Center in o začetku priprave OPPN Park Sonce, takšno stališče in namere Marine Portorož d.d. predstavljajo utemeljeno nevarnost, da bi bila brez sprejema začasnih ukrepov predvidena prostorska ureditev močno otežena ali celo onemogočena, oziroma, da se bodo bistveno zvišali stroški njene izvedbe.

Poudariti pa je treba, da je nova predlagana ureditev v delu, ki se nanaša na parkovno površino zgolj nadgradnja že obstoječe parkovne površine, predvidene v osnutku OPPN Lucija Center, ki temelji na idejni zasnovi, izdelani na podlagi naročila Marine Portorož, in za realizacijo katere je bila tudi sklenjena zakupna pogodba.

Večji del ureditve, ki se načrtuje v okviru predlaganega sklepa o pričetku izdelave OPPN Park Sonce, je že izvedena s soglasjem obeh lastnikov zemljišča. V kolikor ne bi sprejeli začasnih ukrepov, bi lahko lastnik te nepremičnine sparceliral ali pa bi pričel izvajati investicijo – gradnjo.

Po sprejemu OPPN Park Sonce bi morala občina Piran v primeru, dačasni ukrepi ne bi bili sprejeti, kriti stroške rušenja novo zgrajenega objekta in vzpostavitve v prejšnje stanje ter nato ponovno izvesti investicijo v javni park za vzpostavitev vsebine, ki že danes obstaja. Na ta način bi se bistveno zvišali stroški izvedbe predlagane prostorske ureditve.

Glede na jasno izraženo željo aktivno upravljati z nepremičnino z namenom doseganja čim večjega dobička, vključujoč vse aktivnosti, pri čemer ni izključena niti gradnja, menimo, da obstaja utemeljena nevarnost, da lastniki parcel na območju parka Sonce, ki niso Občina Piran, pričenejo z izvajanjem gradenj oziroma posegov v prostor, ki bi močno otežili izvedbo prostorske ureditve, kot izhaja iz Sklepa o začetku izdelave OPPN Park Sonce oziroma bi se bistveno povečali stroški njene izvedbe. Za izvedbo posegov po sprejemu OPPN Park Sonce, bi bilo vse posege v prostor, ki bi se izvedli do takrat, potrebno odstraniti oziroma sanirati. To bi privedlo do nesorazmernih stroškov in bi otežilo izvedbo parka Sonce kot dolgoročne parkovne in rekreacijske ureditve, ki je nedvomno v javnem interesu.

Na skupnem sestanku z Občino Piran so predstavniki Marine Portorož jasno izrazili namen, da bodo, v kolikor nepremičnine ne bodo prodali, na njej začeli izvajati določene posege. Prostorski akt dopušča določene ureditve (parkirišča in stadion). Če bi lastniki začeli z izvedbo teh ureditev, bi bil strošek odstranitve le teh izjemno visok, zato je sprejetje začasnih ukrepov še toliko bolj utemeljeno.

Presojamo tudi, da obstaja utemeljena možnost, da bi parcelacija zemljišč ter izvajanje gradenj ter pridobivanje gradbenega dovoljenja bistveno otežili izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih v OPPN Park Sonce. Prepoved parcelacije zemljišč je utemeljena iz razloga, ker bi drobitev zemljišča vodila do tega, da bi morala Občina Piran po sprejemu OPPN Park sonce, voditi pogovore o odkupu oziroma razlastitveni postopek zoper več lastnikov, kar bi otežilo izvedbo prostorskega akta oziroma

bi bila realizacija le tega bolj oddaljena zaradi potrebe po vodenju postopka oziroma usklajevanja interesov za večje število parcel.

III. Obrazložitev vsebine in postopka

Upoštevajoč prvi odstavek 82. člena ZUreP-1 je v predlogu odloka meja določena tako natančno, da jo je mogoče prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

ZUreP-1 v 83. členu omogoča sprejem številnih začasnih ukrepov. V predlogu odloka sta določena začasna ukrepa prepoved parcelacij zemljišč in prepoved izvajanja gradenj, pri čemer začasni ukrepi ne vplivajo na izvajanje gradenj, ki so bile že dovoljene z dokončnim gradbenim dovoljenjem. Prav tako začasni ukrepi ne vplivajo na gradnje, s katerimi se izboljšuje komunalna in druga infrastruktura, ter rekonstrukcije objektov.

V 6. členu predlaganega odloka je določeno, da začasni ukrepi veljajo do sprejetja OPPN Park Sonce oz. največ štiri leta od uveljavitve tega odloka.

Predlagamo, da se predlagani odlok sprejme po skrajšanem postopku skladno z določilom 101. člena Poslovnika občinskega sveta. V primeru nesprejema odloka bodo omogočeni parcelacije in pridobivanje gradbenih dovoljenj in izvajanje gradenj na trenutno nepozidanih stavbnih zemljiščih, kar bi lahko ogrozilo izvedbo posegov, predvidenih v OPPN Park Sonce.

Pripravili:

Direktorica občinske uprave
Janja Pavšič, univ.dipl.prav.

Vodja Urada za okolje in prostor
dr. Manca Plazar

Vodja Urada za premoženjsko pravne zadeve
Kristina Ivančič, univ.dipl.prav.



Direktorica občinske uprave
Janja Pavšič, univ.dipl.prav.

Priloge:

- predlog Odloka,
- predlog Sklepa,
- grafične priloge

Na 81. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02, 8/2003 – popr, 58/03- ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 -. ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP, v nadaljevanju ZureP-1), 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

**ODLOK O ZAČASNIH UKREPIH
ZA ZAVAROVANJE UREJANJA PROSTORA NA PODLAGI SKLEPA O ZAČETKU
PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA PARK SONCE**

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo začasni ukrepi za zavarovanje območja urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Park Sonce, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Piran, v nadaljevanju OPPN.

Zčasni ukrepi se sprejmejo za del območja, ki ga ureja OPPN, in sicer za območje Parka Sonce.

2. člen

Ta odlok se sprejme zaradi preprečitve utemeljene nevarnosti, ker bo sicer izvedba prostorske ureditve onemogočena oziroma znatno otežena oziroma, ker se bodo sicer bistveno zvišali stroški njene izvedbe ali bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.

Ta odlok se sprejme zaradi obstoja utemeljene nevarnosti, da lastniki zemljiških parcel na območju parka Sonce, ki niso Občina Piran, pričenejo z izvajanjem gradenj oziroma posegov v prostor, ki niso v skladu s Sklepom o pričetku izdelave OPPN Park Sonce in ki jih je mogoče izvajati na podlagi sedaj veljavnih prostorskih planskih in izvedbenih aktov Občine Piran.

Ta odlok se sprejme zaradi utemeljene nevarnosti, da bi parcelacija zemljišč bistveno otežila izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih v OPPN Park Sonce.

Ob izvajanju posegov, predvidenih v OPPN, bi bilo vse posege v prostor, ki bi se izvedli do takrat, potrebno odstraniti oziroma sanirati. To bi privedlo do nesorazmernih stroškov in bi otežilo izvedbo parka Sonce kot dolgoročne parkovne in rekreacijske ureditve, ki je nedvomno v javnem interesu.

3. člen

Sprejem predvidenega OPPN je utemeljen na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09) in Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02, 8/2003 – popr, 58/03- ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 -. ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP).

4. člen

Zavarovano območje obsega zemljišča s sledečimi parcelnimi številkami:
k.o. Portorož: 5528/14, 5528/16, 5528/17.

5. člen

Na zavarovanem območju je prepovedano:

- parcelacija zemljišč,
- izvajanje gradenj, za katere gradbeno dovoljenje še ni dokončno.

Na zavarovanem območju so kljub navedenim prepovedim dovoljene gradnje, s katerimi se izboljšuje komunalna in druga infrastruktura ter rekonstrukcija objektov znotraj obstoječih tlorisnih gabaritov, ki so nujno potrebne za vzdrževanje objektov in za bivanje in delo prebivalcev na zavarovanem območju. Z dnem uveljavitve tega odloka je prepovedano izvajati parcelacije ter izdati gradbena dovoljenja oziroma dovoljenja za poseg v prostor. Upravna enota, ki v nasprotju s prepovedjo iz prvega odstavka izda dovoljenje za poseg v prostor, nosi stroške, ki bi utegnili nastati imetniku dovoljenja.

6. člen

Začasni ukrepi veljajo do sprejema OPPN, vendar največ štiri leta od uveljavitve tega odloka.

7. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Piran, dne
Številka: 3505-18/2015

Župan
Občine Piran
Peter Bossman l.r



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

Številka: 3505 – 18/2015
Numero:

Piran:
Pirano

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme predlog Odloka o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Park Sonce, po skrajšanem postopku.

2.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman

GRAFIČNE PRILOGE – MEJA OBMOČJA

