

Številka : 3505-10/2011
Numero :

Piran :
Pirano : 29. 06. 2016

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O OPPN FIESA - 1. obravnava

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

PREDLOG ODLOKA O OPPN FIESA - 1. obravnava

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- ♦ Peter Bossman, Župan Občine Piran
- ♦ Janja Pavšič, direktorica Občinske uprave
- ♦ dr. Manca Plazar, vodja Urada za okolje in prostor
- ♦ Mark Špacapan, višji svetovalec za prostorsko planiranje
- ♦ Andrej Mlakar, Studio Mediterana d.o.o.


Župan Občine Piran
Peter Bossman



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

Številka : 3505-10/2011
Numero :

Piran : 29.6.2016
Pirano :

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA ODLOKA O OPPN FIESA**
- **1. obravnava**

I. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo prostorskega akta – OPPN FIESA (v nadaljevanju OPPN) temelji na naslednjih dokumentih:

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZP Načrt (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) in 109/12
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007),
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave Primorskih novic št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 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),
- Sklep o začetku priprave OPPN Fiesa (Ur. list 61/2013),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB/2, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO)
- Statut Občine Piran (Uradni list RS 5/14– UPB-2)

II. Opis obstoječega stanja in območje

Ureditveno območje obsega skoraj v celoti območje FS 2/1 Fiesin breg iz veljavnega PIA ZN Fiesa. Meja območja poteka po zunanjem robu ali preko parcel številka 7209/5, 67/2, 60/1, 60/2, 60/3, 57, 56/2, 79/3 in 86 vse k.o. Portorož. Meja ureditvenega območja OPPN-ja Fiesa je prikazana v grafičnem delu OPPN. Območje pozidave zajema tudi ureditev območja garažne hiše ter ceste Arze-Fiesa od obstoječe garažne hiše do konca obravnavanega ureditvenega območja.

III. Namen izdelave

V območju Fiese in Pacuga velja prostorsko izvedbeni akt Sprememba Zazidalnega načrta Fiesa – Pacug iz leta 2002 (Ur.obj.36/02). Zazidalni načrt ima številne pomanjkljivosti. Ker ni bil izdelan na osnovi geodetskega načrta, so višinske kote prometne infrastrukture in nekaterih objektov napačne, kar otežkoča ali celo onemogoča njegovo izvedbo. Potrebno je ponovno preveriti in racionalizirati izvedbo gospodarske javne in prometne infrastrukture, saj je zastavljena na način, ki ne omogoča njegove izvedbe: predimenzionirano, preblizu obstoječih objektov, z velikimi potrebnimi gradbenimi deli in dodatnimi deli, npr. opornimi zidovi.

Podjetje Factor projekt-pobudnik, ki upravlja z delom parcel, predlaga nov prostorski akt s pozidavo, ki je bolj prilagojena značaju Fiese, in hkrati tudi racionalnejša glede na obstoječi teren. V sklopu OPPN Fiesa je tudi območje garažne hiše in parcel v lasti občine Piran, za katere je prav tako potrebno na novo preveriti višinske kote in komunalno infrastrukturo, na podlagi izdelanega geodetskega posnetka.

IV. Predvidene ureditve

Na območju OPPN so predvideni sledeči posegi:

- Gradnja več stanovanjskih stavb v osrednjem delu OPPN,
- Gradnja treh eno ali dvo stanovanjskih stavb nad novo predvideno dostopno cesto,
- Dopolnilna gradnja pri obstoječih počitniških domovih,
- Gradnja garažne hiše po fazah s prvo fazo ureditev parkirišča na terenu,
- Ureditev nove komunalne infrastrukture za nove stavbe ter
- Ureditev obstoječe komunalne infrastrukture s pločnikom vzdolž obstoječe ceste.

V sklopu novih ureditev je tudi pešpot, ki povezuje Fieso z Arze, krajinska ureditev območja ter ureditev novega izpusta meteornih vod v morje izven kopalnih vod.

V dopolnjenem osnutku OPPN, ki je bil javno razgrnjen, je bila pozidava, predvidena v sedaj veljavnem prostorskem izvedbenem aktu, ponovno preverjena, zmanjšana in prilagojena značaju Fiese. V fazi javne razgrnitve je bilo podanih veliko pripomb in predlogov, da je pozidava še vedno preobsežna, zato je v tem predlogu OPPN pozidava še bolj zmanjšana. Primerjava med sedaj veljavnim prostorskim izvedbenim aktom in predlogom nove ureditve tega dela Fiese resnično pokaže občuten premik naprej v pojmovanju bolj trajnostnega razvoja prostora in ohranjanja potencialov, ki jih imamo kot »zelena občina«. V večji meri se tako ohranja obseg pozidave, za katerega so že pridobljena pravnomočna upravna dovoljenja (in je odprto gradbišče), dodane so seveda podzemne garaže, kar je tudi velik premik v smeri umika motornih vozil iz Fiese. Poleg tega se ohranja še nekaj pravic iz obstoječega prostorskega izvedbenega akta, od obsežne pozidave trinajstih stanovanjskih stavb na parcelah v lasti občine Piran pa se ohranjajo zgolj tri stavbe in še to zgolj zaradi racionalnosti izgradnje nujno potrebne ceste, ob kateri stojijo. OPPN predvideva tudi ureditev pešpoti, tako imenovanih »fijeških stopnic«, sanacijo obstoječih cest s preplastitvijo, ureditvijo pločnika in javne razsvetljave, kot bodočo fazo ureditev garažne hiše ter ureditev komunalne infrastrukture z izpustom meteorne kanalizacije 150 m v morje, kar bo bistveno izboljšalo stanje kopalne vode.

V. Obrazložitev postopka izdelave

Pobudnik za izdelavo je Factor projekt d.o.o. in Občina Piran.

Občinski svet Občine Piran je dne 9.7.2013 sprejel sklep o začetku priprave OPPN, s čemer se je pričel postopek priprave OPPN.

Sklep o pripravi OPPN je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 61/2013, dne 19.7.2013.

Smernice k predvidenim posegom so bile zaprosene dne 19.9.2013. Pridobljenih je bilo 11 smernic nosilcev urejanja prostora, od tega 2 nosilca nista imela smernic.

Vloga za izdajo obvestila ali je potreben postopek celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO) je bila oddana 9.10.2013. Dne 25.11.2013 smo prejeli seznanitev o CPVO. Nato je potekalo usklajevanje, predvsem z Ministrstvom za kulturo. Dne 28.1. 2014 smo na podlagi dogovora z Ministrstvom za kulturo dopolnili vlogo za izdajo obvestila ali je potreben postopek CPVO. Dne 4.3. 2014 smo prejeli odločbo, da je potrebno izvesti CPVO. 9.5. 2014 smo na Ministrstvo za kulturo oddali vlogo za pridobitev dopolnilnih smernic. Dne 23. 5. 2014 je bilo izdelano okoljsko poročilo (v nadaljevanju OP) in poslano v pregled Ministrstvu za kmetijstvo in okolje. Dne 12.6. 2014 smo od Ministrstva za kulturo prejeli dopolnilne smernice, na podlagi katerih je potrebno izdelati arheološke raziskave. Dne 30.7. 2014 je Občina Piran na Center za preventivno arheologijo podala pobudo za izvedbo raziskav v okviru nalog državne javne službe. Dne 15.9. 2014 smo od njih prejeli oceno stroškov. Naročena je bila izvedba arheoloških raziskav. Dne 23.12. 2014 smo ponovno dopolnili OP. Dne 12.5.2015 smo od ZVKDS prejeli oceno arheološkega potenciala. Dne 2. 12. 2015 smo od Ministrstva za okolje in prostor prejeli mnenje o ustreznosti OP.

Župan Občine Piran je dne 12.1. 2016 podpisal sklep o javni razgrnitvi, ki je bil objavljen dne 22.1. 2016 v Uradnem listu RS (4/2016). Javna razgrnitev je potekala od 2.2.2016 do 2.3.2016 v avli Občine Piran in v prostorih KS Piran. Javna obravnava je potekala v prostorih KS Piran dne 10.2.2016 s pričetkom ob 17.00 uri.

V času javne razgrnitve in na javni obravnavi so bile podane pripombe in predlogi, do katerih so bila zavzeta stališča. Stališča do pripomb in predlog odloka, ki je dopolnjen na podlagi stališč iz javne razgrnitve, ter grafične podloge so v posebni prilogi, ki je sestavni del tega gradiva.

Občinskemu svetu predlagamo, da stališča in predlog Odloka o OPPN Fiesa obravnava in ga skupaj s stališči sprejme v prvi obravnavi.

Pripravil:
Mark Špacapan, udia.



vodja Urada za okolje in prostor
dr. Manca Plazar



direktorica Občinske uprave
Janja Pavšič

Priloge:

- stališča do pripomb
- predlog odloka
- predlog sklepa
- grafične podloge:
 - območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
 - zazidalna situacija
 - območje OPPN z veljavnim ZN Fiesa-Pacug
 - prikaz namenske rabe iz občinskega plana

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV JAVNOSTI

podanih v času javne razgrnitve in na javni obravnavi ter pisno prispelih na občino Piran za Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Fiesa

Javna razgrnitev, na podlagi sklepa o javni razgrnitvi župana št. 3505-10/2011 z dne 12.1.2016 je potekala od 2.2.2016 do 2.3.2016, javna obravnava pa je bila 10.2.2016 s pričetkom ob 17. uri, v prostorih KS Piran.

Podani so povzetki pripomb in odgovori nanje. Originalne pripombe se nahajajo v prilogi spisa občine.

Pripombe so razvrščene kot sledi:

1. Pisne pripombe v knjigi pripomb v prostorih Občine Piran,
2. Pisne pripombe v knjigi pripomb v prostorih KS Piran,
3. Pisne pripombe prispele po navadni ali elektronski pošti na Krajevno skupnost Piran ali občino Piran,
4. Pripombe na javni obravnavi dne 10.2.2016 v prostorih Krajevne skupnosti Piran,
5. Zapisnik poslan s stani Sveta krajevne skupnosti Piran.

1. Pisne pripombe v knjigi pripomb v prostorih KS Piran

1.1. Davorin Petaros:

Spoštovani člani sveta KS Piran, župan Peter Bossman in občinski svetniki Občine Piran.

Z velikim obžalovanjem smo predloženi grobem posegu, ki bo še dodano degradiral kulturno krajino Fiese.

Želim si in srčno upam, da boste člani sveta KS Piran, kamor Fiesa tudi spada kategorično zavrnili osnutek OPPN Fiesa v taki obliki in vsebini kot je predstavljeno.

Pripomba se upošteva. Stari izvedbeni prostorski akt in razgrnjen osnutek novega se bistveno korigira v smislu zmanjšanja pozidave.

2. Pisne pripombe v knjigi pripomb v prostorih Občine Piran

Ni bilo podanih pisnih pripomb.

3. Pisne pripombe prispele po navadni ali elektronski pošti na Krajevno skupnost Piran in Občino Piran

3.1. Civilna iniciativa za dostojno življenje:

- a) *Občinski podrobni prostorski načrt Fiesa v najnovejši varianti, kot nam je bil predstavljen, nas ni prepričal. Na javni predstavitvi namenjeni laični javnosti, 10.2. 2016 v Apollonijevi palači, je bilo podajanje informacij zelo površno in skopo. Na predstavitvi OPPNja kopija načrta ni bila dostavljena; na vprašanje glede stroškov za izgradnjo potrebne komunalne infrastrukture, nismo dobili niti okvirnih podatkov. Kako lahko pričakujete odobritev večmilijonskega projekta, ne da bi imeli osnovne informacije o njem? Dne 12.2. 2016 nam je bilo v dogovoru z ga. Lovrečič na KS Piran omogočen ogled predložene dokumentacije: 1577-0/14, z dne januarja 2016, osnutek za razgrnitev OPPN Fiesa, okoljsko poročilo v postopku priprave OPPN.*
- b) *Nedvomno gre pri OPPN Fiesa za izgradnjo turističnega apartmajskega naselja v priobalnem pasu, ki je del kulturne dediščine; Kulturna krajina Piranski polotok, Register nepremičnine kult. dediščine EŠD 28600 Piran. To je krajina naših prednikov, ki so nam jo v vsej svoji lepoti in bogastvu prepustili v varovanje in vzdrževanje.*
- c) *Predvidena garažna hiša stoji na »na črno« zasuti strugi potoka, ki po vsej verjetnosti spada v vodovarstveno območje, a ni niti zarisan. OPPN Fiesa je primer neupoštevanja vsega tistega zaradi česar smo ta isti prostor pravzaprav vnesli v register dediščine!!!*
- d) *Absurdne in zavajajoče so tudi trditve, da bo s sredstvi, pridobljenimi iz prodaje apartmajev, izgrajena garažna hiša in celo cesta. Upamo si trditi, da izgradnja dostopne ceste in potrebne komunalne infrastrukture gotovo presega predvidene realne prihodke, komunalni prispevek in kupnine. Da o izgradnji garaži niti ne izgubljam besed. Mi potrebujemo garažo v Piranu, že trideset let jo zahtevamo, z OPPN Fiesa pa se izgradnja garažne NA PRAGU vikendov, pripravi kar čez noč!*
- e) *OPPN Fiesa je primer neupoštevanja vsega tistega, zaradi česar smo ta isti prostor vnesli v register dediščine!!! Z realizacijo OPPN Fiesa bi zaslužil izključno investitor (če), za skupnosti in turistično gospodarstvo pa bi to pomenilo veliko dolgoročno škodo.*
- f) *Občina Piran nima OPN, nimamo opredeljene vizije razvoja za celotno območje občine, vključno s Fieso. Portorož in Lucija sta večino svoje zgodovinske identitete že izgubila, Piran je vzorčni primer večplastno degradiranega mesta. Da umira, je več kot očitno. Vsakokratno analiziranje posameznih OPPN nas pripelje do podobnih, argumentiranih, kritičnih pripomb. 14 let stare prostorske načrte bi bilo potrebno temeljito revidirati, ker ne ustrezajo današnjim razmeram. Fiesa, do pred nekaj leti prepoznavna kot najbolj zelena destinacija piranskega obmorskega pasu, je začela izgubljati na prepoznavnosti najprej z črnimi gradnjami.*
- g) *V primeru, da bo ta OPPN Fiesa sprejet, bo Fiesa namesto po svojem varovanem naravnem okolju in kulturni krajini, kot turistična destinacija v bodoče prepoznavna po pozidanem okolišu?! To, da so v zadnji varianti OPPN načrtovani objekti »znižane in vkopane dvo-stanovanjske hiše« ne spremeni dejstva, da OPPN podpira pozidavo dragocenega zelenega pasu.*
- Barcelonska konvencija*
http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/medijsko_sredisce/2015/09_September/24_Teden_obale/Protokol_ICZM.pdf
ETIS-EU tourism indicator system http://ec.europa.eu/growth/sectors/tourism/offer/sustainable/indicators/index_en.htm
M. Pavliha: Sodobne pravne podlage za celostno upravljanje s slovensko obalo: ad communem utilitatem, Pravna praksa, Ljubljana, 2014, št. 16-17, str. 12-14.
- h) *Podjetje Faktor projekt d.o.o., kot plačnika in investitorja, je ustanovila propadla Faktor banka, v kateri je aktualni g. Narat začel svojo kariero menedžerja. Kaj si torej lahko obetamo po 20ih letih načrtovanja in gradnje vil in vikendov - počitniških apartmajev - v priobalnem pasu s pogledom na morje?! Potrebe kupcev, za katere je načrtovan pričujoči OPPN in apetiti Faktor projekta d.o.o. ne prinašajo NOBENE dodane vrednosti turizmu v naši občini. Omogočanje gradnje počitniških »vil in stanovanj« v priobalnem pasu, (približno 400 m od plaže), bi moralo biti kategorično zavrnjeno. Predlagamo, da se jim ponudi alternativne*

parcele izven priobalnega pasu. vir: Delo, B. Šuligoj, 25.2.2016 <http://www.delo.si/mnenja/komentarji/turizem-in-tajkuni.html>
vir Delo, N. Gole, 24.7.2014 <http://www.delo.si/gospodarstvo/finance/harmony-residence-nasedel-projekt-factor-banka-v-sofiji.html>. Razvoj turizma v naši občini, brez ohranjanja sonaravnih danosti priobalnega pasu ostaja ujetnik parcialnih interesov investorjev, med katerimi smo znova priče tajkunske naveze z elementi gospodarskega kriminala.

Z uničevanjem sonaravnega priobalnega pasu ne kršimo zgolj EU direktive. Izgubljam konkurenčnost na trgih držav EU, ne omogočamo delovnih mest v turizmu, odvrčamo potencialne ciljne goste naravnane v trajnostni turizem, z daljšo dobo bivanja in višjo kupno močjo. V ohranjenem zelenem okolju bi lahko kvečjemu obnovili manjše hotelčke, počitniške domove, načrtovali rekreacijske površine, uredili bližnje plaže, manjša igrišča in naravne bazene.

- i) Zato zahtevamo, da se izvede revizija Zazidalnega načrta iz l. 2002.
- j) Zahtevamo, da se OPPN Fiesa revidira v smislu, da se vsi načrtovani objekti, razen tistih, za katere trdite, da jih zakonsko in dejansko ni več možno povrniti v prvotno stanje, izbrišejo iz OPPN Fiesa.
- k) Zahtevamo, da se nemudoma prične z aktivnostmi za izdelavo OPN Občine Piran.
- l) Zahtevamo, da se program opremljanja vključi v OPPN Fiesa kot njen sestavni del.
- m) Fiesa je priložnost, da tako škodljivo nepremičninsko logiko planiranja prostora nadomestimo z sodobnim TRAJNOSTNIM prostorskim planiranjem, kot ga uresničujejo in kakršen je običajna praksa v državah EU danes. Zavzemamo se ohranitev neokrnjene narave, za dobro naših otrok, vseh naših zanamcev, turistov....ki jim v največji možni meri želimo ohraniti tudi ta del »zelenih pljuč« piranske občine.

Ad-a) občanom in zainteresirani javnosti so bili na razpolago vsi podatki in vsebine obravnavanega OPPN-ja.

Ad-b) za predvidene posege so bile pridobljene smernice Ministrstva za kulturo in prav tako je bilo izdelano Okoljsko poročilo ter izvedene predhodne arheološke raziskave, ki so bile nadzorovane in potrjene s strani Ministrstva za kulturo oz. Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Upošteevane so bile vse smernice Ministrstva za kulturo in ugotovitve Okoljskega poročila, na končni osnutek pa je potrebno pridobiti še pozitivno mnenje Ministrstva za kulturo tako na celotno gradivo OPPN kot tudi na Okoljsko poročilo.

Ad-c) na območju predvidene garažne hiše, trenutno peščeno parkirišče, se dejansko nahaja kanaliziran hudournik, ki pa ni bil kanaliziran na črno, pred kanalom je tudi zgrajen razbremenilnik. Pri umeščanju garažne hiše so bila upoštevana vsa merila in pogoji za gradnjo v bližini vodotokov. Kanaliziran hudournik je predstavljen proti severu, tako da je upoštevan zakonsko določen 5,0m varovalni pas vodotoka, v katerega se s stavbo ne posega. Za te posege so bile pridobljene smernice Ministrstva za okolje in prostor ARSO, ki so bile v celoti upošteevane in usklajene z Ministrstvom.

Ad-d) Izgradnja komunalne infrastrukture za predvidene nove posege se bo v celoti krila iz komunalnega prispevka, kot je prikazano v programu opremljanja za OPPN.

Ad-e) vsi predvideni posegi se nahajajo na stavbnih zemljiščih namenjenih gradnji, kot je razvidno iz dolgoročnega in srednjeročnega prostorskega plana Občine Piran. Vsi posegi so usklajeni z varstvenimi režimi varovanja kulturne dediščine in s pridobljenimi smernicami Ministrstva za kulturo.

Ad-f) Pripomba se upošteva. Omenjeni stari prostorski akt se bo revidiral v smislu zmanjšanja pozidave.

Ad-g) vsi predvideni posegi se nahajajo na stavbnih zemljiščih namenjenih gradnji, kot je razvidno iz dolgoročnega in srednjeročnega prostorskega plana Občine Piran. Varovani priobalni pas po veljavni zakonodaji znaša 25m od obalne črte, po Barcelonski konvenciji pa je priporočilo 100m od obalne črte. Vsi novo predvideni posegi so oddaljeni od obalne črte več kot 100m.

Ad-h) investitor že ima pridobljeno gradbeno dovoljenje in lahko prične z gradnjo. S predlaganim OPPN-jem se želi posege izboljšati in prilagoditi krajini, kolikor se da. Kot je zahtevano v točki j, se OPPN Fiesa revidira v smislu, da se skoraj vsi načrtovani objekti, razen tistih, ki imajo že pravnomočno gradbeno dovoljenje,

povrnejo v prejšnje stanje. Zaradi racionalnosti izgradnje infrastrukture se predvidi zgraditev treh objektov na zemljiščih v lasti Občine Piran, ob načrtovani in nujno potrebni cesti.

Ad-i) kot je bilo odgovorjeno že v točki f, je že sam predlog novega akta sam po sebi nova preveritev. Preveritev stanja v prostoru in različnih razvojnih možnosti, ob maksimalnem upoštevanju stališč javnosti, je tudi pripeljala do velikega zmanjšanja poselitve in zazidanih površin v aktu, ki se pripravlja sedaj.

Ad-j) kot je bilo odgovorjeno že na zgornje pripombe, se predlog upošteva. Revidiran predlog praktično vsa občinska zemljišča na celotnem jugo-zahodnem delu spreminja v zemljišča, kjer ni več možna gradnja.

Ad-k) Občina Piran res še nima dokončno sprejetega OPN-ja, vendar je že začela s procesom sprejemanja in ima narejenih veliko strokovnih podlag in pripravljen tudi osnutek OPN-ja. Sama priprava in sprejem OPN-ja sta vezana na veliko porabo proračunskih sredstev na eni strani in na drugi strani na sodelovanje nosilcev urejanja prostora – ministrstev.

Ad-l) pripomba je že upoštevana, saj se program opremljanja izdeluje in sprejema vzporedno z OPPN in mora biti vsebinsko usklajen z OPPN in ga bo občinski svet sprejel skupaj z OPPN. Vse spremembe OPPN, ki so nastale na podlagi pripomb, bodo upoštewane tudi v programu opremljanja.

Ad-m) Pripomba se upošteva. Pozidava se bo bistveno zmanjšala s sprejetjem OPPN-ja.

3.2. Željko Medak:

Prosimo, da se pri gradnji ceste (parcela 67/2 ter na našem kosu zemljišča 61/2) upošteva tudi našo garažo in da bo ob prenovi ceste možen normalen dostop do nje. Prav tako želimo, da nas, ko boste delali podrobne načrte, obvestite in vključite v proces načrtovanja ceste, ki poteka preko našega zemljišča ali vpliva na dovoz na parceli 60/3 in 61/2.

Pripomba se upošteva. Pri izdelavi projektne dokumentacije za dostopno cesto, ki delno posega tudi na parcelo 61/2 k.o. Portorož, bo lastnik vključen v postopek izdelave kot tudi vključen kot stranka v postopku pri pridobivanju gradbenega dovoljenja.

3.3. Mestna občina Slovenj Gradec:

Na dopolnjen osnutek OPPN Fiesa, ki ga je izdelalo podjetje Studio Mediterana d. o. o., pod št. 47/13, z dne januar 2016 podajamo kot večinski lastnik zemljišča, kjer je predvidena gradnja stavbe z oznako J naslednje pripombe:

- a) Trinajsta alineje 9. člena (prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objekta se naj spremeni tako, da se glasi »stavba z oznako J: maksimalni gabarit objekta je 25,00 m x 8,00 m. Maksimalni tlorisni gabarit kleti je 24,00 m x 16,00 m.« *Obrazložitev pripombe:* izpusti se naj besedica prizidek. Namesto nje se naj uporabi beseda objekt. Na ta način bo občini omogočena ne le gradnja prizidka, ampak tudi gradnja samostojnega objekta, ki se ne bo vezal na obstoječi objekt.

- b) 42. člen – pogoji za gradnjo in oblikovanje obstoječih stavb

Doda se nov odstavek, ki se naj glasi:

»Ne glede na zgoraj zapisana določila, se v ureditveni enoti J obstoječo stavbo lahko tudi poruši in se na mestu, kjer se je objekt odstranil, lahko zgradi nov objekt enake namembnosti pri čemer tloris objekta ne sme presegati tlorisnih dimenzij obstoječega objekta, lahko pa je manjši. Višinski gabarit ostaja enak obstoječemu to je (K+P+N) oziroma ga je možno poenotiti z višinskim gabaritom objekta J (K+P).«

Obrazložitev: obstoječi objekt, ker je predvidena še gradnja objekta J, je bil v preteklosti večkrat dozidan in v kolikor bi se izkazalo, da rekonstrukcija objekta ne bi bila funkcionalna in bi bilo bolje obstoječi objekt porušiti in na tem mestu zgraditi novega, nam tega odlok brez dopolnitve v tem delu, ne bi dopuščal, zato predlagamo, da se zapiše dopolnitev kot smo jo navedli v narekovaju.

- c) Dopolnitev 15. člena dopolnjenega osnutka OPPN Fiesa (govori o parcelaciji)

Drugemu odstavku se doda tretji odstavek, ki se glasi: »Stavbi z oznako J je možno določiti svojo gradbeno parcelo, v kolikor vsaka na novo določena gradbena parcela (obstoječemu objektu in objektu J) izpolnjujeta pogoje, ki so zapisani v prvem odstavku tega člena.« *Obrazložitev: smiselno je, da je možno vsakemu objektu v postopku izdelava PGD dodeliti svojo gradbeno parcelo, saj le to poenostavi pridobitev gradbenega dovoljenja.*

Ad-a) pripomba se v celoti upošteva.

Ad-b) Pripomba se upošteva in sicer tako, da se 42. člen spremeni tako, da se glasi:

»Vse obstoječe stavbe je dovoljeno odstraniti.

Obstoječe stavbe se lahko rekonstruirajo, sanirajo in vzdržujejo v okviru obstoječih tlorskih in višinskih gabaritov. Povečanje volumna obstoječih objektov za 10%, v okviru rekonstrukcije, je dovoljeno le pri gradbeno inženirskih objektih in eno ter dvo stanovanjskih stavbah.

Za vse obstoječe stavbe velja, da jih je dovoljeno odstraniti in na njihovem mestu zgraditi novo gradnjo na istem mestu in v enakih ali manjših tlorskih in višinskih gabaritih ter z enako namembnostjo.«

Ad-c) pripomba se ne upošteva. Objekt J je predviden kot dopolnitev obstoječega počitniškega doma, kar pomeni, da bodo zunanje ureditve, kot so dostopi, dovozi, parkirišča, priključki komunalne infrastrukture ipd služili stavbi kot celoti, zato mora biti tudi gradbena parcela oblikovana celotno za vse obstoječe in nove stavbe/dele stavb.

3.4. SmartCom. D.o.o., direktor Jure Remškar:

Za zemljišča v naši lasti trenutno nimamo aktivne investicijske namere, občinski podrobni načrt pa je dokument, ki že zelo natančno določa pogoje za gradnjo, zato predlagamo, da se nekoliko razširijo tolerance. Ne v smislu povečanja kapacitet ampak lažje izvedljivosti v prihodnje, ko bo naš program bolj znan in v izogib morebitnemu ponovnemu spreminjanju urbanističnega dokumenta.

Predlagamo, da se dopolnijo oz. korigirajo sledeči členi OPPN, ki se neposredno nanašajo na predvidene objekte na zemljiščih v naši lasti:

a) člen, 2. odstavek,

Namembnost za objekte G in H se razširi še na:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 1230 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

Tako, kot ja zapisano sedaj, omogoča zgolj "gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev": "mladinska prenočišča, planinske koče, gorska zavetišča in domovi, počitniški domovi in bungalovi ter druge gostinske stavbe za nastanitev, ki niso razvrščene drugje" (standardna klasifikacija CC-SI). Ne omogoča hotelov. Tudi ne omogoča, da je v delu objekta oz. hotela npr. restavracija, frizerski salon, hotelska prodajalnica in podobni servisni programi, ki je sestavni del boljšega hotela, kar si na tej lokaciji verjetno želimo vsi.

b) 9. člen, 2. odstavek

Za objekta G in H se črta absolutne višinske kote.

Mi ne razpolagamo s tako natančnim projektom, da bi bile lahko višinske kote definirane do centimetra natančno, zlasti na tako zahtevnem terenu v naklonu. Višine tudi niso definirane za noben drug objekt v območju OPPN, v višjih alinejah tega odstavka. Definiranje absolutnih višinskih kot v tako podrobnem

prostorskem načrtu, za objekt, ki še ni sprojektiran, na tako zahtevnem, strmem terenu, brez ustreznih toleranc, lahko popolnoma onemogoči gradnjo.

c) 11. člen, 4. odstavek

Za objekta G in H se doda možnost ravnih streh ter teras.

Takšne strehe imajo dopuščene tudi drugi objekti na območju OPPN (večstanovanjski D in E ter tudi delno enostanovanjske hiše A B in C). Ker gre za objekte podobnega merila, v isti krajinski sliki, ter ker naš objekt še ni tako dorečen, kot je to običajno za strokovne podlage OPPN, pa je vendar v območju OPPN, tako ostanejo odprta vrata za kolikor toliko spodobno arhitekturno zasnovo našega objekta.

d) 17. člen, 5. odstavek

Za objekta H in G se doda, da je lahko do 8 PM tudi na terenu. Doda se možnost parkiranja tudi v kletni etaži objekta G. Doda se možnost parkiranja v dveh kletnih etažah, za oba objekta. Črta se zahteva za zagotavljanje "lastniških" parkirnih mest v garaži F.

Za program hotela je potrebno zagotoviti tudi kratkotrajna parkirna mesta, ki se tipično zagotavljajo na terenu, ne v garaži.

Dodatna parkirna mesta v garaži F za objekte C so omogočena, ni pa zahtevano, da so lastniška. Prosimo, da se izenači standard za vse v območju OPPN. V javnih garažah se PM praviloma ne prodajajo v lastništvo, temveč zgolj v dolgoročni ali stalni najem.

e) predlagamo, da se v OPPN doda zahteva, da se oporni in podporni zidovi višji od 1,5 metra kvalitetno oblikujejo ter izvedejo z oblogo iz lokalnega peščenjaka. Lahko se tudi ozelenijo.

Na našem zemljišču je namreč predviden podporni zid za cesto do zadnje hiše tipa A, ki bo visok kar cca. 8 metrov, kar predstavlja zelo agresiven gradbeno-inženirski objekt, ki bo bistveno vplival na ambient in kvaliteto našega zemljišča "pod" njim. Zato je potrebno ta negativen vpliv čim bolj omejiti in zmanjšati. Teraso iz peščenjaka so danes karakteristika tega prostora in predstavljajo prostorsko kvaliteto, ki bi jo veljalo povzeti.

Ker OPPN (ne po naši volji) vključuje tudi naša zemljišča, naprošamo Občino Piran, da upošteva naše pripombe, ki se nanašajo izključno na posege predvidene na našem zemljišču in gredo vsi smeri zagotavljanja potrebnih toleranc, ne pa povečanju kapacitet. S tem bo v prihodnje možno realizirati, kljub trenutni zasnovi, ki jo z OPPN predvideva Občina, možno doseči kolikor toliko kvalitetno arhitekturno zasnovo.

Ad-a) pripomba se upošteva tako, da se 5. člen ustrezno preoblikuje:

»V kolikor v odloku ni določeno drugače so dopustne naslednje vrste objektov skladno z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 – popr., 25/10 in 109/11):

- 11 Stanovanjske stavbe,
- 121 gostinske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe,
- 2120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

Za posamezne objekte so dopustne sledeče vrste objektov:

- Stavbe z oznako A: 11100 enostanovanjske ali 11210 dvostanovanjske;
- Stavba z oznako C in E: 11220 tri in večstanovanjske;
- Stavba z oznako G, H, I in J: 121 gostinske stavbe z možnim dodatnim namenom storitvene dejavnosti kot dopolnitev nastanitvene dejavnosti, vendar ne več kot 20% celotne neto površine stavbe,
- Stavba z oznako F: 12420 Garažne stavbe z možnim dodatnim namenom stanovanjska ali gostinska za kratkotrajno nastanitev vendar ne več kot 40% neto površine stavbe. V primeru dodatne namembnosti si mora

investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje urada občine Piran pristojnega za urejanje prostora, na podlagi idejne zasnove stavbe.«

Ad-b) Pripomba je že upoštevana v 40. členu odloka iz razgrnitve, v poglavju toleranc.

Ad-c) Pripomba se ne upošteva, oblika streh objektov G in H je določena na podlagi smernic Ministrstva za kulturo.

Ad-d) Pripomba se upošteva, tako da se ustrezno preoblikujejo:

9. člen: »...Stavba z oznako G: maksimalni gabarit stavbe nad terenom je 15,00 x 12,00m. Stavba z oznako H: maksimalni gabarit stavbe nad terenom je 28,00m x 16,00m. Tlorisni gabariti popolnoma vkopanih kletnih etaž stavbe H in G se lahko združijo, maksimalni gabarit popolnoma vkopanih kletnih etaž mora upoštevati minimalni odmik 3,0m od gradbene parcele....«

17. člen zdaj 19. člen: »...Stavbe z oznako G in H morajo imeti zagotovljena parkirna mesta skladno z dejavnostjo v kletnih etažah stavbe H ali G, del parkirnih mest se lahko uredi tudi na terenu, vendar ne več kot 8. V kolikor se pogoj ne more izpolniti v okviru gradbene parcele, se ostala potrebna parkirna mesta zagotovi v javni garaži objekt F. Parkirišča v garažni hiši se zagotovi z odkupom ali najemno pogodbo...«

Ad-e) Pripomba se upošteva. V novem osnutku OPPN izdelanem na podlagi pripomb iz javne razgrnitev, omenjene dostopne ceste ni več, kljub temu pa se dodata člena, ki govorita o velikosti in oblikovanju gradbeno inženirskih objektov:

10. člen: » 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.

Dovoljena je gradnja bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m². Bazen mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Prepovedan je izpust bazenske vode v ponikovalnico.

Višina ograje je lahko največ 2,0m. Morebitni zidani deli ograje morajo biti grajeni ali obloženi iz kamna lokalnega izvora.«

15. člen: »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 lokalnem kamnu z izgledom suho zida; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca. V kolikor je izvedba podpornega zidu ali škarpe v armirano betonski konstrukciji mora biti obzidan s kamnom lokalnega izvora z izgledom suho zida ali ozelenjen.«

3.5. Anja Tuljak:

Po pregledu novega zazidalnega načrta in po tehtnem premisleku sem ugotovila in prišla do naslednjih predlogov.

- a) Novi zazidalni načrt res vključuje manjše št. hiš - apartmajev in bolj vzdane hiše v terase ampak zaradi nekaterih visokih teras bi bilo potrebno vzdolž ob cesti, ki je predvidena s pločnikom zazidat podporni zid zaradi varnosti same gradnje, ker ob obsežnih in daljših padavinah iz teras prihaja tudi do večjih in manjših plazov, odvisno od višine terase. Pri posekanju dreves pa bi se nevarnost plazov še povečala. Zaradi padavin to območje tudi ni primerno za gradnjo, ker iz hriba prihaja veliko količin vode in je ob deževnih obdobjih vso območje močno namočeno in blatno.
- b) Območje pod Arzami meji z gozdom in vsi vemo, da na meji z gozdom se nahaja največje bogastvo narave. Na tem območju živi več kot 20 vrst ptic (kos, sinička, taščica, kavka, šoja, vrabček, lišček, sraka, vrana, žolna, detelj, grlice, golobi, sova, čuk, lastovka, škrjanec, pastirica, slavec, čižek, grilček in še bi lahko naštevale med nekaterimi so tudi nekatera zaščitena), lisice, jazbeci, slepci, črnica, kune, podlasice, fazani, veverice, ježi, netopirji, večje število srn in srnjakov. S tem ko želite širiti območje hiš – apartmajev samo od vzamete srnam in ostalim živalim svoj bivalni prostor. Zato predlagam za opustitev OPPN-ja in vrnitev zelenega pasu, katerega ste pred leti zožili. Ohranimo ZELENO FIESO!

Predlagam, da opustite dela načrta nad vrisano cesto s pločnikom razlogi ležijo predvsem v preobsežnem poseganju v naravo. To območje vsekakor ni namenjeno gradnji hiš – apartmajev, zaradi bližine gozda in

pod hribom je tudi malo sonca in veliko vlage. Zelene površine v občini Piran se hitro zmanjšujejo in ne pozabimo tudi, da občina Piran ima najvišje gostoto prebivalstva med vsemi občinami.

- c) Ta obsežna investicija 2,1 milijona evra za infrastrukturo nebo prinesla nič samim občanom ampak doprinesla korist le posameznim gospodarskim družbam. Zato predlagam, da tako veliko vsoto denarja raje vložite k modernizaciji in okolju prijazni ureditvi plaže Fiesa in k sanaciji klifa pešpoti med Fieso in Piranom.*

Ad-a) Pripomba nima konkretnih predlogov. Glede varstva pred erozijo in drugimi naravnimi nesrečami pa so v odloku točno določeni pogoji za gradnjo v devetem poglavju 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.

Ad-b) Pripomba se delno upošteva. V novem osnutku na jugo-zahodnem delu ni več možna gradnja stanovanjskih stavb. V novem predlogu je osem stanovanjskih stavb manj skupaj s celotno komunalno opremo in dostopno cesto na tem območju.

Ad-c) pripomba in predlog se ne nanašata na konkretne ureditve na območju obravnavanega OPPN-ja.

4. Na javni obravnavi dne 10.02.2016 v prostorih KS Piran – Apolonijeva palača, 6330 Piran so bile ustno na zapisnik s strani krajanov podane naslednje pripombe in mnenja.

4.2. Davorin Petaros

je povedal, da so od javne obravnave pričakovali več in dodal, da mora biti meteorna kanalizacija speljana izven zavarovanega območja.

Pripomba je že bila upoštevana v razgrnjenem osnutku OPPN, vse meteorne vode so speljane izven zavarovanega območja skladno z veljavno zakonodajo.

4.3. Davorin Petaros

je še dodal, da v veljavnem OPPN ni razvidno, kje so speljani meteorni vodi in da so že izvedene gradnje ogrozile naravni habitat – neokrnjeno območje. Problem so tudi črne gradnje in Fiesa ni več kar je bila. Koliko bo potrebno proračunskih sredstev za izvedbo komunalne infrastrukture? Ali je narejen finančni osnutek – načrt in kje bo speljana infrastruktura.

Pripomba je že bila upoštevana v razgrnjenem osnutku OPPN, vse meteorne vode so speljane izven zavarovanega območja skladno z veljavno zakonodajo.

4.4. Davorin Petaros

je zahteval, da bi bila razgrnjena dokumentacija tudi na javni obravnavi in zahteval podrobno obrazložitev. Sam bo proti spremembi veljavnega OPPN za Fieso, da ne bo še večje škode. Če bi bil danes referendum bi bili proti pozidavi Fiese in dodal vprašanje, kakšne rešitve so predvidene za črne gradnje?

V nadaljnjem postopku javne razgrnitve so bile g. Petarosu predstavljene vsi dokumenti OPPN.

4.5. Romana Kačič

je dodala, da so tla največja vrednota in glede na to kar je bilo predstavljeno je zajeta dvojna površina naravnih tal. Občina bi morala imeti razvojni plan mesta, da se izkoristi že obstoječe pozidane površine in ne nove površine, mesto pa izumira. Postavila je tudi vprašanje kakšna je ocena vplivov na kulturno krajino in kje so suhi zidovi pri terasasti pozidavi.

Pripomba se delno upošteva. V novem osnutku na jugo-zahodnem delu ni več možna gradnja stanovanjskih stavb. V novem predlogu je osem stanovanjskih stavb manj skupaj s celotno komunalno opremo in dostopno cesto na tem območju. Prav tako se v členu pogoji za oblikovanje krajine doda, da morajo biti podporni zidovi v svojem vidnem delu v izgledu suhozida.

4.6. Romana Kačič

je še dodala, da je možno okoljska poročila prirediti in vprašala kateri kriteriji so bili upoštevani pri izdelavi poročila.

OP je obravnavalo oblikovanje in integracijo objektov v dani prostor, ki je po namenski rabi namenjeno širitvi poselitve. OP ni obravnaval same namenske rabe in torej urbanizacije obravnavanega območja, saj se je o tem predhodno odločalo v postopku sprejemanja dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (Uradne objave PN 26/98, 31/99, 37199, 46100, 49/00, 24/02, 36/02, 37/03 in 36/04). S občinskim prostorskim planom je obravnavano območje namenjeno turizmu, centralnim in storitvenim dejavnostim.

4.7. Dušan Novak

je dodal, da je območje Pacuga neurejeno in tudi infrastruktura ni zgrajena, da mu grozijo, ker ni priklopljen na javno kanalizacijo in predlagal, da bi se javno kanalizacijo zgradilo do 10 m do objektov in podaljšanje urejanje komunalne infrastrukture izven obravnavanega območja.

Pripomba se ne nanaša na območje obravnavanega OPPN.

4.8. Romana Kačič

je vprašala kakšen je načrt in kako je s predvideno vegetacijo.

V odloku so glede krajinskega oblikovanja podani pogoji v dveh poglavjih: pogoji za krajinsko oblikovanje in merila in pogoji za varstvo narave, kjer so točno določeni ukrepi in pogoji za oblikovanje krajine kot tudi vegetacije.

4.9. Antonija Mazzolenis

je vprašala kaj je občinsko in kaj privatno lastništvo in kje lahko hodiš in dodala, da se bo uredilo le dotično območje.

Pripomba se ne nanaša na obravnavani OPPN. Sicer pa je lastništvo posameznih parcel javni podatek in kot tak dostopen vsem.

4.10. Davorin Petaros

je vprašal kakšen vpliv imajo občani v tem postopku in za katere objekte je že izdano gradbeno dovoljenje in predlagal, da se ostale ustavi in ne izda drugih gradbenih dovoljenj. Če lahko KS, ko preuči dokumentacijo ustavi projekt in kako se da ustavi postopek?

Postopek sprejemanja OPPN je skladen z veljavno zakonodajo, kjer je tudi določeno vključevanje javnosti v sprejemanje prostorskega akta.

Pripomba se delno upošteva. V novem osnutku na jugo-zahodnem delu ni več možna gradnja stanovanjskih stavb. V novem predlogu je osem stanovanjskih stavb manj skupaj s celotno komunalno opremo in dostopno cesto na tem območju.

4.11. Bruno Čendak

je dodal, da je izvirni greh nastal pred letom 2004. Kdo je investitor prostorskega akta in kaj želi narediti? Pozablja se, da je bila Deklaracija zelene občine sprejeta na podlagi Fiese.

Pripomba se ne nanaša na konkretne prostorske ureditve predlagane v obravnavanem OPPN-ju.

5. Zapisnik poslan s strani Sveta krajevne skupnosti Piran

5.1. Lorna Lovrečič (predsednica sveta KS Piran)

Svet Krajevne skupnosti Piran je na svoji 6. redni seji dne 24.2.2016 obravnaval dopolnjen občinski podrobni prostorski načrt OPPN Fiesa. In nanj podaja sledeče predloge.

Članom Sveta je bil predstavljen OPPN Fiesa z vsemi plusi in minusi glede na stari načrt.

Člani Sveta so prisotnim zastavili naslednja vprašanja:

Kako bo rešen problem zasutega potoka-hudournika?

Rečeno je, da se hudournik vkopa - premakne v cev in 5m pas ostane nepozidan. Sedaj se meteorna voda pretaka v jezero, nov iztok pa je predviden v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150 m od obale.

Ali se poveča število novih stanovanjskih enot glede na stari načrt?

Rečeno je, da se število stanovanjskih enot ne poveča ampak v določenih situacijah se zmanjša. Manj je stanovanjskih enot nad novo cesto kot jih je predvideval stari načrt.

Ali bodo ti objekti prekoračili višinske gabarite?

Odgovor je, da so predvideni vkopi objektov z garažo, ki bodo manj opazni in moteči za okolico.

Po dolgi razpravi je bilo ugotovljeno, da se bo to območje, predvideno z načrtom boljše in bolj moderno uredilo.

Člani Sveta so bili mnenja, da je novi prostorski načrt primernejši od prejšnjega, saj predvideva ureditev področja na bolj sodoben in moderen način z boljšo arhitekturo in umestitvijo objektov v prostor ter ureditvijo okolice, saj so predvideni objekti manj invazivni. Iz navedenega dokumenta je možno sklepati, da se predvideva manj počitniških nastanitev, apartmajev kar posledično pomeni manjša obremenitev gospodarske javne infrastrukture.

Ob podanem finančnem vidiku oz. finančni konstrukciji, ki je bila podana s strani predstavnice Factor projekta predlagamo, da bi se del denarja namenjen gradnji garažne hiše v Fiesi (ob tem, da bi se jo precej zmanjšalo, ker ne vidimo potrebe po tako velikem objektu) preusmeril v gradnjo garažne hiše na drugi lokaciji za potrebe starega mestnega jedra Piran.

Predlagamo tudi, da bi se uredil zbiralnik vode in da bi to vodo namenili potrebam zalivanja vrtov, pranja cest,...

Navedeno gradivo je podano v obliki zapisnika, kjer so že vključeni odgovori.

Predlog glede zbiralnika vode se nam zdi smiseln in ga bomo preučili.

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) in 109/12, 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 94/2007-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS 5/2014– UPB-2) je Občinski svet Občine Piran na __. redni seji dne __ sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU FIESA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Fiesa (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Studio mediterana d.o.o. Izola pod številko projekta 47/13 v septembru 2013.

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.

(sestavine OPPN)

3. člen

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

(2) Tekstualni del osnutka vsebuje:

- odlok

(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=1:1000
List 3	Geodetski posnetek obstoječega stanja z vrisano mejo območja	M=1:1000
List 4	Zazidalna situacija s tipičnimi prerezi območja	M=1:500
List 5	Prikaz ureditve javne komunalne infrastrukture	M=1:1000
List 6	Prikaz parcelacije	M=1:1000

(4) Priloge:

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

(meja ureditvenega območja)

4. člen

Meja ureditvenega območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

II. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

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

5. člen

(vrste objektov glede na namen)

- (1) V kolikor v odloku ni določeno drugače so dopustne naslednje vrste objektov skladno z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 – popr., 25/10 in 109/11):
- 11 Stanovanjske stavbe,
 - 121 gostinske stavbe,
 - 12420 Garažne stavbe,
 - 2120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
 - 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- (2) Za posamezne objekte so dopustne sledeče vrste objektov:
- Stavbe z oznako A: 11100 enostanovanjske ali 11210 dvostanovanjske;
 - Stavba z oznako C in E: 11220 tri in večstanovanjske;
 - Stavba z oznako G, H, I in J; 121 gostinske stavbe z možnim dodatnim namenom storitvene dejavnosti kot dopolnitev nastanitvene dejavnosti, vendar ne več kot 20% celotne neto površine stavbe,
 - Stavba z oznako F: 12420 Garažne stavbe z možnim dodatnim namenom stanovanjska ali gostinska za kratkotrajno nastanitev vendar ne več kot 40% neto površine stavbe. V primeru dodatne namembnosti si mora investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje urada občine Piran pristojnega za urejanje prostora, na podlagi idejne zasnove stavbe.

6. člen

(Vrste gradenj)

- (1) Če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja 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.

7. člen

(Vrste dejavnosti)

- (1) 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

8. člen

- (1) Lega objektov je določena v grafičnem delu OPPN,
- (2) Možna so odstopanja od določene lege objekta v grafičnem delu OPPN, vendar mora biti pri stavbah minimalni odmik od meje parcel namenjenih gradnji 3,0m ter morajo zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarno varstvene in druge pogoje.
- (3) Gradnja stavbe z manjšim odkikom od 3,0m je možna, kadar:
- gre za nadomestno gradnjo, kjer je odmik obstoječe stavbe manjši od 3,0m od meje parcel namenjenih gradnji in je lahko enak obstoječemu odkiku,
 - v primerih, ko je v grafičnem delu OPPN določeno drugače,
 - pri gradnji enostavnih in nezahtevnih objektov, kjer so odmiki določeni v pogojih za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov,
 - pri gradnji inženirskih objektov,
 - v primeru pridobitve soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel.

4. prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov

9. člen

(Velikosti stavb)

- (1) Tlorisna velikost stavb je določena tudi v grafičnem delu OPPN. Tlorisna velikost posameznih stavb je:
- Stavbe z oznako A: pokrito parkirišče je velikosti 5,5m x 10,50m v primeru dvostanovanjske stavbe in 5,5m x 5,5m v primeru enostanovanjske stavbe; velikost prve etaže je 11,5m x 13,0m in velikost druge etaže 13,0m x 8,00m,
 - Stavba z oznako C-1: maksimalna dolžina stavbe je 36,60m, maksimalna širina stavbe je 16,60m. Maksimalni gabariti zgornje etaže so dva krat 8,00m x 15,30; to je hkrati tudi gabarit dvokapne strehe, možna je izvedba večjega ravnega napušča. Zamik med prvo in drugo etažo je minimalno 3,40m.
 - Stavba z oznako C-2: maksimalna dolžina stavbe je 18,30m, maksimalna širina stavbe je 15,70m. Maksimalni gabariti zgornje etaže so dva krat 8,00m x 15,30; to je hkrati tudi gabarit dvokapne strehe, možna je izvedba večjega ravnega napušča. Zamik med prvo in drugo etažo je minimalno 3,40m.
 - Stavba z oznako C-3: maksimalna dolžina stavbe je 36,60m z zamikom na sredini, maksimalna širina stavbe je 16,60m z zamikom v sredini za 2,20m. Maksimalni gabariti zgornje etaže so dva krat 8,00m x 15,30 to je hkrati tudi gabarit dvokapne strehe, možna je izvedba večjega ravnega napušča. Zamik med prvo in drugo etažo je minimalno 3,40m.
 - Na severo zahodni strani objektov C, ob novi cesti, je predvidena kletna etaža vkopana v celoti, za potrebe parkirnih mest objektov C; maksimalni gabarit je 98m x 12m,
 - Stavba z oznako E-1 in E-2: maksimalna dolžina stavbe je 9,30m, maksimalna širina stavbe je 13,00m z zamikom etaž tako, da je maksimalni gabarit zgornje etaže 7,80m x 9,30m.
 - Stavba z oznako D: maksimalna gabarit popolnoma vkopane kletne etaže je 16,0m x 27,0m. Nad kletno etažo sta dva dvoetažna volumna maksimalnih dimenzij 12,30m x 9,30m z zamikom etaž tako, da je zgornja etaža maksimalnih dimenzij 9,00m x 9,30m.
 - Stavba z oznako F: stavba F je razgibanega tlorisa maksimalnih dimenzij 62,00m x 36,70m. Razgiban tloris in dimenzije so določene v grafičnem delu OPPN. Stavba se lahko gradi

fazno, od prve faze, kjer so urejena parkirišča na terenu do končnega maksimalnega tlorisnega gabarita.

- Stavba z oznako G: maksimalni gabarit stavbe nad terenom je 15,00 x 12,00m.
- Stavba z oznako H: maksimalni gabarit stavbe nad terenom je 28,00m x 16,00m. Tlorisni gabariti popolnoma vkopanih kletnih etaž stavbe H in G se lahko združijo, maksimalni gabarit popolnoma vkopanih kletnih etaž mora upoštevati minimalni odmik 3,0m od gradbene parcele.
- Stavba z oznako I: maksimalni gabarit prizidka je 18,00m x 17,60 v pritličju in v nadstropju 16,60m x 15,50m.
- Stavba z oznako J: maksimalni gabarit stavbe je 25,00m x 8,00m. Maksimalni tlorisni gabarit kleti je 24,00m x 16,00m.

(2) Maksimalne višinski gabariti posameznih stavb so:

- Stavbe z oznako A: višinski gabarit stavbe je 2 etaži, od tega je spodnja delno vkopana, višinski gabarit pokritega parkirišča je 1 etaža, višina se prilagaja terenu. Etažna višina posamezne etaže stanovanjskega dela ne sme presegati 3,0m; absolutna višinska kota pokritega parkirišča se prilagaja niveleti nove ceste; absolutna višinska kota druge etaže stavbe se prilagaja obstoječi koti terena +/- 0,50m.
- Stavbe z oznako C: višinski gabarit stavbe je 3 etaže, ki so med seboj zamaknjene. Spodnji dve etaži sta delno vkopani. Etažna višina posamezne etaže stanovanjskega dela ne sme presegati 3,0m; absolutna višinska kota tretje etaže stavbe se prilagaja niveleti nove ceste +/- 0,60m.
- Stavbi z oznako E: višinski gabarit stavbe je 2 etaži, od tega je vsaj spodnja delno vkopana. Etažna višina posamezne etaže stanovanjskega dela ne sme presegati 3,0m; absolutna višinska kota prve etaže je 32,00mm z možno toleranco +/- 0,80m,
- Stavba z oznako D: višinski gabarit stavbe je 3 etaže, spodnja etaža je klet in je popolnoma vkopana, razen v delu, kjer je uvoz za parkirišča. Od zgornjih dveh etaž je vsaj spodnja tudi delno vkopana. Etažna višina posamezne etaže stanovanjskega dela ne sme presegati 3,0m; absolutna višinska kota kletne etaže-garaže in prve etaže se prilagaja niveleti obstoječe ceste Arze-Fiesa,
- Stavba z oznako F: višinski gabarit stavbe je 4 etaže, ki so lahko delno vkopane glede na teren. Stavba se lahko gradi fazno po etažah od prve faze, kjer do urejena parkirišča na terenu, do končnega maksimalnega višinskega gabarita. Etažna višina posamezne etaže ne sme presegati 3,0m,
- Stavba z oznako G: višinski gabarit je K+P+1; kota kleti 29,00mm; kota pritličja; 31,50mm; kota venca 37,50mm,
- Stavba z oznako H: višinski gabarit je K+P+1+M; kota kleti 30,80mm; kota pritličja; 33,60mm; kota venca 41,20mm,
- Stavba z oznako I: višinski gabarit je P+1; kota pritličja; 32,60mm; kota venca 38,60mm,
- Stavba z oznako J: višinski gabarit je K+P; kota kleti: 41,60mm; kota pritličja; 44,40mm; kota venca 47,40mm.

(3) Pri vseh stavbah je možna gradnja dodatnih popolnoma vkopanih etaž, predvsem za potrebe parkiranja.

10. 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 pravih stroke.
- (2) Dovoljena je gradnja bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m². Bazen mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Prepovedan je izpust bazenske vode v ponikovalnico.
- (3) Višina ograje je lahko največ 2,0m. Morebitni zidani deli ograje morajo biti grajeni ali obloženi iz kamna lokalnega izvora.

5. prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

11. člen (splošni pogoji)

- (1) Oblikovanje novih objektov pogojuje tip, višina, velikost, zmogljivost in namembnost objektov. Objekti naj bodo oblikovani sodobno glede na sodobne principe arhitekturnega oblikovanja objektov in grajeni s sodobnimi materiali, ter skladno z varovanjem kulturne dediščine.

12. člen (Strehe)

- (1) Stavbe z oznako A in C imajo v zadnji etaži dvokapne simetrične strehe v naklonu 18st, krite s korci, sleme poteka vzporedno z daljšo stranico stavbe. Strehe spodnjih etaž v zamiku so ravne, urejene kot terase zgornjih etaž ali zazelenjene. Pri objektih C so ograje ravnih streh – teras visoke 1,0m, v zgornji etaži je ograja postavljena 1,0m od roba terase, vmesni prostor je zazelenjen. Pri vseh terasah je rob terase zazelenjen v širini minimalno 1,0m.
- (2) Stavbe z oznako E in D imajo v zadnji etaži ravne nepohodne strehe, v spodnjih etažah pa so strehe urejene kot terase zgornjih etaž in/ali zazelenjene. Pri objektih E in D so ograje ravnih streh – teras visoke 1,0m. Pri vseh terasah je rob terase zazelenjen v širini minimalno 1,0m.
- (3) Stavba z oznako F ima ravno streho, na strehi so urejena parkirišča.
- (4) Stavbe z oznako G, H, I in J imajo več kapno poševno streho v naklonu maksimalno 18st, krito s korci, glavno sleme poteka vzporedno z daljšo stranico stavbe.
- (5) Strehe pokritih parkirišč so ravne in zazelenjene.

13. člen (Fasade)

- (1) Fasade so v zidanem delu ometane. 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).
- (2) Fasade so lahko delno obložene z naravnim kamnom, lokalnim peščenjakom.

14. člen (Stavbno pohištvo)

- (1) Možna je uporaba sodobnih materialov pri oblikovanju in uporabi stavbnega pohištva.

15. 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 pravilih stroke.
- (2) Podporni zid ali škarpa mora biti zidana v masivnem lokalnem kamnu z izgledom suho zida; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca. V kolikor je izvedba podpornega zidu ali škarpe v armirano betonski konstrukciji, mora biti obzidan s kamnom lokalnega izvora z izgledom suho zida ali ozelenjen.

6. Pogoji za krajinsko oblikovanje

16. 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. Pri načrtovanju ozelenitve obravnavanega območja morajo biti upoštevane lokalne in parkovno lokalne značilne drevesne vrste in grmovnice,
- 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 (ne pohodnih) površin,
- ustvarjanje smiselni prehodov med posameznimi enotami,
- podporni zidovi in zidane ograje morajo biti v svojem vidnem delu grajene ali obložene z naravnim lokalnim kamnom v izgledu suhozida.

7. Prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije

17. 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 odstopanja od grafičnega dela glede na dejanske terenske danosti.

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

18. 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) Predvidena je izgradnja nove dostopne javne občinske ceste za potrebe dostopov do novih stavb.
- (4) Predvidena je rekonstrukcija priključka dostopne ceste na glavno cesto proti Fiesi, ki se nadaljuje v novo predvideno dostopno cesto.
- (5) Z nove dostopne ceste je predviden nov odcep – dovoz do počitniškega doma Maona severno od obravnavanega območja urejanja.
- (6) 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 enega objekta mora biti urejen z dostopno potjo širine minimalno 3,0m,
 - dovoz do več objektov mora biti urejen z dostopno potjo širine minimalno 5,5 m,
 - dovoz do dveh ali več objektov mora biti urejen tako, da je možen dostop za specialna vozila z osno obremenitvijo 12 ton.

19. člen

(merila in pogoji za urejanje mirujočega prometa)

- (1) Stavbe z oznako A morajo imeti urejeno po 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto v urejenem nadkritem parkirišču ob cesti, na lastni gradbeni parceli.

- (2) Stavbe z oznako C morajo imeti urejeno po 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto, od tega vsaj 25 parkirnih mest v kletni etaži, ostala so lahko na terenu. V kolikor se pogoj ne more izpolniti v okviru gradbene parcele, se ostala potrebna parkirna mesta zagotovi v javni garaži - objekt F. Parkirišča v garažni hiši se zagotovi z odkupom ali najemno pogodbo.
- (3) Stavbe z oznako E in D morajo imeti zagotovljena po 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto v kletni etaži stavbe D.
- (4) Stavbe z oznako G in H morajo imeti zagotovljena parkirna mesta skladno z dejavnostjo v kletnih etažah stavbe H ali G, del parkirnih mest se lahko uredi tudi na terenu, vendar ne več kot 8. V kolikor se pogoj ne more izpolniti v okviru gradbene parcele, se ostala potrebna parkirna mesta zagotovi v javni garaži - objekt F. Parkirišča v garažni hiši se zagotovi z odkupom ali najemno pogodbo.
- (5) Stavbi I in J morata imeti zagotovljeno zadostno število parkirnih mest skladno z dejavnostjo na lastni parceli, namenjeni gradnji.
- (6) Na vseh parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb.
- (7) Število parkirnih mest za posamezne objekte glede namembnosti znašajo:
 - stanovanjsko stavbo minimalno 2 PM / stanovanjsko enoto
 - turistični apartma – 1 PM/apartma, hotel in druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev – 1 PM / na 5 sob
- (8) Vsa predpisana parkirna mesta se morajo urediti v okviru gradbenih parcel posameznih stavb, v kolikor to ni mogoče, se ostala potrebna parkirna mesta zagotovi v javni garaži - objekt F. Parkirišča v garažni hiši se zagotovi z odkupom ali najemno pogodbo.

20. člen

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

- (1) Objekti morajo biti priključeni na obstoječe ali novozgrajeno komunalno in energetske infrastrukturo. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- (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 prestativte 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 obstoječe 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, predstavljati, 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) V primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov.
- (14) 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.
- (15) Merila in pogoji za komunalno infrastrukturo so določeni za:
- vodovodno omrežje,
 - kanalizacijsko omrežje,
 - elektroenergetsko omrežje,
 - telekomunikacijsko omrežje,
 - omrežje kableske TV,
 - plinsko omrežje.

21. člen **(vodovodno omrežje)**

- (1) Vse stavbe morajo biti priključene na obstoječe oziroma novozgrajeno 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.
- (6) V dostopni cesti v območje urejanja ter po odcepu (priključku) za obstoječi kompleks Maone je potrebno zgraditi javno vodovodno omrežje iz modularne litine ustreznega premera, ki bo zadoščal zahtevam vodo oskrbe in požarni varnosti predvidenim ureditvam, Predvideni vodovod se na obstoječe javno vodovodno omrežje naveže v cesti Arze - Fiesa, cevovod PVC DN 160.
- (7) Izvedba nadzemnih hidrantov kot slepi kraki je nedopustno.
- (8) Projektni pogoji za umestitev objektov:
- Hortikulturene ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega koridorja jih ni dovoljeno zasaditi.
 - Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati, tako obstoječe kot predvidene vodovodne naprave.
 - S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
 - Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.
 - Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili TP Rižanskega vodovoda Koper.
 - V dostopni cesti Arze - Fiesa poteka obstoječe javno vodovodno omrežje NL DN 150 in PVC DN 160, ki ga je potrebno ustrezno zaščititi pri ureditvi ceste.
 - Posege v varovalnih pasovih obstoječih in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z Upravljalcem.
- (9) Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje:

- Območje OPPN se bo z vodo oskrbovalo preko vodohrana RZ Moštra 120 m³ na koti 91,81 m.n.m. Predvideni objekti I, H, J, F pa je možno z vodo oskrbovati iz obstoječega cevovoda NL DN 100, ki se napaja iz vodohrana RZ Fiesa 60 m³ na koti 58,35 m.n.m.
- Dimenzioniranje priključnih vodov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodo oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov oz. uporabnikov.
- Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.
- Priključevanje novih objektov oz. samostojnih poslovno-stanovanjskih enot znotraj objekta je možno ob upoštevanju zahtev dobavitelja in zakona o varstvu potrošnikov preko samostojnih odjemnih mest ter ločeno glede na namen uporabe vode gospodinjstvo -dejavnost).
- Lokaciji odjemnega mesta (lokacija vodomero) je lahko v zunanjem tipskem vodomernem jašku Rižanskega vodovoda Koper, ki mora biti lociran tako, da ne moti normalne rabe zemljišča ter da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode in vzdrževanje vodomero,
- Tip jaška, dimenzije in tip vodomero ter sama montaža je predpisana s Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (glej www.Rvk-jp.si), pri čem mora jo biti vodomeri nadgrajeni z elementi za daljinski prenos odčitavanja porabe vode.
- Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na javno vodovodno omrežje bo Rižanski vodovod potrdil pri izdaji Soglasja k projektnim rešitvam.

22. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

Splošno

- (1) Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi. Na območjih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje in na območjih, kjer je javno kanalizacijsko omrežje potrebno zgraditi na podlagi predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijsko omrežje.
- (2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.
- (3) Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.
- (4) Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu,
- (5) V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu,
- (6) Priključitev stavb in gradbenih inženirskih objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.
- (7) Na območjih, kjer ni zgrajenega ločenega sistema meteorne kanalizacije, je potrebno odvodnjavanje padavinskih vod urediti ločeno preko lovilca maščob v ponikovalnico ali zbirnik meteornih vod v primeru kjer to ni mogoče se take vode vodi v mešani sistem kanalizacije.
- (8) Pred začetkom gradnje je potrebno obstoječi izpust meteorne kanalizacije v morje podaljšati izven kopalnih vod, najmanj 150m od obale.

23. člen **(elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)**

- (1) Vse stavbe morajo biti priključene na elektroenergetsko omrežje.
- (2) Pri gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno:
 - upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja, skladno s projektnimi pogoji Elektro Primorske DE Koper,
 - predvideti prestavitve ali spremembe napajanja obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov.

- (3) V sklopu novega omrežja predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- (4) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječih elektroenergetskih objektov in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z Elektro Primorske DE Koper.
- (5) Za napajanje z električno energijo za potrebe obravnavanega območja je potrebno zgraditi novo TP postajo kabelsko montažno za predvideno moč, ki bo določena v fazi PGD ali PZI. Kabelska TP postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovarnjak z dvigalom skupne teže 20t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu stavbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.
- (6) Za napajanje omenjene TP postaje je potrebno zgraditi 20kV kabelsko vzankanje med TP Fiesa 2 – TP Garažna hiša-Arže. Kabelska kanalizacija za potrebe 20kV vzankanja mora biti zgrajena iz PVC cevi 2 x SF160 + 1 x PEHD 2x50mm. Kabelska povezava pa mora biti zgrajena z enožilnimi kabli tipa NA2XS(F)2Y 1x240mm²,20kV.
- (7) Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem območju oziroma trasi za predvideno napajanje obravnavanega območja.
- (8) 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.
- (9) Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti projektne pogoje, na izdelano projektno dokumentacijo pa soglasje Elektro Primorske, DE Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitne predstavitev, zaščite ali odpravljanja poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
- (10) Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni okrepi pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
- (11) Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti uporabno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (12) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (UR.L. RS št. 70/96).

24. 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 predstavitev ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- (5) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (6) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. 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.

25. člen

(plinovodno omrežje)

- (1) Na predvidenem ureditvenem območju in v njegovi neposredni bližini so predvidene plinovodne instalacije za rešitev oskrbe z energijo s plinom UNP.
- (2) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati predpisane odmike od trase predvidenega plinovodnega omrežja po zahtevanih veljavnih tehničnih in projektnih predpisih ter normativih. Le te morajo biti v skladu z Idejnim projektom številka B 061/2 (maj 1998) in Osnutkom Lokacijskega načrta številka B 061/2 (oktober 1997), plinifikacija občine Piran.
- (3) Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. Pri izvedbi strojnih plinskih instalacij je potrebno obvezno upoštevati prehod na zemeljski plin (delovni tlak do 3 bar).
- (4) Za morebitne druge rešitve je potrebno pridobiti nove smernice in pogoje oziroma ustrezno soglasje.

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

26. 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 z osno obremenitvijo 12,0 t.
- (3) Zbirna in odjemna mesta je potrebno predvideti na javnih površinah. Če so ta mesta na zasebnih parcelah, je potrebno pridobiti soglasje lastnikov parcel. Odjemna mesta morajo biti urejena tako, da je možno čiščenje prostora, upoštevati je potrebno higienske in estetske zahteve kraja. Skupna odjemna mesta in ekološki otoki morajo biti na javni površini. V kolikor so ta mesta na privatnih zemljiščih, je potrebno pridobiti soglasje lastnikov zemljišč.
- (4) 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.

27. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) V času projektiranja naj se upošteva sledeče omilitvene ukrepe, ki so že v zadostni meri vključeni v predlog plana:
 - 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.
 - Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno meriti nivo hrupa in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo z aktivno ali pasivno protihrupno zaščito.
 - Pri stavbah in gradbenih inženirskih objektih, kjer je predvidena ustrezna zaščita pred hrupom, je le to potrebno opisati in prikazati v projektni dokumentaciji.
- (2) Med gradnjo je potrebno upoštevati naslednje omilitvene ukrepe:
 - upoštevanje časovnih omejitev gradnje; hrupna gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7. uro zjutraj in 19. uro zvečer;

- gradbena sezona naj bo omejena na čas izven poletne sezone, t.j. oktober-junij;
 - uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelane v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. l. RS, št. 106/02) (smernice 84/534/EEC);
 - lokacije gradbiščnih platojev in transportne poti na območje gradbišča morajo biti izbrane tako, da obremenitev s hrupom zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala ne bo presegala mejnih vrednosti za vir hrupa pri bližnjih naseljih.
 - Upravitelj oziroma investitor mora pri pridobitvi dovoljenja za poseg v prostor zagotoviti, da obremenitev s hrupom zaradi posega med gradnjo ne bo čezmerna, kar pomeni, da hrup gradbišča ne sme presegati mejnih vrednosti za vir hrupa. Če zaprosi za dovoljenje za začasno ali občasno čezmerno obremenitev okolja s hrupom v skladu s 94. členom ZVO-1, ki ga izda Ministrstvo za okolje s soglasjem Občine Piran, v času gradnje namesto mejnih ravni za vir hrupa veljajo kritične ravni.
- (3) Za ukrep sta odgovorna investitor in izvajalec gradbenih del.
- (4) V času obratovanja naj se spremlja eventualne pritožbe krajanov nad hrupom in temu ustrezno ukrepa.

28. člen **(varstvo zraka)**

- (1) Omilitveni ukrepi se nanašajo na fazo gradnje objektov. Ukrepe je potrebno izvajati na celotnem območju urejanja s posebno pozornostjo na delih, ki se bivalnim območjem najbolj približajo in kjer se izvajajo najbolj intenzivna zemeljska dela. Omilitveni ukrepi so naslednji:
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva ustrezno nalaganje tovornih vozil, njihovo čiščenje pred vožnjo z gradbišč ali deponij na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov;
 - preprečevanje prašenja z objektov, kjer bodo potekala dela, prometnih in manipulativnih površin, deponij materiala; ukrep zahteva, vlaženje ali prekrivanje teh materialov ob suhem in vetrovnem vremenu, vlaženje prometnih in manipulativnih površin, iz katerih se lahko nekontrolirano širijo prašni delci, redno čiščenje prometnih površin na gradbišču in javnih prometnih površin;
 - pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji, delovnih napravah in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije, delovnih naprav in transportnih sredstev ter njihovo redno vzdrževanje,
 - v primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas je potrebno ugasniti motor.
- (2) Za ukrep sta odgovorna investitor in izvajalec gradbenih del.

29. 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.
- (4) Med gradnjo morajo biti prizadete čim manjše površine tal; gradnja naj poteka na območjih, ki so opredeljena pred začetkom del, pri gradnji pa se lahko uporabljajo le gradbeni in drugi materiali, na primer hidroizolacijski materiali, ki ne vsebujejo nevarnih spojin (na primer organskih halogeniranih spojin).
- (5) Lokacije začasnih in trajnih deponij izkopanega materiala morajo biti znane vnaprej, deponiranje pa se mora izvajati skladno z določbami »Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih« (Ur. l. RS, št. 34/08) in »Uredbe o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov« (Ur. l. RS, št. 34/08).
- (6) Začasne deponije izkopanega materiala se ne smejo uporabiti za odlaganje drugih odpadnih materialov, vključno odpadnih gradbenih materialov.
- (7) Na gradbišču je nujno ustrezno vzdrževanje vozil in delovnih strojev, v smislu njihove neoporečnosti (iztekanje goriva).

- (8) Pretakanje goriv oz. polnjenje strojev in vozil naj se ne izvaja na območju plana.
- (9) V času obratovanja objektov je potrebno lovilec olj ustrezno vzdrževati in ohranjati v funkcionalnem stanju; odpadki iz lovilca olj, ki je nevaren odpadki, je potrebno oddajati pooblaščenemu zbiralcu odpadnih olj.

30. člen (osončenje)

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

31. člen (varstvo zdravja)

- (1) 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.

32. člen (rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred požarom in drugimi naravnimi nesrečami)

- (1) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvideti je potrebno ojačitev prve plošče objekta nad kletjo oziroma gradnjo zaklonišč, če je narava objekta oziroma dejavnosti zahteva.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic stavbe ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.
- (5) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (6) Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- (7) Investitorji objektov, za katere je skladno s predpisi pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.
- (8) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je potrebno upoštevati tudi veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

- (9) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte in za požarno zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti (Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti, U.L. RS št. 12/13, 49/13).

33. člen **(varstvo pred poplavami)**

- (1) Načrtovanje in izvedba kakršnih koli posegov ne sme poslabšati odvodnih razmer padavinskih voda in razmer poplavno ogroženosti obravnavanih območij.
- (2) Pri reševanju poplavne ogroženosti je treba posebno pozornost posvetiti površinam pod nivojem terena.

34. člen **(varstvo pred erozijo)**

- (1) V skladu s 87. členom Zakona o vodah je na erozijskem območju prepovedano:
- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
 - ogoljevanje površin,
 - krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
 - zasipavanje izvirov,
 - nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
 - omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
 - odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
 - zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
 - odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
 - vlačenje lesa.

35. člen **(preprečevanje plazenja)**

- (1) Za fazo PGD/PZI se morajo izvesti sondažne vrtine za projektiranje temeljenja objektov.
- (2) Pred pričetkom izdelave PGD/PZI dokumentacije je potrebno izvesti na lokacijah predvidene sanacije obstoječega cestišča in na lokacijah novih podpornih zidov plitve sondažne izkope in po potrebi tudi sondažne vrtine, da se ugotovi način in globina temeljenja obstoječih opornih zidov in sestava tal pod temelji novih opornih zidov. Na osnovi teh podatkov se preveri tudi stabilnost izkopa za kanale.
- (3) Odvod zalednih padavinskih voda mora biti ustrezno urejen tako, da bodo preprečeni erozijski procesi na obravnavanem območju.
- (4) Meteorne vode bo potrebno zajeti čim više in vzdolž celotnih objektov, da voda čim hitreje odteče in se ne zadržuje ter počasi ne razmaka flišnega sestava tal.
- (5) Vsak objekt mora imeti drenažni sistem, ki naj bo izveden tako, da bo deloval vso življenjsko dobo objektov (nakloni, zaščita pred zablatenjem).
- (6) Oporni zidovi in sanacijski ukrepi morajo biti v fazi PGD projektno obdelani.
- (7) Posebno pozornost je posvetitvi pravilni izvedbi opornih zidov (delo v kampadah, drenaža v zaledju v filtrnem sloju, barkakane).
- (8) Zidove je potrebno kontrolirati na lokalni zdrs in prevrnitev.
- (9) Za podpornim zidom je potrebno izvesti drenažo (v nivoju zaledja dna temelja zidu), v zidu pa barbakane (izpuste skozi zid). Drenaža se izvede v filtrnem sloju, ki mora biti zavarovana s folijo. Voda naj se kontrolirano odvede izven območja gradnje.
- (10) Izkopi in gradnja podpornih zidov in temeljev naj se izvajajo v suhem vremenu in hitro.
- (11) Pri izvajanju temeljenja objektov, kanalizacije, opornih zidov in voziščne konstrukcije naj bo prisoten ustrezen geotehnični nadzor, ki preveri enakomernost sestave temeljnih tal pod temelji, ustreznost globine izkopa za temelje ter stabilnost brežine ob izkopu.

- (12) Brežine se uredijo v maks. nagibu do 2:3 v raščeni zemljini. Pri strmejših vkopih v preperini fliša se po potrebi izvede zaščita s pasivnimi sidri. Če so nasipi ob razširitvi cestišča izvedeni v brežini, se lahko izvedejo kot armirana zemljina ali pa s podporno konstrukcijo, ki se temelji v kompakten fliš (zid v obliki L).
- (13) Podrobnejše usmeritve pri izvedbi prometnih in komunalnih ureditev je potrebno povzeti iz Preliminarnega GEOTEHNIČNEGA POROČILA o pogojih izvedbe prometne in komunalne ureditve (faza IDP), SLP d.o.o. Ljubljana, januar 2014 (št.por.GEO 004-01-2014).
- (14) V času gradnje je potrebno vsa zemljišča, kjer se bo izvajalo zemeljska dela, izvesti v čim krajšem času v suhem vremenu, potem pa območje po končanih delih čimprej zatraviti, da se prepreči spiranje tal in erozijo.
- (15) Tudi v času gradnje je potrebno paziti na odvajanje zaledne vode s hriba, da med gradnjo nebi prišlo do razmakanja zemljine v posameznih območjih in posledično do zdrsov tal in porušitve konstrukcij. Zato naj se kot prva faza najprej izvede sistem drenažnih jarkov in meteorne kanalizacije, kamor se bodo v času gradnje odvajale čiste zaledne vode z območja ter onesnažene meteorne vode z gradbišč.
- (16) V skladu z veljavno zakonodajo je na plazljivem območju prepovedano:
- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
 - poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
 - izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
 - krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.
- (17) Dodatni omilitveni ukrepi za zmanjšanje vplivov na erozijo tal in plazljivost območja:
- pred pripravo PGD/PZI dokumentacije je potrebno izvesti ustrezne geotehnične raziskave tal, ki bodo zagotovile ustrezne podatke za pravilno dimenzioniranje in načrtovanje vseh načrtovanih objektov in ureditev, kakor tudi vseh potrebnih zavarovanj gradbenih jam in okoliških objektov za vse načrtovane posege,
 - zaradi preprečevanja kumulativnih in sinergijskih vplivov se mora v fazi PGD, PZI izvesti celovito geomehansko raziskavo za predvidene objekte in ureditve hkrati po sklopih in fazah, kjer se že v naprej določi natančne pogoje gradnje za posamezne objekte. Sklopi oziroma faze gradnje in projektiranja so (1) C1, C2 in C3; in (2) E1, E2 in D hkrati skupaj s komunalno infrastrukturo za te faze. Faze so prikazane v grafičnem delu OPPN. Pri varovanju pred erozijo in plazovi je treba upoštevati pogoje iz celovite geomehanske raziskave tal za posamezne faze, ki podaja podrobnejše pogoje za temeljenje objektov ter zaščito območja pred erozijo in plazenjem,
 - v PGD projektu za infrastrukturno ureditev območja mora biti vključen in domišljen tudi celoten sistem odvodnjavanja in dreniranja zemljišča glede na maksimalne gabarite predvidenih kletnih etaž, pa tudi sistem varovanja brežin ceste pri kasnejših gradbenih izkopih za posamezne objekte oziroma posamezne nize stavb (predvsem nižje ležeči od ceste – objekti C), saj bodo ceste takrat, ko se bo teren odpiral, zelo občutljive na porušitev (težki tovornjaki zaradi izkopov, gradbena jama globine 6 m pod cesto),
 - v odlok OPPN naj se vključi določilo, da je pri izgradnji sistemov odvajanja meteornih in drenažnih voda iz območja posameznih objektov oz. parcel treba dosledno upoštevati pogoje za gradnjo ter pogoje za priključevanje individualnih sistemov na komunalne sisteme iz PGD projekta za infrastrukturo.
 - Objekti se morajo graditi minimalno po sledečih sklopih: (1) C1, C2 in C3 hkrati; in (2) E1, E2 in D tudi hkrati. Ostali objekti se lahko gradijo posamično, saj s stališča varovanja pred plazljivostjo terena niso problematični. Meteorne vode bo potrebno zajeti čim više in vzdolž celotnih objektov, da voda čim hitreje odteče in se ne zadržuje ter počasi ne razmaka flišnega sestava tal.
 - Vsak objekt mora imeti drenažni sistem, ki naj bo izveden tako, da bo deloval vso življenjsko dobo objektov (nakloni, zaščita pred zablatenjem).
 - Vse rane v fliš je potrebno trajno zaščititi pred meteornimi vplivi (izkopi gradbene jame, terase ob objektih...).

36. člen **(površinske vode in priobalna zemljišča)**

- (1) Urejanje odtočnega režima:
 - Načrtovanje in izvedba predvidenih posegov v prostor ne smeta poslabšati obstoječih odvodnih razmer padavinskih voda na obravnavanem območju in območjih dolvodno od njega,
 - Na južnem robu obravnavanega območja se nahaja hudourniška grapa, ki prehaja v kanalizirano strugo hudourniškega potoka. V projektni dokumentaciji je treba prikazati potek struge in vse predvidene objekte umakniti izven pet metrskega priobalnega pasu.
 - Na vodno in priobalno zemljišče se lahko posega le izjemoma in v skladu z določili 37. člena Zakona o vodah,
 - Ob strugi vodotoka je treba omogočiti prost prehod,
 - Po izgradnji novega kanaliziranega hudournika bo predan v upravljanje javnemu upravljavcu meteorne kanalizacije v občini Piran.
- (2) Odvod zalednih padavinskih voda mora biti ustrezno urejen, preprečeni morajo biti erozijski procesi na obravnavanem območju,
- (3) Na gradbišču je nujno ustrezno vzdrževanje vozil in delovnih strojev, v smislu njihove neoporečnosti (iztekanje goriva);
- (4) Pri gradnji se lahko uporabljajo le gradbeni in drugi materiali, na primer hidroizolacijski materiali, ki ne vsebujejo nevarnih spojin (na primer organskih halogeniranih spojin);
- (5) Odlaganje nevarnih odpadkov (odpadna embalaža nevarnih snovi, baterije ipd.) na območju plana in v njegovem vplivnem območju je prepovedano;
- (6) Umeščanje začasnih deponij izkopanega zemeljskega materiala in deponij gradbenih odpadkov, ki bodo nastali z rušenjem obstoječih objektov v obrežni pas ali v morje je prepovedano;
- (7) Odvajanje padavinske odpadne vode z gradbišča mora odtekati kontrolirano, z zajetim odtokom in preko nameščenega usedalnika in lovilca olj v morje;
- (8) V času obratovanja objektov in povoznih površin je potrebno lovilce olj ustrezno vzdrževati in ohranjati v funkcionalnem stanju; odpadke iz lovilcev olj, ki je nevarni odpadke, je potrebno oddajati pooblaščenemu zbiralcu odpadnih olj.
- (9) Za izvajanje ukrepov je zadolžen investitor. Ukrepi so izvedljivi, ustrezni in imajo veliko verjetnost uspešnosti. Dodatni ukrepi, ki bodo tudi bolj podrobno opredeljeni, predvsem v smislu spremljanja uspešnosti, bodo opredeljeni v fazi PGD.

37. člen **(merila in pogoji za upravljanje z vodami)**

- (1) V padavinski kanalizacijski sistem, vodotoke, morje in v naravno okolje se lahko z območja posegov spušča le čista voda, ki po kvaliteti ustreza določilom Uredbe vlade o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti predviden v ločenem sistemu.
- (3) V primeru poseganja na vodna in priobalna zemljišča je pri načrtovanju objektov potrebno upoštevati določila veljavne zakonodaje s tega področja.
- (4) Odvajanje in čiščenje odpadne vode:
 - projektne rešitve odvajanja in čiščenja odpadnih voda morajo biti usklajene z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, 64/12 - upoštevati je treba zlasti 12., 17. in 21. člen),
 - za vse morebitne tehnološke odpadne vode je treba predvideti ustrezno čiščenje, skladno z veljavnimi predpisi,
 - v primeru fazne gradnje je treba posamezne faze načrtovati kot funkcionalno zaključene celote na tak način, da bo preprečen škodljiv vpliv na vodni režim in stanje voda v posameznih fazah gradnje,
 - na vseh napravah in objektih, kjer obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi, je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja.

- (5) Raba vode: za vsako rabo vode, ki presega splošno rabo, bo treba pridobiti vodno pravico, skladno z veljavno zakonodajo,
- (6) Na območju predvidene gradnje je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti.

38. člen **(merila in pogoji za varovanje kulturne dediščine)**

- (1) Celotno območje OPPN se nahaja znotraj enote kulturne dediščine EŠD 28600, Piran - Kulturna krajina piranski polotok, dediščina, kulturna krajina.
- (2) V območjih dediščine veljajo naslednje splošne varstvene usmeritve:
 - spodbujanje trajnostne uporabe dediščine, to je uporabe dediščine na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča izgube njenih kulturnih lastnosti,
 - spodbujanje vzdržnega razvoja dediščine, s katerim se omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ne da bi bila s tem okrnjena ohranitev dediščine za prihodnje generacije,
 - spodbujanje dejavnosti in ravnanj, ki ohranjajo kulturne, socialne, gospodarske, znanstvene, izobraževalne in druge pomene dediščine,
 - ohranjanje lastnosti, posebne narave in družbenega pomena dediščine ter njene materialne substance,
 - dovoljeni so posegi v dediščino, ki upoštevajo in trajno ohranjajo njene varovane vrednote,
 - dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev dediščine ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena.
- (3) Za izvajanje gradenj in rekonstrukcije objektov in za vsa dela, ki posegajo v zunanost stavb in ureditev, mora investitor pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.
- (4) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine. Do uveljavitve varstvenih območij dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za enote kulturne dediščine vključene v Strokovne zasnove varstva kulturne dediščine za območje Občine Piran (ZVKDS OE Piran, februar 2008), ki se hranijo na sedežu Občine Piran in Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Piran.
- (5) Kulturnovarstveno soglasje izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (28. - 30. člen ZVKD-1).
- (6) Za poseg v objekt ali območje varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakor koli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo (26. točka 3. člena ZVKD-1).
- (7) Na območju je nekaj starih oljčnih nasadov, ki naj se ohranijo in integrirajo v zunanjo ureditev objektov. V kolikor to ni mogoče, naj se stare oljke presadijo, za kar je potrebno oljke v nekaj zaporednih letih pripraviti za takšno presaditev.
- (8) V največji možni meri naj se ohranijo obstoječa stara drevesa in avtohtona vegetacija, kar naj se integrira v zunanjo ureditev območja.
- (9) Posebna rastišča, identificirana v 37. členu, naj se ustrezno integrirajo v načrt krajinske arhitekture območja.
- (10) Kjer je le možno, naj se ohranijo obstoječi oporni zidovi in vključijo v zunanjo ureditev območja. Če to ni možno, naj se ponovno uporabi kamen obstoječih kamnitih zložb za različne zunanje ureditve.
- (11) V fazi PGD mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture, ki bo povzemal usmeritve ZVKDS ter strokovno ustrezno predvidel zasaditev.
- (12) Med gradnjo je potrebno z dostopnimi potmi, začasnimi deponijami, obračališči ipd. čim manj posegati izven območja gradnje.
- (13) Po končani gradnji je potrebno območje plana ustrezno sanirati (pospraviti gradbišče, odstraniti odpadke ipd.) ter zasaditi v skladu s krajinskim načrtom; glede na erozijsko ranljivost območja OPPN opozarjamo na to, da mora biti zasaditev izvedena takoj po zaključku del, ev. tudi fazno, po zaključku gradnje posameznih objektov ipd.

Varstveni režim za arheološke ostaline

- (14) Na celotnem območja urejanja veljajo splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin.
- (15) Strokovni nadzor nad posegi:
- zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije, skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lasnik zemljišča, investitor, odgovorni vodja del naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
- (16) Odkritje arheološke ostaline:
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo delo, ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

39. člen

(merila in pogoji za varstvo narave)

- (1) Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- (2) Splošni omilitveni ukrepi:
- dosledno se upoštevajo tehnološki standardi za delujoče in novo vzpostavljene dejavnosti in objekte ter uporaba komunalne infrastrukture (kanalizacijski sistem, čistilne naprave, ipd.),
 - gradbeni stroji in mehanizacija morajo biti tehnično brezhibni, tako da je preprečeno spiranje goriva, olj in maziv na površine. Z gradbenimi stroji se ne posega izven območja OPPN,
 - za začasno odlaganje izkopnega materiala se naj določijo mesta znotraj območja OPPN, ki bo sicer uničeno (pozidano),
 - drevje v gozdu se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja, po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju ter na gozdnih poteh,
 - kjer ne obstajajo tehtni tehnični argumenti za uporabo asfaltiranih površin za parkirišča, dostopne ceste ipd., naj se uporabijo travniški tlakovci (travnate rešetke).

Rastline

- Zasaditve se izvajajo in načrtujejo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, ki naj bodo lokalnega izvora. V nobenem primeru naj se ne uporablja tujerodnih/okrasnih vrst in vrst, ki niso značilne za območje (npr. ameriški javor (*Acer negundo*), rdeči hrast (*Quercus rubra*), vzhodni klek (*Thuja orientalis*), japonska medvejka (*Spiraea japonica*), navadna vinika (*Parthenocissus quinquefolia*), japonsko kosteničje (*Lonicera japonica*), Davidova budleja (*Buddleia davidii*), vrste iz rodu nebin (*Aster* spp.). V primeru zatravitev površin naj se uporablja mešanica avtohtonih vrst, po možnosti naj bodo lokalnega izvora in ne komercialne mešanice, ki so mnogokrat iz tujine ter predstavljajo tujerodni genski material. Na degradiranih površinah v času izvedbe del, ki ne bodo pozidane, naj se v čim večji meri ohranjajo ali vzpostavijo prvotni habitati (npr. ekstenzivni travniki, mejice, živice, obrežna vegetacija).
- Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se bodo pojavile na degradiranih površinah zaradi gradnje ipd., je potrebno odstranjevati med posegi in še vsaj 3 leta po končanih gradbenih delih. Odstranjujejo naj se predvsem sledeče vrste: robinija (*Robinia pseudacacia*), enoletna suholetnica (*Erigeron annuus*), vrste iz rodu mrkačev (*Bidens* spp.), ščir (*Amaranthus* spp.), veliki pajesen (*Ailanthus altissima*), pelinolistna žvrklja (*Ambrosia atrypifolia*), hudoletnica (*Conyza* spp.).

Ptice

- V primeru zasteklitve večjih površin in na večja okna ter steklena vrata se naj namestijo trakovi neprozornega lepilnega traka vodoravno ali navpično na stekleno površino (na razdalji 10-20 cm) za preprečitev trkov ptic v steklene površine. Za posvetovanje naj se investitor obrne na strokovnjaka za ptice (ornitologa).
- Vsa morebitni posegi v drevesno ali/in grmovno vegetacijo naj se izvajajo izven gnezditvenega obdobja ptic (posegi so dovoljeni od sredine septembra do sredine februarja).

Netopirji

- V primeru poseka starih dreves v zimskem času je potrebno drevesa predhodno preveriti za netopirje (možna prezimovališča). Preveritev naj izvede strokovnjak za netopirje.

Osvetljava in svetlobno onesnaževanje (netopirji, žuželke)

- Gradbena dela naj potekajo v dnevnem času. Zaradi svetlobnega onesnaževanja nočno osvetljevanje gradbišč ni dopustno.
- V kolikor ni potrebe po večernem/nočnem osvetljevanju zunanjih površin, naj se v tem času razsvetljava ne uporablja. Za osvetlitev vseh zunanjih površin se naj uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (npr. visokotlačne natrijeve sijalke; v kolikor se uporabljajo LED svetila, naj imajo filter, ki ne prepušča valovnih dolžin pod 500 nm). Vse svetilke morajo biti pravilno nameščene in ne smejo sevati nad vodoravnico. Za osvetljevanje naj se uporabijo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom.

(3) Konkretni omilitveni ukrepi

Kukavičevke na območju

- V primeru realizacije garažne hiše v predvidenem obsegu bo uničena glavna populacija škrlatnordeče kukavice na območju skupaj z njenim habitatom. Potrebna je transplantacija (presaditev) rastlin skupaj s primernim obsegom substrata (zemljine/kamnine) na ustrezno mesto s primernimi ekološkimi pogoji za kukavice. Predlagamo presaditev na območje ob predvideni poti med zgradbo Fiesa 26a in obstoječim parkiriščem. Potrebno je izdelati načrt presaditve in izvesti realizacijo presaditve. Predhodno je potrebno zgraditi/urediti predvideno sprehajalno pot in šele nato izvesti presaditve, ko bodo gradbena dela v območju predvidenega območja za presaditev že končana. Pred zasaditvijo bo na predvidenem območju zasaditve potrebno odstraniti tudi večino obstoječe vegetacije ter kasneje tudi redno odstranjevati vsaj nekatere rastlinske vrste, ki bi lahko ogrozile kukavice (npr. ovijalke, robide, nekatere visoke steblike idr.). Na območju obstoječega rastišča (predvideno območje garažne hiše) se posegi nikakor ne smejo začeti izvajati pred presaditvijo. Načrt in izvedbo presaditve ter načrt ureditve ter primeren način odstranjevanja neželenih rastlin ter druge potrebne ukrepe naj izvede strokovnjak botanik (biolog) z ustreznimi izkušnjami v sodelovanju z načrtovalcem območja in investitorjem zaradi časovnih uskladih. Presodi naj tudi, ali je predvideno mesto za zasaditev primerno. V kolikor ni, naj se z njegovo pomočjo poišče primerno mesto. Strokovnjak botanik (biolog) naj izdela tudi poročilo o presaditvi in sprotnem urejanju površin/e. Območje obstoječega rastišča kukavičevk je potrebno pred presaditvijo skrbno pregledati in presaditi tudi še ne cvetoče osebke, ki bi se do realizacije presaditve na površini že lahko pojavili. Nadzor nad načrtom in presaditvijo naj izvaja ZRSVN, OE Piran. Monitoring uspešno presajenih kukavičevk naj izvaja isti botanik (biolog) vsaj še 5 let - vsako leto pomladi se preveri stanje in število kukavičevk ter njihov habitat, po potrebi naj se izvaja tudi odstranjevanje druge neželene vegetacije ter poročilo preda ZRSVN, OE Piran skupaj z napotki za urejanje površin po preteku 5 let.
- Izvedba poti med zgradbo Fiesa 26a in parkiriščem ali v primeru gradnje in posegov na delu površin parcel št. 79/3, 79/5 in 79/10 (k.o. Portorož) lahko ogrozi/uniči glavno populacijo opičje kukavice (ter tudi škrlatnordeče kukavice) na območju. Potrebno je primerno varovanje površin s kukavičevkami, v primeru pozidave/posegov na rastišče pa njihova transplantacija. V tem primeru je potrebno izdelati načrt presaditve, izbrati primernega mesta za presaditev in realizacijo presaditve. Upoštevajo naj se enaki pogoji kot zgoraj, vključno z monitoringom.

Čebulasti gabez

- Izvede naj se transplantacija prisotne zaplate rastlinske vrste, ki uspeva na parkirišču. Zaplato rastlin se v zimskem času izkoplje s primernim gradbenim strojem ali ročno do primerne globine (cca 0,5 m) skupaj z zemljino in takoj prenese na podobno (ruderalno) rastišče v bližini (lahko tudi ob cesti), kjer naj se predhodno izkoplje luknja primerne velikosti in globine. Za območje presaditve, kamor se bo preneslo rastline, naj velja zagotovilo, da se na površini vsaj srednjeročno ne bodo izvajali zemeljski posegi, ki bi lahko uničili rastlino.

Spremljanje stanja okolja

- Stanje naj se spremlja med gradnjo. V času gradnje naj izvaja reden nadzor upoštevanja predlaganih omilitvenih ukrepov ZRSVN, OE Piran.
- Monitoring uspešno presajenih kukavičevk naj izvaja botanik (biolog) vsaj še 5 let - vsako leto pomladi se preveri stanje in število kukavičevk ter njihov habitat, po potrebi naj se izvaja tudi odstranjevanje druge neželene vegetacije ter poročilo preda ZRSVN, OE Piran skupaj z napotki za urejanje površin po preteku 5 let.

9. Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov

40. člen

- (1) 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.

41. člen

(organizacija gradbišča)

- (1) 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.
- (2) Odvajanje padavinske odpadne vode z gradbišča mora odtekati kontrolirano, z zajetim odtokom in preko nameščenega usedalnika in lovilca olj v obstoječo meteorno kanalizacijo z iztokom v morje.
- (3) Pred pričetkom gradnje je potrebno na obstoječi meteorni kanalizaciji izvesti nov iztok v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150m od obale.

42. člen

(tolerance)

- (1) Vse stacionaže in dimenzije, navedene v tem odloku, se morajo natančneje določiti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (2) Pri predvidenih stavbah so dovoljena odstopanja od tlorskih in višinskih gabaritov samo v zmanjšanju gabaritov neomejeno.
- (3) Dovoljene so tolerance pri gradnji oziroma prenovi cestne in komunalne infrastrukture in zunanjih ureditvah ter urejanju pešpoti pri izdelavi projektne dokumentacije v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja in izvedbe. Tolerance so možne v takšnem obsegu, da so zagotovljeni vsi minimalni pogoji komunalne opremljenosti celotnega območja, kot so določeni s tem prostorskim aktom. Za spremembe si mora investitor v fazi PGD pridobiti soglasje upravljalcev posamezne komunalne infrastrukture.
- (4) Možna so odstopanja pri absolutnih višinskih kotah objektov G, H, I in J, ki so določene v 9. členu tega odloka in sicer v primeru, ko se v fazi PGD ugotovi, da je dejansko stanje terena drugačno. Absolutne kote pritličja so lahko $\pm 1,00\text{m}$ od dejanske kote terena na mestu, kjer stoji stavba, posledično se spremenijo tudi druge absolutne višinske kote.

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 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.
- (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, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel do katerih je odmik manjši od 3,0m.
 - 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.
- (4) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja. Urbana oprema ob glavnih cestah mora biti enotno oblikovana.

44. člen
(pogoji za gradnjo in oblikovanje obstoječih stavb)

- (1) Vse obstoječe stavbe je dovoljeno odstraniti.
- (2) Obstoječe stavbe se lahko rekonstruirajo, sanirajo in vzdržujejo v okviru obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritov. Povečanje volumna obstoječih objektov za 10%, v okviru rekonstrukcije, je dovoljeno le pri gradbeno inženirskih objektih in eno ter dvo stanovanjskih stavbah.
- (3) Za vse obstoječe stavbe velja, da jih je dovoljeno odstraniti in na njihovem mestu zgraditi novo gradnjo na istem mestu in v enakih ali manjših tlorisnih in višinskih gabaritih ter z enako namembnostjo.

45. člen
(faznost izvedbe)

- (1) Pred pričetkom gradnje in odprtja gradbišča je potrebno na obstoječi meteorni kanalizaciji izvest nov iztok v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150m od obale.

- (2) Celotno območje OPPN se izvaja fazno po posameznih objektih, vendar mora biti za vsak posamezni objekt predhodno zagotovljena vsa minimalna komunalna infrastruktura.
- (3) Posamezni objekti se lahko gradijo fazno do končnih maksimalnih gabaritov določenih s tem odlokom.
- (4) Objekti A se lahko gradijo posamezno neodvisno eden od drugega vendar skladno z izgradnjo nove infrastrukture. Objekti C se morajo graditi vsi skupaj v eni fazi hkrati z novo cesto in novo infrastrukturo v obsegu objektov C. Objekti E in D se gradijo hkrati kot ena faza. Ostali objekti se lahko gradijo posamezno neodvisno od drugih vendar le če imajo zagotovljeno vso potrebno javno komunalno infrastrukturo.

10. Obveznosti investitorja in izvajalcev

46. člen (splošne obveznosti)

(1) Splošne obveznosti

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,
- odgovorne osebe za posamezne omilitvene ukrepe so glede na vrsto ukrepov določeni skladno z zakonodajo.

(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.

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

47. člen

- (1) Z uveljavitvijo tega odloka na območju, opredeljenem v 2. členu tega odloka, prenehajo veljati določila Odloka o spremembi zazidalnega načrta Fiesa-Pacug (uradne objave 36/2002).

48. člen

- (1) Odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

49. člen

- (1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Enota Koper - urbanistična inšpekcija.

50. člen

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

Številka: 3505-10/2011
Piran, xx.xx.xxxx

ŽUPAN
Peter Bossman



OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka : 3505-10/2011
Numero :

Piran :
Pirano :

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS 5/2014– UPB-2) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme predlog Odloka o OPPN Fiesa v prvi obravnavi skupaj z mnenji, predlogi, pripombami in stališči svetnikov, ki so jih dali na današnji seji Občinskega sveta Občine Piran in stališčem Odbora za urbanizem, okolje in prostor.

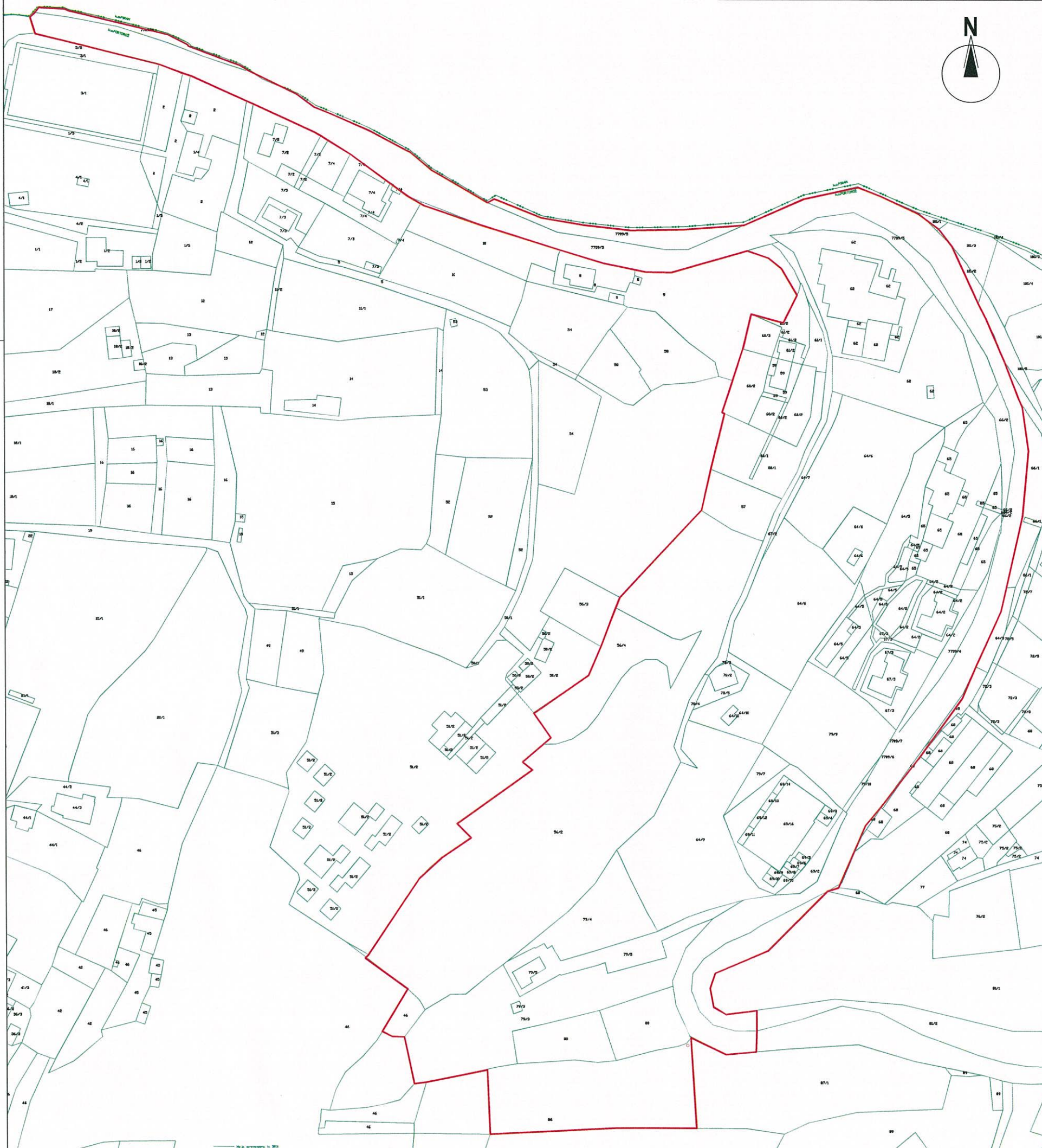
2.

Predlagatelj predloga Odloka o OPPN Fiesa naj mnenja, predloge, pripombe in stališča svetnikov in odbora prouči in po možnosti upošteva pri pripravi predloga odloka za drugo obravnavo.

3.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OPPN FIESA

OBMOČJE OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM

MERILO 1:1000

LEGENDA

— MEJA OBMOČJA OPPN

10m 20m 30m 40m

geodetska podlaga izdelana: JUNIJ 2013

MEDITERANA studio
POSREDOVANJE V PROMETU NEPOKRETNOSTI

IZVAJALEC

NAROČNIK

FACTOR PROJEKT d.o.o.
Tivolska cesta 48
1000 LJUBLJANA

naziv podrobnega načrta:
OPPN FIESA

vsebina risbe: OBMOČJE OPPN
Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM

odg. vodja proj.: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.
ident. št. ZAPS: A-0948

odg. projektant: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.
ident. št. ZAPS: A-0948

projektant: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.

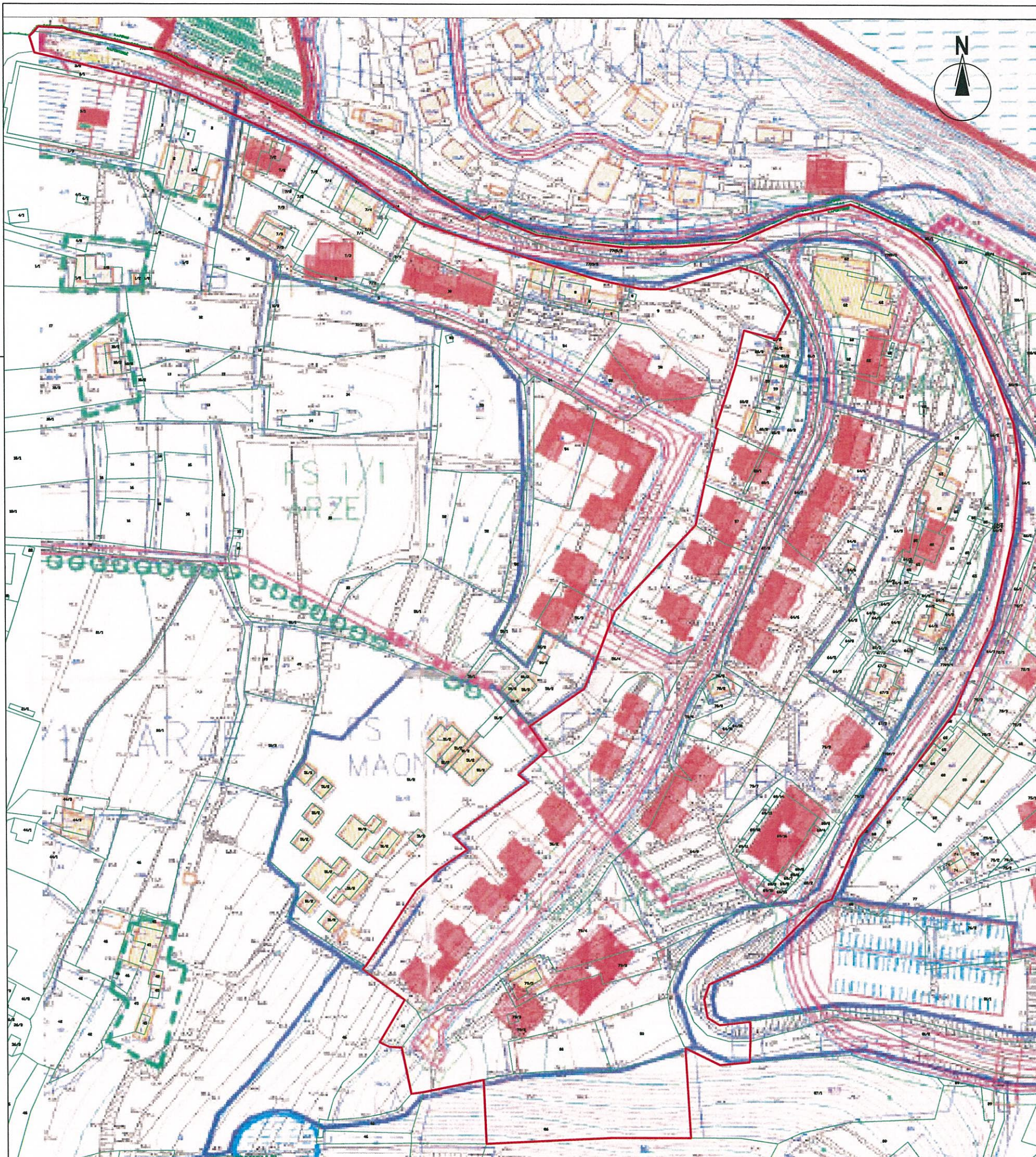
sodelavec:

merilo: 1:1000 datum: JUNIJ 2016

faza: OSNU. 1. seja OS št. projekta: 47/13

del projekta: OPPN – GRAFIČNI DEL

številka lista: 02



OPPN FIESA

OBMOČJE OPPN Z VELJAVNIM ZN FIESA-PACUG

MERILO 1:1000

LEGENDA

— MEJA OBMOČJA OPPN

10m 20m 30m 40m

geodetska podlaga izdelana: JUNIJ 2013

MEDITERANA
STUDIO

IZVAJALEC

NAROČNIK

FACTOR PROJEKT d.o.o.
Tivolska cesta 48
1000 LJUBLJANA

naziv podrobnega načrta:
OPPN FIESA

vsebina risbe: OBMOČJE OPPN
Z VELJAVNIM ZN FIESA-PACUG

odg. vodja proj.: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.
ident. št. ZAPS: A-0948

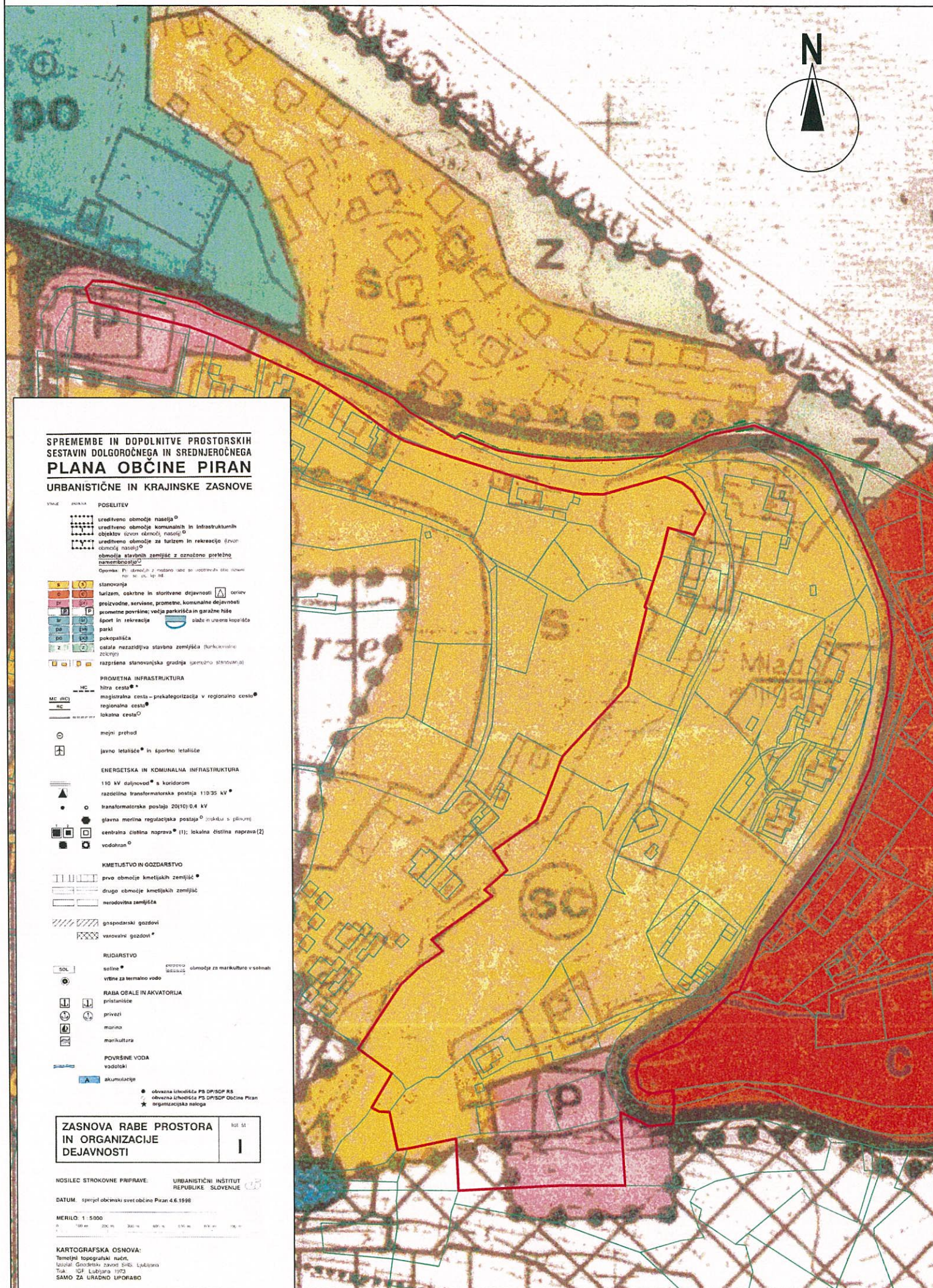
odg. projektant: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.
ident. št. ZAPS: A-0948

projektant: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.
merilo: 1:1000 datum: JUNIJ 2016

sodelavec:
faza: 1. SEJA OS št. projekta: 47/13

del projekta: OPPN – GRAFIČNI DEL

številka lista:



OPPN FIESA

PRIKAZ NAMENSKE RABE IZ OBČINSKEGA PLANA

LEGENDA

MEJA OBMOČJA OPPN

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA PLANA OBČINE PIRAN URBANISTIČNE IN KRAJINSKE ZASNOVE

- POSELITVE**
- uređeno območje naselja
 - uređeno območje komunalnih in infrastrukturnih objektov izven območja naselja
 - uređeno območje za turizem in rekreacijo izven območja naselja
 - območje starih zemljišč z označeno pretežno namembnostjo
- POSELITVE**
- stanovanja
 - turizem, oškrbe in storitvene dejavnosti
 - preizvedne, servise, prometne, komunalne dejavnosti
 - prometne površine, večje parkirišča in garažne hiše
 - šport in rekreacija
 - parki
 - parkirišča
 - ostala neizkoriščena zemljišča (turizem, rekreacija)
 - razpršena stanovanjska gradnja (skupno stanovanje)
- PROSTORNA INFRASTRUKTURA**
- hitra cesta
 - magistralna cesta - prekalifikacija v regionalno cesto
 - regionalna cesta
 - lokalna cesta
- ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**
- 110 kV daljnovod s koridorom
 - razdelilna transformatorska postaja 110/35 kV
 - transformatorska postaja 20/10 kV
 - glavna merilna regulacijska postaja s priključki s plinovod
 - centralna čistilna naprava (1); lokalna čistilna naprava (2)
 - vodovod
- KMETIJSTVO IN GOZDARSTVO**
- prvo območje kmetijskih zemljišč
 - drugo območje kmetijskih zemljišč
 - nerodovinska zemljišča
 - gozdarski gozdovi
 - varovalni gozdovi
- RUDARSTVO**
- soline
 - vrtnice za termalno vodo
- RABA OBALNE IN AKVATORIJA**
- pristanišče
 - privet
 - morina
 - marikultura
- POVRŠINE VODA**
- vodotoki
 - akumulacije

ZASNOVA RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI

NOSILEC STROKOVNE PRIPRAVE: URBANISTIČNI INŠTITUT
REPUBLIKE SLOVENIJE

DATUM: sprejel občinski svet občine Piran 4.6.1998

MERILO: 1:5000

KARTOGRAFSKA OSNOVA:
Temeljni topografski načrt,
Ljubljana: Geodetski zavod ZRS, Ljubljana
Tisk: JGP Ljubljana 1973
SAMO ZA URAĐNO UPORABO

10m 20m 30m 40m

geodetska podlaga izdelana: JUNIJ 2013

studio
MEDITERANA
projektiranje, izobraževanje, izvedba

IZVAJALEC

NAROČNIK

FACTOR PROJEKT d.o.o.
Tivolska cesta 48
1000 LJUBLJANA

naziv podrobnega načrta:
OPPN FIESA

vsebina risbe: PRIKAZ NAMENSKE RABE
IZ OBČINSKEGA PLANA

odg. vodja proj.: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.
ident. št. ZAPS: A-0948

odg. projektant: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.
ident. št. ZAPS: A-0948

projektant: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.

sodelavec:

merilo: datum: JUNIJ 2016

faza: 1. SEJA OS

št. projekta: 47/13

del projekta: OPPN - GRAFIČNI DEL

številka lista:

01