



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
ŽUPAN - IL SINDACO

Številka:
Numero: 3505- 2/2013

Piran:
Pirano: 4.9.2013

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: Predlog sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Ob Belokriški

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam Občinskemu svetu Občine Piran v obravnavo in sprejem naslednji predlog

Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Ob Belokriški

Pri delu na seji Občinskega sveta bosta sodelovala:

- ♦ Peter Bossman, Župan Občine Piran
- ♦ dr. Manca Plazar, vodja Urada za okolje in prostor




Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor
Ufficio per l'ambiente ed il territorio

Številka: 3505-2/2013

Numero:

Piran: 5.09.2013

Pirano

**ZADEVA: PREDLOG SKLEPA O ZAČETKU PRIPRAVE OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN) OB BELOKRIŠKI –
UTEMELJITEV IN OBRAZLOŽITEV**

I. PRAVNA PODLAGA

Pravna podlaga za pripravo prostorskega akta – ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU OB BELOKRIŠKI (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) ter Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt-B), (Ur. l. RS, št. 57/2012-ZUPUDPP-A),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007),
- Dolgoročni in srednjeročni plan Občine Piran oz Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 ter Uradni list RS 73/06, 66/07 in 76/08),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB/2, 76/08, 79/09 in 51/10)
- Statut Občine Piran (Uradne objave št. 46/2007 – UPB)

II. PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA

Obravnavano območje se nahaja v Portorožu (Beli Križ, Šentjane), severno in južno od Belokriške ceste. Površina območja znaša cca 61.440 m². Na območju se nahajajo pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, katerih lastniki bi želeli graditi stanovanjske objekte.

Obravnavano območje meji na zahodni strani na obstoječe stanovanjsko naselje Beli križ, na severni strani na javno pot na parceli št. 855 k.o. Portorož, na vzhodni strani na stanovanjsko naselje ob Belokriški cesti, na južni strani območje meji na območje šol in na ulico Sončna pot.

Po planskih aktih občine Piran je območje namenjeno za stanovanja in centralne dejavnosti. Prostorska izvedbena akta, ki trenutno veljata v navedenem območju, sta Zazidalni načrt za območje

šol v Portorožu (pl. c. ZS 5/5), (Ur. objave št. 13/89) ter njegove spremembe in Prostorski ureditveni pogoji za območja planskih celot Strunjan (1), Fiesa - Pacug (2), Piran (3), Razgled - Moštra - Piranska vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Seča (8), Sečovelske soline (10), Dragonja (12), M ST/1 in M SE/2 v občini Piran (Ur. objave št. 25/93) ter njegove spremembe.

Navedena prostorska izvedbena akta načrtovanih posegov ne omogočata, saj je dovoljena le dopolnilna gradnja objektov pod določenimi pogoji, ki se jih težko izpolni oziroma so tudi precej nejasno opredeljeni. Poleg tega pa dopolnilna gradnja ni možna v delu območja Šentjan, kjer je predvidena izdelava podrobnega prostorskega načrta. Skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju je za gradnjo, kakršno želijo izvesti lastniki zemljišč, potrebna izdelava in sprejetje prostorskega izvedbenega akta.

OPPN bi tako uredil status zemljišč v območju, ki so sicer stavbna, delno že pozidana s stanovanjskimi objekti, vendar je potrebno sprejeti prostorski izvedbeni akt, v katerem bi se preciziralo merila in pogoje za umestitev objektov v prostor.

ISKANJE NOVIH STROKOVNIH IN VARIANTNIH REŠITEV

Območje je predvideno nameniti individualni stanovanjski gradnji. S tem namenom bo izdelanih več variantnih preverb, ki se bodo med seboj razlikovale glede na velikost predlaganih parcel in velikost predlaganih objektov. Namen izdelave akta pa ostaja individualna stanovanjska zazidava (eno do dvostanovanjske hiše).

Predlog ureditve je skladen z osnutkom OPN: v osnutku sta predvideni območji ZP-21 ob skrajnem zahodnem robu območja, ostalo območje pa je namenjeno stanovanjem (oznaka SSc-5).

REŠEVANJE PROMETA IN MIRUJOČEGA PROMETA

Na delu območja nad Belokriško cesto se predvidi interno dovozno cesto za ureditev dostopa do objektov.

Skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora bo potrebno preveriti in obdelati vso komunalno infrastrukturo (kanalizacija, vodovod, elektrika, telefon in plin) na način, da bodo kapacitete ustrezale predvideni kapaciteti naselja.

III. VSEBINA PREDLOGA OPPN OB BELOKRIŠKI

OPPN ureja status zemljišč v območju, ki so sicer stavbna, vendar je potrebno sprejeti prostorski izvedbeni akt, ki precizira merila in pogoje za umestitev objektov v prostor.

Območje je predvideno nameniti individualni stanovanjski gradnji, eno in dvostanovanjskim hišam, z vso potrebno komunalno in prometno infrastrukturo. Izdelale se bodo strokovne podlage.

Glede na rezultate strokovnih podlag se meja območja lahko tudi spremeni.

Program opremljanja se bo izdeloval v ločenem postopku in to za celotno območje prostorskega izvedbenega akta.

Občinskemu svetu Občine Piran predlagamo, da sprejme sklep o začetku postopka OPPN Ob Belokriški.

Priloge:

Sklep o začetku priprave

Predlog sklepa

Predlagana meja območja OPPN Ob Belokriški na ortofotu

Izsek iz namenske rabe prostora obstoječih planskih aktov

Izsek iz osnutka OPN

Vodja Urada za okolje in prostor dr. Manca Plazar



Na podlagi 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ((Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 - ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 - ZUPUDPP, 43/2011 - ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 - ZUPUDPP-A), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Ur.l. RS, št. 94/2007, 27/08, 76/08, 100/08, 79/09, 14/2010, 51/2010, 84/2010) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave PN, št. 46/2007, UPB) Občinski svet Občine Piran sprejme

S K L E P
O ZAČETKU PRIPRAVE
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)
»OB BELOKRIŠKI«

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA NAČRTA

Obravnava območje se nahaja v Portorožu (Beli Križ, Šentjane), severno in južno od Belokriške ceste. Površina območja znaša cca 61.440 m². Na območju se nahajajo pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, katerih lastniki bi želeli graditi stanovanjske objekte.

Po planskih aktih občine Piran je območje namenjeno za stanovanja in centralne dejavnosti. Prostorska izvedbena akta, ki trenutno veljata v navedenem območju sta *Zazidalni načrt za območje šol v Portorožu* (pl. c. ZS 5/5), (Ur. objave št. 13/89) ter njegove spremembe in *Prostorski ureditveni pogoji za območja planskih celot Strunjan (1), Fiesa - Pacug (2), Piran (3), Razgled - Moštra - Piranska vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Seča (8), Sečoveljske soline (10), Dragonja (12), M ST/1 in M SE/2 v občini Piran* (Ur. objave št. 25/93) ter njegove spremembe.

Navedena prostorska izvedbena akta načrtovanih posegov ne omogočata. Skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju je za gradnjo, kakršno želijo izvesti lastniki zemljišča, potrebna izdelava in sprejetje OPPN.

OPPN ureja status zemljišč v območju, ki so sicer stavbna, vendar je potrebno sprejeti prostorski izvedbeni akt, ki precizira merila in pogoje za umestitev objektov v prostor.

Območje je predvideno nameniti individualni stanovanjski gradnji. Na delu območja nad Belokriško cesto se predvidi interno dovozno cesto.

Skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora bo potrebno preveriti in obdelati vso komunalno infrastrukturo (kanalizacija, vodovod, elektrika, telefon in po potrebi plin) na način, da bodo kapacitete ustrezale predvideni kapaciteti naselja.

Glede na rezultate strokovnih podlag se vsebina posegov lahko tudi spremeni.

2. UREDITVENO OBMOČJE

Meja ureditvenega območja poteka po parcelah št. 7706/1, 870, 7705/2, 1060/1, 1066/1, 1066/13, 1066/14, 1066/10, 1380/8, 1380/2, 1380/3, 1379/1, 1378/2, 1377/12, 1375/1, 7723, 858/4, 857, 846/2, 842/14, 842/13, 842/15, 836/9, 836/10, 834, 830, 7716/1 k.o. Portorož.

Del območja je že pozidano stavbno zemljišče, delno pa nepozidano. Na zahodni strani območje meji na obstoječe stanovanjsko naselje Beli križ, na severni strani na javno pot na parceli št. 855 k.o. Portorož, na vzhodni strani na stanovanjsko naselje ob Belokriški cesti. Na južni strani območje meji na območje šol in na ulico Sončna pot. Glede na rezultate strokovnih podlag se lahko meja ureditvenega območja tudi spremeni.

3. NAČIN PRIDOBITVE STROKOVNIH REŠITEV, GEODETSKIH IN DRUGIH PODLAG IN OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM

Strokovne rešitve bo izdelal načrtovalec, izbran s strani pobudnikov, ki bo na podlagi teh rešitev

izdelal OPPN v skladu z zakonom in podzakonskimi akti.

Celotne stroške v zvezi z izdelavo OPPN krijejo pobudniki, stroške v zvezi s postopkom sprejemanja OPPN (uradne objave, prevod, itd.) ter program opremljanja pa krije občina Piran. Vsak pobudnik izdelovalcu preskrbi geodetski posnetek obstoječega stanja svojega zemljišča in idejno zasnovo predvidene gradnje. Pobudniki prav tako krijejo stroške, ki bi nastali zaradi morebitne izdelave strokovnih študij, ki bodo potrebne za izdelavo prostorskega akta (zahteve nosilcev urejanja prostora, dodatne preverbe zaradi podanih pripomb na osnutek OPPN, idejne zasnove infrastrukture itd.).

4. TERMINSKI PLAN ZA PRIPRAVO SPREMEMBE OPPN OZ. POSAMEZNIH FAZ

Izdelava OPPN je načrtovana za leto 2013 in 2014. Podrobna faznost izdelave in postopka sprejetja OPPN je prikazana s terminskim planom.

Terminski plan je narejen glede na minimalne zakonske roke posameznih faz, ki jih je potrebno upoštevati, vendar je potrebno upoštevati tudi termine sklicev občinskega sveta in morebitno potrebno usklajevanje s posameznimi nosilci urejanja prostora, kar lahko privede do zamika posameznih faz oz. končnega termina sprejema prostorskega akta.

FAZA	NOSILEC	ROK
Sklep o začetku priprave OPPN	UOP, župan, načrtovalec	september 2013
Objava sklepa v uradnem glasilu in svetovnem spletu	župan, UOP	oktober 2013
Priprava osnutka	načrtovalec	november 2013
Poziv nosilcem urejanja prostora za pridobitev smernic, pridobitev smernic in pridobitev obvestila MKO za varstvo okolja o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje	načrtovalec pripravi vlogo, posreduje UOP	30 dni december 2013
Analiza smernic, izdelava strokovnih podlag in dopolnitev osnutka OPPN	načrtovalec	januar 2014
Javno naznanilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN; objava v svetovnem spletu in na krajevno običajen način	župan, UOP	7 dni pred pričetkom javne razgrnitve februar 2014
Javna razgrnitev in obravnava dopolnjenega osnutka OPPN z evidentiranjem vseh pisnih pripomb	UOP, načrtovalec	marec-april 2014
Priprava stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve in javne obravnave	načrtovalec UOP, župan	april 2014
Prva obravnava na OS	občinski svet	maj 2014
Objava stališč do pripomb na krajevno običajen način, pisna seznanitev lastnikov parcel na območju OPPN	UOP	maj 2014
Oblikovanje predloga OPPN na podlagi stališč do pripomb ter predlogov javnosti	načrtovalec	maj 2014
Pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora na dopolnjen predlog OPPN in opredelitev pristojnih ministrstev o sprejemljivosti OPPN, v kolikor je potrebna celovita presoja vplivov na	UOP, načrtovalec	junij 2014

okolje		
Priprava usklajenega predloga OPPN	načrtovalec	julij 2014
Druga obravnava in sprejem odloka na občinskem svetu	župan, občinski svet	september 2014
Objava odloka v Uradnih objavah	UOP	september 2014

Če se na podlagi obvestila MKO ugotovi, da je potrebno izdelati okoljsko poročilo, se na podlagi veljavne zakonodaje celotni postopek ustrezno podaljša.

Pri realizaciji terminskega plana lahko pride do časovnega zamika tudi zaradi drugih objektivnih okoliščin, ki lahko vplivajo na potek sprejemanja prostorskega akta.

5. NOSILCI UREJANJA PROSTORA, KI DAJEJO SMERNICE IN MNENJA

Pobudnik in OPPN je skupina lastnikov zemljišč in Občina Piran.

Pripravljaev OPPN je: Občina Piran, Urad za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran

Izdelovalec OPPN je: PIA Studio, d.o.o., Obala 26, 6320 Portorož

Pristojni nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
3. Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, DRSC, Območje Koper, Ankaranska cesta 7 B, 6104 Koper;
4. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana;
5. Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Piran, Trg bratstva 1, 6330 Piran;
6. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, ARSO za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Jadranskega Morja, Oddelek povodja jadranskih rek z morjem, Pristaniška 12, 6000 Koper;
7. Zavod RS za varstvo narave, OE Piran, Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola;
8. Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, 6000 Koper;
9. Javno podjetje Okolje Piran, d.o.o. Arze 1/b, 6330 Piran;
10. Elektro Primorska, d.d. Nova Gorica, Distribucija Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper;
11. Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, 6000 Koper;
12. Petrol d.d., OEV Koper, Ferrarska 14, 6000 Koper;
13. Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, za območje lokalnih cest.

OPPN se skladno s četrtem odstavkom 58. člena ZPNačrt pošlje tudi Ministrstvu za kmetijstvo in okolje, Direktoratu za okolje, Sektorju za CPVO, Dunajska 22, 1000 Ljubljana, ki odloči, ali je za predmetni OPPN potrebno izvesti CPVO.

Če se v postopku priprave OPPN ugotovi, da je potrebno pridobiti tudi smernice in mnenja drugih nosilcev urejanja prostora, se jih v postopek vključi naknadno.

6. OBJAVA SKLEPA PRIPRAVE

Sklep priprave se objavi v svetovnem spletu in v Uradnem listu RS in začne veljati takoj.

Številka:
Piran,

Župan
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

Številka: **3505-2/2013**

Numero:

Piran:

Pirano

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran - UPB (Uradne objave Primorskih novic, št. 47/2007) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Ob Belokriški.

2.

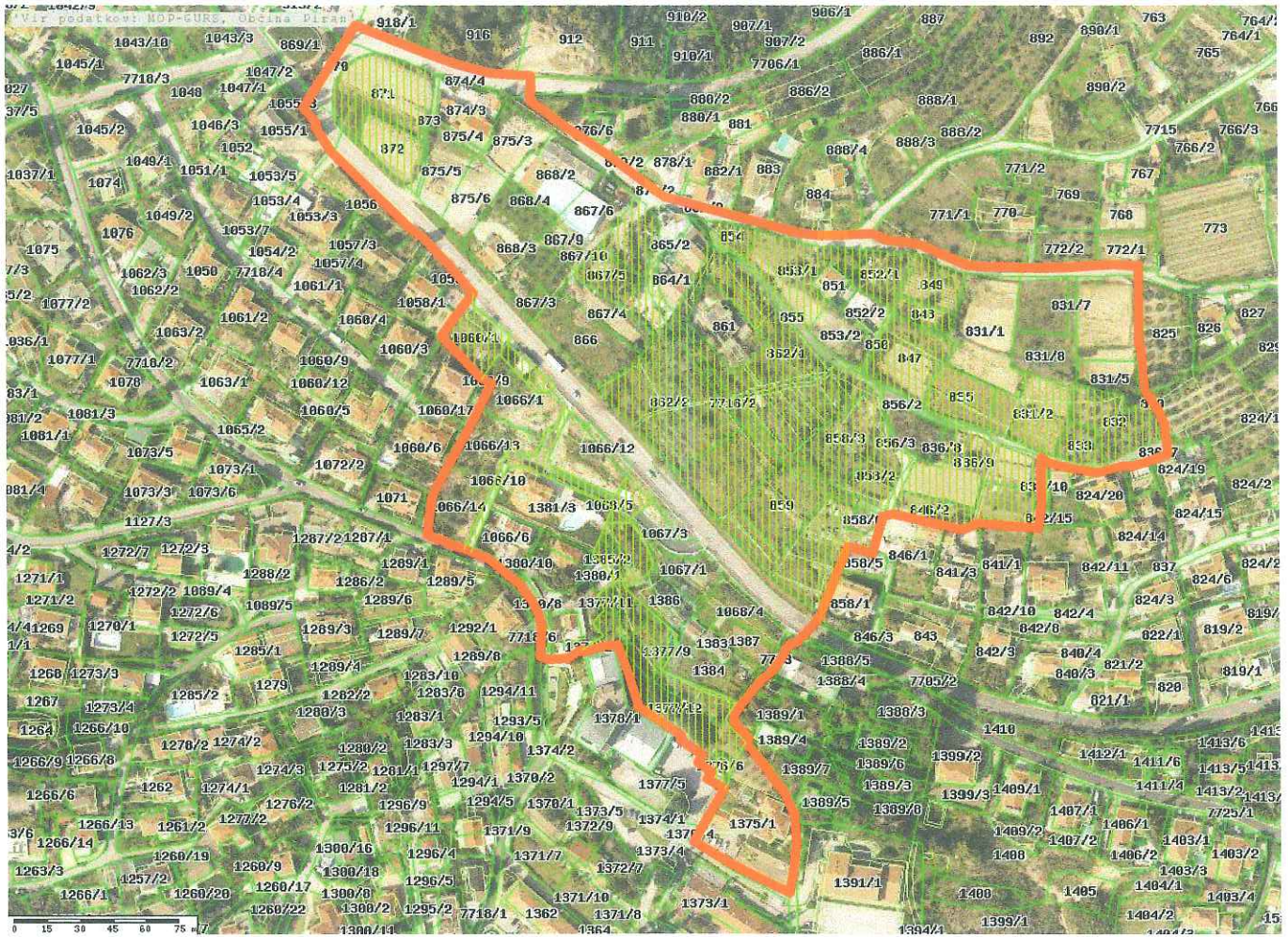
Pri izdelavi osnutka OPPN Ob Belokriški naj se mnenja, predloge, pripombe in stališča svetnikov in Odbora za urbanizem, okolje in prostor prouči in upošteva pri pripravi.

3.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran

Peter Bossman

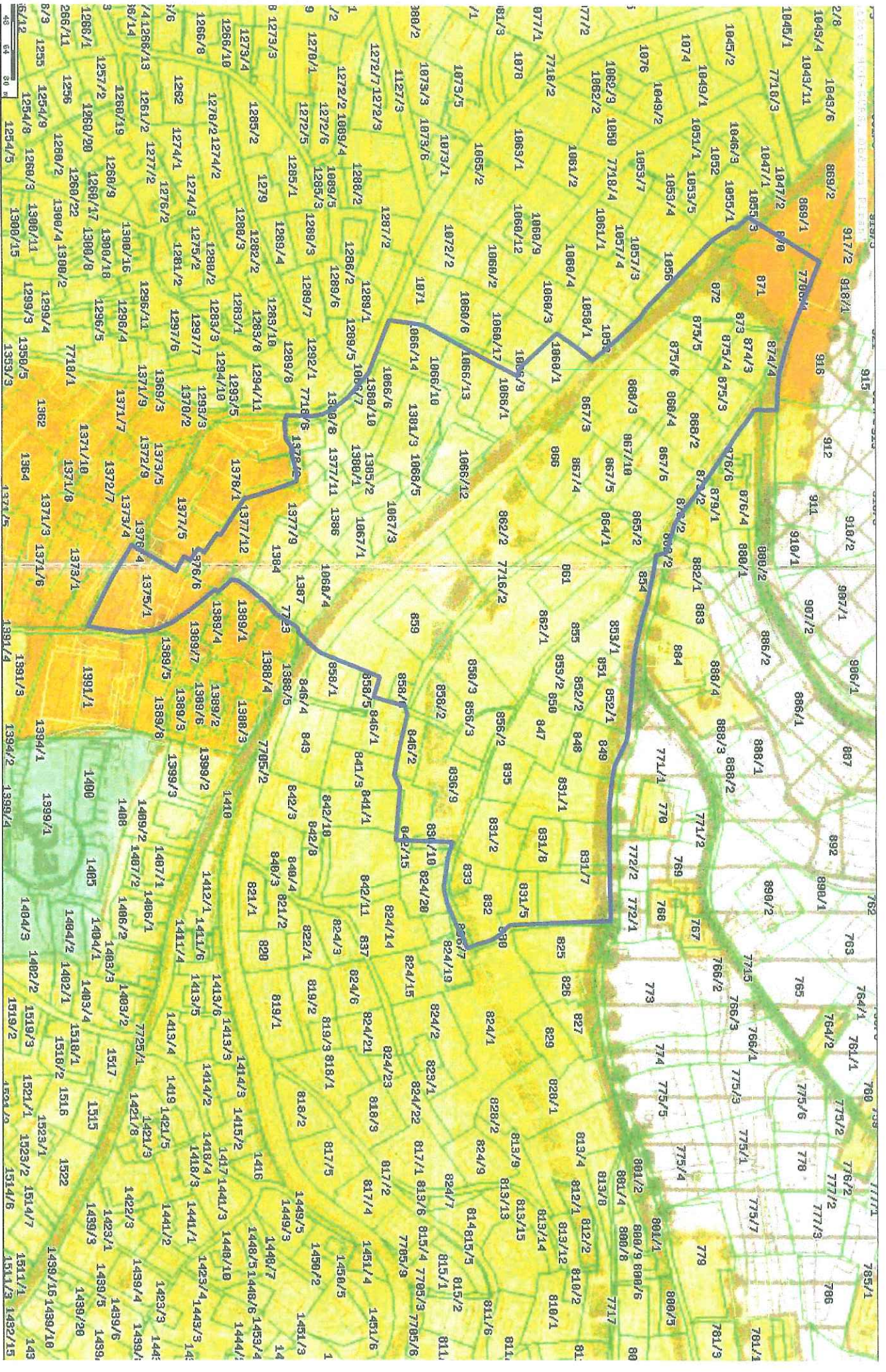


ZEMLJIŠČA V LASTI OBČINE PIRAN

LEGENDA:

STAVBE	ZARISOVA	POSELITEV
		uređitveno območje naselja [○]
		uređitveno območje komunalnih in infrastrukturnih objektov (izven območij naselij) [○]
		uređitveno območje za turizem in rekreacijo (izven območij naselij) [○]
		<u>območja stavbnih zemljišč z označeno pretežno namembnostjo[○]</u>
		Opomba: Pri območjih z mešano rabo se upoštevata obe oznaki npr. sc, pc kp id.
		stanovanja
		turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti cerkev
		proizvodne, servisne, prometne, komunalne dejavnosti
		prometne površine; večja parkirišča in garažne hiše
		šport in rekreacija plaže in urejena kopališča
		parki
		pokopališča
		ostala nezazidljiva stavbna zemljišča (funkcionalno zelenje)
		razpršena stanovanjska gradnja (pretežno stanovanja)
PROMETNA INFRASTRUKTURA		
		HC hitra cesta ^{●*}
		MC (RC) magistralna cesta – prekategorizacija v regionalno cesto [●]
		RC regionalna cesta [●]
		lokalna cesta [○]
		mejni prehod
		javno letališče [●] in športno letališče
ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA		
		110 kV daljnovod [●] s koridorom
		razdelilna transformatorska postaja 110/35 kV [●]
		transformatorska postaja 20(10)/0,4 kV
		glavna merilna regulacijska postaja [○] (oskrba s plinom)
		centralna čistilna naprava [●] (1); lokalna čistilna naprava (2)
		vodočran [○]
KMETIJSTVO IN GOZDARSTVO		
		prvo območje kmetijskih zemljišč [●]
		drugo območje kmetijskih zemljišč
		nerodovitna zemljišča
		gospodarski gozdovi
		varovalni gozdovi [*]
RUDARSTVO		
		soline [●] območja za marikulturo v solinah
		vrtnice za termalno vodo
RABA OBALE IN AKVATORIJA		
		pristanišče
		privezi
		marina
		marikultura
POVRŠINE VODA		
		vodotoki
		akumulacije

- obvezna izhodišča PS DP/SDP RS
- obvezna izhodišča PS DP/SDP Občine Piran
- ★ organizacijska naloga





Površinski zali