

Številka : 3505-10/2011
Numero :

Piran :
Pirano : 07.02. 2017

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O OPPN FIESA - 2. 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 - 2. obravnava

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- ♦ Peter Bossman, Župan Občine Piran
- ♦ mag. 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





OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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

Številka : 3505-10/2011
Numero :

Piran : 03.02.2017
Pirano :

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA ODLOKA O OPPN FIESA**
- 2. 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 cesto 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 prostorske posege in 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.

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. 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, ki so bila obravnavana v prvi obravnavi.

Prva obravnava OPPN na Občinskem Svetu je potekala na 14. redni seji dne 12.7. 2016.

Predlog OPPN je bil posredovan z vlogo za pridobitev mnenj nosilcem urejanja prostora dne 25. 7. 2016. Pridobljenih je bilo 8 mnenj, vsa so bila pozitivna.

Dne 15.9. 2016 je bila podana vloga za izdajo odločbe o potrditvi plana v postopku CPVO. Pozitivno odločbo Ministrstva za okolje in prostor je občina prejela dne 22.12.2016.

Skladno s pripombami oz. zahtevami nosilcev urejanja prostora in pripombami in stališči svetnikov se je predlog prostorskega akta dopolnil in popravil.

Popravki so sledeči:

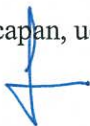
- Za vse predvidene stanovanjske objekte se v odloku točno določi maksimalno število dovoljenih stanovanjskih enot,
- Stavbe z oznako A morajo imeti zagotovljena 4 parkirna mesta na vsako stanovanjsko stavbo ne glede na to ali so eno- ali dvostanovanjske,
- V odlok se doda dovoljene posege na območju zelenih površin, kjer ni dovoljena gradnja novih stavb, so pa dovoljeni posegi za urejanje naravnega okolja,
- V odlok so dodani umilitveni ukrepi, ki izhajajo iz usklajenega okoljskega poročila, ki je bil podlaga za pridobitev pozitivne odločbe na prostorski akt s stališča vplivov na okolje,
- V fazi pridobivanja pozitivnih mnenj s strani nosilcev urejanja prostora je bilo popravljenih oziroma dopolnjenih nekaj členov, ki določajo pogoje za gradnjo komunalne infrastrukture ter določila za prostorsko izvedbo pogoje za varstvo in ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb.

Podrobneje so vse dopolnitve predstavljene v odloku in prilogah, ki so sestavni deli tega gradiva.

Občinskemu svetu predlagamo, da usklajen predlog Odloka o OPPN Fiesa obravnava in ga sprejme v drugi obravnavi.

Grafična priloga in odlok sta v posebni prilogi, ki je sestavni del tega gradiva in se nahajata na spletni strani Občine Piran v rubriki gradivo za občinski svet.

Pripravil:
Mark Špacapan, udia.



vodja Urada za okolje in prostor
dr. Manca Plazar



direktorica Občinske uprave
mag. Janja Pavšič



Priloge:

- predlog odloka
- predlog sklepa
- grafična podloga:
 - zazidalna situacija

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-ZUJFO) 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

O D L O K

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 januarju 2017.

2. člen

(vsebina OPPN)

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

3. člen

(sestavine OPPN)

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

(2) Tekstualni del vsebuje:

- odlok
- obrazložitev odloka

(3) Grafični del 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

4. člen
(meja ureditvenega območja)

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 (dostopna) 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, E in D: 11220 tri in večstanovanjske; maksimalno število stanovanjskih enot v vseh objektih C skupaj je 15; maksimalno število stanovanjskih enot v vseh objektih E in D skupaj je 4;
 - 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) Na območju ZP – območje zelenih površin, ki je označeno v grafičnem delu OPPN (zazidalna situacija), je dovoljena gradnja sledečih vrst gradnje, skladno z ostalimi določili odloka:
- gradnja podpornih zidov,
 - vzdrževanje objektov (redna, investicijska in v javno korist)

- gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v splošni rabi,
 - rekonstrukcije,
 - odstranitve objektov,
 - ureditev odprtih zunanjih površin.
- (3) 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)**

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.

2. 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 odmikom od 3,0m je možna kadar:
 - gre za nadomestno gradnjo kjer je odmik obstoječe stavbe manjši od 3,0m od meje parcel namenjeni gradnji in je lahko enak obstoječemu odmiku,
 - v primerih ko je v grafičnem delu OPPN določeno drugače,
 - pri gradnji enostavnih in nezahtevnih objektih, kjer so odmiki določeni v pogojih za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov,
 - pri gradnji inženirskih objektov,
 - v primeru pridobitve soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel.

3. 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 nivoju ceste je dovoljena izvedba nadkritega dostopa/dovoza v podzemno garažo izven predpisanih gabaritov stavbe.

- 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 32,00mnm 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 29,00mnm; kota pritličja; 31,50mnm; kota venca 37,50mnm
- Stavba z oznako H: višinski gabarit je K+P+1+M; kota kleti 30,80mnm; kota pritličja; 33,60mnm; kota venca 41,20mnm
- Stavba z oznako I: višinski gabarit je P+1; kota pritličja; 32,60mnm; kota venca 38,60mnm,
- Stavba z oznako J: višinski gabarit je K+P; kota kleti: 41,60mnm; kota pritličja; 44,40mnm; kota venca 47,40mnm,

(3) Pri vseh stavbah je možna gradnja dodatnih popolnoma vkopanih etaž predvsem za potrebe parkiranja. Dovoljena je gradnja popolnoma vkopanih etaž izven predpisanih gabaritov za namen povezave parkirnih mest s preostalo stavbo.

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 pravilih 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.

4. prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

11. člen
(splošni pogoji)

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 pohoštvo)

Možna je uporaba sodobnih materialov pri oblikovanju in uporabi stavbnega pohoštva.

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 suhozida; 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 suhozida ali ozelenjen.

5. 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 smiselnih 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.
- (2) Pri krajinskem oblikovanju in načrtovanju je potrebno upoštevati omilitvene ukrepe iz 39. člena tega odloka.
- (3) 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.
- (4) V največji možni meri naj se ohranijo obstoječa stara drevesa in avtohtona vegetacija, kar naj se integrira v zunanjo ureditev območja.
- (5) Posebna rastišča identificirana v poglavju narava naj se ustrezno integrirajo v načrt krajinske arhitekture območja.
- (6) 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.
- (7) 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.;

6. 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) Gradbena parcela objektov C, zaradi gradnje podzemnih delov objekta, kjer so urjena parkirna mesta, sega pod predvideno cesto, za to si mora investitor pridobiti pravico graditi tudi na tem delu gradbene parcele.
- (3) Parcele namenjene gradnji, za posamezne stavbe, so prikazane v grafičnem delu OPPN. Možna so odstopanja od grafičnega dela glede na dejanske terenske danosti in glede na odstopanja gradnje objektov skladno z dovoljenimi tolerancami.

7. 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 proti območju Maone 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 zagotovljena 4 parkirna mesta na vsako stanovanjsko stavbo ne glede na število stanovanjskih enot. Parkirišča so urejena v nadkritej parkirišču ob cesti, na lastni gradbeni parceli.
- (2) Stavbe z oznako C morajo imeti urejeno po 2 parkirna mesta na stanovanjsko enoto od tega vsaj 25 parkirnih mest v kletni etaži, ostala 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 parkirna mesta 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 morajo 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 energetska 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 obstoječih in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (5) Trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odklovov in odklovov 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, energetska ali telekomunikacijska 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 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 v:
 - Hortikulture ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega koridorja jih ni dovoljeno zasadi.
 - 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 zaščiti pri ureditvi ceste.
 - Posege v varovalnih pasovih obstoječih in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z Upravljavcem.
- (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)**

- (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) Pred začetkom gradnje je potrebno obstoječi izpust meteorne kanalizacije v morje podaljšati izven kopalnih vod ter naravnih vrednot, 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 predstavitev 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 tovornjak 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. Predvidena lokacija nove TP postaje je prikazana v grafičnem delu OPPN.
- (6) Za napajanje omenjene TP postaje je potrebno zgraditi 20kV kabelsko vzankanje med TP Fiesa 2 – TP Garažna hiša-Arze. 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 okrep 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 prestavitve ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmožljivosti, 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.

8. 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) Območje plana oziroma pozidave je opredeljeno z II stopnjo varstva pred hrupom.
- (2) V času projektiranja naj se upošteva sledeče omilitvene ukrepe:
 - 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.
- (3) 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.
 - Upravljavalec 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.
- (4) Za ukrep sta odgovorna investitor in izvajalec gradbenih del.
- (5) 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 začnih 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; odpadek iz lovilca olj, ki je nevarni odpadek, je potrebno oddajati pooblaščenemu zbiralcu odpadnih olj.

30. člen **(osončenje)**

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

31. člen **(varstvo zdravja)**

Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno:

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

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.
- (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) 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 sklop stavb C (C1, C2 in C3) mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic sklopa stavb ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.
- (4) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (5) Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- (6) 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.
- (7) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »zasnova požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

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)

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 barkakane (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,
 - Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drugi posestnik ne smeta posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
- (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 vnaprej 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).

- Pri izgradnji sistemov odvajanja meteornih in drenažnih voda iz območja posameznih objektov oz. parcel je potrebno 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...),
- V času gradnje temeljev in kletnih etaž z drenažnim sistemom je potreben stalni nadzor geomehanika,
- Pri projektiranju posameznih objektov naj bodo kletne etaže čim manj členjene oziroma čim bolj kompaktnih tlorisov.

(18) Občasen geotehnični nadzor (enkrat letno, po potrebi večkrat) je potreben tudi v času obratovanja (vidne razpoke konstrukcij, zdrsi zemljine itd.). Kasneje se geotehnični nadzor lahko izvaja manjkrat ali pa se ga celo ukine, če se bo izkazalo, da ni potreben.

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. Kanalizirana struga se zaradi predvidenih posegov prestavi ob tem je potrebno zagotoviti ustrezno pretočnost in ureditev do izliva. V projektni dokumentaciji je treba prikazati potek struge in vse predvidene objekte umakniti izven pet metrskega priobalnega pasu, ki se šteje od roba cevi na obe strani 5m, prav tako je potrebno v projektni dokumentaciji preveriti pretočnost obstoječih cevi in jih po potrebi povečati ter rekonstruirati do izpusta v jezero,
- 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 odpadki, 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 veljavnih predpisov.
- (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 in sprememb - 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 ohranjena dediščina 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 zlozb 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 območju 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 zatratitev 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 artemisiifolia*), 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 sodelovanjem 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 sprotne 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 glavnino populacije 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, izbiro primerne 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

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 in deponije izkopanega materiala)

- (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 izvest nov iztok v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150m od obale.
- (4) Izkopani material se mora deponirati na območju OPPN in sicer:
 - Objekti A – ves izkopani material se v času gradnje deponira na parceli objekta v gradnji, po zaključeni gradnji se izkopani material uporabi za zasipanje za objektom in nivelacijo terena ob objektu,
 - Objekti C - ves izkopani material se v času gradnje deponira na parceli objekta v gradnji, predvideno je cca 3.000m³ materiala; po zaključeni gradnji se del izkopanega material uporabi za zasipanje za objektom in nivelacijo terena ob objektu in sicer cca 1.500m³, vrhnji sloji (humus) se uporabi za ureditev zelenih streh in teras cca 550m³, ostali material se uporabi na parceli številka 64/9 in 56/4 za utrditev terena pri stopnišču in oblikovanju terena, ter pri ureditvi nadomestnega biotopa,
 - Objekti E in D - ves izkopani material se v času gradnje deponira na parceli objekta v gradnji, predvideno je cca 2.750m³ materiala; po zaključeni gradnji se del izkopanega material uporabi za zasipanje za objektom in nivelacijo terena ob objektu in sicer cca 700m³, vrhnji sloji (humus) se uporabi za ureditev zelenih streh in teras cca 250m³, ostali material se uporabi na parceli številka 64/9 in 56/4 za utrditev terena pri stopnišču in oblikovanju terena, ter pri ureditvi nadomestnega biotopa,
 - Objekti E in D - ves izkopani material se v času gradnje deponira na parceli objekta v gradnji, predvideno je cca 2.750m³ materiala; po zaključeni gradnji se del izkopanega material uporabi za zasipanje za objektom in nivelacijo terena ob objektu in sicer cca 700m³, vrhnji sloji (humus) se uporabi za ureditev zelenih streh in teras cca 250m³, ostali material se uporabi na parceli številka 64/9 in 56/4 za utrditev terena pri stopnišču in oblikovanju terena, ter pri ureditvi nadomestnega biotopa,
 - Objekt F - ves izkopani material se v času gradnje deponira na parceli objekta v gradnji, predvideno je cca 5.600m³ materiala; po zaključeni gradnji se del izkopanega material uporabi za zasipanje za objektom in nivelacijo terena ob objektu in sicer cca 2.000m³, ostali material se uporabi na parceli številka 64/9 in 56/4 za utrditev terena pri stopnišču in oblikovanju terena, ter pri ureditvi nadomestnega biotopa.

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 +1,00m 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-timi 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 izvesti 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. Pri vseh fazah je potrebno upoštevati celovito geomehansko raziskavo za celotno območje in geomehansko poročilo za objekte, ki se izvajajo v posamezni fazi.

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

Z uveljavitvijo tega odloka na območju, opredeljenem v 4. členu tega odloka, prenehajo veljati določila Odloka o spremembi zazidalnega načrta Fiesa-Pacug (uradne objave 36/2002)

48. člen

Odlok začne veljati dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

49. člen

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

50. člen

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu občine Piran.

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

ŽUPAN
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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 Odlok o OPPN Fiesa.

2.
Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman

