



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka : 3505-19/2011, 3505-20/2011, 3505-21/2011
Numero :

Piran : 31.3.2016
Pirano :

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA SPREMEMB PROSTORSKIH
UREDITVENIH POGOJEV V OBČINI PIRAN**
- 1. Obravnava

- A:** PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJA PLANSKIH CELOT:
STRUNJAN (1), FIESA-PACUG (2), PIRAN (3), RAZGLED-MOŠTRA-PIRANSKA VRATA
(4), PORTOROŽ (5), LUCIJA (7), SEČOVELJSKE SOLINE (10), DRAGONJA (12) IN M
SE/2 V OBČINI PIRAN
- B:** PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA RURALNO OBMOČJE PLANSKE
CELOTE 12 V OBČINI PIRAN
- C:** PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE PROSTORSKIH CELOT
STRUNJAN (1), SEČA (8), KARBONAR LUCAN (9), SEČOVLJE (11) IN LIMINJAN-
VINJOLE- KROG (13) V OBČINI PIRAN

I. Uvodna obrazložitev

Prostorski ureditveni pogoji (v nadaljevanju: PUP-i) so prostorski izvedbeni akt, ki jih je vpeljal Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor leta 1984. Priprava in sprejem PUP-ov je bila izvirno predvidena v območjih občine, v katerem ni bila predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov (lokacijskih, zazidalnih in ureditvenih načrtov, po Zakonu o prostorskem načrtovanju bi bili to občinski podrobni prostorski načrti), ter za območja, v katerem je njihova izdelava predvidena, pa v tekočem planskem obdobju še ne bodo izdelani; ter v območjih, kjer so bili prostorski izvedbeni načrti že realizirani, ter v območjih, kjer so mogoče zgolj dopolnilne gradnje ter manjši posegi v prostor.

PUP-i se lahko pripravijo za posamezno prostorsko in funkcionalno enoto izven ureditvenih območij naselij, za ureditveno območje naselja ali za posamično funkcionalno zaokroženo območje v naselju.

Ko se PUP-i pripravljajo na ureditvenih območjih naselij ali območjih v naseljih, je z njimi dopustno urejati le komunalne ureditve in adaptacije, dozidave in nadzidave ter dopolnilne gradnje objektov oziroma naprav, ki so nujno potrebne za vzdrževanje obstoječe gradbene strukture ali za delo in bivanje prebivalcev v teh območjih. Dopolnilna gradnja je bila v zakonu opredeljena kot novogradnja objekta ali naprave v strnjeno zazidanem območju naselja na stavbnem zemljišču, na katerem je mogoče graditi le posamični objekt.

S PUP-i se ne urejajo območja, v katera se usmerja stanovanjska ali ostala kompleksnejša graditev.

Kljub temu, da gre za akte, ki veljajo že dobrih trideset let, prostorska zakonodaja v svojih prehodnih določbah še vedno omogoča njihovo spreminjanje in dopolnjevanje. Postopke pa je skladno s prostorsko zakonodajo potrebno speljati tako, kot to velja za občinske podrobne prostorske načrte (OPPN).

V Občini Piran že od leta 1990 oz. 1993 velja več prostorskih ureditvenih pogojev, med katerimi trije pokrivajo večji del občine Piran. V vmesnem obdobju so bili večkrat spreminjani in dopolnjeni, sprejetih je bilo tudi več avtentičnih razlag njihove vsebine. Zaradi tega so postali nepregledni, netransparentni in so jih tako Upravna enota Piran kot stranke težko uporabljale. Poleg tega se je z uporabo in pravno prakso pokazalo, da so določena določila v njih zaradi možnosti preširoke interpretacije neustrezna in jih je potrebno posodobiti. Ta pripomba se nanaša zlasti na opredelitev velikosti stavbnega zemljišča, ki je potrebno za gradnjo, in je obsegalo »praviloma 600 m² na ravnem in 800 m² na nagnjenem terenu«. Velike težave so se pojavljale tudi z interpretacijami, kje je mogoče graditi po PUP-ih, kje pa je potrebno počakati na OPPN-je. Menimo, da smo v predloženem osnutku treh PUP-ov vse te in ostale izzive uspešno rešili.

Občina Piran je pričela s postopkom sprememb in dopolnitev vseh treh ključnih PUP-ov v letu 2013. Pri tem je njihove meje spremenila in razširila, tako da je vanje vključila tudi površine, kjer so bili obstoječi prostorski akti že realizirani. Meje so smiselno oblikovane tako, da prvi PUP zajema urbano območje, drugi zaledje, tretji pa specifična območja, kot so npr. soline, letališče in deponija v Dragonji. Območja PUP tako niso več skladna z naslovi, vendar smo naslove morali ohraniti nespremenjene. Zaradi lažjega razumevanja smo zato PUP-e delovno poimenovali PUP Portorož, PUP zaledje in PUP letališče in sicer:

- prvi odlok (pod točko A) obravnava večinoma strnjeno pozidavo dela Pirana in Lucije ter praktično celotnega Portoroža, zato je njegovo delovno ime **PUP Portorož**
- drugi odlok (pod točko B) obravnava večinoma stara vaška jedra treh vasi (Sveti Peter, Nova vas in Padna) in razpršeno pozidavo v zaledju, zato je njegovo delovno ime **PUP zaledje**
- tretji odlok (pod točko C) obravnava specifična območja v Občini Piran in sicer. Soline, letališče in deponijo, zato smo izbrali eno izmed teh območij in mu dali delovno ime **PUP letališče**

Vse tri PUP-e smo obravnavali, spremenili in dopolnili na enak način. Vsi postopki so potekali vzporedno. Zaradi lažje uporabe so tudi vsebinsko zasnovani enotno in so med njimi le manjše vsebinske spremembe, ki

se nanašajo zgolj na specifične prostorske značilnosti. Zato jih tudi vam, svetnicam in svetnikom, predstavljamo kot zaključeno celoto.

Poleg tekstualnega dela smo pripravili tudi grafični del, v katerem so prikazana območja občine Piran, kjer bodo veljali spremenjeni in dopolnjeni PUP-i. Jasno in nedvoumno, na parcelno mejo natančno, so označena območja, v katerih ne bo mogoče graditi novogradenj brez sprejema OPPN-jev, in vsa ostala območja, v katerih je po pogojih, ki jih določa PUP, mogoče takoj pridobiti dovoljenja za gradnjo novih objektov. V celotnem območju pa bo mogoče izvajati določene posege, ki so prav tako jasno opisani.

Spremembe tekstualnega dela PUP-ov so bile narejene tako, da so odloki sedaj razdeljeni na smiselna vsebinska poglavja. Pri oblikovanju smo upoštevali mnenja občank in občanov, saj smo njihove pripombe in predloge ter težave pri uporabi odlokov dolga leta beležili in razmišljali, kako bi jim olajšali uporabo PUP-ov; upoštevali smo smernice nosilcev urejanja prostora, izkušnje in mnenja strokovnih služb občine Piran, lastno poznavanje zakonodajnih postopkov, velikokrat smo se sestali s predstavniki uprave enote, ki na podlagi PUP izdaja upravna dovoljenja. Razmišljali smo o ohranitvi javnega interesa in o dobrobiti vseh segmentov prebivalcev naše občine. Seveda pa smo skušali upoštevati čim več pripomb, ki so jih v času javne razgrnitve in javne obravnave prispevali občanke in občani občine Piran. Sedaj želimo pridobiti čim več mnenj in stališč vas, svetnic in svetnikov. V nadaljevanju nas čaka še usklajevanje z nosilci urejanja prostora, kar zna pripeljati še do nekaterih ključnih sprememb, zlasti na področjih, ki se dotikajo kulturne dediščine, kmetijskih in gozdnih površin.

In katere so tiste vsebinske spremembe, za katere verjamemo, da lahko olajšajo naše življenje in pomenijo tudi nov gospodarski zagon, vedno ob ohranitvi kakovosti in značaja našega prostora? Velikost zemljišč, potrebnih za gradnjo, je sedaj v večjem razponu, kot je bil sedaj; od 320 m² do preko 1200 m². S tem želimo aktivirati vsa obstoječa stavbna zemljišča izven naselij, za katera se lahko zgodi, da bodo po sprejemu Občinskega prostorskega načrta ukinjena. Za vsak razpon velikosti gradbene parcele želimo določiti velikost stavbe, ki bo primerna; tako bo npr. na parcelah izven naselij, manjših od 500 m², mogoče graditi stanovanjsko stavbo, ki je enaka ali manjša od 150 m² bruto. Na parcelah, ki so enake ali večje od 600 m², pa je mogoče graditi stanovanjsko stavbo, veliko do 500 m² bruto. Vse razpone parcel in objektov, ki jih je možno graditi, so navedeni v odlokih.

Večja sprememba je tudi izenačitev območij, ki so v planu pobarvana z rumeno in rdeče – območij, namenjenih stanovanjem in centralnim dejavnostim. Ugotavljamo namreč, da se vsebine tako ali tako mešajo, po drugi strani pa tako stroga delitev velikokrat pomeni veliko razvojno oviro za investicije, kar želimo preprečiti in istočasno zaščitili obstoječe stavbe in prebivalce z upoštevanjem urbanističnih parametrov.

II. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo prostorskih aktov – SPREMEMB PROSTORSKO UREDITVENIH POGOJEV V OBČINI PIRAN (v nadaljevanju Sprememb PUP) temelji na naslednjih dokumentih:

- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS št. 18-931/84 in dopolnitve);
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP)
- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (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 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 Sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja planskih celot: Strunjan (1), Fiesa-Pacug (2), Piran (3), Razgled-Moštra-Piranska vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Sečoveljske soline (10), Dragonja (12) in M SE/2 v Občini Piran (Ur. list št. 69/12),
- Sklep o začetku priprave Sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za ruralno območje planske celote 12 v Občini Piran (Ur. list št. 69/12),
- Sklep o začetku priprave Sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar-Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan-Vinjole-Krog (13) v Občini Piran (Ur. list št. 69/12),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB/2, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF)
- Statut Občine Piran (Uradni list, RS št. 5/2014-UPB-2)

III. Opis obstoječega stanja in območje

Obstoječi prostorski akt je že dolgo v veljavi, v tem času se je zakonodaja na področju urejanja prostora in gradnje večkrat spremenila. Prav tako so se spremenile potrebe uporabnikov prostora, zato je bilo potrebno prostorski akt temeljito prenoviti in prilagoditi novim razmeram in zakonodaji.

Spremembe, razen meje območja PUP in meje območij, v katerih je obvezna izdelava OPPN-jev, ne posegajo v grafični del prostorskega akta.

Ureditveno območje, ki se ureja s tem PUP-om, je prikazano v grafičnih prilogah prostorskega akta.

Grafične priloge obsegajo pregledno karto cele občine in karto z legendo ter posamezne liste v večjem merilu (1:500), ki so na dveh različnih podlogah, in sicer enkrat na katastru in drugič na namenski rabi, povzeti iz veljavnega prostorskega plana Občine Piran.

V grafičnih prilogah označena območja, kjer je potrebno sprejeti IPA- izvedbene prostorske akte, tako imenovane OPPN so prikazana tako na pregledni kari kot tudi na posameznih listih. Na teh območjih do sprejetja novih občinskih podrobnih prostorskih aktov novogradnja ni mogoča, možni pa so nekateri drugi posegi v prostor.

IV. Namen izdelave

Namen obravnavanega gradiva je posodobitev obstoječih izvedbenih prostorskih aktov- PUP-ov, tako da bodo usklajeni s spremembami zakonodaje ter da bodo čim bolj jasni in enoznačni.

Spremembe PUP-a ne spreminjajo namenske rabe zemljišč, saj je to izvedljivo samo z Občinskim prostorskim načrtom (OPN). Za stavbna, kmetijska in gozdna zemljišča PUP določa prostorske ureditvene pogoje za posege v prostor.

V. Predvidene ureditve

S predlagano spremembo PUP-ov želimo te prostorske akte posodobiti in predvsem narediti prijaznejše za uporabo, tako da bodo določila v njih jasna in pregledna ter usklajena s trenutno veljavnim izrazoslovjem na področju urejanja prostora. Prav tako želimo določila v vseh treh PUP-ih karseda poenotiti.

V nadaljevanju so povzete bistvene spremembe:

- območje je določeno na parcelo natančno v elektronski obliki in je smiselno zaokroženo glede na tipologijo pozidave;
- območje obsega tudi prostorske akte, ki so že izvedeni- v odloku so naštet vsi izvedbeni prostorski akti, ki se ukinjajo oz tudi tisti, ki ostajajo v veljavi;
- območja kjer je možna gradnja dopolnilnih objektov, so natančno določena;
- na zato predvidenih stavbnih zemljiščih v Planu so dovoljene vse vrste gradenj ne glede na namen (dozidave, prizidave, nadzidave,...);
- za območja stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja in za območja stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti) so sedaj dopustne enake vrste objektov;
- dodan je poseben člen, kjer so definirani vsi strokovni izrazi;
- predlagan je višinski gabarit stavb od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe in ne več etažnost in sicer višine 7,5 m v območjih strnjene pozidave in 6,0m v zaledju;
- faktor zazidanosti in največja bruto tlorisna površina sta sedaj predpisana za vse vrste stavb in sicer pri gradnji stanovanjske stavbe ali gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev največ 0,33 oz največ 500 m² pri nestanovanjskih stavbah največ 0,5 oz največ 600 m²;
- na novo je določen minimalni odstotek odprtih bivalnih površin;
- za obstoječe stavbe so določene izjeme, ki omogočajo ohranjanje velikosti stavbe in njenih odmikov ne glede na določbe predmetnega odloka;
- minimalna velikost parcele ni več določena približno, ampak natančno in sicer glede na posamezni tip pozidave;
- predpisane so fasade in oblike streh;
- večja pozornost kot do sedaj je posvečena urejanju javnih površin, zelenih površin, okolice objektov, kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč in urbane opreme;
- natančno so opredeljeni nezahtevni in enostavni objekti, posebej še tisti na kmetijskih površinah;
- nov je koncept glede gradnje gospodarske javne infrastrukture, kjer je dovoljena tudi uporaba novih alternativnih načinov, ki omogočajo samooskrbo objekta;
- na vsaki parceli, namenjeni gradnji, je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirišč in sicer skladno z namembnostjo objekta, po veljavnih predpisih za posamezne objekte;

VI. **Obrazložitev postopka izdelave**

Pobudnik za izdelavo Sprememb PUP-ov je Občina Piran.

Župan Občine Piran je dne 28.8.2012 sprejel sklep o začetku priprave za vse tri prostorske akte (Ur. list št. 69/12 z dne 14.9. 2012), s čemer se je pričel postopek priprave Sprememb PUP-ov.

Smernice k predvidenim posegom so bile zaprosene dne 28.11.2012. Pridobljenih je bilo 11 smernic nosilcev urejanja prostora in eno strokovno stališče od ZVKDS.

Po prvi obravnavi na Občinskem svetu bodo odloki ponovno poslani v pregled nosilcem urejanja prostora, ki bodo nanje podali svoja mnenja. Ker so se odloki dopolnili na podlagi stališč do pripomb iz javne razgrnitve in se bodo delno tudi na podlagi predlogov svetnikov iz prve obravnave je pričakovati, da bodo tudi nosilci urejanja prostora še dopolnili odloke, ki so sestavni del tega gradiva.

Javna razgrnitev je potekala od 5.6.2015 do 5.8.2015 v avli Občine Piran in v prostorih vseh KS. Javna obravnavna je potekala v prostorih Avditorija dne 22.6.2015 s pričetkom ob 17.00 uri.

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

Občinskemu svetu predlagamo, da stališča in predloge vseh treh odlokov obravnava in jih skupaj s stališči sprejme v prvi obravnavi.

Grafične priloge se zaradi velikosti izrisa, nahajajo le na spletni strani Občine Piran v rubriki gradivo za občinski svet.

Pripravil:
Mark Špacapan, udia.



vodja Urada za okolje in prostor
doc. dr. Manca Plazar



direktorica Občinske uprave
Janja Pavšič l.r.

Priloge:

- stališča do pripomb
- predlog odloka (odlok pod točko A)
- predlog odloka (odlok pod točko B)
- predlog odloka (odlok pod točko C)
- predlog sklepa (odlok pod točko A)
- predlog sklepa (odlok pod točko B)
- predlog sklepa (odlok pod točko C)
- grafične priloge (samo na spletni strani):
 - pregledna karta Občine Piran z razdelitvijo na liste (M=1:35000)
 - posamezni listi s prikazom na katastru (M=1:5000)
 - posamezni listi s prikazom na namenski rabi (M=1:5000)
 - legenda

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV JAVNOSTI

**PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE IN NA JAVNI OBRAVNAVI TER
PISNO PRISPELIH NA OBČINO PIRAN ZA**

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA RURALNO
OBMOČJE PLANSKE CELOTE 12 V OBČINI PIRAN
in**

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJE PROSTORSKIH CELOT STRUNJAN (1), SEČA
(8), KARBONAR LUCAN (9), SEČOVLJE (11) IN LIMINJAN-VINJOLE- KROG (13) V OBČINI PIRAN
ter**

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJA PLANSKIH CELOT: STRUNJAN (1),
FIESA-PACUG (2), PIRAN (3), RAZGLED-MOŠTRA-PIRANSKA VRATA (4), PORTOROŽ (5), LUCIJA (7),
SEČOVELJSKE SOLINE (10), DRAGONJA (12) IN M SE/2 V OBČINI PIRAN**

Javna razgrnitev, na podlagi sklepov o javni razgrnitvi župana št. 3505-19/2011, 3505-20/2011, 3505-21/2011 z dne 15.5.2015 je potekala od 5.6.2015 do 5.8.2015, javna obravnava pa je bila 22.6.2015 s pričetkom ob 17. uri, v prostorih v dvorani Avditorija Portorož.

Podani so povzetki pripomb in odgovori nanje. Pripombe se nahajajo v prilogi spisa občine. Pripombe so razvrščene kot sledi:

1. Pisne pripombe v knjigi pripomb v prostorih Občine Piran,
2. Pisne pripombe v knjigi pripomb v prostorih KS Portorož,
3. Pisne pripombe prispele po navadni in elektronski pošti na Občino Piran in/ali katero krajevno skupnost,
4. Pisne pripombe v knjigi pripomb v prostorih KS Sečovelje,
5. Pripombe na javni obravnavi dne 22.6.2015 v dvorani Avditorija Portorož.

1. Pisne pripombe v knjigi pripomb v prostorih Občine Piran

1.1 Sergej Pavlin:

Visoko cenim temeljito pripravo vseh treh odlokov in prosim, da se v tem sklopu obravnava tudi moje predloge

Univ. Prof. Sergej Pavlin 20.7.15 Prilagam predlog parcelacije v zvezi z mojo vlogo za ureditev funkcionalnega dostopa – (vzhodno, zahodno) do naše družinske hiše Med vrtovi 4 – Portorož

(GRAFIČNA PRILOGA).

Pripomba se ne nanaša na obravnavani akt in se bo obravnavala v drugih postopkih.

1.2 (nečitljiv podpis):

- *Razgrnitev poteka v času počitnic, da je čim manj pripomb. Tudi vabila za javno obravnavo občanov so prišla zelo pozno.*
- *Želel bi, da občina Piran skrbi za trajno urejanje zelenih površin, da se območja zelenih površin ne spreminjajo v gradbene parcele.*
- *Zaradi hotelov Bernardin imamo občani, ki imamo hiše obkrožene z zemljišči, ki so si jih prilastili že dolgo težave. Občani, ki tu živimo stalno že dolga leta, bi pričakovali več razumevanja in podpore.*
- *Smo proti prekomerni pozidavi obalnega pasu.*
- *Pozorna naj bo na varovanje obdelovalnih površin.*
- *Pohvale za urejanje sprehajalnih poti.*
- *Kritike na račun razpadajočih stavb (sredi Portoroža) in sramotno neurejenega obalnega pasu – gostišča v prvi vrsti ob morju v centru Portoroža*

Na podlagi 1. odstavka 50. člena ZPNačrt mora občina v postopku priprave občinskega prostorskega načrta omogočiti javnosti seznanitev z njegovim dopolnjenim osnutkom v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo. V konkretnem primeru je javna razgrnitev trajala 62 dni, torej dvakratnik roka, ki ga zakon zahteva.

O javni razgrnitvi so bila dana obvestila v vseh krajevnih skupnostih, avli Občine Piran in internetu ter se je na takšen način skušalo obvestiti čim širšo zainteresirano javnost.

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, ki se jo na podlagi 3. točke 3. odstavka 39. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) določi v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora. V konkretnem primeru gre za dopolnitve in spremembe prostorskih ureditvenih pogojev iz 25. člena ZUNDPP, ki se do uveljavitve občinskega prostorskega načrta, lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah tega zakona, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt. Ker se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ne sme spreminjati namenske rabe, se pripombe ne more upoštevati.

S prostorskimi akti se ne rešuje neposredno midsosedskih razmerij.

Obalni pas se varuje v skladu z zakonodajo.

S spremembami prostorskih aktov se poskuša reševati tudi vprašanje kmetij, s tem pa tudi varovanje obdelovalnih površin.

1.3 (nepodpisano):

Vem, da je OPN, ki določa namembnost parcele, vendar zato, ker se ga ne bo sprejelo še dolga leta, bi morali malo upoštevati tudi človeški faktor. Kljub temu, da imam praktično vse pogoje za gradnjo se me sistematično zavrača z različnimi opravičili. Parcela je v 2. območju z vso infrastrukturo, po piranskem odloku bi bila moja hiša tretja v 60 m ali v radiusu 30 m pa vendar se mi zavrača prošnja. Kot domačin nimam popolnoma nobene pravice še več, jih izgubljam zaradi črnograditeljev okoli mene. Sem edini v okolici, ki sem vedno zaprošal uradno in nič od tega. Območje Šentjan (spodnjih!) ne vem zakaj je tako posebno, zaprosil bi VAS, da rešujete tudi posamezne zadeve in ste malo fleksibilni. Najlepša hvala in lep pozdrav

P.S. Odlok z višino zidu na Šentjanah je tudi skregan s starimi zidovi (malo jih je nižjih od 1,5m)

Občina Piran ima začel postopek sprejema občinskega prostorskega načrta, vendar zaradi pogostih sprememb zakonske regulative in kompleksnosti strukture občinskega prostorskega načrta v tem trenutku ni mogoče napovedati roka v katerem bo OPN sprejet.

Pripomba glede podpornega zidu se upošteva in sicer na naslednji način:

Podporni zidovi so lahko višji v primerih:

rekonstrukcije in odstranitve obstoječe legalno zgrajenega podpornega zidu in gradnje novega v enakih višinskih gabaritih in pri enaki legi, v teh primerih je maksimalna višina enaka obstoječi višini podpornega zidu.

v primerih ko konfiguracija terena in prostorske danosti ne omogočajo gradnje podpornih zidov v določenih višinskih gabaritih, v teh primerih je maksimalna višina določena glede na konfiguracijo terena in prostorske danosti.

Tudi sicer so po osnutku odloka predvideni standardni podporni zidovi v višini 2,00m.

2. Pisne pripombe v knjigi pripomb v prostorih KS Portorož

2.1. Jernej Rebol:

Iz tega vašega plana ni razvidno nič!

P.S.: Ste pa dali tudi v pravem času, ko so dopusti in šolske počitnice

S predmetnimi spremembami in dopolnitvami prostorskih ureditvenih pogojev, se ne bo posegalo v plan, zato tudi niso razvidne grafične spremembe, ki bi vplivale na plan.

Na podlagi 1. odstavka 50. člena ZPNačrt mora občina v postopku priprave občinskega prostorskega načrta omogočiti javnosti seznanitev z njegovim dopolnjenim osnutkom v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo. V konkretnem primeru je javna razgrnitev trajala 62 dni, torej dvakratnik roka, ki ga zakon zahteva.

O javni razgrnitvi so bila dana obvestila v vseh krajevnih skupnostih, avli Občine Piran in internetu ter se je na takšen način skušalo obvestiti čim širšo zainteresirano javnost.

2.2. (nečitljiv podpis):

Spoštovani,

glede na to, da veliko krajanov zaradi kratkih rokov najave ni moglo priti na javno razgrnitev, je smiselno, da se predstavitev večkrat ponovi in rok za pripombe podaljša. Ravno tako nismo zadovoljni, da krajan, ki se jih spremembe zadevajo, nismo bili pred javno razgrnitvijo vključeni, da bi lahko podali svoje mnenje. Celotna dokumentacija je netransparentna in ne omogoča navadnemu, povprečnemu državljanu, da bi se primerno odzval.

Smo tudi proti novogradnjam na » elitnih« lokacijah za privatne namene. Takšne gradnje in prodaje so smiselne, kadar ima celotna skupnost nekaj od tega in kadar ne posegajo v kakovost življenja sosedov. Zelene površine je potrebno obvarovati, če je le možno in jih ne pozidavati z »luksuznimi« vilami, od katerih bodo imeli korist le njihovi lastniki in tisti ki jim jih bodo prodali.

Na podlagi 1. odstavka 50. člena ZPNačrt mora občina v postopku priprave občinskega prostorskega načrta omogočiti javnosti seznanitev z njegovim dopolnjenim osnutkom v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo. V konkretnem primeru je javna razgrnitev trajala 62 dni, torej dvakratnik roka, ki ga zakon zahteva.

Postopek se vodi v skladu z zakonskimi določili, ki vsebujejo tudi pravila na kakšen način se vključi javnost. Ker je vsa dokumentacija vselej javno dostopna, pa je zagotovljena visoka stopnja transparentnosti.

O javni razgrnitvi so bila dana obvestila v vseh krajevnih skupnostih, avli Občine Piran in internetu ter se je na takšen način skušalo obvestiti čim širšo zainteresirano javnost.

Pri pripravi pogojev za umeščanje objektov v prostor, se je upoštevalo tradicionalni morfološki vzorec prostora, kakor tudi stanje tehnike v gradbeništvu ter razvojnih potreb občine. Odločitev je bila sprejeta tudi na podlagi strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran. Poudariti je potrebno, da je veliko večino objektov v prostor možno umeščati samo na stavbna zemljišča, ki so določena v veljavnih prostorskih planskih aktih.

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, ki se jo na podlagi 3. točke 3. odstavka 39. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) določi v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora. V konkretnem primeru gre za dopolnitve in spremembe prostorskih ureditvenih pogojev iz 25. člena ZUNDPP, ki se do uveljavitve občinskega prostorskega načrta, lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah tega zakona, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt.

Ker se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ne sme spreminjati namenske rabe, se pripombe ne more upoštevati.

3. Pisne pripombe prispele po navadni in elektronski pošti na Občino Piran in/ali katero krajevno skupnost

3.1. Stanislav Ogrinc

V postopek razgrnitve in sprejemanja PUP-ov v občini Piran bi bilo potrebno vključiti tudi spremembe občinskih prostorskih načrtov, s katerimi bi zajeli do sedaj že nešteto vložene pobude za spremembo kmetijskih zemljišč v stavbna.

V spremembe občinskih prostorskih načrtov bi morali vključiti tiste pobude za spremembo kmetijskih zemljišč v stavbna, kjer se kmetijska zemljišča dotikajo obstoječih stavbnih zemljišč. Občina si ne more večno zatiskati oči pred temi pobudami in živeti v prepričanju, da ima s ščitenjem vseh kmetijskih površin res toliko dejanskih kmetijskih površin. Zaradi neupoštevanja teh pobud, se taka zemljišča kvečjemu zaraščajo, namesto, da bi se vsaj del teh zemljišč urejal (vrtovi, nasadi), v kolikor bi bilo na teh zemljiščih možno postaviti stavbe. Poleg tega pa sprememba teh zemljišč ne bi pomenila pozidave kar vseprek, ampak manjše razširitve zazidalnih površin.

Postavljam vprašanje: kdaj namerava občina Piran pristopiti k spremembam OPN za območje planske celote 12? Konkretno sprašujem za parcelo k.o. Portorož, 2387. Pobuda za spremembo kmetijskega zemljišča v stavbno je vložena že vsaj 10 let.

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, ki se jo na podlagi 3. točke 3. odstavka 39. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) določi v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora. V konkretnem primeru gre za dopolnitve in spremembe prostorskih ureditvenih pogojev iz 25. člena ZUNDPP, ki se do uveljavitve občinskega prostorskega načrta, lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah tega zakona, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt. Ker se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ne sme spreminjati namenske rabe, se pripombe ne more upoštevati.

Občina Piran ima sicer začel postopek sprejema občinskega prostorskega načrta, vendar zaradi pogostih sprememb zakonske regulative in kompleksnosti strukture občinskega prostorskega načrta v tem trenutku ni mogoče napovedati natančnega roka v katerem bo OPN sprejet.

3.2. Uršula Koren

Predlagam, da se pri razgrnjenih prostorskih aktih PUP-ih upoštevajo naslednje pripombe:

1.

Maksimalna višina stanovanjskih objektov naj se v vseh treh aktih poenoti, in sicer naj znaša 7,5 m nad koto pritličja. Takšna je pogosto tipična višina tradicionalnih objektov tudi v ruralnem zaledju. Smiselno jo je dopuščati posebej na nagnjenem terenu, saj omogoča delno vkopano pritličje, prvo nadstropje in mansardo.

2.

Objekti, ki so pridobili gradbeno dovoljenje s sanacijskim PUP-om, naj se obravnavajo z enakimi kriteriji, ki veljajo za vse ostale objekte, saj je iz urbanističnega vidika smiselno, da se gradnje poenotijo.

3.

Več pozornosti naj se posveti objektom s poslovno rabo. Predvsem nastanitvenim objektom, namenjenim turizmu naj se podrobneje določi kriterije in omogoči razvoj.

4.

V predlogih PUP-ov naj se spremeni velikost parcele, ki je namenjena gradnji stanovanjske stavbe na območju izven območja naselij (območja razpršene poselitve in območja razpršene gradnje), iz sedaj predvidenih 350 m² na 300 m².

1. Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkem vzorcu in bi v praksi vodila do gradnje atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.
2. Pripombe ni mogoče upoštevati, ker se s spremembami in dopolnitvami ne sme posegati v sanacijski PUP.
3. Pripomba je po vsebini že integrirana v spremembe, saj se je občina odločila, da s predlaganimi spremembami izenači možnosti gradenj v conah S in C, kar pomeni, da se večja potencial za poslovne dejavnosti. Prav tako imajo poslovni objekti omogočeno večjo pozidanost in velikost kot stanovanjski.
4. Pripomba se upošteva delno. Parcela namenjena gradnji na območju razpršene poselitve se iz sedaj predvidenih 350m² zmanjša na 320 m².

3.3. Ana Križman in Giuliana Ražman

Zadeva: POBUDA OZ. PRIPOMBA V ZVEZI Z AKTUALNIMI IN BODOČIMI SPREMEBAMI PROSTORSKIH AKTOV, KI BI LAHKO VPLIVALE NA SPREMEMBE NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČ V K.O. PORTOROŽ (OBMOČJE BERNARDINSKEGA HRIBA)

Vlagateljici pripombe oz. pobude sva lastnici stanovanjske hiše na naslovu Cesta Rabskih žrtev 2, Portorož, oz. zemljišča s parc. št. 1177/0 k.o. Portorož. Sosednje nepremičnine so deloma stavbne, deloma pa kmetijska zemljišča v lasti Hotelov Bernardin. Slednji jih preko posrednika, podjetja Vila Portorož d.o.o., prodajajo kot zazidljiva oz. za gradnjo luksuznih nepremičnin (stanovanjskih hiš). Na tem območju niso še ustrezno razrešene stvarne služnosti kot tudi ne vprašanje funkcionalnega zemljišča, ki pripada k naši hiši.

Vlagateljici sva seznanjeni z domnevnim postopkom spreminjanja prostorskih aktov občine Piran. S tem v zvezi bi želeli kot lastnici sosednjega zemljišča naslovno občino prositi, naj ne sprejme sprememb svojih aktov, po katerih bi bila na zadevnem območju k.o. Portorož, predvsem na parc. št. 1178/1 in 1179, in drugih sosednjih zemljiščih v ožji okolici, ki se dejansko uporabljajo kot kmetijske površine, dovoljena pozidava objektov za stanovanjske ali druge namene. V ožji okolici gre pri navedenih zemljiščih za še redka kmetijska zemljišča, ki se tudi dejansko uporabljajo kot kmetijska ter so na njih zasajeni tudi nasadi avtohtone oljke, sadnega drevja itd. Navedena zemljišča smo (tudi potom svojih pravnih prednikov) uporabljali od leta 1956 ter nasade vzdrževali in jih negovali. V današnjem rapidnem širjenju zazidanih območij na račun kmetijskih zemljišč meniva, da v kolikor za kaj takega ne obstoji izkazan javni interes, ni potrebno površine kmetijskih zemljišč manjšati na račun širitve zazidalnih površin.

Prosiva, da se najini argumenti upoštevajo pri odločanju o morebitnih zadevnih vprašanjih spremembe namenske rabe oz. režima podrobnejše uporabe zadevnih zemljišč, saj meniva, da je interes za spremembo v tej zadevi kvečjemu zasebni, torej parcialni, ne pa javni, ki naj bi bil izkazan za tovrstne spremembe.

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, ki se jo na podlagi 3. točke 3. odstavka 39. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) določi v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora. V konkretnem primeru gre za dopolnitve in spremembe prostorskih ureditvenih pogojev iz 25. člena ZUPUDPP, ki se do uveljavitve občinskega prostorskega načrta, lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah tega zakona, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt. Ker se z občinskim prostorskim načrtom ne sme spreminjati namenske rabe, ostaja namenska raba enaka in sicer parc. št. 1179 k.o. Portorož – zelene površine, parc. št. 1178/1 k.o. Portorož – stanovanjske površine.

3.4. Olga Marija Westphelen (po pooblastilu Nataša Umek)

POBUDA K SPREMEMBI

ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA RURALNO OBMOČJE PLANSKIH CELOT 12 V OBČINI PIRAN

in

ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE PROSTORSKIH CELOT: STRUNJAN (1), SEČA (8), KARBONAR-LUCIJA (9), SEČOVLJE (11) IN LIMINJAN-VINJOLE-KROG (9) V OBČINI PIRAN

in

ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE PROSTORSKIH CELOT: STRUNJAN (1), FIESA-PACUG (2), RAZGLED-MOŠTRA-PIRANSKA VRATA/4), PORTORŽ (5), LUCIJA (7), SEČOVELJSKE SOLINE (10), DRAGONJA (12) IN M SE/2 V OBČINI PIRAN

Wesphalen Olga-Marija, Basel, Drosselst. 36, Švica, sem lastnica Parcele št. 149/1 k.o. Piran, dajem v zakonitem roku, pobudo za spremembo zgoraj navedenega dokumenta, ki se nahaja v javni razgrnitvi v prostorih Občine Piran.

Ob opazovanju nove pozidave, v zadnjih letih na območju Belega Križa, pobočja nad Bernardinom in na Valeti, želim ponovno opozoriti na mojo pobudo (podano v 28. 12. 2005) za katero menim, da poseg, ki ga predlagam, nebi predstavljal moteče pozidave v prostoru.

Parcela št. 149/1 k.o. Piran se nahaja med obstoječo stanovanjsko pozidavo ob Oljčni poti in stanovanjsko pozidavo na Razgledu, na pobočju nad vhodom v mesto Piran z razgledom na portoroški zaliv.

Točno pod našo parcelo (na parceli št. 149/2 k.o. Piran) je bila v preteklih letih zgrajena nova stanovanjska hiša, poleg nje pa prenovljeni še dve stanovanjski hiši.

V predmetnem predlogu gre za dopolnilno gradnjo, ki ne posega v grajeno strukturo starega mestnega jedra Pirana pač pa v del zelenih površin med Oljčno potjo in Razgledom. Objekt bi bil pritličen z mansardo, kar omogoča, da se nevsiljivo vključi med že obstoječo stanovanjsko pozidavo tako, da s svojo lego ne zastira pogleda višje ležečim objektom na Razgledu. Zelene površine bi ostale v največji možni meri ohranjene z intenzivno hortikulturno ureditvijo celotne parcele. Zeleni pas, ki poteka za objekti ob Oljčni poti bi bil minimalno tangiran. S skrbno hortikulturno ureditvijo bi sedaj neurejene površine spremenili v kulturno krajino. Razen tega je z Razgleda do parcele že urejen cestni dostop (ob stanovanjski hiši Regentova 2). Priključki na obstoječo komunalno infrastrukturo (električno, telefonsko, vodovodno in kanalizacijsko omrežje), ki potekajo v bližini pa so zaradi neposredne bližine obstoječih stanovanjskih objektov, tudi dosegljivi.

V grafičnih prilogah, na karti namenske rabe prostora (sedaj veljavni planski akt Občine Piran), kopiji katastrskega načrta in aeroposnetku je prikazana predvidena lega objekta. Predlog razširitve poselitvenih površin je minimalen na račun zmanjšanja zelenih površin. Podobni posegi v zelene površine so bili realizirani pred kratkim na Belem Križu. (nepozidana stavbna zemljišča) koder so bile v zadnjih letih zgrajene dopolnilne gradnje.

Vljudno prosim, da proučite mojo pobudo in v kolikor je le mogoče, mojo parcelo št. 149/1 k.o. Piran, vključite v poselitvene površine ob Oljčni poti in regentovi poti.

Priloge: Predlog lokacije na izseku iz planskega akta na kopiji katastrskega načrta na aeroposnetku

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, ki se jo na podlagi 3. točke 3. odstavka 39. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) določi v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah

urejanja prostora. V konkretnem primeru gre za dopolnitve in spremembe prostorskih ureditvenih pogojev iz 25. člena ZUNDP, ki se do uveljavitve občinskega prostorskega načrta, lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah tega zakona, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt. Ker se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ne sme spreminjati namenske rabe, se pripombe ne more upoštevati.

3.5. Boris Kočever

Zadeva: Predlog za dopolnitev osnutkov PUP-ov

Še v roku, ki je bil določen za posredovanje predlogov ali pripomb k razgrnjenim osnutkom PUP-ov, podajam nekaj misli in predlogov za dopolnitev teh prostorskih aktov.

Za uvod naj najprej opozorim, da so osnutki PUP-ov v nasprotju s cilji in načeli razvoja, ki so bili sprejeti s proglasom ZELENA OBČINA. V trenutku sprejema tega proglasa, so se velikosti objektov določili na podlagi strokovnih podlag, izdelanih na fakulteti za arhitekturo. Velikost objektov so se določile na 300 m² bruto, kar zadostuje za gradnjo dveh do treh stanovanj v enem objektu. Cilj je bil omogočiti prostorski, socialni in družbeni razvoj občine. Med temi cilji je bil tudi omogočiti gradnjo stanovanj in hiš za mlade družine, vendar s poudarkom na osnovah naravnega prirasta prebivalstva v občini. Tega pa žal ni več. Po statističnih podatkih gre zasluga večine demografskega prirasta na račun priseljevanja v občino. To priseljevanje je ta trenutek zanimivo zgolj zaradi bližine meje ter morja, v preostalem delu, pa je možnosti za zaposlitev malo ali pa skoraj nič. SURS izkazuje da povprečni bruto proizvod na prebivalca že leta pada in takšen trend se pričakuje še naprej, saj je večina lastnikov hotelov, kot edine še preostale gospodarske panoge, zaradi špekulacij na borzah, zelo zadolžena. Ceno tega plačujejo predvsem zaposleni z mezdnim odnosom, kar vsekakor ni spodbuda za nasmeš na ustih. Če nadaljujem. Kmalu po osamosvojitvi RS, se je z razmahom gradbeništva kot gospodarske panoge, povečal tudi pritisk gradbenih lobijev, ki je z utemeljevanjem in pod pretvezo, da je potrebno omogočiti gradnjo za mlade družine, dosegel, da se je 300 m² bruto površine spremenilo v 400 m² bruto površine kot tisti zgornji mejnik, ki bo v celoti zadostil potrebam po gradnji stanovanj mladih družin. No. Analiza, ki je bila narejena za potrebe izdelave OPN-ja v letih 2006 in 2007 je pokazala, da se je na 1 stanovanje zgrajeno za potrebe lokalnega prebivalstva, zgradilo skoraj 7 stanovanj za trg. Ti rezultati so izhajali iz podatkov izdanih gradbenih dovoljenj. Če skrajšam, lahko ugotovimo, da smo z zvišanjem zgornje meje največje bruto površine stanovanjskih hiš, naredili samo uslugo nepremičninskim podjetjem, ki so tako na Obali, zaradi vseslovenskega interesa po "imeti lastno hišico na morju" kovali bajne dobičke. In tega seveda želijo še danes. Vendar teh zlatih časov ne bo več, saj se odpirajo drugi trgi, kjer je modro morje in nebo in Portorož pričinja zaradi neurejenih razmer in dezorientacije v turizmu, pridobivati čedalje bolj negativen prizvok med obiskovalci. Postaja čedalje bolj podoben sosednjim mestom Lignanu, Gradežu, Jezolu, ki so v sezoni natrpani, čez leto pa prazni. Podobna usoda je Piran že doletela. Da se bo sedaj, s povečanjem možnosti velikosti stavb, kjer se v to bruto površino ne vštevajo popolnoma vkopani deli stavb, ni potrebno posebej poudarjati. Vendar zavedajoč se dejstva, da ko se neka skupina, ki ima vzvode moči in vpliv, odloči, da izpeljala to kar ji koristi, predlagam predlog, ki temelji na dosedanjih izkušnjah in podatkih. Predlagam, da se dikcija bruto površina spremeni v neto površino, v katero so vštete tudi v celoti vkopane površine. Morda bi lahko iz teh površin izvzeli samo še terase in nadstreške. Iz izkušenj lahko povem, da pomeni 400 m² bruto površine nekje od 320 do 340 m² neto površine. Glede na to, da bo z letom 2018 potrebno graditi nizkoenergijske oz. nič energijske objekte, sedanja bruto površina ne bo več omejevalni faktor pri čim debelejši steni, ki pomeni bolj energetsko varčno gradnjo. V tem primeru, bo imel objekt lahko 400 m² neto površine, kjer bo bruto površina zajemala cca 460 do 480 m² bruto površine. Podobno bi predlagal za kmetije s tem, da bi pri teh podal omejitve za število in velikost stanovanj, ki jih takšen objekt lahko največ ima.

Predlog o upoštevanju vkopanih površin stoji na temelju dejstev in izkušenj iz prostorskega načrtovanja. Znani so primeri gradnje hiš, kjer je bila v dokumentaciji prikazana v celoti vkopana spodnja etaža kot shramba in kleti. Investitor seveda te etaže ni nikoli nameraval vkopati. Danes je ta v celoti odkopana, objekt je na vidnem mestu in se oddaja na spletnih straneh kot večstanovanjska hiša za najem sob in apartmajev s čudovitimi pogledom na morje. To je možno predvsem zaradi tega, ker pristojne inšpekcije tega ne kontrolirajo in zato tudi pridobitev uporabnega dovoljenja ni nuja. Pa

to ni edini primer. Takšnih primerov je v naši občini še kar nekaj. Npr. Predelava popolnoma vkopanih garažnih boksev v vrstnih hišah v apartmaje. Že iz teh navedb se da razbrati, da je možnosti za manipulacije na takšen način, precej. Z preimenovanjem formulacije iz bruto v neto, se bomo izognili možnim manipulacijam in zavajanjem.

Predlagam, da če se na eni strani omogoča gradnjo objektov na manjših parcelah, da se na drugi strani preveri možnost gradnje reprezentančnih objektov "vil" na parcelah večjih površin. V zadnjih nekaj letih so se pojavili posamezni investitorji, ki so želeli graditi lastno vilo, ki bo odraz njihove finančne uspešnosti. V tujini takšnim investitorjem rečejo mnenjski voditelji, ker jim sledijo množice. Parcela bi morala obsegati vsaj 1500 m² in več, pri tem pa bi objekt lahko bil samo enostanovanjski s skupno neto površino do 500 m² ali nekaj podobnega.

Predlagam tudi, da občina prične z vodenjem lastne evidence nepremičnin skupaj s podatki o teh nepremičninah. To bo koristno predvsem iz finančnega vidika pri spremljanju podatkov o namembnosti nekega objekta in v kaj se skozi čas ta namembnost spreminja in ali je bila pri tem občina oškodovana. Takšna evidenca se lahko vzpostavi že na podlagi sedaj dostopnih podatkov, ki so na voljo občini. Baza podatkov se sestoji iz podatkov evidence nepremični GURS-a, NUSZ-ja in komunalnega prispevka ter turistične takse. možno pa je to dopolniti še s podatki RVK-ja ter odvoza smeti. Te podatke je potrebno križati, dopolniti, pripraviti "rojstni list" objekta, ki ga sledi od njegovega rojstva, morebitne preobrazbe in na koncu zaključka. Takšen list vsebuje podatke o namembnosti, dovoljenjih, opremljenosti, številu stanovanj ipd. Ne gre za dvojno vodenje. Država je sicer nameravala do konca leta pripraviti nov zakon o obdavčenju nepremičnin, vendar tega ne bo storila, zaradi pomanjkljive in netočne baze podatkov o nepremičninah. To pa samo nakazuje, da je potrebno graditi lastno bazo, ki je v primeru pritožb ali zlorab, še kako dobrodošla v kontroli finančnega izplena iz naslova obdavčenja nepremičnin pa še kako potrebna. Z ustreznim vodenjem se da takšen projekt izpeljati v roku dveh do treh let.

Pripomba glede spremembe v 400 m² neto se smiselno upošteva, tako da je sedaj za stanovanjske stavbe dovoljena velikost 500 m² bruto.

Omejitev glede števila stanovanj v stavbah - kmetijah je po predlogu omejeno na tri stanovanjske enote.

Izvedba posegov v prostor je v pristojnosti inšpekcije.

Pripomba glede možnosti gradnje večjih vil se upošteva tako, da se v členu, ki določa velikost gradbenih parcel, doda nov odstavek, ki se glasi:

»Ne glede na ostala določila tega člena je možna gradnja enostanovanjske stavbe na gradbeni parceli veliki nad 1.200m² za katere, ne glede na ostala določila odloka, veljajo sledeči pogoji:

-v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,

-stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo,

-tlorisna velikost stavbe je omejena izključno z razmerjem med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, ki je lahko največ 0,5,

-maksimalna višina stavbe od kote terena do kote venca je 7,5m,

-ostali pogoji so enaki pogojem za gradnjo stanovanjskih stavb.«

Pripomba glede evidence nepremičnin je dobrodošla in jo občina podpira, vendar neposredno ni povezana s predmetnim postopkom.

3.6. Gorazd Mihelj

"Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,00 m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj

toliko kolikor je širok podporni zid plus 50 cm (npr. 40 cm + 50 cm). V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino."

Komentar:

Predlagam, da se višina podpornega zidu zviša na 3,00 m, kar pomeni v primeru gradnje stanovanjskega objekta na terenih z naklonom, oblikovanje ene etaže oz. možnost izvedbe podpornega zidu za oblikovanje zunanje ureditve na nivoju 2. etaže. Poleg tega je gradnja takojmenovanih kaskadnih zidov tehnično zahtevna in dražja, zato je predpisovanje tovrstnih izvedb nesmiselna.

(2) Za kmetijskega proizvajalca se smatra nosilec kmetijskega gospodarstva, ki mora izpolniti še enega izmed naslednjih pogojev: a. da gre za fizično osebo kot nosilca kmetije v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo, ki je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet na podlagi zakona, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje ali kmečki upokojenec, to je upokojenec, ki je bil v času upokojitve zavarovan kot kmet in je še vedno nosilec ali član kmetije; b. da gre za kmetijsko gospodarstvo, organizirano kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, ki je v poslovnem letu pred vložitvijo vloge za vpis v register, z opravljanjem kmetijske dejavnosti v Občini Piran, doseglo najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 evrov; c. da gre za zadrugo, ki mora v poslovnem letu pred vložitvijo vloge za vpis v register z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 evrov svojega letnega prihodka;

(3) Kmetija mora biti vpisana v Register kmetij v Občini Piran.

Komentar:

Predvidevam, da je vsebina tega člena namenjena zlorabi "gradnje kmetij" za potrebe npr. stanovanjske gradnje. Menim, da je določba nesmiselna, saj Prostorski akt poskuša pravno urejati kdo lahko gradi kmetije. Podobno kot bi prostorski akt urejal kdo lahko gradi tovarne; tovarnar, ki ima tolikšen promet in že ima tovarno, hotele; hotelir, ki že opravlja hotelsko dejavnost, gostilne gostilničar, ipd. Pri čemer pa ne more urediti ali predvideti kaj se s kmetijo zgodi, ko jo lastnik hoče prodati. Verjetno pravno to niti ni mogoče, saj jo lahko kupi kdorkoli oz. prostorski akt tega ne more urejati. Zato menim, da je postavljanje tovrstnih pogojev nesmiselno in diskriminatorno. Prostorski akt naj raje podrobneje definira kaj je kmetija oz. kolikšen delež je lahko namenjen stanovanjski dejavnosti, koliko je maksimalno število stanovanjskih enot ter koliko znaša površina namenjena kmetijski dejavnosti. Eventualna neskladna raba ali zloraba prostorskega akta (npr. za namen stanovanjske gradnje) je v slovenski prostorski zakonodaji jasno opredeljena kot neskladna raba ter so za njo zadolžene pristojne inšpekcije, v katere učinkovitost sicer lahko upravičeno dvomimo, vendar to ne pomeni, da moramo njihovo neučinkovitost urejati z drugimi zakoni in predpisi, ampak verjeti, da svojo nalogo ustrezno opravljajo (oz. jo v prihodnosti bodo).

(3) Pri dozidavah in nadzidavah obstoječih stavb se morajo dozidani in nadzidani deli stavbe oblikovati skladno z osnovno stavbo.

Komentar:

Ta odstavek je napisan v maniri starejših PUP-ov, besedno zvezo "skladno z" pa se lahko enači z izrazi kot so bili npr. "praviloma", "načeloma", ipd. V tem smislu je odstavek popolnoma odveč, saj bo omogočal, da Upravni organ, ki niti ni strokovno pristojen, da to počne, postane "presojevalec" ali je nadzidani oz. dozidani del skladen z osnovno stavbo, pri čemer vemo, da je lahko včasih dozidava v smislu "kontrapunkta" obstoječemu objektu lahko bolj skladna, kot dozidava v popolnoma enakem slogu kot obstoječi objekt. Predlagam, da se omenjeni člen v celoti umakne in črta, ker ga pač ni mogoče tekstualno opredeliti brez, da bi povzročal zmedo ali celo škodo.

(4) Faktor zazidanosti je največ 0,33 pri gradnji stanovanjske stavbe ali pri gradnji gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev.

Komentar:

V kolikor je turizem strateška usmeritev Občine Piran, bi moralo biti to izkazano tudi s prostorskim aktom in sicer na enak način kot je pri kmetijskih objektih (sicer lahko smatramo, da je strateška

usmeritev kmetijstvo), to je s povečanim faktorjem zazidanosti za gostinske stavbe namenjene kratkotrajni nastanitvi (npr. 0,4 pri nižjem faktorju odprtih bivalnih površin). Menim, da predvsem zaledje Občine predstavlja velik turistični potencial, ki ni še izkoriščen. Z povečanim faktorjem bo Občina nakazala, da podpira tovrstni razvoj.

Pripomba glede podpornega zidu se upošteva in sicer na naslednji način:

Podporni zidovi so lahko višji v primerih:

-rekonstrukcije in odstranitve obstoječe legalno zgrajenega podpornega zidu in gradnje novega v enakih višinskih gabaritih in pri enaki legi, v teh primerih je maksimalna višina enaka obstoječi višini podpornega zidu.

-v primerih ko konfiguracija terena in prostorske danosti ne omogočajo gradnje podpornih zidov v določenih višinskih gabaritih, v teh primerih je maksimalna višina določena glede na konfiguracijo terena in prostorske danosti.

Pripomba se upošteva, možnost gradnje na kmetijskih in gozdnih zemljiščih ni več vezana na pojem kmetijskega proizvajalca, ampak na velikost kmetijskega zemljišča, ki se dejansko obdeluje.

Pripomba se ne upošteva, saj se v predmetnih prostorskih aktih ni mogoče izogniti določenemu prostemu polju, ki se ga upošteva pri samem projektiranju. Odgovornost za oblikovno skladnost mora nositi odgovorni projektant načrta arhitekture, saj se s pravnimi normami lahko doseže le določen nivo abstraktne natančnosti, zato je nujna uporaba nedoločnih pravnih pojmov.

Upoštevalo se je pripombo, da se je iz odloka umaknilo vse izraze praviloma, ko je to le mogoče.

Pripombo glede faktorja 0,4 ni mogoče upoštevati, saj je v posamezni prostorski enoti smiselno zagotavljati enak morfološki vzorec za vse stavbe ne glede na njihov namen.

3.7. Metka Türk

Predlagam, da se dovoljena višina objektov dvigne na 7.5 m.

Sicer pa podpiram vse predloge, ki so jih v svojem dopisu posredovali drugi občani Parecaga (50 podpisov).

Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi prinesla v praksi do atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

3.8. Župnija Sečovlje, župnik Matjaž Kravos

Pozdravljeni!

Sredi junija je bil možen ogled in oddaja pripomb do konec avgusta kar na mail občine (kakor mi je v telefonskem pogovoru pojasnil gospod iz občine, ki dela na tem področju) glede postopka spremembe PUP-a (v priponki).

Župnija Sečovlje ima problem s parcelo 1413/2 k.o. Sečovlje in me zanima, če bi se dalo v okviru zgoraj omenjenega postopka to urediti.

Omenjena parcela je bila pred približno 5 leti odparcelirana od parc. št. 1413 (ki je takrat postala parc. št. 1413/1). To parc. št. 1413/2 - po obliki manjšo špico - je takrat ob Občine Piran kupila Župnija Sečovlje, da se je uredilo lastništvo že pozidanih površin (cerkev, župnišče, garaža-lopa in podporni suhozid). Pred tem dejanjem so bile namreč prenesene v last in posest Župnije Sečovlje parc. št. 1407, 1408 in 1409/1 vse k.o. Sečovlje, na katerih stojijo cerkev, župnišče in garaža-lopa. Vendar le del garaže-lope leži na parc. št. 1409/1, drugi del in podporni suhozid pa je ležal na parc. št. 1413; in ta del takrat ni bil prenesen v last in posest Župnije Sečovlje.

Z omenjenim odkupom se je uredilo lastništvo, žal pa se ni uredil tudi status zemljišča: logično bi bilo, da bi parcela 1413/2 postala del funkcionalnega oziroma pozidanega zemljišča, saj je bila kupljena prav z namenom, da se uredi stanje (da se odkupi zemljišče, na katerem je del garaže-lope in podporni suhozid že stal in kjer je dejansko že bilo funkcionalno zemljišče cerkve z župniščem in

garažo-lopo). Parc. št. 1413/2 je žal (po pomoti oz. ker ni nihče na to mislil) ostala kategorizirana kot zelena površina (kot cela nekdanja parcela 1413), čeprav to dejansko v naravi že dolgo časa ni bila. Kategorizacija zelene površine in pozidanost z garažo-lopo in suhozidom je očitno neskladje. Prosim, če bi lahko v okviru posodobitve PUP.ov uredili tudi to stanje. V prilogi pošiljam tudi prikaz parcel in lego garaže-lope (ki ni vrisana v mapne kopije). Zahvaljujem se vam za vaš trud.

Vse dobro

PRILOGA: PRIKAZ PARCELE

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, ki se jo na podlagi 3. točke 3. odstavka 39. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) določi v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora. V konkretnem primeru gre za dopolnitve in spremembe prostorskih ureditvenih pogojev iz 25. člena ZUNDPP, ki se do uveljavitve občinskega prostorskega načrta, lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah tega zakona, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt. Ker se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ne sme spreminjati namenske rabe, se pripombe ne more upoštevati.

3.9. Tim Škerbec

PRIPOMBE NA ODLOKE RAZGRNJENE S SKLEPOM DNE 15.5.2015

Po pregledu odlokov, skladno z objavljenim sklepom podajam naslednje pripombe na odloke v okviru katerih predlagamo črtanje naslednjih spornih določb:

- Predlagam črtanje zelo spornih določb, ki tako strogo omejujejo maksimalne višine (določeno je, da je maksimalna višina fasade 7,5m – moralo bi biti vsaj 8 ali bolje 8,5 m), pa tudi maksimalne bruto tlorisne površine nestanovanjskih stavb (500m² za poslovni objekt je odločno premalo, še posebno če kdo želi opravljati resno dejavnost – odganjamo mlade potencialne delodajalce).
- Nadalje predlagam črtanje določb, ki navajajo, da je potrebno vsa parkirna mesta zagotoviti na parceli namenjeni gradnji. To je nesmiselno še posebno v primerih obstoječih stavb, ki se jih želi nadvišati in ki nimajo dovolj parkirnih mest na parceli, imajo pa zagotovljeno parkiranje v bližini. Potrebno bi bilo vsaj dodati izjemo, da je lahko v primeru nadzidav, dozidav, rekonstrukcij in sprememb namembnosti zagotoviti parkirna mesta drugje v bližini npr. 500 metrov.
- Na koncu predlagam še črtanje določb, ki določajo maksimalen procent pozidanosti pri poslovnih stavbah (50%) oziroma da bi se vsaj predvidela izjema v primeru ko se želi nadzidati ali rekonstruirati objekt, ki ima veljavno gradbeno dovoljenje. To bi bilo edino logično, saj bi se v nasprotnem primeru omejevalo podjetnika, ki je legalno in skladno s predpisi zgradil objekt, ki sicer zaseda več kot 50% parcele tako, da ne bi mogel tega objekta nadzidati ali rekonstruirati in tako posodobiti in/ali razširiti svojo dejavnost.

Prepričan sem, da so predlogi korektni in dobri, saj je potrebno gospodarstvenikom in delodajalcem stopiti nasproti in pomagati, še posebno s takimi manjšimi popravki, ki bi pomagali pri ustvarjanju boljših možnosti za gospodarski razvoj.

1. Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi v praksi vodila do gradnje atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

2. Prav tako ni mogoče upoštevati pripombe glede zagotavljanja PM na oddaljenih površinah, saj je investitor dolžan zagotoviti ustrezno velikost parcele namenjene gradnji, ki mora vsebovati tudi površine za parkirna mesta namenjena objektu.

3. Pripomba glede pozidanosti se delno upošteva, obstoječe objekte je možno rekonstruirati v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih.

Pri pripravi pogojev za umeščanje objektov v prostor se je upoštevalo tradicionalne proporce in koncepte arhitekturnih elementov, zato bi bistvena odstopanja lahko pripeljala do atipične pozidave, ki bi porušila prostorsko kompozicijo.

Občina se je odločila, da s predlaganimi spremembami izenači možnosti gradenj v conah S in C, kar pomeni, da se večja potencial za poslovne dejavnosti. Sicer pa je potrebno glede poslovnih in obrtnih dejavnosti poudariti, da je primerno, ko določene proizvodnje/obrti presežejo, zaradi velikosti, intenzivnosti ali obsega, nek umirjen tip dejavnosti, da se izvajajo v obrtnih conah. Temu pritruje tudi strokovna podlaga za OPN: Delo in turizem na domu.

3.10. Jani Lubec

Pripombe na odloke, ki so bili razgrnjeni s sklepom javni razgrnitvi dne 15.5.2015

V nadaljevanju podajam pomislek in pripombe na posamezne določbe iz razgrnjenih odlokov.

Nikakor se ne bi smelo gospodarskih stavb omejevat v velikosti in višini (maksimalna višina vsaj 10 metrov), kajti moramo poskrbet, da se bo lahko gospodarsko razvijalo, ne pa jo vedno in povsod omejevat in odganjat nova delovna mesta. Treba je gledat na bodoče generacije, da bodo imele kje za delat. Isto se mi zdi sporna določba o maksimalnem odstotku pozidanosti (50% je odločno premalo). Hale, ki zasedajo že 50% parcele se tako ne morejo več širit ali višat, še manj pa zaradi tega, ker so morajo biti vsa parkirna mesta na isti parceli, na kateri se nahaja hala. Tudi to je nespametno, saj je logično, da bi lahko parkiral tudi nekje v bližini, npr. v razdalji 0,5 km. Predlagam da vse te določbe popravite v dobrobit našega bodočega gospodarskega razvoja.

1. Pripomba glede gabaritov nestanovanjskih stavb se delno upošteva in sicer omejitev 600m² bruto tlorisne površine se ne upošteva na območjih namenske rabe z oznako pr- proizvodne, servisne in komunalne dejavnosti. Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi v praksi vodila do gradnje atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

2. Prav tako ni mogoče upoštevati pripombe glede zagotavljanja PM na oddaljenih površinah, saj je investitor dolžan zagotoviti ustrezno velikost parcele namenjene gradnji, ki mora vsebovati tudi površine za parkirna mesta namenjena objektu.

3. Pripombe glede pozidanosti ni mogoče upoštevati, ker bi nasprotovala obstoječemu morfološkemu vzorcu, prav tako pri večji pozidanosti gradbene parcele ne bi bilo mogoče zagotoviti vseh zunanjih površin nujno potrebnih za funkcioniranje stavbe.

Pri pripravi pogojev za umeščanje objektov v prostor se je upoštevalo tradicionalne proporce in koncepte arhitekturnih elementov, zato bi bistvena odstopanja lahko pripeljala do atipične pozidave, ki bi porušila prostorsko kompozicijo.

Občina se je odločila, da s predlaganimi spremembami izenači možnosti gradenj v conah S in C, kar pomeni, da se večja potencial za poslovne dejavnosti. Sicer pa je potrebno glede poslovnih in obrtnih dejavnosti poudariti, da je primerno, ko določene proizvodnje/obrti presežejo, zaradi velikosti, intenzivnosti ali obsega, nek umirjen tip dejavnosti, da se izvajajo v obrtnih conah. Temu pritruje tudi strokovna podlaga za OPN: Delo in turizem na domu.

3.11. Dona Olah

PRIPOMBA NA ODLOKE RAZGRNJENE S SKLEPOM DNE 15.5.2015

Predlagamo da se črta člen, ki omejuje maksimalne velikosti in višine stavb (še posebno poslovnih), saj je prav, da lahko vsak na svoji parceli zida koliko veliko stavbo hoče, samo da je odmaknjen od parcelnih mej od sosedov in da ne moti pogleda sosedov.

Prav tako predlagamo, da se črta maksimalen procent pozidanosti pri poslovnih stavbah. To je še posebno nepošteno pri obstoječih stavbah, če bi se hotelo jih nadzidat.

Potrebno bi bilo tudi črtati člen, ki določa, da je treba vsa parkirna mesta zagotoviti na svoji parceli

1. Pripomba glede gabaritov nestanovanjskih stavb se delno upošteva in sicer omejitev 600m² bruto tlorisne površine se ne upošteva na območjih namenske rabe z oznako pr- proizvodne, servisne in komunalne dejavnosti. Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu

vzorcu in bi v praksi vodila do gradnje atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

2. Prav tako ni mogoče upoštevati pripombe glede zagotavljanja PM na oddaljenih površinah, saj je investitor dolžan zagotoviti ustrezno velikost parcele namenjene gradnji, ki mora vsebovati tudi površine za parkirna mesta namenjena objektu.

3. Pripombe glede pozidanosti ni mogoče upoštevati, ker bi nasprotovala obstoječemu morfološkemu vzorcu. Prav tako pri večji pozidanosti gradbene parcele ne bi bilo mogoče zagotoviti vseh zunanjih površin nujno potrebnih za funkcioniranje stavbe. Kljub temu večja pozidanost ostaja v primeru rekonstrukcije objekta, ali v primeru t.i. nadomestne gradnje.

Pri pripravi pogojev za umeščanje objektov v prostor se je upoštevalo tradicionalne proporce in koncepte arhitekturnih elementov, zato bi bistvena odstopanja lahko pripeljala do atipične pozidave, ki bi porušila prostorsko kompozicijo.

Občina se je odločila, da s predlaganimi spremembami izenači možnosti gradenj v conah S in C, kar pomeni, da se večja potencial za poslovne dejavnosti. Sicer pa je potrebno glede poslovnih in obrtnih dejavnosti poudariti, da je primerno, ko določene proizvodnje/obrti presežejo, zaradi velikosti, intenzivnosti ali obsega, nek umirjen tip dejavnosti, da se izvajajo v obrtnih conah. Temu pritrjuje tudi strokovna podlaga za OPN: Delo in turizem na domu.

3.12. Božidar Mihič

PRIPOMBE NA TRI ODLOKE OS PREMEMBI PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV RAZGRNJENE S SKLEPOM DNE 15.5.2015

V nadaljevanju so navedene pripombe na prostorske akte, predvsem v delu ki se nanaša na nestanovanjske objekte.

Ne strinjamo se:

- S tem da morajo biti vsa parkirišča na parceli, na kateri se gradi (obstajajo tudi druge možnosti). Pri stanovanjskih objektih je to bolj smiselno.*
- S tem, da se določi maksimalno velikost nestanovanjskih objektov in maksimalno višino (te zahteve lahko postavi samo nekdo, ki ni nikoli delal v gospodarstvu in ne ve kaj pomeni širitev dejavnosti).*
- S tem da se omeji velikost nestanovanjskega objekta na 50% parcele (to je posebej nelogično ko ima nekdo že objekt, ki je že sedaj legalen zaseda več kot 50% parcele in ga hoče nparimer naredit na novo ali nadvišat).*

Prepričani smo da boste v dobrobit bodočega gospodarskega razvoja občine, kjer trenutno krepko zaostajamo za ostalimi, te pripombe upoštevali.

1. Pripomba glede gabaritov nestanovanjskih stavb se delno upošteva in sicer omejitev 600m² bruto tlorisne površine se ne upošteva na območjih namenske rabe z oznako pr- proizvodne, servisne in komunalne dejavnosti. Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi v praksi vodila do gradnje atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

2. Prav tako ni mogoče upoštevati pripombe glede zagotavljanja PM na oddaljenih površinah, saj je investitor dolžan zagotoviti ustrezno velikost parcele namenjene gradnji, ki mora vsebovati tudi površine za parkirna mesta namenjena objektu.

3. Pripombe glede pozidanosti ni mogoče upoštevati, ker bi nasprotovala obstoječemu morfološkemu vzorcu. Prav tako pri večji pozidanosti gradbene parcele ne bi bilo mogoče zagotoviti vseh zunanjih površin nujno potrebnih za funkcioniranje stavbe.

Pri pripravi pogojev za umeščanje objektov v prostor se je upoštevalo tradicionalne proporce in koncepte arhitekturnih elementov, zato bi bistvena odstopanja lahko pripeljala do atipične pozidave, ki bi porušila prostorsko kompozicijo.

Občina se je odločila, da s predlaganimi spremembami izenači možnosti gradenj v conah S in C, kar pomeni, da se večja potencial za poslovne dejavnosti Sicer pa je potrebno glede poslovnih in obrtnih dejavnosti poudariti, da je primerno, ko določene proizvodnje/obrti presežejo, zaradi velikosti, intenzivnosti ali obsega, nek umirjen tip dejavnosti, da se izvajajo v obrtnih conah. Temu pritrjuje tudi strokovna podlaga za OPN: Delo in turizem na domu.

3.13. Milan Klemenčič

Pripombe na dopolnjene osnutke treh odlokov objavljenih s sklepi o javni razgrnitvi številka 3505-19/2011, 3505-20/2011 in 3505-21/2011

Pozdravljeni,

Sem podjetnik v tej občini že dosti let, in vsa ta leta opazujem kako nazadujemo in kako se ne podpira lokalnih podjetnikov. Tudi sedaj, pri sprejemu teh odlokov sem opazil, da se poizkuša omejevat gradnjo poslovnih stavb oziroma širjenje teh. To, da je višina teh stavb omejena na 6 oziroma 7,5 m in da je maksimalna velikost 500m², je dobesedno nerazumevanje gospodarstva. To pomeni, da če bi se nam odprl nov trg in bi potrebovali širitev hale, tega ne bi mogli storiti in bi morali ali opustit posle, tako da bi jih dobili drugi, morda iz gospodarsko bolj naravnanih občin, bodisi kupiti drugje parcelo in delit dejavnost na dve lokacije (kar je neumno). Isto velja za pravilo, ki nalaga, da je potrebno vedno zagotovit parkirna mesta na parceli, na kateri se gradi (čeprav imam parcelo oddaljeno 300 metrov, na kateri delavci komot parkirajo) in to, da več kot 50% parcele ni mogoče pozidat.

Želim, da bi tokrat prisluhnili potrebam gospodarstvenikov, ki v tej občini zagotavljajo delovna mesta in te (nesmiselne) določbe črtali, saj poslovne stavbe ni smiselno omejiti kot stanovanjske.

1. Pripomba glede gabaritov nestanovanjskih stavb se delno upošteva in sicer omejitev 600m² bruto tlorisne površine se ne upošteva na območjih namenske rabe z oznako pr- proizvodne, servisne in komunalne dejavnosti. Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi v praksi vodila do gradnje atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

2. Prav tako ni mogoče upoštevati pripombe glede zagotavljanja PM na oddaljenih površinah, saj je investitor dolžan zagotoviti ustrezno velikost parcele namenjene gradnji, ki mora vsebovati tudi površine za parkirna mesta namenjena objektu.

3. Pripombe glede pozidanosti ni mogoče upoštevati, ker bi nasprotovala obstoječemu morfološkemu vzorcu. Prav tako pri večji pozidanosti gradbene parcele ne bi bilo mogoče zagotoviti vseh zunanjih površin nujno potrebnih za funkcioniranje stavbe.

Pri pripravi pogojev za umeščanje objektov v prostor se je upoštevalo tradicionalne proporce in koncepte arhitekturnih elementov, zato bi bistvena odstopanja lahko pripeljala do atipične pozidave, ki bi porušila prostorsko kompozicijo.

Občina se je odločila, da s predlaganimi spremembami izenači možnosti gradenj v conah S in C, kar pomeni, da se večja potencial za poslovne dejavnosti. Sicer pa je potrebno glede poslovnih in obrtnih dejavnosti poudariti, da je primerno, ko določene proizvodnje/obrti presežejo, zaradi velikosti, intenzivnosti ali obsega, nek umirjen tip dejavnosti, da se izvajajo v obrtnih conah. Temu pritrjuje tudi strokovna podlaga za OPN: Delo in turizem na domu.

3.14. Matjaž Kalc

Pripombe na prostorske akte objavljene s sklepi številka 3505-19/2011, 3505-20/2011 in 3505-21/2011 dne 15.5.2015

Ostro nasprotujemo omejevanju gospodarskih objektov tako v višino, kot v velikosti in v odstotku pozidanosti parcele od le-teh, kajti moramo spodbujat širjenje dejavnosti in nova delovna mesta, ne pa jih zavirat, kot se to v naši občini vedno počne. Zopet bomo obrtniki in podjetniki omejeni v primeru širjenja dejavnosti z nekimi nesmiselnimi pravili. Kaj se ne dela nove akte zato da se reši

težave ljudi? Nelogično je tudi to, da je treba vedno zagotoviti parkirišča na svojem zemljišču, ko pa vsi vemo, da v določenih primerih je nemogoče.

Upamo, da boste naše pripombe upoštevali.

1. Pripomba glede gabaritov nestanovanjskih stavb se delno upošteva in sicer omejitev 600m² bruto tlorisne površine se ne upošteva na območjih namenske rabe z oznako pr- proizvodne, servisne in komunalne dejavnosti. Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi v praksi vodila do gradnje atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

2. Prav tako ni mogoče upoštevati pripombe glede zagotavljanja PM na oddaljenih površinah, saj je investitor dolžan zagotoviti ustrezno velikost parcele namenjene gradnji, ki mora vsebovati tudi površine za parkirna mesta namenjena objektu.

3. Pripombe glede pozidanosti ni mogoče upoštevati, ker bi nasprotovala obstoječemu morfološkemu vzorcu. Prav tako pri večji pozidanosti gradbene parcele ne bi bilo mogoče zagotoviti vseh zunanjih površin nujno potrebnih za funkcioniranje stavbe.

Pri pripravi pogojev za umeščanje objektov v prostor se je upoštevalo tradicionalne proporce in koncepte arhitekturnih elementov, zato bi bistvena odstopanja lahko pripeljala do atipične pozidave, ki bi porušila prostorsko kompozicijo.

Občina se je odločila, da s predlaganimi spremembami izenači možnosti gradenj v conah S in C, kar pomeni, da se večja potencial za poslovne dejavnosti. Sicer pa je potrebno glede poslovnih in obrtnih dejavnosti poudariti, da je primerno, ko določene proizvodnje/obrti presežejo, zaradi velikosti, intenzivnosti ali obsega, nek umirjen tip dejavnosti, da se izvajajo v obrtnih conah. Temu pritrjuje tudi strokovna podlaga za OPN: Delo in turizem na domu.

3.15. Ana Hafner

Zadeva : Odlok o spremembah in dopolnitvah Prostorsko ureditvenih planov v občini Piran

Predstavitve zgoraj omenjenih dokumentov v Avditoriju se nisem mogla udeležiti, zato sem poiskala pojasnila pri prijazni gospe Branki na Krajevni skupnosti Portorož ter na pristojnem uradu v Piranu. Kljub obširnim pojasnilom gospoda Špacapana mi ni povsem razumljivo, kaj ta odlok predvideva. Zanima me predvsem del za center Portoroža in Mirni kot, kjer stoji moja hiša.

Smatram, da bi bilo pošteno, če bi predstavili v prihodnjih tednih ali mesecih nameravane spremembe za vsako krajevno skupnost posebej in plane označili s parcelnimi številkami, saj so bili tako oštevilčeni plani v preteklosti že prikazani in ne bi smeli predstavljati posebnega stroška.

Vsekakor pa Vas obveščam, da nikakor ne mislim pristati na kakršnokoli spremembo ali razlastitev moje nepremičnine v Portorožu.

Na podlagi 1. odstavka 50. člena ZPNačrt mora občina v postopku priprave občinskega prostorskega načrta omogočiti javnosti seznanitev z njegovim dopolnjenim osnutkom v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo. V konkretnem primeru je javna razgrnitev trajala 62 dni, torej dvakratnik roka, ki ga zakon zahteva.

O javni razgrnitvi so bila dana obvestila v vseh krajevnih skupnostih, avli Občine Piran in internetu ter se je na takšen način skušalo obvestiti čim širšo zainteresirano javnost.

Postopek se vodi v skladu z zakonskimi določili, ki vsebujejo tudi pravila na kakšen način se vključi javnost. Ker je vsa dokumentacija vselej javno dostopa in je zagotovljena visoka stopnja transparentnosti, dodatna predstavitev po krajevnih skupnostih ni potrebna.

3.16. Alojzij in Anselma Malgaj

Zadeva: Javna razgrnitev (5.6.2015 - 5.8.2015) - odlok o prostorskih ureditvah; pripombe in predlogi

Pripomba in predlog se nanaša na št. parcele: 5098/2, k.o. Portorož, ki je v osnovi opredeljena kot stavbno zemljišče, po ogledu javne razgrnitve (5.6.2015 - 5.8.2015) - odlok o prostorskih ureditvah, pa je na celotnem območju parcele naknadno vrisano območje, ki je rezervirano za zelene - parkovne površine.

Predlagam, da se na omenjeni parceli (št. 5098/2, k.o. Portorož)

- *ukine območje, ki je bilo naknadno rezervirano za zelene površine;*
- *da se omogoči gradnja individualnih enostanovanjskih stavb.*

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, ki se jo na podlagi 3. točke 3. odstavka 39. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) določi v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora. V konkretnem primeru gre za dopolnitve in spremembe prostorskih ureditvenih pogojev iz 25. člena ZUNDPP, ki se do uveljavitve občinskega prostorskega načrta, lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah tega zakona, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt. Ker se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ne sme spreminjati namenske rabe, se pripombe ne more upoštevati. Sicer pa se s predmetnim odlokom ni spreminjala namenska raba.

3.17. Miklavž Sever

Zadeva: Javna razgrnitev (5.6.2015 - 5.8.2015) - odlok o prostorskih ureditvah; pripombe in predlogi

Pripomba in predlog se nanaša na št. parcele: 5098/2, k.o. Portorož, ki je v osnovi opredeljena kot stavbno zemljišče, po ogledu javne razgrnitve (5.6.2015 - 5.8.2015) - odlok o prostorskih ureditvah, pa je na celotnem območju parcele naknadno vrisano območje, ki je rezervirano za zelene - parkovne površine.

Predlagam, da se na omenjeni parceli (št. 5098/2, k.o. Portorož)

- *ukine območje, ki je bilo naknadno rezervirano za zelene površine;*
- *da se omogoči gradnja individualnih enostanovanjskih stavb.*

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, ki se jo na podlagi 3. točke 3. odstavka 39. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) določi v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora. V konkretnem primeru gre za dopolnitve in spremembe prostorskih ureditvenih pogojev iz 25. člena ZUNDPP, ki se do uveljavitve občinskega prostorskega načrta, lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah tega zakona, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt. Ker se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ne sme spreminjati namenske rabe, se pripombe ne more upoštevati. Sicer pa se s predmetnim odlokom ni spreminjala namenska raba.

3.18. Vitoslav Türk

Predlagam, da se dovoljena višina objektov dvigne na 7.5 m (sedaj 6.0 m)

Sicer pa podpiram vse predloge, ki so jih v svojem dopisu posredovali drugi občani Parecaga.

Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi prinesla v praksi do atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

3.19. Mateja Lisjak

Zadeva: Pripombe k odloku o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Lucija Kampolin ob javni razgrnitvi med 5.6. in 5.8.2015

Podpisana Mateja Lisjak, lastnica parcele št. 5098/4 k.o. Portorož vas vljudno prosim, da pri planiranju okolja in prostora za področje Lucija Kampolin, kjer se nahaja moja parcela št. 5098/4 upoštevate mojo željo in namero gradnje individualne enodružinske stanovanjske hiše na moji parceli št. 5098/4.

Predlagam torej, da se omogoči in predvidi pri planiranju okolja in prostora gradnja individualnih stanovanjskih hiš na področju Lucija Kampolin, kjer se nahaja tudi moja navedena parcela.

Gradnja individualnih enodružinskih hiš bo, tudi po sprejemu sprememb in dopolnitev, dovoljena na zemljiščih, ki so po prostorskih aktih opredeljena za tovrstno gradnjo.

Zaradi velikosti območja je tukaj predvidena izdelava OPPN-ja.

V osnutku OPN-ja je na tem območju predvidena sprememba namenske rabe.

3.20. Branko Pajk

Zadeva: Javna razgrnitev (5.6.2015 - 5.8.2015) - odlok o prostorskih ureditvah; pripombe in predlogi
Pripomba in predlog se nanaša na št. parcele: 5098/3, k.o. Portorož, ki je v osnovi opredeljena kot
stavbno zemljišče, kot je razvidno iz Potrdila o namenski rabi zemljišča z dne 29.4.2010. Zahodna
stran parcele je rezervirana za traso predvidene regionalne ceste (prostorski plan iz leta 1998);
Občina Piran pa ima na tej parceli predkupno pravico.

Po ogledu javne razgrnitve (5.6.2015 - 5.8.2015) - odlok o prostorskih ureditvah, pa je na ostalem -
večjem delu parcele naknadno vrisano območje, ki je rezervirano za zelene - parkovne površine.

Predlagam, da se na omenjeni parceli (št. 5098/3, k.o. Portorož)

- ukine območje, ki je bilo naknadno rezervirano za zelene površine;

- da se poda predlog za ukinitve regionalne ceste;

- da se omogoči gradnja individualnih enostanovanjskih stavb.

Glede na to, da ima Občina Piran na tej parceli predkupno pravico predlagam, kot možno alternativo,
da mi zamenja omenjeno parcelo s primerljivo, ki je v lasti Občine in je v bližini ter opredeljena kot
stavbno zemljišče brez dodatnih omejitev.

Namenska raba (zelene površine in cesta) je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, ki se jo na podlagi 3. točke 3. odstavka 39. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) določi v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora. V konkretnem primeru gre za dopolnitve in spremembe prostorskih ureditvenih pogojev iz 25. člena ZUPUDPP, ki se do uveljavitve občinskega prostorskega načrta, lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah tega zakona, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt. Ker se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ne sme spreminjati namenske rabe, se pripombe ne more upoštevati.

Gradnja individualnih enodružinskih hiš bo, tudi po sprejemu sprememb in dopolnitev, dovoljena na zemljiščih, ki so po prostorskih aktih opredeljena za tovrstno gradnjo.

Zaradi velikosti območja je tukaj predvidena izdelava OPPN-ja.

V osnutku OPN-ja je na tem območju predvidena sprememba namenske rabe.

Pripomba, ki se nanaša na predkupno pravico in zamenjavo zemljišč, ni predmet prostorskega načrtovanja.

3.21. Obalno čebelarstvo Koper, predsednik Milan Brčin

Zadeva: Predlog spremembe občinskih odlokov glede gradnje čebelnjakov

Kot predsednik Obalnega čebelarskega društva Koper sem bil dne 6.3. 2015 uradno pri vas na
razgovoru glede problematike obstoječih in gradnje bodočih novih čebelnjakov in pomožnih
prostorov za gojenje čebel na področju Občine Piran.

Predlog Obalnega čebelarskega društva je, da Občina Piran sprejme odlok glede:

- Že zgrajenih čebelnjakov in pomožnih prostorov za gojenje čebel in sicer da dovoli oz. omogoči*
legalizacijo teh objektov, ki jih čebelarji potrebujejo za namestitev čebel.

- Novogradenj čebelnjakov, in sicer da se dovoli novogradnja čebelnjakov do tlorisne površine 20 m² ter do višine in razpona nosilnih delov do 3 m. Čebelnjak je pritlična stavba, katerega streha je hkrati strop nad prostorom, ki je izključno namenjen za namestitev čebeljih družin v AŽ panjih in sicer do maksimalno 40 čebeljih družin.
- Novogradnje pomožnega prostora (poleg čebelnjaka) in sicer da se dovoli gradnja le-tega, če je njegova tlorisna površina od 12 do 20 m² ter višina in razpon nosilnih elementov do 3 m. Streha pomožnega objekta je hkrati strop nad prostorom. Pomožni prostor je izključno namenjen za točenje medu, hranjenje medu, čebelarskih orodij in pripomočkov ter potrošnega materiala. Ker je ta prostor namenjen proizvodnji hrane - točenju medu, mora biti opremljen z vodovodnim in električnim priključkom.

Predlagamo, da se, ob predložitvi vloge za legalizacijo obstoječega čebelnjaka ali za novogradnjo čebelnjaka, zahteva potrdilo Obalnega čebelarskega društva Koper.

Delno prva in v celoti druga alineja se upoštevata tako, da se v 10. členu doda stavek, ki omogoča gradnjo čebelnjakov tlorisne površine do 40m²

Tretja alineja se upošteva tako, da se v členu, ki govori o umestitvi enostavnih in nezahtevnih objektov na kmetijskih zemljiščih, doda točka (d) z besedilom: »za lastnike minimalno 40 čebeljih panov je dovoljena postavitve kmečke lope do 20m².«

3.22. Mladen Škerbec

Zadeva: Pripombe na odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za območje 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

1. Pripomba:

11. člen

1. odstavek

V primerljivih odlokih je določeno, da je maksimalna višina fasade - od kote pritličja do kote venca oz. kote ravne strehe - je največ 8 m. Ocenjujemo da je 7,5m vsaj za 0,5m prenizka. Višina 8 m je nekakšen standard, ki je bil sprejet, zato je tudi edini logičen, zato predlagamo da se v odloku številka 7,5m popravi na 8m.

3. odstavek

Ta odstavek bi bilo nujno črtati.

Določanje maksimalnih bruto tlorisnih površin nestanovanjskih stavb je nelogično. Primerljivi odloki te določbe nimajo, temveč so nestanovanjske stavbe omejene s faktorjem zazidanosti in odmiki od sosednjih parcel. Če določba ostane take se ne bodo morali niti nestanovanjski objekti, ki so večji od 500m² rekonstruirati v istih gabaritih. S tako določbo se zavira gospodarski razvoj in potencialne nova delovna mesta.

Prostorski akti v sosednjih občinah (Izola, Koper,...) take določbe nima.

2. Pripomba:

Potrebno bi bilo 6. odstavek 13. člena preoblikovati tako, da bi se dodalo kar je odebeljeno:

V primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih, ter v primeru rekonstrukcije in/ali nadzidave stavbe, ki ima veljavno uporabno dovoljenje ne veljajo določbe iz 4. in 5. odstavka tega člena in je lahko faktor zazidanosti enak obstoječemu.

V kolikor je nestanovanjska stavba že obstoječa, je nesmiselno omejiti tako, dajo je nemogoče nadzidati, če to ne škodi nikomur, bi pa se lahko tako zagotovilo širitev dejavnosti.

3. Pripomba:

Za 6.odstavkom 25. člena odloka bi bilo potrebno dodati 7. odstavek, ki bi se glasil tako:

Kadar na parceli namenjeni gradnji obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje (v primeru odstranitve obstoječe stavbe in gradnje nove stavbe, rekonstrukcije, spremembe namembnosti, nadzidave, dozidave), ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega

števila s tem odlokom določenih parkirnih mest, mora investitor parkirna mesta, zagotoviti na drugih ustreznih površinah znotraj območja stavbnih zemljišč, na katerih ima lastninsko ali drugo stvarnopravno pravico oziroma, ki so od stavbe oddaljene največ 500 m.

V določenih primerih (že obstoječi objekti) nimajo zagotovljenih parkirnih mest na gradbeni parceli (npr. v naseljih), posledično se taki objekti ne bi morali niti rekonstruirati, nadzidati, dozidati,... Ta določba je nujna.

Ker smo prepričani da so predlogi dobri in predvsem utemeljeni pričakujemo, da jih bo občina preučila in tudi upoštevala, ter ustrezno umestila v odloke.

1. Pripomba glede gabaritov nestanovanjskih stavb se delno upošteva in sicer omejitev 600m² bruto tlorisne površine se ne upošteva na območjih namenske rabe z oznako pr- proizvodne, servisne in komunalne dejavnosti. Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi prinesla v praksi do atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.
2. Pripombe glede popolne deregulacije višine nestanovanjskih stavb ni mogoče upoštevati, ker bi nasprotovala obstoječemu morfološkemu vzorcu. Rekonstrukcija obstoječih stavb pa je že dovoljena v predlogu odloka.
3. Prav tako ni mogoče upoštevati pripombe glede zagotavljanja PM na oddaljenih površinah, saj je investitor dolžan zagotoviti ustrezno velikost parcele namenjene gradnji, ki mora vsebovati tudi površine za parkirna mesta namenjena objektu.

3.23. Skupina občanov iz Parecaga (cca 61 občanov)

PRIPOMBE IN PREDLOGI NA ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE PROSTORSKIH CELOT: STRUNJAN 1, SEČA 8, KARBONAR LUCAN 9, SEČOVLJE 11, LIMINJAN VINJOLE KROG 13 OZIROMA »ZALEDJJE«, KOT STE ENOTE POIMENOVALI NA JAVNI OBRAVNAVI 22.06.2015

PREDLAGAMO, DA SE VIŠINSKI GABARITI ZA OBMOČJE ZALEDJJA ZVIŠAJO NA 7,5M OD NAJNIŽJE TOČKE TERENA DO SPODNJEGA KOTA VENCA.

OBRAZLOŽITEV

1. S POVIŠANJEM VIŠINSKEGA GABARITA BI SE IZENAČILI Z GABARITI NA OBMOČJU PORTOROŽA, KJER JE DOVOLJEN DO 7,5M. TAKO BI BILI POGOJI ENAKI ZA VSE PREBIVALCE OBČINE PIRAN.
2. GLEDE NA TRADICIJO SO BILE HIŠE NA TEM OBMOČJU VEDNO VISOKE. KOT VEMO SO SI MNOGOŠTEVILČNE DRUŽINE, DA BI OHRANILE OBDELOVALNO POVRŠINO ZA KMETIJSKO RABO, ZIDALE IN NADZIDAVALE HIŠE V VIŠINO (PRITLIČJE, NADSTROPJE, MANSARDA)
3. KONFIGURACIJA TERENA V ZALEDJU JE VEČINOMA STRMA, TAKO DA SO STAVBE NA ENI STRANI ZA CELO NADSTROPJE NIŽJE.
4. NA OBMOČJU ZALEDJJA GOVORIMO O RAZPRŠENI GRADNJI, TOREJ TUDI V PRIMERU VIŠJIH GABARITOV NE PRIHAJA DO NEGATIVNIH VPLIVOV NA SOSEDNJE OBJEKTE. V VEČINI PRIMEROV SE NIKOMUR NE ZASTIRA POGLEDA OZ. »JEMPLJE SONCA«ALI KRATI DRUGIH PRAVIC.
5. V 21.STOLETJU SE ZIDAJO VIŠJA NADSTROPJA, VIŠINE SO V PRAKSI DO 2,8M, ČE PRIŠTEJEMO ŠE DEBELINO TAL MED NADSTROPJI, NAM PRI TAKO NIZKEM GABARITU ZMANJKA VIŠINE ZA UPORABNO MANSARDO, KI JE DOVOLJENA.
6. VERJETNO VEČ KOT POLOVICA VEČINSKE POZIDAVE V ZALEDJU PRESEGA VIŠINE DOVOLJENIH OZ PREDVIDENIH GABARITOV, ZATO SMATRAMO, DA JE SMISELNO PRILAGODITI ZAKON LJUDEM IN NE OBRATNO.

PREDLAGAMO, DA TUDI V NOVEM ODLOKU V 12.ČLENU, 2.TOČKA (PODPORNI ZID ALI ŠKARPA)

OSTANE ALINEA IZ OBSTOJEČEGA ODLOKA:

PODPORNI ZID JE LAHKO TUDI VIŠJI, V KOLIKOR GRE ZA REKONSTRUKCIJO STAREGA, OBSTOJEČEGA OZIROMA GRE ZA ZELO STRMO KONFIGURACIJO TERENA.

GLEDE NA STROGA PRAVILA IN VELIKE STROŠKE (SOGLASJE ARSA, GEOMEHANSKO POROČILO, MATERIALI, IZKOPI,... GRADBENO DOVOLJENJE) BI BILE TAKE IZJEME REDKE OZIROMA IZVEDENE LE TAM, KJER BI BILO TO NUJNO POTREBNO ZA OHRANITEV KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.

IN NE NAZADNJE, NA ZAČETKU JAVNE OBRAVNAVE STE OMENILI, DI ŽELITE OBČANOM OLAJŠATI POGOJE ZA GRADNJO IN POSODOBITI PUP. S TAKIMI OMEJITVAMI SE OLAJŠA DELO PREDVSEM ORGANU, KI ODLOČA O DOVOLJENJIH. ZA OBČANE BI BILA NAJPRAVIČNEJŠA INDIVIDUALNA OBRAVNAVA VSAKEGA OBJEKTA IN NE POSPLOŠEVANJE IN OMEJEVANJE POGOJEV GRADNJE.

Točka 1

V sedaj veljavnem odloku so (22. členu Odloka o prostorsko ureditvenih pogojev -PUP-za območje planskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar-Lucan (9), Sečovlje (11) Liminjan-Vinjole-Krog (13) v občini Piran (Uradne objave št. 34/90,54/02) dovoljene 3 etaže in sicer pritličje, nadstropje in mansarda, običajno brez kleti. V odloku je navedeno, da je potrebno pri oblikovanju objektov upoštevati značilnosti urbanističnih in arhitektonskih tradicij lokalnega graditeljstva oziroma značilnosti, ki izhajajo iz specifičnih reliefnih, klimatskih, ekoloških in kulturnih značilnosti krajine.

Glede na sedanjo predpisano višino 6,0 m in predpisano minimalno svetlo višino stanovanjskih površin, lahko ugotovimo, da predpisana višina od terena do kapi 6,0 m zadostuje le za izvedbo dveh etaž pritličja in nadstropja z minimalno višino stanovanjskih površin ($2,5 \text{ m} \times 2 = 5,0 \text{ m}$) in dveh stropnih konstrukcij s toplotno izolacijo in konstrukcijo talne plošče z izolacijo ($0,33 \text{ cm} \times 3 = 0,99 \text{ cm}$).

S sedaj veljavnim PUP-om se ugotavlja, da je tipičen objekt na območju planske celote (13) objekt, ki ima pritličje, nadstropje in mansardo. Z novo ureditvijo, ki je upoštevana v dokumentu, ki je v javni razgrnitvi, pa se dovoljuje le pritličje in nadstropje. Gradnja objektov z mansardo ne bo dovoljena in se na ta način prepoveduje graditi stanovanjske objekte, ki sledijo »tradicionalni stanovanjski hiši«. Pri obravnavi predpisane višine z spremenjenim PUP-om ne moremo mimo dejstva, da bo ta dovoljeval le stanovanjske prostore z minimalno višino, kljub temu, da se je z razvojem stanovanjske gradnje in opreme, ki sledi razvoju (način prezračevanja, ogrevanja) povečala svetla višina stanovanjskih prostorov in tudi višina stropne konstrukcije zaradi izvedbe inštalacije prezračevanja in ogrevanja.

Del terena planske celote 13 je zaradi izredno strmega terena povsem neprimeren za lokacijo takih objektov, saj bo zaradi velike višinske razlike terena, višina kapi praktično v višini terena.

Prav zaradi različnosti terena in tudi pogojev gradnje in vplivov na sosednje objekte in nepremičnine, je predpisovanje višine za vse tako različne primere, velika ovira za načrtovanje in gradnjo stanovanjskih objektov, ki bodo funkcionalni, ki bodo sledili novim tehnikam gradnje in opreme ter se vklapljali v krajino in obstoječo arhitekturo.

1. Tudi te pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi in bi v praksi vodila do gradnje atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

2. Pripomba glede podpornega zidu se upošteva in sicer na naslednji način:

Podporni zidovi so lahko višji v primerih:

rekonstrukcije in odstranitve obstoječe legalno zgrajenega podpornega zidu in gradnje novega v enakih višinskih gabaritih in pri enaki legi, v teh primerih je maksimalna višina enaka obstoječi višini podpornega zidu.

v primerih ko konfiguracija terena in prostorske danosti ne omogočajo gradnje podpornih zidov v določenih višinskih gabaritih, v teh primerih je maksimalna višina določena glede na konfiguracijo terena in prostorske danosti.

3. Tudi te pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi in bi v praksi vodila do gradnje atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

3.24. Borut Sraka

PRIPOMBE NA ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJA PLANSKIH CELOT: STRUNJAN (1), FIESA-PACUG (2), PIRAN (3), RAZGLED-MOŠTRA-PIRANSKA VRATA (4), PORTOROŽ (5), LUCIJA (7), SEČOVELJSKE SOLINE (10), DRAGONJA (12) IN M SE/2 V OBČINI PIRAN

- *Glede na to, da obstoječ odlok ne omejuje velikosti poslovnih stavb se nam zdi nesprejemljivo, da bi se šlo z novim odlokom to tako hudo omejevat. Že za hiše je 500,00m² premalo, kaj šele za npr. proizvodne obrate ali poslovne stavbe.*
- *Isto velja glede maksimalne višine stavb. Tako stanovanjskih, kot tudi nestanovanjskih. So prenizke. Morda za stanovanjske bi lahko bila maksimalna višina 7,5m. Za nestanovanjske pa je to absolutno premalo. Vsaj 9 metrov.*
- *Prav tako nov odlok onemogoča legalno že zgrajenim stavbam, ki pa zasedajo že več kot 30% oz. 50% parcele, da bi se jih obnovilo ali nadvišalo (v mejah dovoljene višine).*
- *Dosti poslovnih stavb v Luciji in Portorožu nima zagotovljenih parkirnih mest na svoji parceli. Moglo bi se dati možnost, da se jih lahko zagotovi nekje v bližini, npr. 500m. Lahko bi jih lastnik poslovne stavbe kupil ali dolgoročno najel.*

1. Pripomba glede gabaritov nestanovanjskih stavb se delno upošteva in sicer omejitev 600m² bruto tlorisne površine se ne upošteva na območjih namenske rabe z pr- proizvodne, servisne in komunalne dejavnosti. Pripombe glede višine ni moč upoštevati, ker nasprotuje morfološkemu vzorcu in bi prinesla v praksi do atipičnih objektov. Pri določitvi višin se je upoštevalo tako obstoječe strukture v prostoru, kakor tudi izsledke iz strokovnih podlag izdelanih za OPN Občine Piran.

2. Prav tako ni mogoče upoštevati pripombe glede zagotavljanja PM na oddaljenih površinah, saj je investitor dolžan zagotoviti ustrezno velikost parcele namenjene gradnji, ki mora vsebovati tudi površine za parkirna mesta namenjena objektu.

3. Pripombe glede pozidanosti ni mogoče upoštevati, ker bi nasprotovala obstoječemu morfološkemu vzorcu.

Pri pripravi pogojev za umeščanje objektov v prostor se je upoštevalo tradicionalne proporce in koncepte arhitekturnih elementov, zato bi bistvena odstopanja lahko pripeljala do atipične pozidave, ki bi porušila prostorsko kompozicijo.

Občina se je odločila, da s predlaganimi spremembami izenači možnosti gradenj v conah S in C, kar pomeni, da se večja potencial za poslovne dejavnosti. Sicer pa je potrebno glede poslovnih in obrtnih dejavnosti poudariti, da je primerno, ko določene proizvodnje/obrti presežejo, zaradi velikosti, intenzivnosti ali obsega, nek umirjen tip dejavnosti, da se izvajajo v obrtnih conah. Temu pritrjuje tudi strokovna podlaga za OPN: Delo in turizem na domu.

3.25. Tjaž Bauer

PREDLOG SPREMEMBE DELA PUP-A ZA OBMOČJA PLANSKIH CELOT: STRUNJAN (1), FIESA-PACUG (2), PIRAN (3), RAZGLED-MOŠTRA-PIRANSKA VRATA (4), PORTOROŽ (5), LUCIJA (7), SEČOVELJSKE SOLINE (10), DRAGONJA (12) IN M SE/2 V OBČINI PIRAN, PROSTORKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE VELIKOSTI, STRAN 43, ZADNJI ODSTAVEK.

Predlagam spremembo omenjenega člena, ki pravi »ne glede na določbo šestega odstavka tega člena, je pri rekonstrukciji obstoječe večstanovanjske stavbe dovoljeno ohraniti obstoječe število stanovanjskih enot, ni pa ga dovoljeno povečati«, in sicer tako, da se iz prepovedi dodajanja stanovanjskih enot izvzame neizkoriščena podstrešja v večstanovanjskih objektih. Preureditev neizkoriščenega podstrešja v stanovanjsko enoto je trajnostni poseg, saj se lahko z majhno dodatno obremenitvijo za okolje poveča število stanovanjskih enot in izkoristi obstoječe priključke na javno

infrastrukturo, Z ureditvijo stanovanjske enote na neizkoriščenem podstrešju se tudi zmanjša toplotne izgube objekta, ker se s prenovo strehe dodatno toplotno zaščiti objekt.

Pripombe ni mogoče upoštevati. Izhodišča za gabarite večstanovanjskih stavb je potrebno v okviru morfoloških vzorcev ter strokovnih urbanističnih zasnov presojati v okviru posebnega prostorskega načrtovanja, zato je za tovrstne posege potreben sprejem OPPN-a.

3.26. Mara in Janez Gerkšič

Zadeva: Pripombe in predlogi na Sklep o javni razgrnitvi

Skladno s sklepom o javni razgrnitvi Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja planskih celot: Strunjan, Fiesa-Pacug, Piran, razgled-Moštra-Piranska vrata, Portorož, Lucija(7), Sečoveljske soline; Dragonja in M SE/2 v občini Piran, podajamo pripombe in predloge na sklep.

Kot stanujoča in lastnika stanovanja v zadnji etaži stanovanjskega bloka na naslovu Podvozna 2 v Luciji ugotavlja da v spremembi PUP-a niso nikjer navedeni večstanovanjski objekti v smislu blokovske pozidave. PUP obravnava zgolj stanovanjske stavbe z do maksimalno tremi (3.) stanovanjskimi enotami, kamor pa stanovanjski bloki z 25 (ali več) stanovanjskimi enotami ne sodijo. Posledično so navedeni maksimalni višinski gabariti objektov KV=7.5 m, katere obstoječi stanovanjski bloki že v osnovi daleč presegajo. Prav tako sprememba PUP-a ne dovoljuje ravnih streh, oz. zgolj v primeru ko so ozelenele, kar ne zaobjema delov streh danes obstoječih večstanovanjskih objektov.

Ker gre za pozidavo ki je obstoječa, meniva da je edino prav in nujno da se tudi blokovska pozidava kot vrsta objektov glede na namen polnopravno vključi v spremembo PUP-a. Čeprav gre za obstoječo gradnjo, so ne glede na to tudi pri tovrstni gradnji potrebna skozi čas dodatna dela in izboljšave. Pa tudi potrebe stanujočih se skozi čas spreminjajo. Korektno bi bilo da se blokovska gradnja v spremembo PUP-a doda in primerno obdeli. Pa čeprav, ali pa prav zato, ker pri tovrstni gradnji večji posegi v prostor niso ne pričakovani ne zaželeni.

Konkretno bi v našem primeru želeli izkoristiti za stanovanjsko enoto tudi površine neposredno pod dvo in večkapno streho, kjer je danes neuporabno podstrešje. Ker gre za gradnjo starejšega datuma (1963 l.), objekt ni bil izoliran ne po fasadi, ne po podstrešju, kar v današnjih, tudi visoko temperaturnih razmerah, predstavlja velik problem v bivanju. Najina želja je, da bi se dotrajana streha postavila na novo, ustrezno izolirala, pri posegu pa bi obenem strešino tudi toliko dvignili, da bi v danes neuporabnem podstrešju organizirali stanovanjsko enoto. Sam poseg nadzidave, ki ga obravnavana sprememba PUP-a sicer predvideva, bi tudi ne predstavljal posega ki bi sosednjim objektom, zaradi osenčenja, poslabšal pogoje bivanja. Poseg bi nam izboljšal bivalne pogoje, pri čemer bi izvedli tudi sanacijo objekta kot celote.

Predlog je da se v spremembi PUP-a navede:

- v prostorsko izvedbene pogoje tudi večstanovanjsko blokovsko gradnjo z lastnimi merili
- za nadvišanje najnižjega obstoječega kolenčnega zidu v tovrstni gradnji kot max. višina V=1.60 m. Kolenčni zidovi so danes namreč različnih višin. Gre za objekt a šestimi etažami (P+5), ki ima kote vencev na različnih višinah.
- omogoči možnost dodatne stanovanjske enote
- omogoči možnost izkoristka obstoječih površin podstrešja za dele obstoječe stanovanjske enote v etaži mansarde

V večini tovrstnih blokovskih pozidav so v posameznih blokih že bili narejeni tovrstni posegi - v smislu nadvišanja z zamenjavo oz. rekonstrukcijo strehe in povečavo stanovanjskih enot oz. dodano stanovanjsko enoto. Tudi glede na že veliko število že izvedenih posegov ne vidiva razloga, da se ne