

bi možnost relativno neobremenjujočega posega ohranila tudi za objekte, ki te možnosti zaenkrat še niso izkoristili. Ker gre v vseh primerih na obravnavanem območju za istovrstne objekte z okvirno enakim datumom izdelave in posledično enako problematiko (gradnja brez izolacije) je moč predvideti, da bo tudi interes stanujočih skozi čas (do končne realizacije) enako prisoten. Kar bo nenazadnje doprineslo tudi do končnega poenotenja tovrstne gradnje.

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.

3.27. Milan Vehovec

ZADEVA: PRIPOMBE NA OSNUTEK RAZGRNITVE SPREMEMBA IN DOPOLNITVE ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE PROSTORSKE CELOTE 12 V OBČINI PIRAN

Spoštovani!

Na podlagi javne razgrnitve Sprememb in dopolnitev Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje prostorske celote 12 v Občini Piran podajam dve pripombi z obrazložitvijo;

- Predlagam, da se območju stavbnih zemljišč razpršene pozidave, ki je na območju Marčane (Strunjan) prevladujoča, nameni tudi zemljišča parc. št. 2994/4, 2994/7 in 2994/8 vse k.o. Portorož (2631). Predlagano območje naj se nameni območju stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem. Predlagana zemljišča se nahajajo med dvema območjema razpršene gradnje. Predlagana sprememba bi ustvarila zaokroženo, urejeno urbanistično celoto oziroma območje. Predlagana sprememba zemljišč ne bi izstopala iz celote, niti ne bi predstavljala nehomogenosti območja.

Območje vseh treh zemljišč je bonitetno opredeljeno, kot zemljišča slabše kakovosti (49 bonitetnih točk), kar pomeni, da se pozidavi ne bi namenjala najboljša kmetijska zemljišča temveč zemljišča slabše kakovosti. Na zemljišču ne raste nobeno drevo ali rastlina zaščitene avtohtone vrste (oljka, trta). Sama konfiguracija terena pa je neugodna za kmetovanje.

Zato se s predlagano umestitvijo zemljišč v stavbna zemljišča, ne bi povzročena škoda na najboljših kmetijskih površinah.

Obrazložitev: Jaz in moja sestra, lastnika zemljišč, se nameravamo na območje predlaganih zemljišč, v primeru možnosti gradnje stanovanjskih objektov, trajno preseliti.

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano mi je v mojih poizvedovanjih zagotovilo, da je občina kot lokalna skupnost v postopkih sprejemanja ali spreminjanja prostorskih aktov, samostojna in neodvisna v okviru resorne zakonodaje. Torej se sama odloča v kakšnem obsegu bo predlagala spremembo namenske rabe prostora. Podobno obrazložitev je podalo tudi Ministrstvo za okolje in prostor.

Na vseh predlaganih lokacijah, je mogoče zagotavljati vso infrastrukturo z dostopnimi potmi, saj se obe lokaciji nahajata na robu urejenega urbanističnega območja.

Zemljišča imajo že urejeno, dostopno pot.

Slika 1: foto posnetek predlagane umestitve z označenim območjem

Predlagano območje zemljišč bi se vsekakor po prostorskih ureditvah uvrščalo med razpršeno gradnjo. V skladu z določbami 22., 44. in 45. 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) se predlagana umestitev v območje stavbnih zemljišč razpršene gradnje umesti kot upravičena in smotrna. Z načrtovanjem novega posega v prostor, kot so določeni v prvem odstavku 44. člena omenjenega zakona, vključno s stanovanjskimi objekti, bi se ohranjala prepoznavne značilnosti prostora, zagotovljen pa bi tudi usklajen in učinkovit prostorski razvoj ob smotni rabi naravnih, prostorskih in drugih razvojnih potencialov, saj se območje v neposredni bližini predlagane spremembe že namenja poselitvi in bivanju.

- Predlagana zemljišča naj se namenijo za stanovanjsko območje tako, da se namenjena površina za stavbna zemljišča v izmeri 2 649 m² kot nadomestna kmetijska zemljišča zagotovi na podlagi določb Pravilnika o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor

na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij (Uradni list RS, št. 110/2008), ki med drugim določa da je »načrtovanje prostorskih ureditev in posameznih posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij dopustno tudi, kadar je mogoče usposobiti nadomestna zemljišča za kmetijsko rabo. Usposobitev nadomestnih kmetijskih zemljišč za kmetijsko rabo pomeni, da se zemljišča, ki so po dejanski rabi prostora v nekmetijski rabi, usposobi za kmetijsko rabo«. Predlagana površina je manjša od 5 000 m², za kar ni potrebno predlagati izvedljive variantne rešitve.

Obrazložitev: Predlagano območje se nahaja v neposredni bližini dveh stanovanjskih območij. Predlagana sprememba z izgradnjo dveh stanovanjskih hiš, ne bi dodatno obremenjevala okolja, ne bi ovirala kmetijske dejavnosti na sosednjih kmetijskih zemljiščih in dostopa do njih, spremembe ne bi uničile ali poškodovale obstoječe kmetijske proizvodne infrastrukture, jaz in moja sestra (lastnika zemljišč) pa kot uporabnika območja stavbnih zemljišč ne bi povzročala škode na kmetijskih kulturah.

Vljudno Vas naprošam, da me v skladu z obveznostjo organa odgovoriti na podlagi določbe 18. člena Uredbe o upravnem poslovanju (Uradni list RS, št. 20/05, 106/05, 30/06, 86/06, 32/07, 63/07, 115/07, 31/08, 35/09, 58/10 in 101/10) obvestite o upoštevanju danih pripomb na spremembe in dopolnitev odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje prostorske celote 12 v Občini Piran.

PRILOGE: 3 SLIKE – PRIKAZ OKOLICE

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.

3.28. Ivo Čarman

Spoštovani, pošiljam nekaj pripomb glede dosedanje planske celote 13:

1. Zakaj občina ne sprejme OPN-ja?
S tem bi se celovito rešilo problem tudi vseh zaselkov in gruč, ki jih je v občini kar precej.
2. Kje so določeni izvedbeni pogoji za objekte, ki so bili sanirani po sanacijskem PUPu? Po predlogu jih je mogoče razdeliti v 3 kategorije:
 - tisti, ki imajo parcelo namenjeno gradnji enako ali večjo kot 500 m²
 - tisti, ki imajo parcelo namenjeno gradnji med 350 in 500 m²
 - tisti, ki imajo parcelo namenjeno gradnji manjšo kot 350 m²

Za prve velja splošni odlok brez omejitev.

Za druge veljajo določbe splošnega odloka s praktično nemogočimi pogoji iz 22. člena, ki jih izpolnjuje verjetno manj kot 5 objektov v celotni občini.

Za tretje pa celo še kar naprej velja sanacijski PUP.

Legalizirani objekti oz. njihovi lastniki imajo torej različne statuse. Tisti, ki so v preteklosti sezidali velike črne gradnje, jih nato legalizirali, ter imajo posledično parcelo namenjeno gradnji veliko vsaj 500 m², so prišli najbolj skozi. Vmesna kategorija so objekti s povprečnimi tlorisi, zadnja pa objekti z najmanjšimi tlorisi, katerim je onemogočeno vsakršno poseganje v objekt. Gre za šolski primer diskriminacije. Pogoji morajo biti za vse enaki, in sicer za nobeno od zgoraj naštetih kategorij naj se ne uporablja Sanacijski PUP, temveč splošni odlok tako kot za vse ostale objekte.

S tem, ko so bili objekti legalizirani po Sanacijskem PUP, je bil dosežen namen tega akta in od tedaj ne predstavljajo več črnih gradenj. Vsakršno omejevanje in neenakopravno obravnavanje ni utemeljeno. Zakaj želi občina brez vsakršnih argumentov za večno omejiti te objekte, ni jasno, občanom pa daje jasen signal, da občini ni v interesu razvoj, temveč stagnacija.

Poleg tega ni logično, da so objekti, ki so bili sanirani po Sanacijskem Pupu, v slabšem položaju kot npr. dejanske črne gradnje, ki se sanirajo s spremembo ali izdajo gradbenega dovoljenja.

Podrejeno, v kolikor ne bi veljal splošni odlok za vse že legalne in na novo predvidene objekte, pa naj se legaliziranim objektom omogoči pozidava 60% stavbišča s pripadajočim zemljiščem, pri čemer je maksimalen tloris objekta lahko 96m².

3. Zakaj se grafični deli PUP ne ujemajo z imeni odlokov in torej posledično s posameznimi področji iz imen odlokov? To ustvarja zmedo in ni logično.
4. Zakaj je višinski gabarit stavb določen na samo 6 oz. 7,5 metrih? Zakaj ima lahko stanovanjska stavba lahko največ tri stanovanjske enote?
5. Faktor pozidanosti iz 11. člena je samo 33%.
Predlog: 60%

1. Občina vodi postopek sprejema OPN.
2. Predvidene spremembe in dopolnitve ne posegajo v sanacijski PUP, ki se ohranja v veljavi.
3. Ker gre za spremembe in dopolnitve akta, se v imena ni posegalo. Spremembe območij so se spremenile med pripravi sprememb in dopolnitev. Sicer bo občina proučila pravne možnosti, da se pred sprejemom akta spremeni tudi ime.
4. Izhodišča za gabarite stavb izhajajo iz morfoloških vzorcev ter strokovnih urbanističnih zasnov za posamezno okolje. Prav tako je glede kapacitete stanovanjskih stavb določena zgornja meja števila stanovanj, nad katero je pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja potreben sprejem OPPN (npr. večstanovanjski blok).
5. Pripomba se zavrne, ker je v nasprotju s prisotnim, obstoječim morfološkim vzorcem območja in ne omogoča kakovostne zunanje ureditve.

3.29. Virtus d.o.o.

Zadeva: pripombe in predlogi k odloku o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje prostorskih celot Strunjan 1, Seča 8, Karbonar Lucan 9, Sečovlje 11 in Uminjan Vinjole krog 13

Predlagamo, da se maksimalni višinski gabarit objektov za območje zaledja Sečovlja zviša iz predlagane višine 6,0 m na 7,4 m – višina od najnižje točke terena do spodnje kote venca

OBRAZLOŽITEV

Predlagana višina 6,0 m ne sledi razvoju arhitekture oziroma razvoju bivalnih in poslovnih prostorov. Minimalne svetle višine stanovanjskih in poslovnih prostorov so določene s pravilniki in so za stanovanjske površine 2,50 m ter za poslovne prostore 2,80 m. V primeru poslovnih prostorov znaša minimalna svetla višina dveh etaž 5,60 m. K tej višini je potrebno prišteti višino konstrukcijskih elementov stropov, tlakov, inštalacijskih elementov, zlasti elementov, ki služijo prezračevanju in izolacije. Višina teh elementov je minimalno 2 x 40 cm. Seštevek minimalne svetle višine ter minimalne višine stropnih oziroma talnih konstrukcij z izolacijo in inštalacijami je 6,40 m. Seveda to so minimalne višine, ki ne sledijo sodobnim tehnologijam ureditve bivalnih in delovnih prostorov in bo predpisana višina predstavljala velik problem pri načrtovanju sodobnih objektov.

Zato predlagamo, da je maksimalna predpisana višina objektov od najnižje točke do spodnje kote venca, 7,4 m. Taka višina objektov bo tudi sledila višini večina objektov na tem območju.

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.

3.30. Mirjana Skoko

Zadeva: Pripombe na Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za ruralno območje planske celote 12 v Občini Piran

Po pregledu javne razgrnitve Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za ruralno območje planske celote 12 v Občini Piran, vlagam naslednje pripombe:

1. *grafični del se ne ujema z imeni odlokov*

V do sedaj veljavnem Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13 v občini Piran je v uvodu (in že iz samega imena odloka je razvidno) navedeno, da se ta nanaša na Prostorske celote Strunjan (1), Seča (8), Karbonar-Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan-Vinjole-Krog (13). Prebivalec denimo Seče bo zato, v kolikor bo želel pogledati, kako so se prostorski ureditveni pogoji zanj spremenili, posegel po Spremembah in dopolnitvah tega odloka. Problem pa je, da v spremembi ni nikjer navedeno, da se ta akt sedaj po novem nanaša praktično le na območje solin ter letališča. To je razvidno šele z vpogledom v grafični del, kar lahko povzroča zmedo.

Predlagam, da se v Spremembe in dopolnitve odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje planskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar-Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan-Vinjole-Krog (13) navede, da se s spremembami spreminja tudi območje planskih celot, ki jih ureja, tako da bo vsakemu bralcu takoj jasno, da se odlok, ki se sicer imenuje Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje planskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar-Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan-Vinjole-Krog (13), sedaj ureja le območje solin ter letališča. Na enak način naj se navede tudi v ostalih dveh odlokih, da ne bo dvoma o tem, katero območje urejajo.

2. *Predlagam, da se 8. odstavek 10. člena črta.*

Namesto slednjega pa predlagam naslednje besedilo:

»Prostorsko izvedbene pogoje za objekte, legalizirane z Uredbo o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Piran (Ur. list RS 62/94), v nadaljevanju sanacijski PUP, se določa skladno s tem odlokom.«

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Piran (Ur. list RS 62/94) je bila namreč namenjena ureditvi prostora na način, da je določila, kateri so tisti posegi v prostor, ki ni mogoče legalizirati, katere je mogoče legalizirati in katere je mogoče legalizirati s pogoji sanacije. S tem, ko so bili objekti legalizirani po Sanacijskem PUP, je bil dosežen namen tega akta in od tedaj ti posegi v prostor ne predstavljajo več nedovoljenih posegov v prostor. Vsakršno omejevanje in neenakopravno obravnavanje v primerjavi z ostalimi objekti v občini z veljavnim gradbenim dovoljenjem, zato ni utemeljeno. Namen Sanacijskega PUP-a tudi ni, da bi se ta vseskozi uporabljal, saj je bil njegov namen v enkratni sanaciji takratnega obstoječega stanja in se je konzumiral z izdajo gradbenih dovoljenj tistim objektom, ki so za to izpolnjevali pogoje. Prostorske ureditvene pogoje, tudi za te objekte, mora zato občina zajeti v Odloku o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za ruralno območje planske celote 12 v Občini Piran.

Predlagana ureditev, ki bi določala, da se z odlokom urejajo samo tisti objekti, ki imajo parcelo namenjeno gradnji enako ali večjo od 500 m² pa je ne samo diskriminatorna, temveč tudi ne zasleduje cilja, ki ga ima v mislih občina, ki naj z odlokom ne bi želela nagrajevati črnograditeljev (tako ga. Plazar na javni obravnavi dne 22.6.2015). Ravno tisti (»večji«) črnograditelj, ki so v preteklosti sezidali večje stavbe in na podlagi tega pridobili večjo parcelo namenjeno gradnji, bi bili sedaj s tako določbo nagrajeni. Občina bi na ta način dosegla ravno tisto, za kar trdi, da ne želi.

Kljub uporabi izraza črnograditelj, ki ga v svojih pripombah uporabljam zgolj zaradi ponazoritve zgornjega primera pa menim, da je ta izraz skrajno neprimeren in žaljiv. Pri objektih, ki so sanirani na podlagi sanacijskega PUP-a namreč ne gre za nobeno črno gradnjo, saj imajo ti

objekti veljavna gradbena dovoljenja (že skoraj 20 let!) in zoper njih ni v teku noben inšpekcijski postopek zaradi nedovoljene gradnje, niti ni v zemljiški knjigi zaznamovan nobeden od nedovoljenih posegov v prostor, kar pomeni, da morajo biti objekti obravnavani enakovredno vsem ostalim legalno zgrajenim objektom v občini in kot taki obravnavani ter mora občina v spremembah PUP-a tudi slednje zajeti ter zanje določiti prostorske izvedbene pogoje.

3. opredelitev pojma parcela namenjena gradnji

V 1. odstavku 22. člena je navedeno, da je parcela namenjena gradnji »zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, ali njihovih delov, na katerem stoji oz. na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.«

Po tej definiciji je parcela namenjena gradnji torej vsako zemljišče, na katerem stoji objekt. Iz tega sledi, da je tudi parcela (ne glede na to, v kolikšni meri je stavbna), na kateri stoji objekt z veljavnim gradbenim dovoljenjem, pridobljenim na podlagi sanacijskega PUP, prav tako parcela namenjena gradnji. Na javni obravnavi dne 22.6.2015 je sicer bilo pojasnjeno, da je pri tem samoumevno da mora iti za stavbno zemljišče, kar pa iz zgornje določbe ni razbrati. Besedna zveza »stavbno zemljišče« je uporabljena šele v nadaljevanju, v 1.alineji 4.odstavka 22.člena, ki obravnava gradnjo na območju razpršene poselitve in območju razpršene gradnje. Enkrat je torej uporabljen izraz parcela namenjena gradnji, drugič stavbno zemljišče, pri čemer ni jasno, ali sploh gre za isti pojem.

Pojmi naj bodo v odloku zato jasno opredeljeni, zlasti pa znotraj istega člena medsebojno usklajeni.

Obenem je smiselno novo terminologijo, (kot je »parcela namenjena gradnji«) pojasniti že v uvodnih določbah – na samem začetku odloka, jo opredeliti kratko, jasno in jedrnato in razumljivo, ne pa nove terminologije pojasnjevati šele nekje na sredini odloka.

4. V zvezi z objekti, legaliziranimi na podlagi sanacijskega PUP-a, ki imajo manj kot 350 m² stavbnega zemljišča predlagam, da se dovoli rekonstrukcija ter nadzidava z možnostjo 20% povečanja tlorisne površine objekta.

5. Predlagam, da se 6. odstavek . 22 člena preoblikuje tako, da se na koncu 1. stavka doda še besedilo : »(dovoljena je nadzidava)«.

6. podrejeno predlagam, da v kolikor splošni odlok nebi veljal za vse že legalne objekte na podlagi sanacijskega PUP-a in njihovo rekonstrukcijo in v kolikor nebi bilo ugodeno zgoraj predlagani spremembi 22. člena, pa naj se legaliziranim objektom na podlagi sanacijskega PUP-a, ki imajo manj kot 350 m² stavbnega zemljišča omogoči večji faktor zazidanosti, kot je predviden v 13. členu, in sicer naj se dovoli pozidava 50% stavbišča s pripadajočim zemljiščem.

7. Naprošam še za odgovore na spodaj navedena vprašanja ter pojasnila v zvezi s spodaj navedenimi nejasnimi določbami Odloka:

- Zakaj mora biti glede na 4. odst. 22. člena parcela z vseh štirih strani obdana prav s parcelami Sklada kmetijskih zemljišč? Kaj pa če parcela ne meji z nobeno stranico ali pa npr. s samo tremi na parcele Sklada?
- Na kakšen način investitor dokazuje, da ni mogel dokupiti dela zemljišča, ki obdaja njegovo parcelo namenjeno gradnji? Je to morda negativen odgovor Sklada kmetijskih zemljišč na njegovo ponudbo za odkup dela zemljišča? Ali morda dokazuje, da dela zemljišča ni mogel odkupiti zato, ker ni imel zadostnih sredstev za odkup?
Obenem ni jasno, kako bi investitor sploh lahko povečal parcelo namenjeno gradnji, če pa jo z vseh strani obdaja zemljišče, ki ima kmetijsko namensko rabo.
- Na kakšen način se poveča parcelo namenjeno gradnji z določbami Zvetl-a? Zvetl se uporablja samo za določanje pripadajočega zemljišča stavbi, ki je v etažni lastnini. Kaj če gre za enostanovanjsko stavbo, za katero se določbe Zvetla ne uporabljajo?
- Kaj to pomeni, da je parcela samostojno stoječa?

Pričakujem, da bo občina predmetne predloge upoštevala, saj so predlogi dobri in predvsem utemeljeni, ter ponudila pojasnila k postavljenim vprašanjem.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Občina bo proučila ali obstajajo pravne možnosti za spremembo imen odlokov.2. Pripombe ni mogoče upoštevati, ker se s spremembami in dopolnitvami ne sme posegati v sanacijski PUP.3. Pripomba se delno upošteva. Pojem gradbene parcele bo opredeljen na začetku v novem členu, kjer bodo opredeljeni vsi pojmi in sicer: |
|---|

gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu; gradbena parcela na območjih razpršene gradnje se natančno določi v projektni dokumentaciji v skladu z merili in pogoji za določanje gradbenih parcel v tem odloku in ne sledi zarisu osme kategorije kmetijskih zemljišč (stavbno zemljišče) okoli objektov, saj ta ne pomeni točne velikosti in oblike funkcionalnega zemljišča k objektom.

Pojem stavbnega zemljišča je že zakonsko urejen v Zakonu o prostorskem načrtovanju, kjer je navedeno, da je stavbno zemljišče zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov. Pojem parcela namenjena gradnji pa se uporablja zaradi zakonodaje, ki je veljala od leta 2003 in je v Zakon o graditvi objektov vnesla pojem gradbene parcele, katera je bila zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Kasneje pa se je pojem gradbene parcele iz Zakona o graditvi objektov črtal. Sicer pa bodo terminološki in nomotehnični vidiki odloka pred samim sprejemom dodatno pregledani in po potrebi posodobljeni.

4. Pripombe ni mogoče upoštevati, ker se s spremembami in dopolnitvami ne sme posegati v sanacijski PUP.
5. Pripombe ni mogoče upoštevati, ker nadzidave vplivajo na kapaciteto objekta, zato morajo biti izpolnjeni vsi pogoji kot pri novi gradnji.
6. Pripombe ni mogoče upoštevati, ker se s spremembami in dopolnitvami ne sme posegati v sanacijski PUP.
7. Pripomba se upošteva. Člen odloka se popravi in sicer tako, da sedaj ostajajo samo naslednja dodatna določila:

-v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,

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

-površina celotnega stavbnega zemljišča razpršene gradnje mora biti z vseh strani obdana z zemljiščem, ki ima kmetijsko namensko rabo

-stavba ima lahko bruto tlorisno površino največ 150 m².

3.31. Loret d.o.o., po direktorju Elvinu Klobasu

Na vas se obračam v imenu družbe Loret d.o.o. in treh solastnikov večstanovanjske hiše na naslovu Dragonja 66 (parcelna št. 2186/11, 2186/14, 2186/15 k.o. Raven v skupni izmeri 1318 m²) s pobudo in predlogom ureditve neskladne gradnje omenjene hiše.

Pred dvema leti sem sprejel pobudo, da pomagam trem družinam rešiti zaplet glede lastništva oz. po 17 letih ureditev njihovega vpisa v Zemljiško knjigo. Sklenili smo pogodbo o skupnem pristopu ureditve skozi 30 let pri gradnji (dokumentaciji) nakopičenih nepravilnosti. Od pridobljenega gradbenega dovoljenja leta 1985 so se vrstile tri spremembe lastništva in tri obdobja gradnje. Tako je do leta 1998 hiša dobila večjo končno obliko, kot je bilo prvotno določeno v gradbenem dovoljenju. Po letu 1998 je stanje nespremenjeno do današnjega dne.

Takratni lastnik je štirim družinam pogodbeno prodal stanovanja, vendar so jih številni ažurni upniki prehiteli z vpisom hipotek v Zemljiško knjigo. Način in dinamika primera spominjata odmevni prevari Zbiljski gaj. Po 17 letih negotovosti in strahu, da bodo prisilno izseljeni iz pošteno plačanih stanovanj je družba Loret d.o.o. kupila terjatev prvovpisane hipotekarne upnice in skupaj s stanovalci na dražbi ponovno kupili omenjena stanovanja oz. celotno hišo. Nakup je bil izveden na osnovi najetega posojila vseh udeležencev. Nato z vsemi mejaši dokončno uredili potek meja med parcelami. Najeli smo projektanta kateri je pripravil vso dokumentacijo in pridobil vsa soglasja soglasodajalcev (Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Javno podjetje Okolje Piran, d.o.o., Elektro Primorska, d.d., Rižanski vodovod Koper d.o.o. in Telekom Slovenije, d.d.). Torej naš namen je bil in še vedno je po

17 oziroma 30 letih ureditev vse potrebne dokumentacije, plačilo vseh prispevkov in dajatev za dokončno legalizacijo večstanovanjskega objekta.

Vendar se je zataknilo pri Upravni enoti Piran z izdajo Sklepa s katerim ugotavljajo, da objekt s 795,32 m² bruto presega dopustnih 400 m² in da stanje v projektni dokumentaciji ne ustreza zakonski definiciji t.i. dvojčka. Kajti po preučitvi dejanskega stanja smo predlagali legalizacijo skozi opredelitev objekta kot hišni dvojček s po tremi stanovanji. Saj je objekt nepravilne oblike in je neizvedljiva natančna razdelitev na dva popolnoma enaka dela.

Naša pobuda in predlog temeljita na dopolnitvi Prostorsko ureditvenih pogojev v občini Piran v smeri izjemne dopustitve gradnje večstanovanjske hiše nad 400 m². Oziroma, da se izjemoma za objekt Dragonja 66 dopusti legalizacijo v obstoječih gabaritih in obliki, saj je s pridobitvijo zgoraj navedenih soglasij razvidno, da sam objekt ni moteč.

V primeru za nas neugodnega razpleta stanja bo po določenem obdobju zaradi nerealizacije prodaje treh stanovanj v lasti družbe Loret d.o.o. nastopil stečaj družbe in njeni upniki bodo ponovno onemogočili razpolaganje s stanovanji sedanjim stanovalcem.

V primeru, da potrebujete dodatne dokumente ali pojasnila me prosim kontaktirajte na mobilni telefon 068-158-002.

V pričakovanju poziva k skupnem konstruktivnem reševanju omenjene problematike vas lepo pozdravljam.

Pripombe se v okviru sprejema sprememb in dopolnitev ne more upoštevati v celoti, ker bi drugačna obravnava posameznih objektov lahko pomenila diskriminatoren položaj glede na splošne in tipizirane parametre gradnje. Se pa pripomba upošteva delno glede velikosti, saj je predvideno povečanje maksimalne etažne površine iz 400 m² bruto na 500 m² bruto.

3.32. Jože Zvonar, Borut Zvonar, Alenka Ličen Zvonar

Zadeva: Javna obravnava odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o PUP za ruralno območje planske celote v občini Piran, ki traja do 05.08.2015

Spoštovani!

Pri ogledu razgrnjenih dokumentov na Krajevni skupnosti Lucija smo ugotovili, da akumulacija A-8 bo zalila sedanjo cesto za stanovanjske hiše.

Po risbi sodeč bi akumulacija vode stala nevodoravno. Eventualna zajezev hudourniškega kanala ne more napolniti zajezenega področja, ker voda priteče ob zelo, zelo močnem naliivu. Predvsem nas zanima komu bi to služilo?

Če razmišljate o kmetijski proizvodnji večjega obsega, se močno motite. Tu pride v poštev samo butično kmetijstvo, ker parcele sposobne za obdelavo so zelo majhne, da o terasastem terenu ne govorimo. Tudi lastništvo parcel je močno razdrobljeno.

Prav zaradi tega zaviranje umestitev stanovanjskih stavb je nesmiselno, ker vsaka kmetijska površina zahteva človeka obdelovalca na licu mesta.

Iz pripombe je mogoče posredno razbrati, da se želi določena sprememba namembnosti zemljišča.

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.

3.33. Real Integral d.o.o., po direktorici Mojci Kramberger

PREDMET: PRIPOMBE NA OSNUTEK ODLOKA O SPREMEMBI IN DOPOLNITVI 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

Kot lastnik zemljišča na parceli št. 5204/1 k.o. Portorož, dajemo pripombe na osnutek odloka in sicer;

5. člen

(2) Za območja stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti) so dopustne naslednje vrste objektov:

a. enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, tri- in večstanovanjske stavbe z največ tremi stanovanji, kmetije;

...

Pripomba: Glede na dejstvo, da je dovoljena bruto površina 400 m² bodo v primeru, da so v objektu tri stanovanjske enote, le-te dokaj velike. Iz kakšnega razloga ni dovoljeno več stanovanjskih enot in to tudi ne v primeru, ko bi bilo zagotovljeno predpisano število parkirnih mest?

10. člen

(Velikost stanovanjskih stavb)

...

(3) Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400m². Bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m². Popolnoma vkopani del stanovanjske stavbe ne šteje v bruto tlorisno površino stanovanjske stavbe. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino, in sicer le v delu, kjer je višina prostorov višja od 1,6m.

...

(6) Stanovanjska stavba ima lahko največ tri stanovanjske enote. Stanovanjska stavba ima lahko več kot tri stanovanjske enote le v primeru, ko je investitor Občina Piran, pri čemer je potrebno zadostiti vsem ostalim členom tega odloka.

Pripomba: Glede na dejstvo, da je dovoljena bruto površina 400 m² bodo v primeru, da so v objektu tri stanovanjske enote, le-te dokaj velike. Iz kakšnega razloga ni dovoljeno več stanovanjskih enot in to tudi ne v primeru, ko bi bilo zagotovljeno predpisano število parkirnih mest? Kakšna je razlika v pojavnosti objekta v prostoru, če je investitor Občina Piran ali pa so to drugi investitorji. Menim, da je razlikovanje investitorjev diskriminacija in da za takšno razlikovanje ni nobenega razloga.

13. člen

(Faktor zazidanosti)

(1) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjeni gradnji.

(2) Zazidano površino določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključene niso stavbe ali deli stavb, ki ne segajo nad površje zemljišča ter sekundarni deli kot so zunanja stopnišča, zunanje klančine, nadstreški nad vhodi, vodoravni sončni zasloni, elementi cestne razsvetljave.

...

Pripomba: Kaj je natančno mišljeno pod zunanje stopnišče in zunanja klančina, saj se po standardu za izračun površin to šteje v bruto površino, v primeru, da pa je takšno stopnišče oz. klančina na terenu, pa je to zunanja ureditev.

22. člen

(Parcela, namenjena gradnji)

(1) Parcela, namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

(2) Velikost parcele, namenjene gradnji za stanovanjske stavbe in gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, je najmanj 600m².

(3) Parcela, namenjena gradnji stanovanjske stavbe, je lahko ne glede na določbo 2. odstavka tega člena tudi manjša, vendar ne manjša od 500m². Za parcele, namenjene gradnji, manjše od 600m², veljajo dodatni pogoji:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota

Pripomba: Menimo, da je razlika, kaj se sme graditi na parceli večji kot 600 m² in parceli, ki je manjša od 500 m² absolutno prevelika. Parcela, ki je velika med 500 in 599 m², je od parcele, velike 600 m², manjša za cca. 0,2 do nekje 16,66 %. Po predlaganem PUP-u pa se lahko gradi max. 250 m², kar je 62,5 % dovoljene gradnje na parceli večji od 600 m². Tudi delitev, da je na takšni parceli lahko samo enostanovanjska hiša se nam zdi nesmiselna. Na nekem območju, kjer bodo lahko kot novogradnje gradili tristanovanjske hiše in ob dejstvu, da so obstoječe hiše lahko tudi več kot tristanovanjske hiše, se bo samo zaradi pomanjkanja tudi npr. samo enega m², morala graditi enostanovanjska hiša, ki bo v marsikaterem primeru v okolju postala tujek. Bolj smiselno se zdi, da bi se namesto točno določenih bruto površin določilo razmerje med bruto površino nad nivojem terena in površino zemljišča, število stanovanjskih enot pa naj bi bilo odvisno od izpolnjevanja drugih pogojev (npr. zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest).

1. Pripomba se ne upošteva. Po mnenju občine je potrebno stavbe z več kot tremi stanovanji (npr. večstanovanjski blok) izvesti po predhodnem sprejemu OPPN, zato se pripomba ne upošteva.

2. Pripomba se upošteva delno. Določba o velikosti stanovanjske stavbe se ne nanaša na stanovanjsko enoto. Občina meni, da je potrebno stavbe z več kot tremi stanovanjskimi enotami (npr. stanovanjski blok) graditi na podlagi OPPN, zato se na podlagi PUP omejuje število stanovanj na posamezno stavbo.

Odstavek glede izjeme večjega števila stanovanjskih enot se preoblikuje tako, da lahko ima stanovanjska stavba več kot tri stanovanjske enote le v primeru, gradnje neprofitnih stanovanj skladno z zakonodajo.

3. Pripomba se ne upošteva. Pri izračunu površin in prostornin stavb se uporablja zakonsko določen standard. Pri določitvi pozidanosti pa je občina jasno definirala, česa ni potrebno upoštevati pri izračunu pozidanosti. Kot zunanje stopnišče je mišljeno tisto stopnišče, ki je konstrukcijsko povezano s stavbo in bi zato moralo biti upoštevano v tlorisni projekciji.

4. Pripomba se ne upošteva, saj je izhodišče za gradnjo stanovanjske stavbe stavbna parcela od 600m². Občina je na podlagi morfološkega vzorca in sodobnih trendov pri gradnji, postavila mejo pri 600m². Omogočena je pa izjema pod 500m² z dodatnimi pogoji, ki jih mora upoštevati investitor.

3.34. Dragutin Skoko

Zadeva: Pripombe na Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za ruralno območje planske celote 12 v Občini Piran

Vlagam naslednje pripombe na Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za ruralno območje planske celote 12 v Občini Piran:

1. Predlagam, da se Prostorsko izvedbene pogoje tudi za objekte, ki so legalizirani z Uredbo o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Piran (Ur. list RS 62/94), v nadaljevanju sanacijski PUP, določi skladno s tem odlokom.
Menim, da ni prav, da bi bili objekti, ki so legalizirani že več, kot 20 let, izvzeti iz Uredbe, temveč bi morali biti obravnavani enako, kot ostali objekti v občini. Občani si konec koncev ne želimo drugega, kot urediti prostor na način, da bomo v njem lahko kakovostno bivali, kar bi moralo biti tudi poglavitno vodilo občine pri sprejemanju nove uredbe.
2. V zvezi z objekti, legaliziranimi na podlagi sanacijskega PUP-a, ki imajo manj kot 350 m² stavbnega zemljišča predlagam, da se dovoli rekonstrukcija ter nadzidava objekta z možnostjo 20% povečanja tlorisne površine objekta.
3. Predlagam, da v kolikor splošni odlok nebi veljal za vse že legalne objekte na podlagi sanacijskega PUP-a in njihovo rekonstrukcijo in v kolikor nebi bilo ugodeno zgoraj predlagani spremembi 22. člena, pa naj se legaliziranim objektom na podlagi sanacijskega PUP-a, ki imajo manj kot 350 m² stavbnega zemljišča (ob upoštevanju, da je celotna parcela večja od 500 m²)

omogoči večji faktor zazidanosti, kot je predviden v 13. členu, in sicer naj se dovoli pozidava 50% stavbišča.

Pripomb ni mogoče upoštevati, ker se s spremembami in dopolnitvami ne sme posegati v sanacijski PUP.

3.35. Mičo Đukić

Zadeva: VLOGA ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA

Za sprejetje PUP-a FIESA - PACUG

Spodaj podpisani Mičo Đukić, stanujoč na naslovu Pacug 12B, Portorož, prosim, da pri sprejemanju novega PUP-a Fiesa – Pacug, uskladi pogoje za pridobitev gradbenega dovoljenja za stanovanjsko hišo, katero sem zgradil 2003. leta po pridobitvi vseh potrebnih soglasij in plačilu komunalnega prispevka dne 30. 4. 2003 v višini 4. 350,00 SIT.

Do danes ne morem koristiti vseh komunalnih uslug, za katere sem plačal prispevek, ker nimam gradbenega dovoljenja.

Hiša se nahaja na parceli 212/3 in meri 854 m², od tega 390 m² stavbnega zemljišča. Površina zemlje pod stavbo je 103 m², skupna bivalna površina hiše je 158,34 m².

V upanju na ugodno rešitev večletnega problema se Vam vnaprej zahvaljujem in Vas lepo pozdravljam.

Pripomba je že upoštevana.

Območje Pacuga je kot posebno območje opredeljeno v grafiki in v odloku in sicer je v členu, ki govori o gradbenih parcelah predvideno:

»Gradbena parcela stanovanjske stavbe na območju Pacuga, je lahko, ne glede na določbo 2. odstavka tega člena, tudi manjša, vendar ne manjša od 400 m². Za gradbene parcele manjše od 500 m², veljajo naslednja dodatna določila:

-v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,

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

-razmerje med bruto tlorisno površino vseh etaž stavbe in gradbeno parcelo je lahko največ 0,5.«

3.36. Tatjana Tom

Zadeva: Pripombe na Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za ruralno območje planske celote 12 v Občini Piran

Vlagam naslednje pripombe na Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za ruralno območje planske celote 12 v Občini Piran:

1. Predlagam, da se Prostorsko izvedbene pogoje tudi za objekte, ki so legalizirani z Uredbo o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Piran (Ur, list RS 62/94), v nadaljevanju sanacijski PUP, določi skladno s tem odlokom.
Menim, da ni prav, da bi bili objekti, ki so legalizirani že več, kot 20 let, izvzeti iz Uredbe, temveč bi morali biti obravnavani enako, kot ostali objekti v občini. Občani si konec koncev ne želimo drugega, kot urediti prostor na način, da bomo v njem lahko kakovostno bivali, kar bi moralo biti tudi poglavitno vodilo občine pri sprejemanju nove uredbe.
2. V zvezi z objekti, legaliziranimi na podlagi sanacijskega PUP-a, ki imajo manj kot 350 m² stavbnega zemljišča predlagam, da se dovoli rekonstrukcija ter nadzidava objekta z možnostjo 20% povečanja tlorisne površine objekta.
3. Predlagam, da v kolikor splošni odlok ne bi veljal za vse že legalne objekte na podlagi sanacijskega PUP-a in njihovo rekonstrukcijo in v kolikor nebi bilo ugodeno zgoraj predlagani spremembi 22. člena, pa naj se legaliziranim objektom na podlagi sanacijskega PUP-a, ki imajo manj kot 350 m² stavbnega zemljišča (ob upoštevanju, daje celotna parcela večja od 500 m²) omogoči večji faktor zazidanosti, kot je predviden v 13. členu, in sicer naj se dovoli pozidava 50% stavbišča.

Pripomb ni mogoče upoštevati, ker se s spremembami in dopolnitvami ne sme posegati v sanacijski PUP.

3.37. MERIT INŽENIRING d.o.o. - v stečaju, Stečajni upravitelj Monika Rozman

Zadeva: Pripombe na javno razgrnjeni dokument 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

MERIT INŽENIRING d.o.o. - v stečaju, ki ga po sklepu o začetku stečajnega postopka nad pravno osebo, Opr. št. 2246/2013, z dne 7. januarja 2014, zastopa upravitelj Monika Rozman, lastnik zemljišča parc. št. 1002/34 (pred tem 1002/1), 996/1, 996/2 in 996/4, vse k.o. Portorož, vlaga v času javne razgrnitve, ki poteka od 5. junija 2015 do 5. avgusta 2015, pripombe na posamezne člene osnutka 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 (v nadaljevanju: osnutek odloka) in sicer:

1. Predlagamo, da se dopolni prva točka 9. člena osnutka odloka (Lega objektov) tako, da se za piko doda novo besedilo. **»Navedeni pogoji odmika stavb in dozidav se nanašajo tudi na odmike od javnih cest. Manjši odmik od javnih cest je možen s pisnim soglasjem upravljavca oziroma lastnika ceste.«**
2. Prva točka 10. člena osnutka odloka (Velikost stanovanjskih stavb) se glasi: **»Višinski gabarit stanovanjske stavbe ne sme presegati 7,5 m, merjeno...«**
Predlagamo, da se prva točka 10. člena osnutka odloka dopolni tako, da se glasi: **»Višinski gabarit stanovanjske stavbe ne sme presegati 7,5 m, oz. se prilagodi višini obstoječih objektov, merjeno...«**
3. Tretja točka 10. člena osnutka odloka (Velikost stanovanjskih stavb) se glasi: **»Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400m².«**
Predlagamo, da se tretja točka 10. člena osnutka odloka spremeni tako, da se glasi: **»Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe nad terenom je lahko največ 400m². Izjemoma se lahko bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe nad terenom poveča največ za 10%, v kolikor so izpolnjeni ostali urbanistični pogoji (faktor zazidanosti, višina objekta, odprte bivalne površine, število parkirnih mest, število stanovanjskih enot,...).«**

UTEMELJITEV

Glede na to, da obsega predlagani osnutek PUP devet planskih celot, je zaradi raznolikosti planskih celot potrebno določiti urbanistične pogoje tako, da se lahko vanjo vključijo tudi obstoječi objekti, ki jih je potrebno rekonstruirati in potrebujejo gradbeno dovoljenje, zgrajeni pa so bili v preteklih letih, po takrat veljavnih prostorskih aktih, ali pa v času veljavnega PUP-a. Zato je omejitev višinskega gabarita objektov samo z višino 7,5m, brez dopolnitve, nesprejemljiva, ker slabša pogoje tudi stanovanjskim objektom, ki so se gradili na podlagi sedaj veljavnega prostorskega akta.

Enako utemeljujemo tudi predlog dopolnitve odloka, ki se nanaša na odmike od javnih cest.

S predlaganimi dopolnitvami, ki se nanašajo na povečanje bruto tlorisne površine stanovanjske stavbe, pa se omogoči ureditev-legalizacija objektov, ki bi se sicer, zaradi majhnih odstopanj, morali porušiti.

4. Sedma točka 13. člena osnutka odloka (Faktor zazidanosti), ki se glasi: **»Na parceli, namenjeni gradnji, je potrebno zagotoviti minimalno 40% odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (kot so dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke)«.**

Predlagamo, da se sedma točka 13. člena osnutka odloka spremeni tako, da se glasi: **»Na parceli, namenjeni gradnji, je potrebno zagotoviti nad 20% odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (kot so dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke)«.**

UTEMELJITEV

Predlagani faktor odprtih bivalnih površin, ki naj bi bil minimalno 40%, je za tako veliko območje kot ga določa osnutek odloka nesprejemljiv, ker so se obstoječi objekti gradili na podlagi starejših prostorskih aktov, ki tovrstnih določil niso vsebovali. Zato bi se vsak poseg na obstoječih objektih, ki zahtevajo pridobitev gradbenega dovoljenja in ki ne bi izpolnjeval pogoja minimalno 40% odprtih bivalnih površin, onemogočil, kar pomeni, da bi se za nekatere lahko investicijska namera oddaljila, to pa bi negativno vplivalo na razvoj območja Občine Piran. Zato predlagamo, da se faktor bivalnih površin zniža tako, da ga bo izpolnjevala večina objektov v devetih planskih celotah.

5. Druga točka 14. člena osnutka odloka (Oblikovanje stavb), ki se glasi: »Smer glavnega slemena strehe poteka vzporedno s plastnicami terena«.

Predlagamo, da se druga točka 14. člena osnutka odloka spremeni tako, da se glasi: »**Smer glavnega slemena strehe poteka pri novogradnjah vzporedno s plastnicami terena, potek slemena pri obstoječih objektih ostane nespremenjen.**«

UTEMELJITEV

Obstoječi objekti so se gradili na podlagi starejših prostorskih aktov, ki tovrstnih določil niso vsebovali. Zato je navedeno določilo nesprejemljivo, ker slabša pogoje stanovanjskim objektom, ki so se gradili na podlagi starejših prostorskih aktov in tudi na podlagi veljavnega prostorskega akta, ki ne vsebuje tega določila.

6. Potrebno je uskladiti prvo točko 10. člena odloka (str. 14), kjer je naveden višinski gabarit 7,5m, z obrazložitvi na strani 43 (Velikost stanovanjskih stavb), kjer je navedeno, da »Višinski gabarit stanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m«.

1. Pripomba je že upoštevana v predlaganem besedilu. Skladno z odlokom pa si je investitor dolžan za vse posege v varovalni pas kategoriziranih cest pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.
2. Pripombe ni mogoče upoštevati, ker omogoča arbitrarnost v upravnem postopku. Prav tako 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.
3. Pripomba se upošteva. Predvideno je povečanje maksimalne etažne površine iz 400 m² bruto na 500 m² bruto.
4. Pripombe glede odprtih bivalnih površin ni mogoče upoštevati, ker bi nasprotovala obstoječemu morfološkemu vzorcu.
5. Pripomba je že upoštevana v besedilu, saj se pri obstoječih objektih, ki so zgrajeni na podlagi upravnih dovoljenj, možno ohraniti gabarite in druge arhitekturne značilnosti (legalni objekti).
6. Pripomba se upošteva in se bo obrazložitev uskladila z normativnim delom.

3.38. Matija Zajec

Zadeva: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA RURALNO OBMOČJE PLANSKE CELOTE - Karbonar-Lučan (9)

Spoštovani, v pričujočem dopisu vam bom podal predloge in razmišljanja za možno rešitev moje problematike na področju Karbonar-Lučan (9), vezano na že zgrajeni stanovanjski objekt, ki je bil končan v letu 1981 na parceli 3671/5 k.o. Portorož.

Ugotavljam, da današnje stanje na navedeni parceli ne bi bilo tako kot je, če bi bil v spremembah srednjeročnega in dolgoročnega plana predmetni objekt na zemljišču (3671/1..I.1981) vrisan v grafični del plana, pa po pomoti takratne pristojne občinske službe ni bil vnešen v ustrezne akte. Kmetijska zemljiška skupnost je namreč v svojem soglasju št. 5/55-81 z dne 04.09.1981 zapisala, da se dovoli sprememba namembnosti kmetijskega zemljišča parc. št. 611/1 k.o. Piran II, kot izhaja iz obrazložitve, na njen predlog izločeno iz področja kmetijskih zemljišč, kar pa ni bilo storjeno. Tudi Geodetska uprava obalne skupnosti Koper je izdala odločbo o parcelaciji pod št. 45-40/192-78 z dne 13.08.1981 in vpisala na parceli št. 611/1 k.o. Piran II obstoj hiše in kleti. Na podlagi te odločbe je bilo nato tako stanje vpisano tudi v zemljiško knjigo na podlagi sklepa Temelnjega sodišča Koper

pod št. Dn.št. 801/81 z dne 14.10.1981. To zemljišče je bilo kasneje preparcelirano /št. 3671/1 k.o. Portorož / s tem da je bilo še enkrat preparcelirano in danes nosi št. 3671/5 k.o. Portorož.

Glede na to, da je bila temu zemljišču, ker stoji predmetni objekt, spremenjena namembnost menim, da po svojem prepričanju, upoštevajoč navedena soglasja o izločitvi zemljišča iz področja kmetijskih zemljišč, pridobim neodtujljivo pravico do te namembnosti. Soglasje Kmetijsko zemljiške skupnosti je bilo dano prav zaradi zgrajenega objekta, ki še vedno stoji na tem mestu, zato bi bilo tako stanje že po uradni dolžnosti treba upoštevati pri takratnih planskih aktih.

Če upoštevamo, na zgoraj povedano v obravnavanem primeru ni možno šteti, da objekt leži v kmetijskih površinah, kjer je sedaj naznačen, saj mu je bila namembnost spremenjena že v letu 1981. Ker tega pristojni organi do sedaj niso storili, predlagam, da to storijo sedaj v okviru sedanje razgrnitve ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V OBMOČJU KARBONAR -LUCAN / 9 /.

Naj poudarim, da mi je bila zaradi omenjene napake odvzeta že pridobljena pravica, kar vsekakor ni v skladu z Ustavo RS, prav tako pa ne s 7. Členom Zakona o splošnem upravnem postopku, ki določa, da morajo pri postopanju organi omogočiti strankam, da čim lažje zavarujejo in uveljavijo svoje pravice; pri tem pa morajo skrbeti za to, da stranke ne uveljavljajo svojih pravic v škodo pravic drugih in ne v nasprotju z javno koristjo, določeno z zakonom ali drugimi predpisi. Menim, da prav z navedenim in opisanim varujem pravice, kar pa ne bo v škodo pravic drugih (objekt tam stoji že 34 let, kar kaže da ni v škodo drugih, sicer bi se to že pokazalo), prav tako pa bi zadevni vnos v razgrnjeni dokument - ODLOK, ne bil v nasprotju z javno koristjo, saj je bilo zemljišče že prekvalificirano iz kmetijskega v stavbno na podlagi II.člena takratnega Zakona o kmetijskih zemljiščih (U.L. SRS, št.1/79), ki je veljal v času izdaje prej navedenega soglasja Kmetijske zemljiške skupnosti in ,ki ji je dajal pooblastilo za tako odločitev, kar je bilo že konkludno dejanje, da taka sprememba ni v nasprotju z javno koristjo.

Spoštovani, glede na to ,da je Občina Piran edina /zakonsko / pristojna določati namensko rabo prostora na svojem območju; in ker je obravnavano zemljišče takrat izpadlo iz načrtovanih sprememb planskih aktov predlagam, da se upošteva dokument Kmetijske zemljiške skupnosti Izola- Piran št. 5/55-81 z dne 04.09.1981 v okviru sedaj razgrnjenega ODLOKA o ureditvenih pogojih za območje prostorske celote, Karbonar- Lucan /9/.

Odgovornemu Uradu Občine Piran, Uradu za okolje in prostor, naslavljam vlogo, da v okviru Odloka upošteva zgoraj navedena dejstva in spremeni namensko rabo parcele 3671/5 k.o. Portorož v gradbeno in mi s tem omogoči izvajanje nadaljnjih postopkov.

Priloge:

- posebno soglasje Kmetijske zemljiške Skupnosti Izola-Piran št.5/55-81 z dne 04.09.1981
- historiat - zemljiška knjiga 23.05.2001

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.

3.39. Dr. Srečo Zakrajšek

ZADEVA: PRIPOMBE NA Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih in ureditvenih pogojih za območje Liminjan - Vinjole - Krog 13 v občini Piran - PREDLOG ZA ODSTRANITEV PREDVIDENIH AKUMULACIJ IZ NAČRTA NA LOKACIJI PIRAN-VINJOLE

Spoštovani

Pri pregledu načrtov, ki so v javni razgrnitvi v krajevni skupnosti Portorož v zvezi z Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih in ureditvenih pogojih za območje Liminjan - Vinjole

- Krog 13 v občini Piran, smo ugotovili da so na lokaciji Vinjole še vedno vrisana tri akumulacijska jezera, za katere se je že davno ugotovilo, da pomenijo okoljsko, arhitekturno, gradbeno in finančno norost, saj bi bili potrebni za izdelavo pregrad veliki posegi (približno tako kot je jez na Savi pri hidroelektrarni), ker se dolina proti Luciji odpira, obenem pa na tisti lokaciji ni vode za tako akumulacijo. Dolina je tudi kmetijsko obdelana, poseljena, tako bi načrtovana jezera dolino več ali manj poplavlila in uničila.

Načrt menda izhaja iz časov osamosvojitve, ko sije nek »vizionar« zamislil, da bodo tu naše Plitvice, samo pozabil je, da mi nimamo na vrhu doline reke.

Prosim da zadevo še enkrat pregledate in preučite ter se z državo dogovorite, da odpravite to neumnost iz načrtov, da bo omogočen normalno delo in razvoj doline.

Glede nato, da sedaj poteka razprava in zbiranje pripomb na predlog sprememb na omenjenem območju, bi bil idealen čas, da omenjeno načrtovano neumnost izbrišete iz planov.

Prilagam tudi skice predvidenih akumulacij povzete iz razgrnitve načrta.

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.

3.40. Odbor za stavbna zemljišča (Edvard Rabuza, Violeta Breščak, Boris Gustinčič, Alenka Mehle Bartol)

Zadeva: pobuda za vključitev v PUP, SEČOVLJE 11

Spodaj podpisani lastniki parcel št. 996/1, 996/2, 998/5, 998/3, in 998/4, katere se nahajajo neposredno nad gostiščem Marička, oz. ob parcelah, ki so vključene v OPPN »Marička« podajamo pobudo, da se naše parcele vključijo v PUP Sečovlje 11.

Po sestanku na KS Sečovlje zaradi sprejemanja OPPN »Marička« smo že v mesecu februarju letošnjega leta podali pobudo, da se nas kot mejaše vključi v omenjeni OPPN (priloga 1)

Ker smo bili zavrženi smo zahtevali sestanek z županom, kateri nas je sprejel in nam je pisno zagotovil, da bojo navedene parcele vključene v dopolnjen osnutek OPN Občine Piran (priloga 2)

Zanimivo pa je, da je komisija že v decembru 1994 vključila parcelo 996 v poselitvene površine zaselka Gorgo (priloga 3).

Iz priloge je razvidno, da naj bi bile navedene parcele v območju I.kategorije, kar pa ne bo držalo saj je iz uradnega dokumenta št. 5/87 razvidno, da so zemljišča IV.kategorije (priloga 4)

Navedeno pa dokazuje tudi obvestilo Območne geodetske uprave iz leta 2007 (priloga 5)

Že cca 35 let si na miren način in pošteno prizadevamo urediti dokumentacijo, da bi končno lahko pristopili k realizaciji svojih planov živeti na svoji zemlji.

Zato odbor pozivamo, da sprejme naše pobude za reševanje naše situacije (priloga 1)

PRIOLOGE: 5 DOKUMENTOV

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.

4. Pisne pripombe v knjigi pripomb v prostorih KS Sečovelje

4.1 Silvana Pucer:

Zadeva: Razgrnitev PUP-ov

Pred kratkim sem si ogledala razgrnitev PUP-ov za KS Sečovelje. Kot solastnik stanovanjske hiše na parceli 5540/1 pod vložno št. 1631 k.o. Sečovelje, katera se nahaja v bližini letališča me zanima kaj pomeni, da je naša parcela označena kot da spada k letališču.

Zanima me kdaj bomo lastniki kaj o tem obveščeni? Ali se bo letališče tudi resnično širilo? Zanima nas tudi glede kanalizacije? Ali bo na ta konec speljana, ali moramo vgraditi malo čistilno napravo? Ali se bo naša hiša rušila in kaj naj sploh naredimo?

Ker se poraja veliko vprašanj vas prav lepo prosim, če nas obvestite, da vemo, kaj naj sploh naredimo.

Omenjena parcela po namenski rabi, ki je določena v Planu Občine Piran in je enaka kot območje letališča v neposredni bližini, spada pod proizvodne, servisne, prometne in komunalne dejavnosti. Vrste namenske rabe s predmetnim postopkom ni mogoče spreminjati. Za območje letališča je v pripravi tudi državni prostorski akt, glede katerega nimamo informacij o poteku izdelave.

Pripombe so oblikovane kot vprašanja in se po vsebini niti ne nanašajo na sam odlok. Predmet odloka namreč ni širitev letališča, gradnja kanalizacije in čistilne naprave, ter rušitev objektov. Za to so predvideni drugi upravni postopki. Stranki se predlaga, da se glede teh konkretnih vprašanj obrne na posamezne za to pristojne urade na Občini Piran.

5. Pripombe na javni obravnavi dne 22.6.2015 v dvorani Avditorija Portorož

Zlatko BOČKOR: Hotel Palace je prodal Moldaviji bivše Cvetje. In zdaj nas naganjajo ven. Mi plačujemo najemnino Moldaviji a piranski občini moramo plačevati zemljišče. Ne vemo pa kaj se grejo. V časopisu in povsod piše, da bodo hoteli, stanovanjski objekti, mi pa o tem nismo seznanjeni. Mi kot stanovalci, že 20, 30 in več let, nismo o tem nič seznanjeni. Mi smo dobili pred dvema, trema letoma dobili samo sporočilo, da se moramo izseliti. Mi najemnino plačujemo Moldaviji a zemljišče plačujemo piranski občini. Jaz ne vem kje je tukaj logika. Če mi plačujemo Moldaviji najemnino, bi morala ona plačevati tudi zemljišče. Je tako? In zdaj ne vemo h komu se obrniti. Bili smo na občini, bili smo povsod, nobeden ne da konkretnega odgovora. Hvala, ker ste me poslušali.

Samo še ena stvar – to je stanovanjska hiša, kjer je not 4 – 5 strank. Svoj čas je bil to samostan. S tem ste seznanjeni.

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Kot razumem gospod prebivate v objektu bivše vrtnarije, kot mu pravimo, v centru Portoroža v območju Med vrtovi. Tam se je resnično sprejel sklep o začetku postopka za OPPN, vendar ravno zaradi tega, ker smo zaznali veliko problematiko glede obstoječih stanovalcev v objektu, pričakujemo od lastnikov, od načrtovalcev in sploh od vseh, da bodo to upoštevali in da bodo omogočili, da vam ponudijo bodisi nadomestna stanovanja na isti lokaciji, bodisi, da to uredite na drug način ali pa možnost izdelave prostorskega akta, ki bo ta objekt pustil tako kot je. Zato je pa predvideno fazno. Hvala.

Prinčič Marko: Jaz sem opazil, da za ta detajl za ta dva metra podpornih zidov na Šentjanah praktično ni izpod meter in pol podpornih zidov, ker je pač konfiguracija terena taka in me moti, da je zid trenutno celo le 1.6 metra in zaradi tega bo ena črna gradnja legalizirana meni v škodo in bo moja parcela manj vredna zaradi tega, ker ne bom imel več dostopa. To se mi zdi malo hecno, ker če so stari zidovi lahko bili tri metre, ne vem zakaj ne bi novi mogli biti tudi tri metre. Ker s tem zamikom, če je terasa ozka dva metra in zid visok tri metre, vsak zamik je pol metra, dejansko zgubimo toliko uporabne površine zaradi tega. Meni je bilo razloženo, da je tukaj zaradi železobetonskih zidov estetsko lahko ostane isto trimetrski zid pa se ga samo obleče v kamen, da bo isto kot je bilo včasih. Ne vem zakaj se dela tukaj višino.

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Podporni zidovi so v predlogu lahko visoki vsaj dva metra, lahko pa so tudi višji, če gre za zamik, vendar glede na vašo pripombo, moram reči da smo tudi o tem že razmišljali, da so situacije, ko ni smiselno. Ko konfiguracija terena nalaga, da tudi to ni smiselno, kar smo v odloku o pomožnih objektih na kmetijskih zemljiščih tudi že korigirali za določene situacije. Tako, da bomo preučili vašo pripombo, vaš predlog in potem skušali to določilo tako posplošiti, da bo resnično uporabno v primerih, kot je vaš in da se ga ne bo dalo zlorabljati. Hvala.

Dušan Puh ml.: Jaz sem si ogledal razstavljenе mape in se sprašujem: pred Piranom so kar lepe površine zarisane v morje. Pred leti ko smo pripravljali OPPN Dom vodnih športov ni bilo mogoče posegati ali pa karkoli planirati v morju, ker sicer bi že takrat... torej zanima me, ali je zdaj stvar spremenjena in ali je možno tudi načrtovati kaj dejavnosti oziroma izboljšav izgradenj v morje, ker tam pred Piratom oz. pred Domom vodnih športov je sicer narisano da je plaža, čeprav so že zdaj koridorji, ker so tam maritimne dejavnosti, za katere zakon zahteva neke koridorje. Torej – to je eno vprašanje kar se morja tiče, drugo vprašanje sem pa gledal tukaj v Luciji, kjer pričakujemo da bo prej ali slej tunel in hitra cesta prišla tudi skozi našo vas, pa ni. Na eni sicer se da slutiti, da je neka hitra cesta, ena zvezdica je nekje, ampak omenjeno ni pa nič. Ali pa če se bo karkoli tam zgodilo, bo precej poseglo v vse te mape, čeprav ne vem ali samo v krajevni skupnosti Portorož ni vseh map ampak samo ta del od pol Lucije proti Piranu, do Sečovelj pa ni kaj videt. Torej, kako je s tem. To sta dve vprašanji, hvala.

Matjaž Andrejašič, EPIK: Hvala lepa tudi v mojem imenu. Lep pozdrav, Matjaž Andrejašič iz podjetja Epik. Torej obe vaši vprašanji so povezani predvsem z zakonodajo, namreč vode na morju in pa tudi druge, spadajo v državno pristojnost zaradi tega je potem planiranje na površini, kjer je morje, potrebno z državnim prostorskim načrtom. Verjetno zvezdico, ki ste jo videli, bi moral pogledati, ker je mogoče še iz starih aktov, ki so to predvideli tudi že v planih, da bi tam šla cesta. Sicer pa se tudi zdaj objekti, kakor so hitre ceste, avtoceste, objekti državnega pomena in jih je treba v skladu z obstoječo zakonodajo pregledat preko državnega prostorskega načrta. Tako da v primeru, če bo prišla cesta do tam, bo morala najprej država začeti sklep, ravno tako z razgrnitvijo podlog, začeti z razglasitvijo zemljišč, tako da skratka nikakor to ne bo šlo mimo vas, da ne bi vedeli, da se tam kakršnakoli cesta pripravlja. Občina pa tudi zdaj po obstoječi sistemski ureditvi na državnem nivoju nima pristojnosti, da bi sprejela akte po katerih bi država potem gradila cesto, tako da po mojem mnenju za enkrat ni še skrbi.

Rok Sede: Mene nekaj zanima. Kdaj boste to cesto od Barbare pa gor do paraplegikov zrihtali? Vsi tujci pa domačini pridejo, ko naštimajo tisto za pot, jih usmerja po stari cesti. In tam kar naprej, ker je vse zgrbinčeno, vsak avto useka po tistih kamnih. Ena dva sta že avto razbila. In meni se zdi res čudno, da se ne da popraviti tistih par kubikov betona, samo zasut dol. Pojdite pogledat pa boste videli – to je sramota za druge tudi. Pa še nekaj bi povedal – kdaj boste tam gori kanalizacijo zrihtali? Mi smo prispevke plačali, kanalizacije pa ni.

Franko Fičur, predsednik KS Lucija: Ne vem, če bom lahko jaz odgovoril. To je bolj stvar proračuna, ne prostorskega ureditvenega načrta. Mogoče imaš kaj za dodati?

Matjaž Andrejašič, EPIK: gospod hvala za pripombo. Kar lahko povem je samo to, da ta prostorski akt bo omogočil tudi občini ali pa krajevni skupnosti, odvisno seveda za čigava zemljišča gre in ali je cesta kategorizirana, da v skladu z ostalimi predpisi, to žal niso ti, katere danes obravnavamo, hitreje izvede določene projekte, ker smo omogočili kar se tiče gradbeno inženirskih objektov eno posebno posplošitev, da se lahko seveda take stvari izvajajo, spet pod pogojem, da gre za določene infrastrukturne objekte, ki bi presegali kvote po katerih bi potem zapadlo da to pod presojo vpliva na okolje in treba potem izvajati še posebno študijo z vidika varstva okolja, tako da v tistem prvem delu, kdaj pa bodo pa na žalost tej prostorski akti vam dosti ne bomo mogli povedat. Mi je prav žal. Hvala.

Ivan Žigon: jaz bi imel dve vprašanji. Prvo je povezano z namensko rabo prostora, ki imamo zdaj karto pred sabo. Tukaj je v območju križišča Valeta, na površini, kjer je zdaj kar lepo urejen park, je označeno s črko C površina, kar naj bi pomenilo, da je to turizem oskrbne in storitvene dejavnosti. In ne vem kakšna je vsebina tega predloga. Drugo vprašanje pa bi bilo, kako se ti dokumenti, ki so zdaj tukaj v razgrnitvi usklajujejo z državnimi prostorskimi načrti, ki so v pripravi in ki tangirajo občino Piran.

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Preden odgovorim, bi vas samo še prosila - kolega Špacapan je dal listo prisotnosti, prosimo če se podpišete, ker smo na začetku pozabili prosit za to. Prostorski akt, ki ga danes obravnavamo ne spreminja namenske rabe in tudi ni spremenil te namenske rabe na katero ste opozorili. Ta namenska raba je bila spremenjena z zadnjimi spremembami plana, ko je bilo to še mogoče, ko je prišlo do nekaj sprememb v občini, mislim da je bilo to v času prejšnjega ali predprejšnjega mandata in je bila ta namenska raba spremenjena za potrebe gradnje parkirne hiše Valeta, ki naj bi rešila tudi vprašanje parkiranja v Portorožu. To je tukaj ta C, ki se pojavlja. Manjši delček je ostal zelen. Kar se pa tiče državnih prostorskih načrtov bo odgovoril Matjaž.

Matjaž Andrejašič, EPIK: To drugo vprašanje je relativno enostavno, torej občina kot prvo je poslala vsem nosilcem urejanja prostora tudi na državnem nivoju prošnje za smernice, kjer so seveda na take stvari opozorili in navedli v kolikor pride do nekih ukrepov s strani države, v nasprotnem primeru pa že sistemska zakonodaja, zlasti zakon o prostorskem načrtovanju, pa zakon, ki ureja posege v prostor s strani države določa da so DPN dejansko hierarhično višji akti. In tudi če občina nič ne naredi in država z vladno uredbo sprejme ustrezen državni prostorski načrt, povozi veljavnost tistega akta, ki je veljal na tistem območju.

Ivan Žigon: se opravičujem ampak povezano s tistim mojim prvim vprašanjem – potemtakem bi morali to oznako C popraviti, ker v legendi, ki je priložena kartam so površine za parkiranje in garažne hiše označene s črko P in tudi z drugačno barvo.

Martin Rabuza: Dober dan vsem prisotnim. Za Sečovelje – pod našo parcelo hočejo narediti, kot sem seznanjen, 8 stanovanjskih hiš. Nad našimi parcelami je gospod novinar Boris Šuligoj. Mi vmes ne moremo nič. Vsa ta leta nam govorijo, obljublajo, počakajte, počakajte, počakajte, ali pa se ne da. Jaz imam tukaj iz leta 94, da se naše planske celote ureja z zakonom PUP, to je iz leta 94. Iz leta 95 bom prebral, da boste videli kaj je Občina napisala: »Komisija, ki je v decembru leta 94 obravnavala pobude za spremembo planskih aktov je vaš predlog sprejela v delovnem osnutku, smo vašo pobudo upoštevali tako, da smo parcelo 996 k.o. Sečovelje, ko je bila še skupna (zdaj je razdeljena), vključili v poselitvene površine zaselka Gorgo. Torej kaj to pomeni? Da bi to moralo biti že zdavnaj stavbno. Drugič, ne izgovarjajte se, da to je na ministrstvu, da o tem ministrstvo odloča, kje bo, ampak določa občina. Bom tudi citiral. Dobil sem odgovor iz Ministrstva za okolje in prostor Republike Slovenije – Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, iz Ljubljane: » Občine so pri prostorskem načrtovanju in določanju namenske rabe prostora ter spreminjanju mej med zazidljivimi in nezazidljivimi območji v prostorskih aktih praviloma samostojne, pri tem pa morajo upoštevati veljavne predpise ter določene režime oziroma pravila, ki jih na podlagi zakona o prostorskem načrtovanju ter drugih sektorskih predpisov v postopku prostorskega načrtovanja narekujejo posamezni nosilci prostora. Torej samo na kratko – ministrstvo je dalo jasno nam na znanje, da vse poti vodijo na občino. Torej, vprašanje, kako boste vi cesto pod nami, ki posega v del ceste, ki ni javno dobro, ampak bo dovoz do privat parcel, je torej zasebno dobro, boste posegli, kar je razvidno (lahko pokažem), potem bom pokazal krajanom, posegali v privat, pot. Kako boste to uredili, ker vam lastnica lokala Marička ni dala soglasja, za narediti dovoz, kako si potem predstavljate, da boste dobili od nas soglasje glede na to, da nas izigravate že toliko let.

Franko Fičur, predsednik KS Lucija: Imate še kakšen konkreten predlog?

Martin Rabuza: To je to.

Franko Fičur, predsednik KS Lucija: hvala lepa. Ste bil posnet. Tukaj ugotavljam, da je zadeva, ki sodi v obravnavo na upravnem organu. Konkretna pripomba na ta prostorski ureditveni pogoj pa ni tako jasna, tako da...

Matjaž Andrejašič, EPIK: hvala lepa za pripombo in tudi vsa ostala vprašanja. Zdaj, jaz bi se tukaj omejil na tisti del, katerega ste tudi navedli, s strani ministrstva, kjer ste dobili pojasnilo. Tisto kar je navedlo ministrstvo popolnoma drži, to pomeni da ne more občina sama po svoji prosti presoji spreminjati namenske rabe zemljišč, ker je potrebno dobiti tudi od nosilcev urejanja prostora soglasje, kar je pa v praksi velika problematika pri kmetijskih zemljiščih. Seveda, če so vam leta 94, že ugotovili, neka komisija, da bi to spadalo v stavbno zemljišče, jaz upam da se bo pri sprejemu OPN, ko se bo delalo strateški del, brez da bi se ukvarjal konkretno z vašo zadevo, upamo da bo zadeva sicer uspela. Glede cest pa vam lahko samo toliko povem, seveda če je zasebna, vam v takšnem primeru ne morejo posegati notri in ta prostorski akt vam garantiram, ne bo posegel v vaše pravice, da bi kdo cesto poslabšal.

Martin Rabuza: Samo malo. Tukaj imam jaz črno na belem, podpisan je še takratni vodja. Zakaj pa parcel od nas štirih (Gustinčič Boris je odsoten, ker je v bolnici, tako kot Jože Bartol), to smo štirje mejaši dejansko. Tukaj piše lepo: » Ob ponovni določitvi območij naselij naj izdelovalec plana preuči možnost vključitve parcele«, konkretno mojih dveh, »k.o. Sečovelje, v območje naselja ali zaselka. Zavod meni, da je vsa območja naselij in zaselkov potrebno ponovno pregledati, uskladiti s planskimi celotami v kolikor se pokaže za smiselno te tudi korigirati,« tega pa vi niste naredili. Niste šli ne pogledati, ne korigirat. Kaj bo - zgoraj bo Šuligoj, pod nami bo naselje in kaj bomo mi vmes? Imeli kamp šotorov? Kako si vi to predstavljate? No, odgovorite, kako si vi to predstavljate? Od leta 81 same obljube. Je pa na Občini Piran, če ne veste, danes mi Jože Bartol potrdil in Boris Gustinčič tudi, dogovor med nami in Občino, v arhivu je bil ta list, da čim bosta kanalizacija in odvodnjavanje narejena, je še gospod Mali podpisan, da bomo lahko gradili. Tako, da prosim, ne se sprenevedati in trdit, da ministrstvo, ker ministrstvo nima nič pri tem, žal.

Franko Fičur, predsednik KS Lucija: Hvala lepa. Ste bil jasen, vse je zapisano, tako da prosim, gremo naprej.

Aleksander Rot: Sem arhitekt in že več let skrbim za en pameten razvoj za ta kraj in tukaj smo danes slišali orodje za oblikovanje našega kraja, ki je zelo dragocen, ker mislim da v Sloveniji ni takšne možnosti turizma razvit na podoben način in tukaj moramo biti zelo previdni, kako gremo naprej. Tukaj smo slišali vse te zakone, samo mene prej zanima kakšne vizije imate vi za ta kraj. Kako bomo mi gospodarili z gozdovi in kmečkimi zemljišči, kam se bo Portorož vse širil, kje bomo imeli v centru peš cono. Se prilagodili kot drugod v Evropi. Kje bomo ustvarjali kolesarske poti skozi gozd. Kaj bomo naredili z kanali? Bomo to enkrat počistili. 50 let ta kanal ni bil počiščen. Bomo to mogoče povezali z letališčem. Ali bodo morda enkrat vozili taxi čolne iz letališča do Bernardina? Jaz bi rad prej slišal vaše vizije, potem bi pa šli na zakone. Bojim se, da bomo tukaj ukleščeni in se potem ne bo speljalo nekaj lepega za ta kraj. V bistvu je tukaj važno, da vidimo celotni razvoj od Sečovelj do Fiese. Tukaj se ne moremo igrati. Imamo velik potencial. Tudi narava ponuja svoje bogastvo. Ni potrebno, da so samo pet zvezdni hoteli, tudi gozd je dragocen, saj je rasel 50 let. Samo tukaj je potrebno malenkost oblikovat. In kaj vi mislite za ta svet, vsepovsod se govori, tudi Evropska unija govori, da se bo Svet segrel za dve stopinji, kar pomeni za nas, da bomo kmalu videli temperature nad 35 stopinj do 40. Kar zdaj vidimo ni končno stanje, tukaj imamo za enkrat hladno vreme. Vsak čuti, da se vreme spreminja, na koncu bo samo še toplo. Tako da tudi mi še danes pustimo tudi potoček Fazan, da teče v morje. Naši kmeti še vedno nimajo namakalnih sistemov. V Italiji, naši sosedje so tukaj zelo napredovali in kaj tukaj dela občina? Kako gleda občina na to? Hvala lepa.

Franko Fičur, predsednik KS Lucija: Danes obravnavamo spremembe prostorskih ureditvenih pogojev. O tem, kar ste vi zdaj govoril, pogrešamo tudi v naši krajevni skupnosti Lucija, ampak potem govorimo o celovitem prostorskem načrtu, ki če se ne motim, je na Republiki in so že izdane določene smernice. Verjetno ga bomo obravnavali v kratkem.

Matjaž Andrejašič, EPIK: Hvala. Jaz bi samo dopolnil, da je dejansko potrebno sprejeti še OPN, predhodno pa strateški del, ravno z vsemi temi vprašanji, ki ste jih vi navedli. Dodam samo to, da na sistemski ravni je zakon za pripravo OPN-ja precej problematičen in kolikor sem dobil neke neuradne informacije, naj bi država spet ponovno izvajala neko reformo, kjer bo omogočila, da se take stvari premaknejo. Zdaj pa – kar se tiče tega orodja, kot ste ga poimenovali, in to je dobra prispodoba, želimo predvsem ljudem, krajanom pa tudi mogoče drugim, ki imajo tukaj lastniške parcele, zlasti zazidljive, seveda tudi druga območja, opremiti z določenimi stvarmi, katera bodo omogočena že po sedaj veljavnih planih, kjer so zazidljive parcele, da se karkoli, nekaj naredi. Da se ustvari nek red, tudi glede izkušnje iz preteklosti, odločb Upravne enote, Ministrstev in sodišč, da bi se vse poenotilo in dalo nekako bolj jasna pravila. Torej govorimo o nekem takem aktu, ki bo pripeljal do spremembe, ker so v zadnjih 10, 15ih letih bili narejeni izostanki. Zdaj kar se pa tiče strokovnih arhitekturnih rešitev, bi mogoče Manco zaprosil za kratek komentar.

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Hvala, težko bi še dopolnila. Povem naj, da si mi vsi želimo tak strateški načrt, mogoče mi še najbolj, čeprav ni videti tako. Zavedamo se potrebe, zavedamo se da je prav načrtovati usklajeno. Vemo pa tudi da, je bilo potrebno izdelati, posodobiti PUPe, ravno zaradi tega, da omogočimo ljudem graditi svoje stanovanjske hiše zlasti na teh parcelah, kjer to lahko že danes naredijo.

Franč Krajnc: lepo pozdravljeni, Krajnc, sicer iz Lucije, zelo blizu letališča Portorož. Malce bom samo povprašal, glede letališča Portorož, ker sem včasih v položaju, ko nas ljudje novinarje pokličejo, pa ne vemo kaj odgovoriti. Glejte, če lahko, morda zunaj teka konteksta pa vendarle rekli so, da je občina 90 odstotna lastnica zemljišča na letališču, kjer je letališka steza in da tam tudi že deset let prosijo za vse, bi lahko podaljšali to nesrečno stezo za 220m. Pa me zanima, kaj lahko občina Piran kot lastnica zemljišča, ker vem da gre za državni prostorski načrt, naredi, da bi končno rešili to vprašanje podaljšane steze letališča Portorož.

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Seveda smo s PUPi poskusili rešiti vprašanje letališča, kolikor smo sploh lahko. Bili smo v sodelovanju s projektanti, ki so pomagali reševati letališče, projektanti, ki so pomagali pripravljati osnutek tistega prejšnjega osnutka državnega lokacijskega načrta za letališče. Rekla bom, naredili smo to kar smo lahko in je tudi izpeljano brez tega, da bi morali izvajati celovito presojo vpliva na okolje. V PUPu za letališče smo predvideli in upamo, da bo to tudi utrjeno skozi nadaljnje postopke. Dozidavo, nadzidavo in rekonstrukcijo hangarjev in izgradnjo nadstreškov, ki jih letališče potrebuje. Tako da je bil to naš prispevek v okviru mogočega. Podaljšanje letališke steze pa je bilo povsem izven pristojnosti tega prostorskega akta. Smo pa v zadovoljstvo letališča uspeli vsaj to.

Martin Rabuza: zanima me, zakaj ste naše parcele, ki se urejajo z PUPom izpustili ven? Ker po PUPu pridemo mi not v OPPN Marička. Prosim za odgovor.

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Bom poiskala še enkrat tisto prejšnjo karto, da bo odgovor res jasen. Podlaga te karte je sedanja namenska raba občinskega prostorskega plana. Tukaj vidimo območje s temnejšo oranžno barvo, ki je označeno s C, območje svetlejše rumene barve, ki je označeno z S in pa belo območje s črtami – to so kmetijska zemljišča in vaše parcele so tukaj, v območju kmetijskih zemljišč. Vse skupaj se ureja s PUPom, vendar PUP lahko določi posege samo glede na obstoječo namensko rabo, ki je ne more spreminjati. Zato določa da v območju S in območju C, se lahko gradijo določene vrste objektov, ki smo jih prej našteali, v območju kmetijskih zemljišč pa je mogoče graditi samo objekte, ki so dovoljeni, da jih je mogoče graditi na kmetijskih zemljiščih in smo jih tudi prej našteali. OPPN Marička sicer ni predmet današnje obravnave, je občinski podroben prostorski načrt, ki zelo točno določa izgradnjo sedmih stanovanjskih hiš in spremljajoče infrastrukture, vendar spet ponovno samo na območju označenim s C, ki je stavbno že gotovo 15 let. Preden je obstajal prvi plan, je bilo že stavbno. V območje OPPN-jev ni mogoče vključiti kmetijskih zemljišč. V PUP so vključeni, vendar na kmetijskih zemljiščih je mogoče graditi samo objekte za kmetijske namene. Upam, da sem bila jasna.

Martin Rabuza: dejstvo je, da pod nami gradil noben ne bo in soglasja mi ne damo. To da je enkrat jasno, ker dokler boste nas ignorirali in sovražno proti nam nastopali... pogledajte, dokler se borimo za to. Bom samo nekaj povedal: se vnuk od pokojnega Brešak Jankota, ki je imel servis motorjev v Parecagu – če ga je kdo mogoče poznal. Hočem samo to povedati, da vi gor ne boste gradili čisto nič, ker mi soglasij ne damo dokler se nas ne korektno in pošteno obravnava, ker vsa ta leta poslušat samo se ne da, se ne da, se ne da in potem pridete ven iz leta 97, z neko kvazi komisijo kmetijcev, enostransko sporno in s procesnimi napakami, ki bo zdaj padlo na ustavnem sodišču. Pomislite malo kakšno škodo ste nam povzročili. Ne samo moralno, tudi finančno.

Franko Fičur, predsednik KS Lucija: Gospod Martin, vi ste bil zelo jasen. Prosim, da pustite še ostalim, da povejo svoje. Vi ste že trikrat govoril. Odgovor ste dobil. Vi ste jasno povedal kaj vi želite in kaj predlagate in jaz mislim, da smo se tukaj razumeli in če nimate drugih pripomb potem bi prosil, da ostali še kaj poveste.

Marko Prinčič: Jaz imam šest odločb iz občine in upravne enote, da imam nepozidano gradbeno parcelo v Portorožu od leta 1959 do 2003. Na vaših kartah je kmetijska oziroma, ko vas vprašam je vedno kmetijska kategorija prvo območje - je zaščiten. Vsakič ko vprašam za kakšno dovoljenje, je vedno negativno, vsakič drugačno opravičilo. Enkrat je bilo celo varovano območje piranskega polotoka – na Šentjanah govorimo. Kar se mi zdi malo absurdno, ker si potem na Belem križu štiri etažne večstanovanjske hiše gradijo neki Rusi. Oni lahko delajo na piranskem polotoku, jaz ki sem že v »kampanji« notri, tam pa ne. Ne vem zakaj. Jaz posedujem 6 odločb in ne smem zidati. Vso infrastrukturo imam celo, vsa voda, vsa električna gre skozi mojo parcelo za Piran in ne morem dobiti vodovodnega priključka. Se mi zdi, da smo obravnavani malo kastno v tej občini, kot je Martin prej govoril. Eni lahko delajo kar hočejo. Je en estonec gor na Šentjanah naredil hišo, za katero si upam trditi, da je bistveno večja od 400m², kar je dovoljeno kot nadomestna gradnja na podlagi stare istrske hiše, ne vem, gabarita v dveh etažah, 70m² skupaj. Je bistveno večja od 400m², ni v istrskem stilu kot je bila do zdaj in je lahko in tudi bo legalno naredil hišo, jaz kot domačin od leta 1700 in drobiž v Portorožu pa ne smem narediti nič, kljub vsem pogojem na papirju, ki jih imam. Bi prosil tudi en odgovor.

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Jaz želim povedati, da ravno takim situacijam se želimo izogniti. Nova generacija prostorskih aktov bo namenjena temu, da tisti trenutek, ko bo nekdo pogledal plan in ko bo nekdo pogledal PUP bo točno vedel ali na svoji parceli lahko gradim in kako velik objekt lahko zgradim, če bom gradil. Sedanji prostorski akti, ravno zato jih spreminjamo, ker tega niso omogočali. Gospod vašega primera točno ne poznam, kot poznam od gospoda Rabuze. Ne vem točno katera je vaša parcela, da bi vam lahko bolj točno odgovorila. Naj samo povem, da na Uradu za Okolje in prostor.

Marko Prinčič: jaz sem vas zaprosil leta 2011 (gospo Kučinić). Gospa Kučinić me je poslala do vas, bil sem pri gospodu županu, odgovor naj bi dobil v roku enega meseca in še vedno nisem dobil odgovora. Tako da, če bi nekdo prijel papir v roke bi lahko dobil odgovor, ampak ga nisem dobil in to je žalost. So že 4 leta mimo.

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Gotovo, ampak naj samo povem, da želimo narediti prostorske akte, ki bodo enaki za vse. Ni naš namen obravnavati nekoga kako drugega drugače. Mi skušamo napisati prostorski akt, ki bo posplošen in bo vsem ponudil enake pogoje. Na neki osnovi pravičnosti za vse. To si želimo. Koliko smo pa pri tem uspešni, bo pa povedal čas.

Veronika Fuks: Imam eno lažje vprašanje. Vprašala bi vas – imam zemljišče v najemu že enih 15, 20 let. Ker takrat ko sem ga najela, sem prosila če moram vzeti celo parcelo ali mi lahko dajo samo en konček, ki je obdelovalna površina. Sem dobila odgovor, da je nemogoče, da parcele ne delijo. Sem se strinjala s tem, ker čeprav sem očistila parcelo, kjer je bilo drevje, bambus, skratka v svoje stroške za leto, dve, je bambus nazaj zrastel. In potem pa sem videla, da je sosed dobil parcelo od moje parcele, da si je lahko naredil parkirni prostor, celo zabetoniral. Mislim, da to ni pravično. Hvala.

Matjaž Andrejašič, EPIK: Hvala lepa. Sicer zdaj konkretno s tem prostorskim aktom to ne posega. Mogoče čisto kratko, tako: da se dobiti v najem posamezni del, to ni omejeno. Kar se pa tiče posameznih posegov, ki se izvajajo na prostor, to pa je pristojna inšpekcija. Tako, da ne moremo to obravnavati v okviru prostorskih aktov. Ti prostorski akti ne vplivajo.

Metka Bratož: Mene zanima, če boste s tem prostorskim PUPom dosegli, da bodo v Portorožu vile, ne pa tej 4 nadstropni bloki in to na 6metrov. Recimo, konkretno pri nas, zraven nas so kupili Rusi 600m2 in na teh 600m2 imajo 400m2 bajto. Ni še zgrajeno, ampak bodo stanovanja notri. Da so vas pretentali, da so dobili gradbeno dovoljenje, so naredili dvizno garažo. In okrog imajo samo 200m2 zelene površine. Jaz ne vem kako recimo tudi vi, ki ste tam na Občini, kako daste sploh dovoljenje. Ker vsak izmed vas ima hišo in vsak si želi imeti ogromno zelenja, ogromno površin. Ne pa 200m2, ki ni nič. S tem pa da bo še zid. In mi imamo zdaj recimo 24h sonca na dan, ponoči ne. Zdaj bomo pa imeli 2h in je bil odgovor, da je to po vseh standardih, ali kaj jaz vem kaj, da je to zadovoljivo, zdaj ga pa imamo recimo 20h in prosimo, pridite pogledat kakšna je situacija in nobeden ne pride. Je pa fino, se proda 600m2, mal nižje se tudi nekaj gradi, pa tudi stojijo gradnja pa nič narejeno. To je vse sam zato, da se proda. In meni se zdi, da je Portorož bil lep 50 let nazaj, mi smo že 55 let tukaj, bile so lepe vile. Malo za zamisliti se je. Hvala lepa.

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Nam tudi to ni všeč, zato smo v prostorskem aktu skušali v celi občini, govorim strokovno stališče, je bilo, da nobena hiša ne bi smela biti višja od šestih metrov do kote venca. Predlagali smo morda tudi nekoliko bolj stroga izhodišča; ne samo da je 40% parcele odprtih bivalnih površin in da je to zelo jasno določilo, ki ga je potrebno upoštevati. Naj povem, da Občina teh dovoljenj ne daje. Občina piše prostorske akte in na podlagi prostorskega akta je upravna enota, torej državni organ tisti, ki izda gradbeno dovoljenje ali pa ga ne izda, tega ne smemo mešati. Občina ima pravico izdelave prostorskih aktov na svojem območju, Upravna enota, torej državni organ, je pa tisti, ki izdaja gradbena dovoljenja, na podlagi teh aktov. Gospa je predlagala naj se uskladimo. Mi se skušamo uskladiti, ampak nekako logično v pravni državi bi bilo, da Občina izdela prostorski akt, da ga potem upravna enota spoštuje in verjamem, da bodo to veliko, veliko lažje počeli sedaj, ko bodo ti prostorski akti zelo nedvoumno in enoznačno napisani.

Irena Dolinšek: Fizinčani, to je najstarejše mlado naselje v Portorožu, prvo novo naselje v Portorožu, že vrsto let dajemo pobude, da bi se uredilo področje izza bencinske črpalke. Mi vemo, da pred leti je tam bilo tudi arheološko izkopavanje, tako kot recimo v Simonovem zalivu, ko so odkrili ostanke vile, tudi tukaj so bile najdbe, ki so bile hitro zasute. Vemo, da tudi tam v morje segajo spet arheološke najdbe iz rimskih časov in naša pobuda je bila že vrsto let in hodili smo od županje do županov s pobudo, da bi se tam uredilo na parceli, ki je zdaj od Agrarie pa se da zamenjat z občino, ker bi oni to želeli, da bi se uredilo en arheološki park, oziroma nek park, kjer bi se te izkopanine tudi odprle. Tam imamo spredaj tudi Monfort, kjer se že tako govori, da bomo imeli kulturno ponudbo, muzej in tako dalje, skratka en kulturni del Portoroža z zgodovino. Na vse naše pobude, jaz mislim da imam dva fascikla doma, pa tudi verjetno vsi moji sosede imajo, smo bili vsi ljubeznivo sprejeti od vseh županj in županov in nič se ni zgodilo. Jaz vem, da mogoče to ni današnja debata, ampak ko se tako lepo pogovarjamo, kaj vse paše in kaj vse je treba opredeliti, da se Portorož nameni turizmu oz. kulturi, mislim da bi se lahko tudi za Fizine zelo na glas razmišljalo, kaj se bo zgodilo. Istočasno se pa podere ob cesti stara zgradba, ki je bila res dotrajana. Se zgradi en ogromen kolos in jaz sem rekla: »O fino! Garažna hiša za Monfort so sezidali!«. Ne, je privatna hiša. Pojdite pogledat kakšno škarpo ima, betonsko tik ob cesti. In ko smo preko Facebooka, preko omrežij spraševali kdo je to, kaj je to? Pusti stat, to tebe ne zanima. Tak odnos do občanov, mislim da kaže na ignoranco Upravnih služb ali Občine ali nekoga, ki izdaja dovoljenja, da se to pri nas dogaja. Hvala lepa. Ne rabim odgovora, ker ga vem.

Denis Fakin: predsednik krajevne skupnosti Sečovelje pa med drugim sem tudi občinski svetnik in upam, da bomo v tem mandatu ta OPN tudi obravnavali. Letališče in soline. Zdaj, jaz upam da ima tudi Občina jasne pojme kaj hoče imeti. Hoče spodbujati turizem, soline, terme – imamo prečudovite terme, ki so solinske, za moje pojme neizkoriščene, niti ne morejo biti izkoriščene ker promoviramo to po celem svetu kot nek miren kotiček, kot neka čudovita oaza miru in narave, sočutja, ptic in vsega živega a non stop nad glavo letijo letala. Če bi to bila letala v kalibru recimo 20, 30 mest, kar je med ostalim bilo poskušeno že nešteto krat, vzpostaviti neko linijo, pa Beograd ni šel pa Milano ni šel pa Napoli ni šel Siracusa ni šla. En kup stvari ne bo šlo. En kup testov bo narejenih pa ne bo šlo. Kar se tiče tega prostorskega načrta, državnega, za letališče za katerega bo država dala 1.400.000 € po zadnjih informacijah, ki jih imam. Naj vas spomnim, da je država dala že 800.000€ lani ali predlani ali par let nazaj, za neko študijo okoli letališča in tako dalje, ki je pokazala samo to, da do sedaj lahko pristanejo avioni do 40, 50 mest, in še enkrat bom poudaril – nismo še takega napolnili in pripeljali v Sečovelje; ta študija je pokazala, da ko bo letališka steza podaljšana za 200m lahko tudi za 300m, bodo lahko pristajala (in istočasno bomo morali prestaviti strugo reke in strugo glavne ceste, ki gre proti državni meji proti Hrvaški, da ne govorimo še o kupu drugih stroškov), ne vidim tega, ki bo s čarobno palico dobil ta denar. Pristajala bodo lahko letala z mogoče desetimi ljudmi več. Kadar bomo porabili za podaljšanje letališke steze en kup milijonov en kup študij naredili, en kup ljudi se bo paslo koli tega, bomo lahko pripeljali 10 ljudi več kot do sedaj. In še enkrat povem, poskusili smo nešteto krat Beograd, Rim, Milano, vse žive variante in pripeljali smo samo tiste novinarje, 15, 20 novinarjev, ki so prišli sem nekaj pojesti in popiti zastonj. Vsi smo se hvalili, lepo je naslednji dan vse pisalo po vseh živih časopisih, kako je ta zadeva funkcionirala, kako bo čez en mesec poln avion. Niti en turist ni prišel. Niti ne more prit, ker če mu ponujamo terme pod letališko stezo, kateri bo šel tam? Imamo prečudovite soline. Dajmo se že enkrat odločit kaj hočemo, turizem ali take zadeve. Da ne govorimo tudi o temu, da že dolgo let poslušam krajane tam, ki so lastniki parcel na letališki stezi, ob in na letališki stezi, nimajo dostopa do svojih parcel in Občina nima nobenega posluha do tega, ali da bi prodala ali da bi kaj naredila, kakorkoli že. Neko pismo je prišlo zdaj, da bi to odkupila po 5€/m², potem ko je bilo uzurpirano že kakšnih 20 ali 30 let. Torej toliko okoli tega. Ker recimo v tem PUPu ste predvideli en kup novih hangarjev. Ti hangarji ne bodo služili za te turiste, ki bodo prileteli iz Milana ali Muniha ali iz Amerike ali iz Kitajske. Ti hangarji bodo služili parim petičnežem, ki bodo parkirali tam, plačali tistih par fickov in bodo par vikendov prišli razbijati mir po naši obali. Ali pa bodo prišli na jahto. Porabili ne bodo čisto nič. Kupili bodo stvari v Mercatorju ali pa Tušu in to je to. Hvala.

Franč Krajnc: no, vendarle upam, da bo gospod Krajnc, pa ne jaz, srečen, ko bo dobil podaljšanje steze, čeprav so nekateri akterji v Sečovljah, kot smo lahko videli, vehementno proti. Imam pa vprašanje še, če smem, kako daleč ste na Občini (mislim, da je Občinski svet že obravnaval), s prostorskimi načrti za izgradnjo središča Lucije? Kot vemo po obljubah Marine Portorož, naj bi tam zrastel zdravstveni dom, nova knjižnica, nove terme, in tako dalje in tako dalje. Ali so akti pripravljeni? Hvala lepa.

Franco Fičur, predsednik KS Lucija: tu lahko jaz na kratko odgovorim. Malo smo zašli iz teme. Kar se tiče centra Lucije, ta projekt je zastal, kar se tiče druge faze Termalna Riviera, je obravnava šla mimo. Na Občini tečejo pogajanja o menjavi zemljišč, tako da zgodba je še daleč verjetno, vendar v Luciji vztrajamo, da nič se ne sme zgoditi dokler se zelo jasno ne opredeli, kaj bomo imeli v centru Lucije. To kar ste vi omenil, se pravi park, zdravstveni dom, tržnica in tako dalje. Da ne bom predolg. Uvodoma smo rekli, do 5. avgusta teče javna obravnava za te PUPe, tako da tudi v Krajevni skupnosti Lucija opažam, da ni velikega interesa, vendar dajte si vzeti čas, dajte prit pogledat, vpišite pripombe, kajti le tiste pripombe, ki so vpisane in tukaj danes povedane, bodo obravnavane tudi na Občinskem svetu.

Ivo Čarman: mene zanima katero določilo iz 22. člena teh predvidenih sprememb pride v poštev, kadar imate opravka z objektom, ki je saniran s sanacijskim PUPom in stoji na parceli, ki je večja od 600m².

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Če je parcela večja od 600m², potem velja določilo, da če želite objekt, ki je velik 400m² boste verjetno izrabili člen, kjer izkoristite maksimalno velikost svoje stavbne parcele. Verjetno se boste znašli. Če vam zadošča objekt, ki je velik 250m² bruto boste pa verjetno izkoristili to, da bo vaša parcela velika 500m², ker si boste na ta način znižali tudi komunalni prispevek. Drugih določil pa ne morete uporabiti.

Ivo Čarman: Se pravi, če sem prav razumel, se uporabi določilo 4. odstavka?

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Ja, četrtega ali drugega ali tretjega. Ne, drugega ali tretjega.

Ivo Čarman: Tukaj je bistvena razlika. Jaz bi še enkrat ponovil vprašanje. V bistvu gre za objekt, ki je saniran in legaliziran s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem na podlagi sanacijskega PUPa in me zanima kateri od teh odstavkov pride v poštev. Drugi, tretji ali četrti. Parcela pa je velika več kot 600m².

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Kot pravim, lahko izbirate, če želite tukaj zgraditi objekt, ki bo velik maksimalno, potem boste določili, da bo vaša gradbena parcela velika 616m².

Ivo Čarman: Odlično, hvala.

(se ni predstavila): lahko samo še jaz navežem na isto vprašanje? V bistvu, Če je ta gradbena parcela velika 600m², te parcele pa načeloma niso gradbene, ker so to bili objekti zgrajeni na kmetijskih zemljiščih in so bili sanirani šele s sanacijskim PUPom, imajo pa dodeljeno neko stavbno zemljišče. Zdaj me zanima ali je ta parcela namenjena gradnji cele parcele, ali samo stavbno zemljišče, gradbeno parcelo, zakaj sploh uporabljate ta izraz parcela namenjena gradnji?

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: Pojem gradbena parcela po novi zakonodaji v bistvu ne obstaja več. Jaz sem ga uporabljala ampak tega ni. Parcela namenjena gradnji je nekako izraz, ki se trenutno uporablja v zakonodaji in normalno je, da mora biti cela stavbna, jaz sem vprašanje razumela, kot da je cela ta parcela namenjena stavbni gradnji, če pa je ta parcela manjša se pravi, če je stavbni del manjši od 500m², potem ne morete uporabiti določil tega odloka sploh.

Ivo Čarman: Ja, ampak ne vem, popravite me če se motim. Jaz mislim, da ne obstaja nobena parcela, ki je bila oz. objekt je legaliziran s sanacijskim PUPom in bi bil večji kot 600m² ali pa 500m².

Manca PLAZAR, Vodja urada za okolje in prostor: So primeri, ki so bili s samo legalizacijo potem povečani. V sanacijskem PUPu smo imeli tri tipe objektov. Komisija je šla po terenu in ugotavljala, če je objekt možno sanirati brez pogojev, je bil saniran brez pogojev. In tak objekt je pridobil pravice, kot ga imajo vsi ostali. V drugo kategorijo so sodili objekti, ki jih je bilo mogoče legalizirati pogojno, se pravi so bili lahko veliki maksimalno toliko, kot je določila komisija in so dobili tudi stavbno zemljišče, ki je bilo temu primerno tudi majhno. Tudi nekako 50 do 100m². In v tretjo kategorijo so sodili objekti, ki jih ni bilo možno legalizirati. To določilo v tem PUPu se nanaša zlasti na objekte iz te prve kategorije. Se nam pa ni zdelo prav, da bi izenačili objekte, ki so bili sanirani po sanacijskem PUPu, ki je morda šlo za neke lope, neke turistične

objekte, ki so bili veliki 30, 40m². Če bi komisija takrat presodila, da ti objekti sodijo v prostor brezpogojno in da so lahko veliki kot vsi ostali, bi verjetno že komisija takrat določila, da so lahko sanirani brez pogojev, ne pa s pogoji, kot so bili. Tako, da se nam ni zdelo prav, da popolnoma liberaliziramo in ponovno črnograditelje privilegiramo glede na vse ostale. So ljudje v tej občini, ki si že leta želijo priti na legalen način do stavbne parcele in po drugi strani imamo črnograditelje, ki so bili prvič že nagrajeni s sanacijskim PUPom in sedaj jih nismo želeli ponovno nagraditi, da izenačimo njihove pravice z vsemi ostalimi. Potem pa resnično naše delo nima nobenega smisla in tudi nima smisla prizadevanje vseh tistih posameznikov, kot je recimo gospod Rabuza, ki si resnično prizadevajo na pravni način priti do nekega stavbnega zemljišča in zakonito postaviti hišo na to zemljišče. Mi še vedno verjamemo v to in ne verjamemo v nove in nove in nove odpustke črnograditeljem.

(se ni predstavil): Jaz mislim, da bi bilo dosti že, če ko se daje takšna kočljiva vprašanja prihajajo občani na upravno enoto ali pa Občino, da bi se šlo na teren. Ker dostikrat dobimo negativen odgovor, ki ni življenjski oziroma najverjetneje bi se dalo kaj narediti, ampak najlažje je iz pisarne napisati negativno in poslati papir naprej. Ker to se je tudi v mojem primeru zgodilo, ker kot ste rekli vi namesto biti kaznovani črnograditelj, ker je on upošteval pravilo, ki je v veljavi v Sloveniji – zgradi na črno in boš dobil legalizirano, ker če boš vprašal uradno za dovoljenje, ne boš nikoli naredil. In jaz bi prosil, da pride na teren pogledati, da ni možno tako kot so njemu legalizirali, s tem da bo meni prikrajšan bonus dostopa na parcelo. In po moje bi bilo že nekaj, če bi Občina ali pa Upravna enota stopili kdaj na teren in pogledali dejansko situacijo preden dajo odgovor. Vem, da je malo personala, ampak mislim, da je to en majhen pomemben detajl. Se vidi na terenu kakšna je zadeva.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ((Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 - ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 - ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) in (109/12)), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 94/2007-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 - ZUJF) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list, RS št. 5/2014-UPB-2) je Občinski svet Občine Piran na __. redni seji dne __ sprejel

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**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve 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 (Uradne objave, št. 29/91, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06 v nadaljevanju PUP).

2. člen

(Splošna sprememba)

Besedilo odloka o 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 se od 2. člena dalje spremeni in nadomesti z določili tega odloka.

»

2. člen

(Sestavni deli PUP)

Dokumentacija o spremembah in dopolnitvah PUP obsega tekstualni del, grafični del ter priloge.

Tekstualni del dokumentacije obsega:

- odlok
- obrazložitev odloka

Odlok obsega naslednja poglavja:

I. SPLOŠNE DOLOČBE

II. OBMOČJE PUP IN ENOTE UREJANJA PROSTORA

III. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

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

3. prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti
4. prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja
5. prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo
6. prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
7. prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb
8. prostorski izvedbeni pogoji glede varovanja zdravja
9. pogoji za nujna vzdrževalna dela

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

Grafični del obsega:

- kartografski prikaz območja PUP na kartografskih podlagah veljavnega hierarhično višjega prostorskega akta,
- kartografski prikaz območij PUP, kjer je potrebno izdelati prostorske izvedbene akte (občinske podrobne prostorske načrte) na kartografskih podlagah digitalnega katastrskega načrta.

Priloge dokumentacije so:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
- povzetek za javnost.

3. člen

(Opredelitve pojmov)

(1) V tem PUP uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

- **bruto tlorisna površina** (BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; pri čemer se podstrešje šteje v bruto tlorisno površino skladno s tem odlokom,
- **čebelnjak** je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40m²,
- **embalirnica** je stavba, ki je zaprta in ima točkovno temeljenje in katere prostor je namenjen za embaliranje in shrambo embalaže, izvedena z montažnimi elementi,
- **enostavni objekt** je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ki ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje,
- **faktor zazidanosti** (FZ) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu faktorja zazidanosti je potrebno upoštevati tlorisne gabarite vseh obstoječih stavb, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo lastnosti stavbe,
- **gradbena parcela** je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu; gradbena parcela na območjih razpršene gradnje se natančno določi v projektni dokumentaciji v skladu z merili in pogoji za določanje gradbenih parcel v tem odloku in ne sledi zarisu osme kategorije kmetijskih zemljišč (stavbno zemljišče) okoli objektov, saj ta ne pomeni točne velikosti in oblike funkcionalnega zemljišča k objektom,
- **gradbeni inženirski objekt** je namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih potreb in interesov, ki niso prebivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah,
- **gradnja** je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta,

- **gradnja novega objekta** je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled,
- **grajeni rastlinjaki**, je stavba, ki je v celoti prekrit in obdan s prosojnim ali polprosojnim materialom in je namenjena gojenju rastlin. Grajeni rastlinjaki so do površine 40 m² enostavni objekti, do vključno 150m² in višine 3m pa nezahtevni objekti. Rastlinjak je v celoti izdelan kot objekt prefabrikat skupaj z navodilom za montažo (temeljenje ali sidra) in je sestavljen iz posameznih (gradbenih) proizvodov in je bil dan na trg kot preskušena celota. Grajeni rastlinjak se po prenehanju gojenja kmetijskih rastlin lahko odstrani, tako da na zemljišču ni sledov takega objekta,
- **hladilnica** je stavba za kratkotrajno shranjevanje zelenjave in sadja,
- **kmečka lopa** je stavba namenjena pravilu kmetijske mehanizacije ali pridelkov iz opravljanja kmetijske dejavnosti in mora biti montažne konstrukcije, zidana iz lokalnega kamna ali vkopana iz treh strani, z višino najvišje točke določeno s tem odlokom, merjeno od najnižje točke terena ob objektu do najnižje točke konstrukcijskega elementa stavbe, katerega streha je tudi strop nad prostorom,
- **kmetija** po tem odloku je posebna stavba z njenim območjem za katero veljajo posebne določbe tega odloka, pri čemer se območje kmetije ugotavlja in izkazuje z vpisom v Registru kmetij v Občini Piran,
- **komunalni priključek** je priključek objekta na objekt komunalne oskrbe in njegovo omrežje,
- **manipulativna površina** je utrjena betonska površina pred sortirnico, ki ima lahko površino največ do dovoljene velikosti sortirnice,
- **majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave na stavbnih zemljiščih** je stavba majhnih dimenzij, enoetažne izvedbe, samostojna ali prislonjena k obstoječi osnovni stavbi,
- **majhna stavba na kmetijskih in gozdnih zemljiščih** je stavba kot večnamenski prostor, ki je zaprta in ima točkovno temeljenje, izvedena z montažnimi elementi,
- **majhna stavba na stavbnih zemljiščih** je stavba majhnih dimenzij, enoetažne izvedbe, ki ni namenjena bivanju,
- **manj zahtevni objekt** je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte,
- **nadomestna gradnja** je gradnja objekta, ki mora delno prekrivati tlorisni gabarit obstoječega objekta, ki ga nadomešča. Zgolj v primerih, ko obstoječi objekt stoji v koridorjih gospodarske javne infrastrukture, prekrivanje tlorisnih gabaritov ni obvezno in se nadomestna gradnja objekta izvede na obstoječi gradbeni parceli,
- **neto tlorisna površina** (NTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; pri čemer se podstrešje šteje v neto tlorisno površino skladno s tem odlokom,
- **nezahtevni objekt** je konstrukcijsko manj zahteven objekt,
- **objekt** je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami; objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo,
- **objekt gospodarske javne infrastrukture** je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist,
- **obstoječi objekt** je zakonito zgrajen objekt, ki je bil zgrajen na podlagi in v skladu z gradbenim oziroma drugim predpisanim upravnim dovoljenjem ali je bil zgrajen pred letom 1967,
- **odprte bivalne površine**, za odprte bivalne površine se štejejo bazeni, zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (kot so dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke),
- **odstranitev objekta** je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje,
- **osnovna stavba** je manj zahteven ali zahteven objekt za katero je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje in h kateri je določena gradbena parcela po tem odloku ali je gradbeno parcelo po

tem odloku mogoče določiti,

- **ozelenjena ravna streha** je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.
- **podstrešje – mansarda** se šteje v neto in bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,6m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,6m),
- **prostor za hrambo vina** je pomožni kmetijski objekt, namenjen hrambi vina,
- **redno vzdrževanje** pomeni izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta, ne spreminja njegova namembnost in ne zmanjšuje ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev,
- **rekonstrukcija objekta** je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10%,
- **sortirnica** je nadstrešek, ki je lahko zaprta s treh strani ali ograjena in ima točkovno temeljenje, izvedena z montažnimi elementi, dovoljen je betoniran tlak,
- **stavba** je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti,
- **strojna lopa** je nadstrešek, ki je lahko zaprt s treh strani in ima točkovno temeljenje, izveden z montažnimi elementi,
- **območja vaških jeder**, so območja starih vaških jeder, kjer je značilna strnjena zidava stavb v uličnih nizih, območja vaških jeder so: Nova vas, Padna, Sveti Peter, Sečovlje in Strunjan,
- **varovalni pas gospodarske javne infrastrukture** obsega prostor, določen v skladu s področnimi predpisi, v katerem so dopustni gradbeni posegi v skladu s področnimi predpisi in s soglasjem pristojnega organa oziroma izvajalca gospodarske javne službe ali upravljavca te infrastrukture,
- **vzdrževalna dela** v javno korist pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona določeno, da se z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost,
- **vzdrževanje objekta** je izvedba del, s katerimi se objekt ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist,
- **začasen objekt** je objekt, ki ga je dovoljeno postaviti za namene v skladu s tem odlokom za določen čas trajanja in ga je po tem določenem roku potrebno odstraniti in okolico vrniti v prejšnje stanje,
- **zahtevni objekt** je objekt, v katerem se zadržuje večje število oseb, ali objekt, ki ima velike dimenzije, ali objekt za katerega je vedno obvezna presoja vplivov na okolje po zakonu, ki ureja varstvo okolja, ali drug objekt, če je tako določeno s posebnimi predpisi,
- **zaokrožena obdelovalna površina** je sestavljena iz ene, več ali delov zemljiških parcel, ki so po namenski rabi pretežno kmetijska zemljišča ter izpolnjujejo lastnosti zaokroženosti zemljišč v smislu arondacije ali komasacije ter se na njih izvršuje pravica do opravljanja kmetijskih opravil,
- **zazidana površina** je površina zemljišča, ki ga pokrivajo dokončane stavbe. Zazidano površino določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni niso: stavbe ali deli stavb, ki ne segajo nad površino zemljišča, skundarnimi deli zunanja stopnišča, zunanje klančine, nadstreški nad vhodi, vodoravni sončni zasloni,
- **zelene površine** so urejene in opremljene (otroška igrišča, klopi, spominska obeležja ipd.) ter z vegetacijo zasajene netlakovane površine. Namenjene so ureditvi okolice objektov, preživljanju prostega časa, izboljšujejo kakovost bivanja in prispevajo k urejenosti človekovega okolja. Zunanja površina objekta v javni rabi je površina, ki je potrebna za normalno obratovanje objekta.

- (2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni določen v prvem odstavku tega člena, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov ter drugi predpisi.
- (3) Kadar se izraz določen s tem členom spremeni s predpisom s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov ali drugim predpisom, se lahko zaradi uporabe tega prostorskega akta uporabi pojmovanje izraza, ki je za stranko ugodnejši.

II. OBMOČJE PUP IN ENOTE UREJANJA PROSTORA

4. člen

(Območje PUP)

- (1) Območje PUP je določeno v grafičnem delu PUP.
- (2) OSTALE POVRŠINE
S tem aktom se urejajo vse površine v občini, ki se ne urejajo s sprejetimi prostorskimi izvedbenimi akti, pa tudi površine, ki so zaradi neskladja med določenimi akti ostale izven ureditvenih območij.
- (3) Na območju PUP ostaja v veljavi prostorski akt: "Prostorski ureditveni pogoji za sanacijo degradiranega prostora občine Piran (Ur. list RS 62/94)" in se s tem odlok ne posega v ureditve iz navedenega akta.
- (4) Na območju PUP ostajajo v veljavi vsi DPN-ji, državni lokacijski načrti in ostali državni prostorski akti.
- (5) V grafičnem delu PUP so prikazana vsa območja, na katerih je obvezna izdelava prostorskega izvedbenega akta (občinskega podrobnega prostorskega načrta).

III. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

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

5. člen

(Vrste objektov glede na namen)

- (1) Vrste objektov glede na namen morajo biti v skladu z namensko rabo prostora, kakor to določajo spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur.obj. št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04); Uredba (Ur. list št. 76/07, 76/08, 73/06).
- (2) Za območja stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti) so, skladno z ostalimi členi odloka, dopustne naslednje vrste objektov:
 - a. enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, tri- in večstanovanjske stavbe z največ tremi stanovanji, kmetije,
 - b. stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo,
 - c. nestanovanjske stavbe, kot so gostinske stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, poslovne in upravne stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena, objekti za šport, objekti za kmetijske namene, objekti za opravljanje verskih obredov,
 - d. gradbeno-inženirski objekti, in sicer: podporni in razmejitveni zidovi, ograje in objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, ki so namenjeni oskrbi objektov na obstoječih stavbnih zemljiščih,
 - e. nezahtevni in enostavni objekti.
- (3) Za območja kmetijskih in gozdnih zemljišč so, skladno z ostalimi členi odloka, dopustne naslednje vrste objektov:
 - a. gradbeno-inženirski objekti, in sicer: podporni in razmejitveni zidovi, ograje in objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, ki so namenjeni oskrbi objektov na obstoječih

- stavbnih zemljiščih,
- b. nezahtevni in enostavni objekti na kmetijskih in gozdnih zemljiščih, opredeljeni s tem odlokom.

6. člen

(Sprememba namembnosti)

- (1) Na območju veljavnosti PUP so dovoljene spremembe namembnosti celotnega objekta ali njegovega dela, pri čemer je potrebno upoštevati vsa določila tega odloka, ki se nanašajo na posamezno vrsto objekta in skladno z namensko raba prostora iz plana občine Piran.
- (2) Na območju veljavnosti PUP ni dovoljena sprememba namembnosti obstoječih hotelov v apartmajske stanovanjske stavbe, oziroma sprememba namembnosti iz poslovnih v stanovanjske stavbe ali predelava sob v apartmaje - počitniška stanovanja.

7. člen

(Dopustne dejavnosti)

Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo prostora, ki je določena v spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran.

8. člen

(Vrste gradenj in drugih posegov v prostor)

- (1) Če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja dopustne naslednje vrste gradenj:
 - nova gradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in odstranitev zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
 - vzdrževanje zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
 - postavitve začasnih objektov.
- (2) Na celotnem območju urejanja so dopustni sledeči drugi posegi v prostor:
 - urejanje naravnega okolja,
 - zasaditve,
 - agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
 - posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

9. člen

(Umestitev enostavnih in nezahtevnih objektov na stavbnih zemljiščih)

- (1) Na območju urejanja je dovoljeno umeščati vse enostavne in nezahtevne objekte skladno z Uredbo, upoštevajoč ostale člene tega odloka, in izključno na površinah z namensko rabo stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti).
- (2) Na območjih zelenih površin znotraj stavbnih zemljišč je dovoljena gradnja sledečih nezahtevnih in enostavnih objektov:
 - pomožni objekti v javni rabi,
 - ograje, podporni zidovi,
 - Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
 - Samostojno parkirišče
 - Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne
 - Pomol
 - Športno igrišče na prostem
 - Pomožni komunalni objekt
- (3) Enostavni in nezahtevni objekti iz skupine majhna stavba in skupine majhna stavba kot dopolnitev