

Številka : 3505-2/2013, 3505-4/2014, 3505-5/2015
Numero :

Piran :
Pirano : 18. 09. 2018

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: PREDLOGI OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV –
(druga obravnava)**

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

**PREDLOGI OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV –
(druga obravnava)**

- A.) Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob Belokriški,
B.) Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Park cvetja,
C.) Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Med vrtovi,

Župan Občine Piran
Peter Bossman





Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- ◆ Peter Bossman, Župan Občine Piran,
- ◆ Vesna Vičič, Vodja urada za okolje in prostor,
- ◆ Mark Špacapan, višji svetovalec za prostorsko planiranje
- ◆ PIA STUDIO d.o.o.



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

Številka :
Numero : 3505-2/2013, 3505-4/2014, 3505-5/2015

Piran :
Pirano : 19.9.2018

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA ODLOKOV O OPPN »OB
BELOKRIŠKI«, OPPN »PARK CVETJA« IN OPPN »MED VRTOVI«
- 2. obravnava**

- A:** PREDLOG ODLOKA O OPPN OB BELOKRIŠKI
- B:** PREDLOG ODLOKA O OPPN PARK CVETJA
- C:** PREDLOG ODLOKA O OPPN MED VRTOVI

I. Uvodna obrazložitev

Območje, ki ga obravnavajo trije prostorski akti, se nahaja v Portorožu, med Šentjanami in obalno štiripasovnico. Na območju se nahajajo pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, katerih lastniki bi želeli graditi pretežno stanovanjske objekte.

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

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

OPPN-ji bi tako uredil status zemljišč v območjih, ki so sicer stavbna, delno že pozidana s stanovanjskimi in drugimi objekti, vendar je potrebno sprejeti prostorske izvedbene akte, v katerih bi se jasno določila merila in pogoje za umestitev objektov v prostor.

Vsak od treh OPPN-jev je samostojen prostorski akt, vendar je njihova medsebojna bližina v teku postopkov prinesla idejo o enoviti potezi. Le-ta je bila utemeljena tudi s strokovnimi podlagami, ki so predvsem skozi izboljšavo prometne infrastrukture in vzpostavitev sistema parkov in pešpoti ustvarile možnost za povezane javne površine, ki bodo dobrodošle predvsem za krajanje in zanimive tudi za številne obiskovalce občine Piran.

Zaradi omenjenega je bila za vse tri OPPN-je izvedena skupna javna predstavitev in javna obravnava in pripravljena skupna stališča ter tako sedaj tudi skupno gradivo za občinski svet.

II. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo prostorskih aktov – OPPN »OB BELOKRIŠKI«, OPPN »PARK CVETJA« IN OPPN »MED VRTOVI« (v nadaljevanju OPPN-ji) temelji na naslednjih dokumentih:

- Zakon 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, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007),
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave Primorskih novic št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 ter Uradni list RS 73/06, 66/07 in 76/08),
- Sklep o začetku priprave OPPN Ob Belokriški (Ur. list št. 85/13),
- Sklep o začetku priprave OPPN Park cvetja (Ur. list št. 95/2014),
- Sklep o začetku priprave OPPN Med vrtovi (Ur. list št. 64/2015),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1 in 30/18),
- Statut Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/2018).

III. Opis obstoječega stanja in območje

Območje **OPPN Ob Belokriški** se nahaja severno in južno od Belokriške ceste v Portorožu. Ureditveno območje OPPN je veliko cca. 7 hektarov.

Meja ureditvenega območja poteka po parcelah št.:

919/5, 918/1, 915, 916, 912, 911, 7706/5, 876/4, 7716/1, 878/2, 877/2, 882/2, 883, 884/1, 884/2, 771/1, 772/2, 772/1, 825, 830, 834, 836/7, 836/6, 836/9, 836/10, 842/15, 842/14, 842/13, 846/2, 857, 7716/2, 858/4, 7705/13, 7723, 1375/1, 1376/7, 1376/8, 1375/4, 1375/3, 1377/27, 1377/28, 1377/25, 1377/15, 1376/6, 1377/24, 1377/13, 1378/2, 1379/1, 1380/2, 1380/3, 1380/8, 1066/7, 1066/10, 1066/14, 1066/8, 105, 1058/2, 1056, 1055/1, 1055/3, 1047/2, 7718/3, 1043/3, 7706/4, 931/2, 917/2, vse k.o. Portorož.

Del območja je že pozidano stavbno zemljišče, delno pa nepozidano. Na zahodni strani območje meji na obstoječe stanovanjsko naselje Beli Križ, na severni strani na javno pot na parceli št. 855 k.o. Portorož, na vzhodni strani na stanovanjsko naselje ob Belokriški cesti. Na južni strani območje meji na območje šol in na ulico Sončna pot.

Območje **OPPN Park cvetja** se nahaja v Portorožu, na hribu med Belokriško cesto in obalno štiripasovnico, jugovzhodno od šolskega kompleksa.

Ureditveno območje OPPN je veliko približno 1,6 ha.

Meja ureditvenega območja poteka po parcelah št.:

1376/4, 1374/1, 1375/1, 7723, 1391/1, 1391/2, 1391/3, 1399/1, 1399/5, 1397/1, 1402/2, 1527/2, 1527/1, 1527/4, 772/4, 1398/1, 1397/6, 1397/3, 1395/3, 1366/1, 1368/2, 1371/4, 1371/6, 1373/4, vse k.o. Portorož.

Območje obsega površine nekdanje vrtnarije. Trenutno se na obravnavanih zemljiščih nahaja stavba nekdanje vrtnarije v zahodnem delu ter nepozidana stavbna zemljišča v vzhodnem delu, v naravi območje opuščenih vrtov in rastlinjakov.

Območje **OPPN Med vrtovi** se nahaja v Portorožu, na pobočju nad obalno štiripasovnico, južno od kompleksa bivše vrtnarije.

Ureditveno območje OPPN je veliko približno 4 ha.

Meja ureditvenega območja poteka po parcelah št.:

1363, 1364, 1366/7, 1368/1, 1368/2, 1366/1, 1366/9, 1366/10, 1328/1, 7723, 1396/1, 1396/2, 1398/3, 1398/1, 7724, 1529/3, 1545, 1544, 1546, 1533, 1547, 1540/1, 1551/1, 1551/2, 1553/3, 1553/4, 1559/5, 1317, 1318/1, 1320/2, 1322/1, 1325/2, 1323/2, 1323/3, 1324, 1326/1, 1366/17, 1367/2, 1367/3, 1352/1, vse k.o. Portorož.

Trenutno predstavljajo obravnavana zemljišča terasasto urejeno površino hriba, delno v uporabi kot vrtovi in oljčniki, na kateri stoji nekaj stanovanjskih stavb, dve večji parkirišči ter v JV delu kompleks Vile Marije.

IV. Namen izdelave

Na obravnavanem območju je predvidena pretežno individualna stanovanjska gradnja, ki bi dopolnila obstoječo pozidavo. Na območju, ki je že sedaj po planu predvideno za stanovanjsko gradnjo in centralne dejavnosti, je potrebno sprejeti izvedbene prostorske akte, ki bi natančno opredelili podrobne pogoje za gradnjo.

V. Predvidene ureditve

Predmet OPPN-jev je določitev meril za gradnjo objektov, obenem pa tudi za celotno podobo obravnavanih območij. V ta namen je načrtovana ureditev cestnega omrežja, pešpoti in pločnikov ter so določena merila za zunanje ureditve objektov.

Izhodišče OPPN Ob Belokriški je njegov center, ki z novimi površinami in vsebino poveže obstoječe prostorske elemente v celoto. Oblikovano je enotno, parkovno urejeno središče naselja, ki privablja uporabnike prostora in ponuja privlačno podobo obiskovalcem na poti v Piran.

Pri tem je bistven poseg preureditev cestnega omrežja, ki zajema ureditev krožišča namesto obstoječega križišča in ukinitve cestnega odseka ob parkirišču Mercatorja. S to potezo se ustvari pešcem prijazno središče naselja.

V južnem delu se OPPN Ob Belokriški stika z ureditvenim območjem OPPN-ja Park cvetja. Park cvetja obsega zemljišča, ki so nekoč spadala k vrtnariji, sedaj pa so že dlje časa neizkoriščena in večinoma zapuščena. Zasnova predvideva nove stanovanjske objekte v vzhodnem delu, medtem ko se v zahodnem delu nahajata prenovljeni objekt vrtnarije in nad njim park, ki se navezuje na bližnje šolsko območje. Predvidena je nova cestna povezava med Senčno potjo in ulico Med vrtovi, ki bo razbremenila promet v območju šol in vrtca.

Neposredno pod Parkom cvetja leži območje OPPN-ja Med vrtovi, ki se razprostira prav do obalne ceste. Glavno urbanistično potezo tega območja predstavlja razširitev in preureditev ulice Med vrtovi. Ta bi iz ozke cestice prerasla v ozelenjeno alejo, ki bi služila kot glavna dostopna os do celotnega kompleksa šol, pa tudi kot sprehajalna pot proti Belemu križu in še dlje. V severnem delu območja je ob ulico Med vrtovi umeščen javni program. V območju pa se nahaja tudi historična stavba Vila Marija, za katero se predvideva prenova prizidka ter gradnja vkopane garažne hiše severno od vile.

V vse tri OPPN-je povezuje enovita zelena poteza z dvema lokalnima središčema, ki sta tako medsebojno povezana kot tudi z portoroškim zalivom in Fiesom. S tem se vzpostavlja pomembna prečna povezava obalnega dela Portoroža z zalednim delom, obenem pa omogoča tudi krožno pot od Portoroža preko Belega križa, mimo Fiese in skozi Piran nazaj do Portoroža. Velik poudarek je na mreži skupnih zelenih površin, ki so zasnovane kot javno dobro, dostopno vsem. Namen predvidenih parkov, sprehajalnih poti in prometnega omrežja je izboljšanje kvalitete bivanja v Portorožu tako z vidika prostega časa kot tudi iz vidika funkcionalnosti prometnih ureditev. Vse omenjeno je predstavljeno v animaciji/vizualizaciji, ki je priloga tega gradiva.

VI. Obrazložitev postopka izdelave

Pobudnik za izdelavo OPPN-jev je Občina Piran in skupina investorjev.

Župan Občine Piran je dne 24.9.2013 sprejel sklep o začetku priprave **OPPN Ob Belokriški** (Ur. list št. 85/13 z dne 18.10. 2013), s čemer se je pričel postopek priprave tega OPPN.

Smernice k predvidenim posegom so bile zaprosene dne 19.9.2013. Pridobljenih je bilo 10 smernic nosilcev urejanja prostora, 2 nosilca nista imela smernic.

Dne 18.11. 2014 je bila izdana odločba št: 35409-208/2014/5, da ni treba izvesti postopka CPVO.

Sklep o začetku priprave **OPPN Park cvetja** je župan Občine Piran sprejel dne 18.12.2014 (Ur. list št. 95/2014 z dne 29.12.2014). Smernice k predvidenim posegom so bile zaprošene dne 8.4.2015. Pridobljenih je bilo 9 smernic nosilcev urejanja prostora, 3 nosilci niso imeli smernic. Dne 5.1. 2016 je bila izdana skupna odločba za OPPN Park cvetja in Med vrtovi št: 35409-32/2015/7, da ni treba izvesti postopka CPVO.

Sklep o začetku priprave **OPPN Med vrtovi** je župan Občine Piran sprejel dne 27.8.2015 (Ur. list št. 64/2015 z dne 4.9.2015). Smernice k predvidenim posegom so bile zaprošene dne 21.9.2015. Pridobljenih je bilo 8 smernic nosilcev urejanja prostora, 3 nosilci niso imeli smernic, Urad za gospodarstvo in turizem občine Piran pa se je skliceval na smernice za OPPN Park cvetja.

Javna razgrnitev je potekala od 4.1.2018 do 6.2.2018 v avli Občine Piran in v prostorih KS Portorož. Javna obravnava je potekala v prostorih hotela Marko dne 1.2.2018 s pričetkom ob 17.00 uri.

V času javne razgrnitve in na javni obravnavi so bile podane pripombe in predlogi, do katerih so bila zavzeta stališča, ki so bila obravnavana v prvi obravnavi. Stališča so bila javno razgrnjena v juliju in prvi polovici avgusta 2018.

Prva obravnava OPPN-jev na Občinskem Svetu je potekala na 29. redni seji dne 31.5. 2018.

Predlogi OPPN-jev so bili posredovani z vlogo za pridobitev mnenj nosilcem urejanja prostora dne 22. 6. 2018. Po usklajevanjih z nosilci urejanja prostora je bilo za OPPN Med vrtovi in OPPN Park cvetja pridobljenih 9 mnenj, za OPPN Ob Belokriški pa 10 mnenj. Vs a mnenja so bila pozitivna.

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

Dopolnitve so podane po smiselnih sklopih v alinejah:

- Uvede se omejitev, da imajo stanovanjske stavbe lahko največ tri enote.
- Na celotnem območju OPPN se dovoli gradnja turističnih kapacitet.
- Doda se člen, ki bolj natančno opredeljuje možne posege na objektu balinišča.
- Pri legalizaciji obstoječih objektov se specificira pogoje za primere, ko so obstoječi objekti v bližini javnih površin ali infrastrukture.
- Bolj natančno se opredelijo športne površine na strehi garažne hiše pri kompleksu Vile Marije, ki morajo biti urejene tako, da ne poslabšujejo življenjskih pogojev pri okoliških objektih.
- Spremeni se določilo o oblikovanju opornih zidov.
- Doda se določilo, da je praviloma potrebno zagotoviti obračanje vozil na lastni gradbeni parceli.
- V skladu z novo zakonodajo se popravijo določila za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov in uskladijo navedbe o tem, katere stavbe in posegi so na območju dovoljeni.
- Dodajo se tolerance glede gradenj podzemnih garažnih hiš.
- Omogoči se odstopanja pri gradnji infrastrukture, v smislu, da je do izgradnje fekalne in meteorne kanalizacije možno oboje reševati lokalno, na stroške investitorja.
- Prav tako se omogoči odstopanja pri gradbenih parcelah in gradbenih mejah, ki so možne samo izjemoma, s soglasjem občine oz. pod določenimi pogoji.
- V skladu z mnenji nosilcev urejanja prostora so bili popravljeni členi, ki se nanašajo na vodovod, plinovod, varstvo zraka in voda, obrambo in varstvom pred požarom ter na varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in zaščito pred erozijo. Prav tako se je glede na druge spremembe smiselno uskladir tudi člen o varovanju kulturne dediščine.

- V grafičnem delu OPPN so bile v manjši meri korigirane gradbene meje in parcelacija. Dopolnjene so bile pozicije ekoloških otokov. Karta infrastrukture je bila dopolnjena skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

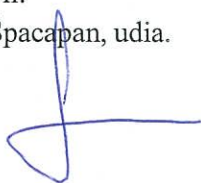
Podrobneje so vse dopolnitve predstavljene v odloku in prilogah.

Občinskemu svetu predlagamo, da vse tri odloke obravnava in jih sprejme v drugi obravnavi.

Odloki in grafične priloge so v posebni prilogi, ki je sestavni del tega gradiva in se nahajajo na spletni strani Občine Piran v rubriki gradivo za občinski svet.

Pripravil:

Mark Špacapan, udia.




Vodja urada za okolje in prostor:

Vesna Vičič, univ.dipl.prav.



Priloge:

- predlog odloka (odlok pod točko A)
- predlog odloka (odlok pod točko B)
- predlog odloka (odlok pod točko C)
- predlog sklepa (odlok pod točko A)
- predlog sklepa (odlok pod točko B)
- predlog sklepa (odlok pod točko C)
- grafične priloge:
 - ureditvena situacija - OPPN Ob Belokriški, OPPN Park cvetja in OPPN Med vrtovi
 - geodetska zazidalna situacija - OPPN Ob Belokriški in OPPN Med vrtovi
 - geodetska zazidalna situacija (varianta prometne ureditve) - OPPN Ob Belokriški
 - komunalna in energetska infr.- OPPN Ob Belokriški, OPPN Park cvetja in OPPN Med vrtovi
 - načrt parcelacije - OPPN Ob Belokriški in OPPN Med vrtovi
- 3D animacija (še vedno dostopna na spletnem naslovu: <https://www.youtube.com/watch?v=X8UoKR85Mzs>)