



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO  
ŽUPAN - IL SINDACO

Številka : 3505- 6/2013  
Numero :

Piran :  
Pirano : 11.03.2015

**OBČINSKEMU SVETU**  
**OBČINE PIRAN**

**ZADEVA: Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN)**  
**Marička – prva obravnava**

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

**PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM**  
**PROSTORSKEM NAČRTU (OPPN) MARIČKA – prva obravnava**

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- ◆ Peter Bossman, Župan Občine Piran
- ◆ dr. Manca Plazar, vodja Urada za okolje in prostor
- ◆ Andrej Mlakar, Studio Mediterana d.o.o.



Župan Občine Piran  
Peter Bossman



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

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

Številka: 3505-6/2013  
Numero:

Piran: 09.03.2015  
Pirano

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM  
PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU (OPPN) »MARIČKA«  
PRVA OBRAVNAVA**

## I. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo prostorskega akta – ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU »MARIČKA« (v nadaljevanju OPPN) temelji na naslednjih dokumentih:

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZP Načrt (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011 – ZKZ-C) ter Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt-B), (Ur. l. RS, št. 57/2012-ZUPUDPP-A),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007),
- Dolgoročni in srednjeročni plan Občine Piran oz Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 ter Uradni list RS 73/06, 66/07 in 76/08),
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička« (Ur. List št. 85/13),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB/2, 76/08, 79/09 in 51/10),
- Statut Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014).

## II. Opis obstoječega stanja in območje OPPN

Obravnavano območje se nahaja ob magistralni cesti proti Sečovljam. V naravi predstavlja delno pozidano območje z gostilno in posameznimi stanovanjskimi objekti ter osmimi nepozidanimi parcelami. Na zahodu je omejeno z magistralno cesto oz. Sečoveljskimi solinami, na jugu in severu s kmetijskimi površinami, na vzhodu pa s stanovanjsko pozidavo. Površina območja znaša cca 15.500 m<sup>2</sup>.

Po planskih aktih občine Piran je območje namenjeno za centralne dejavnosti. Prostorski izvedbeni akt, ki trenutno velja v navedenem območju, je Odlok 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 (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) PUP za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar - Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan - Vinjole - Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) v nadaljevanju: PUP.

## III. Namen izdelave

Namen izdelave akta je individualna stanovanjska zazidava (eno do dvostanovanjske hiše). Na območju se nahajajo pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, katerih lastniki bi želeli graditi dopolnilne stanovanjske objekte oz. dograjevati obstoječe. Variantne rešitve bodo objekte skušale umestiti v prostor na najustreznejši način; z namenom ohranjanja kulturne krajine, vedut in zazelenitve, vse s ciljem izboljšanja kakovosti prostora. OPPN opredeljuje tudi merila in pogoje za dograjevanje, dopolnjevanje in spremembe obstoječe zazidave v območju OPPN.

OPPN bo uredil status zemljišč v območju, ki so sicer stavbna in delno že pozidana s stanovanjskimi in gostinskimi objekti. Vendar je potrebno sprejeti prostorski izvedbeni akt, v katerem bi se natančneje opredelilo merila in pogoje za umestitev objektov v prostor in celotno območje uredilo v smiselno celoto.

## IV. Predvidene ureditve

Odlok OPPN Marička je sestavljen po poglavjih in sicer:

1. splošne določbe,
2. prostorsko izvedbeni pogoji:
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov,
  - pogoji za krajinsko oblikovanje,
  - prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije,
  - prostorsko izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobrega,

- prostorsko izvedbeni pogoji za varstvo in ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb,
- 3. drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov,
- 4. obveznosti investitorja in izvajalca,
- 5. tolerance,
- 6. prehodne in končne določbe.

#### SPLOŠNE DOLOČBE:

V poglavju splošne določbe je opisana vsebina in sestavine OPPN ter meja območja. Meja območja je prikazana v grafičnih prilogah. Območje je razdeljeno na dve enoti urejanja in sicer Eu-1 obsega obstoječo pozidavo v območju in Eu-2 novo predvideno pozidavo na vzhodni strani območja. Meje posameznih Eu so prikazane v grafičnem delu.

#### PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI:

##### **Prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor**

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 oz. Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 ter Uradni list RS 73/06, 66/07 in 76/08).

Za območja stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo za stanovanja, turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti) so dopustne naslednje vrste objektov: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, tri- in večstanovanjske stavbe z največ tremi stanovanji, kmetije;

- stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo,
- nestanovanjske stavbe, kot so gostinske stavbe, upravni objekti, objekti za kulturo in razvedrilo, objekti za šport, objekti za kmetijske namene, objekti za opravljanje verskih obredov;
- vsi objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, ki so namenjeni oskrbi objektov na obstoječih stavbnih zemljiščih;
- gradbeno-inženirski objekti, kot so podporni in razmejitveni zidovi, ograje.

Na območju Eu-2 so stavbe lahko eno ali dvostanovanjske. Objekt A-1 je lahko stanovanjski dvojček v kateremu se nahaja eno stanovanje v vsaki enoti; ostali objekti so enostanovanjski.

Vrste gradenj:

Če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju OPPN dopustne naslednje vrste gradenj in drugih posegov prostor:

- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- vzdrževanje objektov (redna, investicijska in v javno korist)
- gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v splošni rabi,
- dozidave, nadzidave,
- rekonstrukcije,
- odstranitve objektov,
- sprememba namembnosti objektov skladno z ostalimi določili,

- ureditev odprtih zunanjih površin.

Vrste dejavnosti:

Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo površin, ki je določena v prostorskih sestavinah planskih dokumentov občine in niso v nasprotju z obstoječimi urbanimi funkcijami.

### **Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov**

#### Eu-1 območje obstoječe pozidave

- Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča od katerega bo odmik manjši od 3,0m in v kolikor je zagotovljena požarna varnost.
- Gradbeno inženirski objekti, razen kompleksni industrijski objekti iz skupine CC-SI s številko 230 za katere veljajo določila za odmike kot za stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča pa tudi na parcelni meji.
- Kadar se projektira gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki bo od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljen manj kot 3,0m mora biti grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel, na katerih objekt stoji oziroma na katerih bo potekala nameravana gradnja izdelan na geodetskem načrtu, ki ima prikazane urejene meje v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006, 65/2007).
- Preveritev, ali so izpolnjene zahteve glede odmika od sosednjih zemljišč, se opravi tako, da se kot odmik šteje najkrajša razdalja med najbolj izpostavljeno točko objekta, ne glede ali je ta nad ali pod zemeljsko površino, ki se najbolj približa parcelni meji sosednjega zemljišča, in parcelno mejo.
- Kadar pristojni upravni organ za gradbene zadeve povabi stranke, da se seznanijo z nameravano gradnjo in da se o njej izrečejo na obravnavi, kakor to predpisuje 1. odstavek, 63. člena ZGO-1 se šteje, da je pisno soglasje po 1. odstavku tega člena dano, če se stranka, ki je obenem tudi lastnik ali solastnik sosednjega zemljišča, ne udeleži ustne obravnave in svojega izostanka ne opraviči. Domneva ne velja za primere iz 2. odstavka tega člena.
- Ne glede na določbo 1. odstavka tega člena, se v primeru odstranitve obstoječe stavbe ali rekonstrukcije, ki je zgrajena legalno in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi stavbe, lahko odmiki tudi manjši in brez soglasja lastnikov mejnih zemljišč.

#### Eu-2 območje nove pozidave

Legi objektov je določena v grafičnem delu OPPN.

Možna so odstopanja od določene lege objekta v grafičnem delu OPPN, določeni so minimalni odmiki od katastrskih parcel ob robu meje območja OPPN, ki ne smejo biti manjši, lahko pa so večji. V kolikor so v grafičnem delu OPPN prikazani minimalni odmiki, ki so manjši od 3,0m, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.

Minimalni odmiki od katastrskih parcel ob robu meje območja Eu-2 OPPN so pri posameznih objektih:

- A-1: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 995/5 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;
- B-1: minimalni odmik od katastrske parcele številka 994/17 k.o. Sečovlje znaša 2,00m pri nadkritem parkirišču in enostavnih ter nezahtevnih objektih, razen podporni zidovi in ograje, ter 3,00m za stavbo;

- B-3: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 998/5 k.o. Sečovlje znaša 2,00m;
- C-1: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 994/12 k.o. Sečovlje znaša 2,50m in od parcele številka 5457/2 k.o. Sečovlje 5,00m;
- C-2: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 993/4 in 991 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;
- C-3: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 994/13 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;

Za odmike od sosednjih zemljiških parcel, ki so s tem odlokom določeni manj kot 3,0m, si mora investitor v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljiških parcel.

Minimalni odmiki, od sosednjih zemljiških parcel znotraj Eu-2 so taki, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. Za manjše odmike od prikazanih v grafičnem delu OPPN si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

### **Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov**

#### Eu-1 območje obstoječe pozidave

##### Velikost stanovanjskih stavb

- Višinski gabarit stanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe. Etažnost ni predpisana. Dovoljena je gradnja v medetažnih zamikih.
- Stanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stanovanjske stavbe vkopan v celoti z vseh strani.
- Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400m<sup>2</sup>. Bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m<sup>2</sup>.
- Določbe iz 1., 2. in 3. odstavka tega člena ne veljajo v primeru odstranitve obstoječe stanovanjske stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stanovanjske stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi stanovanjske stavbe.
- Pri dozidavah in nadzidavah je potrebno pri presoji skladnosti projekta s prostorskim aktom upoštevati celotno stanovanjsko stavbo, ki vključuje obstoječo stanovanjsko stavbo skupaj z dozidanim oziroma nadzidanim delom.
- Stanovanjska stavba ima lahko največ tri stanovanjske enote.
- Ne glede na določbo šestega odstavka tega člena, je pri rekonstrukciji obstoječe večstanovanjske stavbe dovoljeno ohraniti obstoječe število stanovanjskih enot, ni pa ga dovoljeno povečati preko določil šestega odstavka tega člena.

##### Velikost nestanovanjskih stavb

- Višinski gabarit nestanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe. Etažnost ni predpisana. Dovoljena je gradnja v medetažnih zamikih.
- Nestanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stavbe vkopan v celoti z vseh strani. Uvozna rampa (klančina) in stopnišče ob stavbi se ne štejeta za del objekta. Popolnoma vkopani del je lahko globok največ 3,0m do temeljne plošče.
- Bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 500m<sup>2</sup>. Pri gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 400m<sup>2</sup>.

##### Velikosti gradbeno inženirskih objektov

- V kolikor s tem odlokom ni prepisano drugače, je velikost gradbeno inženirskih objektov

odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.

- Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,00m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid plus 50 cm (npr. 40 cm + 50 cm). V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.
- Na območjih namenjenih stanovanjem ali turizmu je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m<sup>2</sup>. Bazen mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.
- Dovoljena je kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,00 m pri čemer je zidani del maksimalne višine 0,5m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo. Zid ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.
- Višina ograje je lahko največ 2,2m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

### Eu-2 območje nove pozidave

- Tlorisna velikost stavb je določena tudi v grafičnem delu OPPN. Maksimalna tlorisna velikost posameznih stavb je:
  - Stavba z oznako A-1: 14,00m x 12,50m,
  - Stavba z oznako B-1: 12,20m x 7,60m, gabarit nadkritega delno vkopanega parkirišča znaša 5,75m x 6,10m,
  - Stavba z oznako B-2: 11,00m x 7,60m, gabarit nadkritega delno vkopanega parkirišča znaša 11,50m x 5,90m, v nadkitem parkirišču so predvidena 4 parkirna mesta, dva za stavbo B-2 in dva za stavbo B-3,
  - Stavba z oznako B-3: 16,40m x 7,60m, 2 parkirna mesta sta zagotovljena v nadkitem parkirišču ob stavbi B-2 iz prejšnje alineje tega odstavka,
  - Stavbe z oznako C-1, C-2 in C-3: 13,20m x 8,00m,
- Maksimalni višinski gabarit vseh stavb, merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do spodnje kote venca, je 6,20m. Etažnost je P+1. Razen stavba C-3, kjer je kletna etaža, ki je namenjena izključno parkiranju z zahodne strani odprta iz ostalih treh strani pa popolnoma vkopana, višina stavbe C-3 na zahodni strani tako znaša maksimalno 8,90m na ostalih treh straneh pa maksimalno 6,20m oziroma manj tako da se stavba prilagodi obstoječemu terenu.
- Možna je gradnja dodatnih popolnoma vkopanih kletnih etaž.
- Absolutne kote pritličij posameznih stavb so:
  - A-1: KP=14,00mnm
  - B-1: KP=17,50mnm
  - B-2: KP=19,50mnm
  - B-3: KP=21,50mnm
  - C-1: KP=5,00mnm
  - C-2: KP=12,00mnm
  - C-3: KP=15,00mnm; KK(parkirišče)=12,30mnm
- Možna so odstopanja od absolutnih višinskih kot določenih v tem členu za +0,20m.

### Velikosti gradbeno inženirskih objektov

- Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,00m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid plus 30 cm (npr. 40 cm + 30 cm). V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.

- Na območju je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m<sup>2</sup>. Bazen mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.
- Dovoljena je kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,00 m pri čemer je zidani del maksimalne višine 0,5m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo. Zid ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.
- Višina ograje je lahko največ 2,2m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

### **Prostorsko izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov**

#### oblikovanje stavb

- Strehe, so dvo ali več kapnice naklona od 18-21 stopinj, krite s korci. Drugačna vrsta kritine ni dovoljena, razen pri ravnih strehah.
- Smer glavnega slemena strehe poteka vzporedno z daljšo stranico stavbe.
- Pri dozidavah in nadzidavah obstoječih stavb se morajo dozidani in nadzidani deli stavbe oblikovati skladno z osnovno stavbo.
- Dovoljene je tudi gradnja ravnih streh. Kota venca se v primeru ravne strehe šteje kot kota zgornjega roba zadnje nosilne plošče.
- Dovoljene so naslednje barve fasad, ostale so prepovedane: odtenki izpeljanke barv gradiv – opečno rdeče, »rosa antico«, opečno rumene, olivno zelena - zeleni odtenek sive (barva betona), peščene (izpeljanke barve kamna).

#### Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov

- V kolikor s tem odlokom ni prepisano drugače, je oblikovanje gradbeno inženirskih objektov odvisno od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljeno na standardih ali pravilih stroke.
- Podporni zid ali škarpa mora biti zidana v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suhe tehnike; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca. V kolikor je načrtovana izvedba podpornega zidu ali škarpe v armirano betonski konstrukciji mora biti obložena z naravnim kamnom lokalnega izvora ali ozelenjena.

### **Prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije**

#### Eu-1 območje obstoječe pozidave

- 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.
- Velikost parcele, namenjene gradnji za stanovanjske stavbe in gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev je najmanj 600m<sup>2</sup>.
- Parcela namenjena gradnji stanovanjske stavbe je lahko ne glede na določbo 2. odstavka tega člena tudi manjša vendar ne manjša od 500m<sup>2</sup>. Za parcele namenjenih gradnji manjših od 600m<sup>2</sup> 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 parcelo, namenjeno gradnji, je lahko največ 0,5.
- Določba 2. in 3. odstavka tega člena ne zavezuje v primeru rekonstrukcije obstoječe stavbe ter v primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih. Velikost parcele namenjene gradnji lahko ostane



nespremenjena, ne sme pa se zmanjšati.

#### Eu-2 območje nove pozidave

- 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.
- Parcele namenjene gradnji, za posamezne stavbe, so prikazane v grafičnem delu OPPN, možna so manjša odstopanja od grafičnega dela vendar faktor pozidanosti (z osnovnim in pomožnimi objekti) ne sme presegati 30% parcele (FZ = 0,3).

#### **Prostorsko izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobrega**

V poglavju so določeni pogoji za gradnjo javne komunalne infrastrukture in pogoje za priključevanje objektov na javno komunalno infrastrukturo.

#### **Prostorsko izvedbeni pogoji za varstvo in ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb**

V poglavju so določeni pogoji glede varstva in ohranjanja kulturne in naravne dediščine ter pogoji za varstvo okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb. V območju se ne nahaja nobena kulturna ali naravna dediščina..

#### **Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov**

#### **Pogoji za gradnjo in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov**

Splošna določila:

- Nezahtevni in enostavni objekti se ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte komunalne infrastrukture.
- Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti.
- Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij.
- Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni na parcelah namenjenih gradnji osnovnih objektov in morajo skupaj z le-temi tvoriti zaključeno celoto.
- Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih parcel:
- Za objekte višje od 1,5m (višina merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in podporne zidove) je minimalni odmik od sosednjih parcel 3,0m. Za manjši odmik od sosednjih parcel, vendar ne manjši od polovice višine objekta, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel do katerih je odmik manjši od 3,0m, v kolikor ni v grafičnem delu OPPN določeno drugače.
- Za ostale objekte in ograje je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča.
- Za gradnjo podpornih zidov, ograj in škarp na parcelni meji je potrebno pridobiti soglasje lastnikov parcel, brez soglasja pa so lahko postavljene do meje parcele.

- V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektih ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.
- Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:
  - upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju objektov in njihovih proporcev,
  - objekti se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
  - strehe so eno ali dvo kapne z naklonom 18-22 stopinj, v primeru, da je objekt delno vkopan je lahko streha ravna pohodna ali zazelenjena,
  - strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika,
  - kritina strehe v naklonu so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
  - pri gradnji naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, uporabljajo naj se naravni materiali,
  - v kolikor so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo.

## V.      **Obrazložitev postopka izdelave**

Pobudniki za izdelavo OPPN so RAIFFEISEN LEASING d.o.o., Zagrebška c. 76, 2000 Maribor, BIRO 90 d.o.o., Peričeva 29, 1000 Ljubljana in DUŠAN JERMAN, Zgornja Javoršica 15, 1251 Moravče.

Župan Občine Piran je dne 24.09.2013 sprejel Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička« (št. 3505-6/2013, Ur. list št. 85/13), s katerim se je pričel postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Marička« je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 85/13, dne 18.10.2013.

Smernice k predvidenim posegom so bile zaprosene dne 05.02.2014. Pridobljenih je bilo 12 smernic nosilcev urejanja prostora in Odločba o Celoviti presoji vplivov na okolje (CPVO). CPVO v postopku OPPN Marička ni potrebno izvesti.

Program opremljanja se bo izdelal in objavil v ločenem Odloku od predmetnega OPPN.

Javna razgrnitev je potekala od dne 23.01.2014, do dne 23.2.2015, v avli Občine Piran in v prostorih KS Sečovlje. Javna obravnava je potekala v prostorih KS Sečovlje, dne 10.02.2015 s pričetkom ob 18.00 uri.

V času javne razgrnitve in na javni obravnavi so bile podane pripombe in predlogi javnosti, do katerih so bila zavzeta stališča. Stališča do pripomb in odlok iz javne razgrnitve sta v prilogi, ki je sestavni del tega gradiva. Po javni razgrnitvi je bila grafična zasnova korigirana s predlogom umestitve lokacije ekološkega otoka.

Občinskemu svetu predlagamo, da stališča in predlog Odloka o OPPN »Marička« obravnava in ga skupaj s stališči sprejme v prvi obravnavi.

Gradivu so priložene tri glavne grafične priloge iz OPPN, v črnobeli verziji. Na spletni strani Občine Piran v rubriki gradivo za občinski svet – OPPN Marička, pa so priložene vse grafične priloge OPPN v barvni verziji. V isti mapi se nahajajo tudi prostorski prikazi predvidene ureditve.

Pripravila:

Višja svetovalka za prostorsko planiranje  
Jasmina Bolčič, u.d.i.k.a.

Vodja Urada za okolje in prostor Občine Piran  
Doc. dr. Manca Plazar



Direktorica Občinske uprave  
Janja Pavšič

Priloge:

- stališča do pripomb,
- predlog Odloka,
- predlog Sklepa,
- grafične priloge:
  - List 1 Prikaz namenske rabe iz Občinskega plana,
  - List 3 Geodetski posnetek obstoječega stanja z vrisano mejo območja M=1:250,
  - List 4 Zazidalna situacija M=1:250,
  - Vse ostale grafične priloge in prostorski prikazi v barvah so dosegljivi na spletni strani Občine Piran v rubriki gradivo za Občinski svet – OPPN Marička.



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN - IL SINDACO

Številka: 3505-6/2013  
Numero:

Piran: 09.03.2015  
Pirano

Zadeva: **STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV JAVNOSTI ZA OPPN MARIČKA**  
*podanih v času javne razgrnitve, na javni obravnavi ter pisno prispelle na*  
*Občino Piran*

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju je Občina Piran skupaj z načrtovalci projekta in izdelovalci strokovnih podlag (Studio mediterana d.o.o.) pripravila odgovore na pripombe in predloge javnosti za OPPN Marička.

Podajamo povzetke pripomb in predlogov ter odgovore nanje. Pripombe so razvrščene po sledečem vrstnem redu:

1. Pisne pripombe in predlogi javnosti, podani v knjigi pripomb v prostorih Občine Piran.
2. Pisne pripombe in predlogi javnosti, podani v knjigi pripomb v prostorih KS Sečovlje.
3. Pisne pripombe in predlogi javnosti, oddane osebno in prispeli po navadni ali elektronski pošti na KS Sečovlje ter Občino Piran.
4. Ustno podane pripombe in predlogi javnosti na javni obravnavi z dne 10. februarja 2015, v prostorih KS Sečovlje.
5. Pisne pripombe, prejete po poteku roka za podajanje pripomb. Pripombe, prejete po preteku roka, so v seznam pripomb vključene, vendar občina na njih ni odgovarjala.

## KAZALO

KAZALO .....	12
1. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PODANI V KNJIGI PRIPOMB V RAZSTAVNEM PROSTORU OBČINE PIRAN .....	13
1.1 V knjigi pripomb in predlogov javnosti v razstavnem prostoru Občine Piran ni bilo podanih pripomb ali pobud .....	13
2. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PODANI V KNJIGI PRIPOMB V PROSTORIH KS SEČOVLJE .....	13
2.1 Gospod Edvard Rabuza in gospod Martin Rabuza .....	13
2.2 Gospod Čermelj Adrijan .....	13
3. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PRISPELI PO NAVADNI IN ELEKTRONSKI POŠTI NA KS SEČOVLJE IN OBČINO PIRAN .....	15
3.1 Gospa svetnica Neli Romanello .....	15
4. USTNO PODANE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI NA JAVNI OBRAVNAVI Z DNE 10. FEBRUARJA 2015 V PROSTORIH KS SEČOVLJE .....	21
4.1 Gospod Čermelj .....	21
4.2 Gospod Rabuza .....	21
4.3 Gospa Vanda Skerk .....	21
4.4 Gospod Čermelj .....	24
4.5 Gospod Virgilio Abramič .....	24
4.6 Gospa Alma Poropat .....	24
4.7 Gospa Marija Kopjar .....	25
4.8 Gospa Marija Sinčič .....	25
4.9 Gospa svetnica Neli Romanello .....	25
4.10 Gospa Jerica Makorič Špelič in gospod Karlo Radovac .....	26
4.11 Gospa svetnica Neli Romanello in gospod Miran Sinčič .....	26
5. PISNE PRIPOMBE, PREJETE PO IZTEKU ROKA ZA PODAJANJE PRIPOMB .....	27
5.1 Pobuda .....	27
5.2 Zbor krajanov KS Sečovlje .....	27

Opomba: Pripombe so smiselno povzete. Pripombe v celoti so na ogled v spisu v prostorih Urada za okolje in prostor Občine Piran.

## 1. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PODANI V KNJIGI PRIPOMB V RAZSTAVNEM PROSTORU OBČINE PIRAN

### 1.1 V knjigi pripomb in predlogov javnosti v razstavnem prostoru Občine Piran ni bilo podanih pripomb ali pobud

## 2. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PODANI V KNJIGI PRIPOMB V PROSTORIH KS SEČOVLJE

### 2.1 Gospod Edvard Rabuza in gospod Martin Rabuza

Že od leta 1981 dajemo pobude za spremembo namembnosti naše parcele 996 k.o. Sečovlje. V letu 1994 je Občina Piran naslovila Urbanističnemu inštitutu naj poda strokovno mnenje za spremembo plana in navaja svoje mnenje, da se lokacija parcele nahaja v planski celoti Z 13/6, ki se ureja s PUP za območja planskih celot. Glede na to, da do danes nismo prejeli mnenja smatramo, da je našo zadevo pozitivno rešilo že leta 1994. To je razvidno iz dokumenta 7.3.95 občine Piran, kjer navajajo, da je komisija naš predlog sprejela in v delovnem osnutku našo parcelo 996 vključila v poselitvene površine zaselka Gorgo.

Glede na to da OPPN Marička poteka tik ob naših parceli 996/2 in bo potrebno pridobiti naše soglasje. Soglasje bomo pogojevali z našo zahtevo vključitve naših parcel 996/1 in 996/2 v OPPN Marička.

#### Stališče:

Pripomba se ne nanaša na konkretno vsebino predmetnega OPPN. Pobude za spremembe osnovne namenske rabe se vodi v postopku sprejemanja OPN za Občino Piran. Predmetna pobuda je že oddana, zabeležena in tudi nanjo podano več odgovorov s strani občine.

### 2.2 Gospod Čermelj Adrijan

Čudno se mi zdi, da je sploh prišlo do te razgrnitve namena gradnje v Parecagu. Kot mi je znano je bil ta načrt že napravljen pred nekaj leti katerega je tudi predstavil nekdo iz Ljubljane na sestanku na upravni enoti Lucija na katerega sem bil tudi osebno vabljen. Ta načrt je bil pripravljen za neko firmo iz Avstrije, kateri je bil tudi trikrat zavržen v Ljubljani na oddelku za okolje in pozidave. Kot vse to zgleda občina Piran ignorira vse višje preglede in odločitve, ter dela po svoje kot ji sami paše.

Teren predviden za to gradnjo se zna, da je na strmem. Znano je da je v tej strmini terena je mnogo vode in zato so tudi možni premiki terena z obtežitvijo z hišami katere bi bile zgrajene na tem prostoru.

Hišo imam ob vznožju terena zraven Maričke. Za hišo imam zgrajeno škarpo visoko 2m vkopano. Kljub temu je počila na teh mestih. Škarpa je oddaljena od strmega terena za hišo cca 15m a kljub temu je počila na treh mestih. Sedaj pa gospe in gospodje iz občine razmislite ob obtežitvi terena z objekti kot jih imate skicirane na razgrnitvi. Samo malo če bi vi gospodje zamislili na spremembe katere se dogajajo v celem svetu in tudi naš kraj je v tem krogu in nič se v bodoče nam lepega ne piše ne bi tega delali. Z moje strani ne pristanem na gradnjo, saj sem tudi na sestanku v Luciji bil proti. Vprašam vas kdo bi podpisal tako gradnjo če se zna zgoditi ž, da čez 10 ali več let utrga plaz in pride do hiše.

Vsa ta gradnja se mi zdi že po naslovu Marička, da bi se zgradila na stroške davkoplačevalcev, se zaključilo potem pa podelilo človeku kateri hrepeni po takih objektih kot so zamišljeni. Mi občani bomo plačali vse tiho bi bilo. V lanski predvolilni kampanji je bila lepo označena v brošuri kandidatov (hotel Marička v Parecagu) vse diši po taki potezi.

Občina nima denarja da bi gradila. Občina, če ima kaj denarja za naš kraj ima dovolj drugih vprašanj občanov da jih reši. Marsikaj je bilo obljubljeno v preteklosti ali malo storjeno. Z gradnjo teh objektov v bližini moje hiše mi bo odvzeto jutranje sonce na ozadje hiše vrt in oljk vemo pa kako je važno jutranje sonce za vse. Graditi pojdite na krog, tam imate dovolj prostora, da ... kar vam je v zadovoljstva na občini Piran. S tem boste rešili občinsko sramoto na Krogu kamor se vse podira.

Žalostno je da se moram tožiti z izvajalcem krožišča v Parecagu leta 2011-2012 za nastalo škodo. Če bi občina in krajevna skupnost malo bolj pritiskala na CPK bi morda le dosegli dogovor že tisti krat ob koncu gradnje a ne da ta problem rešujemo na sodišču.

#### Stališče:

Pripomba oziroma mnenje prvega odstavka, se ne nanaša na konkretno vsebino predmetnega OPPN.

Odgovor na pripombo iz drugega odstavka: Območje OPPN Marička se nahaja na erozijskem in plazljivem območju, zato je v odloku OPPN poseben člen, ki se nanaša na pogoje gradnje na takih območjih. Na podlagi 38. člena OPPN je potrebno pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja priložiti geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti in erodibilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje območja geoloških nevarnosti in pojava erozije v merilu 1:25.000 ali natančnejšem merilu. Projektna dokumentacija bo morala vsebovati tudi projektne rešitve omilitvenih ukrepov. Tudi v fazi izdelave OPPN je bilo izdelano geološko poročilo.

Odgovor na osončenje: predvidene gradnje so od stavbe g. Čermelja oddaljene toliko, da ne bodo vplivale na osončenje njegovih nepremični. Teren se dviga proti vzhodu, vrh grebena pa je višji od višine predvidenih stavb, tako, da stavbe ne bodo dodatno osenčile nepremičnin g. Čermelja.

Ostalo se ne nanaša konkretno na OPPN Marička.

### 3. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PRISPELI PO NAVADNI IN ELEKTRONSKI POŠTI NA KS SEČOVLJE IN OBČINO PIRAN

#### 3.1 Gospa svetnica Neli Romanello

Neli Romanello

Parecag, 10. 2. 2015

Parecag 153

6333 Sečovlje

OBČINA PIRAN

Tartinijev trg 2

6330 Piran



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANŌ

Prejeto	19. 02. 2015	Drž
Šifra zadeve		Pod
		Vred

**Zadeva:** Zahteve krajanov Parecaga vezane na razgrnitev OPPN Marička

#### Obrazložitev:

Danes smo se udeležili razgrnitve načrta v KS Sečovlje štirje od šestih občinskih svetnikov iz zaledja (ga. Jerica Špelič, g. Luciano Grozič, g. Alen Radojkovič in jaz). Že predhodno sem dobila s strani krajanov veliko pripomb in nelagodja.

Vzdušje nestrinjanja, razočaranosti nad obljubami pred gradnjami in izpolnitvi le-teh po končanem izvajanju del in odgovornosti občine, ko je potrebno obljubo držati in sanirati domačinom nastalo škodo, je bilo očitno (gradnja telovadnice, šole, krožišča pri Marički vrtec).

Že na srečanju v KS Sečovlje sem podala pobudo za amandma, ki naj ga zastopamo v imenu krajanov vsi navzoči svetniki, saj smo bili izvoljeni prav iz strani krajanov KS Sečovlje in okolija. Predlagala sem, da se pred občinsko sejo srečamo in skupaj oblikujemo naša stališča: stališča krajanov.

Ker ni bilo odziva, sem isto pobudo podala tudi strani Slovenija za vedno, ki jo zastopam.

Zato danes v imenu stranke obveščam Občinski svet o nesoglasju, perečih problemih krajanov in negotovanju vseh prisotnih.

1. Vloge domačinov za spremembo namembnosti njihovih zemljišč je potrebno rešiti pred sprejetjem OPPN Marička.
2. Pred gradnjo zahtevamo, da se uredi enosmerna cesta skozi Gorgo do vrta Sečovlje, saj se bo s tem zmanjšal pretok vozil, kajti cesta je na odsekih med hišami ozka in so ob prihodu in odhodu v šolo neprestani zastoji ter manjše prometne nesreče.
3. Uredi naj se meteorne vode, saj je ob deževju voda na cesti (Korte-Gorgo), s saboj prinese gramoz, ki je za voznike na križišču zelo nevarna. Ob zmizali je cesta eno samo drsališče, kjer so že imeli naši krajani hujše prometne nesreče.
4. Sanira naj se kanalizacijo (čistilno napravo v Sečovljah), saj taka kot je, ne bo prenesla dodatnih obremenitev.



5. Poišče naj se prostor in uredi ekološka otoka (morda spet en pri Marički in drugi na Leri).
6. Zagotovi naj se, da bo škoda, ki bi morebiti nastala na naših obstoječih objektih zaradi izgradnje novih stanovanjskih enot skladno z OPPN Marička, poravnala občina kot predlagatelj del.

Nikakor ne moremo razumeti, da smo ob gradnji krožišča in avtobusne postaje Marička dobili lastniki hiš odgovor s strani Občine Piran naj za nastalo škodo tožimo investitorja, oziroma izvajalca. Menimo, da bi to potezo morala v imenu krajanov, ki smo na hišah utrpeli škodo, zahtevati občina, saj je bila ona predlagateljica del.

Za zaključek naj povem še to, kar na srečanju s krajanmi nisem izpostavila, saj je bilo že tako vzdušje napeto. Žalostno, da glede vodovodne napeljave od Maričke do Sežovelj (družina Jerebica) že trideset let moj oče skupaj z lastniki, ki smo na to vodovodno napeljavo priključeni, predlaga saniranje, saj je na tem delu cev še iz časa »Mussolinija« in vsaj trikrat na leto pušča. V vseh teh letih je bilo saniranje le- te zagotovo dražje, kot bo sedaj dokončna sanacija. Ali smo tudi mi morali dobiti domačini tujo banko, ki je dala občini verjetno pogoj, da sploh gre v gradnjo?

Hvala za posluh v upanju, da boste naše pogoje in pripombe v prihodnosti upoštevali.

Neli Romanello



Stališče:

**Odgovor na št. 1, v katerem je podano pričakovanje, da je vloge domačinov za spremembo namembnosti njihovih zemljišč potrebno rešiti pred sprejetjem OPPN Marička.**

Glede na vaš predlog v točki ena, naj vam v prvi fazi na splošno pojasnimo postopke sprejemanja OPN. Dejstvo je, da je postopek spremembe namembnosti zemljišč zelo zahteven in dolgotrajen. Že v letu 2005 se je na podlagi novo sprejete prostorske zakonodaje (ZUreP-1) pričelo s postopkom priprave novih prostorskih aktov, ki naj bi nadomestili veljavne plane občin. Postopek je ostal v fazi analiz stanja v prostoru in izdelavi strokovnih podlag, ker je bil že leta 2007 sprejet nov zakon o prostorskem načrtovanju in sicer ZPNačrt. Skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju je Občina Piran pričela aktivnosti za pripravo novih planskih dokumentov (Občinski prostorski načrt - OPN), ki naj bi nadomestili do sedaj veljavne prostorske akte občine. Sprejet je bil Sklep o pričetku postopka izdelave OPN (UO PN 31/07). Poleg tega je bilo v posebnem obvestilu (UO PN 22/07) zapisano, da so vse prispele pobude, ki so bile oddane v obdobju od leta 1996 pri postopku priprav sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (UO Primorskih novic, št. 26/98, z dne 31.07.1998) dalje, zabeležene. Zaradi velikega števila pobud se posamičnih odgovorov praviloma ni pošiljalo. Zaradi tega je občina sporočilo dvakrat objavila v medijih javnega obveščanja – Primorskih novicah ter na spletni strani Občine Piran.

OPN je po novi prostorski zakonodaji lahko strateški in izvedbeni dokument, ki obravnava celotno občino na podlagi velikega števila različnih področij (socialni, prostorski, okoljski, ekonomski,

prometni, planerski, rast prebivalstva, trajnostni, ipd.). Širok spekter področij je zasnovan ravno zaradi posebne pozornosti glede izrabe prostora in življenjskega okolja ljudi. Zaradi tega je potrebno poleg OPN izdelati tudi okoljsko poročilo, ki še dodatno preverja in zagotavlja varnost človekovega okolja ter omogoča trajnostni razvoj. Vsaka sprememba, ki jo posameznik ali občina predlaga mora skozi proces smernic in mnenj s strani državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora. Izdelano mora biti tudi okoljsko poročilo za celotno območje občine. Šele glede na podlagi smernic vseh nosilcev urejanja prostora lahko občina zavzame okvirno stanje obvezujočih in priporočljivih usmeritev urejanja prostora za katerokoli sestavino in dejavnost v OPN.

Pobude sprememb namembnosti se torej obravnava v postopku sprejemanja OPN. Občina Piran je sicer pripravljavec akta, vendar samo izdelavo OPN-ja z javnim razpisom prepusti pooblaščenim prostorskim načrtovalcem, ki morajo pri umeščanju pobud in načrtovanju prostorskega razvoja upoštevati vso prostorsko in sektorsko zakonodajo. Umeščanje posameznih pobud v prostor potemtakem ni samovoljno dejanje občine, temveč del zakonsko strogo predpisanega postopka prostorskega načrtovanja, presoje in kontrole več ministrstev.

Občina Piran je v izdelavi Osnutka OPN. Ta je trenutno v fazi smernic s strani nosilcev urejanja prostora. Žal, je zaradi zahtevnih postopkov, usklajevanj in sprememb veljavne prostorske zakonodaje ter pristojnosti med ministrstvi – nosilci urejanja prostora, časovna napoved nadaljevanja postopka sprejemanja OPN v tem trenutku nemogoča in nesmiselna.

Na lokaciji naselja Gorgo se nahaja tudi območje, na katerem se izdeluje Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) Marička. Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) se urejajo samo tista območja, ki so v Planu občine Piran že določena kot stavbna. Vsa ta zemljišča so stavbna vsaj že od leta 1984. To se pravi že pred zadnjo kompleksnejšo spremembo plana leta 1998. Namen OPPN je torej ureditev stavbnih, že pozidanih in nepozidanih območij in ne sprememba namenske rabe. Sprememba osnovne namenske rabe (npr. iz kmetijske v stavbno) se lahko izpelje le z OPN. Iz vsega navedenega je torej povsem razumljiva določitev meje OPPN Marička, ki obravnava le parcele, na katerih je dovoljeno postaviti stanovanjske objekte, vendar jim je potrebno predpisati podrobnejša merila prostorskega načrtovanja. Navedenih parcel torej ne moremo umestiti v OPPN Marička, saj njihova namembnost ni stavbna.

#### **Odgovor na št. 2, v katerem je podana zahteva, da se pred gradnjo uredi enosmerna cesta skozi Gorgo do vrtca Sečovlje.**

Predlog za spremembo obstoječe prometne ureditve na občinski lokalni cesti št. 312030, odsek 312031 Gorgo - Košta, iz dvosmernega prometa v enosmerni promet in sicer na način, da bi enosmerna cesta potekala v smeri proti OŠ Sečovlje, je bil oblikovan tudi v sklopu EU projekta ROSEE (»Aplikacija ukrepov ROSEE na področju infrastrukture cest v okolici vzgojno-izobraževalnih zavodov v pilotni občini Piran«) kjer so, poleg občinskega SPVCP, aktivno sodelovali vsi vrtci in osnovne šole na območju občine Piran.

Predlog za spremembo obstoječe prometne ureditve na občinski lokalni cesti št. 312030, odsek 312031 Gorgo - Košta, iz dvosmernega prometa v enosmerni promet, je bil podan tudi s strani občinskih svetnikov 4. volilne enote na 4. redni seji OS z dne 17. 2. 2015.

Glede na zgoraj navedeno bo Komisija za tehnično urejanje prometa pripravila predlog spremembe prometne ureditve in ga posredovala v potrditev krajevni skupnosti Sečovlje. Po prejemu potrditve s strani KS Sečovlje, bomo predlog uresničili.

**Odgovor na št. 3, v katerem je podana zahteva, naj se uredi meteorne vode ob cesti Korte – Gorgo.**

Občinska lokalna cesta št. 312040, odsek 312041, ima urejene asfaltne mulde in naprave za odvodnjavanje meteornih vod (meteorne jaške). Gramoz in pesek, ki ga ob večjih padavin nanosi na vozišče občinske ceste, ga nanosi iz makadamskih priključkov, ki se priključujejo na občinsko cesto. Ravno zato je sklopu rednega vzdrževanja lokalnih cest občinska cesta LC št. 312041 uvrščena v prioritetni seznam občinskih cest, kjer se redno izvaja strojno in ročno pometanje vozišča in čiščenje naprav za odvodnjavanje meteornih vod.

V sklopu investicijskega vzdrževanja bomo preučili ali bi vgradnja dodatnih rešetk za odvodnjavanje pripomogla k izboljšanju stanja na občinski cesti.

**Odgovor na št. 4, v katerem je podana zahteva, naj se sanira čistilno napravo v Sečovljah in tudi kanalizacijski sistem, ker ne bi prenesel dodatnih obremenitev.**

Izvedena je bila povečava čistilne naprave Košta in ima sedaj kapaciteto 2000 PE (Prejšnja je bila kapacitete 1000 polucijskih enot). Trenutno je v fazi poizkusnega obratovanja in se pridobiva uporabno dovoljenje saj je bilo 19.02.2015 pridobljeno okoljevarstveno dovoljenje. Na novo čistilno napravo so bile priključene odpadne vode iz področij Gorgo Parecag III. faza, področje pozidave pri letališču in stavba letališča.

**Odgovor na št. 5, v katerem je podana zahteva, naj se uredi ekološka otoka na lokaciji gostilne Marička in na Leri.**

OPPN Marička opredeljuje v 31. členu zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin. Člen je povzet po smernicah JP Okolje Piran, ki jih kot nosilec urejanja prostora podaja na prostorske akte. Na podlagi teh usmeritev bomo preverili, ali je lokacija pri gostilni Marička možna.

**31. člen**

(zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin)

- (1) Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov in ločeno zbranih frakcij.
- (2) Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna in odjemna mesta za komunalne odpadke, ostanek odpadkov ter ekološke otoke za ločeno zbrane frakcije, ki morajo biti dostopna za specialna vozila upravljavca v območju do 5,0m od javnih poti.
- (3) Odjemna mesta morajo biti urejena tako, da je možno čiščenje prostora, upoštevati je potrebno higienske in estetske zahteve kraja.
- (4) Odjemna mesta in ekološki otoki morajo zagotavljati ustrezen skupni volumen, za stanovanjske enote ter usklajeni z veljavnimi predpisi v občini Piran.
- (5) Obstoječa zbirna mesta odpadkov je možno obnavljati in premeščati, glede na velikost zbirnega mesta pa predvideti tudi ločeno zbiranje, po pogojih upravljavca in občinskega odloka o čiščenju javnih površin ter obveznem zbiranju, odvažanju in odlaganju odpadkov.

Vnos in pregled točne lokacije (s strani JP Okolje) v grafikah bomo rešili v fazi mnenj.

**Odgovor na št. 6, v katerem je podana zahteva, na se zagotovi povrnitev škode, ki bi nastala na obstoječih objektih zaradi izgradnje novih stanovanjskih enot skladno z OPPN Marička, poravnala občina kot predlagatelj del.**

Odgovornost za škodo, ki nastane pri gradnji objektov je jasno zakonsko predpisana v 32. členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/2002 in ostale spremembe), v katerem je določeno (citat):

Investitor nameravanega objekta, projektant, ki je izdelal projektno dokumentacijo za takšen objekt, izvajalec gradnje takšnega objekta, nadzornik nad gradnjo takšnega objekta in revident projektne dokumentacije za takšen objekt odgovarjajo za neposredno škodo, ki nastane tretjim osebam in izvirajo iz njegovega dela in njegovih pogodbenih obveznosti.

Iz zgornje določbe jasno izhaja, da je za škode, ki nastanejo pri gradnji, odgovoren predvsem investitor, poleg njega pa so lahko odgovorni tudi izvajalec gradnje, projektant in nadzornik. Upoštevajoč navedeno določbo občina kot pripravljavec prostorskega akta ne more biti odgovorna za škode pri gradnji. Odgovornost bi lahko namreč prevzela zgolj v primeru, če bi v konkretnem primeru nastopala kot investitor gradnje, kar pa v konkretnem primeru ni.

Občina Piran je v konkretnem primeru le pripravljavec akta, kar je tudi definirano in opredeljeno po prostorski zakonodaji. Predlagatelji oz. pobudniki in tudi verjetni investitorji so RAIFFEISEN LEAISING d.o.o., Zagrebška c. 76, 2000 Maribor, BIRO 90 d.o.o., Peričeva 29, 1000 Ljubljana in DUŠAN JERMAN, Zgornja Javoršica 15, 1251 Moravče. To je tudi jasno razvidno v gradivu, ki je bilo javno razgrnjeno. V Odloku OPPN je Občina Piran že zahtevala izrecno opredelitev do škod, povračil, ipd ter o organizaciji gradbišč med gradnjo. Opredelitve so vnesene v člene Odloka OPPN Marička in sicer v predelu, ki se nanaša na Obveznosti investitorja in izvajalcev v točki št. 11:

44. člen  
(splošne obveznosti)  
Splošne obveznosti

Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:

- promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju
- omogočiti dostope do kmetijskih in gozdnih zemljišč in objektov v času gradnje in po končani gradnji
- vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti
- zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč
- v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja

- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev
- v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve
- reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.

Druge obveznosti:

- investitor bo kril vse stroške sanacije morebitne škode na objektih, ki bi nastala zaradi gradnje objektov ali infrastrukture na obravnavanem območju; in sicer za obdobje garancije konstrukcijskih delov na novo zgrajenih objektih;
- investitor in občina lahko skleneta pogodbo o opremljanju in morebitne druge obveznosti ob izvajanju OPPN.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

45. člen  
(organizacija gradbišča)

Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje OPPN. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti.

**Pa še odgovor na vprašanje v zadnjem odstavku – v njem je podana pobuda za sanacijo dotrajane vodovodne napeljave od Maričke do Sečovelj.**

Glede pripombe na izvedbo obnovitve vodovodne cevi od Maričke do Pošte v Sečovljah pa da bo obnovljena vodovodna cev po celotni trasi, obnovljeni bodo tudi vsi priključki, vodovodna cev je postavljena v rob državne ceste po javnem zemljišču in se bo priključila na obnovljeno vodovodno cev pred pošto. Trasa meteornega kanala ob državni cesti ob vodovodni cevi bo zaščitena s kamnito zložbo. Kvaliteta novih cevi ni vprašljiva, tako da ne pričakujemo poškodb in popravil. Na območju križišča pred gostilno Marička je vodovodna cev in priključki že obnovljeni. Dela bodo končana do konca marca 2015. Na vseh zemljiščih bo vzpostavljeno prvotno stanje. Odgovor je podal Lido Gržinič, vodja investicijskega sektorja na Rižanskem vodovodu Koper.

#### 4. USTNO PODANE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI NA JAVNI OBRAVNAVI Z DNE 10. FEBRUARJA 2015 V PROSTORIH KS SEČOVLJE

##### 4.1 Gospod Čermelj

G. Čermelj je povedal, da je bil projekt zavržen na državni ravni že 3 X in navedel probleme in težave, ki so se pojavile pri gradnji državne ceste ob meji z njegovim zemljiščem in stanovanjskim objektom.

Stališče (podano na javni obravnavi):

Dr. Manca Plazar je povedala v obrazložitev, da je projekt, ki je bil zavržen sedaj zmanjšan in usklajen. Izdelano je tudi geološko poročilo, po potrebi bodo opravljene še dodatne geološke raziskave. Dodala je še, da gradnja državne ceste – križišča ni v pristojnosti Občine.

G. Andrej Mlakar je dodal, da so predvideni novi objekti manjši od obstoječih ter manjši kot bi jih bilo možno graditi po PUP. Zato bodo tudi manj obremenjevali teren.

##### 4.2 Gospod Rabuza

G. Rabuza se ne strinja s predlaganim načrtom OPPN-ja, ker želi, da bi se vključilo tudi zemljišča treh lastnikov (pobuda za spremembo namembnosti osnovne namenske rabe s strani Rabuza – Breščak, Gustinčič in Bartol), ki mejijo na obravnavno območje.

Stališče (podano na javni obravnavi):

Dr. Manca Plazar pove, da se meje obravnavanega OPPN-ja ne morejo spreminjati v tem postopku in da se spremembe namembnosti osnovne namenske rabe lahko izpeljejo samo z novim OPN občine. Doda tudi, da se njihove oddane pobude zabeležene v postopku sprejemanja OPN.

##### 4.3 Gospa Vanda Skerk

Ga. Vanda Skerk je vprašala, če je narejen vpliv novogradenj na okolje. Povedala je, da je cesta, ki poteka tik ob njihovem stanovanjskem objektu preobremenjena in da je že pred leti bila obljubljen obvoznica. Neurejen je odvoz smeti in tudi kanalizacija ne funkcioniira.

Stališče:

Odgovornost za škodo, ki nastane pri gradnji objektov je jasno zakonsko predpisana v 32. členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/2002 in ostale spremembe), v katerem je določeno (citat):

Investitor nameravanega objekta, projektant, ki je izdelal projektno dokumentacijo za takšen objekt, izvajalec gradnje takšnega objekta, nadzornik nad gradnjo takšnega objekta in revident projektne dokumentacije za takšen objekt odgovarjajo za neposredno škodo, ki nastane tretjim osebam in izvirajo iz njegovega dela in njegovih pogodbenih obveznosti.

Iz zgornje določbe jasno izhaja, da je za škode, ki nastanejo pri gradnji, odgovoren predvsem investitor, poleg njega pa so lahko odgovorni tudi izvajalec gradnje, projektant in nadzornik. Upoštevajoč navedeno določbo občina kot pripravljavec prostorskega akta ne more biti odgovorna za škode pri gradnji. Odgovornost bi lahko namreč prevzela zgolj v primeru, če bi v konkretnem primeru nastopala kot investitor gradnje, kar pa v konkretnem primeru ni.

Občina Piran je v konkretnem primeru le pripravljavec akta, kar je tudi definirano in opredeljeno po prostorski zakonodaji. Predlagatelji oz. pobudniki in tudi verjetni investitorji so RAIFFEISEN LEASING d.o.o., Zagrebška c. 76, 2000 Maribor, BIRO 90 d.o.o., Peričeva 29, 1000 Ljubljana in DUŠAN JERMAN, Zgornja Javoršica 15, 1251 Moravče. To je tudi jasno razvidno v gradivu, ki je bilo javno razgrnjeno. V Odloku OPPN je Občina Piran že zahtevala izrecno opredelitev do škod, povračil, ipd ter o organizaciji gradbišč med gradnjo. Opredelitve so vnesene v člene Odloka OPPN Marička in sicer v predelu, ki se nanaša na Obveznosti investitorja in izvajalcev v točki št. 11:

44. člen  
(splošne obveznosti)  
Splošne obveznosti

Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:

- promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju
- omogočiti dostope do kmetijskih in gozdnih zemljišč in objektov v času gradnje in po končani gradnji
- vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti
- zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč
- v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev
- v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve
- reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.

Druge obveznosti:

- investitor bo kril vse stroške sanacije morebitne škode na objektih, ki bi nastala zaradi gradnje objektov ali infrastrukture na obravnavanem območju; in sicer za obdobje garancije konstrukcijskih delov na novo zgrajenih objektih;
- investitor in občina lahko skleneta pogodbo o opremljanju in morebitne druge obveznosti ob izvajanju OPPN.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

#### 45. člen (organizacija gradbišča)

Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje OPPN. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti.

OPPN Marička opredeljuje v 31. členu zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin. Člen je povzet po smernicah JP Okolje Piran, ki jih kot nosilec urejanja prostora podaja na prostorske akte. Na podlagi teh usmeritev bomo preverili, ali je lokacija pri gostilni Marička možna.

#### 31. člen (zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin)

- (1) Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov in ločeno zbranih frakcij.
- (2) Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna in odjemna mesta za komunalne odpadke, ostanek odpadkov ter ekološke otoke za ločeno zbrane frakcije, ki morajo biti dostopna za specialna vozila upravljavca v območju do 5,0m od javnih poti.
- (3) Odjemna mesta morajo biti urejena tako, da je možno čiščenje prostora, upoštevati je potrebno higienske in estetske zahteve kraja.
- (4) Odjemna mesta in ekološki otoki morajo zagotavljati ustrezen skupni volumen, za stanovanjske enote ter usklajeni z veljavnimi predpisi v občini Piran.
- (5) Obstoječa zbirna mesta odpadkov je možno obnavljati in premeščati, glede na velikost zbirnega mesta pa predvideti tudi ločeno zbiranje, po pogojih upravljavca in občinskega odloka o čiščenju javnih površin ter obveznem zbiranju, odvažanju in odlaganju odpadkov.

Vnos in pregled točne lokacije (s strani JP Okolje) v grafikah bomo rešili v fazi mnenj.

Izvedena je bila tudi povečava čistilne naprave Košta in ima sedaj kapaciteto 2000 PE (Prejšnja je bila kapacitete 1000 polucijskih enot). Trenutno je v fazi poizkusnega obratovanja in se pridobiva uporabno dovoljenje saj je bilo 19.02.2015 pridobljeno okoljevarstveno dovoljenje. Na novo čistilno napravo so bile priključene odpadne vode iz področij Gorgo Parecag III. faza, področje pozidave pri letališču in stavba letališča.



#### 4.4 Gospod Čermelj

G. Čermelj je navedel, da je bila pri izvedbi kanalizacije njemu povzročena nepopravljiva škoda in, da je cesta preozka, da bi se srečali dve vozili.

##### Stališče:

Škoda nastala pri že izvedenih delih v preteklosti ni predmet tega prostorskega akta. Škoda nastala zaradi posegov predvidenih v tem OPPN pa mora biti sanirana kot določa zakon in členi odloka OPPN Marička. Podrobnejši odgovor je naveden pri stališču na pripombo gospe Vande Skerk.

#### 4.5 Gospod Virgilio Abramič

G. Virgilio Abramič je vprašal, če bo cesta za Parecag in do novih objektov rekonstruirana in koliko je oz. bo široka (širina za 2 pasa plus pločnik). Vprašal je še kaj bo s staro hišo na avtobusni postaji Marička.

##### Stališče (podano na javni obravnavi):

Predvidena je rezervacija zemljišč in sama razširitev ceste pri novih posegih po veljavnih standardih.

##### Stališče (dodatno po obravnavi):

Določila odloka OPPN Marička dopuščajo rekonstrukcije in razširitve vseh javnih komunalnih naprav, vključno s cestami. Kjer so predvideni novi posegi je širitev ceste že določena, v območju obstoječe pozidave pa se bo točna širitev ceste določila v fazi projektne dokumentacije in v skladu z dogovori lastnikov zemljišč ob cesti, ki so nujno potrebni za samo širitev ceste.

V stari hiši ob avtobusni postaji so možne centralne dejavnosti skladno s planom občine Piran, trenutno veljavnem PUP in posledično tudi z OPPN Marička. Dopustna je rekonstrukcija, dozidava in nadzidava stavbe pod pogoji, kot jih določa odlok OPPN Marička.

#### 4.6 Gospa Alma Poropat

Ga. Alma Poropat je vprašala kako to, da je bila hiša pri avtobusni postaji zaščitena sedaj, pa ni več ter kako to, da je sedaj možna rezervacija za širitev ceste, prej – na njihov predlog pa ne.

##### Stališče:

OPPN omogoča točno načrtovanje vseh posegov v prostor, zato je tudi občina Piran od bodočih graditeljev in lastnikov zahtevala del zemljišč kot rezervacijo za širitev ceste. Pred tem je bilo to

mogoče samo v fazi projektne dokumentacije in s soglasjem lastnikov zemljišč, ki so potreba za širitev ceste.

#### **4.7 Gospa Marija Kopjar**

Ga. Marija Kopjar je povedala, da se prometni znak za obremenitev ceste do 3t ne upošteva in jim zaradi tega na stanovanjskem objektu pokajo zidovi. Ta cesta pelje tudi do novih predvidenih gradenj in jih zato skrbi, da se bo stanje še poslabšalo. Predlaga, naj se dajatev za prekomerno obremenjevanje cest porabi za sanacijo poškodb na cesti in objektih.

##### Stališče:

Podana pripomba ni predmet OPPN Marička, glede obveznosti investitorjev pri novih gradnjah pa ima odlok OPPN Marička več določil, ki so že pojasnjeni v stališču na pripombo gospe Vande Skerk.

#### **4.8 Gospa Marija Sinčič**

Ga. Marija Sinčič, je povedala da je potrebna razširitev ceste proti Kortam ter boljše vzdrževanje te ceste. Večkrat je bila vložena tudi pobuda na UGT – Humar.

##### Stališče (podano na javni obravnavi):

Vloge, ki se nanašajo na urejanje cest je potrebno posredovati na Občino Piran Urad za gospodarstvo in turizem, najbolje v imenu cele KS Sečovelje.

Podrobnejši odgovor glede ureditve cest na ožjem in širšem območju pa so podana v stališču na vprašanja gospe Neli Romanello, ki so prispela po pošti.

#### **4.9 Gospa svetnica Neli Romanello**

Ga. Neli Romanello je povedala, da v teh predlogih ni za občane nič poskrbljeno, da je posluh le za banko. Povedala je še, da za gradnjo križišča občina ni prevzela odgovornosti za nastale poškodbe, in da tudi odvodnjavanje ni urejeno. Predlaga, da občina Piran kot predlagatelj prostorskih ureditev povrne stroške poškodb ter tako mora veljati tudi za bodoči OPPN. Zanimala jo je tudi ureditev in vsebina objekta v lasti Občine Piran. Predlagala je, da bi krajani, ki so svetniki v občinskem svetu zbrali vse pobude, ki se nanašajo tudi na OPPN Marička in jih posredovali pristojnim. Pobudo z vso vsebino je oddala v obliki Svetniškega vprašanja. Pripravljen in posredovan je bil tudi odgovor.

##### Stališče (podano na javni obravnavi):

Dr. Manca Plazar doda, da je v Odloku OPPN Marička izrecno po navodilu Občine Piran - UOP, natančno opredeljeno povračilo stroškov škode v 44. členu. Pove tudi, da je to vse kar lahko občina naredi, v koliko ni investitor ali izvajalec del.

Podrobnejši odgovor glede ureditve cest na ožjem in širšem območju pa so podana v stališču na vprašanja gospe Neli Romanello, ki so prispela po pošti.

#### **4.10 Gospa Jerica Makorič Špelič in gospod Karlo Radovac**

Ga. Jerica Makorič Špelič je vprašala kako bo v bodoče poskrbljeno za pešce na celotni lokaciji ter kako bo potekal promet ob gradnji predvidene stanovanjske pozidave z OPPN.

G. Karlo Radovac je dodal, da je ta sprememba le za opravičilo nakupa zemljišč, nič pa za dobro krajanov.

Stališče (podano na javni obravnavi):

Dr. Manca Plazar doda, da se s predmetnim OPPN ureja samo predvidena – ožja lokacija naselja Gorgo ter da se večina pripomb nanaša na mnogo širše območje od Parecaga pa do Sečovlje Košta.

Podrobnejši odgovor glede ureditve cest na ožjem in širšem območju pa so podana v stališču na vprašanja gospe Neli Romanello, ki so prispela po pošti.

#### **4.11 Gospa svetnica Neli Romanello in gospod Miran Sinčič**

G. Miran Sinčič je vprašal, kdo bo to gradil – ali bo gradnja potekala v sklopu ali posamično.

Ga. Neli Romanello vpraša zakaj ni možno odobriti pobude (Rabuza – Breščak, Gustinčič in Bartol) z OPPN in samo z OPN.

Stališče (podano na javni obravnavi):

Dr. Manca Plazar je povedala da je odprta možnost gradnje za vse. Gradili pa bodo na novo trije investitorji. Dodala je, da OPPN zajema zemljišča, ki so že opredeljena kot stavbna in so že od leta 1984 zazidljive parcele.

Ponovila je, da je sprememba osnovne namenske rabe možna le s sprejemom OPN Občine Piran (je v izdelavi) in z nobenim drugim aktom.

G. Mlakar je poudaril, da je za že zgrajene objekte na lokaciji OPPN Marička z novim Odlokom predvidena izboljšava in sicer kot možnost dozidave in nadzidave obstoječih objektov na obravnavanem področju.

Dr. Manca Plazar je povedala, da so v pripravi tudi Spremembe in dopolnitve vseh PUP, ki pokrivajo celo Občino. Tej so tik pred razgrnitvijo za javnost. Ob razgrnitvi bo možno podati predloge in pobude za prostorski akt.

## 5. PISNE PRIPOMBE, PREJETE PO IZTEKU ROKA ZA PODAJANJE PRIPOMB

Opomba: Pripombe, prejete po preteku roka, so v seznam pripomb vključene, vendar stališča niso podana.

### 5.1 Pobuda

Po datumu javne razgrnitve, je prispela pobuda za spremembo namembnosti parcel 996/1, 996/2, 998/5, 998/3 in 998/4, vse k.o. Sečovlje ter priključitev teh v območje urejanja z OPPN Marička. Pobudniki so EDVARD RABUZA IN BREŠČAK VIOLETA, BORIS GUSTINČIČ ter ALENKA MEHLE BARTOL. Na pobudo je Občina Piran, UOP, poslala odgovor dne 27.02.2015. Pobudo se vodi postopku sprejemanja OPN.

### 5.2 Zbor krajanov KS Sečovlje

Dne 03. marca 2015, ob 18. uri je bil na KS Sečovlje Zbor krajanov, predlagan in organiziran s strani Predsednika KS Sečovlje g. Denisa Fakina. Na zboru je bilo oddanih več pripomb in pobud za celotno področje KS Sečovlje, ki bodo na Občino Piran posredovane s strani KS Sečovlje v obliki Zapisnika. Pobude se bodo zabeležile kot pripombe in pobude celotne KS Sečovlje in se bodo vodile ločeno po posameznih interesnih področjih.

Pripravil:

Urad za okolje in prostor

ŽUPAN  
Peter Bossman

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011 – ZKZ-C) ter Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt-B), (Ur. l. RS, št. 57/2012-ZUPUDPP-A in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014) je Občinski svet Občine Piran na ..... seji dne ..... sprejel

## ODLOK

### O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU MARIČKA

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Marička (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Studio mediterana d.o.o. Izola pod številko projekta 55/13 v \_\_\_\_\_.

##### 2. člen

(vsebina OPPN)

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

##### 3. člen

(sestavine OPPN)

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

(2) Tekstualni del osnutka vsebuje:

- odlok

(3) Grafični del osnutka vsebuje:

List 1 Prikaz namenske rabe iz Občinskega plana

List 2 Prikaz meje območja na obstoječem parcelnem stanju M=1:250

List 3 Geodetski posnetek obstoječega stanja z vrisano mejo območja M=1:250

List 4 Zazidalna situacija M=1:250

List 5 Prikaz ureditve javne komunalne infrastrukture M=1:250

List 6 Prikaz parcelacije M=1:250

(4) Priloge:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- Prikaz stanja prostora,
- Strokovne podlage,
- Smernice in mnenja,
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
- Povzetek za javnost

4. člen

(meja ureditvenega območja)

Meja ureditvenega območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

5. člen

(enote urejanja)

- območje OPPN je razdeljeno na dve enoti urejanja (v nadaljevanju Eu). Meje posamezne
- Enoti urejanja sta:
  - Eu-1: območje obstoječe pozidave
  - Eu-2: območje nove pozidave
- V nadaljevanju so določila, ki veljajo za celotno območje OPPN in posebna določila, ki veljajo za posamezno Eu.

## II. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

### 1. prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

6. 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 (Uradne objave Primorskih novic št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10) Uredba (Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08.
- (2) Za območja stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja, turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti) so dopustne naslednje vrste objektov:
  - enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, tri- in večstanovanjske stavbe z največ tremi stanovanji, kmetije;
  - stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo,
  - nestanovanjske stavbe, kot so gostinske stavbe, upravni objekti, objekti za kulturo in razvedrilo, objekti za šport, objekti za kmetijske namene, objekti za opravljanje verskih obredov;
  - vsi objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, ki so namenjeni oskrbi objektov na obstoječih stavbnih zemljiščih;
  - gradbeno-inženirski objekti, kot so podporni in razmejitveni zidovi, ograje.
- (3) Na območju Eu-2 so stavbe lahko eno ali dvostanovanjske; A-1 je lahko stanovanjski

dvojček v katerih se nahaja eno stanovanje v vsaki enoti;

#### 7. člen (Vrste gradenj)

- (2) Če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju OPPN dopustne naslednje vrste gradenj in drugih posegov prostor:
- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov,
  - gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
  - vzdrževanje objektov (redna, investicijska in v javno korist)
  - gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v splošni rabi,
  - dozidave, nadzidave,
  - rekonstrukcije,
  - odstranitve objektov,
  - sprememba namembnosti objektov skladno z ostalimi določili,
  - ureditev odprtih zunanjih površin.
- (3) Izrazi, uporabljeni v tem členu, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja graditve objektov in prostorskega načrtovanja.

#### 8. člen (Vrste dejavnosti)

- Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo površin, ki je določena v prostorskih sestavinah planskih dokumentov občine in niso v nasprotju z obstoječimi urbanimi funkcijami.

### 3. prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov

#### 3.1. Eu-1 območje obstoječe pozidave 9. člen

- (1) Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča od katerega bo odmik manjši od 3,0m in v kolikor je zagotovljena požarna varnost.
- (2) Gradbeno inženirski objekti, razen kompleksni industrijski objekti iz skupine CC-SI s številko 230 za katere veljajo določila za odmike kot za stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča pa tudi na parcelni meji.
- (3) Kadar se projektira gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki bo od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljen manj kot 3,0m mora biti grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel, na katerih objekt stoji oziroma na katerih bo potekala nameravana gradnja izdelan na geodetskem načrtu, ki ima prikazane urejene meje v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006, 65/2007).
- (4) Preveritev, ali so izpolnjene zahteve glede odmika od sosednjih zemljišč, se opravi tako, da se kot odmik šteje najkrajša razdalja med najbolj izpostavljeno točko objekta, ne glede ali je ta nad ali pod zemeljsko površino, ki se najbolj približa parcelni meji sosednjega zemljišča, in parcelno mejo.
- (5) Kadar pristojni upravni organ za gradbene zadeve povabi stranke, da se seznanijo z nameravano gradnjo in da se o njej izrečejo na obravnavi, kakor to predpisuje 1. odstavek, 63.

člena ZGO-1 se šteje, da je pisno soglasje po 1. odstavku tega člena dano, če se stranka, ki je obenem tudi lastnik ali solastnik sosednjega zemljišča, ne udeleži ustne obravnave in svojega izostanka ne opraviči. Domneva ne velja za primere iz 2. odstavka tega člena.

- (6) Ne glede na določbo 1. odstavka tega člena, se v primeru odstranitve obstoječe stavbe ali rekonstrukcije, ki je zgrajena legalno in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi stavbe, lahko odmiki tudi manjši in brez soglasja lastnikov mejnih zemljišč.

### 3.2. Eu-2 območje nove pozidave

#### 10. Člen

- Lega objektov je določena v grafičnem delu OPPN,
- Možna so odstopanja od določene lege objekta v grafičnem delu OPPN, določeni so minimalni odmiki od katastrskih parcel ob robu meje območja OPPN, ki ne smejo biti manjši, lahko pa so večji. V kolikor so v grafičnem delu OPPN prikazani minimalni odmiki, ki so manjši od 3,0m si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.
- Minimalni odmiki od katastrskih parcel ob robu meje območja Eu-2 OPPN so pri posameznih objektih:
  - A-1: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 995/5 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;
  - B-1: minimalni odmik od katastrske parcele številka 994/17 k.o. Sečovlje znaša 2,00m pri nadkritelem parkirišču in enostavnih ter nezahtevnih objektih, razen podporni zidovi in ograje, ter 3,00m za stavbo;
  - B-3: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 998/5 k.o. Sečovlje znaša 2,00m;
  - C-1: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 994/12 k.o. Sečovlje znaša 2,50m in od parcele številka 5457/2 k.o. Sečovlje 5,00m;
  - C-2: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 993/4 in 991 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;
  - C-3: minimalni odmik za stavbe od katastrske parcele številka 994/13 k.o. Sečovlje znaša 3,00m;
- Za odmike, od sosednjih zemljiških parcel, ki so s tem odlokom določeni manj kot 3,0m, si mora investitor v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljiških parcel.
- Podporni zidovi in ograje, ki niso nezahtevni ali enostavni objekti, se lahko gradijo do meje sosednje katastrske parcele.
- Minimalni odmiki, od sosednjih zemljiških parcel znotraj Eu-2 so, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. Za manjše odmike od prikazanih v grafičnem delu OPPN si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

### 4. prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov

#### 4.1. Eu-1 območje obstoječe pozidave

##### 11. člen

(Velikost stanovanjskih stavb)

- (1) Višinski gabarit stanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe. Etažnost ni predpisana. Dovoljena je gradnja v medetažnih zamikih.



- (2) Stanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stanovanjske stavbe vkopan v celoti z vseh strani.
- (3) Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400m<sup>2</sup>. Bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m<sup>2</sup>.
- (4) Določbe iz 1., 2. in 3. odstavka tega člena ne veljajo v primeru odstranitve obstoječe stanovanjske stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stanovanjske stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi stanovanjske stavbe.
- (5) Pri dozidavah in nadzidavah je potrebno pri presoji skladnosti projekta s prostorskim aktom upoštevati celotno stanovanjsko stavbo, ki vključuje obstoječo stanovanjsko stavbo skupaj z dozidanim oziroma nadzidanim delom.
- (6) Stanovanjska stavba ima lahko največ tri stanovanjske enote.
- (7) Ne glede na določbo šestega odstavka tega člena, je pri rekonstrukciji obstoječe večstanovanjske stavbe dovoljeno ohraniti obstoječe število stanovanjskih enot, ni pa ga dovoljeno povečati preko določil šestega odstavka tega člena..

## 12. člen

(Velikost nestanovanjskih stavb)

- (1) Višinski gabarit nestanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe. Etažnost ni predpisana. Dovoljena je gradnja v medetažnih zamikih.
- (2) Nestanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stavbe vkopan v celoti z vseh strani. Uvozna rampa (klančina) in stopnišče ob stavbi se ne štejeta za del objekta. Popolnoma vkopani del je lahko globok največ 3,0m do temeljne plošče.
- (3) Bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 500m<sup>2</sup>. Pri gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 400m<sup>2</sup>.

## 13. člen

(Velikosti gradbeno inženirskih objektov)

- (4) V kolikor s tem odlokom ni prepisano drugače, je velikost gradbeno inženirskih objektov odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.
- (5) Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,00m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid plus 50 cm (npr. 40 cm + 50 cm). V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.
- (6) Na območjih namenjenih stanovanjem ali turizmu je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m<sup>2</sup>. Bazen mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.
- (7) Dovoljena je kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,00 m pri čemer je zidani del maksimalne višine 0,5m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo. Zid ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.
- (8) Višina ograje je lahko največ 2,2m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

## 4.2. Eu-2 območje nove pozidave

### 14. člen

- Tlorisna velikost stavb je določena tudi v grafičnem delu OPPN. Maksimalna tlorisna velikost posameznih stavb je:
  - Stavba z oznako A-1: 14,00m x 12,50m,
  - Stavba z oznako B-1: 12,20m x 7,60m, gabarit nadkritega delno vkopanega parkirišča znaša 5,75m x 6,10m,
  - Stavba z oznako B-2: 11,00m x 7,60m, gabarit nadkritega delno vkopanega parkirišča znaša 11,50m x 5,90m, v nadkritelem parkirišču so predvidena 4 parkirna mesta, dva za stavbo B-2 in 2 za stavbo B-3,
  - Stavba z oznako B-3: 16,40m x 7,60m, 2 parkirna mesta sta zagotovljena v nadkritelem parkirišču ob stavbi B-2 iz prejšnje alineje tega odstavka,
  - Stavbe z oznako C-1, C-2 in C-3: 13,20m x 8,00m,
- Maksimalni višinski gabarit vseh stavb, merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do spodnje kote venca, je 6,20m. Etažnost je P+1. Razen stavba C-3, kjer je kletna etaža, ki je namenjena izključno parkiranju z zahodne strani odprta iz ostalih treh strani pa popolnoma vkopana, višina stavbe C-3 na zahodni strani tako znaša maksimalno 8,90m na ostalih treh straneh pa maksimalno 6,20m oziroma manj tako da se stavba prilagodi obstoječemu terenu.
- Možna je gradnja dodatnih popolnoma vkopanih kletnih etaž.
- Absolutne kote pritličij posameznih stavb so:
  - A-1: KP=14,00mnm
  - B-1: KP=17,50mnm
  - B-2: KP=19,50mnm
  - B-3: KP=21,50mnm
  - C-1: KP=5,00mnm
  - C-2: KP=12,00mnm
  - C-3: KP=15,00mnm; KK(parkirišče)=12,30mnm
- Možna so odstopanja od absolutnih višinskih kot določenih v tem členu za +0,20m.

### 15. člen

(Velikosti gradbeno inženirskih objektov)

- (1) Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,00m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid plus 30 cm (npr. 40 cm + 30 cm). V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.
- (2) Na območju je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m<sup>2</sup>. Bazen mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.
- (3) Dovoljena je kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,00 m pri čemer je zidani del maksimalne višine 0,5m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo. Zid ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.
- (4) Višina ograje je lahko največ 2,2m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

## 5. prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

### 16. člen (oblikovanje stavb)

- (1) Strehe, so dvo ali več kapnice naklona od 18-21 stopinj, krite s korci. Drugačna vrsta kritine ni dovoljena, razen pri ravnih strehah.
- (2) Smer glavnega slemena strehe poteka vzporedno z daljšo stranico stavbe.
- (3) Pri dozidavah in nadzidavah obstoječih stavb se morajo dozidani in nadzidani deli stavbe oblikovati skladno z osnovno stavbo.
- (4) Dovoljene je tudi gradnja ravnih streh. Kota venca se v primeru ravne strehe šteje kot kota zgornjega roba zadnje nosilne plošče.
- (5) Dovoljene so naslednje barve fasad, ostale so prepovedane: odtenki izpeljanke barv gradiv – opečno rdeče, »rosa antico«, opečno rumene, olivno zelena - zeleni odtenek sive (barva betona), peščene (izpeljanke barve kamna).

### 17. člen (Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov)

- (1) V kolikor s tem odlokom ni prepisano drugače, je oblikovanje gradbeno inženirskih objektov odvisno od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljeno na standardih ali pravilih stroke.
- (2) Podporni zid ali škarpa mora biti zidana v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suhe tehnike; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca. V kolikor je načrtovana izvedba podpornega zidu ali škarpe v armirano betonski konstrukciji mora biti obložena z naravnim kamnom lokalnega izvora ali ozelenjena.

### 18. člen (Ureditev in oblikovanje javnih in zelenih površin)

- (1) Za vse posege v javne površine si mora investitor pridobiti soglasje pristojnega organa občine Piran.
- (2) Oblikovanje zelenih površin mora upoštevati lokalno tradicijo oblikovanja.
- (3) Ob cestah in poteh se morajo zasaditi drevoredi. Zasaditev naj bo raznolika – posamezni drevoredi naj obsegajo po eno drevesno vrsto. Za preprečevanje obolevnosti dreves je potrebno saditi sklope različnih drevesnih vrst.
- (4) Za zasejevanje naj se prednostno uporabljajo lokalno značilne mediteranske in submediteranske drevesne in grmovne vrste.

### 19. člen (Urbana oprema)

- (1) Javne površine in druge površine so lahko opremljene z elementi urbane opreme, ki naj bo funkcionalna in oblikovana tako, da v prostoru deluje diskretno in neopazno in da ne uničuje javnih površin. Oblikovanje urbane opreme naj odseva pripadnost zgodovini mesta, obmorskega letovišča in podeželja ter mediteranskemu načinu življenja, značilnemu za okolje. Vrsta, namen, principi umeščanja, barvni toni, materiali, površinske obdelave, velikost, principi oblikovanja in tipologije

elementov urbane opreme v občini Piran so natančneje določene v smernicah za opremljanje površin z elementi urbane opreme.

(2) Kjer zasebna površina meji na javno površino, velja uporaba enakih pravil opremljanja oziroma oblikovanja zasebnih površin. Predlagano oblikovanje se priporoča za opremljanje vseh zasebnih površin.

(3) Smernice obravnavajo naslednje elemente urbane opreme:

- Informacijska oprema
- Javna razsvetljava
- Koši za smeti
- Ograje, mejniki in cvetlična korita
- Klopi, mize, stoli
- Stojnice, senčniki
- Otroška igrala
- Kioski, šotori
- Tende
- Oprema za vodo
- Oprema za drevesa
- Stojala za kolesa

(4) Urbana oprema občine Piran predstavlja vizualno identiteto občine. Predstavlja občino Piran kot integralni del Mediterana. Urbana oprema je diskretna, podrejena je mediteranskemu ambientu in njena osnovna naloga je njena funkcija. Uporabnik mora imeti občutek, da je oprema v prostoru postavljena že od nekdaj. Prevladuje sveže in diskretno, a ne historično oblikovana oprema.

(5) Elementi urbane opreme praviloma ne smejo biti nosilci nikakršnih reklamnih oziroma dodatnih informacij.

## 6. Pogoji za krajinsko oblikovanje

### 20. člen

Pri ureditvi obravnavanega območja je potrebno upoštevati naslednje usmeritve in načela ureditve:

- smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,
- ureditev in zasaditev morata biti zasnovani tako, da se ohranja kontinuiteta razvoja in identitete območja kot celote,
- poudarjanje osnovnih smeri, vedut in pogledov v prostoru,
- strukturiranje večjih grajenih mas,
- podpora prometne varnosti (razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb),
- ustvarjanje prijetnih ambientov za zadrževanje v zunanjem prostoru,
- izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),
- zaščita nepozidanih in netlakovanih (nepohodnih) površin,
- ustvarjanje smiselnih prehodov med posameznimi enotami,
- podporni zidovi in zidane ograje morajo biti v svojem vidnem delu grajene ali obložene z naravnim lokalnim kamnom,
- v kolikor je tehnično možno se morajo vkopi in izkopi pri gradnji se morajo prilagajati obstoječi naravni konfiguraciji terena z nakloni in višinami oziroma biti čim manj izstopajoči s primernimi zazelenitvami.

## 7. Prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije

### 7.1. Eu-1 območje obstoječe pozidave

#### 21. člen

(Parcela namenjena gradnji)

- 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.
- Velikost parcele, namenjene gradnji za stanovanjske stavbe in gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev je najmanj 600m<sup>2</sup>.
- Parcela namenjena gradnji stanovanjske stavbe je lahko ne glede na določbo 2. odstavka tega člena tudi manjša vendar ne manjša od 500m<sup>2</sup>. Za parcele namenjenih gradnji manjših od 600m<sup>2</sup> 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 parcelo, namenjeno gradnji, je lahko največ 0,5.
- Določba 2. in 3. odstavka tega člena ne zavezuje v primeru rekonstrukcije obstoječe stavbe ter v primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih. Velikost parcele namenjene gradnji lahko ostane nespremenjena, ne sme pa se zmanjšati.

### 7.2. Eu-2 območje nove pozidave

#### 22. člen

- (1) Parcela, namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.
- (2) Parcele namenjene gradnji, za posamezne stavbe, so prikazane v grafičnem delu OPPN, možna so manjša odstopanja od grafičnega dela vendar faktor pozidanosti (z osnovnim in pomožnimi objekti) ne sme presegati 30% parcele (FZ = 0,3).

## 8. Prostorski izvedbeni pogoji za priključevanje objektov in gradnjo gospodarske javne infrastrukture in grajenega javno dobrega

#### 23. člen

(merila in pogoji za urejanje prometne infrastrukture)

- Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.
- V primeru predvidenih posegov na državnih in občinskih cestah ter na drugih javnih površinah je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje od pristojnega upravljavca.
- Znotraj območja so predvidene nove dostopne poti z navezavo na obstoječe javne ceste.

- Pri ureditvi dostopa oziroma prometne priključitve na javno cesto je potrebno upoštevati, da mora profil ceste omogočiti izvajanje dvo ali eno smernega prometa, pri čemer se upoštevajo minimalne izhodiščne usmeritve:
  - dovoz do stavb mora biti urejen z dostopno potjo širine minimalno 3,0m,
- Urejanje državnih cest:
  - Priključki občinskih in nekategoriziranih cest ter individualni priključki na glavne in regionalne ceste se lahko gradijo ali rekonstruirajo le s soglasjem Direkcije RS za ceste,
  - Cestni priključki do objektov in zemljišč morajo biti praviloma navezani na občinsko ali nekategorizirano cesto, ki se uporablja za javni cestni promet in preko njih na državno cesto,
  - Meteorna in druga odpadna voda na celotnem ureditvenem območju ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje te ceste in njenega cestnega telesa, zato je potrebno odvodnjavanje urediti po predpisih,
  - Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje kakršnih koli del na pripadajočih zemljiščih v varovalnem pasu državne ceste so dovoljeni le s soglasjem Direkcije RS za ceste,

#### 24. člen

(merila in pogoji za urejanje mirujočega prometa)

Na vsaki parceli namenjeni gradnji ali v funkcionalnem območju, je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirišč, skladno z namembnostjo objekta oziroma minimalno 2 PM na stanovanjsko enoto.

#### 25. člen

(splošna merila in pogoji za urejanje komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture)

- Objekti morajo biti priključeni na obstoječo ali novozgrajeno komunalno in energetska infrastrukturo. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Energetska oskrba (ogrevanje, gretje sanitarne vode) se mora prednostno zagotavljati z obnovljivimi viri energije, raba fosilnih goriv ni dopustna, oziroma je dopustna samo v primeru, da raba obnovljivih virov energije tehnično ni mogoča.
- Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, skladno s tehničnimi predpisi ter predvideti prestavitve ali spremembe obstoječe infrastrukture zaradi novih objektov. V sklopu gradnje nove komunalne infrastrukture je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječe, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev.
- Način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo, odvajanje odpadnih voda ter ravnanje z odpadki (zbiranje, odstranjevanje) morajo biti zagotovljeni na način, ki ne ogroža zdravja in ki ne obremenjuje okolja.
- Posege v varovalnih pasovih obstoječih in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- Trase komunalnih, energetske in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmkov in odmkov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- Gradnja komunalnih in energetske naprav mora potekati usklajeno;

- Dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim omrežjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev objektov na posamezne komunalne infrastrukture.
- Za posege v rezervate komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.
- Praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- V primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;
- V primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- Poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku. Gradnja nadzemnih komunalnih vodov, objektov in naprav ni dovoljena. Gradnja pomožnih energetskih, telekomunikacijskih in komunalnih objektov je dovoljena le, če je možno te objekte izvesti v kletnih etažah v območju.
- prednostni vrstni red oskrbe s toploto glede na vir energije:
  - sistemi daljinskega ogrevanja, ki izkoriščajo obnovljive vire energije v soproizvodnji toplote in električne energije, obnovljive vire energije v ločeni proizvodnji, zemeljski plin v SPTE z visokim izkoristkom ali odpadno toploto;
  - individualna oskrba s toploto iz obnovljivih virov energije;
  - individualna oskrba z zemeljskim plinom;
  - drugi viri.
- Merila in pogoji za komunalno infrastrukturo so določeni za:
  - vodovodno omrežje
  - kanalizacijsko omrežje
  - elektroenergetsko omrežje
  - telekomunikacijsko omrežje
  - omrežje kabelske TV

## 26. člen (vodovodno omrežje)

- Vse stavbe morajo biti priključene na obstoječe oziroma novozgrajeno vodovodno omrežje.
- Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.
- Pri načrtovanju novih in obnovitvi ter rekonstrukciji obstoječih vodovodnih objektov je potrebno upoštevati podrobnejše pogoje. Podrobnejši pogoji bodo določeni v posameznih

projektnih pogojih ob upoštevanju zahtev predvidenih objektov in potreb v zvezi z vodno oskrbo in požarno varnostjo objektov.

- Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni s strani upravljavca ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.
- Predvideni potek in priključek je prikazan v grafičnem delu osnutka OPPN.

## 27. člen (kanalizacijsko omrežje)

### Splošno

- (1) Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi. Na območjih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje in na območjih, kjer je javno kanalizacijsko omrežje potrebno zgraditi na podlagi predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Na območjih, kjer gradnja javnega kanalizacijskega omrežja ni predvidena oziroma do izgradnje le te, se odvajanje komunalnih odpadnih vod ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav.
- (2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.
- (3) Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.
- (4) Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu,
- (5) V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu,
- (6) Priključitev stavb in gradbenih inženirskih objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.
- (7) Na območjih, kjer ni zgrajenega ločenega sistema meteorne kanalizacije, je potrebno odvodnjavanje padavinskih vod urediti ločeno preko lovilca maščob v ponikovalnico ali zbirnik meteornih vod v primeru kjer to ni mogoče se take vode vodi v mešani sistem kanalizacije.

## 28. člen (elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

- Vse stavbe morajo biti priključene na elektroenergetsko omrežje.
- V sklopu novega omrežja predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- Glede na povečanje potreb bo potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječe nizkonapetostno omrežje oz. zgraditi nove nizko-napetostne kabelske izhode iz transformatorskih postaj.
- V primeru večjih novih obremenitev v določenih območjih je potrebno zagotoviti lokacijo nove transformatorske postaje. Lokacija je določena v grafičnem delu OPPN. Novo predvideno transformatorsko postajo se bo z 20 kV kablovodom vzankalo v obstoječi daljnovod. Tehnične pogoje za projektiranje in izvedbo nove TP poda, v fazi projektiranja, upravljavec javne infrastrukture.
- Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja.
- Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih



elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

- Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti projektne pogoje, na izdelano projektno dokumentacijo pa soglasje Elektro Primorske, DE Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitov, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.

#### 29. člen (telekomunikacijsko omrežje)

- Telekomunikacijsko omrežje so vsa omrežja za prenos signala v analogni ali digitalni obliki, zemeljske žične (kabelske) ali zračne brezžične izvedbe.
- Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo novih priključitev.
- Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kabli, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi ali brezžično.
- Pri vseh gradnjah je potrebno: upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti prestavitve ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli v kabelski kanalizaciji. Kjer je možno, je potrebno telefonske omarice, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.
- Telefonsko omrežje na obravnavanem območju se ureja s sistemom kabelske kanalizacije z dograditvijo in navezavo na obstoječe telefonsko kabelsko kanalizacijsko omrežje. Kjer

#### 30. člen (omrežje kabelske TV)

Za sprejem TV programov preko satelita in distribucijo signala se dopušča zgraditi razdelilno kabelsko omrežje (zračno v strnjениh pozidavah) in ga povezati na glavno antensko postajo s sprejemnim sistemom.

#### 31. člen (zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin)

- Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov in ločeno zbranih frakcij.
- Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna in odjemna mesta za komunalne odpadke, ostanek odpadkov ter ekološke otoke za ločeno zbrane frakcije, ki morajo biti dostopna za specialna vozila upravljavca v območju do 5,0m od javnih poti.
- Odjemna mesta morajo biti urejena tako, da je možno čiščenje prostora, upoštevati je potrebno higienske in estetske zahteve kraja.
- Odjemna mesta in ekološki otoki morajo zagotavljati ustrezen skupni volumen, za stanovanjske enote ter usklajeni z veljavnimi predpisi v občini Piran.
- Obstoječa zbirna mesta odpadkov je možno obnavljati in premeščati, glede na velikost zbirnega mesta pa predvideti tudi ločeno zbiranje, po pogojih upravljavca in občinskega odloka o čiščenju javnih površin ter obveznem zbiranju, odvažanju in odlaganju odpadkov.

9. Prostorsko izvedbeni pogoji za varstvo in ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb

32. člen  
(varstvo pred hrupom)

- (1) V stanovanjskih območjih so dopustne le take spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. Stavbe za obrt in proizvodnjo morajo biti locirani in zasnovani tako, da se hrup ne širi v bivalna območja. Upoštevati je potrebno ustrezne predpise.
- (2) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno meriti nivo hrupa in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo z aktivno ali pasivno protihrupno zaščito.
- (3) Pri stavbah in gradbenih inženirskih objektih, kjer je predvidena ustrezna zaščita pred hrupom, je le ta opisana in prikazana v projektni dokumentaciji.

33. člen  
(varstvo zraka)

Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.

34. člen  
(varstvo podtalnice)

- Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice.
- Pred posegi v teren, ki bi prekinjali vodne podtalne žile, je potrebno preučiti vse posledice takega prekinjanja, vključno z zmanjšanjem stabilnosti in nosilnosti tal v ožjem in širšem območju.
- Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih, morajo biti opremljeni z lovilci olj.

35. člen  
(osončenje)

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

36. člen  
(varstvo zdravja)

Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno:

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

### 37. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

- V fazi projektiranja objektov in pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezne objekte je potrebno, skladno z veljavno zakonodajo, upoštevati projektni pospešek tal, ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje za zagotavljanje potresne varnosti
- Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvideti je potrebno ojačitev prve plošče objekta nad kletjo oziroma gradnjo zaklonišč, če je narava objekta oziroma dejavnosti zahteva.
- Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in parcelnimi mejami minimalno 5m oziroma ustrezna protipožarna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.
- Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:
  - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami,
  - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le tega.
- Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090.
- Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- Investitorji objektov, za katere je skladno s predpisi pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

### 38. člen

(varstvo pred poplavami ter pred erozijo)

- (1) Na podlagi uradnih evidenc, se obravnavano območje nahaja na erozijskem in plazljivem področju. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja,
- (2) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča,
- (3) Projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja za posege na erozijskem in plazljivem območju, je potrebno priložiti geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti in erodibilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje območja geoloških nevarnosti in pojava erozije v merilu 1:25.000 ali natančnejšem merilu. Projektna dokumentacija bo morala vsebovati tudi projektne rešitve omilitvenih ukrepov.

### 39. člen

(merila in pogoji za upravljanje z vodami)

- (1) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z veljavnimi predpisi in zakonodajo.
- (2) Na območju predvidenih posegov je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaževanja. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati karakteristike virov na obravnavanem območju.
- (3) Vse odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred iztokom očiščene do predpisane stopnje,
- (4) Pred priključevanjem novih prispevnih površin je treba preveriti prevodnost obstoječega padavinskega sistema in v primeru, da obstoječi padavinski sistem vodnih količin ne prevaja, poiskati ustrezne rešitve,
- (5) Poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti skladna z veljavno zakonodajo.
- (6) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z veljavno zakonodajo,
- (7) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je prepovedano, posredno odvajanje odpadnih voda ter oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih vod je dovoljen samo na način in pod pogoji kot ga predpisuje veljavna zakonodaja.
- (8) Pri načrtovanju poteka tras javne infrastrukture je treba v največji možni meri omejiti prečkanja vodotokov in potek tras po priobalnih in vodnih zemljiščih,
- (9) Posegi na obstoječih objektih in napravah, ki se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču, so omejeni skladno z veljavno zakonodajo,
- (10) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje. Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje, postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse, z gradnjo, prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.

### 40. člen

(merila in pogoji za varovanje kulturne dediščine)

- (1) Na obravnavanem območju ni registriranih enot in območij kulturne dediščine.
- (2) V fazi projektiranja mora projektant preveriti uradne evidence in podatke glede enot kulturne dediščine, ter v primeru, da se v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja na območju posega v prostor nahaja registrirana enota ali območje kulturne dediščine pridobiti ustrezne projektne pogoje in soglasje.

### 41. člen

(merila in pogoji za varstvo narave)

- (1) Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- (2) V fazi projektiranja mora projektant preveriti uradne evidence in podatke glede naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, ter v primeru, da se v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja na območju posega v prostor nahaja katero od naštetih območij, pridobiti ustrezne projektne pogoje in soglasje.

## 10. Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov

### 42. člen (pogodba o opremljanju)

Občina in investitor se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu s 78. členom ZPNačrt, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo. Za obračun komunalnega prispevka se izdelava program opremljanja zemljišča.

### 43. člen

Pri vseh posegih v prostor, spremembah namembnosti oziroma dejavnosti v obstoječih objektih in vsi ostali posegih je treba upoštevati normativne določbe glede zaščite okolja. Posegi so dovoljeni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo s predpisi dopustnih meja.

### 44. člen (pogoji za gradnjo in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Splošna določila:
  - Nezahtevni in enostavni objekti se ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte komunalne infrastrukture.
  - Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti.
  - Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij.
  - Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni na parcelah namenjenih gradnji osnovnih objektov in morajo skupaj z le-temi tvoriti zaključeno celoto.
- (2) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih parcel:
  - Za objekte višje od 1,5m (višina merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in podporne zidove) je minimalni odmik od sosednjih parcel 3,0m. Za manjši odmik od sosednjih parcel, vendar ne manjši od polovice višine objekta, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel do katerih je odmik manjši od 3,0m, v kolikor ni v grafičnem delu OPPN določeno drugače.
  - Za ostale objekte in ograje je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča.
  - Za gradnjo podpornih zidov, ograj in škarp na parcelni meji je potrebno pridobiti soglasje lastnikov parcel, brez soglasja pa so lahko postavljene do meje parcele.
  - V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektih ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.
- (3) Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:
  - upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju objektov in njihovih proporcev,
  - objekti se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,

- strehe so eno ali dvo kapne z naklonom 18-22 stopinj, v primeru, da je objekt delno vkopan je lahko streha ravna pohodna ali zazelenjena,
- strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika,
- kritina strehe v naklonu so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
- pri gradnji naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, uporabljajo naj se naravni materiali,
- v kolikor so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo.

## 11. Obveznosti investitorja in izvajalcev

### 45. člen (splošne obveznosti)

#### (1) Splošne obveznosti

Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:

- promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju.
- omogočiti dostope do kmetijskih in gozdnih zemljišč in objektov v času gradnje in po končani gradnji.
- vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti
- zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč
- v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev
- v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve
- reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo

#### (2) Druge obveznosti:

- investitor bo kril vse stroške sanacije morebitne škode na objektih, ki bi nastala zaradi gradnje objektov ali infrastrukture na obravnavanem območju; in sicer za obdobje garancije konstrukcijskih delov na novo zgrajenih objektih;
- investitor in občina lahko skleneta pogodbo o opremljanju in morebitne druge obveznosti ob izvajanju OPPN.

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

46. člen  
(organizacija gradbišča)

Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje OPPN. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti.

12. Tolerance

47. Člen

- (1) Vse stacionaže in dimenzije, navedene v tem odloku, se morajo natančneje določiti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (2) Pri predvidenih objektih in ureditvah so dovoljena odstopanja od tlorisnih gabaritov samo v zmanjšanju maksimalnih gabaritov in to neomejeno; možne so kasnejše dozidave in nadzidave do maksimalnih gabaritov določenih s tem odlokom.
- (3) Dovoljene so tolerance pri gradnji oziroma prenovi cestne in komunalne infrastrukture in zunanjih ureditvah ter urejanju pešpoti in parkirišč, če se pri izdelavi izvedbene dokumentacije in gradnji sami ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oziroma predvidenega stanja.
- (4) Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

48. člen  
(faznost izvedbe)

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

Posamezni objekti se lahko gradijo ločeno neodvisno eden od drugega, pri tem da je za vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.

49. člen

Z uveljavitvijo tega Odloka na območju, opredeljenem v 2. členu tega odloka, prenehajo veljati določila Odlok 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 (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) PUP za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar - Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan - Vinjole - Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve).

50. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja RS Ministrstvo za okolje in prostor, Enota Koper - urbanistična inšpekcija, Inšpektorat RS za promet, energetiko in prostor, OE Koper - Nova Gorica.

51. člen

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

Številka: 3505-6/2013  
Piran, xx.xx.xxxx

ŽUPAN Občine Piran  
Peter Bossman





OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

Številka: 3505-6/2013  
Numero:

Piran:  
Pirano

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014) je Občinski svet Občine Piran na ..... redni seji dne ..... sprejel naslednji

**SKLEP**

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Marička« v prvi obravnavi skupaj z mnenji, predlogi, pripombami in stališči svetnikov, ki so jih dali na današnji seji Občinskega sveta Občine Piran in stališčem Odbora za urbanizem, okolje in prostor.

2.

Predlagatelj predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Marička« naj mnenja, predloge, pripombe in stališča svetnikov in odbora prouči in po možnosti upošteva pri pripravi predloga odloka za drugo obravnavo.

3.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran  
Peter Bossman



ABSOLUTNE VIŠINSKE KOTE POSAMEZNIH STAVB:

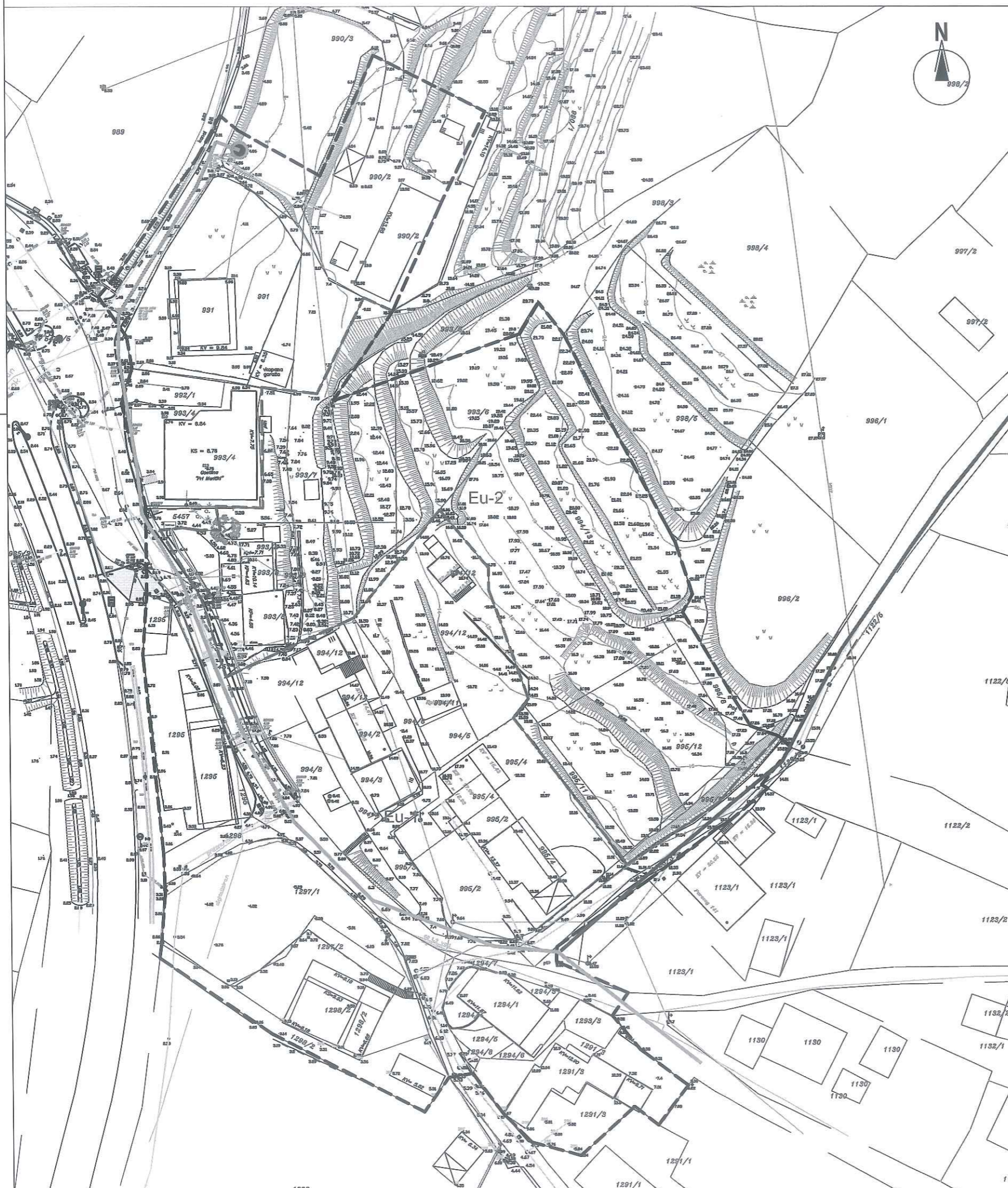
- A-1** KOTA PRITUČJA KP=17,00mm
- B-1** KOTA PRITUČJA KP=17,50mm
- B-2** KOTA PRITUČJA KP=19,50mm
- B-3** KOTA PRITUČJA KP=21,50mm
- C-1** KOTA PRITUČJA KP=5,00mm
- C-2** KOTA PRITUČJA KP=12,00mm
- C-3** KOTA PRITUČJA KP=17,00mm  
KOTA KLETI-PARKIRIŠĆ IK=14,40mm

**OPPN MARIČKA**  
ZAZIDALNA SITUACIJA

MERILO 1:250

- LEGENDA
- MEJA OBMUČJA OPPN
  - MEJA UREDITVENIH ENOT
  - Eu-1** OZNAKA UREDITVENIH ENOT
  - OBSTOJEĆE STAVBE
  - PREDVIĐENE STAVBE
  - A-1** OZNAKA STAVBE
  - VHODI U STAVBE
  - DOSTOPI



Opis: OPPN MARIČKA		datum: 2015	
Projektant: ANDREJ MAVAR unkr.diz.inz.ing. št. št. B. ŽPS. A-0246		datum: 2015	
Projekt: OPPN - GRUPE I, II, III		datum: 2015	
Projektant: ANDREJ MAVAR unkr.diz.inz.ing. št. št. B. ŽPS. A-0246		datum: 2015	
Projekt: OPPN - GRUPE I, II, III		datum: 2015	

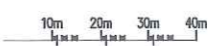


# OPPN MARIČKA

## OBMOČJE OPPN STANJE NA GEODETSKI PODLAGI

MERILO 1:500

- LEGENDA
-  MEJA OBMOČJA OPPN
  -  MEJA UREDITVENIH ENOT
  - Eu-1** OZNAKA UREDITVENIH ENOT



geodetska podlaga izdelana: JUNIJ 2013

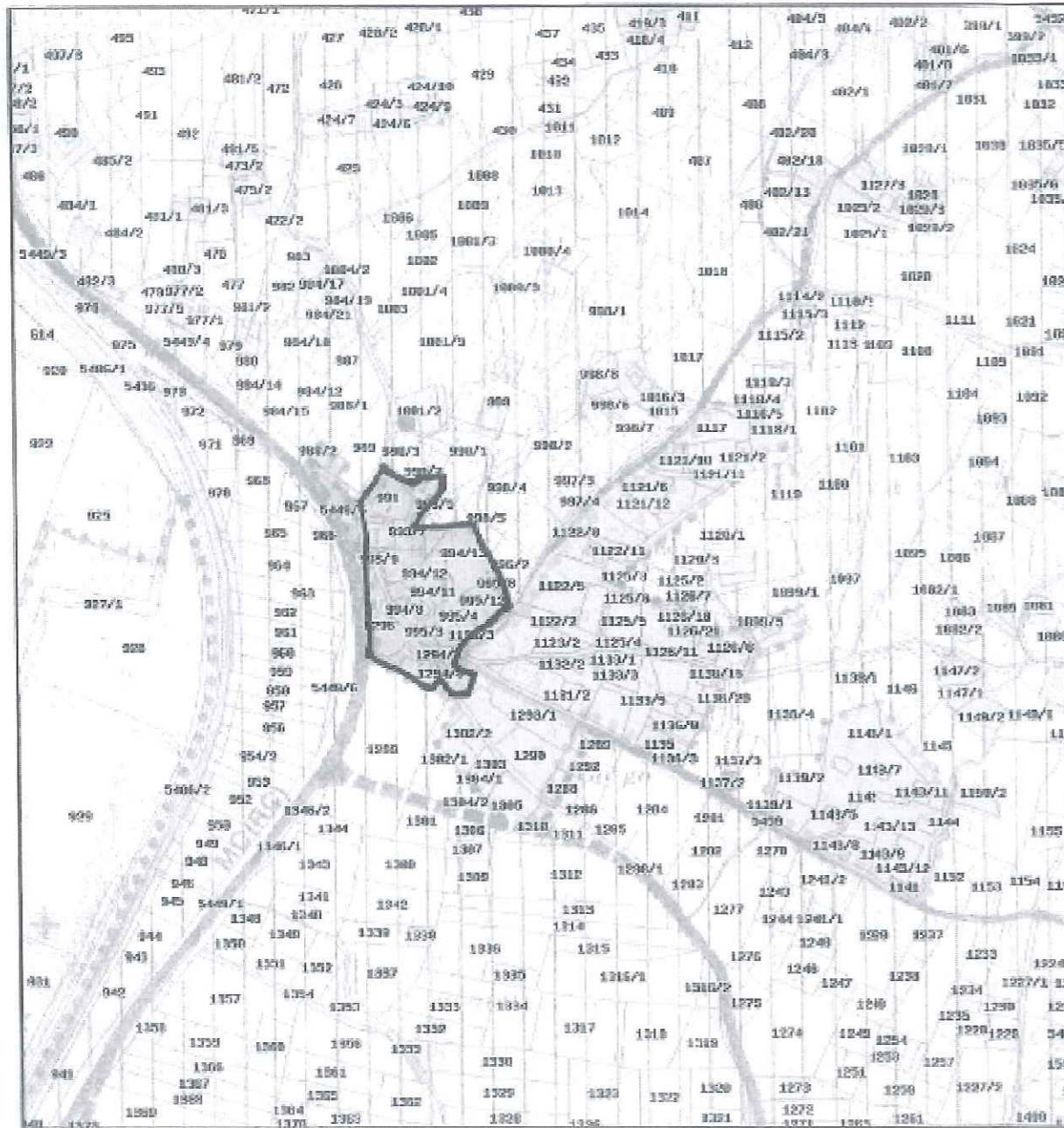
		<b>IZVAJALEC</b> NAROČNIK RAIFFEISEN LEASING d.o.o., Zagrebšca c. 76 BIRO 90 d.o.o., Peričeva 29, Ljubljana DUSAN JERMAN, Zgornja Javorštica 15, Moravče
naziv podrobnega načrta: <b>OPPN MARIČKA</b>		vsebina risbe: STANJE NA GEODETSKI PODLAGI
odg. vodja proj.: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ident. št. ZAPS: A-0948		odg. projektant: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ident. št. ZAPS: A-0948
projektant: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.		sodelavec:
merilo: 1:500	datum: MAREC 2015	faza: RAZGRNITEV
del projekta: OPPN – GRAFIČNI DEL		št. projekta: 55/13 številka lista: 03



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

Občinska uprava / Amministrazione comunale  
Urad za okolje in prostor / Ufficio ambiente e territorio

ZASNOVA RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI



Viri: Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (Uradne objave Primorskih novice, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 36/04 in 20/2010) - Kartografska dokumentacija namenske rabe prostora.

Priloga k potrdilu o namenski rabi zemljišča št. 3501-xxx/2012. Izris se lahko uporabi le v povezavi z zgoraj navedenim potrdilom o namenski rabi zemljišča in ne opredeljuje možnosti gradnje na predmetnih parcelah.

Merilo: 1:5000

KARTOGRAFSKA OSNOVA:  
Temeljni topografski načrt,  
izdelal: Geodetski zavod SRS, Ljubljana

Odgovorna oseba:  
dr. Manca Plazar Mlakar

04.09.2013

# OPPN MARIČKA

## PRIKAZ NAMENSKE RABE IZ OBČINSKEGA PLANA

MERILO 1:2000

### LEGENDA

————— MEJA OBMOČJA OPPN



IZVAJALEC

NAROČNIK

RAIFFEISEN LEASING d.o.o., Zagrebška c. 76  
BIRQ 90 d.o.o., Peričeva 29, Ljubljana  
DUSAN JERMAN, Zgornja Javoršica 15, Moravče

naziv podrobnega načrta:  
OPPN MARIČKA

vsobina risbe: PRIKAZ NAMENSKE RABE  
IZ OBČINSKEGA PLANA

odg. vodja proj.: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.  
ident. št. ZAPS: A-0948

odg. projektant: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.  
ident. št. ZAPS: A-0948

projektant: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh.

sodelavec:

merilo: datum: JANUAR 2015

faza: RAZGRNITEV

št. projekta: 55/13

del projekta: OPPN – GRAFIČNI DEL

številka lista:

01