OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor
Ufficio per l'ambiente ed il teritorio

Številka:
Numero: 3505 – 12/2009

Piran:
Pirano 14.09.2011

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU VZHODNI PACUG – 2. obravnava**

I. Pravna podlaga

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

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt in ZPNačrt-A (Uradni list RS, št. 33/2007 in Uradni list RS, št. 108/2009, v nadaljevanju ZPNačrt),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007),
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 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).
- Zazidalni načrt Fiesa - Pacug (Ur. obj. št. 22/83, Sprememba ZN, Ur. objave 36/2002).
- Sklep o začetku priprave Odloka o OPPN Vzhodni Pacug (Ur. objave PN, št. 12/09),
- Statut Občine Piran (Uradno prečiščeno besedilo) *Občine Piran - Comune di Pirano* (Uradne objave Primorske novice, št. 46/2007).

II. Opis obstoječega stanja

Območje urejanja se nahaja na vzhodnem pobočju naselja Pacug. Obsega cca. 25.200m2 in je v celoti namenjeno za stanovanja (v obstoječem prostorskem planu kategorizirano v celoti kot območje stavbnih zemljišč z označeno pretežno namensko rabo: Stanovanja). Glavni dostop do območja poteka iz vzhodne smeri neposredno iz poti JP 813811 (Pot na Pacug), katera se na skrajnem vzhodnem delu priključuje na cesto LC 312211 (Beli Križ-Strunjan).

Na zahodnem delu se z neposrednim uvozom območje priključuje na JP 813851 (Mladinska Pot).

Na južnem delu meji območje na kompleks počitniškega doma Pacug, na zahodnem delu pa na kompleks Doma Paraplegikov. Območje je pretežno neurejeno in zaraščeno z lokalno vegetacijo. Teren je izrazito nagnjen v smeri proti morju in pretežno terasasto izoblikovan. Notranje napajalne poti so ozke in neutrjene.

Trenutno se na celotnem območju nahajajo »začasni« stanovanjsko-počitniški objekti manjših dimenzij (lesene kolibe, montažne hišice, ev. camp-prikolice ipd.), ki bodo na podlagi novega PIA v celoti odstranjeni in nadomeščeni z novimi (z izjemo 5 obstoječih - legalno zgrajenih objektov).

Na območju ni naravnih vrednot ali zavarovanih območij. Območje urejanje je zavarovano kot kulturna krajina. Sodi v območje varovanja KK 1.7.9. Piranski polotok.

Območje obsega naslednje parcele oz. dele parcel:
- 240/3, 240/2, 240/4, 241/2, 239/2, 239/4, 237/3, 239/3, 240/1, 240/5, 237/2, 237/4, 237/1, 244, 243, 245, 247/4, 247/5, 248, 253/2, 253/1, 251/3, 251/4, 251/5, 251/1, 250/2, 252/2, 252/1, 255/1, 255/2, 251/8, 251/2, 251/7, 254/5, 254/1, 254/11, 254/12, 254/14, 254/2, 254/6, 254/10, 254/13, 254/3, 254/9, 254/16, 254/15, 254/8, 258, 257, 256/3, 256/2, 256/1, 254/7, 251/6, 7713, 7712, vse k.o. Portorož.

Komunalna infrastruktura poteka v območju OPPN ter po naslednjih parcelah izven območja OPPN: 326, 327, 328, vse k.o. Portorož. S tem odlokom se ureja tudi območja izven OPPN za potrebe priključevanja območja na prometno infrastrukturo in potrebe modifikacije prometne infrastrukture, na delih parcel št. 326, 325, 7712, 283, 292, 324, 7706/1, 259, 261, 262, 263, 264/2, vse k.o. Portorož.

III. Namen izdelave

Zazidljivost območja in sanacija dela območja nelegalnih gradenj v Pacugu se je predvidela s spremembo in dopolnitvijo plana leta 2004 (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran, Ur. objave 26/98, 31/99, 37/99, 46/2000, 49/2000, 24/2002, 36/2002 in 37/2003, 36/04), ki obravnavano območje sedaj namenja stanovanjski pozidavi. Območje obravnave zajema pobočna zemljišča vzhodno od naselja Pacug, ki jih trenutno ureja Zazidalni načrt Fiesa - Pacug (Ur. obj. št. 22/83, Sprememba ZN, Ur. objave 36/2002).

V minulem obdobju so se na širšem območju Fiese in Pacuga, kljub regulativnim pogojem, ki jih določa veljavni ZN, oblikovali številni razvojni interesi, ki jih spremlja preveč diverzibilna arhitekturna in urbanistična praksa. V tem okviru je občina Piran v novembru 2007 naročila izdelavo novih strokovnih podlag z namenom opredelitve ustreznih urbanističnih in arhitekturnih usmeritev ter opredelitve manjših enot urejanja prostora z nizko gostoto pozidave, ki bodo omogočale ustrezno načrtovanje z namenom ohranitve obstoječih prostorskih in krajinskih kvalitet.

S strani skupine lastnikov zemljišč v vzhodnem Pacugu je (na podlagi spremembe plana iz leta 2004) prišla pobuda za urbanizacijo in ureditev zaokrožene prostorske celote. Gre za pozidavo z manjšimi, prosto stoječimi, pretežno stanovanjsko-počitniškimi objekti, ki so locirani na posameznih lastniških parcelah. V ta namen je potrebno zaradi spremenjenih izhodišč obstoječega zazidalnega načrta (ZN Fiesa-Pacug) na obravnavanem območju sprejeti nov prostorski akt (OPPN), ki bo zagotovil ustrezno prostorsko rešitev.

IV. Predvidene ureditve

OPPN je namenjen urbanistični in arhitekturni sanaciji območja, kot je bila določena s spremembo planskih aktov leta 2004. Predvidena je pritlična oziroma dvoetažna gradnja z nizkim faktorjem izrabe zemljišč in s posebnim poudarkom na urejanju obstoječih brežin in teras. Predvidena pozidava sledi obstoječi parcelni strukturi in v principu nadomešča število »že obstoječih« objektov. Predhodno je potrebno rekonstruirati prometno in komunalno infrastrukturo.

Program, dejavnosti

V območju OPPN je predvidena pozidava z manjšimi, prosto stoječimi stanovanjskimi objekti in rekonstrukcije tistih obstoječih objektov, ki niso predvideni za rušenje pri čemer povečanje njihovih gabaritov ni dovoljeno.

Prometna zasnova

Na območju OPPN je predvidena rekonstrukcija celotne prometne infrastrukture. Zasnova upošteva obstoječe prometnice, smeri in priključke in se navezuje na obstoječe ceste oz. predvidene rekonstrukcije tako, da je upoštevan situativni in vertikalni potek tras. Dovozi v posamezne funkcionalne celote so načrtovani iz dveh obodnih cest in sicer na jugu iz JP 813811 Pot na Pacug, na zahodu pa iz JP 813851 Mladinska Pot.

V. Obrazložitev postopka izdelave

Pobudnik za izdelavo OPPN je skupina investitorjev Vzhodni Pacug.

Sklep o začetku priprave je bil objavljen v Primorskih novicah 28. maja 2009. Smernice k predvidenim posegom so bile zaprošene 18.01.2009. Javna razgrnitev je potekala od 30.03.2010 do 28.04.2010 v avli Občine Piran in v prostorih KS Portorož. Javna obravnava je potekala v prostorih KS Portorož 21.04.2010 s pričetkom ob 17. uri.

V času javne razgrnitve in na javni obravnavi so bile podane pripombe in predlogi, do katerih so bila zavzeta stališča, ki so bila sprejeta na prvi obravnavi.

Prva obravnava Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu vzhodni Pacug na Občinskem Svetu je potekala na 5. redni seji dne 19. 04. 2011.

Mnenja in predlogi svetnikov glede Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu vzhodni Pacug so podane v nadaljevanju:

Meira HOT, predsednica Odbora za urbanizem, okolje in prostor, je podala pozitivno mnenje odbora k predlogu odloka.

Stanislava PREMRU–LOVŠIN, občinska svetnica: To je čista legalizacija vikendov. Na eni strani se domačinom dostikrat onemogoča dosti stvari, ki jih hočejo narediti v tem prostoru, na drugi strani legaliziramo čiste črne gradnje. To je nekoč gospod Gržinič razdelil parcele po 200 do 300 m2 in prodajal vikendašem, ki so si nato postavili brunarice. Strinjam se, da se to legalizira in uredijo, ampak da bi bilo potrebno kje prej sprejemati kakšne OPPN–je.
Ali bo komunalni prispevek, kljub temu da je v piranski občini visok, res tako visok, da bo plačal vso infrastrukturo, ki se sedaj tem vikendom dela.

Stališče:
Tudi Občina Piran se zaveda, da je potrebno sprejeti še marsikateri prostorski akt, vendar je v tem primeru pobuda prišla s strani uporabnikov tega prostora, ki so prevzeli tudi vse finančne obveznosti v zvezi s sprejetjem prostorskega akta.
Posebej za to območje bo narejen program opremljanja, v katerem je zajeta vsa potrebna infrastruktura za celotno obravnavano območje.

Gašpar Gašpar MIŠIČ, občinski svetnik: Ugotavljam, da so v občini Piran številna območja dobesedno barakarska naselja, in to je eno izmed takih območij. Lahko samo pozdravim pobudo – lastnikov sicer ne poznam, ampak če bi se v občini Piran po vzoru te skupine zbralo tudi druge skupine, kjer je dejansko že zazidljivo zemljišče – ne govorim o nobeni spremembi namembnosti in ne posegamo v kmetijske površine, ampak ta vzhodni Pacug je poln teh barak in to, kar se je pokazalo prej na teh barakah, je bilo vse skozi čas, ker ni bilo nič dopustno in nekaj se je toleriralo. Tolerance so presegle vse meje. Tri obalne občine se danes ukvarjamo, kako bomo naredili, da bomo tipizirali vrtne objekte, da bodo enotni in urejeni, da bodo imeli enoten videz – govorimo o vrtnih objektih. To, kar se je pa tukaj dogajalo, pa dobesedno še Tomačevo je imelo lepši izgled, preden ga je Jankovič podrl. Zato podpiram to spremembo in sprejem tega projekta.

Stališče:
Tudi Občina Piran upa, da bo s sprejetjem prostorskega akta to območje končno dobilo videz urejene zaključene celote.

Tatjana VOJ, občinska svetnica: Gospa dr. Plazar, malo me je začudilo vaše favoriranje, »ki bodo želeli legalizirati«. Jaz bi jih prisilila, da legalizirajo, in dobro zaračunala.

Stališče:
S sprejetjem prostorskega akta in za to območje narejenega programa opremljanja bo to tudi dejansko mogoče.

Darij BARRILE, občinski svetnik: Kot pojasnilo – ali prav razumem, da so vse to znani lastniki in da vse to območje je dejansko zaokroženo tako, da so znani lastniki in da ni nikjer nobene parcele, ki nima znanega lastnika.

Stališče:
Lastništvo parcel je razvidno iz zemljiškega katastra, ki je edina uradna evidenca o lastništvu. Ažurnost podatkov v zemljiški knjigi pa je odvisna od posameznih lastnikov.

Mag. Šime KOPILOVIĆ, občinski svetnik: Ti ljudje, ki imajo tam svoje barake in parcele, so že vrsto let sklicevali nas svetnike, da se jim nekako pomaga. Poleti so situacije za življenje nevzdržne, sanitarno neustrezne, ni tekoče vode, ni kanalizacije, problem je s smetmi itd., ljudje pa tam živijo. Mi to moramo rešiti in jaz bom ta odlok podprl.

Meira HOT, občinska svetnica: Tudi sama podpiram sprejem tega OPPN–ja, ker gre predvsem za sanacijo območja, ki je to potrebno. Če imamo možnost, menim, da bi bilo edino pravilno, da ga podpremo tudi glede na to, da ne spreminjamo plan in, kot je gospod Mišič povedal, že 2004 so spreminjali plan v tej smeri. Gre samo za sprejem izvedbenega akta in ga podpiram.

Za predmetni akt so od nosilcev urejanja prostora pridobljena vsa pozitivna mnenja.

Skladno s pripombami oz. zahtevami nosilcev urejanja prostora se je predlog prostorskega akta Občinski podrobni prostorski načrt vzhodni Pacug dopolnil in popravil.

Popravki so sledeči:

- v 7. členu se doda nova 11. točka,
- v 14. členu se v 1. točki dopolni tretji stavek, ki se glasi »*Čiste meteorne vode se v končni fazi odvodnjavajo v morje*«,

- v 15. členu se dopolni 1. točko, ki se glasi: *»Zaradi slabega napajalnega omrežja na širšem območju je potrebno pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za predvidene objekte izdelati študijo vpliva nove obtežbe na obstoječe omrežje (v nadaljevanju – študija). To študijo je potrebno poslati v pregled Elektro Primorska, ki jo mora potrditi*«.

  V drugi točki se na koncu doda nov stavek, si se glasi: »*Trasa pokablitve je vrisana v grafični prilogi št.8. Zasnova komunalnih in energetskih ureditev*«.

- 24. člen se v celoti preoblikuje

- v 32. členu se doda nova 2. Točka, ki se glasi: *»Tega odloka ni mogoče spreminjati in dopolnjevati do sprejetja OPN občine Piran*«.

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

Občinskemu svetu predlagamo, da usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu vzhodni Pacug obravnava v drugi obravnavi ter ga sprejme.

Pripravil:
Mark Špacapan, udia.

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

Priloge:
- predlog odloka
- predlog sklepa
- grafična priloga:
  - zazidalna situacija

OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
Občinski svet – Consiglio comunale

DRUGA OBRAVNAVA

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, Uradni list RS, št. 108/2009), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Ur.l. RS, št. 94/2007) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave PN, št. 46/2007) je Občinski svet Občine Piran na seji dne …….. sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Vzhodni Pacug

I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1.člen
(naziv OPPN-ja in njegov izdelovalec)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt Vzhodni Pacug (v nadaljevanju: OPPN).
(2) OPPN je izdelalo podjetje U-M-A d.o.o., pod številko projekta 06/09.

2.člen
(sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.
(2) Tekstualni del OPPN vsebuje odlok.
Tekstualni del OPPN je urejen v naslednjih poglavjih:
1. Opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s podrobnim načrtom;
2. Umestitev načrtovane ureditve v prostor, ki vsebuje:
– vplive in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji,
– rešitve načrtovanih objektov in površin,
– pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo;
3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
4. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
5. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
6. Način, vrsta in namen prenove naselja ali njegovega dela;
7. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
8. Etapnost izvedbe prostorske ureditve;
9. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
10. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

(3) Grafični del OPPN vsebuje:

Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega plana		M 1:5000
Geodetski načrt območja urejanja OPPN		M 1:500
1.	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1: 500
1/b.	Območje OPPN - obstoječi objekti in predvidene rušitve	M 1: 500
2.	Zazidalna situacija	M 1: 500
2/a.	Zazidalna situacija - prerezi	M 1: 250
2/b.	Zazidalna situacija - prerezi	M 1: 250
2/c.	Zazidalna situacija - prerezi	M 1: 250
3.	Funkcionalne celote in parcelacija	M 1: 500
4.	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1: 500
5.	Lega in funkcionalno tehnična zasnova objektov, ter tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel	M 1: 500
6.	Zasnova zelenih površin	M 1: 500
7.	Zasnova prometne ureditve	M 1: 500
7/a.	Zasnova prometne ureditve - prerezi	M 1: 100
7/b.	Zasnova prometne ureditve - prerezi	M 1: 100
7/c.	Zasnova prometne ureditve - prerezi	M 1: 100
7/d.	Zasnova prometne ureditve - prerezi	M 1: 100
7/e.	Zasnova prometne ureditve - prerezi	M 1: 100
8.	Zasnova komunalnih in energetskih ureditev	M 1: 500
9.	Zasnova ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave	M 1: 500
10.	Zaščita in reševanje	M 1: 500

(4) Priloge OPPN so:

2.1. Izvleček iz strateškega prostorskega akta
2.2. Prikaz stanja prostora
2.3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta
2.4. Smernice in mnenja
2.5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
2.6. Povzetek za javnost

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3.člen
(lega območja OPPN in njegova meja)

(1) Območje velikosti cca. 25.200 m2 se nahaja na vzhodnem pobočju naselja Pacug ter obsega naslednje parcele oziroma dele parcel št.: 240/3, 240/2, 240/4, 241/2, 239/2, 239/4, 237/3, 239/3, 240/1, 240/5, 237/2, 237/4, 237/1, 244, 243, 245, 247/4, 247/5, 248, 253/2, 253/1, 251/3, 251/4, 251/5, 251/1, 250/2, 252/2, 252/1, 255/1, 255/2, 251/8, 251/2, 251/7, 254/5, 254/1, 254/11, 254/12, 254/14, 254/2, 254/6, 254/10, 254/13, 254/3, 254/9, 254/16, 254/15, 254/8, 258, 257, 256/3, 256/2, 256/1, 254/7, 251/6, 7713, 7712, vse k.o. Portorož.

Glavni dostop do območja poteka iz vzhodne smeri neposredno iz poti JP 813811 (Pot na Pacug), katera se na skrajnem vzhodnem delu priključuje na cesto LC 312211(Beli Križ-Strunjan). Na zahodnem delu se z neposrednim uvozom območje priključuje na JP 813851 (Mladinska Pot). Peš dostop do območja poteka tudi po parceli 225/1, k.o. Portorož.

(2) S tem odlokom se ureja tudi območja izven OPPN za potrebe priključevanja območja na prometno infrastrukturo in potrebe modifikacije prometne infrastrukture, na delih parcel št. 326, 325, 7712, 283, 292, 324, 7706/1, 259, 261, 262, 263, 264/2, vse k.o. Portorož.
(3) S tem odlokom se ureja tudi območja izven OPPN za potrebe izgradnje in priključevanja območja na gospodarsko javno infrastrukturo. Komunalna infrastruktura poteka v območju OPPN ter po naslednjih parcelah izven območja OPPN 326, 327, 328, vse k.o. Portorož.
(4) Grafično je meja prikazana v grafičnem delu OPPN.
(5) Poleg navedenih zemljišč je v območje posegov izven območja OPPN možno dodati ali izvzeti tudi druge parcelne številke, v kolikor se v postopku priprave projektne dokumentacije gospodarske javne infrastrukture na podlagi strokovno preverjenih rešitev izkaže to za potrebno.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI ZA DRUGE POSEGE V PROSTOR

4.člen
(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Kontaktna območja so na vzhodni in južni strani nezazidljive kmetijske površine. Na južnem delu meji območje na kompleks počitniškega doma Pacug, na zahodnem delu pa na kompleks Doma Paraplegikov.
(2) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega dela OPPN, karta št. 4 - Vplivi in povezave s sosednjimi območji.
(3) Posegi na območju OPPN bodo na sosednja območja urejanja vplivali predvsem glede povečanja obremenitev gospodarske javne infrastrukture (cest, kanalizacije, vodovoda ipd.). Zaradi mirnega programa, predvidenega v območju OPPN, se večji vplivi na sosednja območja ne pričakujejo.

5.člen
(delitev na funkcionalne celote)

(1) Območje OPPN sestavlja sedem prostorskih sklopov oziroma funkcionalnih celot (v nadaljevanju FC), ki so podrobneje členjene na posamezne gradbene parcele in ostale parcele. Gradbene parcele so vsebinsko delijo na površine prometne infrastrukture (FCP – promet) in površine za pozidavo s stanovanjskimi objekti (FCS – stanovanjski objekti):
- Funkcionalna celota FCP1 zajema gradbene parcele, na katerih je predvidena rekonstrukcija Poti na Pacug in priključevanja na cesto Beli Križ - Strunjan.
- Funkcionalna celota FCP2 zajema gradbene parcele notranjih napajalnih poti in manipulativnih površin (cesta 1, cesta 2, cesta 3) v osrednjem delu OPPN.
- Funkcionalna celota FCP3 zajema gradbene parcele, na katerih je predvidena rekonstrukcija Poti k izviru in priključevanja na Mladinsko pot.
- Funkcionalna celota FCS A zajema jugovzhodni predel pozidave s stanovanjskimi objekti med Potjo na Pacug in Cesto 1. V njej je predvidena gradnja 12 novih objektov (označeni so v grafičnem delu OPPN – Karta št. 3: Funkcionalne celote in parcelacija).
- Funkcionalna celota FCS B zajema osrednji predel pozidave s stanovanjskimi objekti med cesto 1 in Potjo k izviru. Dostopi do posameznih zemljišč so organizirani tudi preko ceste 2 in ceste 3. V njej je predvidena gradnja 15 novih objektov, trije obstoječi objekti pa ostanejo v okviru sedanjih gabaritov (označeni so v grafičnem delu OPPN – Karta št. 3: Funkcionalne celote in parcelacija).
- Funkcionalna celota FCS C zajema severni predel pozidave s stanovanjskimi objekti. Dostopi do posameznih zemljišč so organizirani preko vzhodnega in jugovzhodnega kraka Poti k izviru. V njej je predvidena gradnja 4 novih objektov, ena nadomestna gradnja ter ena dozidava k obstoječemu

objektu. En obstoječi objekt ostane v okviru sedanjih gabaritov (označeno v grafičnem delu OPPN – Karta št. 3: Funkcionalne celote in parcelacija).
- Funkcionalna celota FCS D zajema zemljišča na zahodnem delu OPPN, kjer se nahaja obstoječi objekt št. 35. Območje predstavlja zaključeno ureditveno celoto v kateri ni predvidenih novih objektov (označeno v grafičnem delu OPPN – Karta št. 3: Funkcionalne celote in parcelacija).

6.člen
(koncept prostorske ureditve območja OPPN)

(1) Na celotnem območju OPPN je predvidena pritlična oziroma dvoetažna gradnja z nizkim faktorjem izrabe zemljišč. Pozidava sledi obstoječi parcelni strukturi, nadomešča število obstoječih objektov ter smiselno dopolnjuje pozidavo območja.
(2) OPPN predvideva rekonstrukcijo prometne in ostale gospodarske javne infrastrukture.
(3) OPPN predvideva urejanje obstoječih brežin in teras.

7.člen
(dopustni posegi v območju OPPN)

(1) V območju OPPN je dovoljena pozidava z manjšimi, prosto stoječimi, stanovanjskimi objekti, v grafičnem delu OPPN označenimi z oznakami 1 - 31.
(2) V območju OPPN je dovoljena rekonstrukcija tistih obstoječih objektov, ki niso predvideni za rušenje, v grafičnem delu OPPN označenih z oznakami 33 in 35 - 38. Dovoljene so tudi rekonstrukcije novih objektov, v grafičnem delu OPPN označenih z oznakami 1-31. Pri rekonstrukciji objektov povečanje gabaritov ni dovoljeno.
(3) V območju OPPN je dovoljena dozidava objekta št. 32 v okviru gabaritov, kot jih določa grafični del OPPN.
(4) V območju OPPN je dovoljena vključitev obstoječih kleti v zasnovo novih objektov št. 13 in 20 v okviru gabaritov, kot jih določa grafični del OPPN.
(5) V območju OPPN je dovoljena nadomestna gradnja objekta št. 34. Objekt mora biti zgrajen v gabaritih, ki so enaki obstoječemu stanju objekta.
(6) V območju OPPN je dovoljena izgradnja vseh potrebnih objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture, izgradnja vseh potrebnih gradbenih inženirskih objektov, ter izgradnja vseh potrebnih objektov v javni rabi (ceste itd.)
(7) V območju OPPN so dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitev objektov.
(8) V območju OPPN so na gradbenih parcelah dovoljene ureditve funkcionalnih površin s parkirnimi površinami, dostopi, parterne ureditve (tlakovanja, zunanje javne površine – platoji, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic ipd.), ter hortikulturne ureditve (kot npr. ureditev zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.).
(9) V območju OPPN so na ostalih zemljiščih, ki niso vključena med gradbene parcele, dovoljene hortikulturne ureditve.
(10) V območju OPPN je na vseh zemljiščih dovoljena sanacija zemljišč po pravnomočnih odločbah (ARSO, inšpekcijske službe, ipd.).
(11) Prepovedane so vse gradnje, ki z odlokom niso izrecno dovoljene in vrisane v grafičnem delu.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

8.člen
(splošno)

(1) Novogradnje in urbanistični pogoji so prikazani v grafičnem delu OPPN.

(2) Višinske kote ter etažnost posameznih objektov so podani v grafičnem delu OPPN ter v *Tabeli višinskih kot, etažnosti in gabaritov objektov* (v nadaljevanju: tabela), ki je priloga in sestavni del tega odloka.
(3) Objekti so višinsko omejeni s kotami streh, ki so v tabeli podane kot maksimalne absolutne kote slemena (v metrih nadmorske višine). V tabeli so določene tudi absolutne kote pritličij in kleti.
(4) Horizontalni gabariti objektov so omejeni z »gradbeno mejo«, ki predstavlja linijo, ki jo predvideni objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost v okviru dovoljenih toleranc. Gradbena meja za vsak posamezni objekt je prikazana v grafičnem delu OPPN.
(5) V območju OPPN je predvidena izgradnja ograjnih in podpornih zidov ter stebrov, po naslednjih tipih:

- ograjni zidovi pravokotno ali vzporedno s terasami smejo segati največ 1 m nad nivo terena (eno ali dvostransko vidni). Zelene ograje (vegetacija) so lahko tudi višje. Materiali iz javnih prostorov vidnih površin morajo biti avtohtoni kamen, avtohtona kamnita obloga, ali vegetacija;
- zid 1: podporni zidovi, namenjeni premagovanju višinskih razlik oz. oblikovanju teras, se prilagodijo višini terena in so lahko max. višine 150 cm. V primerih, ko presegajo višino 150 cm (vidna površina) je potrebno zasnovati terasasto členitev zidu v min. razmaku 150 cm. Materiali vidnih površin podpornih zidov morajo biti avtohtoni kamen ali avtohtona kamnita obloga. V grafičnem delu OPPN so posebej označeni tisti podporni zidovi, ki določajo linijo zasipavanja stranskih fasad kletne etaže objektov. Gradbena meja teh podpornih zidov predstavlja minimalno horizontalno in vertikalno linijo (vključno z debelino podpornega zidu), do katere mora biti izvedeno nasutje stranskih fasad posameznega objekta, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. Podporni zid, kot ga v posameznem primeru določa gradbena meja, lahko v celoti nadomesti tudi izvedba travnate brežine, pod pogojem, da le ta zagotavlja vsaj tolikšno zasutje stranskih fasad, kot ga je določala gradbena meja podpornega zidu;
- zid 2: podporni zidovi teras s parkirišči spodaj so višinsko omejeni z absolutno koto vrha nivoja terase, ki je enaka absolutni koti kleti ali pritličja posameznega objekta. Pri objektu št. 10 je absolutna kota vrha podpornega zidu posebej prikazana v grafičnem delu OPPN. Materiali vidnih površin podpornih zidov teras s parkirišči spodaj pri objektih št. 3, 5, 9, 10 morajo biti avtohtoni kamen ali avtohtona kamnita obloga. Terasa s parkirišči spodaj je lahko podprta tudi s stebri, ki morajo biti obloženi z avtohtono kamnito oblogo;
- zid 3: podporni zidovi prometne infrastrukture bodo podrobno določeni v projektu prometne infrastrukture, ki se bo izdelala v okviru izdelave PGD projektov.

(6) Lokacija podpornih zidov iz prejšnjega odstavka je razvidna iz grafičnega dela OPPN (karte št. 2 do 2/c – prerezi).
(7) Fasade objektov naj bodo zasnovane enotno. Spodnja t.j. kletna etaža se obloži z avtohtonim kamnom. Predpisana barva fasad je bela.
(8) Zasteklitve prednje fasade (severne oz. SZ) se izvedejo po celotni višini fasade (od estriha do strešnega venca) v celoti ali v vertikalnih pasovih. Majhne okenske odprtine na prednji t.j. severni fasadi niso dovoljene.
(9) Strehe pritlične etaže so ravne (do 6°) ali plitke enokapnice (do naklona 22°) (sleme je na liniji zidu prednje t.j. severne fasade). Širina napušča znaša največ 20cm, izvede se ga v gabaritih znotraj gradbene linije. Na strehah pritlične etaže je dovoljena izvedba ozelenjenih ravnih ali pohodnih ravnih streh. Strehe kletne etaže so vedno pohodne ali ozelenjene ravne strehe. Enaka določila veljajo tudi za objekt št. 34 (nadomestna gradnja). Streha objekta in predvidenega prizidka, ki je označen s št. 32, je dvokapna streha naklona 18-22°, krita s korci. V primeru adaptacije celotnega objekta št. 32 se njegova streha lahko izvede tudi kot ravna ali plitka enokapnica pod enakimi pogoji kot veljajo za ostale novogradnje.«

(10) Pritlična etaža objekta št. 20 je v osi zidu vzhodne fasade lahko podprta s podpornimi stebri ali steno. Podporni elementi morajo biti avtohtoni kamen ali avtohtona kamnita obloga.
(11) Pri urejanju zelenih površin je potrebno vnašanje submediteranske vegetacije.

9.člen
(novi in obstoječi stanovanjski objekti)

(1) Na južnem in osrednjem delu območja OPPN je načrtovana gradnja 31 novih stanovanjskih objektov, prikazanih v grafičnem delu OPPN. Dovozi do 30 objektov so organizirani iz dovoznih cest, objekt št. 30 je dostopen po služnostni pešpoti iz severovzhodne smeri. Za dostop do objekta št. 30 na parceli 240/3 k.o. Portorož si mora lastnik pridobiti služnost dostopa. V kolikor so te služnosti ne pridobi, na parceli 240/3 k.o. Portorož gradnja objekta ni mogoča.

(2) Objekti so označene z oznakami od 1 do 31 ter so etažnosti P ali K+P. Vhodi so organizirani glede na konfiguracijo terena.
(3) Gradbena meja je določena za vsak objekt v grafičnem delu OPPN. Prikazana je za vsako posamezno etažo objekta posebej in sicer za klet in pritličje.
- (4) Višinski gabariti objektov so opredeljeni v tabeli, v kateri so določene absolutna višinska kota strehe ter absolutna višinska kota kleti in pritličja za vsak posamezni objekt.

(5) Objekti, ki so v grafičnem delu OPPN označeni z oznakami 33 in 35 - 38, se ohranijo. Ohrani se obstoječa namembnost objektov. Dovoljene so rekonstrukcija v obstoječih gabaritih ter redna in investicijska vzdrževalna dela.
(6) Objekt, ki je v grafičnem delu OPPN označen z oznako 32, se ohrani in dozida tako, kot je določeno v grafičnem delu OPPN. Višinski gabariti so opredeljeni v tabeli, v kateri so določene absolutna višinska kota strešnega venca ter absolutna višinska kota pritličja.
(7) Objekt, ki je v grafičnem delu OPPN označen z oznako 34, se nadomesti z novim objektom na istem mestu in istih višinski in tlorisnih gabaritih.

10. člen
(odstranitev objektov)

(1) Obstoječi objekti na gradbenih parcelah, označenih v grafičnem delu OPPN z oznakami gradbenih parcel: 1 – 31, se odstranijo, razen obstoječih kleti objektov št.. 13 in 20.
Prav tako se odstrani objekt, označen v grafičnem delu OPPN z oznako 34.
(2) Enostavni in pomožni objekti (lope, prikolice itd.) na vseh gradbenih parcelah se odstranijo.
(3) Ohrani se 6 (šest) obstoječih objektov, označenih v grafičnem delu OPPN z oznakami: 32 - 33 in 35 -38.

11. člen
(načrt parcelacije)

(1) Načrt gradbenih parcel, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN, temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov ter upošteva funkcijo objektov, potrebno prometno ureditev in druge ureditve gospodarske javne infrastrukture. Načrt se lahko prilagodi glede na idejni projekt prometne in komunalne infrastrukture oziroma na urejanje premoženjskopravnega stanja pri izvajanju programa komunalnega opremljanja.
(2) Zemljišča oz. parcele, ki niso namenjeni gradnji, se ne vključijo v načrt gradbenih parcel.

V. PROMET

12. člen
(zasnova prometne infrastrukture)

(1) Na območju je predvideno zgraditi celotno prometno infrastrukturo. Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni v grafičnem delu OPPN, na karti št. 7 – Zasnova prometne ureditve.
(2) Nova cestna mreža upošteva obstoječe prometnice, smeri in priključke in se navezuje na obstoječe ceste oz. predvidene rekonstrukcije tako, da je upoštevan situativni in vertikalni potek tras. Dovozi v posamezne funkcionalne celote so načrtovani iz dveh obodnih cest in sicer na jugu iz JP 813811 Pot na Pacug, na zahodu pa iz JP 813851 Mladinska Pot.
3) Rekonstrukcija JP 813811 Pot na Pacug določa širino vozišča 2 x 2m, glede na nov Pravilnik o projektiranju cest (Ur. List RS št. 91/2005) je predviden pločnik širine 1,50 m, bankina pa se zaradi manjših posegov na sosednja zemljišča izvede na strani pločnika v širini 0,25 metra, na nasprotni strani pa 0,75m.
(4) Načrtovana je rekonstrukcija tudi drugih javnih poti in sicer:
- JP 813812 – cesta 1 v širini 3,5m z enostranskim naklonom in odvodnjavanjem v predvideno meteorno kanalizacijo;
- JP 813852 – Pot k izviru-A in B v širini 4,5m (pri čemer je 3,5m vozišče, ter dodatno obojestransko 0,5m kot območje utrditve voziščne konstrukcije in območje izogibališč).

(5) Načrtovana je rekonstrukcija internih napajalnih poti in sicer: ceste 3 v širini 3,5m z enostranskim naklonom in odvodnjavanjem v predvideno meteorno kanalizacijo. Cesta 2, ki omogoča dostop do le treh objektov se izvede v širini 2,5 metra.
(6) Lastništvo poti:
- Javne poti: JP 813811 Pot na Pacug, JP 813812 – cesta 1, cesta 2, cesta 3, Pot k Izviru-A
- Zasebna pot: Pot k izviru-B.

13. člen
(parkiranje)

(1) Parkiranje je načrtovano na lastnih parcelah posameznih hiš.

VI. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

14. člen
(kanalizacija)

(1) Odvajanje meteornih in sanitarnih vod z območja OPPN je predvidena z izvedbo nove kanalizacije s pripadajočimi objekti. Sistem je zasnovan tako, da se meteorne in fekalne vode zajemajo v ločenem sistemu. Čiste meteorne vode se v končni fazi odvodnjavajo v morje. Sanitarna fekalna kanalizacija poteka po cesti na Pacug do centralne čistilne naprave.
(2) Padavinske vode iz streh se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo, padavinske vode s povoznih površin pa v kanalizacijo preko cestnih rešetk, peskolovov in ustrezno dimenzioniranih lovilcev maščob. Meteorne vode se bodo s sistemom požiralnikov in peskolovov vodile v meteorno kanalizacijo. Kanali so zasnovani tako, da bodo na odsekih predstavljali meteorni zadrževalnik. Iz posameznih meteornih zadrževalnikov se bodo vode v omejenih količinah spuščale v meteornih priključek na severu območja OPPN. Zaradi strmega terena je potrebno izvesti več kaskadnih jaškov.
(2) Predviden sistem sanitarne kanalizacije zagotavlja zbiranje kuhinjskih in straniščnih vod iz posameznih objektov in vodenje le teh v obstoječ sistem odvodnjavanja - v črpališče, od koder se

preko tlačnega kanala prečrpava v obstoječ gravitacijski kanal po Poti na Pacug. Sanitarna kanalizacija v območju OPPN je sestavljena iz treh kanalov. Trase kanalov potekajo po območju dostopnih cest oziroma vzdolž obstoječih parcelnih mej.
(3) Upoštevati je treba določila naslednjih aktov:
- Zakon o vodah (Ur. l. RS št. 67/2002, 110/02-ZGO-1, 2/04ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1),
- Odlok o pogojih odvajanja in čiščenja odpadnih padavinskih voda (Uradne objave št. 7/96, 43/97, 41/00,35/07).

15. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Zaradi slabega napajalnega omrežja na širšem območju je potrebno pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za predvidene objekte izdelati študijo vpliva nove obtežbe na obstoječe omrežje (v nadaljevanju – študija). To študijo je potrebno poslati v pregled Elektro Primorska, ki jo mora potrditi.
(2) V skladu s podanimi smernicami za PS dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran za območje Fiesa – Pacug je predvidena izdelava pokablitve daljnovoda od stojnega mesta, kjer je izveden odcep za TP Šentjane, do TP Fiesa 1, v katero se vzanka novo predvideno transformatorsko postajo za napajanje območja OPPN. Trasa pokablitve je vrisana v grafični prilogi št.8. Zasnova komunalnih in energetskih ureditev.
(3) Za napajanje nove transformatorske postaje v območju OPPN se zgradi novo 20 kV vzankanje v kabelski kanalizaciji iz 4xSF 160 mm in izvede delna pokablitev. 20 kV kablovod je zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kabli v kabelski kanalizaciji na celi trasi in je v skladu s študijo in tipizacijo elektrodistribucije.
(4) Za napajanje z električno energijo znotraj območja OPPN je predvidena nova transformatorska postaja, ki je zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno močjo ter z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t.
(5) Nizkonapetostno kabelsko omrežje je zgrajeno v kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s šivanjem v priključnih omarah, z zaščitnim ukrepom pred električnim udarom s samodejnim odklopom napajanja.
(6) Pri posegih v prostor se predvidi sanacijo obstoječega elektroenergetskega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev. Pri izvedbi se upoštevajo vsi predpisani odmiki od objektov in ostalih komunalnih naprav po zahtevah tehničnih predpisov.
(7) V projektni dokumentaciji je treba upoštevati:
- Energetski zakon (Ur. l. RS, 79/99),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah energetskega zakona (Ur. L. RS 51/04)
- Uredba o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Ur. l. RS, 117/02),
- Uredba o energetski infrastrukturi (Ur. l. RS, 62/03).

16. člen
(vodovodno omrežje)

(1) Vodooskrbo južnega območja se zagotovi iz vodohrana RZ Valeta III, 1180 m3, na koti 124.50 m.n.m., vodooskrbo zahodnega in severnega območja pozidave pa se zagotovi iz vodohrana RZ Pacug, 40 m3, na koti 99.74 m.n.m.
(2) Zgradi se sekundarni cevovod po Poti na Pacug iz nodularne litine DN 100 s priključitvijo na obstoječe omrežje pod tlakom vodohrana RZ Valeta III, 1180 m3, na koti 124.50 m.n.m. Zgradi se sekundarni cevovod po cesti 1 in 3 in 4 iz nodularne litine DN 100 s priključitvijo na obstoječe omrežje pod tlakom vodohrana RZ Pacug, 40 m3, na koti 99.74 m.n.m.
(3) Obstoječi sekundarni vodovod NL DN 100 po Poti k izviru se podaljša.

(4) Potrebno je izdelati idejno zasnovo vodovodnega omrežja s prikazom priključitve objektov na javno vodovodno omrežje ter študijo zagotavljanja požarne varnosti območja, pri čemer je potrebno upoštevati projektne pogoje Rižanskega vodovoda ter vso veljavno zakonodajo.
(5) Trase vodovodnih objektov in naprav morajo potekati v javnih površinah. Detajlno morajo biti obdelana vsa križanja z drugimi komunalnimi napravami in zaščita vodovoda. Hortikulturne ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega koridorja jih ni dovoljeno zasaditi.
(6) Hidranti so lahko nadzemni pod pogojem, da niso izvedeni kot slepi žepi in da ne motijo rabe prostora.
(7) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.
(8) Pred zaključkom gradnje, pridobitvijo uporabnega dovoljenja in prenosom v upravljanje vodovodnih naprav priključitev objektov znotraj obravnavanega območja na javno vodovodno omrežje ni možna.
(9) Upoštevati je treba določila naslednjih aktov:
- Odlok o oskrbi s pitno vodo (Uradne objave št. 33/02),
- Tehnični pravilnik Rižanskega vodovoda.

17. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Območje OPPN se priključi na telefonsko omrežje. Priključno mesto so obstoječe rezervne kapacitete na kabelskem omrežju na lokaciji TKO Fiesa 51. Priključek se načrtuje s sistemom kabelske kanalizacije.
(2) Telefonsko omrežje se izvede z vgradnjo PVC cevi iz obstoječega kabelskega jaška v smeri novo načrtovanih cest z odcepi do obstoječih (in novih) naročnikov. V glavnih ceveh se predvidijo cevi fi 110 mm, odcepi iz kabelskega jaška do posameznega objekta pa s cevmi fi 63 mm.
(3) Pri urejanju območja OPPN se upošteva obstoječe telefonsko omrežje ter se ohranja kontinuiteta napajanja naročnikov.
(4) V fazi izvajanja del se predvidi začasno prestavitev obstoječega nadzemnega omrežja in njegova pokablitev v končni celoviti ureditvi.
(5) Izvedbo kabelske kanalizacije za novo zazidavo in rekonstrukcijo obstoječega nadzemnega telefonskega omrežja v podzemno izvedbo se obdela v posebnem načrtu telekomunikacij.

18. člen
(ogrevanje)

(1) V območju OPPN niso predvidene plinovodne inštalacije za rešitve oskrbe z energijo s plinom UNP. Uporabi naj se okolju prijazne, obnovljive, trajnostne vire ogrevanja: toplotne črpalke, sprejemnike sončne energije, biomaso ipd.
(2) V stavbah se mora zagotavljati najmanj 25% moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo z obnovljivimi viri energije.
(3) V primeru, da bi se v prihodnosti predvidela izgradnja plinovodnega omrežja, se lahko objekti po izvedbi le-tega nanj priključijo.

19. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Zaradi varovanja okolja in higiensko estetskih pogojev je zagotovljeno zbiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnim občinskim odlokom (Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki (Uradne objave št. 18/07) in s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03). V sklopu izvedbe posega bodo med gradnjo nastajali odpadki, predvsem nenevarni gradbeni odpadki. Treba je upoštevati tudi Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih Ur.l. RS 34/08.

(2) Pri vsaki posamezni stavbi se uredi ustrezni prostor za namenske predpisane posode oziroma vreče za odpadke, skladno z občinskim programom in odlokom o ravnanju z odpadki. Uredi se tudi skupno mesto za ločeno zbiranje odpadkov oz. ekološki otok.

VII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

20. člen
(varovanje kulturne dediščine)

(1) Območje urejanje je zavarovano kot kulturna krajina. Sodi v območje varovanja KK 1.7.9. Piranski polotok.

(2) Pri projektiranju in izvedbi objektov in prostorskih ureditev, ki jih predvideva ta OPPN, je potrebno upoštevati vse veljavne predpise s tega področja.

21. člen
(varstvo okolja)

(1) Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

(2) Upoštevati je potrebno določila 35. in 36. člena ZON, ki se nanašajo na ohranjanje biotske raznovrstnosti. Na območju se v čim večji meri ohranjajo drevesa, gozdni in grmovni sestoji na strminah ali v grapah ter vodni viri.

(3) Povečani negativni vplivi na okolje bodo predvsem v času gradnje, vendar ti in tudi tisti v času obratovanja ne bodo presegli zakonsko predpisanih mejnih vrednosti.

(4) Pri projektiranju in izvedbi objektov in prostorskih ureditev, ki jih predvideva ta OPPN, je potrebno upoštevati vse veljavne predpise s tega področja.

22. člen
(varstvo zraka in voda)

(1) Predvsem v času gradnje je treba preprečevati prašenje.

(2) Med gradnjo naj se izvajajo ukrepi za preprečevanje prašenja z gradbišča, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi ter upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

(3) Ustrezno se uredi odvod zalednih vod.

(4) Pri projektiranju in izvedbi objektov in prostorskih ureditev, ki jih predvideva ta OPPN, je potrebno upoštevati vse veljavne predpise s tega področja.

23. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Ravni hrupa ne smejo presegati vrednosti predpisane z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05).

(2) Med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:
- časovna omejitev gradnje na dnevni čas med 6:00 in 18:00 uro,
- uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelane v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem.

(3) Pri projektiranju in izvedbi objektov in prostorskih ureditev, ki jih predvideva ta OPPN, je potrebno upoštevati vse veljavne predpise s tega področja.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

24. člen
(obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

(1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

(2) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi:
- Zakon o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11)

(3) Celotno ureditveno območje se opremi s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(4) Požarna varnost se bo zagotavljala s požarno varno gradnjo, ustreznimi odmiki od mej parcel in objekti ter potrebnimi protipožarnimi ločitvami.

(5) Dovozne ceste bodo med drugim služile intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja. Vse intervencijske poti in površine, predvidene za manipulacijo, morajo biti primerno utrjene, ustrezno dimenzionirane skladno z lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

(6) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz elaborata »zasnova požarne varnosti«.

(7) Potrebno je zagotoviti varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami v skladu z veljavnimi predpisi:
- Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list, RS, št. 51/06-UPB, 97/10).

(8) Tehnične rešitve gradnje morajo upoštevati erozivnost in plazovitost terena (strm hrib). Pred posegi je potrebno pridobiti geomehansko, geološko mnenje, v katerem bodo podani ukrepi glede erozivnosti, plazljivosti.

Načrti gradnje morajo ustrezno upoštevati cono potresne ogroženosti in projektni pospešek tal (intenziteta VII, g 0,100).

IX. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

25. člen
(začasna raba)

(1) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

X. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODSTOPANJA

26. člen
(etapnost izvajanja)

(1) OPPN je mogoče izvajati v več etapah, skladno s fazo gradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture.
(2) Gradnja objektov in ureditev mora potekati kot zaključena in dokončno urejena celota v okviru določenih gabaritov, z vso pripadajočo prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ter ureditvami za zavarovanje okolja in požarno varstvo.

27. člen
(dovoljena odstopanja)

(1) Višinske kote streh, pritličij in kleti posameznih objektov so podane kot maksimalne absolutne kote. Odstopanje od navedenih kot je dovoljeno navzdol in sicer do -1 m ter navzgor in sicer do +0,50 m z namenom prilagoditve koti terena. Če se kota pritličja ali kleti spremeni, se obvezno spremeni tudi višinska kota strehe za isto višino, pri čemer se bruto etažna višina pritličja (3,5 m) in kleti (3,3 m) ne spremeni. Nad absolutnimi višinskimi kotami streh so lahko le posamezni manjši konstrukcijski oz. infrastrukturni elementi (odduhi, antene, dimnik, sončni kolektorji, ipd.). To določilo se smiselno uporablja tudi pri absolutnih višinskih kotah podpornih zidov teras s parkirišči spodaj.«
(2) Horizontalni gabariti objektov so omejeni z gradbeno mejo, ki dopušča naslednja odstopanja:
- odstopanje za pritlično etažo je možno znotraj gradbene meje za -1,0 m
- odstopanje za vidni t.j. nevkopani del kletne etaže je možno znotraj gradbene meje za -1,0 m
- odstopanje za nevidni t.j. vkopani del kletne etaže znotraj gradbene meje ni omejeno.

(3) Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse predpisane pogoje, določene s tem odlokom. Oblika in velikost bazenov se prilagodi zunanji ureditvi, bazeni ne smejo biti večji od 50 m2.
(4) Na vseh gradbenih parcelah je možna tudi drugačna ureditev parkirišč, kot je prikazano v tem OPPN.
(5) Na vseh gradbenih parcelah je mogoča tudi drugačna postavitev podpornih zidov zidov in zunanjih stopnic, kot je prikazano v tem OPPN, pri čemer je treba upoštevati vse pogoje, določene s tem OPPN, z izjemo tistih podpornih zidov, ki jih določa gradbena meja in so prikazani v grafičnem delu OPPN (glej oznako v legendi: gradbena meja - podporni zid).
(6) Zaradi urejanja premoženskopravnih razmerij in izgradnje prometne in komunalne infrastrukture je možen horizontalen premik objektov.

28. člen
(odstopanja pri gradnji infrastrukture)

(1) Pri izvedbi OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje OPPN), v kolikor gre za prilagajanje ZK stanju in stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.
(2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

29. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.
(2) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora obravnavati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo. Obvezno je zasutje kletne etaže, kot je predvideno v grafičnem delu OPPN.
(3) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.

XII. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

30. člen
(program opremljanja)

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN Vzhodni Pacug se izvaja na podlagi »Programa opremljanja stavbnih zemljišč«, ki bo izdelan naknadno, po pridobitvi idejnih projektov za gospodarsko javno infrastrukturo in prometno infrastrukturo.

XIII. GRADNJA ENOSTAVNIH OBJEKTOV

31. člen
(gradnja enostavnih objektov)

(1) V območju OPPN je dovoljena gradnja enostavnih objektov za lastne potrebe razen enoetažnega pritličnega objekta. Gradnja enostavnih objektov je možna samo znotraj gradbene parcele. Izvaja se skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki.
(2) Pri umeščanju enostavnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

32. člen

(1) S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta, veljati določila Odloka o spremembi zazidalnega načrta Fiesa - Pacug (Ur. Obj. PN 36/02).
(2) Tega odloka ni mogoče spreminjati in dopolnjevati do sprejetja OPN občine Piran.

33. člen

(1) OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu: Upravna enota v Luciji.

34. člen

(1) Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka: 3505 – 12/2009 Župan
Piran, Peter Bossman

Tabela št. 1: TABELA VIŠINSKIH KOT, ETAŽNOSTI IN GABARITOV OBJEKTOV

STANOVANJSKI OBJEKT ŠT.	**etažnost**	**Višinska kota KLETNE ETAŽE (m.n.v.)**	**Višinska kota PRITLIČNE ETAŽE (m.n.v.)**	**Višinska kota STREHE (m.n.v.)**
NOVI OBJEKTI				
1	K+P	81,20	84,50	88,00
2	K+P	74,40	77,70	81,20
3	K+P	67,90	71,20	74,70
4	K+P	77,20	80,50	84,00
5	K+P	69,10	72,40	75,90
6	K+P	77,00	80,30	83,80
7	K+P	69,20	72,50	76,00
8	P	nima kleti	81,33	84,83
9	K+P	70,20	73,50	77,00
10	P	nima kleti	73,50	77,00
11	K+P	74,10	77,40	80,90
12	K+P	77,70	81,00	84,50
13	K+P	74,70	78,00	81,50
14	P	nima kleti	72,60	76,10
15	K+P	67,40	70,70	74,20
16	K+P	62,50	65,80	69,30
17	K+P	73,50	76,80	80,30
18	K+P	67,70	71,00	74,50
19	K+P	63,88	67,18	70,68
20	K+P	70,60	73,90	77,40
21	K+P	67,98	71,28	74,78
22	K+P	62,90	66,20	69,70
23	P	nima kleti	63,70	67,20
24	K+P	62,25	65,45	68,95
25	K+P	61,50	64,80	68,30
26	P	nima kleti	56,70	60,20
27	P	nima kleti	57,33	60,83
28	K+P	38,50	41,80	45,30
29	K+P	31,00	34,30	37,80
30	P	nima kleti	23,30	26,80
31	K+P	49,36	52,66	56,16
32	P		39,20	42,70

OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKI SVET OBČINE PIRAN

Številka:
Numero: 3505 – 12/2009

Piran:
Pirano

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran - UPB (Uradne objave Primorskih novic, št. 47/2007) je Občinski svet Občine Piran na ….. redni seji dne ……. sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu vzhodni Pacug v drugi obravnavi.

2.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman