

# SPREMEMBA IN DOPOLNITVE ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE PROSTORSKE CELOTE 12 V OBČINI PIRAN

*Osnutek - razgrnitev*

Pobudnik in  
pripravljaivec izdelave  
spremembe PUPa:

**OBČINA PIRAN**  
**Tartinijev trg 2**  
**6330 Piran**

Izdelovalec spremembe  
PUPa:

**EPIK d.o.o.**  
**Cesta Zore Perello-Godina 2**  
**6000 Koper**

Številka projekta:  
**01/12**

Številka mape

Organ, ki je lokacijski načrt sprejel:  
Občinski svet občine Piran

Odgovorni vodja načrta:

Datum sprejema: .....

Stanislava PUSTOSLEMŠEK - KOREN  
univ. dipl. ing. arh.  
Id.št.: A-0107

Podatek o objavi: .....

Žig občine in podpis župana:

Podpis: \_\_\_\_\_

Žig:

Osebna štampiljka

*Podpis župana:*  
Peter Bossman

Junij 2015

## KAZALO CELOTNEGA DOKUMENTA

Številka projekta:  
**01/12**

---

### **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PUP ZA OBMOČJE PROSTORSKE CELOTE 12 v Občini Piran - OSNUTEK RAZGRNITEV**

- Tekstualni del
- Grafični del

#### **1. PRILOGE**

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
2. Prikaz stanja prostora,
3. Strokovne podlage,
4. Smernice in mnenja,
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
6. Povzetek za javnost,

## **VSEBINA SPREMEMB IN DOPOLNITEV PUP ZA OBMOČJE PROSTORSKE CELOTE 12 v Občini Piran - OSNUTEK RAZGRNITEV**

Številka projekta:  
**01/12**

Številka mape:

---

### **TEKSTUALNI DEL:**

1. Odlok sprememb in dopolnitev PUPa,
2. Ureditveno območje,
3. Ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev pup-a
4. Obrazložitev sprememb posameznih prostorsko izvedbenih pogojev

**PODATKI O IZDELOVALCU  
SPREMEMB IN DOPOLNITEV PUP ZA OBMOČJE PROSTORSKE  
CELOTE 12 v Občini Piran**

Številka projekta:  
**01/12**

Številka mape:

Pripravljalavec lokacijskega  
načrta:

**OBČINA PIRAN,  
Tartinijev trg 2,  
6330 Piran**

Izdelovalec spremembe:

**EPIK d.o.o.  
Cesta Zore Perello-Godina 2  
6000 Koper**

*Žig*

*Podpis*

Odgovorni vodja:

**Stanislava PUSTOSLEMŠEK - KOREN  
univ. dipl. ing. arh.  
Id.št.: A-0107**

*Žig*

*Podpis*

Načrtovalec:

**Stanislava PUSTOSLEMŠEK - KOREN  
univ. dipl. ing. arh.  
Id.št.: A-0107**

*Podpis*

**TEKSTUALNI DEL**

**ODLOK**

## I. ODLOK

Na podlagi petega odstavka 61. člena in 4. odstavka, 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A in (109/12)), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 - ZUJF) in 17. člena Statuta Občine Piran – UPB (Uradne objave Primorskih novic, št. 46/2007) je Občinski svet Občine Piran na \_\_. redni seji dne \_\_ sprejel

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

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen (Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev za ruralno območje planske celote 12 v Občini Piran (Uradne objave, št. 8/90, 13/90, 31/01, 24/02 v nadaljevanju PUP).

##### 2. člen (Splošna sprememba)

Besedilo odloka o prostorskih ureditvenih pogojev za območje celote (12) v občini Piran se od 2. člena dalje spremeni in nadomesti z določili tega odloka.

»

##### 2. člen (Sestavni deli PUP)

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

Tekstualni del dokumentacije obsega:

- odlok
- obrazložitev odloka

Odlok obsega naslednja poglavja:

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

#### II. OBMOČJE PUP IN ENOTE UREJANJA PROSTORA

#### III. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

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

#### IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

Grafični del obsega:

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

Priloge dokumentacije so:

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

### 3. člen (Opredelitve pojmov)

- (1) Investitor je lastnik zemljišča, na katerem namerava graditi ali pa izkazuje posest na podlagi pogodbenega razmerja. Investitor objektov, navedenih v petem odstavku 7. člena, mora biti kmetijski proizvajalec.
- (2) Za kmetijskega proizvajalca se smatra nosilec kmetijskega gospodarstva, ki mora izpolniti še enega izmed naslednjih pogojev:
  - a. da gre za fizično osebo kot nosilca kmetije v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo, ki je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet na podlagi zakona, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje ali kmečki upokojenec, to je upokojenec, ki je bil v času upokojitve zavarovan kot kmet in je še vedno nosilec ali član kmetije;
  - b. da gre za kmetijsko gospodarstvo, organizirano kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, ki je v poslovnem letu pred vložitvijo vloge za vpis v register, z opravljanjem kmetijske dejavnosti v Občini Piran, doseglo najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 evrov;
  - c. da gre za zadrugo, ki mora v poslovnem letu pred vložitvijo vloge za vpis v register z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 evrov svojega letnega prihodka;
- (3) Kmetija mora biti vpisana v Register kmetij v Občini Piran.
- (4) V tem PUP uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:
  - a. strojna lopa je nadstrešek, ki je lahko zaprt s treh strani in ima točkovno temeljenje, izveden z montažnimi elementi;
  - b. majhna stavba je stavba kot večnamenski prostor, ki je zaprta in ima točkovno temeljenje, izvedena z montažnimi elementi;
  - c. sortirnica je nadstrešek, ki je lahko zaprta s treh strani ali ograjena in ima točkovno temeljenje, izvedena z montažnimi elementi, dovoljen je betoniran tlak;
  - d. manipulativna površina je utrjena betonska površina pred sortirnico, ki ima lahko površino največ do dovoljene velikosti sortirnice;
  - e. embalirnica je stavba, ki je zaprta in ima točkovno temeljenje in katere prostor je namenjen za embaliranje in shrambo embalaže, izvedena z montažnimi elementi;
  - f. hladilnica je stavba za kratkotrajno shranjevanje zelenjave in sadja.



4. člen  
(Območje PUP)

- (1) Območje PUP je določeno v grafičnem delu PUP.
- (2) Na območju PUP ostaja v veljavi prostorski akt Prostorski ureditveni pogoji za sanacijo degradiranega prostora občine Piran (Ur. list RS 62/94).
- (3) Na območju PUP ostajajo v veljavi vsi DPN-ji, državni lokacijski načrti in ostali državni prostorski akti.
- (4) V grafičnem delu PUP so prikazana vsa območja, na katerih je obvezna izdelava prostorskega izvedbenega akta (občinskega podrobnega prostorskega načrta).

### III. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

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

5. člen  
(Vrste objektov glede na namen)

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

6. člen  
(Sprememba namembnosti)

- (1) Na območju veljavnosti PUP so dovoljene spremembe namembnosti celotnega objekta ali njegovega dela, pri čemer je potrebno upoštevati vsa določila tega odloka, ki se nanašajo na posamezno vrsto objekta in skladnost z namensko rabo prostora iz plana občine Piran.
- (2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka tega člena, na območju veljavnosti PUP ni dovoljena sprememba namembnosti obstoječih hotelov v apartmajske stanovanjske stavbe, oziroma sprememba namembnosti iz poslovnih v stanovanjske stavbe ali

predelava sob v apartmaje - počitniška stanovanja.

7. člen

(Vrste gradenj in drugih posegov v prostor)

- (1) Če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja dopustne naslednje vrste gradenj:
  - nova gradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in odstranitev zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
  - vzdrževanje zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
  - postavitve začasnih objektov.
- (2) Če ni za posamezno enoto urejanja prostora s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja dopustni drugi posegi v prostor:
  - urejanje odprtih zunanjih površin,
  - ureditev športno rekreacijskih poti,
  - zasaditve dreves, poljščin,
  - agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
  - posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- (3) Na prvem območju kmetijskih zemljišč je dovoljena postavitve naslednjih pomožnih objektov:
  - vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
  - objekti začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
  - začasni posegi na kmetijska zemljišča, ki jih je mogoče postaviti le v času javne prireditve, in sicer: pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo, montažni šotor, oder z nadstreškom (sestavljen iz montažnih elementov), začasna tribuna za gledalce na prostem;
  - naslednji pomožni kmetijski objekti: rastlinjaki, poljske poti, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči, premični čebelnjaki, podporni zidovi (ki so potrebni za ohranjanje konfiguracije terena, grajeni iz lokalnega kamna ali obloženi z lokalnim kamnom, višine do 1,5 metra. Če so podporni zidovi višji od 1,5 metra, morajo biti izvedeni z medsebojnimi zamiki vsaj 1 metra, pas med zidovi mora biti zapolnjen z zemljo in zazelenjen. Lahko so tudi višji v primeru rekonstrukcije zidu ali v primerih zelo strme konfiguracije terena), ter pešpoti in kolesarske poti;
- (4) Na območju ostalih kmetijskih zemljišč je dovoljena postavitve naslednjih pomožnih objektov:
  - vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
  - objekti začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
  - začasni objekti za opravljanje registrirane osnovne in dopolnilne dejavnosti na kmetiji;
  - naslednji pomožni kmetijski objekti: rastlinjaki, poljske poti, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči, premični čebelnjaki, podporni zidovi (ki so potrebni za ohranjanje konfiguracije terena, grajeni iz lokalnega kamna ali obloženi z lokalnim kamnom, višine do 1,5 metra. Če so podporni zidovi višji od 1,5 metra, morajo biti izvedeni z medsebojnimi zamiki vsaj 1 metra, pas med zidovi mora biti zapolnjen z zemljo in zazelenjen. Lahko so tudi višji v primeru rekonstrukcije zidu ali v primerih zelo strme konfiguracije terena), ter pešpoti in kolesarske poti;
  - priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture;
  - kmečka lopa za spravilo kmetijske mehanizacije, pridelka ter drobnice in malih živali:
    - a. na zaokroženih obdelovalnih površinah do 3000 m<sup>2</sup> ali na obdelovalnih površinah v območju ene planske celote do 3000 m<sup>2</sup> je dovoljeno postaviti eno kmečko lopo, montažno, zidano iz lokalnega kamna ali vkopano, velikosti do

- 4m<sup>2</sup> bruto površine, z višino najvišje točke 2,2 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je tudi strop nad prostorom;
- na zaokroženih obdelovalnih površinah od 3000 do 5000 m<sup>2</sup> ali na obdelovalnih površinah v območju ene planske celote od 3000 do 5000 m<sup>2</sup> je dovoljeno postaviti eno kmečko lopo, montažno, zidano iz lokalnega kamna ali vkopano, do 12 m<sup>2</sup> bruto površine, z višino najvišje točke 2,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je tudi strop nad prostorom;
  - na zaokroženih obdelovalnih površinah nad 5000 m<sup>2</sup> ali na obdelovalnih površinah v območju ene planske celote nad 5000 m<sup>2</sup> je dovoljeno postaviti eno kmečko lopo, montažno, zidano iz lokalnega kamna ali vkopano, do 40 m<sup>2</sup> bruto površine, z višino najvišje točke 3 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je tudi strop nad prostorom.
  - Okolica vseh objektov naj se ozeleni z avtohtono vegetacijo.
  - V kolikor se na območju zaokroženih obdelovalnih površin, oziroma v njegovi neposredni bližini že nahajajo objekti, ki so v lasti investitorja ali v njegovi uporabi, je potrebno kmečko lopo zgraditi v njihovi neposredni bližini, oziroma v oddaljenosti največ 20 metrov od navedenih objektov.
- (5) Na območju vseh kmetijskih zemljišč je izključno za potrebe kmetijskih proizvajalcev za opravljanje kmetijske dejavnosti dovoljena postavitve pomožnih kmetijskih objektov, namenjenih kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ki niso namenjeni prebivanju, kot so: rastlinjak, prostor za hrambo vina, strojna lopa, sortirnica, prostor za embalažo in hladilnica. Objekti so lahko tudi združeni.
- (6) Kriteriji za postavitve pomožnih kmetijskih objektov iz petega odstavka tega člena so:

površina kmetijskega zemljišča v Občini Piran v ha	trajni nasadi in vinogradi			vrtne in sadje			
	velikost objekta v m <sup>2</sup>			velikost objekta v m <sup>2</sup>			
	strojna lopa	zaprto	hramba vina	strojna lopa	sortirnica	embalaža	hladilnica
0,5 - 1				do 40	do 10	do 10	
1 do 3	do 50	do 10	do 16	do 80	do 20	do 20	do 20
3 do 6	do 80	do 16	do 45	do 150	do 30	do 30	do 30
nad 6	do 120	do 20	do 45	do 150	do 100	do 100	do 80
oljkarji do 3 ha	do 50	do 10					
oljkarji nad 3 ha	do 80	do 16					

Višina najvišje točke vseh objektov je 6 m, merjeno od najnižje točke objekta.

- (7) Na območju gozdnih zemljišč in gozda je dovoljena postavitve pomožnih objektov zgolj za potrebe gozdarstva, lova in rekreacije. Dopustni objekti na območju gozdnih zemljišč in gozda so sledeči: gozdne prometnice (gozdne ceste, gozdne vlake in protipožarne preseke), poljske poti, lovske preže, obore za divjad ter gozdne in druge tematske učne poti. Na območju gozdov, ki se nahajajo na zemljiščih, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča, je dopustno postavljanje drugih kmetijskih objektov skladno z določili tega odloka pod pogojem, da je bil gozd predhodno izkrčen v skladu z veljavnimi predpisi in je bila na njem vzpostavljena kmetijska raba.
- (8) Na območjih kmetijskih in gozdnih zemljišč Občine Piran je dovoljena postavitve pomožnih objektov in ostalih objektov, navedenih v tem členu, le za čas uporabe v predpisane namene, nakar jih je potrebno odstraniti. V upravni odločbi za dovoljenje za postavitve oz. gradnjo objekta je potrebno opredeliti tudi obvezno odstranitev pomožnih objektov in ostalih objektov, navedenih v tem členu, po prenehanju uporabe v predpisane namene. Odstranitev pomožnih objektov in ostalih objektov, navedenih v tem členu, krije investitor, kar je potrebno opredeliti tudi v upravni odločbi za dovoljenje za postavitve oz. gradnjo objekta.

- (9) Objektov na kmetijskih ali gozdnih zemljiščih se ne sme uporabljati v nasprotju z namenom. Bivanje v objektih na kmetijskih zemljiščih je prepovedano. Dovoljeno je v primerih, ko se kmetijski proizvajalec ukvarja z registrirano osnovno in ustrezno dopolnilno dejavnostjo na kmetiji na območju občine Piran. Dovoljeno je tudi v primerih registriranega nastanitvenega obrata kampa ali šotorišča, pri čemer morajo biti sprejemni prostor in sanitarije postavljene na stavbnih zemljiščih s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti).
- (10) Bivanje v objektih na gozdnih zemljiščih je prepovedano. Dovoljeno je v primerih registriranega nastanitvenega obrata kampa ali šotorišča, pri čemer morajo biti sprejemni prostor in sanitarije postavljene na stavbnih zemljiščih s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti).
- (11) Na kmetijskih zemljiščih je prepovedana postavitve šotorov, bivalnih prikolic, bivalnih kontejnerjev in podobnih objektov. Dovoljena je v primerih, ko se kmetijski proizvajalec ukvarja z registrirano osnovno in ustrezno dopolnilno dejavnostjo na kmetiji na območju občine Piran. Dovoljena je tudi v primerih registriranega nastanitvenega obrata kampa ali šotorišča, pri čemer morajo biti sprejemni prostor in sanitarije postavljene na stavbnih zemljiščih s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti).
- (12) Na gozdnih zemljiščih je prepovedana postavitve šotorov, bivalnih prikolic in bivalnih kontejnerjev. Dovoljena je v primerih registriranega nastanitvenega obrata kampa ali šotorišča, pri čemer morajo biti sprejemni prostor in sanitarije postavljene na stavbnih zemljiščih s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti).
- (13) Vse pomožne kmetijsko-gozdarske objekte je prepovedano priključevati na gospodarsko javno infrastrukturo, razen v primerih, ko kmetijski proizvajalec pridobi dovoljenje za postavitve objekta po 5. odstavku 7. člena tega odloka. Kmetijski proizvajalec mora kriti vse zakonsko predvidene stroške priključitve. Ob prenehanju rabe priključka v predpisane namene kmetijski proizvajalec priključek vrne brez povračila vloženi finančnih sredstev. Komunalni prispevek se obračuna skladno z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran.
- (14) Začasni nezahtevni in enostavni objekti in naprave, namenjeni začasnemu zadovoljevanju prostorskih potreb za storitvene, družbene dejavnosti, skladiščenje, šport in rekreacijo, potreb za sezonsko turistično ponudbo ali občasne prireditve, se lahko postavijo na zemljiščih, kjer v obdobju do dveh let, ni s prostorskim aktom predviden trajni poseg v prostor. Dovoljenje za postavitve začasnega objekta se lahko izda največ za dobo do dveh let z možnostjo podaljšanja. V aktu, s katerim upravni organ dovoli postavitve začasnega objekta, mora biti opredeljeno, kdo ga je dolžan odstraniti, na čigave stroške in v kakšnem roku.
- (15) Na kmetijskih in gozdnih zemljiščih je prepovedano postavljati vse objekte, ki niso navedeni v tem členu, zlasti:
- a. objekte nad, pod in tik ob energetskih in komunalnih vodih;
  - b. objekte za oglaševanje;
  - c. deponije viškov materialov;
  - d. kozolce.

#### 7a. člen

(Umestitev enostavnih in nezahtevnih objektov)

Na območju urejanja je dovoljeno umeščati vse enostavne in nezahtevne objekte skladno z Uredbo, upoštevajoč ostale člene tega odloka, in izključno na površinah z namensko rabo stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti).

#### 7b. člen

(Umestitev objektov za oglaševanje)

Objekti za oglaševanje so opredeljeni v Odloku o javnem oglaševanju v Občini Piran. Pri umeščanju je potrebno upoštevati naslednja dodatna določila:

- postavitve vseh objektov za oglaševanje, ki so predvideni v Odloku o javnem oglaševanju v Občini Piran, je dovoljena na mestih, kjer je postavitve predvidena v Odloku o javnem oglaševanju v Občini Piran;
- objekte za oglaševanje večjih dimenzij (višji od 1 m in večji od 3 m<sup>2</sup>) je dovoljeno postavljati na mestih, kjer je postavitve predvidena v Odloku o javnem oglaševanju v Občini Piran;
- objekte za oglaševanje večjih dimenzij je dovoljeno postavljati tudi na ostalih območjih stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti), vendar največ tri objekte na posamezno zemljiško parcelo, pri čemer mora biti zemljiška parcela velika vsaj 800 m<sup>2</sup> za vsak posamični objekt za oglaševanje;
- objekte za oglaševanje je dovoljeno postavljati samo na pritlične dele fasade objektov oz. do najvišje višine 3,5 metra, merjeno od kote terena. Površina posamezne fasade objekta (upoštevajoč samo na dovoljeni površini do najvišje dovoljene višine) je lahko prekrita z objekti za oglaševanje do 15 % površine;
- posamezen objekt za oglaševanje, ki ga je dovoljeno postavljati na pritlične dele fasade objektov oz. do najvišje višine 3,5 metra, merjeno od kote terena, ne sme biti višji od 1 m in ne večji od 3m<sup>2</sup>;
- postavljanje objektov za oglaševanje na kmetijskih in gozdnih zemljiščih ter na zelenih površinah, parkih in zelenicah je prepovedano;
- postavljanje premičnih prostostojećih objektov za oglaševanje na pločnikih, cestah, trgih, ploščadih in drugih površinah, namenjenih pešcem, je dovoljeno samo tik ob objektu oz. na robu javne površine.

8. člen  
(Dopustne dejavnosti)

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

**2. Prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov**

9. člen  
(Legat objektov)

- (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 gradnja 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, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje 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. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti

#### 10. 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 najvišjega venca stavbe. Stranska višina venca je lahko največ 0,50m. 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. Vidna je lahko le uvozna rampa za dostop osebnih vozil v garažo.
- (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>. Popolnoma vkopani del stanovanjske stavbe ne šteje v bruto tlorisno površino stanovanjske stavbe. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino, in sicer le v delu, kjer je višina prostorov višja od 1,6m.
- (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. Stanovanjska stavba ima lahko več kot tri stanovanjske enote le v primeru, ko je investitor Občina Piran, pri čemer je potrebno zadostiti vsem ostalim členom tega odloka.
- (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.
- (8) Prostorsko izvedbene pogoje za objekte, legalizirane s prostorskim aktom Prostorski ureditveni pogoji za sanacijo degradiranega prostora občine Piran (Ur. list RS 62/94), v nadaljevanju sanacijski PUP, se določa skladno z določbami sanacijskega PUPa. Če ima tak objekt parcelo, namenjeno gradnji, enako ali večjo od 500 m<sup>2</sup>, se prostorsko izvedbene pogoje določa skladno s tem odlokom.

#### 11. 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 najvišjega 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>. Popolnoma vkopani del stanovanjske stavbe ne šteje v bruto tlorisno površino stanovanjske stavbe. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino, in sicer le v delu, kjer je višina prostorov višja od 1,6m.
- (4) Velikost pomožnih kmetijskih objektov je določena v 7. členu tega odloka.

#### 12. člen

##### (Velikosti gradbeno inženirskih objektov)

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Podporni zid ali škarpa ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.
- (6) Višina ograje je lahko največ 1,8m. Zidan del ograje je lahko visok največ 1,20m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.
- (7) Protihrupna ograja je lahko visoka do 2,2m in se mora ozeleniti z vzpenjajočim rastlinjem oziroma zimzelenimi rastlinami s cestne strani.

#### 13. člen

##### (Faktor zazidanosti)

- (1) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjeni gradnji.
- (2) Zazidano površino določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključene niso stavbe ali deli stavb, ki ne segajo nad površje zemljišča ter sekundarni deli kot so zunanja stopnišča, zunanje klančine, nadstreški nad vhodi, vodoravni sončni zasloni, elementi cestne razsvetljave.
- (3) Pri izračunu faktorja zazidanosti je potrebno upoštevati tlorisne gabarite vseh obstoječih stavb, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti iz skupine objektov za lastne potrebe in sicer: drvarnica, garaža, steklenjak, uta, lopa, nadstrešek in enoetažni pritlični objekt.
- (4) Faktor zazidanosti je največ 0,33 pri gradnji stanovanjske stavbe ali pri gradnji gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev.

- (5) Faktor zazidanosti je največ 0,5 pri gradnji nestanovanjske stavbe ali kmetije.
- (6) V primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih, ne veljajo določbe iz 4. in 5. odstavka tega člena in je lahko faktor enak obstoječemu.
- (7) Na parceli, namenjeni gradnji, je potrebno zagotoviti minimalno 40% odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (kot so dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke).
- (8) Popolnoma vkopani deli se ne štejejo v pozidanost zemljišča.

#### 4. Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja

##### 14. člen (Oblikovanje stavb)

- (1) Strehe stanovanjskih stavb in stavb, kjer se uporablja del stavbe za stanovanjske namene, so dvo ali več kapnice naklona od 18-22 stopinj, krite s korci. Drugačna vrsta kritine ni dovoljena, razen pri ravnih strehah.
- (2) Smer glavnega slemena strehe poteka vzporedno s plastnicami terena.
- (3) Pri dozidavah in nadzidavah obstoječih stavb se morajo dozidani in nadzidani deli stavbe oblikovati skladno z osnovno stavbo.
- (4) Dovoljena je gradnja ravnih streh, ki morajo biti zazelenjene. 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). V strnjenih naseljih so lahko toni svetlejši, na območjih razpršene gradnje pa je predpisan močnejši pigment, zaradi katerega objekt ne izstopajo preveč iz temno zelene podlage, ki jo predstavlja narava.

##### 15. 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.

##### 16. člen (Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

Ne glede na določbe iz 14. in 15. člena tega odloka je potrebno pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov upoštevati naslednja merila in pogoje:

- streha nadstreška je lahko ravna, v primeru poševne strehe je maksimalni naklon strehe 22st, kritina mora biti iz korcev.
- kmečka lopa je lahko zidana iz lokalnega kamna ali montažna ali vkopana ter točkovno temeljena.

##### 17. 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.

18. člen  
(Urbana oprema)

- (1) Javne in zasebne 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.

19. člen  
(Varovanje kmetijskih površin)

- Posegi v območju kmetijskih površin morajo ohranjati značilnosti kulturno krajinskega vzorca, tako da upoštevajo:
- naravne in antropogene elemente prostora (kulturne terase, sistem parcelacije, sistem komunikacij, oblike podpiranja terena in ograjevanje prostora),
  - morfologijo prostora (relief, sistem poljskih površin, struktura vegetacije, struktura vodotokov),
  - značilne pejsažne in mikroambientalne poglede,

- in ohranjajo sistem poljskih poti, da bi se omogočila dostopnost do vseh parcel.

20. člen  
(Varovanje gozdnih površin)

Posegi v območju gozdov morajo upoštevati značilnosti kulturno krajinskega vzorca in njegovih posameznih elementov, tako da ohranjajo:

- značilno razporeditev gozdnih mas v prostoru,
- značilnosti oblikovanja gozdnega roba,
- značilni vzorec gozdnih cest in poti ter ostalih antropogenih elementov prostora.

21. člen  
(Dopustne gradnje na območjih kjer je potrebno izdelati OPPN)

Na območjih, kjer je potrebno izdelati OPPN ali DPN, se do sprejetja le teh lahko izvajajo sledeči posegi, vsi skladno z vsemi ostalimi členi tega odloka:

- rekonstrukcije obstoječih objektov,
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- vzdrževanja obstoječih objektov in naprav,
- odstranitve obstoječih objektov in naprav,
- gradnja komunalne infrastrukture, ki služi oskrbi obstoječih objektov,

#### 4a. posebni prostorski izvedbeni pogoji za kmetijo

21. a člen  
(Kmetije)

- (1) Za kmetijo veljajo posebni pogoji, ki se nanašajo na dopustnost objektov in dejavnosti, faktorja zazidanosti, oblikovanja in velikosti stavb.
- (2) Za kmetije so dopustne stanovanjske stavbe z največ tremi stanovanjskimi enotami, športna igrišča na prostem, stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe in industrijske stavbe. Kot industrijske stavbe so dovoljene samo delavnice in industrijske stavbe, namenjene opravljanju dopolnilne dejavnosti na kmetiji v skladu s predpisi o vrsti, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji.
- (3) Faktor zazidanosti je največ 0,5 pri gradnji stavb v okviru kmetije.
- (4) Stanovanjske stavbe imajo lahko 500m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine. Stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe niso omejene z bruto tlorisno površino. Delavnica kot industrijska stavba ima dovoljeno največ 200 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine stavbe ali dela stavbe. Popolnoma vkopani del stavbe ne šteje v bruto tlorisno površino stavbe. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino, in sicer le v delu, kjer je višina prostorov višja od 1,6m.
- (5) Glede ostalih prostorskih izvedbenih pogojev, morajo stavbe, ki sodijo v kmetijo upoštevati ostala določila tega odloka.

#### 5. prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

22. člen  
(Parcela namenjena gradnji)

- (1) Parcela, namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.
- (2) Velikost parcele, namenjene gradnji za stanovanjske stavbe in gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, je najmanj 600m<sup>2</sup>.
- (3) 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, namenjene gradnji, manjše od 600m<sup>2</sup>, veljajo dodatni pogoji:
  - v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
  - stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
  - stavba ima lahko bruto tlorisno površino skupno največ 250 m<sup>2</sup>.
- (4) Parcela, namenjena gradnji stanovanjske stavbe na območju izven območja naselij (območja razpršene poselitve in območja razpršene gradnje), je v izjemnih primerih ne glede na določbo 2. odstavka tega člena lahko tudi manjša, vendar ne manjša od 350 m<sup>2</sup>. Izpolnjeni morajo biti naslednji pogoji:
  - površina celotnega stavbnega zemljišča razpršene poselitve ali razpršene gradnje mora biti velika od 350 do 500 m<sup>2</sup> in mora biti z vseh strani obdana z zemljiščem, ki ima kmetijsko namensko rabo in je v lasti Sklada kmetijskih zemljišč Republike Slovenije,
  - investitor mora dokazati, da ni mogel odkupiti dela zemljišča, ki obdaja parcelo, namenjeno gradnji, da bi s tem povečal parcelo, namenjeno gradnji, in da ni mogel povečati parcele, namenjene gradnji, z uporabo določil ZVetL-a,
  - parcela, namenjena gradnji, mora biti samostojno stoječa,
  - parcela, namenjena gradnji, ne sme nastati z delitvijo večjih stavbnih zemljišč v manjša.

Posameznih stavbnih zemljišč v območju razpršene gradnje ali razpršene poselitve, ki so večja od 500 m<sup>2</sup> in manjša od 1600 m<sup>2</sup>, ni mogoče deliti na več parcel, namenjenih gradnji.

Za parcele, namenjene gradnji, manjše od 500 m<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,
  - stavba ima lahko bruto tlorisno površino skupno največ 120 m<sup>2</sup>.
- (5) Velikost parcele, namenjene gradnji kmetije, je najmanj 2000 m<sup>2</sup>. V primeru opustitve kmetije je parcela, namenjena gradnji, od 600 do 800 m<sup>2</sup> in na njej veljajo določila, ki veljajo za stanovanjske stavbe.
- (6) 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.

## **6. Prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

### 23. člen

(Splošne določbe glede komunalne oskrbe)

- (1) Minimalna komunalna oskrba stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.
- (2) Minimalna komunalna oskrba drugih objektov se določi glede na namen, razen če je s tem odlokom določeno drugače.
- (3) V kolikor je območje komunalno opremljeno s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture, se mora objekt nanjo priključevati.
- (4) V kolikor območje ni komunalno opremljeno, lahko investitor zagotovi komunalno oskrbo

na alternativni način, ki omogoča samooskrbo objekta in izkazuje zadnje stanje gradbene tehnike, v kolikor v tem odloku ni določeno drugače.

- (5) Pri načrtovanju poteka tras javne infrastrukture je treba v največji možni meri omejiti prečkanje vodotokov in potek tras po priobalnih zemljiščih.
- (6) Pri načrtovanju komunalne infrastrukture je potrebno zagotoviti čim večji odmik tras od drevoredov oziroma debel in koreninskega sistema dreves.

## 6. 1. Prometna infrastruktura

### 24. člen

(Splošne določbe glede prometne infrastrukture)

- (1) Za vse posege pri urejanju in sanaciji obstoječega ter načrtovanega in izvajanja novega prometnega omrežja je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise s področja urejanja prometa.
- (2) Za vse posege v varovalnih pasovih obstoječih prometnic je potrebno pridobiti soglasja upravljalca ceste.
- (3) Navesti je treba tudi priključevanje na komunalne naprave, če pri tem trasa komunalnega voda križa cesto ali kakorkoli posega v varovalni pas kategoriziranih cest.
- (4) Posebno pozornost je potrebno posvetiti priključevanju obravnavanih celot oz. objektov na kategorizirane ceste. Vsi objekti se na te ceste praviloma navezujejo preko obstoječih cestnih priključkov.
- (5) Za morebitno gradnjo novih cestnih priključkov na kategorizirane ceste oziroma za rekonstrukcijo obstoječih cestnih priključkov si je investitor dolžan pred izdajo gradbenih dovoljenje pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.
- (6) Navesti je treba tudi priključevanje na komunalne naprave, če pri tem trasa komunalnega voda križa cesto ali kakorkoli posega v varovalni pas kategoriziranih cest.
- (7) Za kolesarski promet in promet pešcev je treba predvideti posebne hodnike, ki morajo biti dvignjeni od cestišča in od njega fizično ločeni. Izvedba hodnika za pešce se predvidi tudi na notranji cesti, kolesarski promet pa poteka po cesti. Elemente za pločnik in kolesarsko stezo je potrebno uskladiti z vsemi veljavnimi tehničnimi predpisi.
- (8) Pri nadaljnji projektni obdelavi se predvidi avtobusna postajališča izven vozišča kategoriziranih cest v skladu s Pravilnikom o minimalnih pogojih za projektiranje, graditev in uporabo avtobusnih postajališč.
- (9) Meteorna in druga odpadna voda z objektov, parcel in zunanje ureditve ne sme pritekati na cesto oziroma na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa.
- (10) Za vse posege v varovalni pas kategoriziranih cest si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.
- (11) Za izvedbo dostopne poti in priključka na javno cesto je potrebno upoštevati naslednje minimalne izhodiščne usmeritve:
  - dostopna pot in priključek do stanovanjske stavbe morata biti urejena s širino vozišča minimalno 3,0m,
  - dostopna pot in priključek do drugih stavb morata biti urejena s širino vozišča minimalno 3,5 m.
- (11) Vsi načrtovani posegi v prostor morajo zagotavljati:
  - Varno odvijanje prometa vseh udeležencev,
  - Opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremnjene razmere za varno odvijanje prometa,
  - Načrtovanje usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
  - Da s predlaganim posegom v varovalni pas državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

25. člen  
(Mirujoči promet)

- (1) Na vsaki parceli, namenjeni gradnji, je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirišč, skladno z namembnostjo objekta po veljavnih predpisih za posamezne objekte. Kadar ni drugače predpisano je potrebno zagotoviti najmanj 1 parkirno mesto na 100m<sup>2</sup> bruto površine objekta.
- (2) Na vseh parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb.
- (3) Ne glede na določbo iz prvega odstavka tega člena je potrebno v okviru parcel namenjenih gradnji zagotoviti:
  - 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto
  - 1 parkirno mesto za nastanitveno enoto ali sobo do velikosti 30m<sup>2</sup> neto tlorisne površine,
  - 2 parkirni mesti za nastanitveno enoto ali sobo večjo od 30m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.
- (4) Določila tega člena ne veljajo za rekonstrukcijo in za gradnjo nove stavbe na mestu kjer je odstranjena obstoječa in je nova stavba v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in z enakim številom posameznih enot.
- (5) Obstoječa, nivojska parkirišča se lahko preuredi v večnivojska parkirišča ob upoštevanju pogojev tega odloka.
- (6) Na območjih strnjenih vaških jeder in zaselkov se določila prvega in tretjega odstavka tega člena ne upoštevajo, če se pri stavbah ne spreminja namembnost ali ne povečuje število posameznih stanovanjskih enot znotraj stavbe. V primeru spreminjanja namembnosti ali povečanja števila stanovanjskih enot ali gradnje novega objekta se lahko parkirna mesta, ki jih zahtevajo določila tretjega, šestega in sedmega odstavka tega člena, zagotovijo izven parcele, na kateri stoji objekt, vendar znotraj območja stavbnih zemljišč.

## 6.2. Komunalna infrastruktura

26. člen  
(Vodovodno omrežje)

- (1) Na območju, ki se ureja s tem prostorskim aktom je predvidena izgradnja novih primarnih in sekundarnih vodovodnih omrežij ter obnove in rekonstrukcije obstoječih.
- (2) V naseljih, kjer vodovodno omrežje ne zagotavlja zadostne rezerve požarne vode, je potrebno urediti ustrezne požarne bazene ali zagotoviti dostop k površinskim vodotokom.
- (3) Na območju z javnim vodovodom se morajo vsi novozgrajeni objekti in objekti, ki se rekonstruirajo, priključiti na to omrežje.
- (4) Oskrba s pitno vodo iz javnega vodovoda se zagotavlja pod pogoji upravljalca javnega vodovoda.
- (5) Projektni pogoji za javno vodovodno omrežje:
  - Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, skladno s tehničnimi predpisi. Predvideti je potrebno možnost prestavitve, dograditve ali spremembe zmogljivosti obstoječe vodovodne infrastrukture, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb itd,
  - Gradnja vodovodne infrastrukture mora biti načrtovana, z upoštevanjem možnosti nadaljnega širjenja. Praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje vodovodnih objektov in naprav ter usklajeno s trasami ostale komunalne infrastrukture z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmkov od ostalih naprav in grajenih struktur.
  - Projektna dokumentacija za vodovodno omrežje mora biti izdelana skladno z zasnovo projektnih rešitev ter po projektnih nalogah, ki jih je pripravil Rižanski vodovod Koper,

po predhodno dostavljenih podatkih o namembnosti objektov, predvideni porabi vode in zahtevah požarne varnosti.

- Kompletno projektno dokumentacijo vodovodnih naprav in zbirno karto vseh obstoječih in predvidenih komunalnih naprav dostaviti na Rižanski vodovod Koper v pregled in potrditev. Projektna dokumentacija za vse komunalne naprave mora biti medsebojno usklajena.
- (6) Projektne pogoji za umestitev objektov v prostor:
- Hortikulture ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovalnega koridorja jih ni dovoljeno zasaditi.
  - Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati, tako obstoječe kot predvidene vodovodne naprave.
  - S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
  - Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe za že obstoječe uporabnike.
  - Križanje vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedene po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili TP Rižanskega vodovoda Koper.
- (7) Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje:
- Za vsako posamezno enoto znotraj stavbe je potrebno predvideti možnost samostojne priključitve na javno vodovodno omrežje. Tipski vodomerni jašek oziroma odjemno mesto mora biti locirano tako, da omogoča nemoten dostop upravljalcu javnega vodovodnega omrežja za potrebe rednega odčitavanja in vzdrževanja. Zgrajen je lahko na parceli, namenjeni gradnji objekta ali na drugi parceli z upoštevanjem določil tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper, vendar ne na površinah, ki predstavljajo cestno telo.
  - Za objekte, kjer gradnja vodovodnega priključka predstavlja nesorazmerno visok strošek, je prednostno dograjevanje vodovodnega sistema pred individualnimi sistemi vodo oskrbe tudi, če gre za način oskrbe, ki sledi napredku tehnike.
  - Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na javno vodovodno omrežje bo Rižanski vodovod Koper potrdil pri izdaji soglasja k projektnim rešitvam oziroma priključitvi

27. člen  
(Kanalizacijsko omrežje)

- (1) Upoštevati je treba ločen sistem odvajanja odpadnih voda,
- (2) Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi. Na območjih, ki so opremljeni z javno kanalizacijo, se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijo. Prav tako se morajo priključiti izven teh območij, če je letna obremenitev večja od 0,02PE/m dolžine kanalskega voda, ki ga je treba zagotoviti za priključitev na javno kanalizacijo ter če niso potrebne naprave za prečrpavanje. Na območjih, kjer je javno kanalizacijsko omrežje potrebno zgraditi na podlagi predpisov, se do izgradnje omrežja odvajanje in čiščenje odpadne vode iz objektov uredi z izgradnjo malih individualnih čistilnih naprav. Na območjih, kjer gradnja javnega kanalizacijskega omrežja ni predvidena, se odvajanje in čiščenje odpadne vode iz objektov z izgradnjo malih individualnih čistilnih naprav.
- (3) Priključitev stavb na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.
- (4) Upravljalec stavbe mora za padavinsko vodo, ki odteka s strehe stavbe, zagotoviti odvajanje neposredno v vodo (oziroma morje) ali posredno v podzemne vode. Padavinske vode s parkirnih površin je potrebno speljati preko peskolovov in ustrezno dimenzioniranih lovilcev maščob.
- (5) Upoštevati je treba že vgrajene komunalne naprave.

27.a člen  
(Odvajanje meteornih vod)

- (1) Meteorne vode iz javnih površin se odvaja z javno meteorno kanalizacijo. Meteorne vode s prometnih površin, parkirišč in dovozov je potrebno odvajati v ponikovalnice oz. meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj.
- (2) Meteorne vode na gradbenih parcelah se zadržuje in ponika na gradbeni parceli. Za zadrževanje meteornih vod je na gradbeni parceli potrebno zagotoviti zadrževanje in ponikanje 2 letnega 5 minutnega naliva. Odtok iz zadrževalnika se naveže na meteorno kanalizacijo. Velikost potrebnega zadrževalnika je določena po formuli: Potrební volumen zadrževalnika – ponikalnice ( m<sup>3</sup>) = površina strehe (m<sup>2</sup>) x 0,0125 + površina tlakov (m<sup>2</sup>) x 0,010
- (3) Meteorne vode iz streh in čistih utrjenih površin se odvajajo v zadrževalnike – ponikalnice na gradbeni parceli objekta. Ponikalnice morajo biti dimenzionirane na geološke pogoje zemljišča, na katerem se ponikalnica nahaja (fliš). Čiste padavinske vode se lahko uporabi za sanitarne, tehnološke potrebe in za vzdrževanje površin gradbene parcele. Ponikovalnice na gradbenih parcelah morajo biti izvedene tako, da ne povzročajo erozije ali ogrožajo stabilnosti terena, preprečeni morajo biti negativni vplivi na nižje ležeča območja.
- (4) V primeru, da zadrževanja in ponikanja meteornih vod na gradbeni parceli ni možno zagotoviti ali zaradi drugih tehničnih ali geoloških razmer, je dopustno meteorne vode iz gradbene parcele odvajati v javno meteorno kanalizacijo. Priključitev na javno meteorno kanalizacijo presodi in odobri upravljavec meteorne kanalizacije.
- (5) Za učinkovitejše zadrževanje meteornih vod na gradbenih parcelah se priporoča izvedba utrjenih dvorišč, peš poti in drugih utrjenih površin na način, ki zagotavlja pronicanje vode v zemljino.

28. člen  
(Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin)

- (1) Upoštevati je ločen sistem zbiranja in odvoz odpadkov. Odjemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila (v območju do 5m od javnih poti).
- (2) Odjemna mesta in ekološki otoki morajo zagotavljati ustrezen volumen za stanovanjske enote.
- (3) Odjemna mesta in ekološki otoki za poslovne subjekte morajo biti ustrezno dimenzionirani ter usklajeni z odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki in tehničnim pravilnikom o zbiranju in prevozi komunalnih odpadkov v občini Piran.

### 6.3. Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava

29. člen  
(Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

- (1) Vsi objekti morajo biti priključeni na električno omrežje po pogojih, ki jih upravljavec določi v elektroenergetskem soglasju.
- (2) Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati:
  - Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem območju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega območja,
  - Pri izvajanju zemljiških 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 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 prestavitev, zaščite ali odpravljanja poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja,
  - Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav,
  - Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
  - Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.
  - Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
  - Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur. L. RS št 70/96)
  - Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri Elektro Primorska, d.d., DE Koper, Ulica 15. Maja 15, 6000 Koper posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.
  - Predvideti prestavitev ali spremembe obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov ali urejanja zunanjih površin,
  - Predvideti sanacijo obstoječega elektroenergetskega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev,
  - Uskladiti trase novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnimi napravami zaradi predpisanih odmikov po zahtevah tehničnih predpisov.
- (3) Pogoji za izvedbo priključka:
- Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu stavbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.
  - 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardom enožilnim 20 KV kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.
  - Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
- (4) Za priključevanje objektov na javno elektroinfrastrukturo si mora investitor pridobiti soglasje upravljalca.
- (5) Za vse posege v varovalne pasove elektroenergetske infrastrukture si mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje, na projektne rešitve, upravljalca.

30. člen  
(Javna razsvetljava)

- (1) Gradnjo novega ali sanacijo obstoječega omrežja javne razsvetljave je potrebno izvesti tako, da zmanjšamo porabo energije, zmanjšamo svetlobno onesnaževanje in obratovalne stroške ob sočasni optimizaciji prometne varnosti.
- (2) Pri projektiranju ter vzdrževanju javne razsvetljave je treba upoštevati vse veljavne predpise in standarde ter vse svetlobno tehnične kriterije za izvedbo učinkovite in varne razsvetljave v skladu z veljavno zakonodajo. Pri gradnji novega ali sanaciji obstoječega omrežja javne razsvetljave je potrebno omrežje ločiti od elektrodistribucijskega omrežja.
- (3) Pri načrtovanju javne razsvetljave je potrebno upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

31. člen



(Telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Telekomunikacijsko omrežje so vsa omrežja za prenos signala v analogni ali digitalni obliki, zemeljske žične (kabelske) ali zračne brezžične izvedbe.
- (2) Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo novih priključitev.
- (3) Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kabli, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi ali brezžično.
- (4) Pri vseh gradnjah je potrebno: upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti prestativte 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.
- (5) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (6) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno telefonske omarice za stare kamnite objekte predvideti izven konstrukcije objekta.
- (7) Telefonsko omrežje na obravnavanem območju se ureja s sistemom kabelske kanalizacije z dograditvijo in navezavo na obstoječe telefonsko kabelsko kanalizacijsko omrežje.
- (8) Pri načrtovanju infrastrukture za nove zazidave predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje.
- (9) Traso TK naprav načrtovati v javno dostopnih koridorjih usklajeno z ostalo infrastrukturo.
- (10) V primeru gradbenih posegov v bližini TK vodov je potrebno pridobiti soglasje k projektnim rešitvam.
- (11) Vse stroške projektiranja in prestativte obstoječih TK omrežja nosi investitor.

32. člen

(plinovodno in toplovodno omrežje)

- (1) Na predvidenih ureditvenih območjih se predvidevajo plinovodne in toplovodne instalacije.
- (2) Po izgradnji plinovodnega ali toplovodnega omrežja se bodo lahko obstoječi in na novo zgrajeni objekti, ki se bodo nahajali v neposredni bližini omrežja, priključili nanj.
- (3) Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. Pri izvedbi strojnih plinskih instalacij je potrebno upoštevati prehod na zemljiski plin (delovni tlak 3 bar)
- (4) Za morebitne drugačne rešitve je potrebno pridobiti nove smernice in pogoje oziroma ustrezno soglasje.

**7. prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb**

**7.1. Varstvo kulturne dediščine**

33. člen

(Merila in pogoji za varstvo kulturne dediščine)

- (1) Pri izvajanju posegov v prostor je potrebno, v skladu z določili dolgoročnega družbenega plana in srednjeročnega družbenega plana, odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov v občini Piran, pridobiti soglasje pristojne službe Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran.
- (2) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter kulturno dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).
- (3) Gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta, in rekonstrukcija objekta na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni, če so s tem prizadete varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot.
- (4) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.
- (5) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja ostalih določb tega odloka s prostorsko izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.
- (6) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.
- (7) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi. Za kompleksne posege oziroma za posege v strukturne elemente spomenika je treba izdelati konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturnovarstvenim soglasjem se potrди konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom.
- (8) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.
- (9) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dovoljeni. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu. Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne tipe kulturne dediščine in so navedeni v tem členu.
- (10) Za registrirano stavbno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
  - tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
  - gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
  - oblikovanost zunanjščine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
  - funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
  - sestavine in pritikline,
  - stavbno pohištvo in notranja oprema,

- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
  - pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih - cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
  - celovitost kulturne dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
  - zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (11) Za registrirano naselbinsko dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),
  - odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
  - prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
  - prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
  - naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
  - podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
  - odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
  - stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.),
  - oprema in uporaba javnih odprtih prostorov,
  - zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (12) Za registrirano kulturno krajino in zgodovinsko krajino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in grajene ali oblikovane sestavine),
  - značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve (živice, vodotoki z obrežno vegetacijo, osamela drevesa),
  - tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini),
  - tipologija krajinskih sestavin in tradicionalnega stavbarstva (kozolci, znamenja, zidanice),
  - odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbo oziroma naseljem,
  - avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov,
  - preoblikovanost reliefa in spremljajoči objekti, grajene strukture, gradiva in konstrukcije ter likovni elementi in
  - zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (13) Za registrirano vrtno arhitekturno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
- zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
  - grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
  - naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
  - podoba v širšem prostoru oziroma odnos kulturne dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
  - rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in
  - vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.
- (14) Za registrirano arheološko najdišče velja, da ni dovoljeno posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premičnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst.

Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
  - poglobljati morsko dno in dna vodotokov ter jezer,
  - ribariti z globinsko vlečno mrežo in se sidrati,
  - gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine in
  - postavljati ali graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.
  - Izjemoma so dovoljeni posegi v posamezna najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:
    - če ni možno najti drugih rešitev in
    - če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče možno sprostiti za gradnjo.
    - V primeru, da se območje urejuje z OPPN, je treba predhodne arheološke raziskave v smislu natančnejše določitve vsebine in sestave najdišča opraviti praviloma že v okviru postopka priprave izvedbenega akta.
- (15) Za registrirano memorialno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
- avtentičnost lokacije,
  - materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin,
  - vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.
- (16) Za drugo registrirano dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
- materialna substanca, ki je še ohranjena,
  - lokacija in prostorska pojavnost,
  - vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico
- (17) V vplivnih območjih kulturne dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju kulturne dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost kulturne dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.
- (18) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirano dediščino, ki je razvidna iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu, je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje za posege po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.
- (19) Za kompleksne posege oziroma za posege v strukturne elemente spomenika je treba pripraviti konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja.
- (20) Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturnovarstvenim soglasjem se potrdi konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom. Če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in obstaja nevarnost, da bi z načrtovanimi posegi bilo povzročeno njeno poškodovanje ali uničenje, je treba izvesti predhodne raziskave skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. Obseg in čas predhodnih raziskav dediščine določi pristojna javna služba. Za izvedbo raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo po predpisih s področja varstva kulturne dediščine
- (21) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta skladno s predpisi s področja graditve objektov in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi drugih prostorskih aktov ali drugih predpisov.
- (22) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine, kulturne

krajine ali zgodovinske krajine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih s področja varstva kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.

- (23) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.
- (24) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
- (25) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi
- (26) Do sprejetja OPPN so na območjih, ki so predvideni da se urejajo z OPPN, dopustna vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih objektov ter novogradnje v najmanjšem možnem obsegu, ki ne posegajo v varovane vrednote kulturne dediščine ter so v skladu z varstvenim režimom.

## 7.2. Ohranjanje narave

(Merila in pogoji za varstvo narave)

### 34. člen

- (1) Za vse posege na območjih z naravovarstvenim statusom ter na območjih daljinskega vpliva, opredeljenega v skladu s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (UL RS 130/04, 53/06, 38/10, 3/11), je treba v postopku pridobitve naravovarstvenega soglasja oziroma dovoljenja za posege v naravo izvesti presojo sprejemljivosti posega z vidika ohranjanja narave.
- (2) Za vse posege na območjih z naravovarstvenim statusom ter na območjih daljinskega vpliva, si mora investitor pridobiti projektne pogoje in naravovarstveno soglasje na projektne rešitve.
- (3) Na varovanih območjih (zavarovana območja in območja Natura 2000) naj se gradnja večjih objektov ali sklopov predvidi v okviru OPPN, posegi pa presojajo v okviru postopkov celovite presoje vplivov na okolje. Za posamezne manjše objekte (npr. stanovanjska hiša...), naj se presoja vplivov na segment narave predivi v okviru izdaje naravovarstvenega soglasja oziroma dovoljenja za poseg v naravo (presoja sprejemljivosti posega PSP).

## 7.3. Varovanje okolja

### 35. člen (Splošni pogoji)

Za zagotovitev kvalitetnih pogojev bivanja in varovanja okolja je potrebna:

- zaščita vodnih virov in vodotokov pred onesnaževanjem,
- ureditev lokalnih odlagališč komunalnih odpadkov,
- sanacija območij, ki so izpostavljeni hrupu,
- odprava dimnih emisij.

36. člen  
(Varstvo pred hrupom)

- (1) V stanovanjskih območjih (obstoječih in predvidenih) so dopustne le take spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. Objekti za obrt in proizvodnjo morajo biti locirani in zasnovani tako, da se emisije ne širijo v stanovanjska območja.
- (2) Če je protihrupna zaščita potrebna, mora biti grajena sočasno z izgradnjo objekta.

37. člen  
(Varstvo zraka)

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

38. člen  
(Varstvo podtalnice)

- (1) Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice.
- (2) Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih, morajo biti opremljeni z lovilci olj.
- (3) Zaradi zagotavljanja varstva voda, vodnih in obvodnih ekosistemov je na podlagi 64.člena ZV-1 prepovedano neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode. Posredno odvajanje odpadnih voda ter oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih voda je dovoljeno samo na način in pod pogoji, ki jih določa ZV-1 in predpisi na področju varstva okolja.
- (4) Odvajanje odpadnih voda v naravna jezera, ribnike, mlake in druge naravne vodne zbiralnike, ki so nastali zaradi odvzema ali izkoriščanja mineralnih surovin ali drugih podobnih posegov in so v stiku s podzemno vodo, je prepovedano. V naravnih jezerih, ribnikih, mlakah in drugih naravnih vodnih zbiralnikih, ki imajo stalen ali začasen pritok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, je prepovedana takšna raba voda, ki bi lahko poslabšala njihovo ekološko ali kemijsko stanje.

#### 7.4. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

39. člen  
(Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,  
vključno z varstvom pred požarom)

- (1) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 5000 prebivalci je potrebno predvideti ojačitev prve plošče objekta nad kletjo oziroma gradnjo zaklonišč, če jo narava objekta oziroma dejavnosti zahteva.
- (2) 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.
- (3) 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:
- (4) Celotno ureditveno območje se opremi s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Sistem hidrantnega omrežja mora biti izveden skladno s predpisi in na način, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.
- (5) Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska

vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu z veljavnimi standardi in predpisi.

- (6) Javno cestno omrežje služi tudi intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (7) Za posamezne objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- (8) Študija požarne varnosti oziroma zasnove požarne varnosti se za objekte izdelava skladno s predpisi s področja izdelave študije oziroma zasnove požarne varnosti.
- (9) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je potrebno upoštevati tudi veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

#### 40. člen

(Varstvo pred poplavami ter pred erozijo)

- (1) Pri umeščanju objektov v območje depresije in na poplavno ogrožena območja je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo.
- (2) Na poplavnih območjih so, na podlagi 86. člena ZV-1, prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna ali priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda.
- (3) V skladu z določili Uredbe je treba na poplavno ali erozijsko nevarnih območjih evidentirati objekte in dejavnosti, ki so v prilogi 1 in 2 Uredbe navedeni kot nedopustni ter z izvedbo celovitih omilitvenih ukrepov zagotoviti zmanjšanje njihove nevarnosti najmanj do stopnje, ki v prilogah 1 in 2 te Uredbe dopušča gradnjo te vrste objektov ali izvajanje dejavnosti ob pogoju, da se poplavna in z njo povezana erozijska nevarnost zunaj območja na poslabša. Prednostno je treba zagotoviti možnost izvedbe ustreznih omilitvenih ukrepov za obstoječe objekte in še posebno za obrate in naprave, zaradi katerih lahko nastopi onesnaženje večjega obsega ter za občutljive objekte.
- (4) Pri posegih v raščen teren, predvsem na strmih in terasastih pobočjih je potrebno predvideti ukrepe, ki preprečujejo erozijske procese (utrditev in dreniranje teras, vzdrževanje sistema odvajanja v površinskih voda, utrjevanje brežin z vegetacijo, utrjevanje in dreniranje poti itd.)
- (5) Pri posegih na območjih poplavne in erozijske nevarnosti si je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne organizacije.
- (6) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor je potrebno upoštevati omilitvene ukrepe za doseganje sprejemljivega razreda ogroženosti na območju in izven njega.
- (7) Omilitveni ukrepi so:
  - Varovalni ukrepi: ukrepi za zmanjšanje stopnje ogroženosti prebivalcev, gospodarskih dejavnosti in kulturne dediščine,
  - Varstveni ukrepi: ukrepi za zmanjšanje stopnje ogroženosti obratov in naprav, zaradi katerih lahko nastopi onesnaževanje večjega obsega ali drugih objektov, ki ob poplavih in z njimi povezani eroziji pomenijo tveganje za okolje,
  - Izravnalni ukrepi: ukrepi za izravnavo negativnega vpliva načrtovanega posega v prostor na obstoječo poplavno in z njo povezano erozijsko ogroženost na obstoječem območju ogroženosti ali zunaj njega.
- (8) Na erozijskih območjih je prepovedano:
  - poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
  - ogoljevanje površin,
  - krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
  - zasipavanje izvirov,

- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
  - omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
  - odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
  - zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
  - odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
  - vlačenje lesa.
- (9) 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.
- (10) Na tem območju je prepovedano:
- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
  - poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
  - izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
  - krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

#### 41. člen

(Merila in pogoji za upravljanje z vodami)

- (1) V padavinski kanalizacijski sistem, vodotoke, morje in v naravno okolje se lahko z območja posegov spušča le čista voda, ki po kvaliteti ustreza določilom veljavne zakonodaje.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti predviden v ločenem sistemu.
- (3) V primeru poseganja na vodna in priobalna zemljišča je pri načrtovanju objektov potrebno upoštevati določila veljavne zakonodaje s tega področja.
- (4) Upoštevati je potrebno rezervate za možne akumulacije (Parecag, Nožed, Malija I.)
- (5) Prepovedana je gradnja v območju rezervatov vodnih zajetij. Ohraniti in zaščititi je potrebno vse obstoječe vodne vire. Vzporedno z urejanjem prostora je potrebno urejati tudi struge vodotokov (hudournikov).
- (6) Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče vodotoka, je priobalno zemljišče celinskih voda. Priobalna zemljišča so tudi vsa zemljišča med visokovodnimi nasipi. Zunanja meja priobalnih zemljišč sega na vodah 2.reda 5m od meje vodnega zemljišča, na vodah 1.reda (Dragonja) pa 15m od meje vodnega zemljišča. Zunaja meja priobalnih zemljišč sega na vodah 1.reda zunaj območij naselij najmanj 40m od meje vodnega zemljišča.
- (7) Priobalno zemljišče morja sega 25m od meje vodnega zemljišča morja (priobalne linije)
- (8) Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za izjeme, ki jih določa 37. člen ZV-1:
  - gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo,
  - gradnjo objektov grajenega javnega dobra po tem ali drugih zakonih,
  - ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
  - ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
  - gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oziroma priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode), zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
  - gradnjo objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem,



- gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije,
- (9) ne glede na zgoraj naštete omejitve je poseganje v prostor na priobalnem zemljišču v tlorisni širini od 15m od meje vodnega zemljišča od zunanje meje priobalnega zemljišča na vodah 1.reda zunaj območij naselij dovoljeno za gradnjo pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov na podlagi vodnega soglasja, razen če je s predpisom, izdanim na podlagi ZV-1, določeno drugače.
- (10) Ob vodotokih in morju je treba, skladno z 200.členom ZV-1, zagotoviti prost in neoviran prehod.
- (11) Na vodnem in priobalnem zemljišču so, skladno s 84.členom ZV-1, prepovedane dejavnosti in posegi v prostor, ki bi lahko:
- Ogrozili stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč,
  - Zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda,
  - Ovirali normalen pretok voda, plavin in plavja,
  - Onemogočili obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.
- (12) Za obstoječe objekte in naprave, ki se nahajajo na vodnem ali priobalnem zemljišču, skladno z ZV.1 velja, da je na teh objektih in napravah možna rekonstrukcija, sprememba namembnosti ali nadomestna gradnja, če:
- Se s tem ne povečuje poplavna ali erozijska nevarnost ali ogroženost,
  - Se s tem ne poslabšuje stanja voda,
  - Je omogočeno izvajanje javnih služb,
  - Se s tem ne ovira obstoječe posebne rabe voda,
  - To ni v nasprotju s cilji upravljanja z vodami,
  - Se z rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo oddaljenost od meje vodnega zemljišča ne zmanjšuje.
- (13) Za vse posege na vodnem ali priobalnem območju je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje na projektne rešitve s strani odgovorne organizacije.
- (14) Posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vode in vodne režime, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Projektna dokumentacija mora za pridobitev vodnega soglasja mora biti skladna z določili ZV-1 ter Pravilnika o vsebini vlog za izdajo vodnega soglasja.
- (15) Za posege na vodnem ali priobalnem zemljišču v lasti RS Slovenije je treba po 153. členu ZV-1 pridobiti služnostno ali stavbno pravico. Podlaga za sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnostne ali stavbne pravice je dokončno vodno soglasje.

## 9. pogoji za nujna vzdrževalna dela

### 42. člen

(Določitev obveznosti vzdrževanja objektov)

Na območju veljavnosti tega odloka se izvajajo nujna vzdrževanja objektov v skladu s 6. členom ZGO-1.

### 43. člen

(Merila in pogoji za izdajo odločbe o nujnih vzdrževalnih delih)

Podrobna merila in pogoji za določitev objektov, na katerih se morajo izvesti nujna vzdrževalna dela in predvidena ocena stroškov bodo določena s posebnim odlokom, ki ga sprejme občina v roku 6 mesecev od začetka veljavnosti tega odloka.«

## IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 3. člen

(Dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)

Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnih odlokih.

4. člen  
(Uporaba grafičnih podlag iz plana)

V prehodnem obdobju, do izdelave in sprejetja Občinskega prostorskega načrta, se kot grafični del PUPa, smiselno upošteva karte spremembe plana, in sicer:

- namenska raba površin,
- območja prostorskih celot,

5. člen  
(Izdaja odločb o nujnih vzdrževalnih delih)

Do uveljavitve predpisa iz 42. člena tega odloka, se odločbe o nujnih vzdrževalnih delih ne izdajajo.

6. člen  
(Prenehanje veljavnosti grafičnega dela PUP)

s

Grafični del PUP se razveljavi.

7. člen

Z uveljavitvijo tega odloka prenehajo veljati določila naslednjih prostorskih izvedbenih aktov :

- 1.0 Zazidalni načrt turističnega kompleksa Bernardin (Ur. objave št. 19/73)  
(ne uporablja se več, ni pa razveljavljen)
- 2.0 Zazidalni načrt Lucija II - dodatno (Ur. objave št. 1/75) -  
(reliziran - Odlok o ugotovitvi ....Ur. obj št. 48/01)
- 2.1. Sklep o manjšem odmiku od sprejetega zazidalnega načrta Lucija II dodatno  
(Ur. objave št. 12/86)
- 5.0 Zazidalni načrt za območje obrtne cone v Luciji (Ur. obj. št. 34/80, 25/88, 36/88)  
(ne uporablja se več, ni pa razveljavljen)
- 6.0 Zazidalni načrt Lucija II - dopolnitev (dopolnitev za štiri stanovanjske bloke)  
(Ur. obj. št. 8/83),
- 7.0 Zazidalni načrta Fiesa - Pacug (Ur. obj. št. 22/83) – (razveljavljen s Spremembo  
zazidalnega  
načrta Fiesa – Pacug (Ur. objave 36/2002)
- 7.1. Sklep o manjšem odmiku od sprejetega zazidalnega načrta Fiesa - Pacug  
(Ur. objave št. 12/86)
- 8.0 Zazidalni načrt Lucija I - nadaljevanje (za stanovanjsko sošesko in marino v Luciji)  
(Ur. objave št. 23/84)
- 9.0 Zazidalni načrt Sečovlje - Košta (Ur. objave št. 31/84)

- (razveljavljen z UN Sečovlje Košta)
- 9.1. Sklep o manjšem odmiku od sprejetega zazidalnega načrta Sečovlje - Košta (Ur. objave št. 12/86) (razveljavljen z UN Sečovlje Košta)
  10. Zazidalni načrt za gradnjo tovarne morske soli na Seči na območju Sečoveljskih solin, (Ur. objave št. 7/86)
  - 1.0 Sprememba novelacije urbanističnega reda občine Piran (Ur. objave št. 3/88) (ni več v veljavi, na osnovi zakona)
  - 3.0 Delna sprememba zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji, (Ur. objave št. 25/88.) (ne uporablja se več, ni pa razveljavljen)
  - 4.0 Zazidalni načrt za območje šol v Portorožu (pl. c. ZS 5/5), (Ur. objave št. 13/89)
  - 4.1. Odlok o spremembi odloka o zazidalnem načrtu za območje šol v Portorožu (Ur. obj. št. 48/01) (upoštevati tudi določila Odloka o ugotovitvi katere sestavine zazidal. načrtov, ureditvenih načrtov, lokacijskih načrtov in prostorskih ureditvenih pogojev so v nasprotju .....(Ur. obj. št. 17/05 in 27/05)
  - 6.0 Zazidalni načrt Lucija II - dodatno - spremembe in dopolnitve - štiri vrstne hiše (Ur.objave št. 13/89) (reliziran - Odlok o ugotovitvi..... Ur. obj št 48/01)
  - 10.0 Ureditveni načrt za hotel Palace v Portorožu (pl.c. T 5/9) (Ur. objave št. 4/90), (razveljavljen v delu, ki se ureja z LN Hoteli Palace, severni del ostane v veljavi)
  - 10.1 Delna sprememba in dopolnitev ureditvenega načrta za Hotel Palace v Portorožu (del planske celote T 5/9) (Ur. objave št. 23/97) (razveljavljen z LN Hoteli Palace)
  - 10.2 Dopolnitev ureditvenega načrta za hotel Palace v Portorožu (Ur. objave št. 45/2002) (razveljavljen z LN Hoteli Palace)
  - 12.0 Prostorski ureditveni pogoji za turistično - stanovanjsko območje Strunjan (pl. c.ZT 1/5) (Ur. objave št. 9/90)
  - 15.0 Zazidalni načrt Kampolin I. (pl. c. SC 7/1) za I. fazo-šolski kompleks Lucija (Ur. obj. št. 21/91)
  - 15.1. Obvezna razlaga 2.odstavka 6. člena, 2. odstavka 8 člena in 25. člena Odloka (Ur. objave št.10/10)
  - 15.2. Realiziran – Odlok o ugotovitvi .... (Ur. list RS 85/2013)
  - 16.0 Prostorski ureditveni pogoji za stanovanjsko-turistično območje Pod Valetu v Portorožu (pl.c. ST 5/16) (Ur. obj. št. 1/92)
  - 16.1. Obvezna razlaga 2, 5, 8, 9 in 10. člena odloka o PUP- za stanovanjsko-turistično območje Pod Valetu v Portorožu (pl.c. ST 5/16) (Ur. objave št. 40/2007)
  - 20.0 Prostorski ureditveni pogoji za stanovanjsko območje v Luciji, (pl. c. S 7/6 in del S 6/3) (Ur. obj. št. 9/94)
  - 20.1 Sprememba in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojev za del stanovanjskega območja v Luciji (dve vrstni hiši) (Ur. objave št. 23/97)

- 23.0 Lokacijski načrtu (LN) za sanitarno deponijo komunalnih odpadkov v Dragonji (Ur.list RS št. 49/95)
- 23.1 Odlok o prenehanju veljavnosti Odloka o lokacijskem načrtu za sanitarno deponijo komunalnih odpadkov v Dragonji (Ur. objave št. 15/06)
- 24.0 Sprememba ZN Sečovlje - Košta (Ur. objave št. 13/96) (za šolo in telovadnico) (razveljavljena z UN Sečovlje - Košta)
- 28.0 Sprememba ZN Obrtne cone v Luciji (42/98) – samo za Mercator – (ni več v veljavi)
- 34.0 Lokacijski načrt Golf igrišče v Sečovljah (Ur. objave 37/04)
- 34.1 RS, Ustavno sodišče Odločba o razveljavitvi Odloka o spremembi odloka ..... dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran v letu 2003za golf igrišče v Sečovljah (Uradne objave 1/06, 5/06),
- 38.0 Lokacijski načrt Piranska vrata (Ur. objave 35/06)  
Odlok o prenehanju uporabe odloka o LN Piranska vrata (Ur.objave št. 35/07)

8. člen

(Veljavni prostorski akti)

Z uveljavitvijo tega odloka se ne posega v naslednje akte, ki v celoti ostanejo v veljavi:

- 3.0 Asanacijski načrt mesta Piran (Ur. obj. št. 10/77)
- 3.1. Odlok o spremembi Asanacijskega načrta mesta Piran,(Ur. obj. št. 15/98)
- 3.2. Obvezna razlaga 4.in 8. člena pravilnika o izvajanju Asanacijskega načrta mesta Piran (Ur. objave št. 10/2001)
- 3.3 Asanacijski načrt mesta Piran »ki ostaja v veljavi - Odlok o ugotovitvi (Ur. list RS 112/2013)
- 4.0 Zazidalni načrt prenove kareja Židovski trg v Piranu, (Ur. obj. št. 26/79)
- 2.0 Prostorski ureditveni pogoji za območje OZT 3/1.4 "Pri obzidju" v Piranu (Ur. obj. št. 17/88)
- 5.0 Prostorski ureditveni pogoji za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (pl.c. T 5/19), (Ur. objave št. 13/89)
- 5.1 Odlok o spremembi in dopolnitvi PUP za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur. obj. št. 24/94),
- 5.2. Odlok o spremembi in dopolnitvi PUP za turistično stanovanjsko območje Metropol v Portorožu (Ur. obj. št. 17/06)
- 7.0 Prostorski ureditveni pogoji za Tartinijev trg v Piranu (pl.c. CST 3/1.1) (Ur. objave št. 34/89)
- 7.1. Odlok o spremembi odloka o Prostorskih ureditvenih pogojih za Tartinijev trg v Piranu (Ur. objave št. 10/2000)
- 8.0 Lokacijski načrt za dostopno cesto v Obrtno cono v Luciji in novo traso ceste v Liminjan (Ur. objave št. 38/89)
- 8.1 Odlok o spremembi lokacijskega načrta za dostopno cesto v obrtno cono v Luciji in novo traso ceste v Liminjan (Ur. objave št. 12/2001)

- 9.0 Prostorski ureditveni pogoji za turistično-stanovanjsko območje Riviera-hotel Slovenija  
v  
Portorožu (pl.c. T 5/7), (Ur.objave št. 42/89)
- 9.1 Sprememba odloka o PUP za turistično-stanovanjsko območje Riviera-hotel Slovenija  
v  
Portorožu (Ur.objave št. 45/97)
- 9.2. Sprememba odloka o PUP za turistično-stanovanjsko območje Riviera-hotel Slovenija  
v  
Portorožu (Ur.objave št. 4/99)
- 9.3 Sprememba odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za turistično stanovanjsko  
območje Riviera – hotel Slovenija v Portorožu (p.c.T 5/7) (ur. objave 18/02).
- 9.4. Obvezna razlaga 12. in 24. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za  
turistično  
stanovanjsko območje Riviera- Hotel Slovenija v Portorožu (Ur. objave št. 28/08)
- 10.3. Lokacijski načrt Hoteli Palace (Ur. objave št. 15/05)
- 17.0 Zazidalni načrt Vojkov dom - obala - Portorož (pl. TS 5/15 in del CT 5/14 in T 5/8)  
(Ur. objave št. 17/92)
- 17.1 Odločba ustavnega sodišča RS št. U-I18/99-15 z dne 5.4.2001 (Ur, objave 33/01)–  
Prvi odstavek 16. člena Odloka o ZN Vojkov dom (Ur. objave št. 17/92) se v delu, ki se  
nanaša na list 7A razveljavi
- 18.0 Lokacijski načrt za razširitev pokopališča in gradnjo dvoetažnega parkirišča v Piranu  
(pl. c. del Z 3/2 in del ZT 2/3) (Ur. objave št. 23/93),
- 18.1 Sprememba odloka o lokacijskem načrtu za razširitev pokopališča v Piranu.  
- garažna hiša (Ur. objave št.16/2000)
- 18.2 Odlok o spremembi odloka o lokacijskem načrtu za razširitev pokopališča v Piranu.  
- garažna hiša (Ur. objave št.48 /2001)
- 18.3. Odlok o spremembi odloka o lokacijskem načrtu za razširitev pokopališča v Piranu.  
- garažna hiša (Ur. objave št.54 /2001)
- 18.4 Odlok o spremembi odloka o lokacijskem načrtu za razširitev pokopališča v Piranu.  
- garažna hiša (Ur. objave št.48/2004)
- 21.0 Prostorski ureditveni pogoji za sanacijo degradiranega prostora občine Piran  
(Ur. list RS št. 62/94)
- 22.0 Lokacijski načrt za odvodnjavanje in tretiranje odplak za Sečoveljsko dolino  
(Ur. objave št. 22/94)
- 25.0 Ureditveni načrt zdravilišče Strunjan, (Ur. objave št. 38/97)
- 25.1 Odlok o dopolnitvi odloka o ureditvenem načrtu zdravilišča Strunjan (Ur. obj.7/02)
- 26.0 Lokacijski načrt za garažno hišo ob vstopu v mesto Piran (Ur. objave št. 39/97)
- 26.1 Sprememba odloka o lokacijskem načrtu garažno hišo ob vstopu v mesto Piran  
(Ur. objave št. 46/2000)
- 26.2 Sprememba odloka o lokacijskem načrtu garažno hišo ob vstopu v mesto Piran  
(Ur. objave št. 42/2002)
- 27.2 Odlok o spremembah odloka o Ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin-  
skladišče  
soli v Portorožu (Ur. obj. 13/06)
- 29.0 Sprememba dela ZN Turističnega kompleksa Bernardin v Portorožu

- (Ur. objave št. 22/99)
- 29.1. Sprememba dela ZN TK Bernardin v Portorožu – v Morski park (Ur. objave št. 3/02)
- 29.2. Sprememba dela ZN TK Bernardin v Portorožu – Kongresni center (Ur. objave št. 34/02)
- 29.3. Sprememba – novelacija ZN TK Bernardin v Portorožu (Ur. objave št. 4/04)
- 29.4. Sprememba – novelacija ZN TK Bernardin v Portorožu (Ur. objave št. 33/07)
- 30.0 Sprememba Zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji (Ur. objave št.43/99)
- 30.0A Popravek odloka o spremembi ZN Obrtne cone v Luciji (Ur. objave št. 36/00)
- 30.1 Sprememba zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji za Mercator- Degro- Kare 5 (Ur. objave št. 46/ 00)
- 30.2 Sprememba zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji za Kare 3 (Ur. objave št. 27/2001)
- 30.3 Sprememba in dopolnitev Odloka o spremembi zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji (Ur. objave 38/04).
- 30.4 Sprememba in dopolnitev Odloka o spremembi zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji (Ur. objave12/05).
- 30.5. Sprememba Zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji - uradno prečiščeno besedilo (Ur. objave št. 13/05)
- 31.0. Ureditveni načrt Sečovlje – Košta (Ur. objave 15/02)
- 33.0. Lokacijski načrt Salinera (Ur. objave 35/04)
- 33.1 Sprememba odloka o lokacijskem načrtu Salinera (Ur. objave št. 7/08)
- 35.0 Lokacijski načrt Seča – polotok (Ur. objave 35/05)
- 35.1. Popravek odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (Ur. objave 42/05)
- 35.2 Obvezna razlaga 8.člena v povezavi s 27. členom odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (Ur. objave15/09)
- 36.0 Lokacijski načrt Dom paraplegikov Pacug (Ur. objave 8/06)
- 37.0 Državni lokacijski načrt za mednarodni mejni prehod Dragonja (Ur. list RS št. 73/2006 z dne 13.7.2006)
- 39.0 Državni lokacijski načrt za obvozno cesto mimo naselja Dragonja na mednarodnem mejnem prehodu Dragonja (Ur. list RS št. 66/2007 z dne 24.7.2007)
- 40.0 Državni lokacijski načrt za hitro cesto na odseku Jagodje – Lucija in priključno cesto za Piran (Ur. list RS št. 76/2008 z dne 25.7.2008)
- 41.0 Občinski podrobni prostorski načrt Sončne vile Beli Križ (Ur. objave št. 1/2010)
- 42.0 Občinski podrobni prostorski načrt za območje opuščene rudnika v Sečovljah (Ur.obj. 13/10)
- 43.0 Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo cerkve in župnijskega središča v Luciji (Ur. objave št. 17/2010)

- 44.0. Občinski podrobni prostorski načrt Dom vodnih športov (Ur. objave št. 19/10)
- 45.0 Občinski podrobni prostorski načrt Vzhodni Pacug (Ur. list RS 91/2011)
- 46.0 Občinski podrobni prostorski načrt »Valeta« (Ur. list RS 51/2012)
- 47.0 Občinski podrobni prostorski načrt »Kaštel« (Ur. list RS 97/2012)
- 48.0 Občinski podrobni prostorski načrt »Hotel Marko « (Ur. list RS 12/2013)

9. člen  
(Načrtovalec)

Načrtovalec PUP-a je EPIK d.o.o., Cesta Zore Perello-Godina 2, 6000 Koper.

10. člen  
(Pričetek veljavnosti)

Ta odlok prične veljati 15 dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:  
Datum:

ŽUPAN  
Peter Bossman

**TEKSTUALNI DEL:**

1. Ureditveno območje,
2. Ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev pup-a
3. Obrazložitev sprememb posameznih prostorsko izvedbenih pogojev



## **UREDITVENO OBMOČJE**

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

## **OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV**

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

Spremembe, razen meje območja, ne posegajo v grafični del prostorskega akta.

## **OBRAZLOŽITEV SPREMEMB POSAMEZNIH PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV**

V času izvajanja odloka se je pokazalo, da posamezna določila v prostoru ne kažejo zelenih rezultatov in da niso opredeljena dovolj natančno oziroma da prihaja do napačnega razumevanja teh določil. Prav tako se je zakonodaja na področju urejanja prostora, varstva okolja in gradnje ter drugih posegov v prostor tako spremenila, da je potrebno odlok posodobiti.

Odlok je zasnovan na podlagi nove zakonodaje in je razdeljen na poglavja:

1. splošne določbe,
2. območje PUPa in enote urejanja prostora,
3. prostorsko izvedbeni pogoji,
4. prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor,
5. prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov,
6. prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo,
7. prostorsko izvedbeni pogoji glede javne komunalne infrastrukture in priključevanja objektov,
8. prostorsko izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb,
9. posebna merila in pogoji.

## **OPIS SPREMEMB PO POGlavJIH**

### Splošne določbe

V splošnih določbah so opisane sestavine prostorskega akta in opredeljenih pojmov uporabljenih v prostorskem aktu.

## Območje PUPa in enote urejanja prostora

V tem poglavju je opisano območje na katerem velja prostorski akt.

### Prostorsko izvedbeni pogoji

Poglavje je spremenjeno glede na novo obliko odloka in nova poglavja.

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

V členih tega poglavja so določeni vrste objektov glede na namen, spremembe namembnosti in vrste gradenj in drugih 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 (Ur.obj. št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04); Uredba (Ur. list št. 76/07, 76/08, 73/06).

Za območja stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja ter 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.

Za območja kmetijskih in gozdnih zemljišč so dopustne naslednje vrste objektov:

- 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.
- vsi pomožni objekti na kmetijskih in gozdnih zemljiščih, opredeljeni v 7. členu tega odloka.

Če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja dopustne naslednje vrste gradenj:

- nova gradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in odstranitev zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
- vzdrževanje zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
- postavitve začasnih objektov.

Če ni za posamezno enoto urejanja prostora s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja dopustni drugi posegi v prostor:

- urejanje odprtih zunanjih površin,
- ureditev športno rekreacijskih poti,
- zasaditve dreves, poljščin,
- agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
- posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Na prvem območju kmetijskih zemljišč je dovoljena postavitve naslednjih pomožnih objektov:

- vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
- objekti za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- začasni posegi na kmetijska zemljišča, ki jih je mogoče postaviti le v času javne prireditve, in sicer: pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo, montažni šotor, oder z nadstreškom (sestavljen iz montažnih elementov), začasna tribuna za gledalce na prostem;
- naslednji pomožni kmetijski objekti: rastlinjaki, poljske poti, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči, premični čebelnjaki, podporni zidovi (ki so potrebni za ohranjanje konfiguracije terena, grajeni iz lokalnega kamna ali obloženi z lokalnim kamnom, višine do 1,5 metra. Če so podporni zidovi višji od 1,5 metra, morajo biti izvedeni z medsebojnimi zamiki vsaj 1 metra, pas med zidovi mora biti zapolnjen z zemljo in zazelenjen. Lahko so tudi višji v primeru rekonstrukcije zidu ali v primerih zelo strme konfiguracije terena), ter pešpoti in kolesarske poti;

Na območju ostalih kmetijskih zemljišč je dovoljena postavitve naslednjih pomožnih objektov:

- vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
- objekti za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- začasni objekti za opravljanje registrirane osnovne in dopolnilne dejavnosti na kmetiji;
- naslednji pomožni kmetijski objekti: rastlinjaki, poljske poti, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči, premični čebelnjaki, podporni zidovi (ki so potrebni za ohranjanje konfiguracije terena, grajeni iz lokalnega kamna ali obloženi z lokalnim kamnom, višine do 1,5 metra. Če so podporni zidovi višji od 1,5 metra, morajo biti izvedeni z medsebojnimi zamiki vsaj 1 metra, pas med zidovi mora biti zapolnjen z zemljo in zazelenjen. Lahko so tudi višji v primeru rekonstrukcije zidu ali v primerih zelo strme konfiguracije terena), ter pešpoti in kolesarske poti;
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture;
- kmečka lopa za spravilo kmetijske mehanizacije, pridelka ter drobnice in malih živali;
- Na območju gozdnih zemljišč in gozda je dovoljena postavitve pomožnih objektov zgolj za potrebe gozdarstva, lova in rekreacije. Dopustni objekti na območju gozdnih zemljišč in gozda so sledeči: gozdne prometnice (gozdne ceste, gozdne vlake in protipožarne preseke), poljske poti, lovske preže, obore za divjad ter gozdne in druge tematske učne poti. Na območju gozdov, ki se nahajajo na zemljiščih, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča, je dopustno postavljanje drugih kmetijskih objektov skladno z določili tega odloka pod pogojem, da je bil gozd predhodno izkrčen v skladu z veljavnimi predpisi in je bila na njem vzpostavljena kmetijska raba.
- Na območjih kmetijskih in gozdnih zemljišč Občine Piran je dovoljena postavitve pomožnih objektov in ostalih objektov, navedenih v tem členu, le za čas uporabe v predpisane namene, nakar jih je potrebno odstraniti. V upravni odločbi za dovoljenje za postavitve oz. gradnjo objekta je potrebno opredeliti tudi obvezno odstranitev pomožnih objektov in ostalih objektov, navedenih v tem členu, po prenehanju uporabe v predpisane namene. Odstranitev pomožnih objektov in ostalih objektov, navedenih v tem členu, krije investitor, kar je potrebno opredeliti tudi v upravni odločbi za dovoljenje za postavitve oz. gradnjo objekta.

Umestitev enostavnih in nezahtevnih objektov:

Na območju urejanja je dovoljeno umeščati vse enostavne in nezahtevne objekte skladno z Uredbo, upoštevajoč ostale člene tega odloka, in izključno na površinah z namensko rabo stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti).

### Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege

Lega objektov je določena v tem poglavju in sicer:

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).

Ne glede na določbo 1. odstavka tega člena, se v primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje 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.

### Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti

Velikost objektov je posebej določena za stanovanjske stavbe za nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirske objekte.

#### 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. Stranska višina venca je lahko največ 0,50m. 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. Vidna je lahko le uvozna rampa za dostop osebnih vozil v garažo.

Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400m<sup>2</sup>. Bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m<sup>2</sup>. Popolnoma vkopani del stanovanjske stavbe ne šteje v bruto tlorisno površino stanovanjske stavbe. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino, in sicer le v delu, kjer je višina prostorov višja od 1,6m.

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

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.

Prostorsko izvedbene pogoje za objekte, legalizirane s prostorskim aktom Prostorski ureditveni pogoji za sanacijo degradiranega prostora občine Piran (Ur. list RS 62/94), v nadaljevanju sanacijski PUP, se določa skladno z določbami sanacijskega PUPa. Če ima tak objekt parcelo, namenjeno gradnji, enako ali večjo od 500 m<sup>2</sup>, se prostorsko izvedbene pogoje določa skladno s tem odlokom.

Velikost nestanovanjskih stavb:

Višinski gabarit nestanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote najvišjega 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>. Popolnoma vkopani del nestanovanjske stavbe ne šteje v bruto tlorisno površino nestanovanjske stavbe. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino, in sicer le v delu, kjer je višina prostorov višja od 1,6m.

Velikost pomožnih kmetijskih objektov je določena v 7. členu tega odloka.

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.

Podporni zid ali škarpa ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

Višina ograje je lahko največ 1,8m. Zidan del ograje je lahko visok največ 1,20m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

Protihrupna ograja je lahko visoka do 2,2m in se mora ozeleniti z vzpenjajočim rastlinjem oziroma zimzelenimi rastlinami s cestne strani.

#### Faktor zazidanosti:

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

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

Pri izračunu faktorja zazidanosti je potrebno upoštevati tlorisne gabarite vseh obstoječih stavb, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti iz skupine objektov za lastne potrebe in sicer: drvarnica, garaža, steklenjak, uta, lopa, nadstrešek in enoetažni pritlični objekt.

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

Faktor zazidanosti je največ 0,5 pri gradnji nestanovanjske stavbe ali kmetije.

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

Na parceli, namenjeni gradnji, je potrebno zagotoviti minimalno 40% odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (kot so dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke).

Popolnoma vkopani deli se ne štejejo v pozidanost zemljišča.

#### Prostorsko izvedbeni pogoji glede oblikovanja

V poglavju o oblikovanju so posebej določeni pogoji za oblikovanje stavb, gradbeno inženirskih objektov in nezahtevnih ter enostavnih objektov.

Prav tako so določeni pogoji za oblikovanje javnih in zelenih površin in urbane opreme. Določeni so pogoji za varovanje kmetijskih in gozdnih površin.

Določeni so posebni pogoji za kmetije.

#### Prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

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, namenjene gradnji, manjše od 600m<sup>2</sup>, veljajo dodatni pogoji:

- 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.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjske stavbe na območju izven območja naselij (območja razpršene poselitve in območja razpršene gradnje), je lahko ne glede na določbo 2. odstavka tega člena tudi manjša, vendar ne manjša od 350 m<sup>2</sup>. Za parcele, namenjene gradnji, manjše od 500 m<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.

Velikost parcele, namenjene gradnji kmetije, je najmanj 2000 m<sup>2</sup>. V primeru opustitve kmetije je parcela, namenjena gradnji, od 600 do 800 m<sup>2</sup> in na njej veljajo določila, ki veljajo za stanovanjske stavbe.

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.

#### Prostorsko izvedbeni pogoji glede javne komunalne infrastrukture in priključevanja objektov

V poglavju javne komunalne infrastrukture so določeni pogoji za gradnjo javne komunalne infrastrukture in priključkov nanje. Pogoji so bili podani s strani posameznih nosilcev prostora, ki upravljajo s posamezno javno komunalno infrastrukturo.

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

V tem poglavju so vse vnesene spremembe in dopolnitve na podlagi nosilcev urejanja prostora.

#### Varovanje kulturne dediščine

Poglavje varovanja kulturne dediščine je na podlagi smernic ministrstva za kulturo oblikovan povsem na novo in je razdeljen na več členov in poglavij. In sicer: splošna določila, pravni režimi, dodatni režimi, varovanje arheološke dediščine in druga določila varovanja kulturne dediščine.