REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE
Vojkova 1b, 1000 Ljubljana

T: 01 478 40 00
F: 01 478 40 52
E: gp.arso@gov.si
www.arso.gov.si

Številka: 35405-124/2017-27
Datum: 8. 6. 2018

Agencija Republike Slovenije za okolje izdaja na podlagi tretjega odstavka 14. člena Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 35/15, 62/15, 84/16, 41/17 in 53/17) in petega odstavka 51.a člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06-ZVO-1-UPB1, 49/09-ZMetD, 66/06-OdlUS, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17-GZ in 21/18-ZNOrg) v ponovnem postopku odločanja o zahtevi za izvedbo predhodnega postopka za nameravani poseg: izgradnja trgovsko poslovnega centra Kaštel, nosilcu nameravanega posega PUTRO, turizem in storitve, d.o.o., Lucija, Obala 114b, 6320 Portorož - Portorose, ki ga po pooblastilu direktorice Ekaterine Solomentseve zastopa podjetje IPSUM d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale, naslednji

S K L E P

1. Za nameravani poseg: izgradnja trgovsko poslovnega centra Kaštel na zemljiščih v k.o. 2631 Portorož s parc. št. 1686/1, 1745/1, 1745/2, 1747/1, 1747/2, 1748, 1749/25, 7703/15 in 7728/1, nosilcu nameravanega posega Putro, turizem in storitve, d.o.o., Lucija, Obala 114b, 6320 Portorož - Portorose, ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.

2. V tem postopku stroški niso nastali.

O b r a z l o ž i t e v:

1. Zahteva za izvedbo predhodnega postopka

Agencija Republike Slovenije za okolje, ki kot organ v sestavi Ministrstva za okolje in prostor opravlja naloge s področja varstva okolja (v nadaljevanju naslovni organ), je dne 23. 3. 2017 s strani nosilca nameravanega posega PUTRO, turizem in storitve, d.o.o., Lucija, Obala 114b, 6320 Portorož - Portorose, ki ga po pooblastilu direktorice Ekaterine Solomentseve zastopata Odvetniška pisarna Miro Senica in odvetniki, d.o.o., Ljubljana, Barjanska cesta 3, 1000 Ljubljana in IPSUM d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale (v nadaljevanju nosilec nameravanega posega), prejela zahtevo za izvedbo predhodnega postopka za nameravani poseg: izgradnja trgovsko poslovnega centra Kaštel, v skladu z 51.a členom Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06-ZVO-1-UPB1, 49/09-ZMetD, 66/06-OdlUS, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17-GZ in 21/18-ZNOrg, v nadaljevanju ZVO-1).

K zahtevi je nosilec nameravanega posega priložil:

- začetne strani vloge za predhodni postopek, s podatki o izdelovalcih, z dne 21. 3. 2017, IPSUM d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale, v tiskani in elektronski obliki;
- potrdilo o plačilu upravne takse v višini 22,6 € z dne 21. 3. 2017, v tiskani in elektronski obliki;
- pooblastilo stranke PUTRO d.o.o. za zastopanje v predhodnem postopku, pooblaščencu IPSUM d.o.o. z dne 20. 3. 2017, v tiskani in elektronski obliki;
- prikaz širše okolice posega z označeno lokacijo nameravanega posega v merilu 1:8.000, št. priloge R.1, št. ocene 334/102/17, marec 2017, za naročnika IPSUM d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, Ulica XIV divizije 14, 3000 Celje, v tiskani in elektronski obliki;
- prikaz poplavnih območij z označeno lokacijo nameravanega posega v merilu 1:3.000, št. priloge R.2, št. ocene 334/102/17, marec 2017, za naročnika IPSUM d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, Ulica XIV divizije 14, 3000 Celje, v tiskani in elektronski obliki;
- prikaz naravovarstvenih območij z označeno lokacijo nameravanega posega v merilu 1:3.000, št. priloge R.3, št. ocene 334/102/17, marec 2017, za naročnika IPSUM d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, Ulica XIV divizije 14, 3000 Celje, v tiskani in elektronski obliki;
- prikaz enot registrirane kulturne dediščine z označeno lokacijo nameravanega posega v merilu 1:3.000, št. priloge R.4, št. ocene 334/102/17, marec 2017, za naročnika IPSUM d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, Ulica XIV divizije 14, 3000 Celje, v tiskani in elektronski obliki;
- ureditveno situacijo – nivo pritličja iz občinskega podrobnega prostorskega načrta »Kaštel« v merilu 1:500, št. načrta 623/11, št. lista 4.1, oktober 2012, za naročnika ITAG d.o.o., Ljubljanska cesta 5, 3000 Celje izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, Ulica XIV divizije 14, 3000 Celje, v tiskani in elektronski obliki;
- situacijo s prikazom gospodarske javne infrastrukture iz občinskega podrobnega prostorskega načrta »Kaštel« v merilu 1:500, št. načrta 623/11, št. lista 5, oktober 2012, za naročnika ITAG d.o.o., Ljubljanska cesta 5, 3000 Celje izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, Ulica XIV divizije 14, 3000 Celje, v tiskani in elektronski obliki;
- geotehnično poročilo o pogojih temeljenja in zaščito gradbene jame na lokaciji predvidene gradnje »Poslovno turističnega objekta Kaštel v Portorožu« št. 2752/2012, februar 2012, za naročnika ITAG d.o.o., Ljubljanska cesta 5, 3000 Celje izdelal i-n-i, podjetje za geotehnični & gradbeni inženiring, d.o.o., Bravničarjeva 20, 1000 Ljubljana, v elektronski obliki;
- študijo poplavne ogroženosti za objekt Zazidava Kaštel Portorož, št. 18/2012 Koper, april 2012, za naročnika ITAG d.o.o., Ljubljanska cesta 5, 3000 Celje izdelal Isan 12, podjetje za vzdrževanje in gradnjo objektov, d.o.o., Ankaranska cesta 5c, 6000 Koper, v elektronski obliki;
- prometno študijo vpliva navezave območja OPPN Kaštel na javno cestno omrežje v Portorožu, št. 1709-PROM, št. zvezka 1, Koper, april 2012, za naročnika Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, Ulica XIV divizije 14, 3000 Celje izdelal LINEAL d.o.o, Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, v elektronski obliki;
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kaštel št. 3505-25/2009-2012 sprejet z dne 20. 11. 2012 v Piranu, v elektronski obliki;
- Občinski podrobni prostorski načrt za območje »Kaštel« v Portorožu št. 623/11, za naročnika ITAG d.o.o., Ljubljanska cesta 5, 3000 Celje izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, Ulica XIV divizije 14, 3000 Celje, oktober 2012, v elektronski obliki in
- projekt Kaštel, Studio Kalamar d.o.o., Slovenska 19, 1000 Ljubljana, v elektronski obliki.

Zahteva je bila dne 11. 9. 2017, 25. 10. 2017 in 23. 11. 2017 dopolnjena z naslednjo dokumentacijo:

- dopolnjenim obrazcem zahteve za začetek predhodnega postopka;
- naravovarstvenim mnenjem k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta »Kaštel« v Portorožu št. 7-III-5/8-O-12/TT z dne 29. 10. 2017, Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Piran, Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola;
- mnenjem s področja upravljanja z vodami k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu »Kaštel« v Portorožu št. 35001-371-2012-7 z dne 8. 11. 2012, Agencija Republike Slovenije za okolje, Oddelek povodja jadranskih rek z morjem, Pristaniška 12, 6000 Koper;
- dodatnimi pojasnili v zvezi z nameravanim posegom z dne 25. 10. 2017;
- obrazložitvami oz. ugotovitvami, ki sledijo iz poziva naslovnega organa z dne 23. 11. 2017 (v tiskani in elektronski obliki);
- Odločbo št. 35409-9/2012/13 z dne 16. 3. 2012, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Litostrojska c. 54, 1000 Ljubljana (v tiskani in elektronski obliki);
- Smernicami za načrtovanje občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje »Kaštel« v Portorožu št. 35012-3/2012/6 z dne 20. 2. 2012, Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (v tiskani in elektronski obliki);
- mnenjem k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta Kaštel št. 35012-91/2012/22 z dne 26. 10. 2012, Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (v tiskani in elektronski obliki);
- zapisnikom usklajevalnega sestanka za OPPN Kaštel št. 3505-25/2009 z dne 28. 9. 2012, Občina Piran, Urad za okolje in prostor, Tartinijev trg 2, 6330 Piran (v tiskani in elektronski obliki) in
- modelnim izračunom ravni hrupa za potrebe predhodnega postopka, št. proj. 334/17, št. elaborata: 334-102/17, Domžale, 23.11.2017, Ipsum d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale s prilogo: Tabelarični prikaz vrednosti kazalcev hrupa.

Naslovni organ je skladno z določbo četrtega odstavka 51a. člena ZVO-1 v postopku prejel mnenja več organov, ki so bila enotna, in sicer da presoje vplivov na okolje za nameravani poseg ni treba izvesti. Zgolj Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran, Trg bratstva 1, 6330 Piran se je v mnenju št. 350-13/2017/2 z dne 24. 10. 2017 izrekel o tem, da je za nameravani poseg presojo vplivov na okolje treba izvesti.

Iz citiranega mnenja izhaja, da se nameravani poseg po odloku o planu nahaja v varovanem območju naseldbinske dediščine (Uradne objave PN št. 25/86) v ureditvenem območju CT 5/14 Ob Avditoriju (Uradne objave PN št. 15/87), po katerem ima urbanistična ureditev za vodilo potrebo po oblikovanju dopolnilnega programa, ki mora biti uglašen z že zgrajenimi objekti in prostorom. Zagotoviti je potrebno kontinuiteto javnih programov in atraktivnost zunanjega prostora (promenada, trgi, atrij). Parkovne površine območja je potrebno urediti na način, ki dopolnjuje vsebino zgrajene strukture, temelji pa naj na osnovah obmorskega kraja. Višinski gabariti naj ne presegajo P+1. Zasnova varstva kulturne dediščine po odloku o spremembah in dopolnitvah plana (Uradne objave PN št. 26/98) opredeljuje območje nameravanega posega kot Urbanistično dediščino (2.7.3 UR Portorož), kjer se varujejo višinski gabariti in tlorisna mreža naselja. Iz mnenja nadalje izhaja, da se v območju nameravanega posega nahajajo v celoti ali delno še naslednje enote registrirane kulturne dediščine:

- Portorož – Drevored ob koprski cesti (EŠD 28103), vrtnoarhitekturna dediščina,
- Portorož – Stara cerkev (EŠD 3930), stavbna dediščina,

- Portorož – Vila Senčna pot 8 (EŠD 28553), stavbna dediščina,
- Portorož – Vila Obala 47 (EŠD 28362), stavbna dediščina,
- Portorož – Vila Senčna pot 1 (EŠD 28274), stavbna dediščina,
- Portorož – Vila Senčna pot 5 (EŠD 28359), stavbna dediščina,
- Portorož – Vila Senčna pot 9 (EŠD 28359), stavbna dediščina,
- Portorož – Vila Obala 16 (EŠD 28370), stavbna dediščina,
- Portorož – Poslovna stavba Splošne plovbe Piran (EŠD 28106), stavbna dediščina.

ZVKDS v mnenju nadalje ocenjuje, da nameravani poseg bistveno in celo konfliktno vpliva na ohranjanje zgoraj opredeljene prostorske skladnosti ter lastnosti evidentirane kulturne dediščine kraja. Predvidena zasnova namreč bistveno spreminja naseldbinsko oz. urbanistično prostorsko strukturo in obmorski značaj še edine preostale površine potencialnega fizičnega in mentalnega središča.
ZVKDS ocenjuje, da nameravani poseg negativno vpliva tudi na naštete enote registrirane kulturne dediščine, saj zaradi volumnov in višin objektov bistveno spreminja njihov kulturni in prostorski pomen. Splošni varstveni režim za enote registrirane stavbne in vrtno – arhitekturne dediščine, ki se nahajajo na območju nameravanega posega namreč določa, da so na objektih in območjih kulturne dediščine dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednoti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ). Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (ion situ), niso pa dovoljeni posegi na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine, prepoznavnih značilnosti ali materialne substance, ki so nosilcu teh vrednot. ZVKDS ocenjuje, da je nameravani poseg v negativnem odnosu do zavarovanih vil z vrtovi in potencialov ambientalne krajinske podobe zelenega dela varovane urbane strukture
Spričo naštetega ZVKDS ocenjuje, da je potrebna izvedba presoje vplivov nameravanega posega na kulturno dediščino, saj bistveno posega v identiteto središča najpomembnejšega slovenskega letovišča.

Naslovni organ je, na podlagi proučitve zgoraj navedene dokumentacije in mnenja ZVKDS, dne 14. 12. 2017 izdal sklep št. 35405-124/2017-16, da je za nameravani poseg: izgradnja trgovsko poslovnega centra Kaštel na zemljiščih v k.o. 2631 Portorož s parc. št. 1686/1, 1745/1, 1745/2, 1747/1, 1747/2, 1748, 1749/25, 7703/15 in 7728/1, treba izvesti presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje.

Zoper navedeni sklep je nosilec nameravanega posega po pooblaščencu, Odvetniški pisarni Miro Senica in odvetniki, d.o.o., Barjanska cesta 3, Ljubljana, dne 4. 1. 2018 vložil pritožbo.

Ministrstvo za okolje in prostor, kot pritožbeni organ, je z odločbo št. 35402-2/2018/5 z dne 16. 3. 2018 odločilo, da se sklep naslovnega organa št. 35405-124/2017-16 z dne 14. 12. 2017 odpravi in zadeva vrne upravnemu organu prve stopnje (naslovnemu organu) v ponovni postopek.

Skladno z napotili drugostopenjskega organa mora naslovni organ stranko v postopku pred izdajo upravne odločbe (v tem primeru sklepa) v konkretnem postopku seznaniti z razlogi, pomembnimi za odločitev v zadevi na podlagi katerih bo odločeno v ponovnem postopku – to je s konkretnimi razlogi, ki bodo botrovali odločitvi, ter stranki dati možnost podati mnenja in pripombe oziroma se izjasniti v tej zvezi. Natančno bo potrebno ugotoviti obstoj razlogov za odločitev v konkretnem primeru in stranko pred izdajo odločbe na pravilen način seznaniti z vsemi ugotovitvami, pomembnimi za odločitev v zadevi, nato pa odločiti na podlagi materialnega predpisa in ugotovitve v izdanem aktu pravilno in popolno obrazložiti ter svojo

odločitev pravno utemeljiti. Poleg tega se bo moral naslovni organ opredeliti do vseh navedb, ki jih je pritožnik navedel v postopku.

2. Pravna podlaga

V skladu s prvim odstavkom 51.a člena ZVO-1 mora nosilec nameravanega posega v okolje iz tretjega odstavka 51. člena tega zakona od ministrstva zahtevati, da ugotovi, ali je za nameravani poseg treba izvesti presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje. Pri ugotovitvi iz prvega odstavka 51.a člena ZVO-1 ministrstvo upošteva merila, ki se nanašajo na značilnosti nameravanega posega v okolje, njegovo lokacijo in značilnosti možnih vplivov posega na okolje.

Obveznost presoje vplivov na okolje se ugotavlja v skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17, v nadaljevanju Uredba o posegih v okolje). Prvi odstavek 3. člena Uredbe o posegih v okolje določa, da so vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov v okolje obvezna, če se zanje v predhodnem postopku ugotovi, da bi lahko imeli pomembne vplive na okolje navedene v Prilogi 1 te uredbe in označeni z oznako X v stolpcu PP. Podrobnejša merila za ugotovitev o potrebnosti izvedbe presoje vplivov na okolje in izdaje okoljevarstvenega soglasja so določena v Prilogi 2 Uredbe o posegih v okolje.
Dne 27. 5. 2017 je stopila v veljavo Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 26/17). Skladno s 7. členom citirane uredbe, se postopki za izvedbo predhodnega postopka, začeti pred uveljavitvijo te uredbe, končajo v skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14 in 57/15; v nadaljevanju Uredba o posegih v okolje).

V skladu s točko G Urbanizem in gradbeništvo, G.II Graditev objektov[37], G.II.1 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje je izvedba presoje vplivov na okolje obvezna za stavbe, ki presegajo bruto tlorisno površino 30.000 m^2 ali nadzemno višino 70 m ali podzemno globino 30 m ali površino gradbišča 1 ha.
V skladu s točko G Urbanizem in gradbeništvo, G.II Graditev objektov[37], G.II.1.1 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje je nadalje izvedba predhodnega postopka obvezna, če gre za druge stavbe, ki presegajo bruto tlorisno površino 10.000 m^2 ali nadzemno višino 50 m ali podzemno globino 10 m ali površino gradbišča 0,5 ha.
V skladu s točko G Urbanizem in gradbeništvo, G.II Graditev objektov[37], G.II.2 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje je izvedba predhodnega postopka prav tako obvezna, kadar gre za parkirišče, garažno hišo ali avtobusno postajo za najmanj 100 vozil ali neto tlorisne površine najmanj 10.000 m^2.
Ob tem je v opombi št. 37 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje dodatno obrazloženo, da se točka nanaša na posege, za katere presoja vplivov na okolje ni bila izvedena v okviru prostorskega akta.

Bruto tlorisna površina nameravanega posega oz. objekta 1 znaša 28.491,2 m^2 in površina gradbišča 5.532,72 m^2. Prav tako je v okviru nameravanega posega predvideno 469 parkirnih mest v treh etažah. Skladno z navedenimi ugotovitvami je za nameravani poseg, v skladu z zgoraj navedenima točkama G.II.1.1 in G.II.2 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, treba izvesti predhodni postopek.

3. Navedbe v pritožbi zoper sklep št. 35405-124/2017-16 z dne 14. 12. 2017 in dokumentacija, ki je bila podlaga za odločanje v ponovnem postopku

Naslovni organ je v ponovnem predhodnem postopku, poleg dokumentacije navedene na 2. in 3. strani obrazložitve tega sklepa in ponovnega prejetega mnenja ZVKDS, odločal tudi na podlagi pritožbenih navedb in njenih dopolnitev, prejetih dne 15. 1. 2018, in sicer:

- Poziv naslovnega organa, št. 35405-124/2017-2 z dne 25. 8. 2017,
- Dokument za naslovom »Poziv k dopolnitvi zahteve za predhodni postopek za poseg: izgradnja poslovnega objekta Kaštel«, 1. 9. 2017, IPSUM, okoljske investicije, d.o.o.,
- Pojasnila Aleksandra Jenka, posredovana po elektronski pošti dne 25. 10. 2017 na gp.arso,
- Mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran, Trg bratstva 1, 6330 Piran št. 350-13/2017/2 z dne 24. 10. 2017,
- Poziv naslovnega organa, št. 35405-124/2017-14 z dne 6. 11. 2017,
- Dokument z naslovom »Predhodni postopek za nameravani poseg: izgradnja trgovsko poslovnega centra Kaštel, v skladu z 51a členom ZVO-1-UPB-1: poziv k izjasnitvi«, 23. 11. 2017, IPSUM, okoljske investicije, d.o.o.,
- Modelni izračun ravni hrupa za potrebe predhodnega postopka, št. proj. 334/17, št. elaborata: 334-102/17, Domžale, 23.11.2017, Ipsum d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale s prilogo: Tabelarični prikaz vrednosti kazalcev hrupa,
- Odločba Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-9/2012/13 z dne 16.03.2012,
- Odlok o OPPN Kaštel (Uradni list RS, št. 97/12 z dne 14.12.2012),
- Izvid in mnenje izvedenke urbanistične stroke - razhajanja med vsebino pozitivnega mnenja ministrstva, pristojnega za kulturo in ZVKDS na OPPN Kaštel (2012) ter vsebino sklepa ARSO in mnenja ZVKDS, izraženega v predhodnem postopku za nameravani poseg: izgradnja trgovsko poslovnega centra Kaštel, v skladu 51.a členom ZVO-I-UPB-1 (2017) z dne 03.01.2018,
- Zapisnik usklajevalnega sestanka na Občini Piran z dne 28.09.2012,
- Smernice Ministrstva za izobraževanje, kulturo in šport izdalo smernice (izdane na podlagi usmeritev ZVKDS), št. 35012-3/2012/6 z dne 20.02.2012,
- Mnenje k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Kaštel«, št. 35012-91/2012/22 z dne 26.10.2012, ki ga je izdalo Ministrstvo za izobraževanje, kulturo in šport,
- Dolgoročni plan Občine Piran za obdobje od leta 1986 do leta 2000, Uradne objave PN št. 25/86 in št. 10/89,
- Ureditveno območje CT 5/14 ob Avditoriju (Uradne objave PN št. 15/87, pravilno 41/87),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran, Ur. objave, št. 26/98,
- vloga za izpisek iz registra nepremične kulturne dediščine s potrdilom o posredovanju vloge po faksu,
- Analiza osončenosti, ki jo je pripravila družba BCR d.o.o., zanjo projektant in odgovorni vodja projekta Božo Č. Rozman, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS 1024, št. projekta 33-A-17, december 2017,
- Pooblastilo za zastopanje z dne 28. 12. 2017,
- Predložitev potrdil iz registra nepremične kulturne dediščine.

Nosilec nameravanega posega je v pritožbi navedel, da je naslovni organ skladno z določbo četrtega odstavka 51a. člena ZVO-1 prejel mnenja več organov, ki so bila enotna, in sicer da presoje vplivov na okolje za nameravani poseg ni treba izvesti. Zgolj Zavod za varstvo kulturne

dediščine Slovenije, Območna enota Piran, Trg bratstva 1, 6330 Piran (v nadaljevanju ZVKDS) se je izrekel o tem, da je za nameravani poseg presojo vplivov na okolje treba izvesti.

Nosilec nameravanega posega v zvezi z mnenjem ZVKDS št. 350-13/2017/2 z dne 24. 10. 2017 (v nadaljevanju mnenje št. 1), ki je bilo podano v prejšnjem predhodnem postopku navaja, da je glavni očitek zavoda nameravanemu posegu dejstvo, da naj bi bil tozadevni objekt previsok. Predvidena zasnova nameravanega posega naj bi namreč po mnenju ZVKDS bistveno ali celo konfliktno vplivala na varovane enote kulturne dediščine, ki se nahajajo na območju nameravanega posega. ZVKDS navaja, da naj bi nameravani poseg negativno vplival na enote registrirane kulturne dediščine, saj naj bi zaradi volumnov in višin objektov bistveno spreminjal njihov kulturni in prostorski pomen. Nadalje ZVKDS pojasnjuje, da naj bi bil nameravani poseg v negativnem odnosu do zavarovanih vil z vrtovi in potencialov ambientalne krajinske podobe zelenega dela varovane urbane strukture. Pri tem se ZVKDS sklicuje na lokalne akte (Dolgoročni plan Občine Piran za obdobje od leta 1986 do leta 2000, Uradne objave PN št. 25/86 in št. 10/89, Odlok o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran, Uradne objave PN, št. 26/1998, ter akt Ureditveno območje CT 5/14 ob Avditoriju, Uradne objave PN št. 15/87), skladno s katerimi na območju nameravanega posega višinski gabariti naj ne bi presegali višine P+I.

Nosilec nameravanega posega je v zvezi z mnenjem ZVKDS navedel, da je v postopku sprejemanja Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) Ministrstvo za izobraževanje, kulturo in šport dne 26.10.2012 izdalo pozitivno mnenje k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Kaštel«, Ministrstvo za okolje in prostor pa je z odločbo z dne 16.03.2012 odločilo, da postopka celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.
Nadalje je nosilec nameravanega posega pojasnil, da je mnenje št. 1 v nasprotju z mnenjem, ki ga je isti organ izdal leta 2012 v postopku sprejemanja OPPN in v katerem višina gabaritov tozadevnega objekta, 22,40 m, ni bila problematizirana oz. je bila tekom postopka sprejemanja OPPN večkrat usklajevana, pri čemer pa Ministrstvo za izobraževanje, kulturo in šport h končni rešitvi in določeni višini 22,40 m ni imelo pripomb in je na dopolnjen predlog OPPN Kaštel podalo pozitivno mnenje.
Nosilec nameravanega posega prav tako navaja, da so bile v postopku sprejemanja prostorskega akta s strani Občine Piran izdelane fotomontaže, ki nazorno prikazujejo umeščanje novih objektov v prostor, pripomb nanje pa ni bilo ter nadalje, da je višinsko objekt nameravanega posega pravzaprav nižji od sosednjih objektov (npr. Hotel Kempinski, stavba Splošne plovbe), pri čemer so bile vse enote kulturne dediščine, na katere se v svojem mnenju sklicuje ZVKDS, upoštevane že v smernicah Ministrstva za izobraževanje, kulturo in šport z dne 20.2. 2012.

Nadalje, je nosilec nameravanega posega, zaradi diametralno nasprotujočih si mnenj ZVKDS v letu 2012 in 2017 za potrebe predmetne pritožbe dal izdelati strokovno izvedeniško mnenje sodne izvedenke za arhitekturo - urbanizem dr. Mance Plazar, ki je izdelala dokument »Izvid in mnenje izvedenke urbanistične stroke - razhajanja med vsebino pozitivnega mnenja ministrstva, pristojnega za kulturo in ZVKDS na OPPN Kaštel (2012) ter vsebino sklepa ARSO in mnenja ZVKDS, izraženega v predhodnem postopku za nameravani poseg: izgradnja trgovsko poslovnega centra Kaštel, v skladu 51.a členom ZVO-I-UPB-1 (2017)« z dne 03.01.2018 (v nadaljevanju izvedeniško mnenje št. 1). Hkrati nosilec nameravanega posega iz previdnosti podaja tudi dokazni predlog s postavitvijo izvedenca urbanistične stroke, ki naj ugotovi, na kakšni strokovni podlagi temeljijo razhajanja v mnenju leta 2012 in 2017, ter nadalje, ali so se v predmetni zadevi okoliščine spremenile in tako spremenjene okoliščine upravičujejo popolnoma

različno mnenje ZVKDS.
Iz priloženega izvedeniškega mnenja št. 1 izhaja, da predmetni OPPN »Kaštel«, ki ga je Občinski svet Občine Piran sprejel dne 20.11.2012, poleg ostalih ureditev predvideva umestitev dveh objektov, ki sta poimenovana objekt 1 in objekt 2. V 10. členu sprejetega OPPN so za objekt 1, ki je predmet nameravanega posega, navedeni naslednji prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti:

- tlorisni gabarit objekta 1 je nepravilne oblike, velikosti pribl.: 55,80 m x 77,70 m,
- etažnost objekta 1 je: 3 kleti (K) + pritličje (P) + mezzanin (ME) + 4 etaže (E): 3K+P+ME+4,
- maksimalna višina objekta 1 je: +22,40 m (+26,50 m n.v.),
- absolutna kota pritličja: ±0,00 = +3,10 m n.v. oziroma +4,10 m n.v.

Nadalje 33. člen OPPN (ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine) opredeljuje, da se na območju urejanja z OPPN nahajajo naslednje enote registrirane kulturne dediščine:

- Portorož - Stara cerkev, EŠD 3930,
- Portorož - Drevored ob Koprski cesti, EŠD 28103,
- Portorož - Vila Senčna pot 8, EŠD 28553 (del vrta).

Isti člen OPPN nadalje določa, da območje, ki se ureja z OPPN, meji na naslednje enote registrirane kulturne dediščine:

- Portorož - Poslovna stavba Splošna plovba Piran, EŠD 28106,
- Portorož - Vila obala 47, EŠD 28362,
- Portorož - Vila Senčna pot 8, EŠD 28553,
- Portorož - Vila Senčna pot 1, EŠD 28274,
- Portorož - Vila Senčna pot 9, EŠD 27656,
- Portorož - Vila Obala 16, EŠD 28370.

Iz priloženega izvedeniškega mnenja št. 1 nadalje izhaja, da niti v smernicah ministrstva, izdanih v postopku sprejemanja OPPN, niti v mnenju ministrstva z dne 26. 10. 2012 predlagana višina objekta 1 ni bila problematizirana. Prav tako se v smernicah ne pojavljajo drugi pomisleki in strokovna stališča, ki jih izraža ZVKDS v mnenju št. 1 oz. naslovni organ v izpodbijanem sklepu. Nadalje nosilec nameravanega posega pojasnjuje, da je v postopku sprejemanja OPPN dne 27.09.2012 na Občini Piran potekal tudi usklajevalni sestanek, katerega namen je bil razrešitev določenih dilem glede smernic ZVDKS in uskladitev nadaljnjih aktivnosti pri sprejemanju OPPN. Niti predstavnika ZVKDS, niti predstavnica ministrstva, naj ne bi izpostavili problematike višine objekta 1. Usklajevanje naj bi potekalo izključno glede drevoreda platan in morebitne odstranitve ene od platan zaradi uvoza v podzemno garažo. Iz zapisnika naj bi torej jasno izhajalo, da višina objekta 1 ni bila nikoli sporna, niti izpostavljena kot sporna, ter da tako ni bilo nikakršne potrebe po usklajevanju višine objekta 1.

V izvedeniškem mnenju št. 1 je nadalje navedeno, da se naslovni organ v izpodbijanem sklepu in ZVKDS v mnenju št. 1 sklicujeta na Dolgoročni plan Občine Piran za obdobje od leta 1986 do leta 2000, Uradne objave PN št. 25/86 in št. 10/89 (»odlok o planu«), akt Ureditveno območje CT 5/14 ob Avditoriju, Uradne objave PN št. 15/87 (pravilno 41/87) ter Odlok o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran, Uradne objave PN, št. 26/1998. V zvezi s tem nosilec nameravanega posega poudarja, da je sklicevanje naslovnega organa oziroma ZVKDS na Dolgoročni plan Občine Piran za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in na akt Ureditveno območje CT 5/14 ob Avditoriju, skladno s katerima naj višinski gabariti na območju nameravanega posega ne bi presegali višine P+I, popolnoma irelevantno, saj navedena akta nista več veljavna.

Pri tem naj iz Odloka o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega

plana Občine Piran nikjer ne bi izhajalo, da bi bila višina gabaritov omejena na P+I, temveč je v zvezi z višino gabaritov navedeno zgolj, da se za ureditveno območje 2.7.3. UR Portorož *»varuje tlorisni gabarit naselja, znotraj pa višinski gabariti in tlorisna mreža«,* kar sicer ni sporno, saj ta del spremenjenega odloka povzemata tudi naslovni organ in ZVKDS. Dejstvo pa ostaja, da v spremenjenem odloku višina gabaritov ni nikjer omejena na P+I.

Nosilec nameravanega posega nadalje pojasnjuje, da tudi če bi zgoraj navedena spremenjena predpisa še veljala (pa ne), iz akta Ureditveno območje CT 5/14 ob Avditoriju jasno izhaja, da gre pri opredeljevanju višine gabaritov na P+I zgolj za usmeritve, ne pa za obveznost, ki bi jo bilo treba vedno upoštevati (sploh glede na dejstvo, da je bil kasneje sprejet odlok o OPPN, ki izrecno določa višino gabaritov objekta 1 na 22,40 m). Hkrati bi v primeru nasprotovanja med OPPN Kaštel in predhodno sprejetim odlokom v vsakem primeru obveljal OPPN.
Glede na vse navedeno nosilec nameravanega posega navaja, da sta edina relevantna predpisa, na katerega se naslovni organ in ZVKDS lahko sklicujeta, OPPN Kaštel (v katerem je višina gabaritov za objekt 1 izrecno določena na 22,40 m) in Odlok o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (ki nikjer ne določa, da bi morala biti višina gabaritov zgolj P+I).

Nosilec nameravanega posega v zvezi z mnenjem št. 1 ZVKDS nadalje navaja, da je iz obrazložitve mnenja, na katerega opira odločitev naslovni organ, mogoče razumeti, da je moteča že sama umestitev predlaganega objekta v prostor, zlasti pa njegova višina, ki naj bi bila omejena na P+I. Največje razhajanje med strokovnimi stališči ZVKDS v mnenju z dne 24.10.2017 in sprejetim OPPN torej predstavlja zahteva po višini objekta 1, ki po mnenju ZVKDS naj ne bi smela biti 22,40 m, kot je to določeno v veljavnem OPPN, temveč naj bi bila dovoljena le v gabaritu P+I. Takšno stališče naslovnega organa v izpodbijanem sklepu, kot tudi stališče ZVKDS v mnenju, je po navedbah nosilca nameravanega posega zmotno in nepravilno ter nasprotujoče napram stališčem, ki sta jih ministrstvo in ZVKDS zavzela v letu 2012. Izvedenka dr. Plazar v svojem izvedeniškem mnenju št. 1 ugotavlja naslednje, nosilec nameravanega posega pa se na ugotovitve izvedenke v celoti sklicuje, in sicer:

- v območju OPPN so se leta 2012 nahajale iste enote registrirane kulturne dediščine z istimi režimi varovanja kot v letu 2017 (v tem obdobju ni bilo popolnoma nobene spremembe glede nobene enote registrirane kulturne dediščine, zaradi česar ni nobenega utemeljena razloga za drugačno stališče v letu 2017),
- območje, ki se ureja z OPPN, meji na enake enote registrirane kulturne dediščine z enakimi režimi varovanja tako v letu 2012 kot v letu 2017, dodana je zgolj enota Portorož - Vila Senčna pot 5, EŠD 28359, za katero pa velja enak režim varovanja kot za enoti Portorož - Vila Senčna pot 1, EŠD 28274 ter Portorož - Vila Senčna pot 9, EŠD 27656,
- prostorski planski akti Občine Piran v letih od 2012 do 2017 se niso spremenili, kar pomeni, da niso predpisani nobeni novi režimi varovanja kulturne dediščine v območju, ki se ureja z OPPN in v območju, ki meji na OPPN (zaradi česar ni popolnoma nobenega utemeljena razloga za odločitev v izpodbijanem sklepu),
- stališče ZVKDS in pristojnega ministrstva v letu 2012 je bilo, da vplivi načrtovane ureditve na kulturno dediščino niso znatni in da za nameravani poseg ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje (iz izpodbijanega sklepa v letu 2017 pa kljub temu brez kakršnegakoli utemeljenega razloga izhaja nasprotno, torej da so vplivi načrtovanega posega na kulturno dediščino znatni),
- je pristojno ministrstvo, izhajajoč iz mnenja ZVKDS, v letu 2012 izdalo pozitivno mnenje na OPPN, kar pomeni, da je izdalo pozitivno mnenje za objekt 1 v tlorisnih in višinskih gabaritih, kot so opredeljeni v OPPN in kot jih je povzel tudi nosilec v projektni

dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja v letu 2017.

Glede na vse navedeno naj bi bilo očitno, da je ZVKDS pri pripravi mnenja v predmetnem predhodnem postopku dejansko stanje zmotno in nepopolno ugotovil, na takšno zmotno in nepopolno ugotovljeno stanje pa se opira izpodbijani sklep. ZVKDS namreč ni upošteval lastnih smernic in mnenja v predmetni zadevi iz leta 2012, čeprav se niti dejansko stanje, niti materialni predpisi (razen veljavno sprejet OPPN, ki sprejeto stališče ministrstva in ZVKDS iz leta 2012 celo potrjuje!) od takrat niso spremenili. Nosilec nameravanega posega glede na navedeno predvideva, da je naslovni organ pri sprejemu izpodbijanega sklepa med seboj zamenjal objekt 1 in objekt 2 oziroma maksimalne višine objekta, določene v drugem in tretjem odstavku 10. člena OPPN. Tako v OPPN kot v mnenju pristojnega ministrstva in ZVKDS v letu 2012 naj bi bilo namreč jasno razvidno, da se izdaja pozitivnega mnenja nanaša na višinski gabarit 22,40 m za objekt 1, za objekt 2 pa K+P+I, pri čemer pa v izpodbijanem sklepu naslovni organ nepojasnjeno in nelogično zavzame povsem novo stališče (do katerega se nosilec nameravanega posega tekom postopka niti ni imel pravice opredeliti).

Nadalje nosilec nameravanega poudarja, da samovoljno subjektivno tolmačenje relevantnih materialnih predpisov s strani ZVKDS (in posledično naslovnega organa) dokazuje tudi dejstvo, da območje nameravanega posega v prostorskih planskih aktih Občine Piran (ki jih je vedno potrdil tudi ZVKDS) nikoli ni bilo namenjeno ureditvi praznega prostora (ki naj bi po tokratnih tolmačenjih ZVKDS in naslovnega organa omogočal ohranitev identitete in dediščine vil z vrtovi). V planu in prostorskih aktih naj bi bilo namreč območje nameravanega posega ves čas namenjeno razvoju centralnih dejavnosti, prav pa sta na tem območju bila zgrajena tudi hotela Orion in Helion, ki sta bila porušena v času, ko so vse evidentirane enote kulturne dediščine že obstajale (skica v izvedenskem mnenju).
Kot izhaja iz izvedeniškega mnenja št. 1, je v relevantnih prostorskih planskih aktih (Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran, Ur. objave, št. 26/98), v poglavju 5.1.4.2 med urbanistično dediščino navedena tudi 2.7.3 UR Portorož, v zvezi s katero se skladno z navedenim planskim aktom varuje tlorisni gabarit naselja, znotraj pa višinski gabariti in tlorisna mreža. Nadalje navedeni planski akt določa, da vplivno območje zajema širši prostor in se varuje kot prostorski okvir dediščine in kot njena planska sestavina. Vendar pa nosilec nameravanega posega poudarja, da je iz Registra enot nepremične kulturne dediščine razvidno, da urbanistične dediščine Portoroža ne sestavljajo zgolj vile z vrtovi, temveč tudi večji volumni hotelskih in poslovnih stavb med vilami na pobočjih in med obalno cesto. Med pobočje oziroma ravnino z vilami in med obalno cesto so umeščeni vsi hoteli, vključno s Hotelom Palace in njegovim novim prizidkom, stavba Splošne plovbe, stavba Virginije (ki je sedaj porušena) in Avditorij. Ščitenje višinskega gabarita naselja torej po navedbah nosilca nameravanega posega nikakor ne more pomeniti, da se v Portorož lahko umešča zgolj stavbe višine P+I, saj so vse stavbe, stoječe na severni strani obalne ceste, med katerimi jih je kar nekaj evidentiranih kot enote kulturne dediščine, bistveno višjih gabaritov. Kot je bilo izkazano v postopku sprejemanja OPPN Kaštel, bi se novi objekt (t.j. nameravani poseg) tem višinskim gabaritom prilagajal in jih nikakor ne bi presegal, tako da bi povsem zadostil določilu planskega varovanja kulturne dediščine veljavnih prostorskih planskih aktov občine Piran (Ur. objave, št. 26/98).

Glede na zgoraj navedeno ter glede na izvedeniško mnenje št. 1 nosilec nameravanega poudarja, da je popolnoma jasno, da se strokovno mnenje ministrstva in ZVKDS vsebinsko od leta 2012 do 2017 iz vseh zgoraj navedenih razlogov ne bi smelo razlikovati - ne glede na to, da je bilo prvo mnenje izdano v postopku sprejemanja OPPN, drugo pa v predhodnem postopku ugotavljanja izvedbe presoje vplivov na okolje. Nosilec nameravanega posega navaja, da se

naslovni organ ne more sklicevati zgolj na različen tip postopka, saj je dejstvo, da se je ZVKDS dvakrat izrekal o istem vprašanju oz. vplivu ter dvakrat o istem vprašanju izdal različno mnenje, kar je pravno popolnoma nevzdržno.
V zvezi s tem nosilec nameravanega poudarja, da sta edina predpisa, na katera se naslovni organ in ZVKDS lahko sklicujeta, zgolj veljavni Odlok o OPPN »Kaštel« in Odlok o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran, ne pa tudi neveljavni akt ureditveno območje CT 5/14. Pri tem je bil, kot je to nosilec nameravanega posega že večkrat poudaril, odlok o OPPN sprejet in prilagojen prav na podlagi mnenja pristojnega ministrstva, Odlok o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran pa se v tem času ni spreminjal.

Nosilec nameravanega še pojasnjuje, da nameravani poseg v času obratovanja zaradi lokacije, velikosti in gabaritov ne bo imel bistvenih vplivov na rastišča oziroma ekološke razmere, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin na (varovanih) vrtovih in se pri tem sklicuje na izvedeniško mnenje št. 1. Nosilec nameravanega posega pojasnjuje, da ekološke razmere rastišč vrtov sestavljajo:

- prst, ki se s posegom ne spremeni,
- zrak, ki se s posegom ne spremeni,
- toplota, ki se s posegom ne spremeni,
- vodnatost, ki se s posegom ne spremeni,
- vetrovi, ki se s posegom ne spremenijo,
- osončenost, ki se s posegom bistveno ne spremeni oziroma se v pretežnem delu niti malo ne spremeni (kot bo podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju in dokazano podprto z analizo osončenosti).

Nadalje naj bi izvedeniško mnenje št. 1 potrdilo, da so predmetni vrtovi zaraščeni z visokim rastjem, pri čemer je pomembna osončenost celotnih zelenih delov rastlin, ne pa osončenost tal. Vrtovi naj bi bili že sedaj osenčeni z drevoredom dreves, zaradi česar naj bi imela ulica, v kateri stojijo vile, tudi značilno ime - Senčna ulica.

Nosilec nameravanega posega dodaja, da je iz Registra kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju register) razvidno, da je v Portorožu več enot kulturne dediščine, ki so zavarovane kot vile (z vrtovi ali brez vrtov). Pri tem nosilec nameravanega posega posebej izpostavlja, da so vse tri vile na severni strani območja nameravanega posega zavarovane zgolj kot stavbe (njihovi vrtovi v registru pa niso določeni kot kulturna dediščina), in sicer:

- Portorož - Vila Senčna pot 1; evidenčna številka enote: 28274, zvrst dediščine: stavba; tip enote: profana stavbna dediščina, obseg enote; objekt; varstvene usmeritve; stavba. Enonadstropna historicistična vila z višjim pritličjem in pravokotnim tlorisom. Opečna zidava z dekorativnimi detajli v kamnu. Zahodna os štiriosne glavne fasade je poudarjena s polkrožno oblikovanim pritličjem, nad njim v nadstropju je balkon. Senčna pot 1. Vila stoji v središču Portoroža, na začetku Senčne poti, kjer se ulica priključi Koprski cesti, ob parku.
- Portorož - Vila Senčna pot 5; evidenčna številka enote: 28359, zvrst dediščine: stavba; tip enote: profana stavbna dediščina, obseg enote; objekt; varstvene usmeritve; stavba. Enonadstropna neogotska vila s triosno zasnovano glavno fasado. Srednja os je naglašena z vhodno vežo z vhodom v obliki trilista in z balkonom s trilistnim zaključkom v nadstropju. Nadstropje v opečni zidavi, pritlični pas obdelan v ometu. Senčna pot 5. Vila stoji v centru Portoroža, vzhodno od Koprske ceste.
- Portorož - Vila Senčna pot 9; evidenčna številka enote 27656; zvrst dediščine: stavba; tip enote: profana stavbna dediščina, obseg enote; objekt; varstvene usmeritve; stavba. Enonadstropna historicistična vila z razgibano pravokotno tlorisno shemo z izstopajočim

reprezentativnim delom kvadratnega tlorisa. Oblikovno poudarjeni arhitekturni detajli v secesijskem slogu. Naglašena vhodna os na južni strani. Senčna pot 9. Vila stoji v središču Portoroža, vzhodno od Koprske ceste.

Da sta v primeru, ko sta kot enoti kulturne dediščine zavarovani tako vila, kot tudi njen vrt, v registru kot zavarovani enoti navedeni obe enoti, torej vila in vrt, izkazuje izpis iz registra za enoto kulturne dediščine, ki ga nosilec nameravanega posega primeroma navaja, in sicer EŠD 7209 Portorož - Vila Stara cesta 1, kjer je vrt dejansko sestavni del enote kulturne dediščine. Register namreč za navedeno enoto navaja, da gre za enonadstropno klasicistično vilo z vrtom z ohranjeno tipično tlorisno razporeditvijo. Kot naj bi bilo razvidno iz zgoraj navedenih opisov spornih vil, pa vrt pri teh vilah dejansko naj ne bi bil nikjer omenjen.

Pri tem nosilec nameravanega posega pojasnjuje, da so zgoraj navedeni podatki pridobljeni iz spletnega registra (dostopnega na spletni strani http://rkd.situla.org/), katerega izpiski so sestavni del izvedeniškega mnenja št. 1. Iz previdnosti je nosilec nameravanega posega na pristojni organ vložil tudi vlogo za izpisek iz registra nepremične kulturne dediščine, ki bi služil kot dodatno potrdilo, da pri zgoraj navedenih vilah vrtovi niso zavarovani.

Nosilec nameravanega posega poudarja, da gre torej za pomembno vsebinsko razliko o tem, ali je kot enota kulturne dediščine zavarovana zgolj vila ali tudi vrt ob vili, kar naj bi naslovni organ v izpodbijanem sklepu očitno spregledal in zmotno in nepopolno ugotovil dejansko stanje ter napačno uporabil materialno pravo. Navedbe naslovnega organa v izpodbijanem sklepu, da se vegetacija v konkretnem primeru obravnava skupaj z enotami stavbne dediščine, saj naj bi bile vile na Senčni poti zavarovane skupaj s pritiklinami, tudi vrtovi, naj bi bile glede na navedeno evidentno napačne

Iz pritožbe nadalje izhaja, da naj bi naslovni organ svoje navedbe glede osončenja utemeljil zgolj na pavšalnih sklepanjih, brez zakonske podlage, predvsem pa brez izdelanih elaboratov osončenja, ki bi tovrstne navedbe lahko potrdili. V zvezi s tem nosilec nameravanega posega poudarja, da materialni predpisi, ki bi določali dopustnost osenčenja sosednjih objektov (in vrtov), ne obstojijo, zato se pri izdelavi prostorske in projektne dokumentacije uporablja staro priporočilo Zdravstvenega inšpektorata Republike Slovenije oziroma se upošteva Tehnične smernice TSG - 1 - 004:2010, Učinkovita raba energije (izdelane s strani Ministrstva za okolje in prostor dne 22.06.2010). Skladno s priporočilom je pri stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba) treba zagotoviti minimalni čas osončenja z direktno sončno svetlobo, ki znaša dne 21.12. najmanj 1 uro, 21.03., 21.06., in 21.09. pa najmanj 3 ure. Površina zunanjega ovoja stavb (zbirna površina), ki opravlja toplotno energijsko funkcijo (zunanje stene in streha), mora biti osončena od povprečne višine 1 m nad terenom navzgor v času zimskega solsticija (dne 21.12.) najmanj 2 uri, pri čemer se upošteva horizontalna projekcija v območju ± 30°, v času ekvinokcija (dne 21. 03. in 23. 09.) najmanj 4 ure (± 60°), v času poletnega solsticija pa najmanj 6 ur (± 110°).

V izkaz dejstva, da navedbe naslovnega organa v zvezi z osončenjem ne držijo, je dal nosilec nameravanega posega izdelati Analizo osončenosti, ki jo je pripravila družba BCR d.o.o., zanjo projektant in odgovorni vodja projekta Božo Č. Rozman, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS 1024, št. projekta 33-A-17, december 2017, in ki jo je nosilec nameravanega posega v celoti priložil predmetni pritožbi. Iz analize, ki vsebuje tudi simulacijo osončenosti za posamezne vile, naj bi izhajalo, da se nameravani poseg nahaja južno od obstoječih vil ob Senčni poti (objekti Senčna pot 1, 5, 9). Oddaljenost najbližje točke nameravanega posega in obstoječega objekta ob Senčni poti 9 naj bi bila 27 m. Višinska razlika med koto pritličja načrtovanega posega (+ 4mNmv) in obstoječih objektov (+ 5mNmv) naj bi bila najmanj I m. Zaradi oddaljenosti načrtovanega posega in že obstoječih objektov, obstoječega reliefa in nepravilne, ovalne oblike načrtovanega posega, vile z vrtovi naj ne bi bile dodatno osenčene, posledično pa se prav tako naj ne bi spremenile oziroma poslabšale rastiščne razmere. Drugih razlogov za spremembo

(poslabšanje ali izboljšanje) rastiščnih razmer ni pričakovati in v dosedanjih postopkih izdelave dokumentacije naj ne bi bili izpostavljeni. Nosilec nameravanega posega poudarja, da iz analize osončenja izhaja, da so zaradi obstoječe vegetacije, ki jo nameravani poseg ohranja v največji možni meri, objekti in vrtovi ob Senčni ulici sicer že danes osenčeni. Razmere glede osončenja naj bi bile tako podobne kot pri drugih objektih v bližini nameravanega posega, npr. objekti na Strmi poti (za objektom Splošne plovbe). Tako naj bi se izkazalo, da bo po izgradnji nameravanega posega osvetljenost bivalnih prostorov in tudi vrtov na Senčni poti 1, 5 in 9, Portorož, še vedno izpolnjevala minimalne tehnične zahteve glede osvetljenosti oziroma bo po modelnem izračunu celo krepko nad minimalnimi zahtevami.

4. Ugotovljeno dejansko stanje v ponovnem postopku in ponovna pridobitev mnenja ZVKDS

Izvedba nameravanega posega je načrtovana z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kaštel (Uradni list RS, št. 97/12). Predmet nameravanega posega je objekt 1 in ureditve, načrtovane na zemljiščih v k.o. 2631 Portorož s parc. št. 1686/1, 1745/1, 1745/2, 1747/1, 1747/2, 1748, 1749/25, 7703/15 in 7728/1 (v nadaljevanju območje P1). OPPN sicer obravnava več ureditev, ki so prostorsko povezane. Nameravani poseg se nahaja znotraj obstoječe poselitve Portoroža, neposredno ob cesti Piran – Lucija.

Tlorisni gabarit objekta 1 je nepravilne oblike, velikosti ca. 55,80 x 77,70 m. Objekt 1 bo predvidoma sestavljen iz treh kletnih etaž, pritličja, galerije (mezanina) ter štirih nadstropij. Maksimalna višina objekta 1 je: + 22,40 m (+ 26,50 m.n.v.). Absolutna kota pritličja: ± 0,00 = + 3.10 m.n.v. oz. + 4.10 m.n.v.. Tretja in druga kletna etaža sta namenjeni parkirnim mestom, vsaka bo imela predvidoma 186 parkirnih mest. Prva kletna etaža bo, poleg parkirnih mest (97 parkirnih mest), vsebovala tudi živilsko trgovino. Skupaj je predvidenih 469 parkirnih mest v treh etažah. V pritličju so predvideni gostinski in neživilski lokali, pošta, živilska trgovina ter atrij. Galerija bo vsebovala zdravstvene vsebine, neživilske lokale in restavracije. Od 1. do 4. nadstropja so predvideni prodajno/najemni prostori za različne dejavnosti (trgovine, zdravstveni program, itd.).
Površinski podatki objekta po etažah so naslednji: 4. nadstropje: 2.094,2 m^2, 3. nadstropje: 2.183,2 m^2, 2. nadstropje: 2.264,1 m^2, 1. nadstropje: 2.363,9 m^2, galerija: 2.449,1 m^2, pritličje: 2.399,9 m^2, 1. klet: 5.012,8 m^2, 2. klet: 4.862 m^2 in 3. klet: 4.862 m^2.

Uvoz v podzemno parkiranje je predviden na severni strani objekta preko Senčne poti. Uvoz bo urejen tako, da bo uvoz in klančina v objektu, kar najmanj moti sosedstvo in uporabnike objekta. Čas trajanja gradnje nameravanega posega bo predvidoma eno leto. Večji del gradnje se bo odvijal v času od oktobra do aprila, ko je v Portorožu najmanj obiskovalcev.

Naslovni organ je, v skladu s četrtim odstavkom 51a. člena ZVO-1, kjer je določeno, da lahko ministrstvo zaradi izvedbe ugotovitve iz prvega odstavka tega člena zaprosi ministrstva in organizacije iz tretjega odstavka 52. člena tega zakona, da pošljejo pisno mnenje o tem, ali je za nameravani poseg treba izvesti presojo vplivov na okolje s stališča njihove pristojnosti z dopisom št. 35405-124/2017-23 z dne 23. 3. 2018 v ponovnem postopku ponovno zaprosil ZVKDS, da v 21 dneh od prejema zaprosila pošlje pisno mnenje o tem, ali je za nameravani poseg treba izvesti presojo vplivov na okolje s stališča njegove pristojnosti. ZVKDS je bil prav tako pozvan, da pri pripravi mnenja upošteva ugotovitve drugostopenjskega organa iz odločbe št. 35402-2/2018/5 z dne 16. 3. 2018, zlasti v zvezi z mnenjem št. 350-13/2017/2 z dne 24. 10. 2017, ki ga je ZVKDS podal v predhodnem upravnem postopku, ter vsa dokazila in navedbe

nosilca nameravanega posega, podane v okviru pritožbe prejete dne 4. 1. 2018 in njene dopolnitve dne 15. 1. 2018.

Naslovni organ je dne 19. 4. 2018 prejel mnenje ZVKDS št. 350-13/2017/4 z dne 18. 4. 2018 (v nadaljevanju mnenje št. 2), iz katerega izhaja, da se nameravani poseg po Odloku o spremembah in dopolnitvah plana (Uradne objave PN št. 26/98) nahaja v varovanem območju urbanistične dediščine (poglavje 5.1.4.2.). Zasnova varstva kulturne dediščine po odloku opredeljuje območje nameravanega posega kot Urbanistično dediščino (2.7.3 UR Portorož), kjer se varuje tlorisni gabarit naselja, znotraj pa višinski gabariti in tlorisna mreža. Naseldbinsko oz. urbanistično prostorsko strukturo nameravanega posega tvori odprti prostor, ki je v naselju komplementaren grajeni strukturi naselja Portorož. Odprt prostor je ključna sestavina vsakega mesta oz. naselja. Kot nosilec različnih zgodovinskih funkcij in pomenov je predmetni odprti prostor tudi povezovalec grajene strukture naselja. ZVKDS se v mnenju nadalje sklicuje na lizsek načrta Portoroža iz časa med obema vojnama (Circondario di sura Portorose Comune di Pirano, ki ga hrani Fakulteta za turistične študije – Turistica – UP ETŠ Turistica) in navaja, da je iz njega razvidno, da sta del površine predmetnega odprtega prostora zasedala manjša objekta Hotel Pirano in Villa Romana. Slednja je bila porušena in odstranjena okrog leta 1985. Na izseku načrta so prav tako prikazane lokacije vil Senčna pot 1, na izseku Villa Bruna (EŠD: 28274), Senčna pot 5, na izseku Villa Viezzoli (EŠD: 28359) in druge vile, naštete v mnenju št. 1. Iz izseka načrta je razvidna urbanistična prostorska struktura, ki je skoraj povsem identična današnji varovani urbanistični prostorski strukturi. Izjema sta le porušena objekta Hotel Pirano in Vilčla Romana.
ZVKDS navaja, da je iz navedenih podatkov moč razbrati, da je odprt prostor enakovreden gradnik obravnave urbanistične prostorske strukture in da nameravani poseg lahko degradira urbanistično prostorsko strukturo, višinski gabarit in obstoječo tlorisno mrežo Portoroža. Zato ZVKDS meni, da je za nameravani poseg treba izvesti presojo vplivov na okolje in vztraja na stališču, da nameravani poseg bistveno in celo konfliktno vpliva na ohranjanje zgoraj opredeljene prostorske skladnosti ter lastnosti evidentirane kulturne dediščine kraja. ZVKDS navaja, da nameravani poseg spreminja naseldbinsko oz. urbanistično prostorsko strukturo in obmorski značaj še edine preostale proste površine potencialnega fizičnega in mentalnega središča Portoroža. ZVKDS ocenjuje, da nameravani poseg negativno vpliva na naštete enote registrirane dediščine iz mnenja št. 350-13/2017/2 z dne 24. 10. 2017, saj zaradi volumnov in višine bistveno spreminja njihov kulturni in prostorski pomen. Spričo naštetega ZVKDS ponovno ocenjuje, da je potrebna izvedba presoje vplivov nameravanega posega na kulturno dediščino, saj bistveno posega v identiteto središča najpomembnejšega slovenskega letovišča.

Naslovni organ je mnenje št. 2 ZVKDS z dopisom št. 35405-124/2017-25 z dne 20. 4. 2018 posredoval nosilcu nameravanega posega v izjasnitev in z njegove strani dne 23. 5. 2018 prejel izjavo oz. opredelitev do mnenja ZVKDS.

Nosilec nameravanega posega v izjavi navaja, da je stališče ZVKDS v mnenju št. 2 strokovno napačno, neutemeljeno ter pavšalno, predvsem pa (s ponovno spremembo predhodno podanih stališč ZVKDS) močno posega v pravno varnost in predvidljivost nosilca nameravanega posega.
V nadaljevanju nosilec nameravanega posega povzema mnenje št. 1, iz katerega izhaja kot glavni očitek nameravanemu posegu dejstvo, da naj bi bil objekt 1 (kot je opredeljen v veljavnem OPPN Kaštel) previsok. Predvidena zasnova nameravanega posega naj bi namreč po mnenju ZVKDS bistveno ali celo konfliktno vplivala na varovane enote kulturne dediščine, ki

se nahajajo na območju nameravanega posega. ZVKDS v prvem mnenju nadalje navaja, da naj bi nameravani poseg negativno vplival na enote registrirane kulturne dediščine, saj naj bi zaradi volumnov in višin objektov bistveno spreminjal njihov kulturni in prostorski pomen. Hkrati naj bi bil nameravani poseg v negativnem odnosu do zavarovanih vil z vrtovi in potencialov ambientalne krajinske podobe zelenega dela varovane urbane strukture. Pri tem se je ZVKDS skliceval na lokalne akte (Dolgoročni plan Občine Piran za obdobje od leta 1986 do leta 2000, Uradne objave PN, št. 25/86 in št. 10/89; Odlok o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran, Uradne objave PN, št. 26/1998; ter akt Ureditveno območje CT 5/14 ob Avditoriju, Uradne objave PN, št. 15/87), skladno s katerimi na območju nameravanega posega višinski gabariti naj ne bi presegali višine P+I.
Nosilec nameravanega posega nadalje navaja, da ZVKDS tudi v mnenju št. 2 sicer problematizira višino in volumen nameravanega posega (objekta 1), pri čemer pa za svoje stališče, da je presojo vplivov na okolje treba izvesti, tokrat ponudi drugačno, novo obrazložitev, kot jo je podal v mnenju št. 1.

Argumenti ZVKDS, zakaj naj bi bilo treba izvesti presojo vplivov na okolje, so po mnenju nosilca nameravanega posega nerazumljivi ter nekonsistentni, predvsem pa v nasprotju z mnenjem, ki ga je isti organ izdal v letu 2012, kar je nosilec nameravanega posega obrazložil že v sami pritožbi. Tako prvo kot tudi drugo mnenje ZVKDS sta po navedbah nosilca nameravanega posega v popolnem nasprotju z mnenjem, ki ga je isti organ izdal leta 2012 v postopku sprejemanja OPPN, in v katerem višina gabaritov tozadevnega objekta ni bila problematizirana oziroma je bila tekom postopka sprejemanja OPPN večkrat usklajevana in tudi dokončno usklajena. Pri tem Ministrstvo za izobraževanje, kulturo in šport h končni rešitvi in določeni višini tozadevnega objekta (22,40 m) ni imelo pripomb in je na dopolnjen predlog OPPN Kaštel podalo pozitivno mnenje. Da je bilo pozitivno mnenje ZVKDS izdano v drugem postopku, pri tem naj ne bi bilo relevantno, saj naj bi ostalo neizpodbitno dejstvo, da je ZVKDS ob nespremenjenem dejanskem stanu in istih materialnih predpisih, v predmetnem postopku izdal drugačno mnenje, kot v postopku leta 2012.
V nadaljevanju se nosilec nameravanega posega sklicuje na izvedeniško mnenje št. 1, izdelano za potrebe pritožbe in še na dodatno strokovno mnenje, ki ga je izdelala dr. Manca Plazar dne 02.05.2018 (»Opredelitev do mnenja ZVKDS, Območna enota Piran, podanega v upravni zadevi ponovnega odločanja o zahtevi za izvedbo predhodnega postopka za poseg: Izgradnja trgovsko poslovnega centra Kaštel (po četrtem odstavku 51. a člena ZVO-1)«, v nadaljevanju izvedeniško mnenje št. 2). Namen izvedeniškega mnenja št. 1 je bil po navedbah nosilca nameravanega posega predvsem, da se ugotovi, na kakšni podlagi se lahko mnenje ZVKDS iz leta 2012 in mnenje št. 1 razlikuje do te mere, da je bila leta 2012 višina gabarita objekta 1 22,40 m ustrezna, v mnenju št. 1 pa je problematizirana. Ker je višina nameravanega posega problematizirana tudi v mnenju št. 2, nosilec nameravanega posega v nadaljevanju ponavlja ključne ugotovitve izvedeniškega mnenja št. 1, hkrati pa povzema tudi strokovna stališča iz izvedeniškega mnenja št. 2. Hkrati nosilec nameravanega posega iz previdnosti podaja tudi dokazni predlog s postavitvijo izvedenca urbanistične stroke, ki naj ugotovi, na kakšni strokovni podlagi temeljijo razhajanja v mnenju leta 2012 in mnenju št. 1 oziroma mnenju št. 2, ter ki naj ugotovi, ali so se v predmetni zadevi okoliščine spremenile in tako spremenjene okoliščine upravičujejo popolnoma različno mnenje ZVKDS v navedenih obdobjih.

V nadaljevanju nosilec nameravanega posega ponovno, kot je to že navedel v sami pritožbi, natančno opisuje sam postopek sprejemanja OPPN in vključenost ZVKDS ter pristojnega ministrstva, ponovno pojasnjuje, da je predmet nameravanega posega zgolj objekt 1, povzema določila 10. in 33. člena OPPN, navaja registrirane enote kulturne dediščine, ki se nahajajo znotraj območja urejanja OPPN, oz. na katere meji samo območje, ki se ureja z OPPN in

ponovno poudarja, da višina objekta 1 v postopku sprejemanja prostorskega akta ni bila nikoli problematizirana ter, da nosilec nameravanega posega pripravlja projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu z veljavnim OPPN.

Nadalje nosilec nameravanega posega izpostavlja nekonsistentnost med mnenjem št. 1 in mnenjem št. 2 in navaja, da ne samo, da se mnenje ZVKDS iz leta 2012 razlikuje od mnenja št. 1 in mnenja št. 2 - verigo nekonsistentnih stališč ZVKDS nadaljuje tudi v samem predmetnem postopku, saj sta si različni tudi mnenje št. 1 in mnenje št. 2, med izdajo katerih je preteklo zgolj nekaj mesecev. Nosilec nameravanega posega tako navaja, da se je ZVKDS v mnenju št. 1 v zvezi z domnevno sporno višino objekta 1 skliceval na tri predpise, in sicer: Dolgoročni plan Občine Piran za obdobje od leta 1986 do leta 2000, Uradne objave PN, št. 25/86 in št. 10/89 (»odlok o planu«), akt Ureditveno območje CT 5/14 ob Avditoriju, Uradne objave PN, št. 15/87 (pravilno: 41/87) ter Odlok o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran, Uradne objave PN, št. 26/1998.
V zvezi z navedenimi predpisi je nosilec nameravanega posega v pritožbi z dne 03.01.2018 opozoril, kateri predpisi naj bi bili relevantni v obravnavani zadevi. Da se je ZVKDS v mnenju št. 1 dejansko opiral na ne več veljavne predpise, ugotavlja tudi Ministrstvo za okolje in prostor v svoji odločbi št. 35402-2/2018/5 z dne 16.03.2018

Nosilec nameravanega posega tako ponovno navaja, da sta edina relevantna predpisa, na katerega se naslovni organ in ZVKDS lahko sklicujeta, OPPN Kaštel (v katerem je višina gabaritov za objekt 1 izrecno določena na 22,40 m) in Odlok o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran, ki pa popolnoma nikjer ne določa, da bi morala biti višina gabaritov zgolj P+I.

Razlog, zakaj se je ZVKDS v mnenju št. 2 v zvezi z višino nameravanega posega odločil za drugačno obrazložitev, gre po navedbah nosilca nameravanega posega iskati ravno v dejstvu, da se uporablja zgolj še odlok, ki višine gabaritov v ničemer ne omejuje, zaradi česar je ZVKDS moral poiskati nov argument, zakaj naj bi bila višina objekta 1 sporna. Če je namreč v mnenju št. 1 problematizirano višino tozadevnega objekta nezakonito utemeljeval s sklicevanjem na predpise, ki niso več veljavni, mu dejansko relevantni predpisi ne dajejo prav nobene podlage, da bi bila lahko višina gabaritov P+I sporna. Iz tega razloga se po navedbah nosilca nameravanega posega ZVKDS v mnenju št. 2 šele prvič sklicuje na izsek načrta iz časa med obema vojnama, iz katerega naj bi bilo razvidno, da sta del površine predmetnega odprtega prostora zasedala manjša objekta, nadalje pa naj bi iz tega načrta bila razvidna urbanistična prostorska struktura, ki naj bi bila skoraj povsem identična današnji varovani urbanistični prostorski strukturi. Ker naj bi po mnenju ZVKDS nameravani poseg lahko degradiral urbanistično prostorsko strukturo, višinski gabarit in obstoječo tlorisno mrežo Portoroža (kot naj bi bila ta določena med obema vojnama!), se ZVKDS postavi na stališče, da je za nameravani poseg treba izvesti presojo vplivov na okolje.
Glede na pojasnjeno, nosilec nameravanega posega naslovni organ opozarja, da ZVKDS več kot očitno nima tehtnega argumenta, niti veljavnega materialnega predpisa, na katerem bi lahko zakonito in pravilno utemeljeval, zakaj naj bi bila višina objekta sporna. ZVKDS naj bi v mnenjih, ki sta bili izdelani v razmiku zgolj nekaj mesecev, nedopustno dvakrat ponudil drugačno obrazložitev.

V zvezi z »odprtim prostorom« nosilec nameravanega posega nadalje navaja, da v kolikor je razumeti (sicer izredno skope in pavšalne) navedbe ZVKDS v mnenju št. 2, ZVKDS svoje stališče utemeljuje zgolj na dejstvu, da se nameravani poseg po odloku nahaja v varovanem območju urbanistične dediščine.

Nosilec nameravanega posega pri tem izpostavlja, da ZVKDS pojem *»varovano območje urbanistične dediščine«* interpretira napačno, kar naj bi potrdila tudi dr. Manca Plazar v izvedeniškem mnenju št. 2. Pri tem sicer naj ne bi bilo sporno, da Odlok o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran območje nameravanega posega umešča v območje Urbanistične dediščine (2.7.3 UR Portorož), kjer se varujejo tlorisni gabarit naselja, znotraj pa višinski gabariti in tlorisna mreža. Sporno naj bi bilo, da podano mnenje št. 2 pojem *»varovanje tlorisnega gabarita naselja, znotraj pa višinski gabariti in tlorisna mreža«* v primeru predmetnega območja nameravanega posega interpretira s karto *»izsek načrta Portoroža iz časa med obema vojnama«,* ki naj bi prikazovala zgodovinsko katastrsko stanje urbane strukture Portoroža iz konca 19. in začetka 20. stoletja, ne pa stanja urbanistične dediščine v trenutku, ko je bil odlok sprejet in urbanistična dediščina zavarovana. Po navedbah nosilca nameravanega posega bi moral ZVKDS pojem *»varovanje tlorisnega gabarita naselja, znotraj pa višinski gabariti in tlorisna mreža«* interpretirati z upoštevanjem tlorisnih in višinskih gabaritov urbane strukture Portoroža iz obdobja, ko je bil relevantni odlok sprejet, torej upoštevajoč stanje iz leta 1998, saj naj bi se pojem varovane urbanistične dediščine nanašal na stanje, kot je bilo v trenutku sprejema odloka. V nasprotnem primeru zavarovanje urbanistične dediščine v letu 1998 naj ne bi imelo nobenega smisla, oz. se po navedbah nosilca nameravanega posega prav gotovo plansko zavarovanje urbanistične dediščine v letu 1998 ni nanašalo na reinterpretacijo stanja iz konca 19. in začetka 20. stoletja, na katerega se sklicuje ZVKDS. Ob tem pa naj ZVKDS sploh ne bi pojasnil, zakaj naj bi sploh bilo relevantno ravno stanje *»med obema vojnama«,* zaradi česar se do teh stališč ZVKDS nosilec niti ne more argumentirano opredeliti.

Nosilec nameravanega posega v zvezi s tovrstnim stališčem ZVKDS nadalje pojasnjuje, da je ob vpogledu v register kulturne dediščine mogoče ugotoviti, da urbanistične dediščine Portoroža ne sestavljajo zgolj vile z vrtovi, temveč tudi večji volumni hotelskih in poslovnih stavb med vilami na pobočjih in med obalno cesto. Med pobočje oziroma ravnino z vilami in med obalno cesto so umeščeni vsi hoteli, vključno s hotelom Kempinski in njegovim novim prizidkom, stavba Splošne plovbe, stavba Virginije (ki je sedaj porušena) in Avditorij. Ščitenje tlorisnega in višinskega gabarita naselja torej nikakor ne more pomeniti, da se v Portorož lahko umešča zgolj stavbe višine, ki bi bila manjša od višine stavbe nameravanega posega in ki jo ZVKDS šteje kot sporno, saj so vse stavbe, stoječe na severni strani obalne ceste, med katerimi jih je kar nekaj evidentiranih kot enote kulturne dediščine, bistveno višjih gabaritov, zaradi česar argument glede višine in volumnov nameravanega posega po navedbah nosilca nameravanega posega ni smiseln niti utemeljen.

Nosilec nameravanega poudarja, da je bilo že v postopku sprejemanja OPPN Kaštel dokazano, da bi se novi objekt tem višinskim gabaritom prilagajal in jih nikakor ne bi presegal, tako da bi povsem zadostil določilu planskega varovanja kulturne dediščine veljavnih prostorskih planskih aktov občine Piran. Kartografski prikaz, ki ga ZVKDS prilaga mnenju št. 2 in komentira z navedbo, da gre za izsek načrta, iz katerega naj bi bila razvidna urbanistična prostorska struktura, ki naj bi bila skoraj povsem identična današnji varovani urbanistični prostorski strukturi, je po mnenju nosilca nameravanega posega zavajajoč in uporabljen v napačnem kontekstu. V tem kartografskem prikazu (iz prejšnjega stoletja!) naj bi bila namreč prikazana prostorska struktura Portoroža iz obdobja, preden se je oblikovala njegova urbanistična identiteta, ki jo sestavljajo Hotel Palace (sedaj Hotel Kempinski), stavba Splošne Plovbe, Hotel Metropol ter celotna ostala struktura portoroških hotelov. Med njimi so tudi objekti, ki so zavarovani kot kulturna dediščina. Kot pojasnjuje dr. Manca Plazar, naj bi bila trditev, da prostorsko strukturo Portoroža in njegovo identiteto tvori prostorska struktura iz 19. stoletja in začetka 20. stoletja, zavajajoča, oz. v danem primeru morda celo zlorabljena. Portoroško prostorsko strukturo in njeno priznano urbanistično in arhitekturno dediščino namreč naj bi nedvomno tvorilo več objektov večjih tlorisnih in višinskih gabaritov, kot naj bi bilo razvidno tudi

ob samem vpogledu v Register kulturne dediščine Slovenije na spletu.
Zgoraj predstavljenemu stališču nosilca nameravanega posega in dr. Plazar naj bi med drugim pritrjevale tudi v preteklih letih podane smernice in mnenja ZVKDS. Nosilec nameravanega posega še dodaja, da naj bi ZVKDS v preteklosti na primer podal pozitivno mnenje za prizidek Hotela Palace, ki je podobnih dimenzij in ki se nahaja v neposredni bližini nameravanega posega. Prav tako naj ZVKDS ne bi izrazil nobenega pomisleka in se ni skliceval na citirani, že dvajset let obstoječi predpis ob sprejemanju OPPN Kaštel v letu 2012, pač pa je podal pozitivno mnenje na OPPN Kaštel.
Nadalje nosilec nameravanega posega pojasnjuje tudi, da ni sporno, da je iz navedenih podatkov urbanistične dediščine Portoroža moč razbrati, da je odprt prostor enakovreden gradnik obravnavane urbanistične prostorske strukture. Vendar pa ni mogoče trditi, da nameravani poseg tega cilja (torej odprtega prostora) ne dosega. Kot namreč ugotavlja dr. Plazar, OPPN Kaštel oblikuje stavbo ob večjem trgu, ki se nadaljuje v parkovne površine ter osno poveže prostor Avditorija in morja preko sekvence odprtih mestnih površin. S tem naj bi bilo doseženo, da se bo sedaj degradirani urbani prostor na Kaštelu, ki je v rabi zgolj kot improvizirano parkirišče, transformiral v mestni trg in mestni park. Ob tem dr. Plazar pojasnjuje, da sekvence ponavljajočih praznin ne oblikujejo urbanega prostora, temveč urbani prostor oblikujejo sekvence polno - prazno. Tako naj ne bi bilo nobenega dvoma, da je OPPN Kaštel z umestitvijo nameravanega posega ob bodočem trgu dosegel prav to - ohranjanje in reinterpretacijo urbanistične dediščine Portoroža v merilu Portoroža iz druge polovice 20. in iz 21. stoletja - iz obdobja, v katerem je bila urbanistična dediščina Portoroža tudi plansko zavarovana.
Nosilec nameravanega posega prav tako poudarja, da ZVKDS med drugim zatrjuje tudi, da naj bi nameravani poseg negativno vplival na enote kulturne dediščine v samem območju posega in v okoliških območjih, pri čemer pa teh navedb ne konkretizira, zaradi česar nanje sploh ni mogoče argumentirano odgovoriti oziroma se do njih opredeliti.

Ker je torej tudi v mnenju št. 2 problematizirana višina tozadevnega objekta (čeprav na podlagi drugačne obrazložitve), nosilec nameravanega posega v nadaljevanju iz previdnosti smiselno povzema tudi ugotovitve izvedeniškega mnenja št. 1 in ponovno poudarja, da:

- sta tako pristojno ministrstvo kot ZVKDS v letu 2012 predmetno vsebino OPPN, kulturnovarstvene pogoje in smernice podrobno, zavzeto, angažirano in natančno preučila in pripravila ter ugotovitve posredovala tako izdelovalcu OPPN kot Občini Piran kot pripravljavcu OPPN,
- sama umestitev objektov v prostor ter višina objektov 1 in 2 v OPPN nikoli ni bila kakorkoli sporna ali predmet potrebnih usklajevanj,
- da so zakonodaja in kulturnovarstveni pogoji v letih 2012 do 2017 niso spremenili; v območju OPPN in v območju, ki meji na OPPN, se nahajajo iste enote registrirane dediščine (dodana je enota EŠD 28359) z istimi režimi varovanja; prav tako se prostorski planski akti Občine Piran v letih 2012 do 2017 niso spremenili in da zaradi tega niso predpisani nobeni novi režimi varovanja kulturne dediščine v območju, ki se ureja z OPPN in v območju, ki meji na OPPN,
- OPPN je bil podprt tudi v strokovni in širši javnosti.

Nadalje nosilec nameravanega posega poudarja, da samovoljno subjektivno tolmačenje relevantnih materialnih predpisov s strani ZVKDS dokazuje tudi dejstvo, da območje nameravanega posega v prostorskih planskih aktih Občine Piran (ki jih je vedno potrdil tudi ZVKDS) nikoli ni bilo namenjeno ureditvi praznega prostora (ki naj bi po tokratnih tolmačenjih ZVKDS in naslovnega organa omogočal ohranitev identitete in dediščine vil z vrtovi). V planu in prostorskih aktih naj bi bilo namreč območje nameravanega posega ves čas namenjeno razvoju centralnih dejavnosti, prav na tem območju pa sta bila zgrajena tudi hotela Orion in Helion, ki

sta bila porušena v času, ko so vse evidentirane enote kulturne dediščine že obstajale (skica v izvedenskem mnenju dr. Plazar).
Dr. Plazar tudi v izvedeniškem mnenju št. 1 poudarja, da je v Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran v poglavju 5.1.4.2 med urbanistično dediščino navedena tudi 2.7.3 UR Portorož, v zvezi s katero se skladno z navedenim planskim aktom varuje tlorisni gabarit naselja, znotraj pa višinski gabariti in tlorisna mreža. Nadalje navedeni planski akt določa, da vplivno območje zajema širši prostor in se varuje kot prostorski okvir dediščine in kot njena planska sestavina. Kot že večkrat poudarjeno, pa naj bi bilo iz Registra enot nepremične kulturne dediščine razvidno, da urbanistične dediščine Portoroža ne sestavljajo zgolj vile z vrtovi, temveč tudi večji volumni hotelskih in poslovnih stavb med vilami na pobočjih in med obalno cesto.
Ščitenje višinskega gabarita naselja torej po navedbah nosilca nameravanega posega nikakor ne more pomeniti, da se v Portorož lahko umešča zgolj stavbe, ki so manjše od nameravanega posega, saj so vse stavbe, stoječe na severni strani obalne ceste, med katerimi jih je kar nekaj evidentiranih kot enote kulturne dediščine, bistveno višjih gabaritov.
Kot nadalje pojasnjuje izvedenka dr. Plazar, ima urbanistična ureditev za vodilo potrebo po oblikovanju dopolnilnega programa (v primeru nameravanega posega bo to trgovski center), ki mora biti uglašen z že zgrajenimi objekti (v konkretnem primeru s Hotelom Palace na zahodu in objektom Splošne plovbe na vzhodu). Z nameravanim posegom naj bi bila zagotovljena potrebna kontinuiteta javnih programov in atraktivnosti zunanjih površin (promenada, trgi, atrij), in sicer z oblikovanjem objekta 1 z atrijem in zunanjimi površinami, promenado, trgom in parkom. Prav tako naj bi se varoval višinski gabarit in tlorisna mreže naselja, ki naj bi sledila gabaritom že obstoječih objektov. Kot je bilo izkazano v postopku sprejemanja OPPN Kaštel, bi se nameravani poseg tem višinskim gabaritom prilagajal in jih nikakor ne bi presegal, tako da bi povsem zadostil določilu planskega varovanja kulturne dediščine veljavnih prostorskih planskih aktov občine Piran.

Nosilec nameravanega posega nadalje navaja, da je naslovni organ ZVKDS izrecno pozival, naj pri pripravni novega mnenja upošteva ugotovitve Ministrstva za okolje in prostor iz sklepa z dne 16.03.2018 ter vsa dokazila in navedbe nosilca, podane v okviru pritožbe, čemur pa ZVKDS naj ne bi sledil oz. naj bi upošteval zgolj dokumentacijo, dostopno na spletu.

Nosilec nameravanega poudarja, da je tovrstna brezbrižnost ZVKDS nedopustna, saj ZVKDS očitno kategorično ignorira oziroma zavrača vse argumente nosilca nameravanega posega oziroma ugotovitve Ministrstva za okolje in prostor, namesto da bi npr. v mnenju št. 2 pojasnil, zakaj je ob nespremenjenih materialnih predpisih in dejanskem stanju zavzel drugačno stališče ter na takšen način sodeloval v konstruktivnem dialogu.

Nosilec nameravanega posega nadalje pojasnjuje, da naj bi bil nameravani poseg podprt v lokalni skupnosti ter širši javnosti. Svojo podporo nameravanemu posegu naj bi z dopisom z dne 11.05.2018 izrazil tudi župan Občine Piran in predstavnik občinskega sveta Občine Piran. Poudarja, da je lokalna skupnost preko Občinskega sveta, ki je OPPN Kaštel sprejel, izkazala svojo podporo, hkrati pa so projekt podprli tudi Krajevna skupnost Portorož in številni krajani. Nadalje g. Bossman potrjuje, da bo projekt pomembno prispeval k razvoju Portoroža ter je skladen z veljavnimi prostorskimi akti, s turistično razvojno strategijo ter ostalimi strateškimi dokumenti lokalne skupnosti. Po mnenju g. Bossmana hkrati tudi ni dvoma, da so pred potrditvijo OPPN Kaštel vsi pristojni nosilci urejanja prostora izdali pozitivno mnenje, zaradi česar ne gre razumeti administrativnih zapletov, ki se dogajajo.

Glede na zgoraj navedeno ter glede na obe izvedeniški mnenji nosilec poudarja, da se

strokovno mnenje ministrstva in ZVKDS vsebinsko od leta 2012 do 2017 oz. 2018 iz vseh zgoraj navedenih razlogov ne bi smelo razlikovati - ne glede na to, da je bilo prvo mnenje izdano v postopku sprejemanja OPPN, drugi dve mnenji pa v predhodnem postopku ugotavljanja izvedbe presoje vplivov na okolje. ZVKDS naj bi se namreč trikrat izrekal o istem vprašanju oziroma vplivu ter trikrat o istem vprašanju izdal različna mnenja (in različne obrazložitve), kar naj bi bilo pravno popolnoma nevzdržno.

Nosilec nameravanega posega glede na vse zgoraj navedeno naslovni organ poziva, naj pri izdaji sklepa upošteva pravno nevzdržnost in nekonsistentnost navedb ZVKDS in naj tako Mnenja št. 2 pri svojem odločanju, ali je za nameravani poseg treba izvesti presojo vplivov na okolje, ne upošteva in se pri tem sklicuje na četrti odstavek 51a. člena ZVO-1, po katerem Mnenja št. 2 naj ne bi bil dolžan upoštevati. Nadalje nosilec naslovni organ poziva, naj izda sklep, v katerem bo odločil, da za nameravani poseg presoje vplivov na okolje ni treba izvesti in ni treba pridobiti okoljevarstvenega soglasja.

5. Ugotovitve glede na Prilogo 2 Uredbe o posegih v okolje

Nosilec nameravanega posega v zahtevi za začetek predhodnega postopka navaja, da bo nameravani poseg imel naslednje vplive na okolje:

- v času gradnje: emisije onesnaževal v zrak, emisije toplogrednih plinov, emisije snovi v vode, odlaganje/izpusti snovi v tla, nastajanje odpadkov, hrup, vidna izpostavljenost, vibracije, sprememba vegetacije, raba vode;
- v času obratovanja: emisije onesnaževal v zrak, emisije toplogrednih plinov, emisije snovi v vode, odlaganje/izpusti snovi v tla, nastajanje odpadkov, hrup, elektromagnetno sevanje, vidna izpostavljenost, sprememba vegetacije, raba vode.

Naslovni organ je na podlagi prejete dokumentacije in v skladu s Prilogo 2 Uredbe o posegih v okolje ugotovil, da za nameravani poseg: izgradnja trgovsko poslovnega centra Kaštel, ni treba izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje.

Naslovni organ je tako ugotovil:

1. Značilnosti posega v okolje:
   - Velikost posega: nameravani poseg je načrtovan na zemljiščih v k.o. 2631 Portorož s parc. št. 1686/1, 1745/1, 1745/2, 1747/1, 1747/2, 1748, 1749/25, 7703/15 in 7728/1. Bruto tlorisna površina nameravanega posega oz. objekta 1 znaša 28.491,2 m^2 in površina gradbišča 5.532,72 m^2. Prav tako je v okviru nameravanega posega predvideno 469 parkirnih mest v treh etažah. Zasnova nameravanega posega je razvidna iz predhodno navedenega opisa.
   - Prisotnost oziroma načrtovanje drugih posegov (kumulacija): območje nameravanega posega se ureja z OPPN-em, ki obravnava širše območje oz. vključuje tudi naslednje posege oz. ureditve, ki niso predmet zahteve nosilca nameravanega posega:
     - objekt, ki je v OPPN označen kot objekt 2,
     - predvidena ureditev trga in parka kot proste javne površine,
     - gradnja krožnega križišča ter cest, ki so načrtovane v neposredni bližini lokacije objekta 1. Z izvedbo celotnega območja OPPN se bo uredilo trokrako križišče ceste Valeta – Portorož in Piran – Lucija, ki se preuredi v krožno križišče K1. Na cesti Valeta – Portorož pri odcepu na Senčno pot (LC 812 197) se uredi krožno križišče K2. Senčna pot se razširi na 6 m in po severni strani opremi s hodnikom za pešce. Preko novega krožišča K2 na Koprski cesti in preurejeni Senčni poti se omogoči napajanje garažne hiše v objektu 1.

- Raba naravnih virov: za nameravani poseg se bodo uporabljali različni gradbeni materiali ter voda, ki se bo v času gradnje uporabljala za izdelavo betona in za potrebe gradbišča (vlaženje površin kot proti prašni ukrep ipd.). Voda se bo dobavljala iz javnega vodovodnega omrežja. V času obratovanja objekta je raba vode vezana na dejavnosti, ki bodo v njem potekale.
- Povzročanje odpadkov: v času gradnje nameravanega posega bodo zaradi izkopa tal nastajali viški zemeljskega izkopa. Ocenjeno je, da bo nastalo 59.000 m^3 izkopnega materiala. V času gradnje nameravanega posega bodo predvidoma nastajali naslednji gradbeni odpadki: zemljina in kamenje, ki nista navedena v 17 05 03 (številka odpadka 17 05 04), material, izkopan pri izkopavanju gradbene jame, ki ni naveden v 17 05 05 (številka odpadka 17 05 06), les (številka odpadka 17 02 01), plastika (številka odpadka 17 02 03), ter železo in jeklo (številka odpadka 17 04 05).
  V času obratovanja nameravanega posega bodo nastajali mešani komunalni odpadki, embalaža, biološki odpadki, papir in kosovni odpadki.
- Emisije onesnaževal ter druge motnje zdravja, počutja ali kakovosti življenja (npr. sevanja, vibracije, smrad, hrup, toplota, svetloba: nameravani poseg bo imel naslednje vplive na okolje:
  - v času gradnje: emisije onesnaževal v zrak, emisije toplogrednih plinov, emisije snovi v vode, odlaganje/izpusti snovi v tla, nastajanje odpadkov, hrup, vidna izpostavljenost, vibracije, sprememba vegetacije, raba vode;
  - v času obratovanja: emisije onesnaževal v zrak, emisije toplogrednih plinov, emisije snovi v vode, odlaganje/izpusti snovi v tla, nastajanje odpadkov, hrup, elektromagnetno sevanje, vidna izpostavljenost, sprememba vegetacije, raba vode;
- Tveganje nastanka okoljskih nesreč, upoštevaje zlasti uporabljene snovi in tehnologije:
  Požar: požarna varnost se bo zagotovila z dovozi za interventna vozila in prostorom za umik ljudi, z ustreznim projektiranjem in gradnjo nameravanega posega ter zadostnim odmikom od meje gradbene parcele ter z zagotovitvijo vode za gašenje (hidrantno omrežje). Način varovanja pred požarom bo opredeljen v PGD projektu.
  Poplave: za OPPN je bila izdelana študija poplavne ogroženosti za objekt Zazidava Kaštel Portorož, št. 18/2012, iz katere izhaja naslednje: uvoz v objekt 1 je predviden na Senčni poti, neposredno ob obstoječem kanalizacijskem kolektorju. Izračun obstoječega stanja je pokazal, da prihaja tako na tem mestu, kakor tudi na območjih uzvodno do obsežnega prelivanja iz kanalizacijskega cevovoda že pri povratnih dobah, ki so le nekaj večje od 2-let. V izogib poplavljanju garažnih prostorov je potrebno izvesti omilitvene ukrepe, s katerimi se preusmeri poplavni tok in zaščiti uvoz. V omenjeni študiji poplavne ogroženosti, je predvidena izvedba omilitvenih ukrepov:
  - niveleta Senčne poti mora biti oblikovana tako, da omogoča razlivanje poplavnih vod proti predvidenemu trgu in dalje proti štiripasovnici. Prečni naklon cestišča se izvede s padcem v nasprotni smeri uvoza v garažno hišo;
  - izvedba območja uvoza v garažno hišo na višini + 4,1. Zunanji rob krivine Senčne poti v smeri proti predvidenemu trgu naj bo vključno z višino robnika na koti 3,5 mnm. Predlagana je izvedba spuščenega robnika;
  - na revizijskem jašku pred garažno hišo se izvede pokrov na zaklep brez lukenj, ki mora biti ustrezno obtežen;
  - preusmeritev poplavnega toka z območja Senčne poti, na območje trga Q_{10} = 0,81 m^3/s, Q_{100} = 2,8 m^3/s, Q_{500} = 5,79 m^3/s. Višinske kote ureditve po OPPN so podane v grafičnih prilogah zgoraj navedene študije poplavne varnosti. Pomožne višinske kote služijo za izračun gladin predvidenega stanja, v nadaljnjih fazah projektiranja so mogoča odstopanja oz. alternativne rešitve z ustrezno preverbo prevodnosti;

- zunanja ureditev trga naj bo izvedena izpod stranskih vhodov v stavbe. Trg se izvede v konkavni obliki. Širina dna ureditve naj bo čim večja (najmanj 10 m). S tem bo zmanjšana tako globina, kako hitrost vode, posledično pa tudi nevarnost. Po potrjeni končni varianti ureditve, se mora trg nahajati v območju majhne nevarnosti;
- na višino iznad gladine Q_{100} (ca. + 2,7) je potrebno nadvišati tudi zunanjo ureditev trga v območju trgovine Mercator ter oblikovati ustrezen naklon proti sredi predvidenega trga;
- štiripasovnico se ohranja v obstoječi višini (nad stoletno plimo + 1,73 mnm). Na območju vhoda na južni strani je obstoječa kota pločnika na višini + 2,4. Vhoda se izvedeta na višini + 3,1, s padci proti pločniku;
- ohranjati je potrebno obstoječe zelene površine med objekti na spodnji strani štiripasovnice. Nivo zelenic naj se ne dviguje. S tem je zagotovljeno prelivanje, ko je presežena retencijska kapaciteta štiripasovnice;
- padavinske vode z območja OPPN je potrebno spuščati v meteorno kanalizacijo preko zadrževalnega bazena. Bazen naj bo kolikor je mogoče lociran iznad območja plimovanja. Velikost bazena bo definirana po obsegu predvidene zazidave in izboru tlakovanja trga. V primeru gradnje po posameznih fazah se lahko izvedeta tudi dva bazena. Predlagano je čim bolj prepustno tlakovanje, saj bo s tem reducirana tudi velikost predvidenega bazena.

2. Lokacija posega:
   - Dejanska raba zemljišč: nameravani poseg se nahaja v Občini Piran in obsega območje znotraj obstoječe poselitve Portoroža, neposredno ob cesti Piran –Lucija (LC 312 112). Lokacijo nameravanega posega na severu omejuje območje vil ob Senčni poti in objekt Taverna Kamin. Na jugu je cesta Obala. Zahodno se nahaja kompleks Hotela Kempinski. na vzhodu pa objekt Splošne plovbe in stanovanjski objekti.
     Območje nameravanega posega se ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran, Uradne objave Primorske novice, št. 26/98, iz katerega izhaja, da se za ureditveno območje 2.7.3. UR Portorož »varuje tlorisni gabarit naselja, znotraj pa višinski gabariti in tlorisna mreža«. Območje nameravanega posega se prav tako ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Kaštel« (Uradni list RS, št. 97/12). Nameravani poseg skladno z OPPN zajema območje prostorske enote P1, znotraj katere je načrtovan objekt 1. Citirani odlok v 10. členu za objekt 1, ki je predmet nameravanega posega, določa naslednje prostorske izvedbene pogoje glede velikosti:
     - tlorisni gabarit objekta 1 je nepravilne oblike, velikosti pribl.: 55,80 m x 77,70 m,
     - etažnost objekta 1 je: 3 kleti (K) + pritličje (P) + mezzanin (ME) + 4 etaže (E): 3K+P+ME+4,
     - maksimalna višina objekta 1 je: +22,40 m (+26,50 m n.v.),
     - absolutna kota pritličja: ±0,00 = +3,10 m n.v. oziroma +4,10 m n.v.

     Dejanska raba površin, kjer je predvidena umestitev objekta, je pozidano in sorodno zemljišče (šifra rabe MKGP: 3000).
   - Relativno obilje ali pomanjkanje, kakovosti in regenerativne sposobnosti naravnih virov na tem območju: lokacija nameravanega posega se ne nahaja na najboljših gozdnih zemljiščih, niti na območjih mineralnih surovin v javnem interesu. Lokacija nameravanega posega se ne nahaja na območju varovanih kmetijskih zemljišč;
   - Samočistilne sposobnosti in ranljivosti posameznih krajinskoekoloških tipov ter absorpcijske sposobnosti naravnega okolja: lokacija nameravanega posega se glede na podatke Atlas okolja ne nahaja na poplavno ogroženem ali vodovarstvenem območju. V neposredni bližini, zahodno od lokacije nameravanega posega se nahaja

območje naravne vrednote: Portorož - Koprska cesta – drevored (ID 4816). Omenjeni drevored je tudi enota kulturne dediščine in sicer Portorož – Drevored ob Koprski cesti (EŠD 28103). V neposredni bližini nameravanega posega se nahajajo še naslednje enote kulturne dediščine: Portorož – Stara cerkev (EŠD: 3930), Portorož – Vila Senčna pot 8 (EŠD: 28553), Portorož – Vila Obala 47 (EŠD: 28362), Portorož – Vila Obala 16 (EŠD 28370), Portorož – Vila Senčna pot 1 (EŠD 28274), Portorož – Vila Senčna pot 5 (EŠD 28359), Portorož – Vila Obala 9 (EŠD 27656) in Portorož – Poslovna stavba Splošne plovbe Piran (28106). Nameravani poseg se ne nahaja na območju varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov.

3. Značilnosti možnih vplivov:
   - Vplivi na prebivalstvo in zdravje ljudi: izgradnja in obratovanje nameravanega posega bosta vplivala na zdravje ljudi, predvsem z emisijami hrupa ter emisijami onesnaževal zraka med gradnjo in obratovanjem. Iz nadaljevane obrazložitve tega sklepa izhaja, da se ti vplivi ne ocenjujejo kot pomembni.
   - Emisije snovi v zrak in toplogrednih plinov: gradbena dela bodo imela posreden vpliv na onesnaževanje zraka in izpuste toplogrednih plinov, predvsem preko izpušnih plinov gradbene mehanizacije (transportna vozila, za dovoz gradbenega materiala in opreme, stroji za odkop, ...) in zaradi prašenja ob gradnji. Izvajalec del bo v primeru suhega vremena poskrbel za zadostno vlaženje terena in sipkih materialov na tovornih vozilih. Emisije snovi v zrak med gradnjo bodo omejenega značaja in bodo precej povezane z vremenskimi razmerami v času zemeljskih del. Pomembnejšega poslabšanja kakovosti zraka ob gradbišču ni za pričakovati. Izvajalec del mora upoštevati določila Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč (Uradni list RS, št. 21/11). Na širšem območju vpliva na kakovost zraka ne bo.
     V času obratovanja nameravanega posega bodo prisotne emisije snovi v zrak zaradi ogrevanja objekta in prometa, vezanega na obiskovanje trgovsko poslovnega objekta. Emisije zaradi ogrevanja bodo vezane na hladnejši del leta. Iz prometne študije št. 1709-PROM izhaja, da se bo v skrajnem primeru na račun obratovanja objekta Kaštel promet povečal za 1.588 prihodov in 1.588 odhodov dnevno. Ker vse etaže objekta 1 niso namenjene zgolj trgovinski dejavnosti, pač pa tudi začasnim nastanitvam, ne bodo vsa parkirna mesta, ki so na voljo, dnevno v uporabi. Naslovni organ nadalje ugotavlja, da je nameravani poseg del širše prometne strategije, katere eden od ciljev je zmanjšanje prometa na Obalni cesti in povečanje površine za pešce. Kot je predvideno v OPPN, se bo izvedla celostna prometna preureditev območja, kar bo pomenilo večjo pretočnost prometa, manj zastojev in s tem tudi manj emisij onesnaževal v zrak.
     Naslovni organ, glede na zgoraj navedeno, tako ocenjuje vpliv emisij v zrak v času gradnje in v času obratovanja kot manj pomemben.
   - Emisije snovi v vode: potencialni vir emisij v vode v času gradnje objekta in urejanja območja P1, predstavlja transport vozil, skladiščenje in uporaba tekočih goriv za potrebe gradbene mehanizacije. Potencialni vpliv emisij v vode se mora zmanjšati z izvajanjem preventivnih ukrepov nadzora nad tehničnimi lastnostni gradbene mehanizacije in vozil ter nadzora nad uporabo goriv in motornih olj. Verjetnost onesnaženja voda je ob ustreznem vzdrževanju vozil in strojev zanemarljiva. Ta vpliv bo kratkotrajen in omejen na čas izgradnje nameravanega posega. Iz geotehničnega poročila št. 2752/2012 izhaja, da je na koti ca. + - 0,00 mogoče pričakovati pojav talne vode, ki je, glede na geološko sestavo, mešanica morske in sladke vode. V času gradnje nameravanega posega se je treba glede te problematike posvetovati s strokovnjakom hidrogeologom. Izkop gradbene jame na koto dna talne plošče bo

mogoče izvajati šele po predhodni zaščiti gradbene jame (ker se sama gradnja približa cestam in komunalnim vodom), ta zaščita pa bo morala biti izvedena kot vodotesna.
Emisije snovi v vode v času obratovanja nameravanega posega bi lahko nastale zaradi nastajanja odpadnih komunalnih vod in padavinskih vod. Ukrep pred vdorom meteornih voda je izvedba uvoza v garažo na severni strani objekta 1. Ukrep zadrževanja padavinskih voda je predviden za celotno območje OPPN, pri čemer se obstoječe odtočne razmere ne smejo poslabševati. Povečane odtoke se zadržuje v dveh podzemnih zadrževalnih bazenih. Koristni volumen vsakega bazena znaša V = 80 m^3. Na zadrževalnik 1 je predvideno približno ½ strešnih površin objekta 1. Padavinske odpadne vode se bodo odvajale v morje. Pred priključevanjem na javno kanalizacijo jih je treba speljati preko peskolovov in po potrebi preko primerno dimenzioniranih lovilnikov olj in zadrževalnikov. Za odvod komunalnih odpadnih vod in padavinskih odpadnih vod je predviden ločen sistem odvodnjavanja. Komunalne odpadne vode se bodo stekale v centralno čistilno napravo Piran (33.000 PE). Pred priključkom na javni kanal je treba po potrebi namestiti lovilce maščob. Ureditve v zvezi z odvajanjem odpadne vode morajo biti skladne z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
Naslovni organ ocenjuje vpliv emisij v vode v času gradnje in v času obratovanja kot manj pomemben.

- Odlaganje/izpusti snovi v tla: potencialni vir onesnaženja tal v času gradnje objekta 1 predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil. Verjetnost onesnaženja je ob ustreznem vzdrževanju strojev zanemarljiva. Ta vpliv bo kratkotrajen in omejen na izgradnjo objektov.
  V času obratovanja nameravanega posega do izpustov snovi v tla ne bo prihajalo. Varovanje kakovosti tal in voda pred izpusti se bo zagotavljalo z gradnjo kanalizacijskega omrežja, ki se zaključi na čistilni napravi Piran. Vse manipulativne in dovozne površine ob objektih bodo asfaltirane ali drugače utrjene (ozelenitev, tlakovanje). Padavinske odpadne vode z objekta se bodo zajele v zadrževalnik 1.
  Naslovni organ ocenjuje tovrstne vplive kot manj pomembne.
- Hrup: med izvajanjem gradbenih del v okviru nameravanega posega se bo pojavil vpliv na raven hrupa v ožji okolici nameravanega posega. Dela bodo trajala predvidoma eno leto, večji del gradnje pa od oktobra do aprila, izven turistične sezone. V času gradbenih posegov bodo emisije hrupa posledica uporabe gradbene mehanizacije in transporta povezanega z gradnjo. Obravnavano območje sodi, glede na določila Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10), v III. območje varstva pred hrupom. Vsa hrupna dela se morajo izvajati v dnevnem času med 7. – 18. uro. Pri tem se mora upoštevati omejitev hitrosti tovornih vozil na gradbišču do 10 km/h. Zvočni signali na gradbišču se lahko uporabljajo le v nujnih primerih. Glede na velikost gradbišča (ca. 0,55 ha) in glede na vse navedeno naslovni organ ocenjuje vpliv hrupa na okolje v času gradnje nameravanega posega kot manj pomemben.
  Emisije hrupa v času obratovanja bodo vezane na promet obiskovalcev trgovsko poslovnega objekta. Naslovni organ ocenjuje, da obratovanje objekta ne bo povzročalo pomembnih vplivov emisij hrupa v okolje.
- Ravnanje z odpadki: v času gradnje nameravanega posega bodo zaradi izkopa tal nastajali viški zemeljskega izkopa. Ocenjeno je, da bo nastalo 59.000 m^3 izkopnega materiala. V času gradnje nameravanega posega bodo predvidoma nastajali naslednji gradbeni odpadki: zemljina in kamenje, ki nista navedena v 17 05 03 (številka odpadka 17 05 04), material, izkopan pri izkopavanju gradbene jame, ki ni naveden v 17 05 05

(številka odpadka 17 05 06), les (številka odpadka 17 02 01), plastika (številka odpadka 17 02 03), ter železo in jeklo (številka odpadka 17 04 05). Viške izkopnega materiala se bo predalo pooblaščenemu prevzemniku oz. zbiralcu gradbenih odpadkov. Odpadki se bodo predvidoma deponirali v zbirnem centru za gradbene odpadke Mali Medvejk v občini Sežana ali v centru predelave gradbenih odpadkov Srmin. Rodovitni sloj tal se bo uporabil za sanacijo tal ter za urejanje zelenih in rekreacijskih površin. Prst se mora odstraniti in premestiti na drugo lokacijo tako, da ne bo prišlo do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom.

Nastali gradbeni odpadki se bodo na gradbišču zbirali ločeno in oddajali pooblaščenim zbiralcem ali obdelovalcem tovrstnih odpadkov.

Območje občine Piran ima urejeno zbiranje ločenih frakcij odpadkov ter odvoz komunalnih odpadkov, ki ga izvaja javno podjetje Okolje Piran d.o.o. Nameravani poseg bo v času obratovanja vključen v sistem ravnanja z odpadki. Odpadki, ki bodo nastajali zaradi gostinske (masti, odpadna olja) in zdravstvene dejavnosti (ostanki zdravil, preparatov, embalaža), se morajo zbirati ločeno in predajati pooblaščenim zbiralcem in prevzemnikom tovrstnih odpadkov, skladno z veljavnimi predpisi. Ločeno zbrane frakcije se bodo zbirale v zbirnem centru Dragonja. Količina odpadkov se bo zaradi izvedbe in obratovanja nameravanega posega in dejavnosti v njem, povečala. Zaradi organiziranosti javne komunalne službe in urejenega ravnanja z nastalimi odpadki (ločeno zbiranje posameznih frakcij za nadaljnje ravnanje z njimi) se količine končno odloženih odpadkov ne bodo bistveno povečale. Z vsemi odpadki se mora ravnati v skladu z določili Uredbe o odpadkih (Uradni list RS, št. 37/15 in 69/15). Naslovni organ ocenjuje, da vpliv nameravanega posega na povečanje količine nastalih odpadkov v času gradnje in obratovanja, ne bo pomemben.

- Elektromagnetno sevanje: v objektu se bo v pritličju nahajala nova transformatorska postaja, ki je vir nizkofrekvenčnega sevanja. Nosilec nameravanega posega navaja, da glede na dosedanje meritve in izkušnje pri nizkofrekvenčnih virih elektromagnetnega sevanja, kot so transformatorske postaje za napajanje uporabnikov, ne glede na namestitev, v svoji okolici ustvarjajo razmeroma majhno električno polje, ki je podobno električnemu polju napajalnih kablov. Pri določanju vplivnega območja takšnega vira sevanja je zato pomembno magnetno polje oziroma gostota magnetnega pretoka. Upoštevajoč značilnosti transformatorske postaje se ocenjuje, da bo moč transformatorske postaje v objektu takšna, da ne gre pričakovati, da bi lahko v objektu bistveno povečala električna in magnetna polja, ki so posledica sevanj električnih naprav in ožičenja v objektu. Na splošno so največje obremenitve v transformatorski postaji, ki presegajo tudi mejne vrednosti za II. območje varstva pred sevanji, omejene na območje okoli vodnikov, transformatorja in stikalnih omaric. Za I. območje, kamor glede na uporabo objekta 1 določeni predeli območja sodijo, so mejne vrednosti, določene z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96 in 41/04 – ZVO-1) za najneugodnejše razmere lahko presežene do 5 m od transformatorske postaje in kablovodov. Naslovni organ na podlagi navedenega ocenjuje, da nameravani poseg v času obratovanja ne bo predstavljal vira elektromagnetnega sevanja, ki bi negativno vplival na zdravje ljudi.
- Sevanje svetlobe v okolico: na območju predvidene gradnje je prisotna javna razsvetljava vzdolž ceste Obala - LC 312 112 in Senčne poti. Gradnja objekta se bo vršila v dnevnem času, zato se ne predvideva dodatnih osvetljevanj. Nameravani poseg v času gradnje ne bo imel vpliva na povečano sevanje svetlobe v okolico.

  Ker je nameravani poseg del širše prometne strategije, se bo javna razsvetljava v času obratovanja objekta vzpostavila v sklopu celotne ureditve območja OPPN, in sicer bo vzpostavljena ob cestah in na ostalih javnih površinah. Javna razsvetljava mora biti

izvedena v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13). Naslovni organ ocenjuje tovrstni vpliv na okolje v času obratovanja nameravanega posega kot manj pomemben;

- Vibracije: v času gradnje se pričakujejo vibracije kot posledica izvajanja gradbenih del na gradbišču in s tem povezano delovanje gradbenih strojev, kot so npr. rovokopač, valjar, pnevmatsko kladivo ipd., in prevozi tovornih vozil po gradbišču in po dovoznih cestah. Čeprav je nameravani poseg načrtovan v centru Portoroža, pa se ne načrtuje v bližini najbližjih stanovanjskih objektov, saj je od njih ločen z lokalnimi dovoznimi cestam (npr. Senčna pot). Izvajanje gradbenih del je časovno in krajevno omejeno, zato gre za začasen vpliv in ni pričakovati bistvenega poslabšanja bivalnih kakovosti na širšem območju gradnje. Naslovni organ ocenjuje vpliv vibracij v času gradnje kot manj pomemben.
- Varovana območja narave: nameravani poseg se ne nahaja na območju varovane narave, nahaja pa se v bližini naravne vrednote Portorož - Koprska cesta – drevored (ID: 4816). Naslovni organ ugotavlja, da nameravani poseg ne bo imel pomembnega negativnega vpliva na naravne vrednote ali biotsko raznovrstnost.
- Varstvo kulturne dediščine: naslovni organ je vplive iz stališča varovanja kulturne dediščine ugotavljal iz dokumentacije, predložene s strani nosilca nameravanega posega, registra nepremične kulturne dediščine, Priročnika pravnih režimov varstva, ki jih je treba upoštevati pri pripravi planov in posegih v območja kulturne dediščine (št. 350-8/2011/1 z dne 18. 9. 2008, dopolnjeno 3. 4. 2009 in 2. 11. 2011) in mnenja št. 2 ZVKDS. Naslovni organ dodatno pojasnjuje, da, upoštevajoč ugotovitve drugostopenjskega organa (oprtost mnenja na materialne predpise, katerih vsebina ne velja več) v zvezi z mnenjem št. 1 ZVKDS, le-tega v ponovnem postopku ni upošteval, temveč je upošteval zgolj mnenje št. 2 ZVKDS.

  Območje nameravanega posega se nahaja na enem redkih nepozidanih območij najpomembnejšega slovenskega letovišča, ki je obdano z enotami kulturne dediščine. Na zahodu obravnavanega območja se z drevesi platan končuje lipov drevored, ki se nadaljuje na severno vijugasto pot. Omenjeni drevored je varovan kot enota vrtnoarhitekturne dediščine Portorož – Drevored ob Koprski cesti (EŠD 28103). Zahodno od nameravanega posega in omenjenega drevoreda se nahaja stavbna dediščina, Portorož – Vila Obala 47 (EŠD: 28362). EKD Portorož – Vila Obala 47 je enonadstropna vila, katere triosna glavna fasada ima poudarjeno vzhodno partijo z dvojnima oknoma. Na severni strani nameravanega posega se nahajajo štiri EKD, in sicer Portorož – Vila Senčna pot 1 (EŠD 28274), Portorož – Vila Senčna pot 5 (EŠD 28359), Portorož – Vila Obala 9 (EŠD 27656) in Portorož – Vila Senčna pot 8 (EŠD: 28553). Nameravani poseg je umeščen južno pred vse omenjene zavarovane vile z vrtovi na Senčni poti. Na južnem območju nameravanega posega, na drugi strani ceste Obala, se nahaja Portorož – Vila Obala 16 (EŠD 28370). Severozahodni ulični vogal, ki je deloma obrnjen proti nameravanemu posegu, je naglašen z okroglim konzolnim pomolom v nadstropjih. Na jugovzhodni strani nameravanega posega se nahaja sakralna profana stavbna dediščina Portorož – Stara cerkev (EŠD: 3930). Gre za pritlično historično vogalno stavbo s profiliranim obodnim stebriščem (kolonado) in posnetim vogalom, kjer je bila cerkev, ki je vkomponirana v trgovske prostore. Prav tako se na jugovzhodni strani nameravanega posega nahaja poslovna stavba, ki je enota kulturne dediščine Portorož – Poslovna stavba Splošne plovbe Piran (28106). Gre za terasasto stavbo z izmenično oblikovanimi fasadnimi pasovi iz stekla z brisoleji in bloki štokanega apnenca z okroglimi okni (prispodoba ladijskih kajut) sredi bujnega parka z dominantnimi rdečimi bori. Naslovni organ ugotavlja, da so se leta 2012 v območju OPPN nahajale iste enote registrirane kulturne dediščine z istimi režimi varovanja.

Dodana je bila zgolj enota Portorož – Vila Senčna pot 5 (EŠD 28359), za katero velja enak režim varovanja kot za enoti Portorož – Vila Senčna pot 1 (EŠD 28274), Portorož – Vila Obala 9 (EŠD 27656).
Nosilec nameravanega posega v točki 10.l obrazca zahteve za predhodni postopek navaja, da je bilo za obravnavano območje izdelanih 6 variantnih rešitev, ki so bile med seboj primerjane z namenom predlagati najboljšo rešitev. Pri vrednotenju, presoji in medsebojni primerjavi variant se je med drugim upošteval tudi prostorski vidik v smislu racionalne rabe prostora in prostorski razvoj širšega območja in okoljski vidik v smislu presoje ustreznosti posega pri ohranjanju narave ter varstva kulturne dediščine. Nosilec nameravanega posega tudi navaja, da izbrana varianta upošteva vpliv na vidno izpostavljenost tako, da upošteva višinsko poudarjenost okoliških objektov. Objekt 1 vzpostavlja vogalni poudarek novega trga na zahodu in zaključuje ulično zazidalno linijo z zahodne strani – z dolgo napeto linijo se obrača v prostor pred hotelom Palace. Referenco s hotelom Palace potrjuje objekt tudi v višinskem gabaritu – višina je enaka hotelu Palace.
Naslovni organ po proučitvi dokumentacije upravne zadeve ugotavlja, da v času gradnje zaradi začasnosti vpliva, nameravani poseg ne bo pomembno vplival na naselbinsko dediščino in enote kulturne dediščine.
Naslovni organ nadalje ocenjuje, da nameravani poseg tudi v času obratovanja zaradi lokacije, velikosti in gabaritov ne bo imel pomembnega vpliva na naselbinsko dediščino in enote kulturne dediščine. V predhodnem postopku se sicer ne preverja skladnosti nameravanega posega z veljavnim prostorskim aktom, v danem primeru torej OPPN. Ne glede na navedeno, so za ugotavljanje pomembnosti vplivov nameravanega posega z vidika varstva kulturne dediščine relevantna nekatera dejstva, ki izhajajo tudi iz samega postopka sprejemanja OPPN oz. na katera je v pritožbi in izjasnitvi opozoril tudi nosilec nameravanega posega. Neizpodbitno dejstvo je, da je nameravani poseg glede velikosti (tlorisni gabarit, etažnost, maksimalna višina objekta, absoluta kota pritličja) v skladu z določili 10. člena OPPN. Odstopanje je sicer pri bruto tlorisni površini objekta 1, ki znaša 28.491,20 m^2 (v OPPN je navedena bruto tlorisna površina objekta 1 31.698 m^2), ki pa je v skladu z dopustnimi odstopanji, ki jih določa OPPN v 47. členu. Na citirani odlok je Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport, MASARYKOVA 16, 1000 Ljubljana, izdalo pozitivno mnenje št. 35012-9/2012/22 z dne 26. 10. 2012, saj je ugotovilo, da so bile predhodno podane smernice ministrstva št. 35012-3/2012/6 z dne 20. 2. 2012 ustrezno upoštevane. V smernicah je bilo med drugim navedeno, da je objekt poslovno trgovski objekt Kaštel 1 lahko visok največ 22,40 m nad koto terena tlaka trga oz. v kolikor trg ne bo zgrajen, je lahko visok 22,40 m nad koto obstoječe ceste merjeno v križišču, ki vodi po obstoječi avtobusni postaji. Iz spisne dokumentacije izhaja, da je objekt, ki je predmet nameravanega posega v skladu s citiranim pogojem ministrstva oz. ne presega predpisane višine. Naslovni organ zato tovrstni vpliv nameravanega posega ne ocenjuje kot pomemben in v tem delu ne sledi mnenju št. 2 ZVKDS, iz katerega izhaja, da nameravani poseg lahko degradira višinski gabarit Portoroža, ampak navedbam nosilca nameravanega posega. Nosilec nameravanega posega je v obravnavanem postopku namreč predložil v postopku sprejemanja prostorskega akta izdelane fotomontaže, ki prikazujejo umestitev objektov v prostor. Iz teh fotomontaž izhaja, da je višinsko objekt celo nižji od nekaterih sosednjih objektov (npr. Hotel Kempinski, stavba Splošne plovbe).
ZVKDS v mnenju št. 2 prav tako izpostavlja odprti prostor, ki naj bi bil ključna sestavina vsakega mesta oz. naselja oz. povezovalec grajene strukture naselja. Nadalje se ZVKDS sklicuje na izsek načrta Portoroža iz časa med obema vojnama in med drugim navaja, da je iz izseka načrta razvidna urbanistična prostorska struktura, ki je skoraj

povsem identična današnji varovani urbanistični prostorski strukturi. Izjema naj bi bila le porušena objekta Hotel Pirano in Vila Romana. ZVKDS navaja, da je iz navedenih podatkov moč razbrati, da je odprt prostor enakovreden gradnik obravnave urbanistične prostorske strukture in da nameravani poseg lahko degradira urbanistično prostorsko strukturo, višinski gabarit in obstoječo tlorisno mrežo Portoroža.

Naslovni organ glede sklicevanja ZVKDS na Izsek načrta Portoroža med obema vojnama pojasnjuje, da tudi v tem delu sledi navedbam nosilca nameravanega posega, in sicer, da bi moral ZVKDS pojem *»varovanje tlorisnega gabarita naselja, znotraj pa višinski gabariti in tlorisna mreža«* interpretirati z upoštevanjem tlorisnih in višinskih gabaritov urbane strukture Portoroža iz obdobja, ko je bil relevantni odlok (Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran, Uradne objave Primorske novice, št. 26/1998) sprejet, torej upoštevajoč stanje iz leta 1998, saj naj bi se pojem varovane urbanistične dediščine nanašal na stanje, kot je bilo v trenutku sprejema odloka. ZVKDS namreč nikjer ni pojasnil, zakaj naj bi sploh bilo relevantno ravno stanje *»med obema vojnama«,* kar je tudi razlog, da tega stališča ZVKDS naslovni organ ne more upoštevati in se do njega tudi ne argumentirano opredeliti. Naslovni organ v zvezi z mnenjem št. 2 ZVKDS nadalje pojasnjuje, da je bilo ob vpogledu v register kulturne dediščine ugotovljeno, da urbanistične dediščine Portoroža ne sestavljajo zgolj vile z vrtovi, temveč tudi večji volumni hotelskih in poslovnih stavb med vilami na pobočjih in med obalno cesto. Med pobočje oziroma ravnino z vilami in med obalno cesto so umeščeni vsi hoteli, vključno s hotelom Kempinski in njegovim novim prizidkom, stavba Splošne plovbe, stavba Virginije (ki je sedaj porušena) in Avditorij. Ščitenje tlorisnega in višinskega gabarita naselja torej nikakor ne more pomeniti, da se v Portorož lahko umešča zgolj stavbe višine, ki bi bila manjša od višine stavbe nameravanega posega in ki jo ZVKDS šteje kot sporno, saj so vse stavbe, stoječe na severni strani obalne ceste, med katerimi jih je kar nekaj evidentiranih kot enote kulturne dediščine, bistveno višjih gabaritov, zaradi česar argument glede višine in volumnov nameravanega posega po mnenju naslovnega organa ni utemeljen.

Nadalje naslovni organ pojasnjuje tudi, da je iz navedenih podatkov urbanistične dediščine Portoroža moč razbrati, da je odprt prostor enakovreden gradnik obravnavane urbanistične prostorske strukture. Vendar pa ni mogoče trditi, da nameravani poseg tega cilja (torej odprtega prostora) ne dosega. Kot namreč izhaja iz dokumentacije, predložene s strani nosilca nameravanega posega, OPPN Kaštel oblikuje stavbo ob večjem trgu, ki se nadaljuje v parkovne površine ter osno poveže prostor Avditorija in morja preko sekvence odprtih mestnih površin. S tem naj bi bilo doseženo, da se bo sedaj degradirani urbani prostor na Kaštelu, ki je v rabi zgolj kot improvizirano parkirišče, transformiral v mestni trg in mestni park. Ob tem nosilec nameravanega posega tudi pojasnjuje, da sekvence ponavljajočih praznin ne oblikujejo urbanega prostora, temveč urbani prostor oblikujejo sekvence polno - prazno. Tako naj bi OPPN Kaštel z umestitvijo nameravanega posega ob bodočem trgu dosegel prav to - ohranjanje in reinterpretacijo urbanistične dediščine Portoroža v merilu Portoroža iz druge polovice 20. in iz 21. stoletja - iz obdobja, v katerem je bila urbanistična dediščina Portoroža tudi plansko zavarovana.

Kot nadalje pojasnjuje nosilec nameravanega posega, k čemur se pridružuje tudi naslovni organ, ima urbanistična ureditev za vodilo potrebo po oblikovanju dopolnilnega programa (v primeru nameravanega posega bo to trgovski center), ki mora biti uglašen z že zgrajenimi objekti (v konkretnem primeru s Hotelom Palace na zahodu in objektom Splošne plovbe na vzhodu). Z nameravanim posegom bo tudi po mnenju naslovnega organa zagotovljena potrebna kontinuiteta javnih programov in atraktivnosti zunanjih

površin (promenada, trgi, atrij), in sicer z oblikovanjem objekta 1 z atrijem in zunanjimi površinami, promenado, trgom in parkom. Prav tako se bo varoval višinski gabarit in tlorisna mreža naselja, ki bo sledila gabaritom že obstoječih objektov.
Naslovni organ nadalje ocenjuje, da nameravani poseg v času obratovanja zaradi lokacije, velikosti in gabaritov prav tako ne bo imel pomembnih vplivov na rastišča oziroma ekološke razmere, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin na vrtovih. Navedeno izhaja iz dokumenta 10 - Analiza osončenosti, Objekt: OPPN Kaštel, št. projekta: 33-A-17, december 2017, BCR d.o.o., Kopačeva cesta 15, 1000 Ljubljana. Iz analize, ki vsebuje tudi simulacijo osončenosti za posamezne vile, izhaja, da se nameravani poseg nahaja južno od obstoječih vil ob Senčni poti (objekti Senčna pot 1, 5, 9). Oddaljenost najbližje točke nameravanega posega in obstoječega objekta ob Senčni poti 9 je 27 m. Višinska razlika med koto pritličja nameravanega posega (+ 4 m. n.v.) in obstoječih objektov (+ 5 m.n.v.) je najmanj 1 m. Zaradi oddaljenosti nameravanega posega in že obstoječih objektov, obstoječega reliefa in nepravilne, ovalne oblike nameravanega posega, vile z vrtovi ne bodo dodatno osenčene, posledično se ocenjuje, da se rastiščne razmere ne bodo pomembno spremenile ali poslabšale. Iz analize osončenja izhaja, da bo po izgradnji nameravanega posega osvetljenost bivalnih prostorov in tudi vrtov na Senčni poti 1, 5 in 9, Portorož, še vedno izpolnjevala minimalne tehnične zahteve glede osvetljenosti oziroma bo po modelnem izračunu bistveno nad minimalnimi zahtevami. Ob navedenem naslovni organ, na podlagi proučitve dokumentacije predložene s strani nosilca nameravanega posega in upoštevajoč ugotovitve drugostopenjskega organa, nadalje ugotavlja, da gre v primeru treh vil na severni strani območja nameravanega posega (Portorož – Vila Senčna pot 5 (EŠD 28359), Portorož – Vila Senčna pot 1 (EŠD 28274), Portorož – Vila Obala 9 (EŠD 27656) za vile, ki so zavarovane zgolj kot stavbe oz. njihovi vrtovi v registru niso določeni kot kulturna dediščina.
V zvezi s predlogom nosilca nameravanega posega, da se postavi izvedenec urbanistične stroke, ki naj ugotovi, na kakšni strokovni podlagi temeljijo razhajanja v mnenju ZVKDS iz leta 2012 in mnenju št. 1 oziroma mnenju št. 2, ter ki naj ugotovi, ali so se v predmetni zadevi okoliščine spremenile in tako spremenjene okoliščine upravičujejo popolnoma različno mnenje ZVKDS v omenjenih obdobjih, naslovni organ pojasnjuje, da namen predhodnega postopka ni ugotavljanje morebitnih pravilnih strokovnih podlag in razhajanja v različnih mnenjih mnenjedajalcev, temveč je namen predhodnega postopka ugotovitev, ali bi nameravani poseg lahko imel pomembne vplive na okolje, zaradi česar bi moral za nameravani poseg izvesti presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev naslovni organ v skladu z določili 51.a člena ZVO-1 ugotavlja, da za nameravani poseg ni treba izvesti presoje vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstvenega soglasja, saj nameravani poseg ne bo imel pomembnih vplivov na okolje, zato je bilo odločeno, kot izhaja iz 1. točke izreka tega sklepa.

V skladu z določbami petega odstavka 213. člena v povezavi s 118. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-ZUP-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) je bilo potrebno v izreku tega sklepa odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz 2. točke izreka tega sklepa.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper ta sklep je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, v roku 15 dni od dneva vročitve tega sklepa. Pritožba se vloži pisno ali poda ustno na zapisnik pri Agenciji Republike Slovenije za okolje, Vojkova cesta 1b, 1000 Ljubljana. Za pritožbo se plača upravna taksa v višini 18,10 EUR. Upravno takso se plača v gotovini ali z drugimi veljavnimi plačilnimi instrumenti in o plačilu predloži ustrezno potrdilo.
Upravna taksa se lahko plača na podračun javnofinančnih prihodkov z nazivom: Upravne takse – državne in številko računa: 0110 0100 0315 637 z navedbo reference: 11 25518-7111002-00435418.

Ana Kezele Abramović
sekretarka

REPUBLIKA SLOVENIJA
AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE
04
Ljubljana

mag. Nataša Petrovčič
direktorica Urada za varstvo okolja in narave

Vročiti:

- pooblaščencu nosilca nameravanega posega: IPSUM d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale (za: PUTRO, turizem in storitve, d.o.o., Lucija, Obala 114b, 6320 Portorož - Portorose) – osebno;
- pooblaščenec nosilca nameravanega posega: Odvetniška pisarna Miro Senica in odvetniki, d.o.o., Ljubljana, Barjanska cesta 3, 1000 Ljubljana (za: PUTRO, turizem in storitve, d.o.o., Lucija, Obala 114b, 6320 Portorož - Portorose) – osebno.

Poslati:

- enotni državni portal e-uprava;
- Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Inšpekcija za okolje in naravo, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana – po elektronski pošti (gp.irsop@gov.si);
- Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran – po elektronski pošti (obcina.piran@piran.si).