

From: obvescanje-pis.mop@gov.si <obvescanje-pis.mop@gov.si>
Sent: Monday, July 6, 2026 9:43 AM
To: Občina Piran <obcina.piran@piran.si>
Subject: Obvestilo o dodeljeni nalogi v Prostorskem informacijskem sistemu

Spoštovani,

sporočamo, da vam je na postopku Hotel v palači Trevisini v Piranu s številko 2876 dodeljena naloga: Zahteva za izdajo mnenja (pristojnost: Mnenje glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom, področje: Urejanje prostora).

Povezava do naloge : https://pis.eprostor.gov.si/pis-egraditev-web/pages/graditev_bpm_base_page.xhtml?postopekId=393032&processInstanceId=3575573&bpmTaskId=3575584&podProces=true&matricnaOrganizacije=5883873000&prevzemi=true

Območje posega:

Katastrska občina	Parcelna številka
2630 PIRAN	1122

To sporočilo je bilo poslano avtomatsko. Prosimo, da nanj ne odgovarjate. Za vprašanja ali dodatno pomoč se lahko obrnete na podpora-pis.mop@gov.si.

Če ste sporočilo prejeli pomotoma prosimo, da o tem obvestite upravitelja sistema na podpora-pis.mop@gov.si.

Storitve zagotavlja

REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Prostorski informacijski sistem

<http://pis.gov.si/>

NASLOVNA STRAN
PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR

ime in priimek/naziv družbe FINALDA INVEST d.o.o.
naslov/sedež družbe Kantetova ulica 87, 1000 Ljubljana, Slovenija

/

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje Hotel v palači Trevisini v Piranu

VRSTE GRADNJE

Objekt	Vrsta gradnje
OBJEKT 1 - Stavba: stavba 1	sprememba namembnosti

PODATKI O PROJEKTNi DOKUMENTACIJI

vrsta dokumentacije Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)
številka projekta 11/2026
datum izdelave 02.07.2026
datum spremembe /

PODATKI O PROJEKTANTU

projektant (naziv družbe) PIA STUDIO projektiranje, inženiring, arhitektura d.o.o. Portorož
naslov Obala 26, 6320 Portorož, Slovenija
odgovorna oseba projektanta

podpis odgovorne osebe
projektiranja

PODATKI O IZDELOVALCU OSNOVNEGA PRIKAZA / NAČRTA

izdelovalec osnovnega prikaza / načrta
identifikacijska številka

projektant izdelovalca osnovnega
načrta (naziv družbe)

naslov

PODATKI O VODJI PROJEKTIRANJA

VODJA PROJEKTIRANJA
identifikacijska številka

podpis vodje projektiranja

PRILOGA 1B

**UDELEŽENI STROKOVNJAKI
PRI PROJEKTIRANJU**

UDELEŽENI STROKOVNJAKI PRI PROJEKTIRANJU

POOBlašČENI INŽENIR S PODROČJA GEODEZIJE

ime in priimek	,
strokovna izobrazba	univerzitetni diplomirani inženir geodezije
identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	Načrt s področja geodezije

IZDELOVALEC OSNOVNEGA PRIKAZA / NAČRTA

ime in priimek	
strokovna izobrazba	univ.dipl.inž.arh.
identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	Načrt s področja arhitekture

PRILOGA 2A

IZJAVA PROJEKTANTA IN VODJE PROJEKTIRANJA V DGD

PROJEKTANT

projektant (naziv družbe)	PIA STUDIO projektiranje, inženiring, arhitektura d.o.o. Portorož
naslov	Obala 26, 6320 Portorož, Slovenija
odgovorna oseba projektanta	

IN VODJA PROJEKTIRANJA

vodja projektiranja	
---------------------	--

IZJAVLJAVA:

da je projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD):

števila projekta	11/2026
datum izdelave	02.07.2026

- skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenimi in drugimi predpisi;
da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta, in
- da so na ravni obdelave projektne dokumentacije izpolnjene zahteve iz predpisov s področja graditve.

vodja projektiranja	
identifikacijska številka	
podpis vodje projektiranja	
odgovorna oseba projektanta	
podpis odgovorne osebe projektanta	

SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI

PODATKI O GRADNJI

Naziv gradnje	Hotel v palači Trevisini v Piranu
Kratek opis gradnje	Obstoječi palači Trevisini, v kateri so trenutno urejeni prostori za izobraževanje ter v pritličju še gostinski lokal in transformatorska postaja, je predvideno spremeniti namembnost v garni hotel s sedmimi suitami in pripadajočimi servisnimi prostori.

glavni objekt, če je določen	OBJEKT 1 - Stavba: stavba 1
klasifikacija objekta po CC-SI	1211100 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev

pomožni objekti

kratek opis spremembe zaradi večjih
odstopanj od gradbenega dovoljenja

kratek opis pripravljalnih del

PROSTORSKI AKT

prostorski akt	Pomorski prostorski plan Slovenije Asanacijski načrt mesta Piran
EUP	CST 3/1 - centralne dejavnosti, turizem, stanovanja – območje mestnega jedra Pirana
namenska raba	1021 - Centralne površine

URBANISTIČNI KAZALCI

a) Površine pod stavbami	413,00 m ²
b) Površine pod pripadajočimi pomožnimi objekti, ki so stavbe	0,00 m ²
c) Utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	0,00 m ²
d) Utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	0,00 m ²
e) Površine raščenege dela	0,00 m ²
Velikost gradbene parcele (a+b+c+d+e)	413,00 m ²
Zazidana površina	413,00 m ²
Bruto tlorisna površina vseh stavb	2.072,10 m ²
Faktor prekritih površin (FPP)	1,00
Faktor raščeneh površin (FRP)	0,00
Faktor utrjenih zunanjih površin (FU)	0,00

Faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B)	0,00
Faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P)	0,00
Faktor zazidanosti (FZ)	1,00
Faktor izrabe (FI)	5,00
Drugi podatki o gradbeni parceli v skladu z zakonom o urejanju prostora:	

K DOKUMENTACIJI JE TREBA PRIDOBITI NASLEDNJA MNENJA

Mnenje/soglasje za priključitev na kanalizacijo

Mnenje za gradnjo z vidika varovanja komunalne infrastrukture (kanalizacija)

Mnenje/soglasje/projektni pogoji za priključitev na javno cesto

Mnenje/projektni pogoji za gradnjo z vidika varovanja javnih cest

SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI

PODATKI O GRADNJI

Naziv gradnje	Hotel v palači Trevisini v Piranu
Kratek opis gradnje	Obstoječi palači Trevisini, v kateri so trenutno urejeni prostori za izobraževanje ter v pritličju še gostinski lokal in transformatorska postaja, je predvideno spremeniti namembnost v garni hotel s sedmimi suitami in pripadajočimi servisnimi prostori.

glavni objekt, če je določen	OBJEKT 1 - Stavba: stavba 1
klasifikacija objekta po CC-SI	1211100 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev

pomožni objekti

kratek opis spremembe zaradi večjih
odstopanj od gradbenega dovoljenja

kratek opis pripravljanih del

PROSTORSKI AKT

prostorski akt	Pomorski prostorski plan Slovenije Asanacijski načrt mesta Piran
EUP	CST 3/1 - centralne dejavnosti, turizem, stanovanja – območje mestnega jedra Pirana
namenska raba	1021 - Centralne površine

URBANISTIČNI KAZALCI

a) Površine pod stavbami	413,00 m ²
b) Površine pod pripadajočimi pomožnimi objekti, ki so stavbe	0,00 m ²
c) Utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	0,00 m ²
d) Utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	0,00 m ²
e) Površine raščenege dela	0,00 m ²
Velikost gradbene parcele (a+b+c+d+e)	413,00 m ²
Zazidana površina	413,00 m ²
Bruto tlorisna površina vseh stavb	2.072,10 m ²
Faktor prekritih površin (FPP)	1,00
Faktor raščeneh površin (FRP)	0,00
Faktor utrjenih zunanjih površin (FU)	0,00

Faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B)	0,00
Faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P)	0,00
Faktor zazidanosti (FZ)	1,00
Faktor izrabe (FI)	5,00
Drugi podatki o gradbeni parceli v skladu z zakonom o urejanju prostora:	

K DOKUMENTACIJI JE TREBA PRIDOBITI NASLEDNJA MNENJA

Mnenje/soglasje za priključitev na kanalizacijo

Mnenje za gradnjo z vidika varovanja komunalne infrastrukture (kanalizacija)

Mnenje/soglasje/projektni pogoji za priključitev na javno cesto

Mnenje/projektni pogoji za gradnjo z vidika varovanja javnih cest

PODATKI O STAVBAH, GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTIH IN ZUNANJI UREDITVI

OSNOVNI PODATKI O STAVBI

imenovanje objekta stavba 1
kratak opis objekta Predvidena je sprememba namembnosti obstoječe palače Trevisini v Piranu. V objektu je do nedavnega delovala izobraževalna ustanova, v pritličju pa se nahajata še delujoč gostinski lokal in transformatorska postaja, v katera ni predvideno posegati. Predvidena je sprememba namembnosti v garni hotel s 7 suitami ter pripadajočimi servisnimi prostori. Zajtrkovalnica garni hotela je predvidena v prostorih obstoječega lokala v pritličju.

klasifikacija po CC-si 1211100 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev

KLASIFIKACIJA PO CC-SI IN DOLOČITEV DELEŽEV PRI VEČNAMENSKIH STAVBAH

del	klasifikacija po CC-SI	delež %
Del 1	1211100 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	92,00
Del 2	1211200 Gostilne, restavracije in točilnice	7,00
Del 3	1274600 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	1,00

glavni objekt Da
vrsta gradnje sprememba namembnosti

zahtevnost objekta Zahteven
požarno zahteven objekt Da
univerzalna graditev in uporaba objekta Da

VELIKOST STAVBE

GABARITI

zunanje mere na stiku z zemljiščem (maksimalna širina x dolžina, premer ali podobno) 30,7 x 16,1 m m
najvišja višinska kota (n.v.) 24,79 m
višinska kota pritličja (n.v.) 1,52 m
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže (n. v.) 1,52 m
višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote) 23,27 m

POVRŠINE IN PROSTORNINE

površina pod stavbo na stiku z zemljiščem 413,00 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti 1.351,30 m²
bruto tlorisna površina 2.072,10 m²

bruto prostornina

7.850,00 m³

ZNAČILNOSTI ZA STAVBE

število stanovanjskih enot (stavbe)	/
število ležišč, če gre za bolnice, hotele, ipd	30
etažnost	P+3+M
fasada	ometana
oblika strehe	štirikapnica
naklon (v stopinjah)	25,00
število parkirnih mest v stavbi	/
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	/
drug podatek, zahtevan v PA	/

GRADBENA PARCELA

velikost gradbene parcele m² 413,00

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k.o.	parc. št.	parcela m ²	območja gradbene parcele m ²
2630 PIRAN	1122	413,00	413,00

ODMIKI OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

k.o.	parc. št.	odmik v m
2630 PIRAN	1079	0,00
2630 PIRAN	1103/2	0,00
2630 PIRAN	1105	0,00
2630 PIRAN	1123	0,00

GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STVARNE SLUŽNOSTI IN STAVBNIH PRAVIC

velikost gradbene parcele m² 0,00

katastrska občina	parc. št.	parcela m ²	območje gradbene parcele m ²	vrsta pravice
-------------------	-----------	------------------------	---	---------------

ZUNANJA UREDITEV STAVB

OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU

**utrjene zunanje površine (promet,
komunala, tehnične površine)**

Stavba nima zunanjih površin. Iz stavbe se dostopa neposredno na ulico/trg.

**utrjene zunanje površine
(bivanje na prostem)**

Stavba nima zunanjih površin.

površine raščnega dela

Stavba nima zunanjih površin.

ostale ureditve

PRILOGA 4C

PODATKI O ZEMLJIŠČIH

SEZNAM A: OBJEKTI IN ZUNANJA UREDITEV OBJEKTA (GRADBENA PARCELA)

katastrska občina 2630 PIRAN
parc. št. 1122

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

GP_393032_1

velikost gradbene parcele m² 413,00

PODATKI O ZEMLJIŠČIH

objekt	katastrska občina	parc. št.	parcela m ²	območje gradbene parcele m ²
OBJEKT 1: stavba 1	2630 PIRAN	1122	413,00	413,00

OBMOČJA STVARNOPRAVNIH PRAVIC

katastrska občina	parc. št.	parcela m ²	območje gradbene parcele v m ²	vrsta pravice
-------------------	-----------	------------------------	---	---------------

SEZNAM B: POTEKI PRIKLJUČKOV NA INFRASTRUKTURO ZARADI ZAGOTAVLJANJA KOMUNALNE OSKRBE IN PRIKLJUČEVANJA NA INFRASTRUKTURO

vrsta komunalne oskrbe	katastrska občina in parcelna številka	predvidena komunalna oskrba	lokacija priključka	Izvedba priključka
Oskrba s pitno vodo	2630 PIRAN 1105	obstoječ priključek	obstoječ vodomerni jašek	priključno mesto
Elektrika	2630 PIRAN 1122	obstoječ priključek	obstoječa merilna omarica	priključno mesto
Plin	2630 PIRAN 1122	obstoječ priključek	obstoječa merilna omarica	priključno mesto
Toplovod				
Druga oskrba z energijo				

Odvajanje fekalnih voda	2630 PIRAN 1103/2	obstoječ priključek		priključno mesto
Odvajanje meteornih voda	2630 PIRAN 1103/2	obstoječ priključek		priključno mesto
Komunikacijski vodi	2630 PIRAN 1122	obstoječ priključek	obstoječa merilna omarica	priključno mesto
Dostop do javne poti ali ceste	2630 PIRAN 1123	obstoječ priključek		priključno mesto
Zbiranje komunalnih odpadkov	2630 PIRAN 1122			trasa priključka
Drugo				

SEZNAM C: PRESTAVITVE INFRASTRUKTURNIH OBJEKTOV

SEZNAM D: OBMOČJE GRADBIŠČA IZVEN SEZNAMA A

SEZNAM E: ZEMLJIŠČA ZA DRUGE UREDITVE



Objekt: **Hotel v palači Trevisini v Piranu**

Projektna dokumentacija: DGD

Št. projekta: 11/2026

Vrsta načrta: Zbirni prikaz

Datum: maj 2026

Del projektne dokumentacije: **TEHNIČNO POROČILO**

Vsebina tehničnega poročila:

1. OPIS OBJEKTA IN NJегоVIH ZNAČILNOSTI	2
2. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA	3
3. OPIS VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLICO	5
4. OPIS VPLIVOV OBJEKTA NA MEHANSKO ODPORNOST IN STABILNOST SOSEDNIH OBJEKTOV TER ZEMLJIŠČ IN NA VARSTVO PRED POŽAROM Z NAVEDBO ODMIKOV GRADNJE OD PARCELNIH MEJA SOSEDNIH ZEMLJIŠČ IN OD SOSEDNIH OBJEKTOV	6
5. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO ALI OPIS SAMOOSKRBE OBJEKTA	6
6. OPIS ZAŠČITE IN PRESTAVITEV INFRASTRUKTURNIH VODOV	8
7. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA INFRASTRUKTURO ZA GASILNO VODO OZIROMA GRADNJE OBJEKTOV ZA OSKRBO Z GASILNO VODO IN OPIS OBJEKTOV ALI NAPRAV ZA ZAJEM POŽARNE VODE	8
8. IZSLEDKI PREDHODNIH RAZISKAV	8
9. DRUGE VSEBINE	8
10. NAČRTI, S KATERIMI SE BO V PZI ZAGOTAVLJALO IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV OBJEKTA	8
11. SEZNAM GRAFIČNIH PRIKAZOV	9



1. OPIS OBJEKTA IN NJEGOVIH ZNAČILNOSTI

- Obravnavana gradnja, palača Trevisini, je locirana v očini Piran, v mestnem jedru Pirana, na parceli št. 1122 k.o. Piran. Naslov stavbe je Kidričevo nabrežje 2, 6330 Piran.
- Območje gradbene parcele je na podlagi plana Občine Piran opredeljeno kot stavbno zemljišče, v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenim s črko »sc«.
- Prostorski izvedbeni akt, ki velja na območju, je *Asanacijski načrt mesta Piran*.
- Gradbena parcela je dostopna iz kategorizirane javne ceste, ki poteka neposredno južno od objekta po parceli št. 1123 k.o. Piran.
- Na vzhodni in severni strani je objekt omejen z Vidalijevo in Teslovo ulico, na zahodni strani pa z Ribiškim trgom. Objekt nima lastnih zunanjih površin.
- V obravnavani stavbi so urejeni prostori za izobraževanje, vendar trenutno niso v uporabi. V pritličju se nahaja še gostinski lokal, ki je v uporabi ter transformatorska postaja.
- Objekt je priključen na javne napeljave elektrike, vodovoda in kanalizacije. Priključen je tudi na plinovod in na telekomunikacijsko omrežje.
- Zemljišče se nahaja v območju varovanja kulturne dediščine ter v priobalnem pasu.
- Predvidena je sprememba namembnosti obstoječe palače Trevisini. V objektu je do nedavnega delovala izobraževalna ustanova, v pritličju pa se nahajata še delujoč gostinski lokal in transformatorska postaja, v katera ni predvideno posegati. Predvidena je sprememba namembnosti dela pritličja in vseh ostalih etaž v celoti v garni hotel s 7 suitami ter pripadajočimi servisnimi prostori. Zajtrkovalnica garni hotela je predvidena v prostorih obstoječega gostinskega lokala v pritličju.
- Skladnost s kulturnovarstvenimi pogoji:
 - Obravnavano območje je varovano kot naselbinski spomenik Piran - Mestno jedro, EID 1-00513.
 - Stavba Palača Trevisini je varovana kot umetnostno-arhitekturni spomenik Piran - Palača Kidričevo nabrežje 2, EID 1-07173.
 - Predvidena sprememba namembnosti ter posegi v objektu so načrtovani na način, da so skladni s kulturnovarstvenimi pogoji zavoda za varstvo kulturne dediščine.
 - Palača Trevisini je z varstvenim režimom varovana v notranjščini in zunanjščini, zato so načrtovani posegi minimalni.
 - Ohranjene so prvotne oblike odprtín na fasadah.
 - Vhodna veža je ohranjena kot najpomembnejši prostor pritličja. Komunikacije s sosednjimi prostori preko simetričnih dvokrilnih vrat v levo in desno krilo palače se ohranijo.
 - Stopnišče kot osnovni povezovalni prostor vseh etaž se ohrani v izvirni obliki, brez dodatnih posegov.
 - Nova namembnost se načrtuje z ohranjanjem in upoštevanjem avtentične oblike ter razporeditve prostorov.
 - Konstrukcijske elemente pritličja, ločne konstrukcije, se ohrani in vključi v prezentacijo nove ureditve.
 - Vpenjanje nižanih stropov bo načrtovano tako, da ne bo posegalo v poslikana ostenja in stropne prostorov palače.
 - Nove dodatne inštalacije načrtovanih sanitarij bodo načrtovane tako, da ne bodo posegale v stene in stropne, kjer so ohranjene poslikave.
 - V okviru predhodnih raziskav bodo raziskane kasnejše spremembe oblike posameznih prostorov, za katere se predvideva, da so bile izvedene za potrebe inštalacij in bo preverjeno, če so pod temi oblogami poslikave.
 - Piano nobile (prvo nadstropje) je opredeljen kot najpomembnejši del palače, zato se v največji meri ohranja prvotno zasnovano razporeditve posameznih prostorov in vse ostale varovane sestavine.



- Stavbo pohištvo je predvideno v celoti izvesti leseno in dvokrilno, skladno s tradicionalnimi piranskimi shemami. Upoštevalo se bo značilne sheme, glede na dimenzijo okna ali vhoda.
- Na mestih predvidenih posegov, ki se nanašajo predvsem na umestitev dodatnih kopalnic, je predvidena izvedba predhodnih raziskav, ki jo izvede strokovno usposobljen izvajalec specializiranih del varstva.
- Predvidena je izdelava konservatorskega načrta (mapa 1 in mapa 3).
- Predhodne raziskave je predvideno izvesti na ostenju in stropovih vseh predvidenih posegov.
- Če se na območju ali na predmetu posega odkrije arheološka ostalina, mora investitor od pristojnega ministrstva pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega mnenja za poseg.
- V fazi izdelave PZI je potrebno, da ZVKDS potrdi načrte projektne dokumentacije za izvedbo: načrt arhitekture, načrte gradbenih konstrukcij in inštalacij ter konservatorski načrt (mapa 1 in 3) in poročilo predhodnih raziskav na mestu predvidenih posegov.

2. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

- Na območju veljajo naslednji prostorski akti:
 - Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06, 20/10), Uredba (Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08).
 - Asanacijski načrt mesta Piran (Ur. objave št. 10/77, 25/98, 10/01, 112/13);
 - Pravilnik o izvajanju asanacijskega načrta mesta Piran (Ur. objave PN 10/77, 10/01)
 - Odlok o dopolnitvi Odloka o ugotovitvi, katere sestavine zazidalnih načrtov, ureditvenih načrtov, lokacijskih načrtov in prostorskih ureditvenih pogojev, so v nasprotju s sprejetimi spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran v letu 1998, datum začetka veljavnosti: 30.12.2013
- Obravnavani posegi so skladni z odlokom Asanacijskega načrta in Pravilnikom, saj izpolnjujejo naslednje pogoje:
- Obravnavana zemljiška parcela je v planu opredeljena kot stavbno zemljišče mesta Piran. Obravnavana lokacija se nahaja v ureditvenem območju mestnega jedra Piran, EUP CST 3/1, namenska raba prostora je SC – centralne dejavnosti, turizem, stanovanja – območje mestnega jedra Piran.
- *Obravnavana je sprememba namembnosti objekta v hotel, kar je skladno z namensko rabo območja (centralne dejavnosti, turizem).*
- 7. člen odloka o Asanacijskem načrtu določa, da so na območju historičnega jeda zavarovane naslednje vrste nepremičnih kulturnih spomenikov:
 - spomeniška območja in ožji urbanistični ambienti
 - posamezni arhitekturni spomeniki in drugi stavbni objekti, ki se vežejo s pomembnimi zgodovinskimi osebami in dogodki.
- 9. člen odloka o Asanacijskem načrtu določa, da se dela na spomeniških območjih in posameznih arhitekturnih spomenikih smejo izvajati le v okviru določil zakona o varstvu kulturnih spomenikov ter ustrezne vrste in stopnje spomeniškovarstvenega režima. V upravnem postopku pri posegih na teh območjih ali na posameznem arhitekturnem



spomeniku je potrebno sodelovanje pristojnega ZVKD v okviru določil zakona o varstvu kulturnih spomenikov.

- 10. člen odloka o Asanacijskem načrtu mesta Piran določa, da se varstvo območij, ambientov in posameznih objektov po določbah tega odloka izvaja glede na vrsto in stopnjo spomeniškovarstvenega režima tako, da velja:
 - I, II in III stopnja varstvenega režima za posamezne arhitektonske spomenike
- 11. člen
Spomeniškovarstveni režim I. Stopnje za spomeniška območja ali ožje urbanistične ambiente določa:
 - varovanje spomeniških lastnosti celotnega območja v neokrnjenosti in izvirnosti,
 - dovoljena dejavnost služi izključno varstvu in po potrebi konservaciji in restavraciji spomeniških sestavin območja,
 - območje je pod neposrednim nadzorstvom pristojne spomeniške službeTa režim velja med drugima za:
 - nabrežje: Cankarjevo, Kidričevo in Prešernovo nabrežje.
 - *Obravnavano območje je varovano kot naselbinski spomenik Piran - Mestno jedro, EID 1-00513.*
 - *Stavba je varovana kot umetnostno-arhitekturni spomenik Piran - Palača Kidričevo nabrežje 2, EID 1-07173.*
 - *Predvidena sprememba namembnosti ter posegi v objektu morajo biti skladni s kulturnovarstvenimi pogoji zavoda za varstvo kulturne dediščine.*
- 4. člen Pravilnika o izvajanju Asanacijskega načrta mesta Piran določa, da območje historičnega jedra predstavlja centralne mestne površine. Centralne mestne površine vsebujejo stanovanjsko-poslovne, trgovske, trgovsko-obrtne površine, površine za kulturo in umetnost, gostinsko-turistične površine,... Glede na značilnosti posameznih dejavnosti so lahko te površine namenjene pretežno ali izključno za neko dejavnost.
 - *V obravnavani stavbi so urejeni prostori za izobraževanje, vendar trenutno niso v uporabi. V pritličju se nahaja še gostinski lokal, ki je v uporabi in ima uporabno dovoljenje ter transformatorska postaja. Predvidena je sprememba namembnosti dela pritličja in vseh ostalih etaž objekta v garni hotel s 7 suitami ter pripadajočimi servisnimi prostori. Zajtrkovalnica garni hotela je predvidena v prostorih obstoječega lokala v pritličju. CC-SI klasifikacija objekta bo po spremembi namembnosti: 12111 - Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.*
- 5. člen Pravilnika o izvajanju Asanacijskega načrta mesta Piran določa, da je v območju historičnega mestnega jedra ter vplivnem območju predvidena izgradnja objektov za turizem in gostinstvo. Površine niso izključno namenjene turizmu in gostinstvu. Urejanje teh površin mora upoštevati naslednje načelo:
 - 1. V sklopu historičnega jedra so možni posegi, ki se podrejujejo urbanističnemu in spomenišnemu značaju neposrednega okolja in celote in morajo upoštevati površine ter oblikovne okvire, ki jih daje obstoječa plastična organizacija mestnega tkiva.
 - *Zaradi obravnavane spremembe namembnosti v gostinsko stavbo (garni hotel) niso predvideni posegi na zunanosti objekta.*
- 14. člen Pravilnika o izvajanju Asanacijskega načrta mesta Piran (organizacija in razporeditev centralnih dejavnosti) določa, da so v centralne dejavnosti vključene dejavnosti terciarnega in kvartarnega sektorja, med drugim tudi gostinstvo in turizem.



- 15. člen Pravilnika določa, naj se centralne dejavnosti razporedijo po kriteriju, da so dejavnosti z intenzivno zaposlitvijo na mestnih površinah in potrebo po drugih medsebojnih kontaktih locirane v mestnem središču (historično mestno jedro).
- *Dejavnost garni hotela je terciarna dejavnost, ki jo je po navedenih kriterijih smiselno locirati v mestnem jedru.*
- 16. člen Pravilnika (cestno omrežje in naprave) določa, da je potrebno izločiti promet iz mesta Piran na vhod historičnega jedra – Piranska vrata in ob obzidje. Časovno in prostorsko je potrebno urediti dostavni promet. Mirujoči promet je urejen v parkirnih in garažnih hišah ter na parkirnih površinah. Za prebivalce historičnega jedra se zagotavlja garažiranje avtomobilov v javnih garažnih objektih in na parkirnih površinah, za obiskovalce, turiste in poslovne potrebe je potrebno zagotoviti parkirne površine, kar ureja občina Piran s svojo strategijo prometa ter režimom, ki velja za mesto Piran.
- *Na parceli za gradnjo obravnavane stavbe ni mogoče vzpostavljati parkirnih površin. Mirujoči in ostali promet vozil ureja prometni režim mesta Piran.*
- 25. člen pravilnika o izvajanju Asanacijskega načrta predpisuje naj se na zavarovanem območju, ki ga karakterizira strnjena pozidava, organizirana ulična mreža, gostota spomeniških ambientov in spomenikov praviloma opravljajo le taka gradbena in druga dela prvenstveno zaradi asanacije, rekonstrukcije, revitalizacije ali prezentacije spomeniških ambientov ali posameznih spomenikov...
- *Obravnavana je sprememba namembnosti obstoječega objekta, ki ne predvideva posegov na stavbnem ovoju. Predvideni so le nekateri posegi v notranjosti objekta (v sklopu vzdrževalnih del), kar obenem pomeni asanacijo, oz. revitalizacijo obstoječega objekta in njegovo prezentacijo v prostoru ter sanacijo ambienta.*
- 30. člen Pravilnika za spomeniško varstveni režim I. stopnje za arhitekturne spomenike in objekte določa :
 - varovanje spomenika v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti (ohranjanje tlorisa, značilnih fasad, arhitekturnih detajlov in vseh drugih členov oz. sestavin kot so polihromacija, obnova fasad, oblika napuščev);
 - v notranjosti je možno opravljati taka ureditvena dela, ki ne spreminjajo bistvenih spomeniških sestavin in ne vplivajo na zunanji izgled;
 - namembnost, ki je spomenišku svojstvu najbolj primerna;
 - obvezno izdelavo podrobnega programa za preno, rekonstrukcijo, revitalizacijo ali prezentacijo spomenika; za vsak primer predpiše spomeniška služba program in pogoje, v določenih primerih pa je potrebna še predhodna raziskava objekta;
 - kakršenkoli poseg je mogoč le z dovoljenjem in pogoji, ki jih predpiše pristojni ZVKD.
- *Za obravnavan poseg na stavbi se pridobi kulturnovarstveno mnenje pristojnega javnega zavoda za varstvo kulturne dediščine, ZVKDS, OE Piran. Posegi v zunanost stavbe niso predvideni. Posegi v notranjosti se omejujejo na prostore in elemente, ki niso bistveni za spomeniške sestavine objekta. Za objekt je potrebno izdelati konservatorski načrt.*

3. OPIS VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLICO

- V času gradnje bodo zagotovljeni vsi potrebni varnostni ukrepi, da bo preprečeno onesnaženje okolja in da bo vpliv gradnje (vibracije, hrup, prašenje) zmanjšan na najmanjšo možno mero. Izvajalec mora pri izvedbi zagotavljati pogoje za varnost in zdravje pri delu, varnost objekta, življenja in zdravja mimoidočih, prometa, sosednjih objektov in okolice. Izbirati mora tehnološke in delovne procese, ki povzročajo najmanjše



možno tveganje za nastanek nezgod pri delu, poklicnih bolezni ali bolezni v zvezi z delom ter najmanjše negativne vplive na okolje in objekte,

- Po končani gradnji je predvideno urediti vse površine, ki so bile prizadete z gradnjo.
- Po izvedeni gradnji objekt ne bo imel neposrednih vplivov na okoliške objekte. Na okolico bo vplival le s priključki na komunalne naprave, ki pa so obstoječi.

4. OPIS VPLIVOV OBJEKTA NA MEHANSKO ODPORNOST IN STABILNOST SOSEDNIH OBJEKTOV TER ZEMLJIŠČ IN NA VARSTVO PRED POŽAROM Z NAVEDBO ODMIKOV GRADNJE OD PARCELNIH MEJA SOSEDNIH ZEMLJIŠČ IN OD SOSEDNIH OBJEKTOV

- Mehanska odpornost in stabilnost

- Objekti morajo biti med gradnjo in uporabo mehansko odporni in stabilni ob upoštevanju vplivov, ki jim bodo izpostavljeni. Ti vplivi ne smejo povzročiti porušitve celotnega objekta ali njegovega dela, deformacij in nihanj, večjih od dopustnih, škode na drugih delih objekta, napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije, razen pri potresu z majhno verjetnostjo dogodka.
- Pri zagotavljanju mehanske odpornosti in stabilnosti je treba upoštevati trajne, spremenljive in naključne vplive. Trajni vplivi so zlasti vplivi zaradi težnosti, zemeljskega in vodnega pritiska ter deformacije, ki se pojavljajo med gradnjo. Spremenljivi vplivi so zlasti koristna obtežba, obtežba s snegom in ledom, obtežba zaradi vetra, obtežba z vodo in valovi, toplotni vplivi in zmrzovanje, vplivi, ki jih povzročijo žerjavi, dinamični vplivi strojev, obremenitve ob gradnji in korozija. Naključni vplivi so zlasti udarci, eksplozije, potresi in vplivi požara.
- Gradnja glede mehanske odpornosti in stabilnosti ne sme negativno vplivati na bližnja zemljišča in ogroziti stabilnosti drugih objektov.

- Varnost pred požarom

- Objekt mora zaradi zmanjšanja ogroženosti ljudi v njem ali njegovi bližini in zaradi zmanjšanja ogroženosti okolja zagotavljati požarno varnost in omogočiti učinkovito ter varno ukrepanje gasilcev in reševalcev. Zagotovljena mora biti zadostna količina vode za gašenje.
- Nosilna konstrukcija objekta mora ob požaru določen čas ohraniti potrebno nosilnost. Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu morajo biti uporabljeni gradbeni elementi, ki se težko vžgejo, ob vžigu oddajajo majhno količino toplote in dima ter omejujejo hitro širjenje požara po površini.
- Za omejitev širjenja požara po objektu je treba večje objekte razdeliti v požarne sektorje.
- Objekt mora zagotoviti zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, da jih lahko ljudje hitro in varno zapustijo. Za zagotovitev hitre in varne evakuacije ljudi ter hitrega posredovanja gasilcev in reševalcev v objektu morajo biti v večjih objektih in objektih z veliko uporabnikov vgrajeni sistemi za požarno javljanje in alarmiranje.
- V objektu in okolici objekta mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.
- V objektu morajo biti nameščeni oziroma vgrajeni ustrezni sistemi in naprave ter oprema za gašenje požara.
- Zunanje stene in strehe objekta, ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, morajo zmanjšati nevarnost širjenja požara na sosednje objekte.

5. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO ALI OPIS SAMOOSKRBE OBJEKTA

- Objekt je priključen na obstoječo javno komunalno in energetska infrastrukturo (na javne napeljave vodovoda, elektrike ter kanalizacije). Priključen je tudi na omrežje telekomunikacij ter na plinovod. V priključke ni predvideno posegati.



- Vodooskrba
 - Zemljišče, na katerem se nahaja objekt, leži v varovalnem pasu vodovodnega omrežja.
 - Priključek na vodovodno omrežje je obstoječ.
- Elektrika
 - Zemljišče, na katerem se nahaja objekt, leži v varovalnem pasu električnega omrežja.
 - Priključek na električno omrežje je obstoječ. Merilna omarica se nahaja na fasadi objekta. V pritličju objekta se nahaja transformatorska postaja.
- Odvajanje fekalnih voda
 - Objekt je priključen na javno fekalno kanalizacijo v obstoječih jaških. Priključkov ni predvideno spreminjati.
- Odvajanje meteornih voda
 - Odvodnjavanje padavinske vode iz strehe je preko žlebov in vertikal speljano na ulične površine. Odvodnjavanje je obstoječe in vanj ni predvideno posegati.
- Vplivi na vodni režim in stanje voda
 - S predvidenimi posegi se ne poslabšujejo obstoječe odtočne razmere padavinske vode na območju gradnje in na vplivnem območju gradnje.
 - Posegi, ki vplivajo na vodni režim so projektno obdelani in prikazani. Prikazani so obstoječi priključki, vezani na odvod padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Posegi na zunanosti objekta ali na okoliških zunanjih površinah niso predvideni.
 - Projektne rešitve ohranjajo obstoječe odvajanje padavinskih voda v kanalizacijo.
 - Projektna rešitev je usklajena z *Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode*. Komunalno vodo se odvaja v javno kanalizacijo (obstoječi priključki).
 - V naravno okolje je predvideno spuščati le čisto vodo, ki po kvaliteti ustreza določilom *Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo*.
 - V objektu ni predvideno skladiščenje nevarnih snovi kot npr. kurilno olje.
 - Predvidena gradnja se nahaja v priobalnem pasu, ki je označen v projektni dokumentaciji.
 - Po končani gradnji je predvideno urediti in zaščititi vse površine, ki so bile prizadete z gradnjo.
 - V času gradnje bodo zagotovljeni vsi potrebni varnostni ukrepi, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
 - V objektu se istočasno ne bo zadrževalo več kot 100 oseb.
- Komunikacijski vodi
 - Zemljišče, na katerem se nahaja objekt, leži v varovalnem pasu TK omrežja.
 - Priključek na telekomunikacijsko omrežje je obstoječ. Merilna omarica se nahaja na fasadi objekta.
- Priključek na javno pot
 - Objekt je lociran neposredno ob javni poti JP št. 813891, ki poteka po parceli št. 1123 k.o. Piran (Kidričevo nabrežje). Dostava in intervencije so urejeni skladno z režimom v mestu Piran. Urejeno je odvodnjavanje meteornih voda (obstoječe), tako da se ne poslabša stanje odvodnjavanja javne cestei. Parkiranje zaposlenih in gostov hotela je urejeno skladno z režimom v mestu Piran. Varovalni pas je prikazan v grafičnem delu projektne dokumentacije.
- Zbiranje komunalnih odpadkov
 - Odvoz komunalnih odpadkov je predviden skladno z režimom za mesto Piran.



6. OPIS ZAŠČITE IN PRESTAVITEV INFRASTRUKTURNIH VODOV

- /

7. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA INFRASTRUKTURO ZA GASILNO VODO OZIROMA GRADNJE OBJEKTOV ZA OSKRBO Z GASILNO VODO IN OPIS OBJEKTOV ALI NAPRAV ZA ZAJEM POŽARNE VODE

- Vodo za gašenje objekta ob morebitnem požaru je predvideno zagotoviti z gasilskim vozilom. V objektu in okolici objekta mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

8. IZSLEDKI PREDHODNIH RAZISKAV

- Izdelan je bil Konservatorski načrt (izdelovalec: Klavdij Zalar, konzervator, restavrator, št. načrta 1/2015, 21.5.2015). V izdelavi je nov konservatorski načrt, skladno s pogoji ZVKDS.

9. DRUGE VSEBINE

- /

10. NAČRTI, S KATERIMI SE BO V PZI ZAGOTAVLJALO IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV OBJEKTA

- 1 Načrt arhitekture
- 2 Načrt gradbeništva
- 3 Načrt elektrotehnike
- 4 Načrt strojništva
- 6 Načrt požarne varnosti
- 8 Načrt geodezije



11. SEZNAM GRAFIČNIH PRIKAZOV

LOKACIJSKI PRIKAZI

LP 1 SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA

LP 2 GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA

LP 3 PRIKAZ PRIKLJUČKOV Z MESTOM PRIKLJUČEVANJA NA OMREŽJE
GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE TER PRIKAZ ZAŠČITE IN
PRESTAVITEV INFRASTRUKTURNIH VODOV

TEHNIČNI PRIKAZI

OBSTOJEČE STANJE:

TP 01 TLORIS PRITLIČJA
TP 02 TLORIS 1. NADSTROPJA
TP 03 TLORIS 2. NADSTROPJA
TP 04 TLORIS 3. NADSTROPJA
TP 05 TLORIS PODSTREŠJA
TP 06 TLORIS OSTREŠJA
TP 07 TLORIS STREHE
TP 08 PREREZ A-A
TP 09 FASADA JZ
TP 10 FASADA SV
TP 11 FASADA SZ
TP 12 FASADA JV

PREDVIDENO STANJE:

TP 1 TLORIS PRITLIČJA
TP 2 TLORIS 1. NADSTROPJA
TP 3 TLORIS 2. NADSTROPJA
TP 4 TLORIS 3. NADSTROPJA
TP 5 TLORIS MANSARDE
TP 6 TLORIS STREHE
TP 7 FASADA JV
TP 8 FASADA SZ
TP 11 FASADA SV
TP 12 FASADA JZ

LEGENDA
--- GRADBENA PARCELA



- LEGENDA
- Smer stremena
 - A Oznaka objekta
 - Urejena meja parcele
 - Meja vrste rabe
 - Informativna meja parcele
 - Mejniki

- LEGENDA KOMUNALNIH NAPRAV
- Kanalizacija-odpadne vode
 - Kanalizacija-podavinske vode
 - Električna energija
 - Vodovod
 - Elektronske komunikacije
 - Javna razsvetljava (kaster GJ)
 - Plinovod (kaster GJ)
 - Elektronske komunikacije (kaster GJ)
 - Kanalizacija (kaster GJ)
 - Vodovod (kaster GJ)
 - Električna energija (kaster GJ)

LEGENDA VAROVALNIH PASOV

- Vodovod
- Elektrika
- Kanalizacija
- Javna razsvetljava
- Elektronske komunikacije
- Plinovod
- Priobalni pas - 25m

projektant

PIA Studio

d.o.o., Portorož

PROJEKTIRANJE/INŽENIRING/ARHITEKTURA

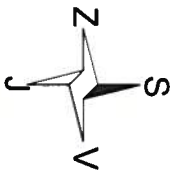
Obala 26, 6320 Portorož, SLO

SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA

LP 1

vrsta projektna dokumentacije	skupni projekt
DPP	11/2026
metri	JULIJ 2026

LEGENDA
▬ GRADBENA PARCELA



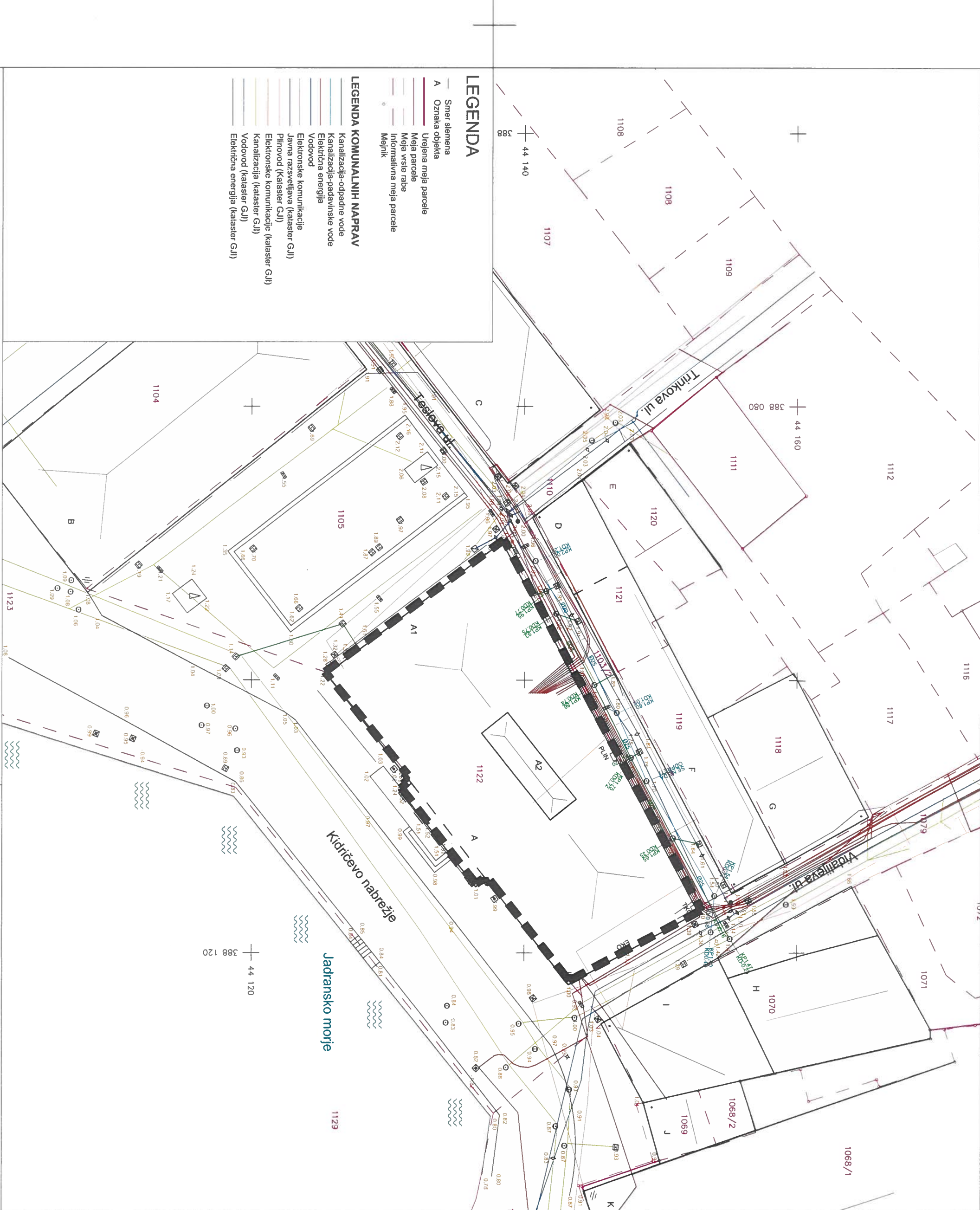
projektant
P I A Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE, INŽENIRING, ARHITEKTURA
Obala 28, 6320 Portorož, SLO
verifikacija
P I A Studio

skupna in celotna raba	
LP 2	
GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA	
vrsta projektna dokumentacije	št. projekta
DPP	11/2026
meto	datum
1:250	JULIJ 2026

LEGENDA

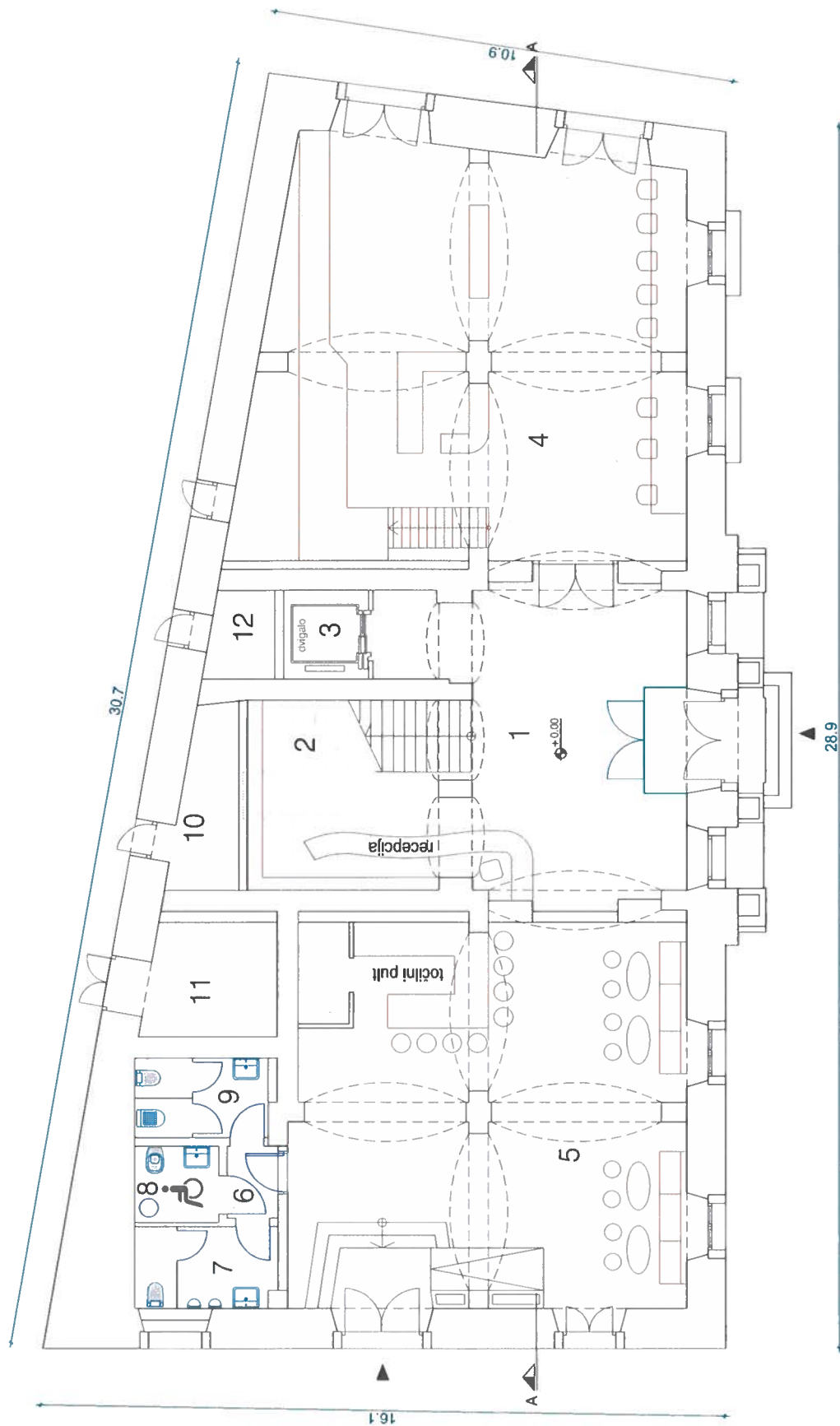
--- GRADBENA PARCELA

- LEGENDA
- Smer stremena
A Oznaka objekta
- Urejena meja parcele
Meja parcele
Meja vrste rabe
Informativna meja parcele
Mejniki
- LEGENDA KOMUNALNIH NAPRAV
- Kanalizacija-odpadne vode
Kanalizacija-pada vinske vode
Elektrina energija
Vodovod
Elektronske komunikacije
Javna razsvetljava (katalster GJ)
Plinovod (katalster GJ)
Elektronske komunikacije (katalster GJ)
Kanalizacija (katalster GJ)
Vodovod (katalster GJ)
Elektrina energija (katalster GJ)



projekti: **PIA Studio**
d.o.o. Portorož
PROJEKTIRANJE INŽENIRING/ARHITEKTURA
Obala 26, 6320 Portorož, SLO
vrsta projekta: **LP 3**
vrsta projekta: **PRIKAZ MINIMALNE KOMUNALNE OSKRBE**
vrsta projekta: **OBJEKTA IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTA NA**
vrsta projekta: **GJI TER ZAŠČITE IN PRESTAVITEV**
vrsta projekta: **INFRASTRUKTURNIH VODOV**
vrsta projekta: **DP**
vrsta projekta: **1/1/2026**
vrsta projekta: **1/250**
vrsta projekta: **JULIJ 2026**

TLORIS PRITLIČJA
▼ +0.00



LEGENDA

1	AVLA	49.50 m ²
2	STOPNIŠČE	19.80 m ²
3	DVIGALO	1.95 m ²
4	KNJIŽNICA	96.66 m ²
5	KAVARNA	85.30 m ²
6	PREDPROSTOR	21.70 m ²
7	SANITARJE M	21.70 m ²
8	SANITARJE FUNKC.OV.	21.70 m ²
9	SANITARJE Z	21.70 m ²
10	TRAFO POSTAJA	5.20 m ²
11	TRAFO POSTAJA	9.90 m ²
12	DOSTOP DO STROJNICE	1.35 m ²

NETO SKUPAJ 294.58
BRUTO SKUPAJ 397.08

PIA Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INženjering ARHITEKTURA

Objekt: 28. 6320 Portorož S.O.

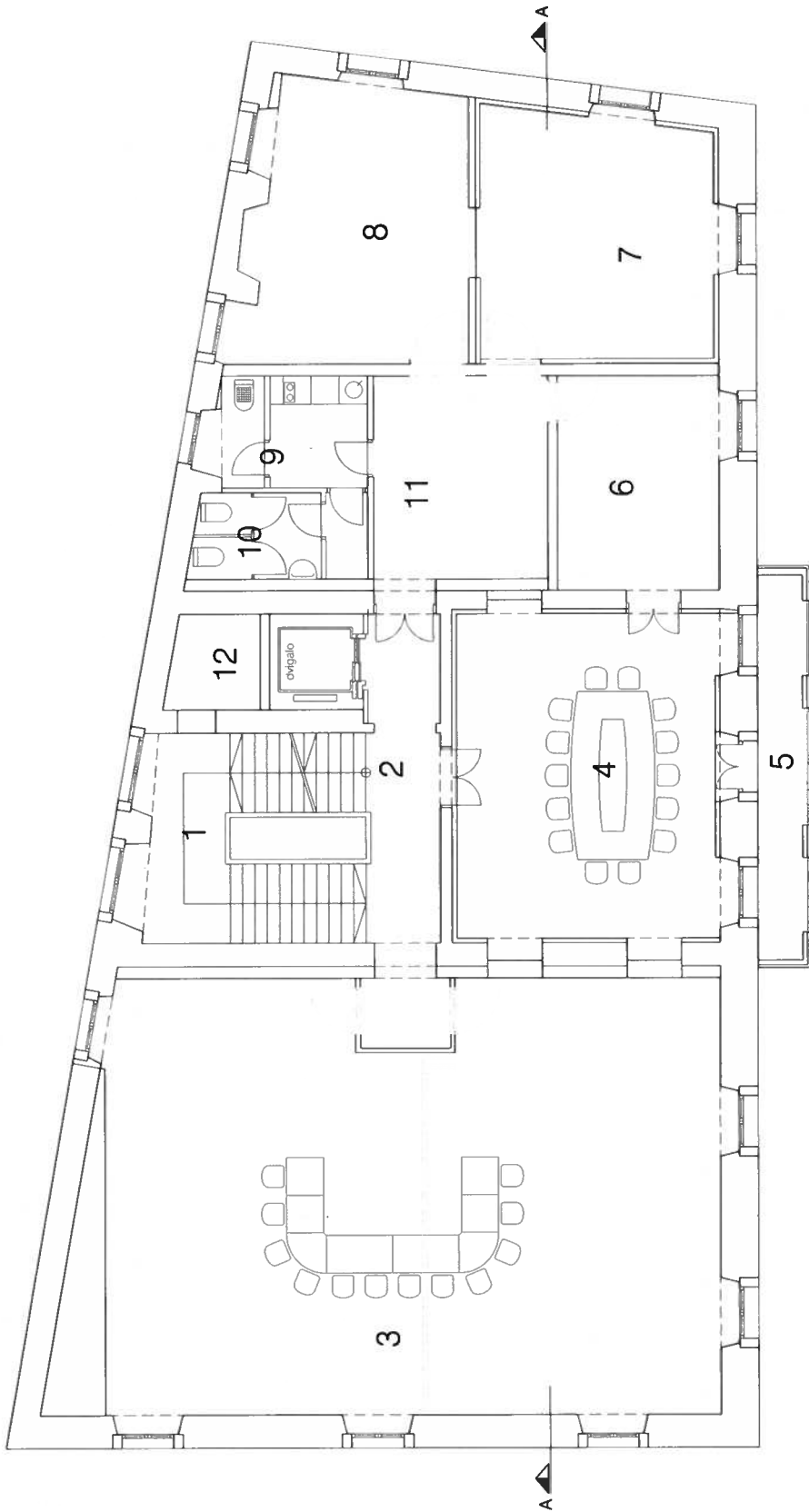
1:1000

Arhitekta in voditelj: R. PIA

TP01
TLORIS PRITLIČJA

vrsta projekta	datum
DPP	11/2028
merilo	datum
1:100	JULIJ 2028

TLORIS 1. NADSTROPJA ▼ +4.81



LEGENDA	
1 STOPNIŠČE	15.80 m2
2 HODNIK	14.53 m2
3 PREDAVALNICA	119.45 m2
4 ZAGOVOR DIPLOM	38.43 m2
5 BALKON	7.83 m2
6 PISARNA	15.87 m2
7 PISARNA	25.81 m2
8 PISARNA	27.17 m2
9. SERVISNI PROST., KUH.	7.48 m2
10 SANITARJE	6.89 m2
11 PREDPROSTOR	16.20 m2
12 TEHNI. PROSTOR	3.89 m2
NETO SKUPAJ	294.58 m2
BRUTO SKUPAJ	406.53 m2

PIA Studio

d.o.o., Portorož

PROJEKTIRANJE INŽENIRING ARHITEKTURA

OBALA 26, 6320 PORTOROŽ SLO

projektor

TP02

Merila in navedbe

TLORIS 1. NADSTROPJA

izdelal

11/2028

datum

11/2028

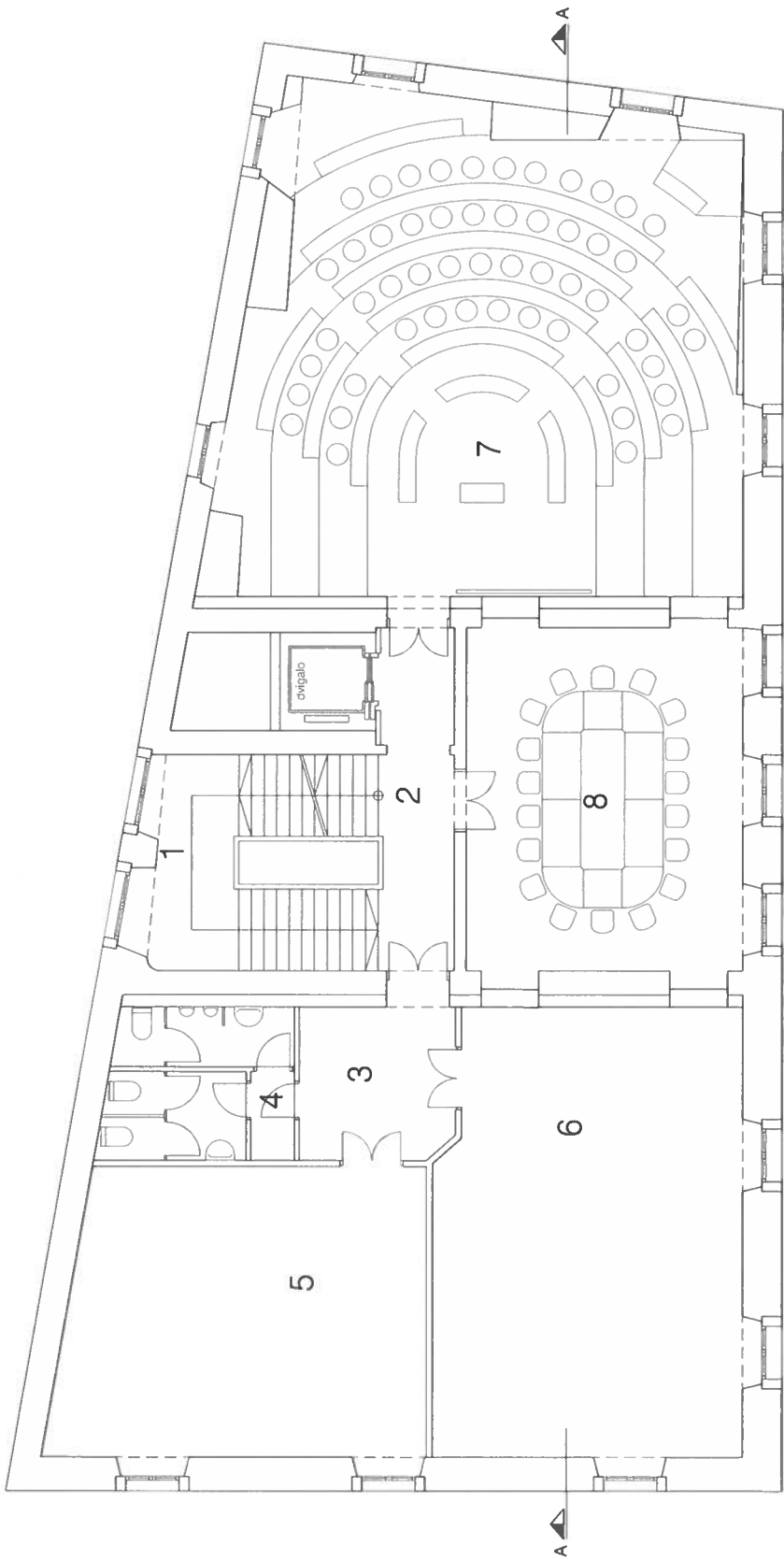
skala

1:100

datum

11/2028

TLORIS 2. NADSTROPJA
▼+8.61



LEGENDA

1	STOPNIŠČE	15,80 m ²
2	HODNIK	11,50 m ²
3	PREDPROSTOR	10,3 m ²
4	SANITARJE	12,10 m ²
5	PREDVALNICA	45,10 m ²
6	PREDVALNICA	58,10 m ²
7	PREDVALNICA	100,39 m ²
8	SEJNA SOBA	43,40 m ²
NETO SKUPAJ		296,69 m ²
BRUTO SKUPAJ		397,08 m ²

PIA Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INŽENIRING ARHITEKTURA
Obala, 26, 6330 Portorož SLO

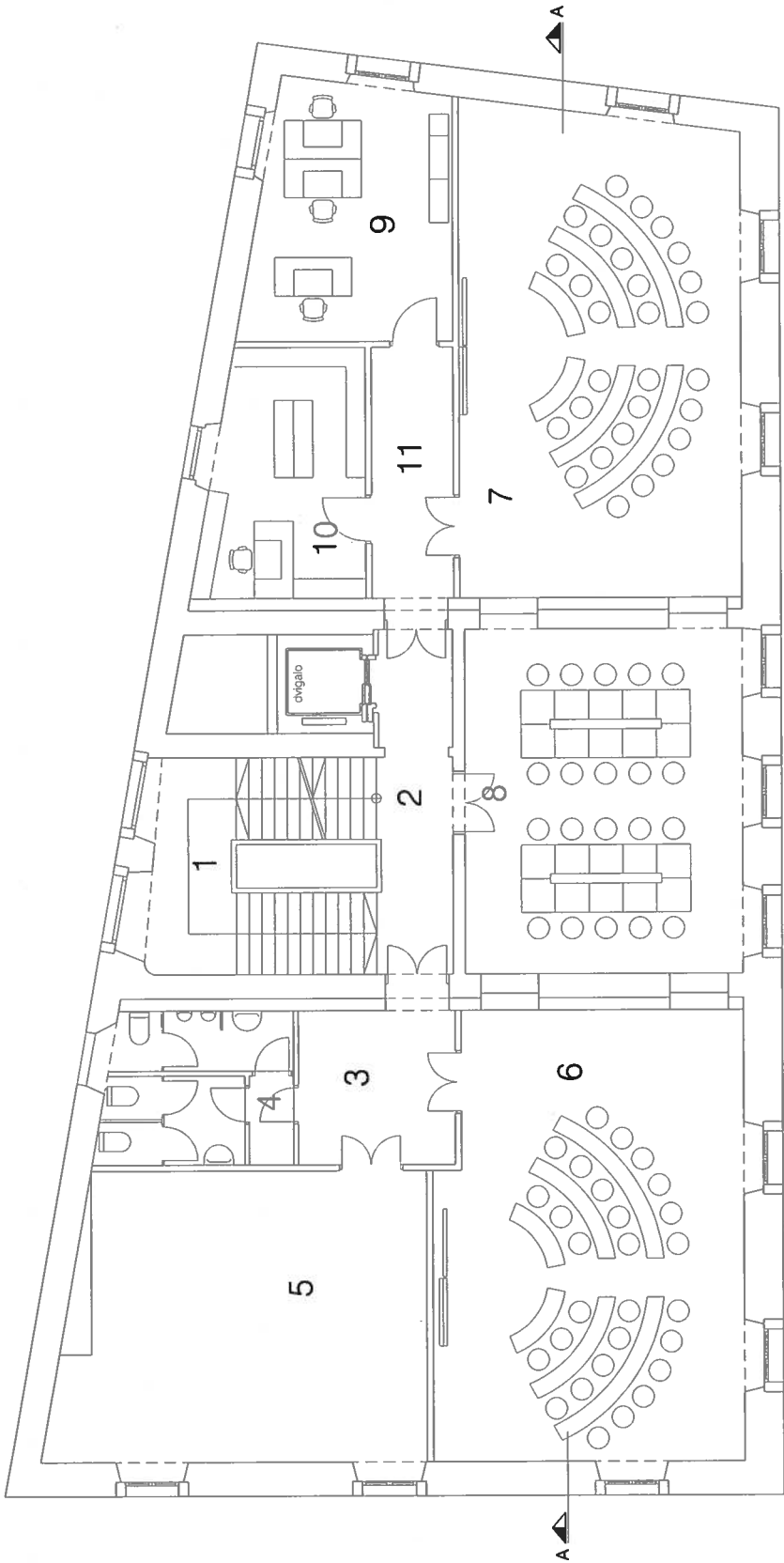
izdelano v

TP03

TLORIS 2. NADSTROPJA

vrsta projekta	izp. projekta
DPP	11/2026
redno	datum
1:100	JULIJ 2026

TLORIS 3. NADSTROPJA
▼ +12.40



LEGENDA

1	STOPNIŠČE	15,80 m ²
2	HODNIK	11,50 m ²
3	PREDPROSTOR	10,3 m ²
4	SANITARJE	12,10 m ²
5	PREDAVALNICA	43,81 m ²
6	PREDAVALNICA	58,10 m ²
7	PREDAVALNICA	58,30 m ²
8	ČITALNICA	43,40 m ²
9	PISARNA	21,30 m ²
10	KNJIŽNICA	16,50 m ²
11	PREDPROSTOR	8,70 m ²
NETO SKUPAJ		299,81 m ²
BRUTO SKUPAJ		397,08 m ²

PIA Studio

d.o.o., Portorož

PROJEKTIRANJE INŽENJERINGARHITEKTURA

OSME 26 6320 Portorož SLO

TP04

TLORIS 3. NADSTROPJA

1:100

11/2026

JULIJ 2026

► +15.68



LEGENDA	
1 STOPNIŠČE	15,80 m ²
2 HODNIK	12,30 m ²
3 PREDPROSTOR	12,40 m ²
4 STROGLINJA	22,70 m ²
5 ARHIV	32,90 m ²
6 KABINET	15,90 m ²
7 KABINET	18,70 m ²
8 RAC. UČILNICA	25,80 m ²
9 RAC. UČILNICA	43,10 m ²
10 PISARNA	16,70 m ²
11 PISARNA	16,70 m ²
12 PISARNA	36,50 m ²
13 TELEKOMUNIKACIJE	6,00 m ²
14 SANITARJE	13,10 m ²
14 PREDPROSTOR	16,80 m ²
NETO SKUPAJ	305,4 m ²
BRUTO SKUPAJ	397,08 m ²

modelling

TP05
TLORIS PODSTREŠJA

viza projekta dokumentācija DPP	līdz projekta 11/2026
mērķis 1-100	datums JULY 2028



PIA Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INŽENJERING-ARHITEKTURA
Čistila 26, 8320 Portorož, Slovenija
t. 05 32 21 11 11, f. 05 32 21 11 12
e. info@pia-studio.si, www.pia-studio.si

1	STOPNIŠČE	7,18 m2
2	TEHN.PROSTOR	4,26 m2
3	TEHN.ZUNANJI PROST.	20,31 m2

NETO SKUPAJ	31,75 m2
BRUTO SKUPAJ	45.11 m2

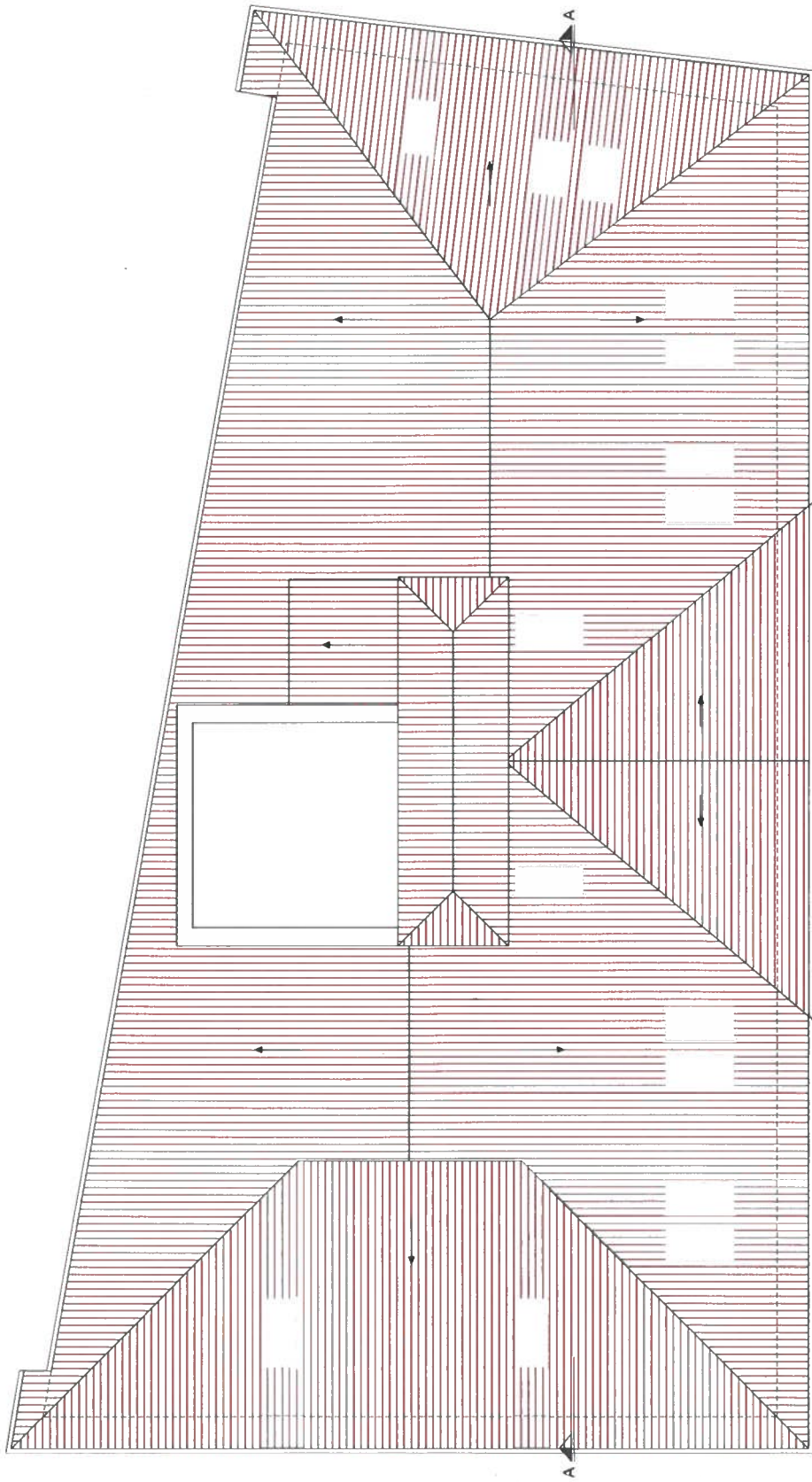
TP06

IPUB
TLORIS OSTREŠJA

vrsta projekta dokumentacije	tip projekta
OPP	11/2026
izvođač	datum
1:100	JULIJ 2026



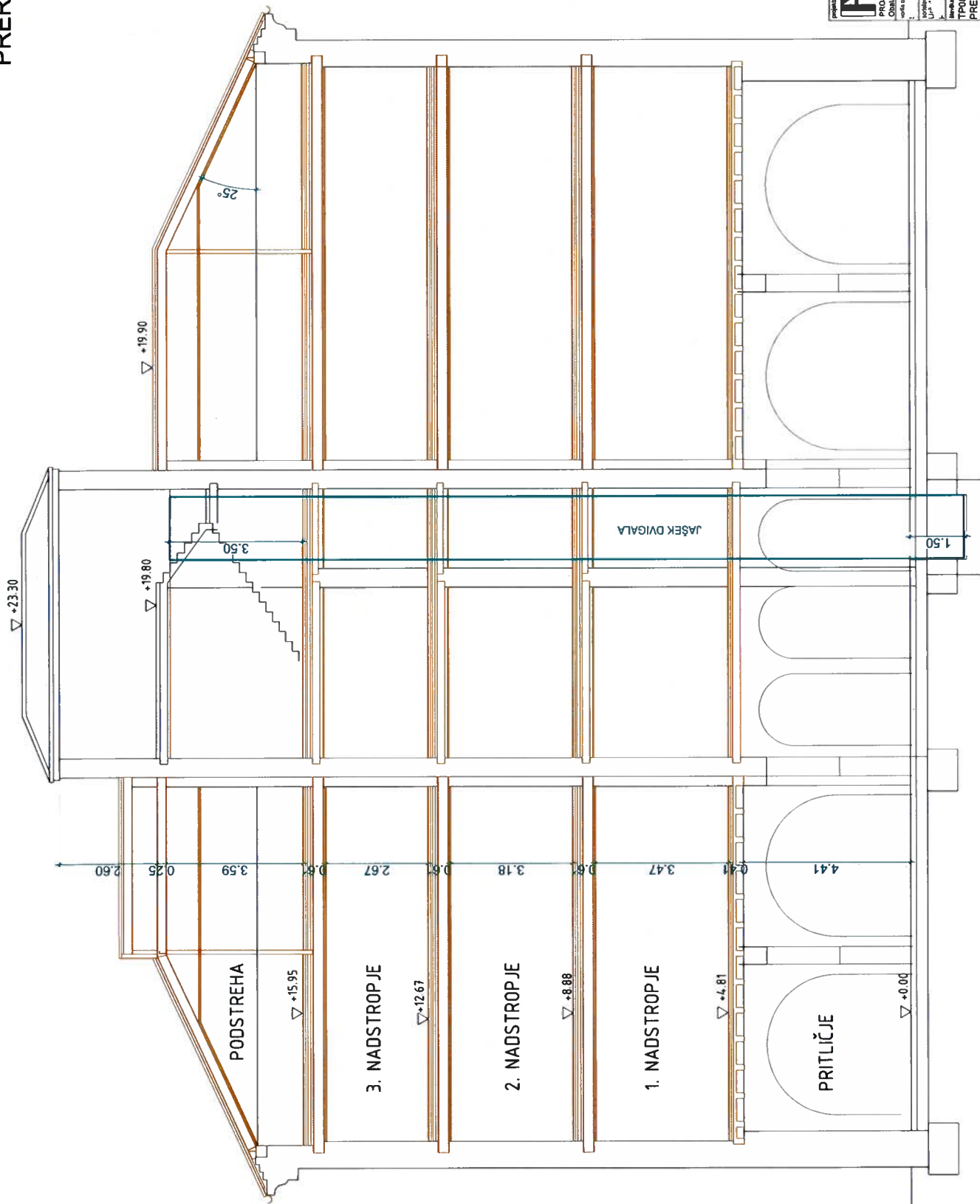
TLORIS STREHE



R P I A Studio	
d.o.o., Portorož	
PROJEKTIRANJE INŽENJERINGARHITEKTURA	
Obala 28, 6320 Portorož, SLO	
izpolnil	
skiciral	
TP07	
TLORIS STREHE	
vrsta projekta	izpolnila
DPP	11/2028
metri	skala
1:100	JULIJ 2028

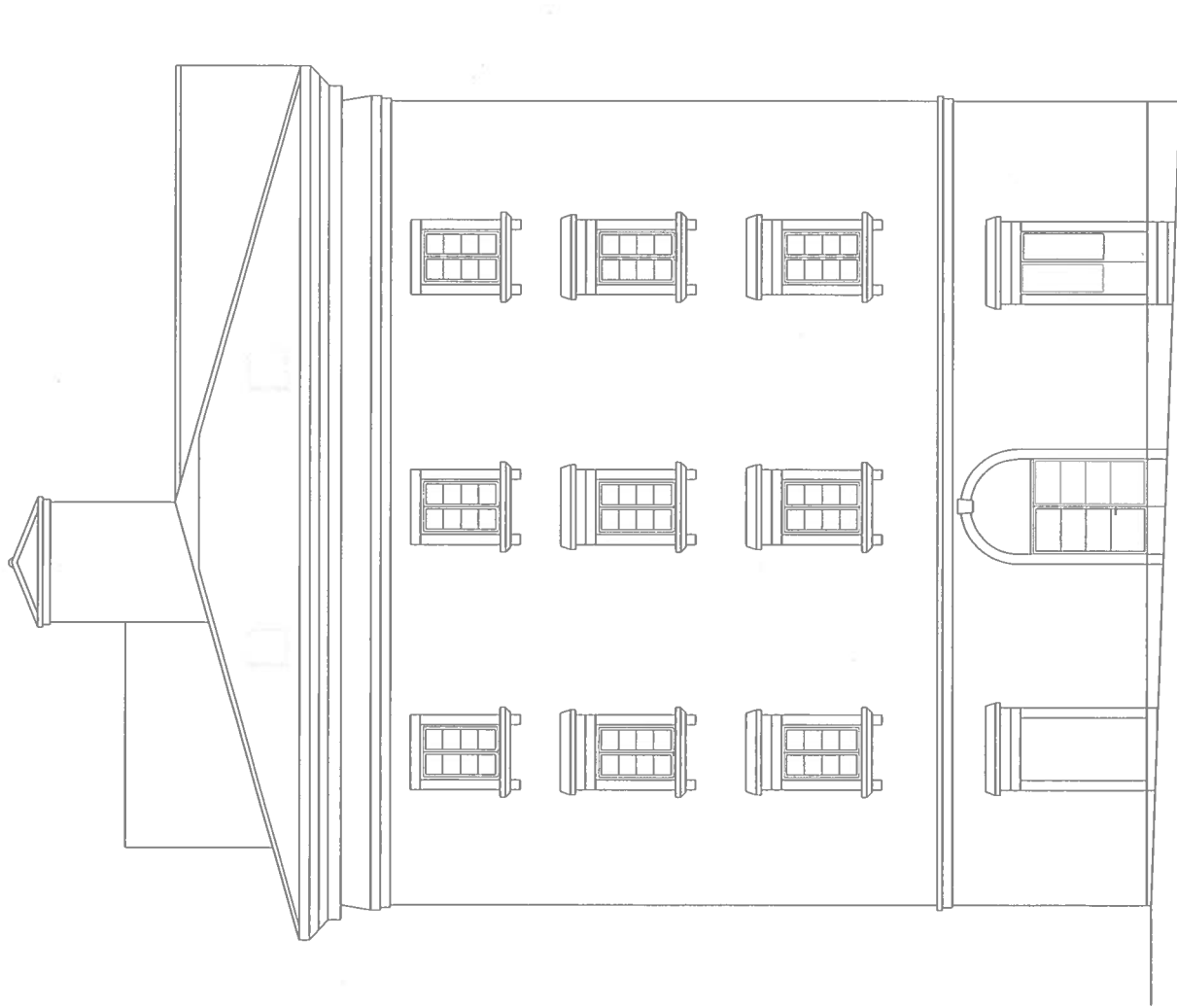


PREREZ A-A



PIA Studio d.o.o., Portorož PROJEKTIRANJE INženjERING ARHITEKTURA Oštra 28, 6320 Portorož SLO	projekcent	TP08	PREREZ A-A
	izpolnil	TP08	PREREZ A-A
izpolnil		izpolnil	izpolnil
datum		datum	datum
1:100		1:100	1:100

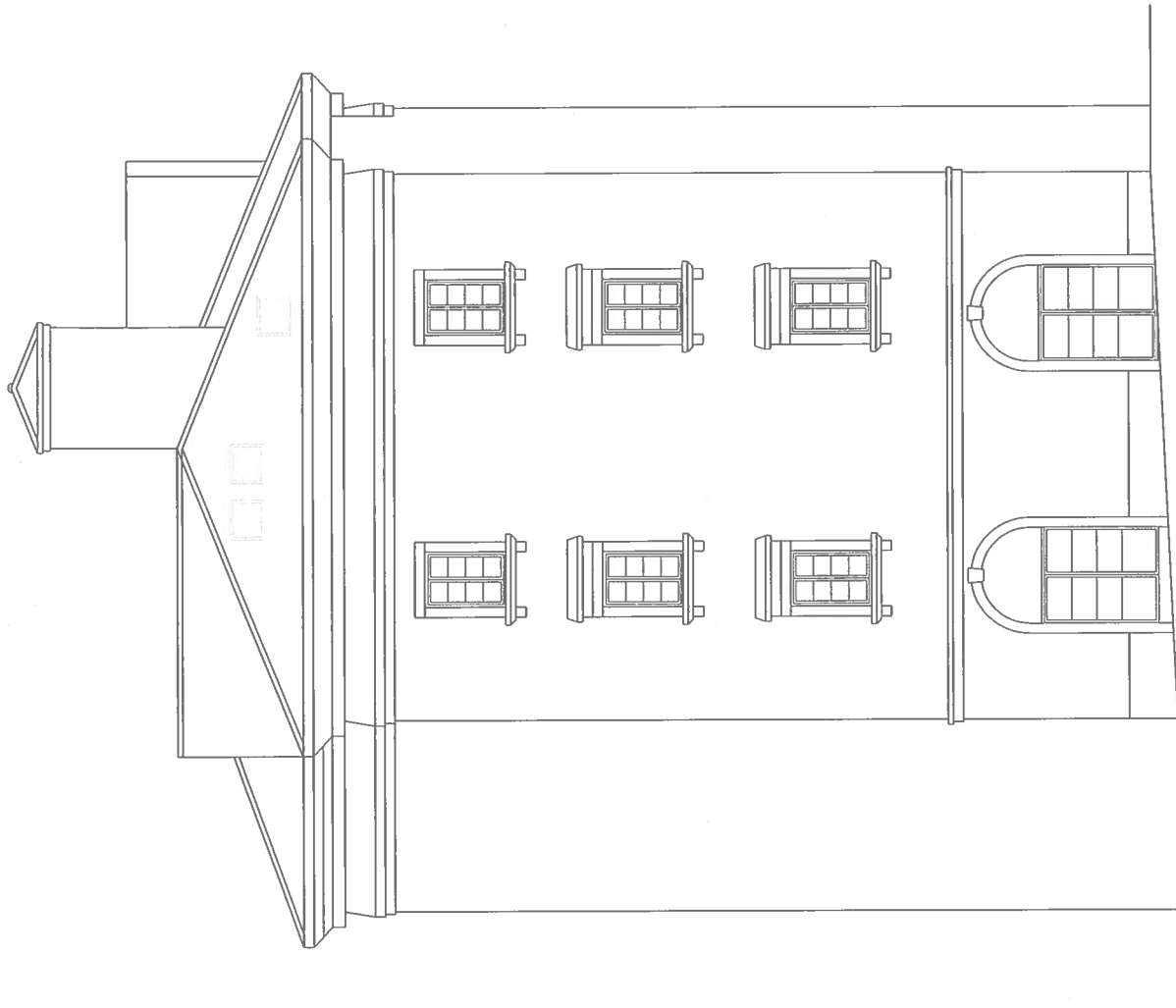
JZ FASADA



RIBIŠKI TRG

PIA Studio d.o.o., Portorož PROJEKTIRANJE INŽENJERARSKA ARHITEKTURA Obala 23, 6320 Portorož SLO	
izpolnil: TP09 FASADA JZ	
datum: 11.07.2026	
skala: 1:100	

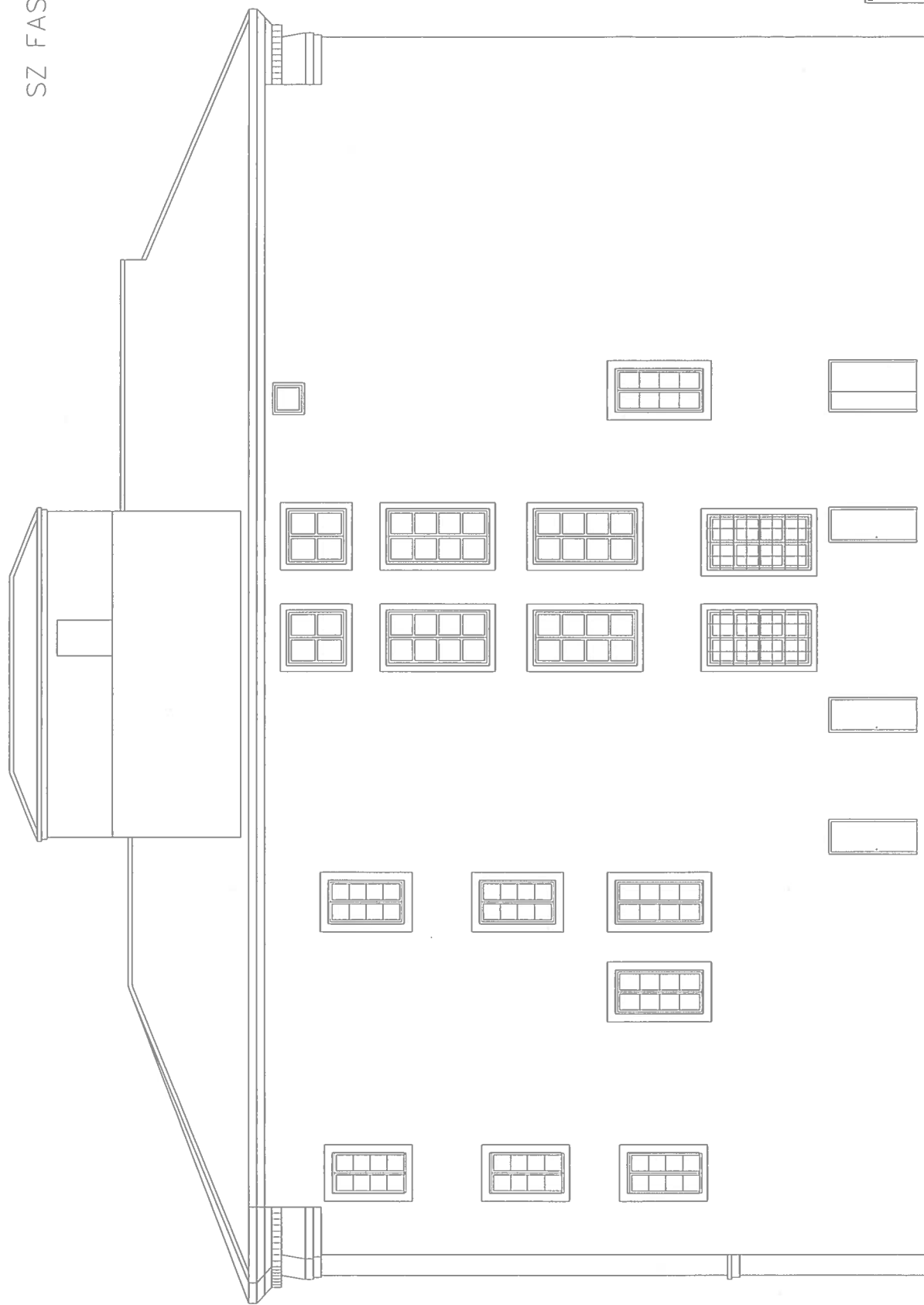
SV FASADA



VIDALIJEVA ULICA

P I A Studio d.o.o., Portorož PROJEKTIRANJE INženjERING ARHITEKTURA Obala 26 6320 Portorož SLO telef: +386 (0) 57 80 00 10 e-pošta: pia@pia-studio.si		1 PPN
projekat: TP10 fasada SV	izvedba: TP10 fasada SV	datum: 11/2026 skan: JULIJ 2026
vrsta projekta: dokumentacija DDP	izvedba: TP10 fasada SV	datum: 11/2026 skan: JULIJ 2026
merilo: 1:100	izvedba: TP10 fasada SV	datum: 11/2026 skan: JULIJ 2026

SZ FASADA



TESLOVA ULICA

PIA Studio

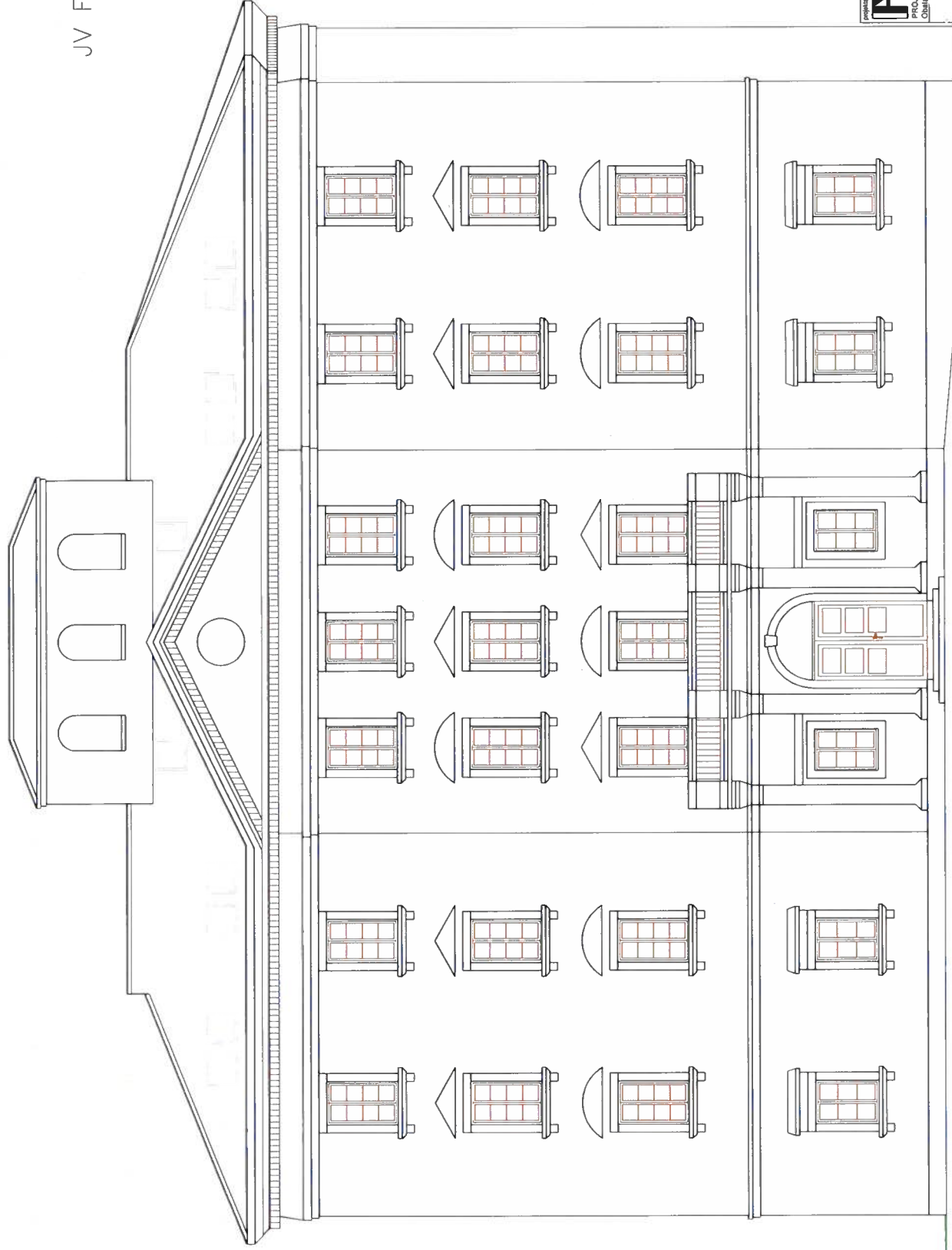
d.o.o., Portorož

PROJEKTIRANJE INŽENJERING-ARHITEKTURA

Obala 28, 6320 Portorož, SI

TP11		FASADA SZ	
vrsta projekta/dokumentacije	izprojekta	datum	11/2028
DPP	11/2028	datum	JULIJ 2028
merilo	1:100		

JV FASADA



PIA Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INŽENJERING ARHITEKTURA
Obala 26, 6301 Portorož, SI

TP12
FASADA JV

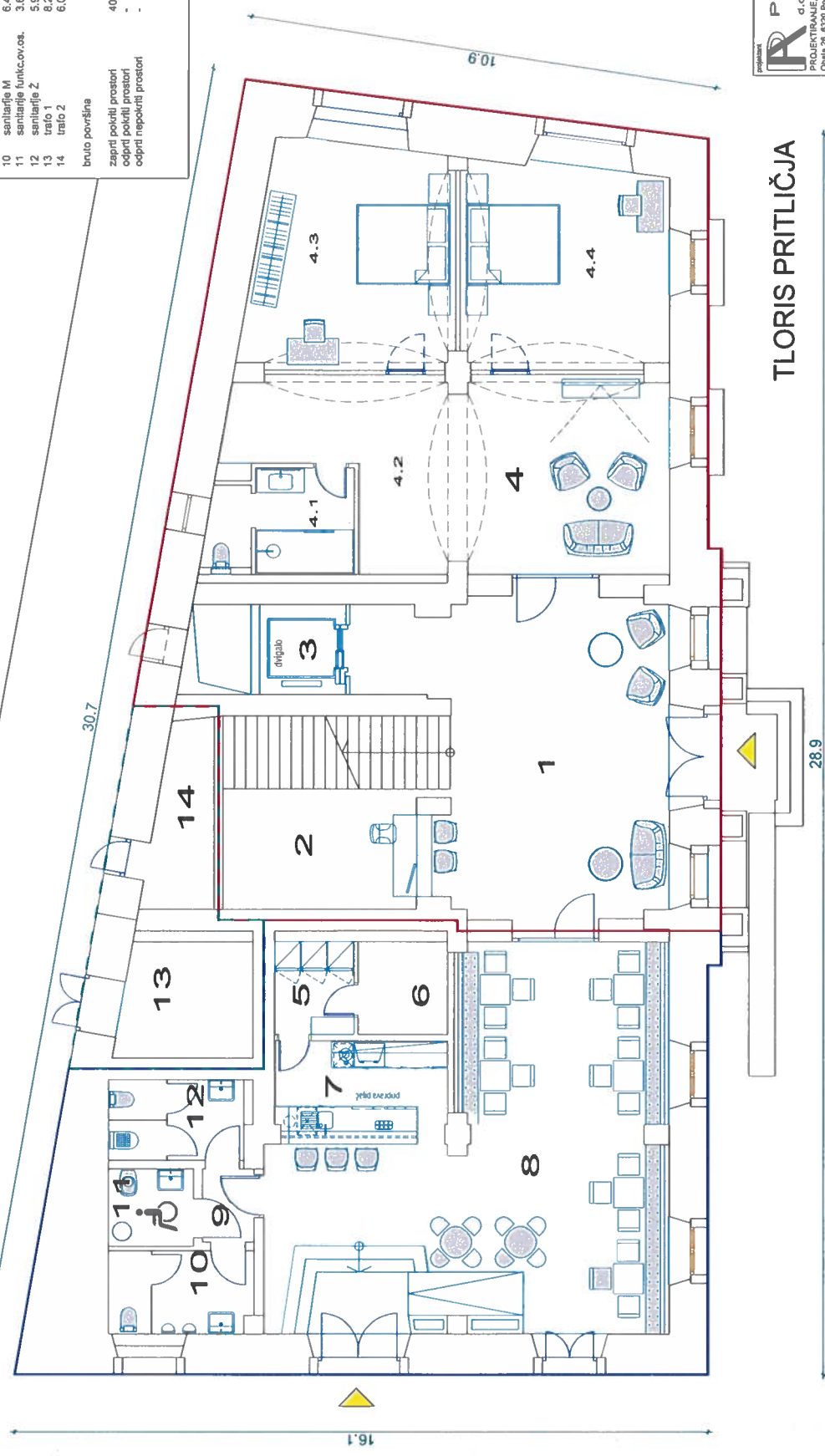
izpolnila	1/2/2025
datum	JULIJ 2025
1:100	

KIDRIČEVO NABREŽJE

Legenda CC-SI:

- 12111 HOTELIŠKE IN POSODBE STAVBE ZA
HOTELSTVO MOQUATILANCI
- 12112 GOSTILNE RESTAVRACIJE IN TOČILNICE
- 12148 DRUGE STAVBE KI INISO UVRŠČENE DRUGJE

PROSTOR	POV./M2
neto površina	
1 lobby	42,3
2 recepcija	20,3
3 dvigalo	1,9
4 suite	92,9
5 shramba	4,0
6 back office	4,5
7 lokalni skladišče pilast	9,3
8 restavracija/zajtrkovalnica	64,1
9 kuhinja	2,0
10 sanitarja M	6,4
11 sanitarja funkc. ov. os.	3,6
12 sanitarja 2	5,9
13 trilo 1	8,2
14 trilo 2	6,0
bruto površina	403,5
zaprti pokriti prostori	-
odprti pokriti prostori	-
odprti nepokriti prostori	-



TLORIS PRITLIČJA

P I A Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INženjERSKA ARHITEKTURA
Obala 26, 8250 Portorož, SI

TP1	TLORIS PRITLIČJA
vrsta projekta	Arhitekturni
DPP	11/2028
izvedba	skicirano
1:100	JULIJ 2028

Legenda CC-SI:

- 12111 KOTLOVNE IN POSODBE STAVBE ZA KRAJOTSKO ARHITEKTURO
- 12112 GOSTILNE, RESTAVRACIJE IN TOČILNICE
- 12748 DRUGE STAVBE, KI NISO UVRŠČENE DRUGJE

1. NADSTROPJE

PROSTOR	POV./M2
neto površina	
1 stopnišče	18.4
2 hodnik	10.8
3 sile	158.8
4 sile	100.5
5 balkon	7.8
bruto površina	403.5
zaprta pokriti prostori	-
odprti pokriti prostori	-
odprti nepokriti prostori	9.5



TLORIS 1. NADSTROPJA

PIA Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIŠNE INŽENIRING ARHITEKTURA
Izrada: 06. 2020, Poslednja: 07. 2020

Izvedba in realizacija: 2020

TP2
TLORIS 1. NADSTROPJA

vrsta projekta: dokumentacija	izvedba
DPP	11/2020
avtor	avtor
datum	JULIJ 2020
1:100	

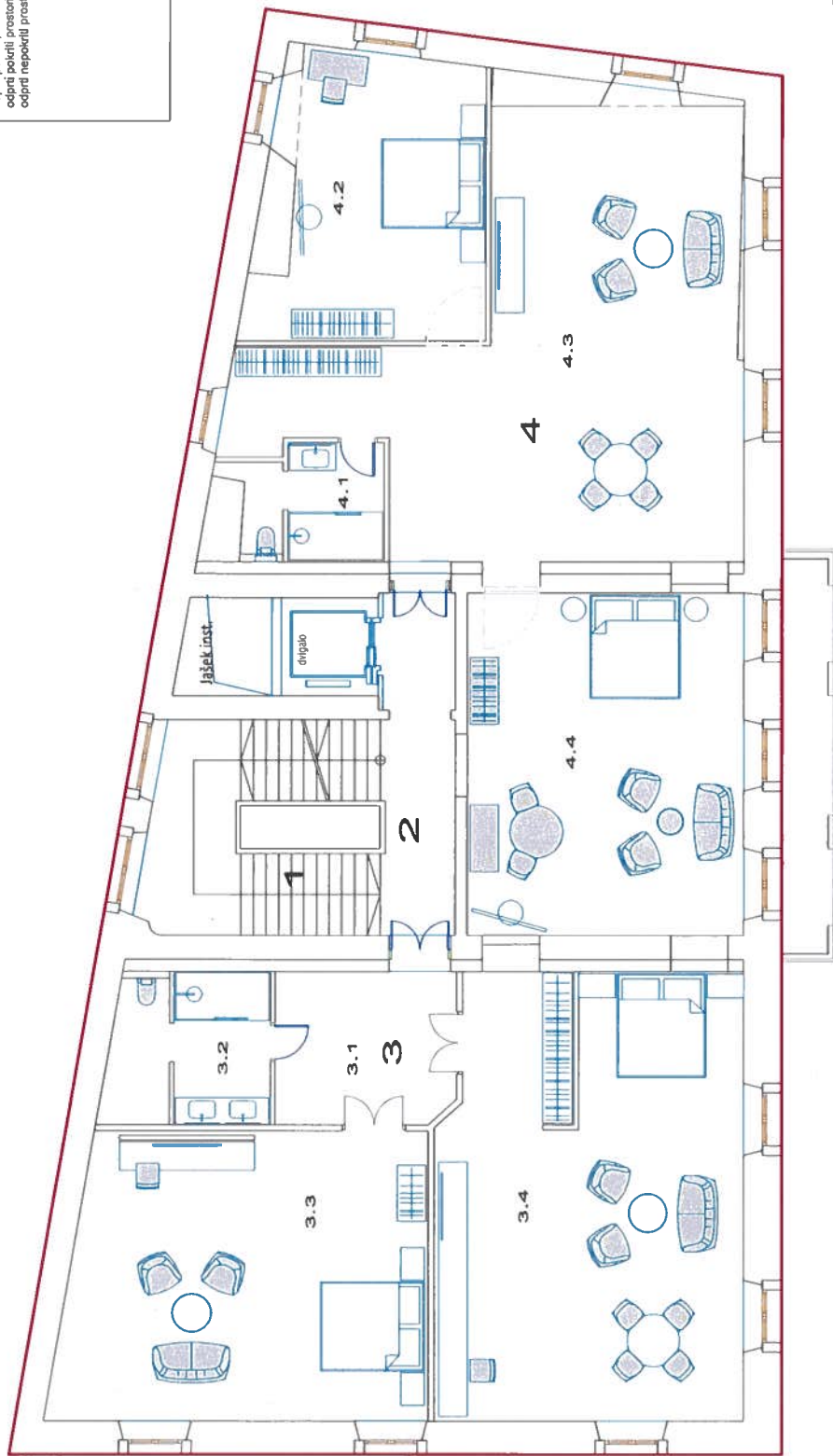


Legenda CC-SI:

- 12111 HOTELISKE IN PODOBNE STAVBE ZA KONTINGENTNO NASTANITEV
- 12112 GOSTILNE, RESTAVRACIJE IN TOČILNICE
- 12748 DRUGE STAVBE KI NISO VVRŠENE DRUGJE

2.NADSTROPJE

PROSTOR	POV./M2
neto površina	
1 stopnja	18.2
2 podstropje	10.9
3 sula	125.3
4 sula	139.3
bruto površina	
zasedni pokriti prostori	403.5
edenti pokriti prostori	-
odprti nepokriti prostori	-



TLORIS 2.NADSTROPJA



Legenda CC-SI:

- 12111 KOTLOVNE IN KOTLOVNE STAVBE ZA
HOTELSTVO INO VARNOST
- 12112 GOSTILNE, RESTAVRACIJE IN TOČILNICE
- 12748 DRUGE STAVBE, KI NISO UVRŠČENE DRUGJE

3.NADSTROPJE

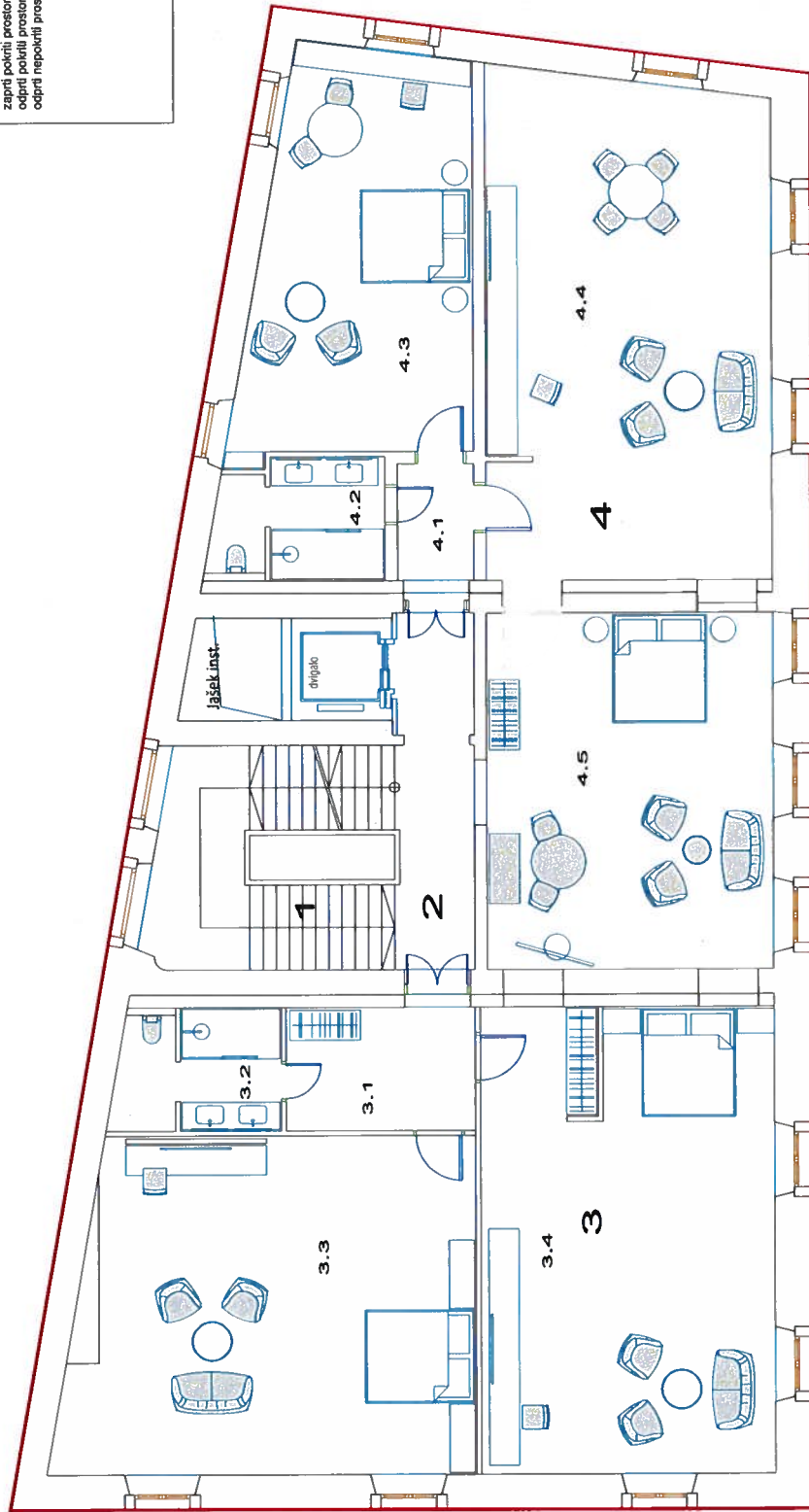
PROSTOR

neto površina

- 1 stopnišča
- 2 hodnik
- 3 suite
- 4 suite

bruto površina

- zaprti pokriti prostori
- odprti pokriti prostori
- odprti nepokriti prostori



TLORIS 3.NADSTROPJA

PIA Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INženjERINGARHITEKTURA
Obala 29, 6320 Portorož, SLO

Arhitekt: P. M. M. M.

TP-4

TLORIS 3.NADSTROPJA

Skupščina
DPP
11/2023
datum
JULIJ 2023

1:100

Legenda CC-SI:

- 12111 HOTELSKJE IN POBOJNE STAVBE ZA KONTINGENTNO INŠTANCIJE
- 12112 GOSTILNE RESTAVRACIJE IN TOČILNICE
- 12146 DRUGE STAVBE KI NISO UVRŠČENE DRUGJE

MANSARDA

PROSTOR

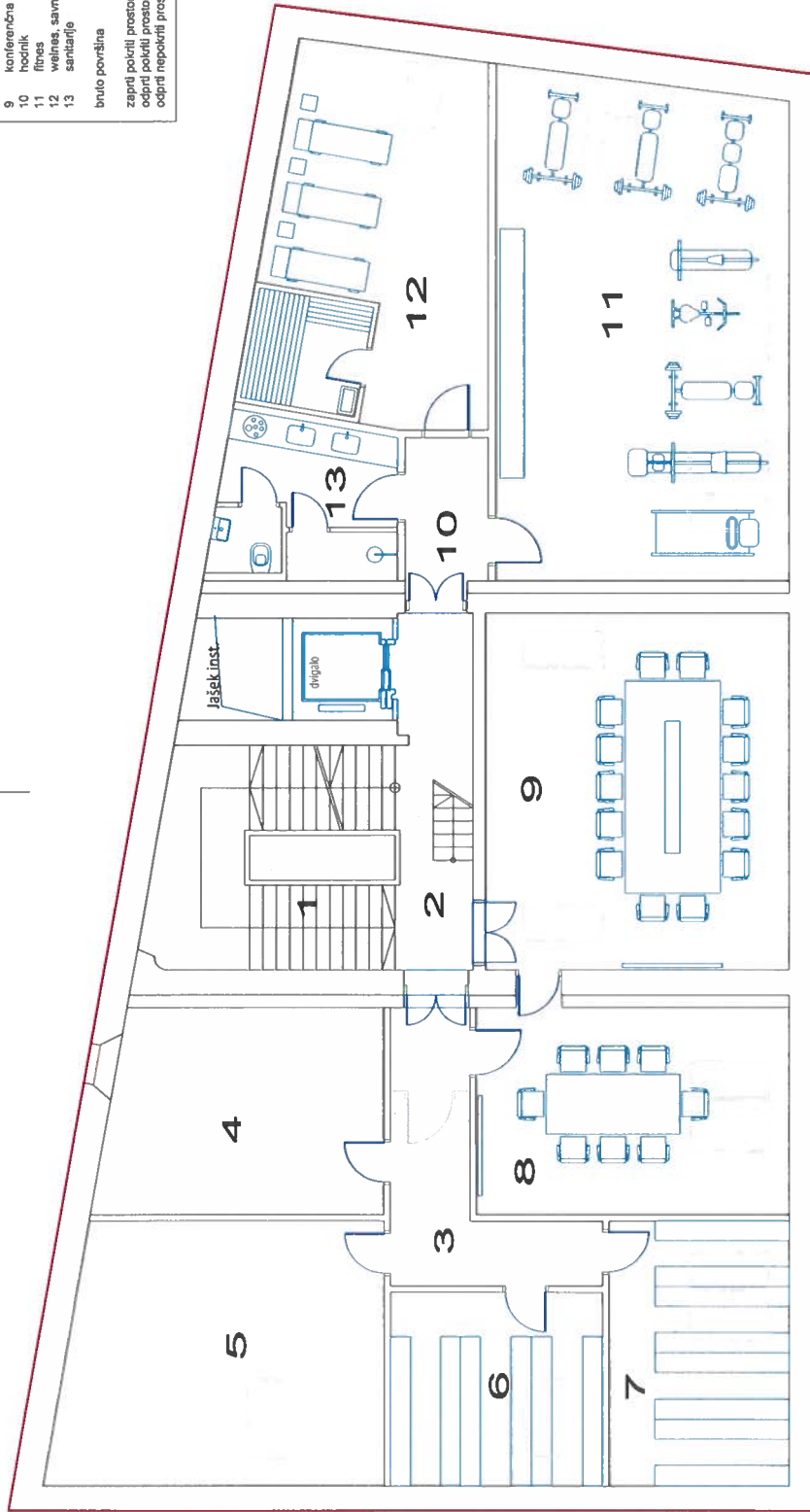
neto površina

1. stopnišče 18,2
2. hodnik 11,0
3. hodnik 12,3
4. stropnica 1 22,7
5. stropnica 2 33,6
6. stropnica 3 16,3
7. skladišče 1 19,0
8. konferenčna soba 25,8
9. konferenčna soba 43,1
10. hodnik 4,8
11. fitnes 58,2
12. večeras, savna 33,3
13. sanitarije 6,6

bruto površina

403,5

- zajeti pokriti prostori
- odprti pokriti prostori
- odprti nepokriti prostori



TLORIS MANSARDE

P I A Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INŽENIRING-ARHITEKTURA
Obala 26, 6320 Portorož, SLO

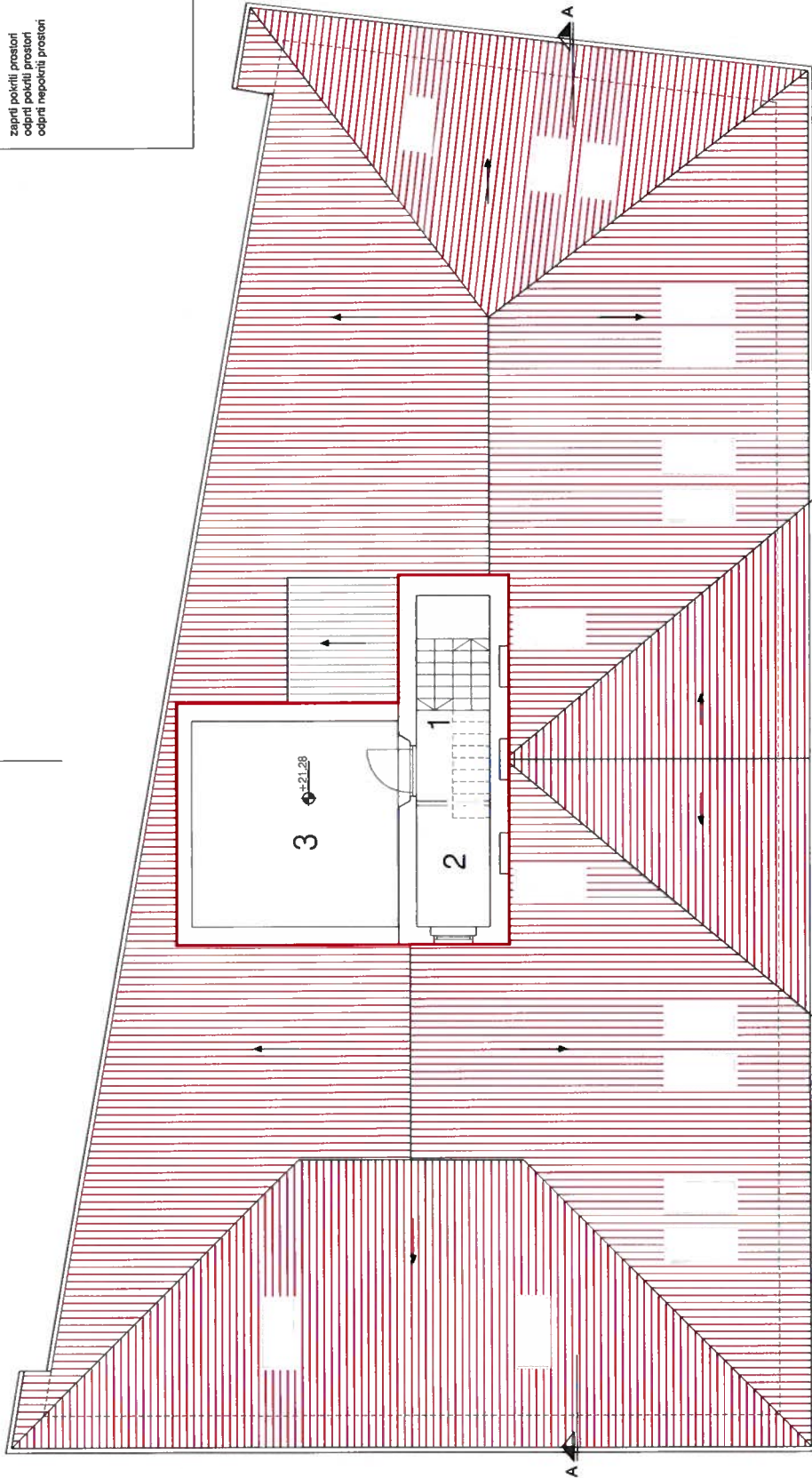
TP5
TLORIS MANSARDE

vrsta projekta	documentacija
DPP	11/2026
imeno	datum
1:100	JULIJ 2026

Legenda CC-SI:

- 12111 HOTELNE IN POSODBE STAVBE ZA
POSODOVANJE AVIONSKIH
PASAŽEROV
- 12112 GOSTILNE, RESTAVRACIJE IN TOČILNICE
- 12748 DRUGE STAVBE, KI NISO UVRŠČENE DRUGJE

STREHA	
PROSTOR	POV./M2
neto površina	
1 stopnišča	7.2
2 tehnični prostor	4.3
3 tehnični zunanji prostor	20.3
bruto površina	
zaprti pokriti prostori	19.4
odprti pokriti prostori	-
odprti nepokriti prostori	25.7

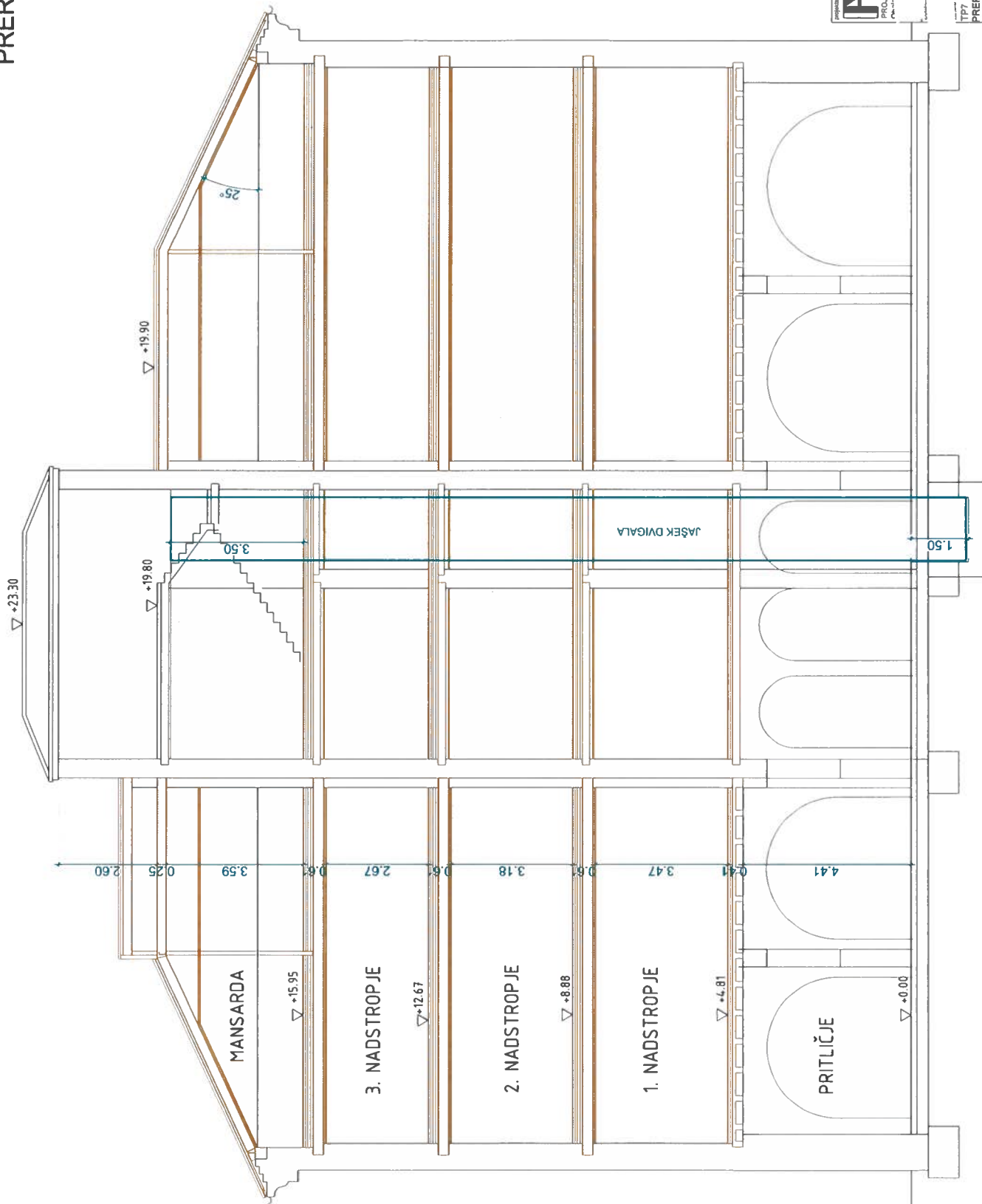


TLORIS STREHE

P I A Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INženjERINGARHITEKTURA
Obala 24 a-11111
Tel: 053 400 1111

izvršila in realizirala	
TP6	
TLORIS STREHE	
izvršila	izvršila
DPP	11/2023
meto	meto
JULIJ 2023	

PREREZ A-A

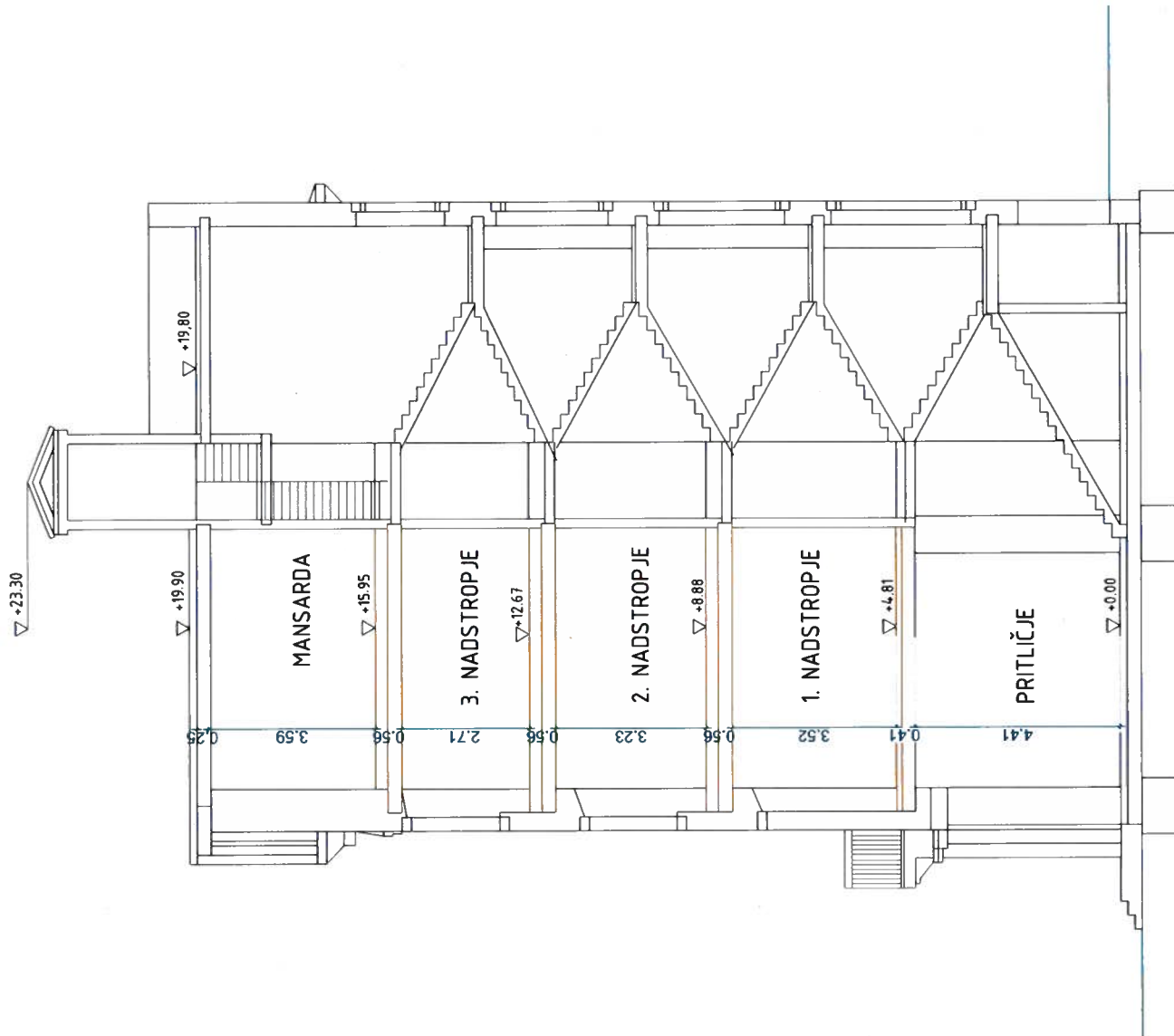


P I A Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INženjERING ARHITEKTURA
Približno 1000 m² arhitekturne površine

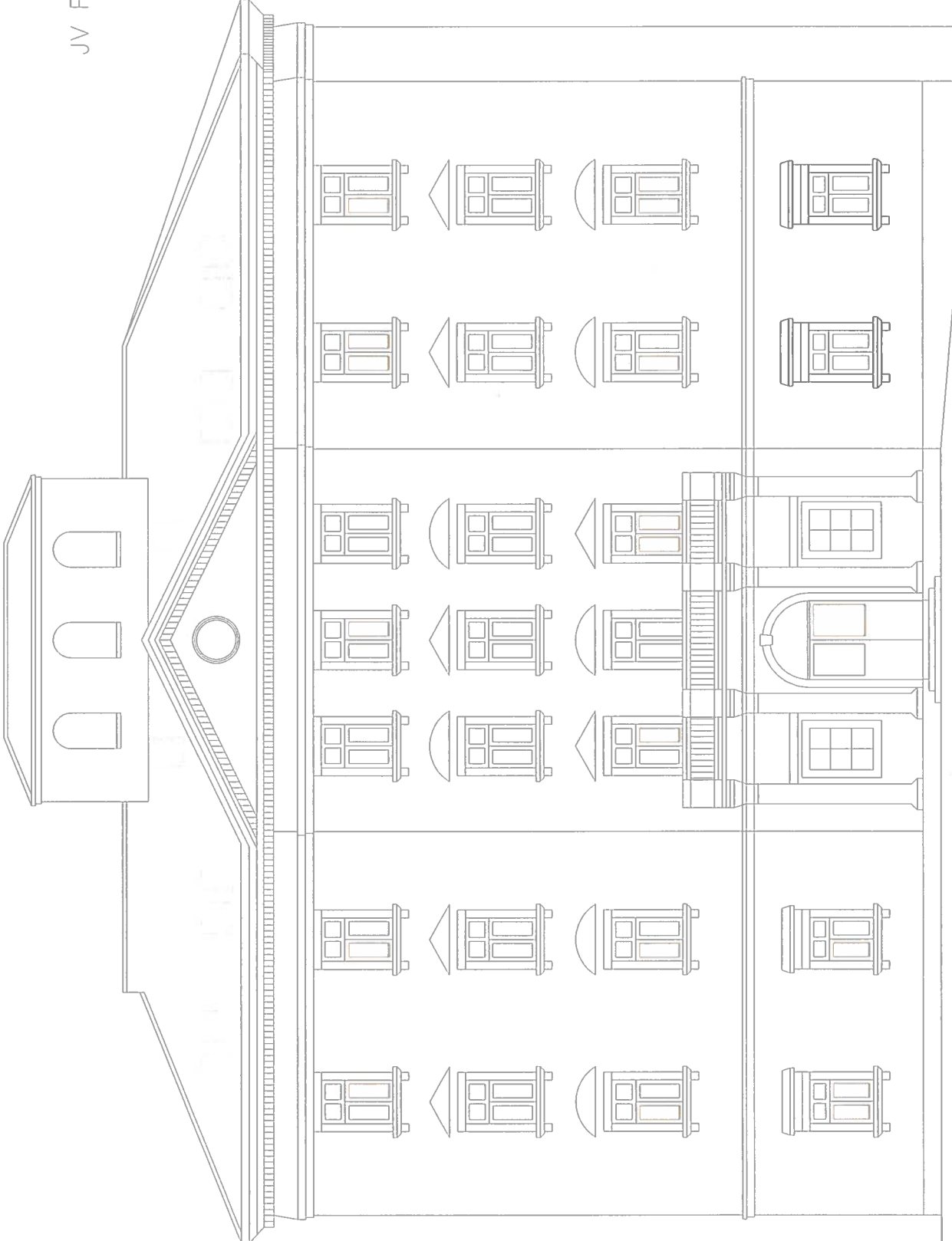
TP7
PREREZ A-A

vrsta projekta	skupina
oblikovanje	11/2026
datum	11/2026
1:100	

PREREZ B-B



PIA Studio d.o.o., Portorož PROJEKTIRANJE INŽENJERARSKA ARHITEKTURA		Projekat
TP8 PREREZ B-B		Unikat
1:100		Skala
11/2026		Datum
11/2026		Godina



JV FASADA

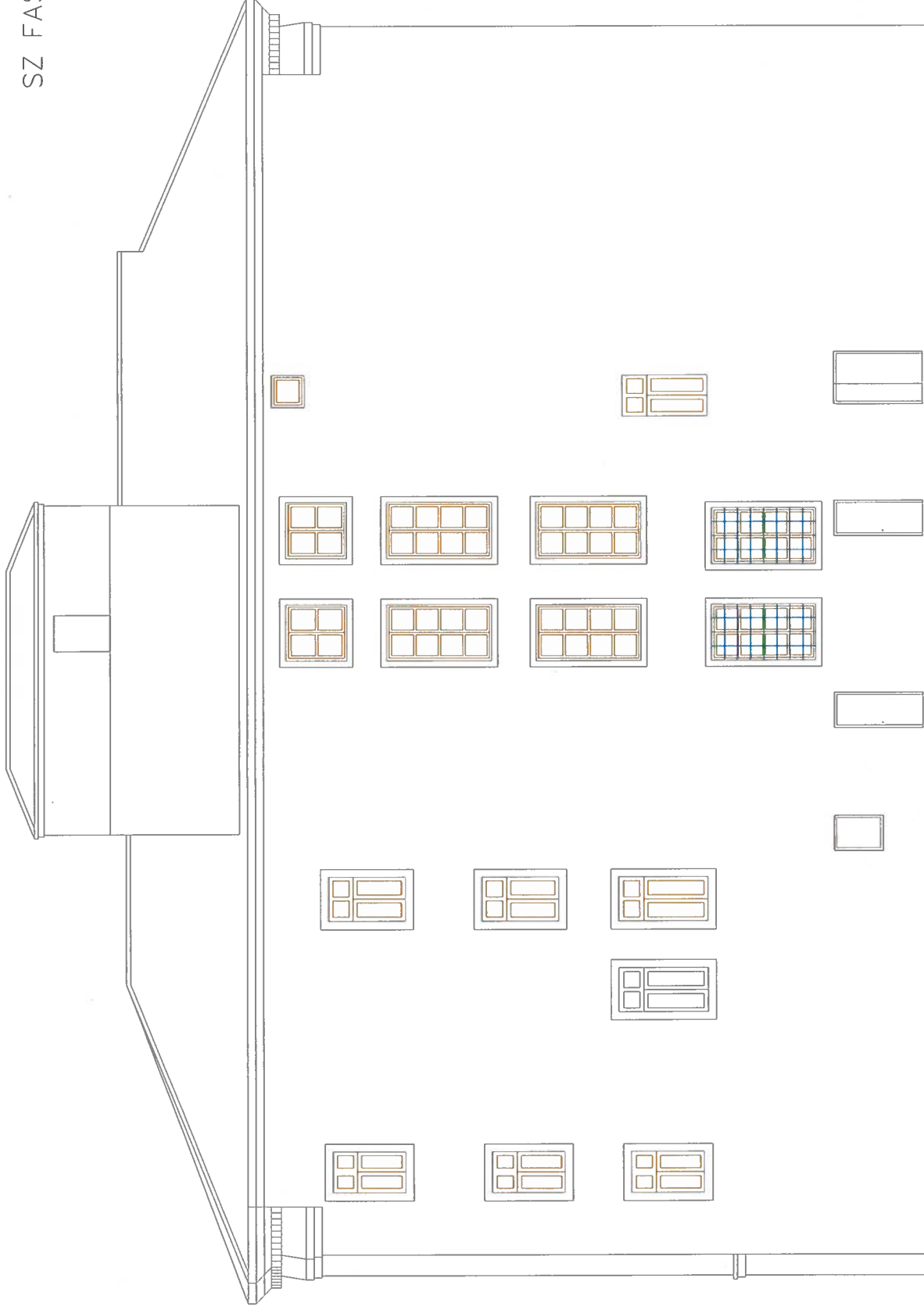
KIDRIČEVO NABREŽJE

PIA Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INTERIERARHITEKTURA
Povabilo na arhitekturni projekt

TP9
FASADA JV

vrsta projekta dokumentacije	izpolnjeno
DPP	11/2026
datum	JULIJ 2026

SZ FASADA



P I A Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INŽENJERING-ARHITEKTURA
Povzeta na arh. Posred. SLO

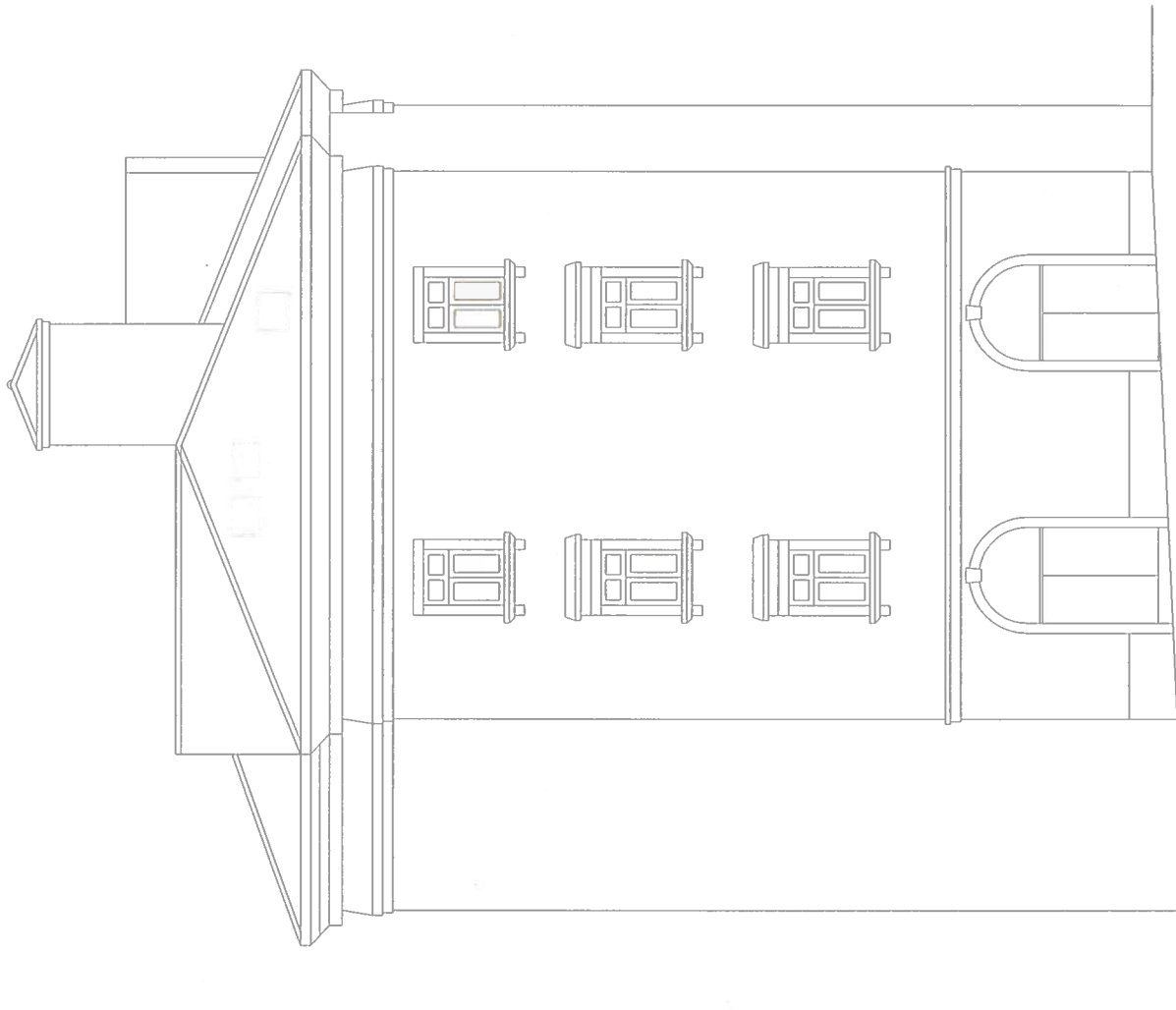
[Lokacija]

TP10
FASADA SZ

TESLOVA ULICA

datum projekta odobrenja	izpolnila
DPP	11/2025
merilo	datum
	JULIJ 2025

SV FASADA



PIA Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INŽENJERING ARHITEKTURA
Obala 28, 8320 Portorož, SLO

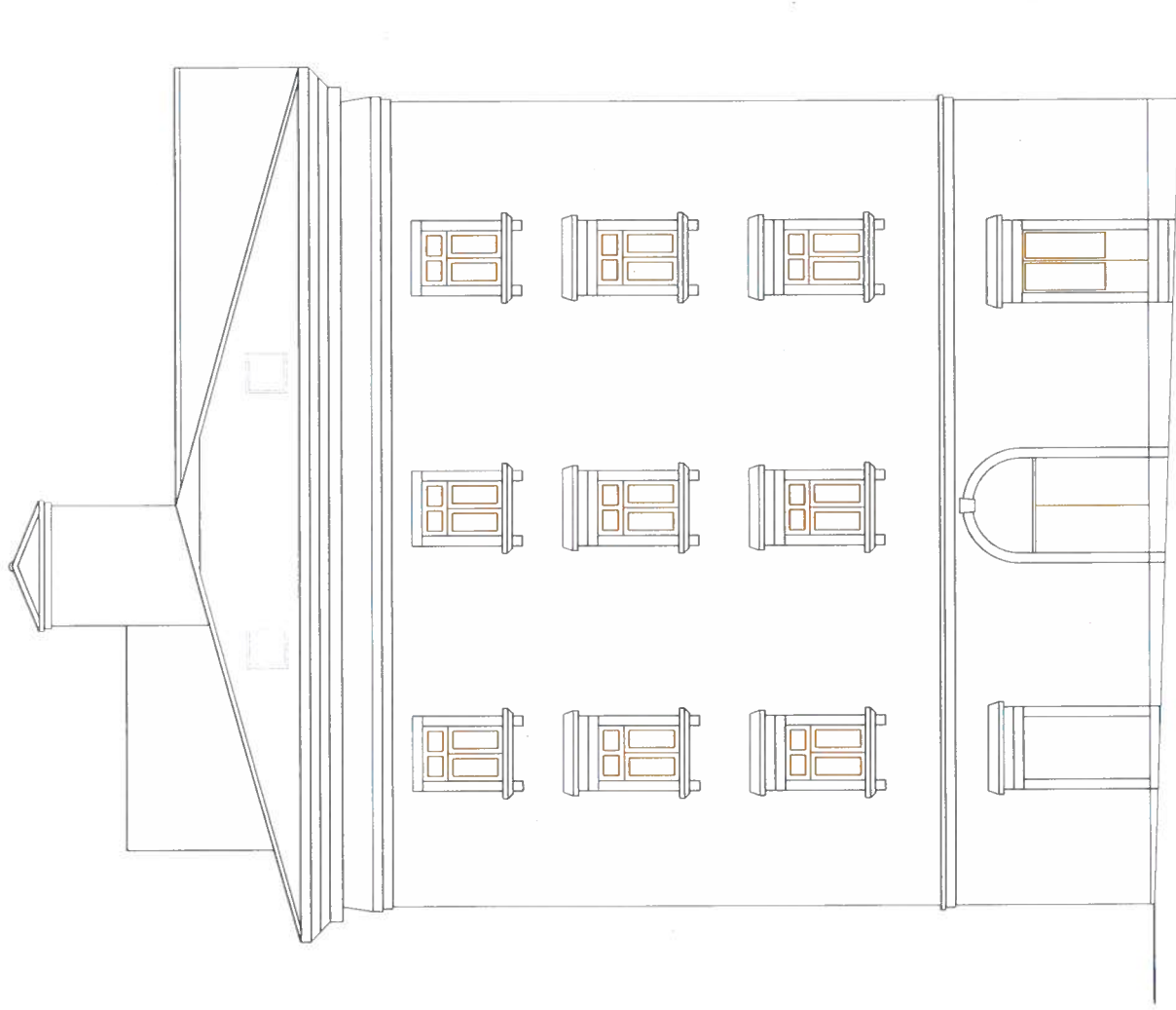
TP:11
FASADA SV

TP:11
FASADA SV

izvela projekta in dokumentacije	izvela projekta
DPP	11/2026
mesec	datum
mesec	JULIJ 2026

VIDALIJEVA ULICA

JZ FASADA



RIBIŠKI TRG

PIA Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE INŽENJERING-ARHITEKTURA
Pristaška 26, 82701 Brestovci SI, SI

Ime in naziv dela
TP-12
FASADA JZ

Ime projekta	11/2028
DPP	11/2028
datum	11.01.2028
redno	11.01.2028