

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV JAVNOSTI ZA OPPN OB BELOKRIŠKI, OPPN PARK CVETJA IN OPPN MED VRTOVI (OSNUTEK)

podanih v času javne razgrnitve, na javni obravnavi ter pisno prispele na Občino Piran in KS Portorož

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju je Občina Piran skupaj z načrtovalci OPPN-jev in izdelovalci strokovnih podlag pripravila odgovore na pripombe in predloge javnosti za OPPN Ob Belokriški, OPPN Park cvetja in OPPN Med vrtovi.

Javna razgrnitev, na podlagi sklepov župana o javni razgrnitvi št. 3505-2/2013 (Ob Belokriški), št. 0505-4/2014 (Park cvetja) in št. 3505-5/2015 (Med vrtovi), vsi z dne 12.12.2018, je potekala od 4.1.2018 do 6.2.2018, javna obravnavo pa je bila 1.2.2018 s pričetkom ob 17. uri, v prostorih Hotela Marko v Portorožu.

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

- 1. Pisne pripombe in predlogi javnosti, podani v knjigi pripomb v prostorih Občine Piran.**
- 2. Pisne pripombe in predlogi javnosti, podani v knjigi pripomb v prostorih KS Portorož.**
- 3. Pisne pripombe in predlogi javnosti, prispeli po navadni in/ali elektronski pošti na KS Portorož in/ali Občino Piran.**
- 4. Pisne pripombe in predlogi javnosti, prispeli po roku za oddajo.**
- 5. Ustno podane pripombe in predlogi javnosti na javni obravnavi z dne 1. februarja 2018 v prostorih Hotela Marko v Portorožu - ZAPISNIK**

Opomba: celotne pripombe skupaj s prilogami so na ogled v spisu v prostorih Urada za okolje in prostor Občine Piran.

**1. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PODANI V KNJIGI PRIPOMB V
PROSTORIH OBČINE PIRAN**

Gospod Fedor Anton Umek

Vsekakor je iniciativa, da se kot osnovna oblika bivanja določi pozidava strmejših osončenih površin, potrebno pozdraviti in podpreti.

V tej iniciativi je čutiti nov pristop do rabe prostora in je sočasno tudi temelj za socialne spremembe v pozitivno smer.

Menim pa, da se take spremembe ne dajo izvest brez krovnega urbanističnega akta! Občina bi morala dati izdelati »OPN« ki bi pokazal kaj je potrebno narediti z razpoložljivim prostorom in se ne zadovoljiti, da da na tržišče kakšnih 50 parcel za individualno gradnjo. Jasni in javno določeni bi morali biti tudi pogoji prodaje ustvarjenih stavbnih zemljišč in tudi poraba tako pridobljenega denarja.

Prikazana »ad hoc« gradnja odpira korupciji in samovolji občinske uprave na široko odprta vrata.

Stališče

Občina vodi postopek sprejemanja OPN.

Pogoji prodaje zemljišč niso predmet OPPN. Zemljišča v lasti občine bodo naprodaj skladno z zakonsko predpisanimi postopki.

Občanka (nečitljiv podpis)

Lepo, da se urejajo površine, ki so zaraščene in zanemarjene. Če pa so obdelane, jih je potrebno NUJNO VAROVATI. Pozorni bi morali biti na stanovanjske gradnje in koliko jih obalni prostor prenese. Kdo pozidava površine ni kakšne DOLGOROČNE koristi bo občina imela od tega – koliko k proračunu občine doprinesejo vikendaši, kaj imajo od »bogastva« občine domačini razen najvišjega nadomestila za uporabo stavb. zemljišča NUSZ – ali bo dovolj zelenih površin tudi za prihodnje rodove. KOMU ODDAJATI GOSTINSKE LOKALE in po kakšni ceni – ob obali v Portorožu je SKRAJNO ZANEMARJENO, da me je kot občana SRAM. Kdo mora za to poskrbeti? PS. – Prav bi bilo, da bi občani skozi leto lahko kam oddali pripombe, mnenja, drobne stvari, ki bi jih lahko uredili za malo ali nič denarja – npr. borovci ob glavni cesti proti Portorožu – veje pešce motijo pri hoji. Obcestna zasaditev ni primerna z alpskim borom ipd. Hvala za urejene pešpote in vedno lepši Piran.

Stališče

Predvidena gostota pozidave v obravnavanih območjih je nižja od gostote v primerljivih območjih, ki se urejajo s prostorskimi ureditvenimi pogoji. Urejajo se območja, ki so po planu predvidena za pozidavo.

V vseh treh OPPN-jih je velik poudarek na zelenih površinah, ki so zasnovane kot javno dobro, dostopno vsem in so namenjene za uporabo predvsem sedanjim in prihodnjim rodovom krajanov. Predvideni parki, sprehajalne poti in prometno omrežje bodo izboljšali kvaliteto bivanja v Portorožu tako z vidika prostega časa kot tudi iz vidika funkcionalnosti prometnih ureditev.

Lastništvo zemljišč ni predmet OPPN.

Občan (nečitljiv podpis)

Skrajni čas za ureditev degradiranega območja. Prav bi bilo, da se umesti v ta projekt tudi kakšna bolnišnica – klinika za občane piranske občine in park s trim stezami. Občina bi morala koncepirati/ graditi razvoj Portoroža na medicinski dejavnosti klinikah npr: nevro kardio (npr kot diagnostični center na Bledu ipd. klinike) (ne lepotne klinike) stanovanja individualna gradnja – pa za občane ne za vikendaše (plačujemo kar zajeten NUSZ).

Pri gradnji paziti na višino objektov, da se ne zasenči, vzame razgleda eventualnim že obstoječim sosedom. – Domačinom + zavarovati proti plazanju zemljine.

Novi komunalni privezi v Portorožu naj se premaknejo proti hotelu Marko – upravni stavbi ex Droge, plaža pa naj se podaljša do osrednjega pomola, kjer sedaj pristajajo turistične ladjice.

Portorož se mora obvezno razvijati v smer medicine (splošna klinika, klinike – bolnišnice) ne pa v smer vikendaških gradenj (mesto duhov pozimi) – iz območja izvzemite stanovanjsko vikendaško gradnjo (hotelov, sobodajalcev je med domačini dovolj – še preveč tujcev pa glih ne rabimo.

Moti me, da kar naenkrat forsirate sprejetje 3 x OPPN-je, za koga ??? (očitno ne za nas občane) – ampak za prišleke – tipično za občino Piran. Osebno menim, da občani ne bomo imeli kaj dosti od prikazane situacije. Balinarje belokriške celo ukinjate – podite proč.

Stališče

Glede objektov medicinske dejavnosti smo tudi mi mnenja, da je to dobrodošla dejavnost, vendar se nam to območje zaradi razpršene lastniške strukture in obstoječe stanovanjske namembnosti ne zdi primerno, prav tako pa ta zahteva kompleksen projekt z znanim pobudnikom. V občini Piran so druge lokacije, ki so za to dejavnost bolj primerne kot npr. v OPPN Kaštel, kjer je ta dejavnost že predvidena.

Park s trim stezami je možno umestiti v predvidene zelene površine.

Večina predvidenih objektov se nahaja na sedaj nepozidanem območju, tako da so precej odmaknjeni od obstoječih objektov. Določila v odlokih glede višin objektov so primerljiva oz. celo nekoliko nižja od dovoljenih višin okoliških obstoječih objektov.

Za obravnavana območja so bila izdelana geološka geomehanska poročila. V odlokih so podane zahteve za varstvo pred plazovi in erozijo.

Vsak od treh OPPN-jev je samostojen prostorski akt. Akti so le obravnavani istočasno, zato da se omogoči celostno načrtovanje dela zaledja Portoroža in se ustvari kontinuirane javne površine.

V OPPN Ob Belokriški so ohranjene obstoječe ureditve balinanja. V celotnem območju omenjenega OPPN je možna tudi gradnja novih objektov za šport, rekreacijo in prosti čas.

**2. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PODANI V KNJIGI PRIPOMB V
PROSTORIH KS PORTOROŽ**

Gospa Olga Berčan

Podpisana Berčan Olga, lastnica hiše 841/3, Belokriška c. 48/a dajem pripombo na OPPN, Belokriška in sicer: moj dostop do hiše je zelo strm, po njem vozimo 4 – 5 družin.

Nekoč pred 40 – 50 leti, ko smo se sem preselili je bila cesta zakoličena vzporedno s hišami. Sedaj bi bilo to spet možno urediti, saj poteka v bližini asfaltirana cesta k vodnemu raztežilniku in za vse nas bi bila to idealna rešitev.

Hvala lepa!

Stališče

Dostop do hiše na parceli št. 841/3 k.o. Portorož je predviden s privatnim dostopom iz severovzhodne strani.

Gospod Rudi Peric

Podpisani PERIC RUDI, UL. 30. DIVIZIJE 20, LUCIJA pozdravljam in podpiram razgrnjene OPPN-je – dopolnjen osnutek, saj ti celostno urejajo in tudi revitalizirajo sedaj zapuščen in stihjsko urejen prostor. Pripombe imam le k ureditvi cest:

Podpiram ureditev cestnih povezav za boljšo dostopnost do javnega programa (šole in vrtca) ter povezave z Belokriško cesto od Obalne.

Pri tej cestni ureditvi pa pogrešam ureditev steze tudi za kolesarje, saj v novodobnem času električnih koles noben klanec ne predstavlja več problema. Tudi tendenca je, da bi bili občani telesno bolj aktivni in bi za krajše razdalje raje uporabljali kolesa namesto avtomobilov.

Pri ureditvi mirujočega prometa pri vrtcu in šoli bi bilo potrebno »preskočiti« FAZO 1 in takoj realizirati tudi parkirišča predvidena v FAZI 2.

Tudi predvideno garažno hišo za Vilo Marija bi bilo potrebno zgraditi čim prej in hkrati razbremeniti Obalno cesto obojestransko parkiranih avtomobilov in skozi celotni center Portoroža (KS Portorož – skladišče soli) končno urediti dvosmerno kolesarsko po na morski strani Obalne ceste, kjer so sedaj parkirna mesta. S tem bi tudi prisilili uprave bližnjih hotelov, da bi pristopili k realizaciji garažne hiše za svoje goste in zaposlene, ki je že predvidena dalj časa

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pripomba glede kolesarske steze je dobrodošla, zaradi potrebnih odkupov se bo natančna širina predvidenih cest, pločnikov in zelenic natančno določila v nadaljnji fazi projektiranja, kjer si bomo prizadevali tudi za umestitev kolesarskih stez.

Ureditve mirujočega prometa v OPPN Park cvetja pri vrtcu in šoli, ki so predvidene v fazi 2 je možno izvesti tudi v fazi 1, saj so glede prometnih ureditev podane tolerance, ki to omogočajo.

Garažno hišo za Vilo Marijo je možno graditi takoj po sprejemu OPPN Med vrtovi.

Gospod Ferruccio Ostanek

Pri detaljnem pregledu OPPN ob Belokriški, sem ugotovil da je del predvidenega rondoja na parceli moje lasti št. 1055/1. Želel bi da, se rondo premakne.

Stališče

Predvideno krožišče na Belokriški cesti je umeščeno v prostor tako, da upošteva vse predpisane prometno tehnične kriterije in je tudi rezultat usklajevanj z nosilci urejanja prostora. Vsekakor pa se bomo potrudili, da bomo v nadaljnji fazi projektiranja poskusili optimizirati lego krožišča.

Gospod Dušan Puh starejši

Dušan Puh st., Obala 63, Portorož, (kot prvi, ki vpisuje) imam kot občan občine Piran in državljan Republike Slovenije – v zvezi s predlagano pozidavo – tele pripombe:

Prostor (ob morju, z milo klilmo) je edini »naravni resurs«, ki omogoča občanom piranskim preživetje. Daleč najpomembnejši je turizem. To je naša »industrija« in to je naše »poljedelstvo«.

Na tem prostoru je pomembno ustvariti pogoje za čim boljše življenje tukajšnjih stalnih prebivalcev. Za to je potrebno oceniti, kaj naš celotni občinski prostor, (ne samo obmorski, marveč tudi vasi), zmore.

Pri tem moramo upoštevati, da samo stalno prebivalstvo zagotavlja »normalno« stanje naselij.

In zato moramo uveljaviti načelo: zida se lahko samo za ljudi, ki bodo tu stalno živeli, ustvarjali, polnili občinski proračun, vrtce in šole z otroki, kulturne prireditve kot publika. Ki bodo upravljali hotele, vodili pomorska podjetja (Kje si Splošna plovba ..??).

Gradnja »za trg« pa omogoča graditeljem prodajo našega prostora v glavnem tujcem. Prostor je eminentno javno dobro in o prostoru moramo odločati mi, občani piranski.

Stališče

Predvidena gostota pozidave v obravnavanih območjih je nižja od gostote v primerljivih območjih, ki se urejajo s prostorskimi ureditvenimi pogoji. Urejajo se območja, ki so po planu predvidena za pozidavo.

V vseh treh OPPN-jih je velik poudarek na zelenih površinah, ki so zasnovane kot javno dobro, dostopno vsem in so namenjene za uporabo predvsem sedanjim in prihodnjim rodovom krajanov. Predvideni parki, sprehajalne poti in prometno omrežje bodo izboljšali kvaliteto bivanja v Portorožu tako z vidika prostega časa kot tudi iz vidika funkcionalnosti prometnih ureditev.

Zemljišča v lasti občine bodo naprodaj skladno z zakonsko predpisanimi postopki.

Krajani Cvetne poti 17

V zvezi z razgrnjenimi OPPN-ji:

Načeloma se strinjamo z urejanjem Portoroža, vendar smatramo, da bi moral biti predvsem južni del »ob belokriški« namenjen turističnim objektom in dejavnosti, katera bi omogočala možnost zaposlovanja krajanov in razvoju kraja. T.i. spalno naselje pa naj bi se pomaknilo dlje od obalnega pasu.

Stališče

Namembnost objektov v južnem delu ob Belokriški cesti določa plan, po katerem je območje namenjeno stanovanjem. Sodobne oblike turizma (individualna ponudba) se v velikem segmentu oddaljujejo od t.i. »hotelskih naselij« in jih je mogoče integrirati v stanovanjske soseske kot je to tudi že sicer tradicija v občini Piran. Ta dejavnost je in bo pomemben vir zaslužka za krajane in nudi možnost zaposlovanja v turističnem sektorju.

**3. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PRISPELI PO NAVADNI IN/ALI
ELEKTRONSKI POŠTI NA KS PORTOROŽ IN/ALI OBČINO PIRAN**

Gospod Rafael Dodič

1. Pripombe izhajajo iz načel funkcionalnega urbanističnega planiranja (functional urban planning) prenesenih za koncepta načrtovanja Portoroža kot mesta po EU načelih CIAM* in Atenske listine. Ta deli mesto v skladu s temeljnimi človekovimi potrebami na območja; namenjena stanovanju⁽¹⁾, delu⁽²⁾, rekreaciji⁽³⁾ in komunikaciji⁽⁴⁾; ločuje prometne površine⁽⁵⁾ od stanovanjskih⁽⁶⁾, **povezuje šolske, športne in rekreacijske površine**⁽⁷⁾ s stanovanji⁽¹⁾, z zelenimi pasovi ločuje poslovne površine od mesta⁽⁸⁾ (kolikor je to potrebno in smotrno). Sicer pa je Portorož vse bolj plenilsko izpostavljen in zaradi tega že deležen splošnih procesov degradiranja. Trojni OPPN to dokazuje in nadaljuje.

Dejstvo je, da za Portorož do zdaj še ni bil izdelan celovit »mestotvoren« urbanističen načrt, ki bi povezal vsa območja v funkcionalno celoto. To pomeni, da kraj nima razvojnega programa zato slabo funkcionira in kot tak sploh še ne more tvoriti mesta. Zato nastajajo številni problemi, ki kraju škodujejo - jemljejo mu vitalno in poslovno moč ter prozor za njegov nadaljni razvoj. Gledano s strani krajanov se kvaliteta bivanja in dela v Portorožu slabša in materialno (finančno) preobremenjuje.

To kar je smotrno in nujno zdaj narediti je pripraviti celovit urbanistični načrt, ki bo vsa območja Portoroža povezal v funkcionalno celoto in tak program njegovega razvoja, ki bo kraju pridodal mestne funkcije in novo vitalnost. Do takrat pa bi bilo smotrno sprejeti odlok o začasni prepovedi gradenj, parcelacij in prometa z zemljišči.

Op.: *kratica → Mednarodni kongrés modérne arhitekture

2. Za obravnavane OPPN je značilno »opuščanje načel socialno pravičnega načrtovanja«. Če/ko bodo realizirani bi to predstavljalo zaprto območje (elitni geto) z visoko kvaliteto bivanja⁽⁹⁾ za predstavnike družbene elite in predvsem za one druge – špetikulirajoče in prestopniške; tipičen primer visoko individualiziranega neoliberalnega urbanizma (neoliberal urbanism), ki ne bo mogel sobivati (brez posledic) v območju že prisotnega velikega in raznovrstnega šolskega kompleksa, javnih športnih in rekreacijskih površin, ki jih je tu možno zgraditi (četudi) za depriviligirano populacijo tukajšnjih javnih šolskih ustanov in tudi splošnih potreb krajanov. Ne nazadnje je rekreacija -tako kot morska tudi obmorska- tisti prevladujoč del v turistični ponudbi oz. »industriji«, ki lahko sobiva v simbiozi (empatiji) turizma s krajani. Odlični pogoji za rekreacijo ustvarjajo tudi nov – pomemben del materialne dodane vrednosti, da o nematerialnih (neizmerljivih psiho-fizičnih) koristih sploh ne dvomimo. Koncentrirana umestitev 54 elitnih objektov za individualno rabo iz nobenega racionalnega razloga ni upravičena: saj bi močno zmanjšalo prostor, ki **povezuje šolske, športne in rekreacijske površine**; ker ustvarja povsem novo območje, ki ga bo (kot posebnost) težko harmonično vključevati v mestno celoto temeljnih človekovih (družbenih) potreb (ker le-te vidno presegajo). Nasprotje interesov (bivanja) utegne biti tu neobvladljivo - trajno konfliktno. **Predlog: Iz navedenih razlogov je možno individualne potrebe (če so realne) reševati z disperzijo (namesto s koncentracijo) lokacij na različnih območjih občine ali v bodoči »agorici mesta.**

3. Povsem očitno je da se tretji OPPN ukvarja z »delegiranim**« načrtovanjem in opremljanjem **varnih zaprtih bivalnih območij** za premožnejše individualce v vedno bolj zaostrenih varnostnih razmerah; slednjega se načrtovalci morda niti ne zavedajo povsem, vendar je jasno, da bodo lastniki in uporabniki svoje imetje naknadno še fizično za-varovali na kvazi vojaški način (military urbanism) na najrazličnejše načine obzidali, obgradili, opremili, – individualizirali (urbanizem ograjenih skupnosti - ang.: urbanism of gated communities). Povsem jasno je da to ne bo (vsem) odprt prostor. Tudi ureditev logistike (komunalne infrastrukture) je do skrajnosti potratno prilagojeno za kasnejšo individualizirano rabo. Kar bo zgrajeno kot javno dobro bo s časom okupirano in individualizirano. Namesto, da bi bilo območje brez motornega prometa, je kraj bogato prepleten z dvosmernimi cestami, cestnimi zankami, obojestranskimi hodniki in kolesarskimi stezami,... katere pa v ničemer ne izboljšajo splošne (celovite) dostopnosti Portoroža. Torej ta OPPN ne izpolnejo namena, ki ga slepilno zatrjujejo ponujane rešitve. Prej kot to bodo medesebojno nepovezanost območij le še povečale saj bo tu postavljena nova neprehodna bariera.

Op.: ** »delegiran« zato, ker za Portorož ne obstaja celovit prostorski načrt, ki bi lahko bil osnova za obravnavanje po conah in izdelavo OPPN za določeno območje. Tisti, ki je/so naročili izdelavo in/ali jo financirajo so presegle svoje pristojnosti, javna pooblastila in zaobšli javni interes.

4. Ob zgornjih ugotovitvah izzvenijo v zavajanje vse trditve o tesnejši povezanosti zalednega dela Portoroža z njegovim centrom, ki ga ta kraj sploh nima. Kje je »agora« tega kraja, ki ni vas in tudi mesto več/še ni ? Kje sploh bo »agora« glavni mestni trg, središče umetniškega, duhovnega in političnega življenja in navadno tudi tržni prostor z elitnimi javnimi in zasebnimi stavbami in....Vsaj glede na »nadmorsko višino in na »pepelnično sredo« bi lahko bila »agora« kar na Belem križu, če nebi obstajala še Lucija (s spalnim naseljem za Portorožo turistično industrijo) in Bernardin (kot teritorialno in tudi sicer izločen del Portoroža). Prvi OPPN naj bi zajemal Belokrižko območje obravnava pa en sam objekt z njegovo zelo bližnjo okolico. Kot da tu nebi bilo prostora na desno proti Šentjanam, na levo proti Piranu in navzdol proti Fiesi, ki bi ga bilo potrebno in smotno urbanizirati. Da, za pepelnično sredo je dovolj pospraviti pločevino pod zemljo (še lažje jo je kar odgnati) in pripraviti prostor za enkratno »agoro«.

5. Drugi OPPN naj bi se dogajal »med vrtovi«, kjer bi morala biti že pred 30 leti speljana dostopna cesta ali vsaj varna pot od Stare ceste, mimo nekdanjega Cvetja v območje šol in od tam povsem varno navzdol naravnost do morske obale. Zakaj po tej poti že 30. let ne hodijo številne generacije, vrtičkarjev, osnovnošolcev, gimnazijcev in študentov, pa tistih z motnjami sluha, govora in kombinirano prizadeti je krajanu težko razumeti, če tega niso dojeli odgovorni psihologi in zdravniki. Načrtovalci pozidave zdaj ocenjujejo, da naj bi čez kakšno desetletje nove generacije istih šol že hodile po na novo zvijuganih prometnih avto-cestah. Bodo med parcelnimi ograjami in zidovi sploh zaželene trume depriviligiranih ortok in mladostnikov z njihovimi starši in učitelji v takem okolju, kot je določeno v tretjem OPPN-ju ? Seveda se tako dolgo nebi smelo čakatu niti pričakovati ureditev teh poti iz iztržkov za oddane parcele (če bo ta potreba sploh vkalkulirana). **To bi morala občina že zdavnaj urediti. Zahtevati in pričakovati je, da bo občina pod novim vodstvom to investicijo izvedla v naslednjem letu ali dveh povsem neodvisno od tretjega OPPN.**

6. Tretji OPPN zajema najbolj dragoceno območje (opuščene vrtnarije) v Portorožu. Tu naj bi ponovno postal »park Cvetja«, tak kot so nam ga pokazali v animaciji, (ki na ta OPPN sploh ni vezana). Da se nebi slepili; tudi prvi in drugi OPPN sta le paravan za katerim se skriva namera navedena v tretjem OPPN to, je 54 izjemnih lokacij za elitne ljudi. Seveda bi morali najprej ugotoviti kdo so in od kot prihajajo ti elitni ljudje in s čim – po kakšnih kriterijih lahko dokažejo svojo elitnost. Gradnja za trg bi morala biti izključena sicer si bodo več kot štiri petine lokacij pridobili »individui negativne elitnosti«. Tako je bilo nekoč, zdaj nebi smelo biti bistveno drugače. In če bo vsak peti njihov investitor sedanji ali nekdanji »cenjen piranski občan« bodo presežena vsa pozitivna pričakovanja. Za oddajo lokacij drugim, če bo do tega sploh prišlo, ne mor biti samo ponujen denar edino merilo oz. kriterij, ki ga lahko kdo ponudi ali si tak vir pridobi. Zavezovalni pogoj za pridobitev stavbne parcele bi morale biti tudi deklarirane obveznosti njenih pridobiteljev. **Javna ponudba - razpis za oddajo oz. pridobitev lokacij bi morala ob ponujene cene izpolnjevati še druge vnaprej določene pogoje oz. dolgoročni splošni javni in gospodarski interes občine.**

7. Stokrat zakaj

.... Piran, elitni centri mest in velemest, historična in varovana naravni območja tudi ogromni parki lahko funkcionirajo brez avtomobilskega prometa; le v »portoroškem parku cvetja« je treba graditi dvosmerne ceste z obojestranskimi hodniki in kolesarskimi stezami, od njih ločene pa še sprehajalne poti in parkovno opremo;

- zakaj bi morala imeti tu vsaka vila svoj cestni dostop z garažami in parkirišči, če pa bo zelo blizu (sicer plačljiva), garažna hiša s polnilci za vsak električni avtomobil;
- zakaj so v zazidavi predvidene zanke- t.j. prečne cestne povezave;
 - zakaj so vse avto-ceste znotraj zazidave dvosmerne;
- zakaj morajo imeti te ceste na obeh straneh ločene hodnike (=pločnike) in kolesarske steze, poleg njih pa imeti še povsem ločene sprehajalne poti - za mlade in stare depriviligirance (apartheid);
- zakaj nebi kolesarske steze tekle na isti trasi kot bo vkopano kanalizacijsko in vodovodno omrežje;
- zakaj nas nebi hodniki in sprehajalne poti vse skupaj vodili po isti trasi kot bodo tekli vkopani enerhetski in informacijski vodi;
- zakaj nebi izkoristili vsega navedenega saj vendar pride oz.odide vse prav do praga vsake hiše;
- zakaj moramo toliko naravnega sveta zabetonirati in po-asfaltirati - za vedno uničiti;
- zakaj nebi kolesarskih stez, peš in sprehajalnih poti tlakovali in če bi se tako pokazalo tudi povsem

lahko prestavili,....

- Zato mislim, da so predlagane komunikacijske poti več kot potratno zasnovane, bodo drage, neprijazne do okolja in ljudi,

- Zato predlagam, da se ponujene rešitve v celoti zavrnejo oz. opustijo in da se (posledično) tudi predlog zazidave racionalno preuredi sicer pa za vedno zavrne.

8. Najprej in že na videz potrebno in vsestransko koristno bi bilo sedaj zapuščena zemljišča razdeliti na povsem majčkane parcelice (prostor za eno ali dve veliki drevesi) in jih pogodbeno oddati za kratek čas v zakup portorožanom za rekreacijsko obdelavo - zainteresiranim vrtničarjem. Potem bi se lahko vsaj pohvalili, da imamo urejeno (zdaj zapuščeno območje); urbano in ekološko kmetijsko dejavnost, da smo začeli nov proces druženja krajanov in gojitev dobrih medsebojnih odnosov, zdrav način preživljanja prostega časa,... in tudi drugače cenjene vrednote.

9. Zdaj pa povsem resno in konkretno povzemam stare predloge: (a) Drevesni park Rastrelji razširiti na ves prostor, ki ga sedaj obravnavata drugi in tretji OPPN. To bi bil urejen - bivalno-rekreacijski drevesni park (arboretum) tipičnega mediteranskega drevja in grmovnic. V takem parku bi lahko bivala (1) »**vrhunska lepotna klinika**« v zdravilnem klimatskem okolju – kar je Portorož vedno bil (predlog in želja nekdanjega portoroškega zdravnika dr. Antona Reharja in dr. Alojza Medveda), (2) znanstveno-raziskovalna in razvojna ustanova za mlade izobražene talente – katere davni zametki so bili že na območju sedanjih hotelov Bernardin – Metalurški institut Lj.) – sedaj bi temu lahko rekli »start app ustanova, podjetja ali s.p.-ji« in (3) dva odprta paviljona (a) za majhne kulturno-zabavne in rekreacijske prireditve na prostem in (b) za sanitarne in pogostitvene namene. Za drugi namen bi sedaj lahko pridobili in namenili nekdanjo upravno stavbo Droge« - namesto bivše poslovno-stanovajske hiše Cvetja.

10. Četudi živimo v prepričanju, da sedanja urbanistična ponudba ne bo realizirana predlagam: (a) da bi opustili predlagano in zasnovati novo prometno ureditev v območju zazidave. Sedanja jemlje preveč dragocenega prostora zato je potrebno zasnovati racionalnejšo, prostoru bolj prijazno. Klasične ceste samo do garažne hiše – druge bi lahko bile enosmerne; kolesarske steze in peš poti imajo lahko povsem ločene trase (npr. peš poti po isti rtasi kot energetske kabli, kolesarske steze po isti trasi kot vodovodni in kanalizacijski sistemi; (b) dopolnitev predlaganih aktov s podatki o lastništvu, velikosti obstoječih in novih parcel ter o gostoti nove poselitve; z e- animiranim prikazom predvidene parcelacije (c) določiti pogoje o velikosti in etažnosti ter o tipični krajinski obliki in izgledu novih objektov in tudi videzu zunanje ureditve; **d) da bi določili tudi nedelarne zavezovalne pogoje (kriterije) za oddajo oz. pridobitev lastninske pravice na nepremičnini t.j. na parceli skupaj s predkupno pravico občine ob nadaljnjih prehodih lastništva.**

Stališče

Občina vodi postopek sprejemanja OPN.

Vsa tri območja so zasnovana kot maksimalno prehodna in prepredena s peš in zelenimi povezavami. Ob šolskem kompleksu sta predvidena dva nova javna parka, nekoliko nižje še en, ki obdaja javni objekt, vse skupaj pa je povezano z obstoječimi javnimi površinami (tudi z Parkom Rasteli) v obliki zelene aleje.

Disperzija individualne gradnje iz vidika trajnostnega razvoja in izgradnje infrastrukture ni smiselna. Zasnova prometnih ureditev je izdelana na podlagi strokovnih podlag in usklajevanj. Cestni profili so zasnovani z minimalno širino, ki še omogoča napajanje območja. V OPPN-ju je vsekakor smotrno načrtovati javne komunikacije kot rezervacijo prostora, se bo pa natančna širina predvidenih cest določila v nadaljnji fazi projektiranja.

Poteh predvidenih tras je načrtno zasnovan tako, da omogoča več variantnih končnih rešitev, vključno z enosmernimi cestami. Vsa infrastruktura je predvidena v trasah cest. V fazi izvedbene dokumentacije je predvidena nadaljnja optimizacija in enotna ureditev dostopnih cest, pločnikov in zelenic.

V središču Belega Križa so predvidene obsežne javne površine in nakazana je povezava z Fieso, tako da se ustvari povezava obeh zalivov; Fiese in Portoroškega zaliva in istočasno sklence rekreacijska krožna pot preko Pirana.

Pogoji prodaje in nakupa zemljišč niso predmet OPPN. Zemljišča v lasti občine bodo naprodaj skladno z zakonsko predpisanimi postopki.

Območje OPPN Med vrtovi je po planu opredeljeno kot stavbno, zato ga ni smotno nameniti kmetijskemu namenu.

V celotnem območju OPPN Med vrtovi je možna gradnja objektov za šport, rekreacijo in prosti čas. V objektih, ki so predvideni za javno rabo je predvidena dejavnost v okviru klasifikacije Stavbe splošnega družbenega pomena.

Obravnavani OPPN-ji so zasnovani z idejo, da se območje razvija kot velik park, v katerem se nahaja stanovanjska pozidava v kombinaciji z otoki javnega programa. V tem smislu se bo preučila možnost umestitve manjših klinik v stavbah vrtnarije in Vile Marije. V Vili Mariji odlok že sedaj predvideva možnost umestitve izobraževalnih programov, k čemur lahko štejemo tudi start-up ustanove.

OPPN ne obravnava lastništva parcel. Podatki o velikosti predvidenih parcel so razvidni iz grafičnih prilog, podatki o velikosti obstoječih parcel pa iz javno dostopnih portalov. Pogoji o velikosti in etažnosti objektov so določeni v odlokih kot tudi pogoji o oblikovanju objektov, kjer so le-ti v območju varovanja kulturne dediščine.

Civilna iniciativa

spričo kratkih rokov in pozne predstavitve treh OPPNjev hkrati; Ob Belokriški, Park cvetja in Med vrtovi, ki se obravnavajo kot celovita prostorska ureditev območja od Šentjan do Obale v velikosti več kot 13 ha sedaj zelenega pasu, ki je kot izhaja zazidljiv pas, nujno potrebujemo informacijo o obstoječi namenski rabi prostora – določitvi vrste/obsega dejavnosti po veljavnem Dolgoročnem in srednjeročnem planu Občine Piran na katerem bazirajo OPPNji; tekstualni in grafični del, z natančnim prikazom novo predvidene namenske rabe prostora.

Obenem vas prosimo za pojasnilo glede odstopanj oz. sprememb namenske rabe prostora, na predstavitvi ste namreč dejali, da je območje Med vrtovi po veljavnem aktu določeno kot posebno območje - hotelirska dejavnost, kar pa v predlogu OPPNja ni vključeno, saj je bil na to temo pred leti izveden referendum, na katerem so se občani izrekli proti hotelom, zato ste se odločili za gradnjo osemnajstih (18; ali 23?) večstanovanjskih objektov v štirih (4) etažah z streho v naklonu ali treh (3) etažah z ravno streho, s faktorjem izrabe zemljišča 0,5 v višini objektov 7,5 m od terena. V 2.odst.56a čl. ZPNaert (Uradni list RS št. 33/07) je s tem v zvezi določeno, da je možna sprememba namenske rabe iz posebnega območja v izključno zelene površine.

Nasprotno je predstavljeno za območje Park cvetja, ki je po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran iz leta 1998, v katerem se je Občina Piran tudi proglasila za Zeleno občino, območje vrtnarije kot centralni mestni park – arboretum, ki pa je po predlogu OPPNja obravnavan kot posebno območje s hotelskim kompleksom v tlorisni bruto velikosti 2500 m² s petimi (5) etažami v max. višini od terena 12 m, poleg tega tudi devetimi (9) nadstandardnimi večstanovanjskimi objekti, saj ima vsak izmed njih možno bruto tlorisno površino 500 m², in to v štirih (4) etažah do višine 10,5 m nad terenom. Po 56a čl. ZPNaert pa zelenih površin ni mogoče spremeniti z OPPN.

Tretje območje Ob Belokriški za predel Šentjan po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran iz leta 1998 določa manjši obseg stanovanjske gradnje na stiku z obstoječo pozidavo, iz predloga OPPN pa je razvidnih enaintrideset (31) stanovanjskih objektov v štirih (4) etažah pri objektih s streho v naklonu oz. s tremi (3) etažami, če bodo objekti imeli ravno streho, v višini 7,5 m od terena in s faktorjem izrabe zemljišča 0,5. Poleg tega se omogoča legalizacija obstoječih objektov v zatečeni velikosti do dne sprejema OPPNja, brez kakršnihkoli meril, pri čemer pa obravnavano območje sodi med kulturno dediščino – naselbinsko dediščino EŠD 28549, za katerega je predpisan konservatorski načrt.

Ob vsem tem ste nas na predstavitvi še seznanili, da 'strokovnjaki' niso zahtevali na osnovi vlog občine pristojni organ ministrstva ni zahteval izdelavo celovite presoje vplivov na okolje zato sprašujemo, ali ste nosilec urejanja prostora sploh predstavili, da gre za združitev vseh treh OPPNjev v celovito prostorsko ureditev? Namreč to dejstvo povsem spremeni osnovno obravnavo ločenih območij, in za seboj potegne tudi določene dvome, zlasti glede izginotja naravne in kulturne krajine npr. suhozidov vzdolž pobočja, da ne omenimo ravnih streh, ki so v celoti dopustne, v predelu Med vrtovi pa celo pogojene, pri čemer nimajo ničesar skupnega s stavbno dediščino / arhitekturno prepoznavo, zato bi moralo biti Občini Piran sami v interesu, da naroči celovito presojo vplivov na okolje v skladu z ZVO-1 (Uradni list RS št. 39/06), zlasti, ker nima sprejetega OPN Piran.

Naprošamo vas tudi za finančni elaborat vseh treh OPPNjev, če seveda obstaja, ki ni bil omenjen na javni predstavitvi oz. obravnavi niti kot je nam znano predstavljen javnosti, saj ste se zgovarjali na še neizdelan program opremljanja. Glede na dejstvo, da gre za ogromen poseg v hribovito območje od

vznožja in vse do temena, in sicer v osrčju Portoroža kot turističnega centra, je zagotovo potrebna okvirna vrednost investicijskega projekta, viri financiranja le-tega z okvirnim terminskim planom, in opredelitev faznosti izgradnje z načinom izvedbe faznih gradenj, da lahko občani in občanke ocenimo, kaj nas v bodoče čaka.

Nenazadnje, sklepi o začetku priprave OPPNjev so si sledili; Ob Belokriški dne 24.9.2013, za Park cvetja z dne 18.12.2014 in Med vrtovi iz dne 27.8.2015, vendar je vsem skupno, da bo načrtovalec izbran s strani pobudnikov za izdelavo OPPNja, ki tudi krijejo celotne stroške postopka OPPN, program opremljanja, geodetski posnetek in idejno zasnovo predvidene gradnje (v primeru Belokriške je posebej zapisano, da pobudniki izdelovalcu OPPNja priskrbijo idejne zasnove predvidenih gradenj ne glede na to, da je Občina Piran večinska lastnica zemljišč), ter morebitne dodatne strokovne študije. Prav tako je vsem skupno, da se z OPPNji urejajo statusi zemljišč.

Rezultat je takšen, da so se pobudniki prosto dogovorili, kdo bo izdelovalec, in za vse tri OPPNje izbrali PIA Studio iz Portoroža, ki jih je združil v enovit podrobni prostorski načrt. Za tako zahtevno kompleksno prostorsko ureditev zakonodaja nalaga izbiro izdelovalca - načrtovalca preko javnega natečaja ali vsaj javnega razpisa, prosimo za pojasnilo, v kakšni vlogi je pravzaprav Občina Piran kot upravljavka občinskega prostora, vključujočo vso infrastrukturo, in kot odgovoren institut ter dober gospodar, s katerimi instrumenti razpolagate za zagotovitev kakovostnih strokovnih rešitev za predvidene posege v prostor, saj gre v konkretnem primeru za navzkrižje interesov; javni interes je podrejen privatnemu interesu, ki ne le da izbira načrtovalca, temveč ga plačuje.

Poleg vsega, Občina Piran nima sprejetega OPN Piran kot temeljnega strokovnega prostorskega akta, niti nima sprejete Strategije razvoja Občine Piran ter tudi ne Strategije turizma Občine Piran, kar je bilo na javni predstavitvi večkrat glasno izpostavljeno, **zato upravičeno menimo, da naj Občina Piran obravnavo OPPNjev zaustavi, do ponovne evalvacije načrtovanih ureditev na podlagi sprejetih potrebnih strateških aktov (razvoj, prostor, turizem), ter nato nadaljuje njihovo izdelavo, prilagoditev, in sprejem odlokov.** Strateške odločitve se ne morejo sprejemati na ravni podrednih aktov, kamor OPPNji sodijo.

Do takrat pa naj Občina Piran stori vse kar je mogoče po veljavnih aktih, kot na primer izvede krožišče na Belokriški pred Merkatorjem, uredi zelene / parkovne površine, vozne in pešpoti, ali kolesarske steze, prenovi suhozidove, in nenazadnje kot je povedal eden izmed prebivalcev na tem območju le-tega očisti vse nesnage, odpadkov. Prepričani smo, da lahko poskrbi tudi za boljšo varnost otrok v vzgojno izobraževalnem okolišju, na kar sta opozorili predstojnici vrtca in šole. Skratka, da bo prostor z malo sredstvi takoj bolj prijeten.

Pristojne oz. pooblaščenca za informacije javnega značaja posebej naprošamo za seznam pogodbenih partnerjev, pogodbenih cen, plačnikov storitev in objavo podatkov o razpisih oz. natečajih za izbiro izdelovalcev za vse tri OPPNje, in vse za ta namen izdelane strokovne elaborate, kakor tudi vse dokumente, ki so jih izdali nosilci urejanja prostora. Naprošamo seveda tudi za informacijo o tem, kdaj je Občinski svet ali Župan oz. kdorkoli odločal o pozidavi območja z vilami, in za dostavo sklepov Občinskega sveta o začetku postopkov izdelave OPPNjev, v skladu z 2.odstavkom 57.člena ZPNačrt.

Stališče

Obstoječa namenska raba je prikazana v grafičnih prilogah OPPN-jev in je povzeta iz veljavnega plana Občine Piran. Vse površine so stavbna zemljišča namenjena stanovanjem oz. turizmu, oskrbni in storitveni dejavnosti in niso »zelene površine«. So pa na ne tako mali površini namenjeni stanovanjem oz. turizmu, oskrbni in storitveni dejavnosti predvidene tudi »zelene površine« - parki.

Prav tako je v tekstualnem delu plana opredeljeno, da se podrobna namenska raba določi z prostorskimi izvedbenimi akti, torej v tem primeru z OPPN-ji. Glede načina urejanja so ta območja predvidena kot območja, ki se urejajo z OPPN-ji.

Vsak obravnavan OPPN je samostojen akt in se bo tudi sprejemal samostojno. Bilo pa je smiselno z urbanističnega vidika in smotrno zaradi ekonomike prostora naročiti skupne strokovne podlage in javne površine v vseh treh OPPN-jih oblikovati tako, da predstavljajo povezano celoto in tako ustvarijo dodano vrednost. To je bilo narejeno ravno zaradi tega, da je omogočen vpogled v bodočo ureditev dovolj velikega območja, ki omogoča presojo medsebojnih vplivov, ne pa da se načrtuje vsako območje posebej brez povezave s sosednjimi območji. Torej naredila se je prostorska preverba zaključenega dela Občine Piran in bila podana v presojo širši javnosti v skladu z vso veljavno zakonodajo, po kateri je tudi predvideno, da prostorske akte sprejme občinski svet Občine Piran.

Občina ima vlogo pripravljavca akta, ki poskrbi za izvedbo postopka, vključno z vsemi vlogami nosilcem urejanja prostora, javno predstavitev in obravnavo, pripravo stališč, obravnavo na dveh sejah občinskega sveta,.. Spis postopka je vedno na vpogled zainteresiranim.

Prav tako občina Piran pripravlja OPN, kjer pa bodo stavbna zemljišča znotraj naselij še vedno ostala stavbna in vse smernice za bodočo zazidavo večjih območjih bodo podane le okvirno, podrobneje pa bo predpisana izdelava OPPN-jev, ki bodo potem spet potekali po istem postopku kot sedaj ti trije OPPN-ji, s to razliko, da se v praksi vedno sprejemajo posamezni OPPN-ji in žal ni te priložnosti, da bi se na tako natančni (izvedbeni) ravni preverilo tako veliko območje.

Sestavni del OPPN-jev bo tudi program opremljanja, ki bo določil financiranje in faznost izvedbe infrastrukture. Vsa sredstva zbrana z komunalnim prispevkom in prodajo zemljišč se bodo vložila v izgradnjo infrastrukture in ureditev javnih površin na območju teh treh OPPN-jev. Občinskemu svetu bo program opremljanja dan v presojo skupaj z OPPN-ji in bo sestavni del javno dostopnega gradiva za občinski svet.

Gospod Giorgio Ribarič

Podpiram vse tri OPPN predstavljene na javni obravnavi.

Imam pa nekaj pomislekov:

- 1) Gradnja bazenov na OPPN-jih. Ali bomo imeli dovolj vode za bazene? Na našem področju poleti je še vedno problematična vodo oskrba.
- 2) Zmotilo me je, da ste projekt OPPN 'Ob Belokriški' končali na področju trgovine Mercator z okolico. Vsi vemo, da je odsek Belokriške ceste od hostla Oblak in Trombenta (Ex Dom Pisatelj) pa do postajališča Antene na južnem delu nevaren, problematičen in brez pločnika. Pločnik je bil na tem delu (južnem) predviden že mnogo let nazaj (približno 35 let). Potrebno bi bilo urediti tudi ta predel Belokriške ceste saj kot povedal je nevaren in promet je vsak dan večji po celotni Belokriški cesti.

Stališče

OPPN-ji omogočajo gradnjo bazenov kot enostavnih objektov z maksimalnim volumnom 60 m³.

Večina bazenov se ne prazni in se voda ne zamenja več let, tisti ki se pa praznijo se ponovno polnijo samo enkrat letno in to pred poletno sušo, v spomladanskem času. Vsekakor pa bi bilo smiselno razmisliti o ukrepih za racionalnejšo porabo vode.

Vsak OPPN se nekje konča- ima mejo urejanja, kar pa še ne pomeni, da ni potrebno urediti tudi sosednjega območja, ravno obratno, z ureditvijo javnih površin v območju predstavljenih OPPN-jev se pričakuje pozitiven učinek in spodbuda za nadaljnjo urejanje sosednjih območjih.

Gospod Gregor Jeretič

Pred dnevi smo se seznanili z novo prostorsko ureditvijo OPPN – 'Med vrtovi'. Glede na to, da prostorska ureditev tega območja celovito ureja tudi prostor, ki ga trenutno imamo v zakupu nas zanima bolj vaš bolj natančen načrt izkoriščanja tega prostora ter podajam naše predloge za ureditev. Trenutno stanje je takšno, da imamo v zakupu:

277 m² na parceli 1367/2 KO Portorož in

127 m² na parceli 1367/3 KO Portorož.

Na parcelah je posajenih drugim 12 oljčnih dreves starih cca. 20 let, dve češnji in 6 sliv ter 2 mandelja, 3 breskve, 2 jablani ter manjši vrt za svoje potrebe.

Iz dopolnjenega osnutka razgrnjenega OPPN – 'Med vrtovi' ne vemo točno kakšna je podrobnejša ureditev tega prostora, zato nas vaše podrobnejše pojasnilo in stališče glede prihodnjega urejanja teh parcel.

Na osnutku je narisano zeleno območje z drevesi. V tem kontekstu nas zanima predvsem ali bi lahko omogočili še naprej nadaljnjo obdelovanje dreves, saj smatramo da je nesmisel uničenje še obstoječih starejših dreves.

Le-te so namreč koristne in pozitivno vplivajo na izgled in urejenost okolice. V kolikor bi se strinjali bi jih lahko vključili v predviden park in bi posledično tako imeli manjše stroške z posaditvijo novih dreves. V kolikor je možno bi se lahko mi zavezali da bi ustrezno skrbeli za njihovo rast in razvoj v prihodnje. Z naše strani nimamo pripomb glede tega, da bi se mednje umestila možna peš pot.

Zanima nas tudi ali bi se dalo ohraniti manjši del Parcel za koriščenje kot kmetijsko uporabo. Pozicijo in velikost bi nam seveda vi sporočili oz. bi medsebojno optimalno uskladili.

Ob koncu vam želimo sporočiti, da spodaj podpisani podpiramo novo prostorsko ureditev.

Stališče

V OPPN-ju predvidena zgolj pozicija parka, šele v nadaljnji fazi izvedbene dokumentacije se bo določila natančna oblika vseh površin in pozicija posameznih zasaditev. Obstoječa drevesa ne samo, da je možno vključiti v predvideni park to je smotrno in zaželeno. Glede vzdrževanja so prav tako možni različni dogovori.

Gospod Mitja Guštin

Piranska občina, župan Bossman in Občinski svet sta začetek iztekajočega leta svojega mandata obeležila z vrsto načrtov OPPN, ki so podlaga za gradbene investicije posameznih, prostorsko omejenih, območij. Vsaka zase je vsekakor korak naprej, če pomislimo npr. na razgrnjene potenciale Belega križa nad Piranom ali nove zaposlitve in s tem višje dohodke ob izgradnjo tim. Termalne riviere.

Reševanje interesov zelo omejenih območij je nekaj običajnega v praksi piranske občine, zato velja temu nameniti nekaj stavkov. Urejanje prostora je občutljiva tema saj gre za okolje, ki smo v katerem živimo, smo ga vajeni in do katerega imamo domačini in mimoidoči gostje ter turisti različna pričakovanja. Razumljivo je, da z načrti OPPN ni mogoče vsem ustreči, ni pa družbeno sprejemljivo, da so prostorski načrti v praksi piranske občine izključen rezultat zahteve investitorjev, lastnikov zemljišč in ne domišljene dolgoročne, trajnostne strategije lokalne družbene skupnosti.

Prostor je prav v primeru piranske občine najvišja eksistenčna kategorija in upravljanje z njim zahteva tudi širši razmislek povezanosti vsaj od Črnega Kala do savudrijskih kamnolomov. Pri tem je potrebna vključitev mnogih strok z interdisciplinarnimi znanji ter sodelovanje tako s soslednjimi občinami kot republiški strokovnimi službami za prostor, okolje in gospodarski razvoj. Občina ima omejene dohodke zato so poslovni prostori in zemljišča v njeni lasti ključni kapital saj dajejo prednostno možnost strategiji upravljanja in zagotavljanja primernih pogojev za razvoj. Ko bo vse prodano in kapitala ne bo več, se seveda vprašamo kakšna bo usoda občine in njenih prebivalcev.

Predlogi na mizi so všečni, a se postavlja vprašanje ali bo prodaja zemljišč brez specifične strategije dejavnosti pripeljala v občino potrebno vsebinsko strukturo rabe prostora in s tem dodano vrednost za zagotovitev življenjskega standarda in napredka lokalne skupnosti? Ali pa gre v tej pozidavi brez trajnostnih vrednot le za trenutno dobrobit nepremičninskih podjetnikov, gradbene operative in posameznih investitorjev?

Občini nikakor ne uspeva pripraviti celovitega prostorskega dokumenta, ki bi razgrnil možnosti razvoja v majhnem prostoru, še posebej obremenjenem v priobalnem pasu s turističnim imperativom pozidave. Dober OPPN celotne občine bi izpostavil vrednote krajinskih parkov Fiese, Seče, Strunjana, Sečovelj ter zaledja doline Dragonje. V njem bi bila dorečena razmerja do starodavnega Pirana in Lucije, urbanega središča občine in obale. Z umestitvijo ceste od Izole do Lucije in dalje do avtoceste proti Pulju, potenciale »obrtne cone« okrog starega rudnika v Sečovljah bi OPPN nenazadnje moral urbanizirati Lucijo, katere ureditev mestnega središča je desetletja zamujena prioriteta krajevne skupnosti in občine.

OPPN Termalne riviere je velika priložnost, da se prostor oblikuje tako, da postane predvidena investicija Marine Portorož mestotvorna, ne samo z delovnimi mesti za lokalno prebivalstvo, temveč s primerno arhitekturno zasnovo, ki bi soustvarjala bodoče mestno središče. Park Sonce ne sme biti demilitarizirano območje temveč povezovalna zelenica in trg, ki združuje meščane in goste Marine ter jih usmerja na sprehod do solin ali v oljčni gaj *Forme vive*.

Letos poteka že sedemindvajseto leto kar sta Muzej solinarstva in Krajinski park Sečoveljske soline dostopna samo preko slovenskega mejnega prehoda.

Stališče

Občina vodi postopek sprejemanja OPN, ki je celovit prostorski dokument za področje celotne občine, ni pa tako podroben kot posamezni OPPN-ji. OPN bo vseboval strategije in razvojne usmeritve, smernice za bodočo zazidavo večjih območij pa bodo podane le okvirno, podrobneje pa bo predpisana izdelava OPPN-jev. Ti OPPN-ji bodo potem spet potekali po istem postopku kot sedaj ti trije, s to razliko, da se v praksi vedno sprejemajo posamezni OPPN-ji in žal ni te priložnosti, da bi se na tako natančni (izvedbeni) ravni preverilo tako veliko območje, kot se je v obravnavanem primeru.

Družini Kunst in Markovič

V zvezi s tremi predstavljenimi OPPN (Park cvetja, Med vrtovi, Ob Belokriški) pozdravljamo načrtovano ureditev zelenih, rekreacijskih in parkovnih površin na navedenem območju. Nasprotujemo pa načrtovani novogradnji tako velikega števila stanovanjskih hiš. Menimo namreč, da ni treba pozidati vseh zelenih površin, čeprav so opredeljene kot zazidljiva zemljišča. Najprej bi bilo treba poskrbeti za zapolnitev obstoječih praznih stanovanj in stanovanjskih stavb v občini.

Pri tlakovanju sprehajalnih površin in tudi prehodov preko travnatih površin, naj se izbere material, ki je gladek in hkrati ne drsi, zato da ne ovira pri gibanju sprehajalcev z otroškimi vozički in ljudi s posebnimi potrebami. Klopi naj ne bodo kamnite, temveč lesene. Kamen bo poleti prevroč, pozimi pa premrzal.

Pri novogradnjah bi bilo treba zahtevati, naj arhitekti upoštevajo tradicionalni stil arhitekture, ki je značilen za lokalno okolje.

Stališče

OPPN-ji ne predvidevajo pozidave vseh površin, ki so označene kot stavbne, ampak na velikem delu stavbnih zemljišč predvidevajo parke in pešpoti.

Predvidene pešpoti in druge javno dostopne ureditve bodo omogočale neoviran dostop in gibanje funkcionalno oviranim osebam in družinam z vozički. K temu bodo zavezovali odloki OPPN-jev.

Tradicionalnim arhitekturnim vzorom bo potrebno slediti v delu OPPN Ob Belokriški, ki spada v območje varovanja kulturne dediščine.

Gospa Nataša Berčan

Podajamo pripombe k prostorskemu aktu in sicer v zvezi s potekom ceste, dostopa do parcele št. 841/3, ko.o. Pororož, lastnica Olga Berčan in pa možnostjo parkiranja za isto parcelo.

Nov dostop je predviden po obstoječi cesti (ki smo jo fizično sami zgradili in uredili) ki gre po parcelah 834, 842/14, 836/9

Cesta je v naravi zelo strma oziroma prestrma (po vseh normativih) za običajen dovoz navpično, že prej so ceste potekale vzdolžno z parcelami, to bi bilo možno urediti z dovozom preko parcele 836/9, ki bi se priključila na javno pot oziroma na pot na parcelni številki 857

Na parcelah 836/9 in 846/2 je vrisana ena parcela z stanovanjskim objektom.

Glede na to, da ob parceli 841/3 nujno potrebujemo še minimalno 2 parkirni mesti in da smo (Olga Berčan) dali že vlogo za odkup dela parcele (lahko tudi celo parcelo) 846/2 za potrebe parkirišča (vzporedno z našo obstoječo parcelo), predvidena parcela ne more potekati po parceli 846/2.

Ob cesti, ki je predvidena od ceste na parcelah 834, 842/14, 836/9 bi morale biti urejeno parkiranje ob strani, kar pa zaradi strmosti ni mogoče navpično ampak vzporedno z hribom.

V oppn naj se upošteva odkup parcele (dela parcele) 846/2 za potrebe parkiranja .

Ta parcela je tudi fizično ločena z suhim zidom od parcele 836/9

Stališče

Dostop do hiše na parceli št. 841/3 k.o. Portorož je predviden z novim cestnim priključkom iz severovzhodne strani, s tem da je v nadaljnji fazi projektiranja možna tudi prilagoditev oz. optimizacija, vse pa mora vsekakor biti usklajeno z odkupi, tako da Občini Piran ne ostanejo neizkoriščena zemljišča.

Gospod Tomaž Lovrec Purić

Z družino pozdravljamo in podpiramo novi predlagani OPPN. Strinjamo se s posodobitvijo okolice, prav tako smo zelo naklonjeni zidanju novih hiš na tem na tem območju, saj je okolica sedaj neurejena, zanemarjena in kot taka neuporabna za karkoli. Želimo si nove ureditve, urejeno okolico in pozdravljamo nove sosede v naši ulici.

Naša podpora OPPN-ju se konča pri cestni ureditvi, saj imamo na predlagane načrte z družino pripombe, ki vam jih navajamo v ločenih alinejah. Naš glavni ugovor je vezan na prometno ureditev spodnjega dela javne ceste v ulici Med vrtovi, ob naši hiši na naslovu Med vrtovi 1A, in namenu širitve ceste na račun trenutne ureditve naše okolice s škarpami, ki na mestu stojijo že dobrih 50 let.

Pozdravljamo spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v stavbna in se veselimo novi ureditvi v ulici Med vrtovi, vendar opažamo, da bi bila s predlaganim OPPN-jem naša družina med vsemi v ulici edina v poziciji, kjer je neposredna okolica naše hiše ogrožena

V alinejah navajamo nekaj pripomb, na katere pričakujemo vaše odgovore:

- razširjena cesta naj bi potekala po katastrski meji, ki je vrisana približno poldrugi meter znotraj sedanje ureditve okolice hiše s škarpami, zato globoko posega v vso infrastrukturo in okolico naše hiše. Kljub temu, da je okolica onkraj vrisanih meja, je le-ta nedotaknjena in kot dejstvo sprejeta že od leta 1962, ko je bil na parceli 1319 sezidan objekt, zato se s širitvijo ne strinjamo,
- leta 2012 nam je Občina Piran prodala del zemljišča na parceli št.1318/4 k.o.2631 Portorož, tako da smo lastniki dela parcele do sedanje ceste. Dejstvo prodaje govori samo zase, da se je Občina z ureditvijo sprijaznila,
- OPPN predvideva še dodatni dve cestni povezavi oziroma dostope za predvidene gradnje stanovanjskih objektov na tem področju, kar pomeni razbremenitev spodnjega dela obstoječe ceste Med vrtovi (za stanovalce Med vrtovi 1a, 3 in dostop v podzemne garaže hotela Marko). Spodnji del sedanje ceste ne potrebuje dodatne funkcionalnosti, saj le-to prevzamejo nove, zgoraj vrisane dvopasovnice,
- dejstvo, da se povezljivost ulice Med vrtovi z okolico ureja tudi z dvema novima dvopasovnicama, govori v prid temu, da lahko spodnji del ceste ostane takšen kot je in se na njem vsa infrastruktura in dostopnost ureja znotraj obstoječih mej, zato za omenjen odsek vztrajamo, da se na tem območju zadrži širina ceste v sedanjih dimenzijah, promet pa uredi tako, da imajo dostop avtomobili in manjša dostavna vozila, hkrati pa se ga uredi enosmerno, saj bi to bilo tudi edino smiselno in možno,
- ne smemo pozabiti dejstva, da je bila ulica Med vrtovi še nekaj let nazaj namenjena samo stanovalcem, od zrušitve znaka pa je obveljalo, da na njej ne smejo voziti vozila nad tremi tonami skupne mase,
- cesta, ki vodi mimo naše hiše (Med vrtovi 1A) od prvega levega ovinka, je mišljena kot dvopasovna in kot taka bistveno širša. Z narisanim se ne strinjamo, ker se cesta v istem primeru kot v spodnjem delu parcele, širi na račun obstoječih škarp in ureditve okolice. Z dvopasovno cesto se v osnovi strinjamo, vendar ne na račun obstoječe ureditve, temveč predlagamo, da se cesta širi na račun zgornje parcele (1559/4), ki je že 40 let namenjena plevelu in kazi podobo okolice. Zdrava logika bi morala voditi načrte tako, da cesta ne jemlje stanovalcem in tistim, ki okolico urejajo, temveč prostoru, ki je že več kot štiri desetletja neuporaben.

Prosimo za vaše odgovore na zgoraj naštetu. Za vsakega izmed naših predlogov imamo tudi konstruktivne rešitve, ki vam jih lahko predstavimo na sestanku. S pravim načinom lahko pridemo do odličnih rešitev in v zelo kratkem času lahko tudi naša družina pripomore k pospešitvi sprejetja predlaganega OPPN-ja.

V kolikor se naše pripombe ne bodo upoštevale bomo primorani poseči po vseh razpoložljivih pravnih sredstvih in le-ta ne izključujejo zavrnitve celotnega predlaganega OPPN-ja.

Stališče

V OPPN-ju so javne komunikacije načrtovane kot rezervacijo prostora, natančna širina predvidenih cest oz. ali bodo dvosmerne ali enosmerne se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja, kjer bo vsekakor potrebno sodelovanje z neposrednimi sosedi načrtovanih komunikacij.

Gospod Bojan Razdevšek

včerajšnja razgrnitev je po mojih informacija bila popoln uspeh, zahvala za to gre osebno Vam, vsej vaši ekipi in dobrem pristopu.

Kakorkoli si želim končne odločitve o zazidljivosti mojih zemljišč, menjanih / z mojim doplačilom/ z tistimi, na katerih že leta stoji dom starejših v Luciji, pa moram na predstavitev podati nekaj osebnih pripomb:

1- ob samem pristopu k reševanju zadeve, sem kot iniciator OPPN ob Belokriški, z županom Bossmanom in ga Manco Plazar insistiral na direktnem uvozu iz Belokriške.

V ta namen sem tudi predložil ustrezno predsoglasje direkcije za ceste, v naslednji fazi sem celo bil pripravljen združiti vhod z sosedo Sando Marc, ker je bila želja "Občine Piran" o združevanju uvoza iz oz na samo Belokriško cesto.

Ta dejstva dobro pozna tudi Stanka Pustoslemšek, ki je bila še kako udeležena pri samem nastajanju predmetnega OPPN-ja..

2--uvoz od zadaj ni realen, le kdo bo rušil Fukse in koliko let bi tak postopek trajal? /obenem poteka tudi legalizacija Fukseve hiše, oz njih več, tam pa spor med eventualnimi upravičenci..

3- v sedANJI predstavitvi so na delu mojih parcel načrtovane javne površine, kar močno posega v mojo kvadrato, posledično v pozidljivost samih parcel.

Pričakujem torej tudi možnost menjave z delom občinskih parcel pod št 862/2.

Vljudno prosim za zadovoljitev tudi mojih želja in da ne bo zopet prišlo do rešitev za mnoge druge, moji interesi pa bodo zopet v drugem planu.

Stališče

Vse ureditve na privatni lastnini so mogoče le z odkupom oz. menjavo teh zemljišč. Prav tako so v OPPN-ju javne komunikacije načrtovane kot rezervacija prostora, natančna širina in lokacija se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja, kjer bo vsekakor potrebno sodelovanje z neposrednimi sosedi načrtovanih komunikacij.

Zaradi kontinuiranega poteka pločnika in drevoreda in prometno-varnostnih razlogov uvozi neposredno iz Belokriške ceste niso načrtovani. So pa v odloku podane tolerance pri gradnji infrastrukture, ki omogočajo da so pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta pod določenimi pogoji dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih.

Gospod Sašo Suknaič

V zvezi z včerajšnjo predstavitevijo oppn-a v hotelu Marko, vam želim po tej poti izraziti moje navdušenje nad predstavitevijo in se popolnoma strinjam in podpiram predlagano rešitev k olepšavi in ureditvi Portoroža.

Gospod Stanko Gaberc

Kot lastnik stavbnega zemljišča, parcele št. 1366/10 k.o. Portorož, podajam sledeče pripombe in predloge na OPPN »Med vrtovi«. Najprej bi rad poudaril, da se mi zdi predlagani OPPN zelo dober, še posebej zato, ker skupaj z OPPN »Park Cvetja« in »Ob Belokriški« celovito rešuje problematiko do sedaj zanemarjenega področja v centru Portoroža, hkrati pa ureja tudi nove cestne povezave in javne programe, ki bodo koristili vsem prebivalcem.

V nadaljevanju podajam konkretne pripombe in predloge, ki se nanašajo na parcelo št. 1366/10:

1. Urbanistični pogoji za omenjeno parcelo predvidevajo gradbeno mejo, ki je na severni in vzhodni strani kar 5 m oddaljena od roba parcele. Menim, da je tako velik odmik gradbene meje neprimeren iz naslednjih razlogov:
 - a. OPPN predvideva ureditev ulice Med vrtovi v drevored, ki pa se parcele št. 1366/10 dotika le vzdolž severno-vzhodne meje, nakar se nadaljuje po ulici Med vrtovi proti vrtcu in šoli. Na severni strani te iste parcele poteka slepa ulica, ki je v prostorskem načrtu označena kot »obstoječa dostopna pot« in kjer ni predviden drevored ali širitev ulice, zato je tako velik odmik gradbene meje tam neutemeljen.
 - b. Oblika parcele 1366/10 je takšna, da je na vzhodni strani zelo ozka in se nato širi proti zahodu. Predviden odmik gradbene meje za 5 metrov od roba parcele bi zelo omejil možnost gradnje tudi na tem delu parcele in ne bi omogočil postavitve stavbe (enodružinske hiše), kot je bila predvidena v idejnem projektu in načelno sprejeta s strani pristojnih služb.
 - c. Skupna površina parcele št. 1366/10 po evidencah GURS znaša 742 m². Če upoštevamo pogoje, ki so predlagani v OPPN ter veljavne pogoje o minimalnem odkliku stavbnih objektov od sosednjih parcel (3m), bo zazidljive le prbl. 45% parcele ali 343 m², kar bi bilo sprejemljivo, če bi oblika parcele dopuščala smiselno zasnovo, a ker na vzhodni strani ostane zelo ozek zazidljiv pas, bo potrebna povsem drugačna arhitekturna zasnova kvadratne oblike, pri čemer bo polovica prostorov usmerjena na sever, objekt pa bo le 3 metre oddaljen od južne meje in tako rekoč nad opornim zidom, brez zelenega parterja pred hišo in z globokim zaledjem na senčni strani (na severu).

Iz navedenih razlogov predlagam, da se gradbena meja premakne tako, kot je razvidno iz priložene skice (objekt F), kjer je gradbena meja na vzhodni strani parcele oddaljena 5 metrov od roba parcele, na severni strani pa 3 metre.

2. Predlog OPPN »Med vrtovi« v 7. členu določa:

- (1) V kolikor zunanje ureditve objektov obsegajo podporne zidove, morajo biti le-ti nižji od 2,0 m ali izvedeni z minimalnim zamikom 0,8 m. Podporni zidovi morajo biti obloženi z lokalnim kamnom peščenjakom.

Predlagam, da predpisani zamik 0,8 m pri podpornih zidovih, ki so višji od 2 metra, zmanjšate na 0,5 m, saj v nasprotnem primeru to pomeni, da bo južni zeleni pas pred hišo zmanjšan na vsega 1,7 metra (3,0 – 0,25 – 0,8 – 0,25). Menim, da bo 0,5 metra povsem dovolj za zasaditev rastlin v korito, ki bo nastalo pri zamiku podpornih zidov.

Kar se tiče določila, da morajo biti vsi podporni zidovi obloženi z lokalnim kamnom peščenjakom, kar je mimogrede zelo strogo in precedenčno določilo na nivoju celotnega OPPN, predlagam da kot alternativo predpišete trajno zazelenjen podporni zid. Kamnita obloga namreč vzame dodaten prostor in občutno podraži gradnjo (kvadratni meter rezanega peščenjaka lahko brez polaganja doseže ceno 100 EUR). V prvotnem predlogu zazidave na tej parceli smo predvideli podporni zid z zamikom, obraščen z mediteranskim rastlinjem in tako neopazen. Prav tako menim, da je potrebno bolj določno

zapisati, da se podporni zidovi lahko postavijo na samo mejo parcel, brez polmetrskega odmika. Enako velja za ograje.

Predlagam torej, da se besedilo 1. odstavka 7. člena OPPN »Med vrtovi« spremeni kot sledi:

V kolikor zunanje ureditve objektov obsegajo podporne zidove, morajo biti le-ti nižji od 2,0 m ali izvedeni z minimalnim zamikom 0,5 m. Podporni zidovi morajo biti obloženi z lokalnim kamnom peščenjakom ali obraščeni z rastlinjem. Podporne zidove ali ograje se lahko postavi do same meje parcele.

3. Potek prometa po ulici Med vrtovi: Predlog OPPN »Med vrtovi« predvideva da postane ta ulica dvosmerna. S tem v zvezi imam naslednje pomisleke:
 - a. Hitrost prometa se bo zaradi razširitve cestišča gotovo povečala, kar je neprimerno predvsem zaradi bližine vrta in šole.
 - b. Ulica Med vrtovi ima med obalo in področjem šol kar šest ovinkov, od katerih so nekateri zelo ostri in zaradi tega nepregledni.

Zato predlagam, da se ulico Med vrtovi spremeni v enosmerno cesto, promet pa uredi v smeri od področja šol proti obali, medtem ko ostale povezave vzhod-zahod ter Prečna pot ostanejo dvosmerne. Na ta način bi lahko starši, ki pripeljejo otroke v šolo ali vrtec, uporabili Sončno pot, se nato spustili na ulico Med vrtovi, od tam pa proti obali ali preko nove prečne povezave do Prečne poti in nazaj do Belokriške. Tako pridobljen prostor zaradi ožjega cestišča bi lahko izkoristili za širši pločnik, širšo ozelenitev, ločeno kolesarsko stezo in zožitev petmetrske gradbene meje. Obenem bi bila taka ureditev prometa bistveno bolj varna za otroke v šolah in vrtcu, hkrati pa bi rešili problem ozkega grla med hotelom Marko in objektom 'E'.

Upam, da boste navedene pripombe lahko upoštevali, saj menim, da so povsem utemeljene in ustrezno argumentirane.

Stališče

Ker severni del ne predstavlja glavne povezave, se lahko gradbena meja na severni strani parcele zmanjša iz 5 m na 3 m od parcelne meje oz. se določi zgolj splošni 3 m odmik.

Kjer obstajajo prostorske omejitve s nam zdi smiselno, da se zamik pri podpornih zidovih zmanjša na 0,5 m in da se opcijsko lahko izvede tudi betonski zid, ki pa more biti ozelenjen z mediteranskim rastlinjem.

Kar se tiče gradnje do parcelne meje ta možnost že obstaja v 26. členu odloka (gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, kjer je opredeljeno, da se gradbeno inženirski objekti iz skupine enostavnih in nezahtevnih objektov (sem med drugim spadajo podporni zidovi in ograje) lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika pa tudi na parcelni meji.

V OPPN-ju so javne komunikacije načrtovane kot rezervacijo prostora, natančna širina predvidenih cest oz. ali bodo dvosmerne ali enosmerne se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja, kjer se tudi nam zdi smiselno, da se izvede optimizacija.

Stanovalci Sončne poti 8

Podpisani: Boris Štamcar, Draga Štamcar, Ana Jeretič, Gregor Jeretič, Zdenka Vencelj, Vlado Repše, Goran Antič, Jan Antič

Pred dnevi smo se seznanili z novo prostorsko ureditvijo OPPN – 'Med vrtovi'. Glede na to, da prostorska ureditev tega območja celovito ureja tudi prostor, ki bi ga za svoje normalno bivanje potrebovali stanujoči na naslovu Sončna pot 8 vam posredujemo nekatere pripombe.

Trenutno stanje je takšno, da dejansko nimamo direktnega fizičnega dostopa do svoje lastnine (stavbe) iz ulice Sončna pot, temveč le iz ulice Med vrtovi. Zato smo si pred desetletji uredili najbližji možni prostor za parkiranje in obračanje vozil ob cesti Med Vrtovi na parceli 1367/1 (slika 1 - rumen kvadrat). Ta prostor zadnja leta pogosto zasedajo tudi vozila zaposlenih CKSG in se zato večkrat srečujemo s problemom primanjkovanja prostih parkirnih mest. Zaradi konfiguracije terena je nemogoča ureditev parkiranja in obračanja vozil na lastnih parcelah. Do svojih stanovanj imamo že sedaj zelo otežen dostop.

Iz dopolnjenega osnutka razgrnjenega OPPN – 'Med vrtovi' ugotavljamo, da na obstoječem prostoru ni več prostora namenjenega parkiranju in obračanju vozil. Nova rešitev še dodatno oddalji najbližja parkirna mesta za od 80 do 140 metrov. Poudariti moramo, da v stavbi stanujejo tudi ostarele in invalidne osebe, ki potrebujejo vsakodnevno nego in oskrbo ter hiter dostop do stanovanj njihovih najbližjih. V prihodnjih načrtih se želijo tudi nekateri stanovalci ukvarjati s turistično dejavnostjo. Predvidevamo, da bodo posledično tudi težave pri obračanju vozil, saj ni predvidenega prostora za obračanje vozil. Zato bomo tako domačini, obiskovalci in drugi potrebovali vsakič dodatnih cca. 50 metrov vzvratne vožnje do prvega križišča, kar bo poslabšalo kvaliteto bivanja in vplivalo tudi prometno varnost.

Ker je v novem prostorskem načrtu predvidena tudi ureditev parkirnih mest na tem območju, si želimo da zaradi kvalitete bivanja spodaj podpisanih stanovalcev, omogočite ureditev parkirnega prostora in prostora za obračanje vozil tudi za naše potrebe. Zaradi boljšega razumevanja naše situacije, vas prosimo za ogled in pogovor na terenu.

Ob koncu vam želimo sporočiti, da spodaj podpisani podpiramo novo prostorsko ureditev, hkrati pa si želimo, da nam bo ob sobivanju na tej turistični destinaciji omočeno kvalitetno bivanje.

Stališče

Smisel novih ureditev je izboljšanje obstoječih razmer. V tem smislu so načrtovane tudi nove širše ceste, pločniki in parkirišča. So pa te v OPPN-ju načrtovane le kot rezervacijo prostora, natančna pozicija in njihova namembnost se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja, kjer bo vsekakor zaželeno sodelovanje z neposrednimi sosedi načrtovanih komunikacij. Prav tako nove ureditve parkirišč omogočajo različne dogovore glede uporabe le teh.

Gospod Franc Pirc

Podpisani: Franc Pirc, Ivo Mikluž, Aleš Rebec, Ondina Firm, Ivanka Lotrič, Zlata Fojan

Zadeva: Predlog za izboljšavo dveh predloženih OPPN, Prečna pot (povezuje Belokriško cesto s cesto Obala), ne prenese dodatne prometne obremenitve, napajanje predlaganega zazidalnega območja je urediti od spodaj, z morske strani, z ustrezno prilagoditvijo poti med vrtovi.

Zveza: Javna obravnava OPPN za območje Park cvetje in Med vrtovi (do vključno 6.2.2018),

Sedanje stanje

Prečna pot, gledano od zgoraj proti morju, je na nekaterih odsekih sicer dvosmerna, a dejansko se mora eno vozilo ustaviti in izogniti, da bi šlo drugo mimo. Se pravi, da je praktično enosmerna. Širitev te poti, zaradi bližine hiš in podpornih zidov ni možna, oziroma je možna le na kratkem odseku, na desni strani, kjer je nižji suhi zid z ograjo, ki je v lasti, predpostavljam, sedanjega lastnika bivše Vrtnarije. Prečna pot, taka kot je, je že sedaj nevarna za uporabnike in iz varnostnih razlogov ter kolikor tolike primerne prometne pretočnosti nikakor ne prenese dodatnih obremenitev.

Predvideno novo stanje

S predlagano prometno ureditvijo, kot jo je možno razumeti, bi postala Prečna pot vzhodna napajalna cesta za novo zazidalno območje. Pomeni, da bi se promet vozil na Prečni poti bistveno povečal, s tem pa bi postal tudi, za pešce in vozila, še bolj nevaren in, zaradi ustavljanja in izogibanja vozilom, dosti manj pretočen. S tem bi se bistveno poslabšale prometno-bivalne razmere prebivalcev tega dela Portoroža.

Predlog

Glede na gornje predlagam, da Prečna pot ostane kot je, napajanje novega zazidalnega območja je urediti od spodnje, torej z morske strani, po novi zazidavi prilagojeni poti Med vrtovi. Dostop na območje predlagane zazidave je po Prečni poti v bodoče možen le za pešce in kolesarje.

Stališče

Pripomba se nanaša na cestne povezave, ki so izven OPPN-jev. V obravnavanih OPPN-jih je glavna dovoznih poti predvidena iz spodnje, morske strani. Prav tako je tam, kjer to prostor dopušča predvidena rekonstrukcija, ki bo zagotavljala večjo pretočnost in varnost.

Gospa Nataša Grebenšek

Natančno smo si ogledali dokumentacijo javne razgrnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta Med vrtovi. Ker nas v času usklajevanja predloga niste kontaktirali ali nas pozvali k sodelovanju, vam v nadaljevanju posredujemo naša opažanja in predloge za izboljšanje podrobnega prostorskega načrta.

1. Prometna ureditev

Izboljšana verzija IDEJNE ZASNOVE CESTNEGA OMREŽJA ZA POTREBE OPPN "MED VRTOVI" IN OPPN "PARK CVETJA" (NG/013-2014/1 iz novembra 2017) predvideva povezavo (t.i. Cesta 4) med obema vertikalnima cestnima povezavama (Cesta 1 in Cesta 3) na višini pod hišo na naslovu Med vrtovi 4, vendar je povezava predvidena višje kot je bila prej (v prejšnji verziji predloga OPPN). Primerjava med novo in staro rešitvijo sta razvidni iz Priloge 1. To je iz več razgovorov slabša rešitev in predlagamo naslednjo dejansko izboljšavo:

Cesta 4 se v priključku na Cesto 1 izvede kot neposreden podaljšek Ceste 1 (brez nepotrebne ovinka, torej v nadaljevanju osi Ceste 1 v smeri vožnje navzdol), kot enosmerna cesta, ki neposredno odvede motorni promet proti Cesti 3, kjer je do glavne ceste možno vzpostaviti kvaliteten dvosmerni promet, kar v območju priključka Ceste 1 na Portoroško obalno cesto (ob hotelu Marko) nikakor ni mogoče. Če je to v prometnem pogledu boljše, se kot enosmerne predvidi tudi celoten odsek Ceste 1 od Portoroške obalne ceste do Ceste 4.

Pojasnila:

- Cesta 4 se na zahodnem delu (ob priključki na Cesto 1) prilagodi postavitvi komunalnih vodov (voda, plin, kanalizacija...), kot so predvideni na vseh ostalih grafikah tako, da potekajo v cestnem telesu in ne degradirajo po nepotrebem drugih parcel. Višinska razlika med cestiščem in uporabnim delom parcele 1556/5 bi bila po novem predlogu v stiku parcele in cestišča več kot 3 metre in zahteva znatne gradbene posege že samo za zagotovitev peš dostopa do objekta, kar je nesprejemljivo.
- Nižja postavitev povezovalne Ceste 4 se izogne posegom v parcelo št. 1556/5 in 1556/6 in omogoča izvedbo parkirišča v nivoju predvidenega cestišča v primernem številu. Objekt Med vrtovi 4 je objekt z urejeno etažno lastnino in šestimi samostojnimi deli stavbe, trenutno so v njem tri bivalne enote (stanovanja). Tako je minimalno število potrebnih parkirnih mest 6-8, za neovirano uporabo pa bi bila potrebna še 2 do 4. Trenutno imajo uporabniki stavbe v najemu del občinske parcele št. 1556/3 za namen parkirišča, ki v primeru izvedbe Ceste 4 po zdajšnjem predlogu v celoti izgine. Problematična postane tudi eventualna izgradnja vkopanega garažnega objekta (čeprav bi bila skladna s predloženim predlogom odloka) in s katerim bi bilo mogoče delno rešiti problematiko parkiranja, saj bi se nahajal v varovalnem pasu ceste (glej Prilogo 2). V primeru, da se cesta spusti do meje s parcelo št. 1557, je problematika uporabe objekta rešena, po drugi strani pa predvideni objekt na parceli št. 1557 ni v bistveno slabšem položaju, saj je njegova uporaba orientirana v smeri morja/obale.
- Cesta 4 se v srednjem delu izpelje z manjšim zavojem ("šikano"), da ujame predvideno točko priključevanja na Cesto 3. Takšen horizontalni ukrep je v območju poselitve zelo dobrodošel zaradi umirjanja prometa. Še posebej ker bo promet relativno redek, kar dodatno vzpodbuja k hitri vožnji. Upoštevati je treba, da bodo najverjetneje večji del življenjske dobe ceste po njej vozila električna vozila, ki imajo bistveno boljše pospeške kot obstoječa in razvijejo hitrosti nad 60 km/h v manj kot 50 metrih (Cesta 4 je dolga 120 m), poleg tega so tako rekoč neslišni, po navedbi pripravljalcev OPPN, pa naj bi vse predvidene povezave služile tudi (ali predvsem) kot pešpoti po katerih naj bi se sprehajale družine z otroci.
- Načrtovanje dvosmernih cest na celotnem območju ni v skladu s sodobnimi urbanističnimi smernicami, ki predvidevajo izogibanje uporabi osebnih avtomobilov, ko to ni nujno potrebno. Prav

tako ni v skladu z navedbo iz poglavja C) tega OPPN: POTEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZ. PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI, ki v točki D. Infrastruktura-ceste navaja "Primarni cilj zunanje ureditve je preoblikovanje celotnega območja v velik park..." (s široko dvosmerno cesto po njegovi sredini?). Namesto tega in v skladu z namenom vzpostavitve "aleje" (ki je običajno mišljena kot prijetna sprehajalna pot in ne cesta z ozkimi pločniki) bi bila mnogo bolj smiselna izvedba "krožnega" prometa z enosmernimi cestami, z razširjenimi pločniki in kolesarskimi stezami. Upoštevati je potrebno, da za kolesarje sodobnih koles, ki imajo pomožen električni motor, premagovanje vzdolžnih naklonov 15% ne predstavljajo nobenega problema. Teh je v prometu vse več, pojavlja se celo usmerjena turistična ponudba večdnevnih izletov s takšnimi kolesi in ni primerno, da se jih sili v souporabo delov ceste, namenjene motornim vozilom, saj je njihova ranljivost primerljiva z ranljivostjo pešcev. Izračunane prometne obremenitve z motornimi vozili ne opravičujejo potrebe po dvosmernih cestah niti po dokončni izgradnji vseh objektov predvidenih v predlaganem OPPN. Predlagamo, da se ponovno preveri ureditev vsaj delno enosmernega prometa. S tem posegom se je možno izogniti nekaterim grobim posegom v privatno lastnino zaradi odpravljanja ozkih prometnih grl, hkrati pa bi bilo možno z manjšimi stroški za občinski proračun zagotoviti za uporabnike (predvsem tiste, ki ne uporabljajo avtomobilov) bistveno več prostora pri enako širokem cestnem telesu. Izdelovalci prometne študije (PS Prostor) ocenjujejo, da predlog z (delno) enosmernim prometom iz prometnega vidika zadosti vsem zakonskim in funkcionalnim potrebam. Izdelali so tudi že preliminarno študijo (Priloga 3) ki ima na roko vrisane možne prometne "logike".

2. Komunalni priključki:

- Fekalna in meteorna kanalizacija potekata preko parcel 1398/3 in 1398/4 prav na mestu, kjer po našem vedenju poteka glavni vodovod (in ki ni vrisan med obstoječimi komunalnimi vodi - Priloga 5) in to na relativno majhni globini. **Predlagamo ponovno preveritev dejstev in popravljeno traso če je to potrebno.** Ob tem se zavzemamo, da trasa poteka čim bližje robu parcel Med vrtovi 4 zaradi lažje izvedbe priključka.

3. Izvedbeni pogoji:

- Predlagamo, da se v **odloku določi, da je gradnja objektov mogoča šele po dokončani komunalni ureditvi območja.** Obstoječa infrastruktura nikakor ne prenese dodatnih obremenitev, ki bi jih prinesla tako gradnja kot uporaba predvidenih objektov. To velja predvsem za prometno ureditev, bistveno bolje pa ni niti z ostalo infrastrukturo. Predlagamo tudi, da občina v odloku predvidi namenskost sredstev od prodaje parcel v območju tega OPPN v celoti za izvedbo programov, predvidenih v OPPN do višine, ki je potrebna za njihovo dokončanje. Le na ta način je možno pričakovati, da bo zdaj zadnji zeleni del centra Portoroža resnično postal to, kar prostorski načrt ambiciozno obljublja.

Vsi naštetih predlogi so pripravljene v želji, da se z majhnimi, a pomembnimi spremembami zagotovi še bolj optimalno izvedbo vseh prostorskih ukrepov, ki bodo hkrati dobro služili čim več uporabnikom nove infrastrukture, obstoječim lastnikom pa v kar najmanjši možni meri poslabšali bivalno izkušnjo.

Stališče

Smisel novih ureditev je izboljšanje obstoječih razmer, pretočnosti in varnosti. V tem smislu so načrtovane tudi nove širše ceste, pločniki in pešpoti. Cestni profili dvosmernih cest so zasnovani z minimalno širino, ki še omogoča napajanje območja. Radiji so prav tako minimalni, tako da ne omogočajo velikih hitrosti. Poteh predvidenih tras je načrtno zasnovan tako, da omogoča več variantnih končnih rešitev, vključno z enosmernimi cestami. V OPPN-ju so javne komunikacije

načrtovane kot rezervacija prostora, natančna širina predvidenih cest oz. ali bodo dvosmerne ali enosmerne se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja, kjer se tudi nam zdi smiselno, da se izvede optimizacija. V izvedbeni fazi bo vsekakor potrebno tudi sodelovanje z neposrednimi sosedi načrtovanih komunikacij.

Ponovno se bo preveril potek komunalnih vodov in obstoječega vodovoda.

Sestavni del OPPN-jev bo tudi program opremljanja, ki bo določil financiranje in faznost izvedbe infrastrukture. Vsekakor bo glavno vodilo, da se infrastruktura izvede pred gradnjami objektov, bo pa zaradi kompleksnosti območja verjetno v praksi potrebno tudi določeno manjše prilagajanje.

V program opremljanja bomo vnesli določilo, da se vsa sredstva zbrana s prodajo zemljišč v lasti Občine Piran vložijo v izgradnjo komunalne in druge infrastrukture na območju obravnavanih OPPN-jev.

Gospod Samo Baloh

Na podlagi sklepa o javni razgrnitvi občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) PARK CVETJA in (OPPN) MED VRTOVI, v roku podajam naslednje pripombe:

V 6.čl. OPPN „Park cvetja“ je navedeno, da je stavba bivše vrtnarije delno naseljena. To jezavajanje javnosti ter nepotrebno trošenje denarja in časa. To pa zato, ker je Moravia steel d.o.o. Le delni lastnik omenjene stavbe. Izpuščeno je dejstvo, da so v omenjeni stavbi lastniška stanovanja štirih lastnikov in sicer na parc. št. 1393/1-Samo Baloh, ki je hkrati solastnik tudi skupnih prostorov v stavbi. Lastnika nepremičnin na parc.št. 1393/2, 1395/5 in 1395/8 sta Lidija in Janez Dokl ter lastnica nepremičnin na parc.št. 1393/3, 1395/6 in 1395/7 Jasna Bubola.

Nenavadno in nerazumljivo je, da se takšne idejne projekte pripravlja brez predhodnega pogovora, sodelovanja in podpore z lastniki nepremičnin na območju OPPN-ja.

Lastnik ostalih delov stavbe (bivša vrtnarija) Moravia steel d.o.o. Nas je sicer kontaktirala že leta 2012 ter izrazila željo po odkupu vseh ostalih lastniških deležev stavbe, vendar so se pogajanja zaključila neuspešno, oziroma konstruktivnih in konkretnih pogajanj sploh ni bilo.

Pobudnik, torej ni pripravljen odplačati lastniških delov, niti ni nikoli ponudil nadomestne gradnje v bližnji okolici, kljub idealni možnosti, glede na številne parcele, ki jih ima v lasti.

Omenjena lastniška stanovanja so v dobrem stanju in rekonstrukcija, ki je planirana na le-teh ni potrebna.

Pripombe imamo tudi na planirano dvopasovnico „Med vrtovi“, saj menimo, da bi se lahko obstoječa cesta le obnovila in bi se spremenila v cesto, ki je namenjena le prebivalcem tega območja, tako kot je že bilo pred leti. Po našem mnenju bi bilo potrebno le še dodati pločnik ter razsvetljavo za sprehajalce. Vse javne ustanove - vrtec, šole itd. imajo že normalne dostope po drugih cestah.

Stališče

Lastniška razmerja niso predmet OPPN in jih je vsekakor potrebno urediti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Potreba po izboljšanju prometnih ureditev tako za potrebe javnih ustanov, predvidenih objektov in vseh ostalih uporabnikov je bila jasno izkazana in je bistveni del OPPN-jev.

Gospod Danilo Sabadin

Zadeva: Pripombe in predlogi na Občinski podrobni prostorski načrt »Med vrtovi«, Ur.l.št. 75/22.12.2017, pod 3675: Sklep o javni razgrnitvi občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Med vrtovi.

Skladno s sklepom o javni razgrnitvi občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Med vrtovi, v občini Piran, podajam pripombe in predloge na sklep.

Na parceli št. 1322/2, k.o. Portorož sva solastnika Danilo Sabadin, Med vrtovi 5 in Andraž Sabadin, Med vrtovi 7. Arhitektonske rešitve prikazane na javni razgrnitvi, v delu, ki se nanašajo na parcelo št. 1322/2, k.o. Portorož, ne upoštevajo možnosti postavitve objekta na njej zato se z prikazanimi rešitvami kategorično ne strinjam.

1. Pripomba: predhodne zasnove ureditve so na parceli št. 1322/2, k.o. Portorož prikazovale postavitve stanovanjskega objekta z lastnim dostopom. Tudi na filmski 3D predstavitvi drevoreda in parkov v ulici Med vrtovi, je viden prikazan objekt na obravnavi parceli št. 1322/2 k.o. Portorož. Objekt, ki je bil vrisan na obravnavani parceli, pa ga zadnja razgrnjena varianta ne upošteva več, je imel označbo H. Prav tako je objekt še vedno vrisan tudi na celotni grafiki obravnavanega OPPN-ja kjer je prikazana infrastruktura. Vsi grafični listi obravnavane projektne dokumentacije z infrastrukturo, imajo še vedno vrisan dostop in vse priključke na javno infrastrukturo skladno z objektom H, ki je bil na obravnavani parceli že predviden. Kljub začrtani trasi predvidene razširitve ceste po obravnavani parceli, bi ta bila še vedno dovolj velika za postavitve objekta.

Sedanja predvidena ureditev OPPN-ja obsega na skrajnem vzhodnem robu obravnavane parcele trikotnik namenjen manjši parkovni razširitvi. S čimer se naša parcela zmanjša do meje, ko na njej ni več moč postaviti objekta. Na zadnjih grafikah OPPN-ja je tako objekt izginil, pojavil se je »parkec« po diagonali parcele z dodatnim 5 metrskim pasom s prepovedjo zidanja na parceli. S čimer je parcela dokončno postala premajhna za pozidavo. Z zadnjo, predstavljeno varianto OPPN-ja, nama je kot lastnikoma, nepredstavljivo zmanjšana vrednost nepremičnine, ki je sicer na odlični lokaciji, z možnostjo pozidave.

Težko se razume, da se v okolju kjer je večina zazidljivih parcel že pozidana, ne upošteva z urbanističnega vidika racionalnejšega koriščenja prostora? Obenem je znotraj obstoječega predloga OPPN-ja predvidena umestitev 18 (osemnajstih) novih objektov.

Ravno objekta na naši parceli, ki je pred časom celo že bil predviden, pa danes ni več mogoče postaviti?

Težko je razumeti razširitev javnih površin ravno na tej parceli, ki je v zasebni lasti. Kakršne koli parkovne ureditve naj se predvidijo na javnih površinah, oz. na površinah, ki bodo namenjene javnemu programu oz. imajo predvideno postavitve objektov splošnega družbenega pomena. Ne nazadnje je v neposredni bližini obravnavane parcele št. 1322/2, k.o. Portorož, tudi lokacija večjega parka Rastelli, ki pa je žal, kljub temu, da sodi v naravno in kulturno dediščino, zelo zanemarjen...

Predlog: vrniti že predvideno postavitve enega stanovanjskega objekta na sicer zazidljivo parcelo št. 1322/2. K.o. Portorož, vključno z lastnim dostopom. Ter skladno s prvotno načrtovanim stanjem odstraniti oz. prestaviti na primernejšo lokacijo tudi »parkec«, v kolikor sodite, da je res nujno potreben.

2. Pripomba:

Peš povezava med ulico Med vrtovi in parkom Rastelli je umeščena med parceli št. 1322/2 in 1322/1 (v zasebni lasti) in parcelo št. 1320/2, ki je v lasti občine Piran, vse k.o. Portorož. Iz neznanega vzroka je javna pot, namesto na občinski parceli, predvidena na parcelah (dveh) v zasebni lasti in sicer poteka po južni strani obeh navedenih parcel. Z umestitvijo pešpoti se znatno zmanjšuje obe parceli. Občutno pa se zmanjšuje zazidalna površina parcel še s prepovedjo zidanja v pasu 5 metrov.

Park Rastelli je veličasten zlasti z južnega vhoda v park, ki je oddaljen natančno 210 metrov in predstavlja čas hoje 3 minute (Google maps) po pločniku. Pešpot zelo grobo poseže v dve v osnovi zazidljivi parceli v dolžini 67 metrov in širini poti 2 metra z dodatno omejitvijo širine 5 metrov zaradi prepovedi zidanja. Skupna površina pešpoti znaša tako celih 134 m², kar je površina, ki se našima parcelama odtuja.

Predlog: pešpot naj se spelje po, v osnovi isti trasi, vendar po parcelah, ki so v lasti občine Piran.

3. Pripomba: objekt P na parceli št. 1322/1, k.o. Portorož nima lastnega uvoza. Prikazan uvoz na obravnavani grafiki, ki naj bi sodil k objektu P, je umeščen na drugo parcelo, ki je tudi lastniško različna. Tudi v tem primeru je bil uvoz za objekt P (prej objekt G) v prvotnih predlogih lasten, na lastni parceli. Kar je tudi edino pravilno in smotno. Sedaj je uvoz za objekt P iz nedoumljivih razlogov umeščen na parcelo drugega lastnika.

Predlog: za objekt P se za potrebe uvoza vriše dostop na objektu P lastni parceli št. 1322/1, k.o. Portorož, kot je bilo že ves čas do sedaj tudi predvideno.

4. Pripomba: predvidena razširitev ceste Med vrtovi seže na zahodni in južni strani ceste v povprečju 5 (pet) metrov na parcele lastnikov Sabadin. Na vzhodni in severni strani ceste pa seže v povprečju 1 (en) meter na parcele vseh ostalih lastnikov. Kljub vseskoznjim zagotovitvam, da se bo razširitev enakomerno porazdelila levo in desno od obstoječe trase OPPN-ja. Praktično v vsaki točki, kjer je bilo moč izbirati, kje se bo postavljala ali širila javna infrastruktura oz. javni program, se je izbralo varianta, ki je oškodovala parcele v naši lasti. Menim, da gre za neenotne kriterije pri umeščanju infrastrukture v večlastniški prostor, kar je milo rečeno nepravilno.

Predlog: poseg predvidene razširitve ceste naj se, kakor je bilo tudi vseskozi obljubljen, umesti na parcele levo in desno od ceste enakomerno.

Iz vsega zapisanega je jasno videti, da gre v našem primeru, v primeru lastništev parcel 1322/2 in 1322/1, k.o. Portorož, za večja gmotna oškodovanja, v kolikor se sprejme razgrnjena varianta OPPN-ja.

Prosim, da se navedene pripombe upošteva, kakor so jih nenazadnje upoštevale tudi predhodne variante OPPN-ja. V nasprotnem primeru sem se pripravljen z vsemi pravnimi sredstvi postaviti po robu tako nepravilni obravnavi. Na sam OPPN kot tak, sicer nimam pripomb in pripravo OPPN-ja tudi pozdravljam. Ne morem pa dopustiti, da se mi na tako eklatanten način manjša vrednost nepremičnin v moji lasti.

Stališče

V obstoječih prostorskih aktih na parcelah 1322/2 in 1322/1, k.o. Portorož ni možna postavitev nobenega objekta. Šele s sprejetjem predlaganega OPPN-ja se, kakor tudi na ostalih parcelah v vaši

solastnini omogoča postavitev objektov. Vsa javna infrastruktura, s cestami, parki in peš povezavami bo v prvi vrsti služila prebivalcem tega območja oz. lastnikom na novo omogočenim objektom. Z urbanističnega vidika je najpomembneje varovati javni prostor, kar v praksi pomeni, da se omogoči zadosten odmik objektov od roba cest. 5 m pas predstavlja minimalni takšen odmik in je predviden na celotnem območju vseh treh OPPN-jev. Vsa cestna infrastruktura je v prostor umeščena glede na predpisane minimalne radije, konfiguracijo terena in skladno s prometno tehničnimi predpisi. Pred samo izvedbo oz. pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja bo za vse ureditve na privatni lastnini potrebno izvesti odkup oz. menjavo.

Kljub zgoraj navedenemu pa so v OPPN-ju javne komunikacije načrtovane zgolj kot rezervacijo prostora, natančna širina in lokacija pa se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja, kjer bo vsekakor potrebno sodelovanje z neposrednimi sosedi načrtovanih komunikacij in bodo omogočene določene optimizacije.

Prav tako je celotno območje v lastnini oz. solastnini družine Sabadin zaradi svoje velikosti mogoče skladno z že zapisanimi določili v odloku glede na medsebojni dogovor solastnikov tudi drugače oblikovati.

Kljub temu, da so dovozi le informativne rabe in je dovoz lahko tudi iz spodnje strani se bo grafična označba dovoza k objektu P korigirala in premaknila na parcelo 1322/1, k.o. Portorož.

Lidija in Janez Dokl

Na podlagi sklepa o javni razgrnitvi občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Park Cvetja in (OPPN) Med vrtovi, v roku podajava naslednje pripombe:

Najprej se pridružujeva pripombam, ki jih vam je posredovala ga. Jasna Bubola.

Dodatno pa imava naslednje pripombe:

Do sedaj mirno območje (območje urejanja) je do sedaj neurejeno. Vendar neurejenosti seveda ne smemo enačiti s pozidavo. Za urejenost/neurejenost je odgovoren lastnik. Po vstopu novega lastnika pred okoli 6. leti smo se razveselili, da bo območje postalo urejeno, sedaj pa vidimo v prostorskem načrtu, da bo pozidano.

Glede na narisano v načrtu meniva, da so načrtovalci pozabili, da je ime Portorož tesno povezano z gojenjem vrtnic in drugega cvetja v okolici naše stavbe oz. na območju urejanja. Iz tega naslova poteka vsakoletna prireditve o cvetju. Dolgo smo čakali, da se vrtnice in vse povrne v vsem svojem sijaju, v tem smo videli veliko vrednost lokacije in bivanja.

To, kar vidimo v OPPN, seveda ni to. Tudi poimenovanje ulice Med Vrtovi bi bolj ustrezalo ime Med Hišami ali Med Cestami. Namesto vrtov in vrtnic se ponuja betonski »Park Cvetja« (individualne hiše in hotel), vse skupaj zavito v male parke in celo bazen. Po dolgih letih opazovanja in potepanja po obalnih krajih je jasno, da so mali parki stran od morja (že ime pove svoje: v Portorožu je npr. ime parka: Pozabljeni park) praviloma prazni. Bazeni (predvsem zunanji) pa služijo kot obvod hotelom, da jim je lahko manj mar za morje. To je bilo poudarjeno že na preteklih razgrnitvah in predstavitev OPPN. Izgradnja bazenov je znana že iz slovenskih lastninjenj. Tam so bazene, ki so praviloma poslovali negativno (se pravi strošek), prenašali na občino in ramena občanov. Meniva, da bo tudi ta bazen dolgoročno posloval negativno. Tako predvidevava, da razen izvajalca del nihče ne bo zaslužil nič, imel pa bo izgubo, ki jo bodo na koncu krili občani.

Nevarnost in riziki hotela:

Ker je v bližini šole in vrtca:

- polno neznanih ljudi, ki prihajajo ali odhajajo 24/7;
- velika in zahtevna stavba, ki potrebuje velike dodatne kapacitete infrastrukturnih priključkov (tudi če plača enkratno izgradnjo investitor, je običajno dolgoročni strošek na občini in na Portorožanih);
- nepotrebna dodatna obremenitev okolja (avtomobili in emisije).

Kraj že ima hotele in bazene, ki so za normalno poslovanje na bistveno boljših lokacijah. Bistvena momenta možnosti dobrega poslovanja hotela sta bližina morja in terme, tega pa niti oddaljenost niti odsotnost termalne vrtine v tem primeru ne zagotavljata.

Nevarnost in riziki ceste:

Dvopasovna cesta pomeni preusmeritev avtomobilskega prometa k vrtcem in šoli. Cesta naj bi, kot vpadnica v Portorož, razbremenila obalno cesto. To naj bi se zgodilo zaradi lažjega dostopa do šole in vrtca. Medtem ko se vsa Slovenija in razviti svet trudijo preusmeriti promet stran od šol in vrtcev (min 150 m), so planerji preusmerili avtomobilski promet k šoli in vrtcu. Kdo od šolarjev in malčkov se bo lahko igral na igriščih in zunaj, lahko le ugibamo. Dostop do vrtca in šole se bo tako namesto izboljšal, bistveno poslabšal, saj bo bistveno večje probleme povzročal splošni promet z motornimi vozili. Kasnejša pomoč v obliki enosmerne ceste ne bo bistveno pomagala, ampak pomeni zgolj gašenje požara. Izgradnja dvopasovne ceste za dostop do vrtca in šole (ki, kot rečeno, že imata dostop) pa je neprimerna, tudi zaradi emisij motornih vozil, in ni kompatibilna niti z zdravim sprehajanjem po pločniku.

Ostali vplivi:

- tresljaji in vibracije ob gradbenih posegih;
- frekvenca kamionov ob gradbenih posegih;

- nesorazmernost razdelitve vedute: novi investitor dobi praktično vso možno veduto, dosedanji stanovalci pa nobene, ampak se jim jo s predvidenimi novogradnjami odvzame (Moravia Steel kot investitor veduto maksimira, v primeru hotela kot tudi v primeru stavbe vrtnarije v smislu predvidene rekonstrukcije z dodatnim nadstropjem, brez meritev, če stavba to sploh vzdrži);
- Moravia Steel ima previsoke gabarite svojih stavb, ki praktično onemogočajo veduto na mesto Portorož, hkrati pa so tudi preveč skupaj. Vse to niža vrednost obstoječim stanovalcem ulice Med vrtovi. Najina pripomba je torej, da se naj zmanjša število stavb in zniža na običajno višino, ki velja za vse ostale;
- emisije škodljivih plinov na območju med gradnjo in po njej;
- nevarnost, da investitor nima dovolj finančnih sredstev za dokončanje svojih projektov in kot posledica dolgoročno odprto gradbišče z nedokončanimi objekti.

Nevarnosti takih OPPN:

Portorožani se morajo zavedati, da kapital pač išče priložnosti in če se ga ne usmerja, gre preko vsega. V našem primeru preko naše lastnine.

Če boste podprli ta OPPN, se zavedajte, da obstaja možnost, da bodo v prihodnjem OPPN risali kaj tudi čez vašo lastnino, in to brez dogovora z vami.

Vemo, kaj govorijo o tem zakoni, vemo pa tudi, kaj pomeni možnost izsiljevanja in izrivanja iz našega/vašega bivališča posredno, še vedno pa v mejah zakonitosti zaradi tega OPPN.

Pripravljenost za pravočasen dogovor z naše strani je bila vseskozi izražena, z druge strani pa ne.

Občina in mediji ugotavljajo, da je območje zanemarjeno in da ga je zato treba pozidati. Toda dolžnost lastnikov parcel, Moravie Steel in občine, je, da območje uredita že zdaj, brez sprejetja novega OPPN in pozidave območja. Solastniki vrtnarije smo svoj del stavbe uredili in vzdrževali že do zdaj.

Na podlagi vsega zgoraj navedenega ne podpirava predlaganih OPPN.

Stališče

Potreba po izboljšanju prometnih ureditev tako za potrebe javnih ustanov, predvidenih objektov in vseh ostalih uporabnikov je bila jasno izkazana in je bistveni del OPPN-jev, vsekakor pa jih bo možno v nadaljnjih fazah projektiranja še dodatno optimizirati.

Določila v predvidenih odlokih glede višin objektov so primerljiva z dovoljenimi višinami okoliških objektov, določenih v obstoječih prostorskih aktih.

Lastniška razmerja niso predmet OPPN in jih je vsekakor potrebno urediti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Gospa Dragica Razboršek

skladno s Sklepom o javni razgrnitvi občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Med vrtovi, objavljenim v Uradnem listu RS št. 75 z dne 22.12.2017, v odprtem roku kot zainteresirana oseba (tj. kot lastnica parc. št. 1328/1, k.o. Portorož) podajam pripombe na Dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Med vrtovi, kot sledi v nadaljevanju:

- a.) Širina gradbenih meja: v skladu z grafičnim načrtom št. 4a so gradbene meje določene v širini 5 m. Glede na to, da je v 4. odst. 5. čl. osnutka odloka navedeno, da so gradbene meje linije, ki jih predvideni objekti ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost, to pomeni, da se v pasu gradbenih meja ne sme graditi. Zame kot lastnico predmetne parcele to posledično pomeni, da se mora moj predviden objekt dodatno pomakniti proti JZ. Ker pa je moja parcela po obliki vzdolžna v smeri V-Z, to nujno privede to tega, da se objekt premakne proti južni meji oziroma v njeno neposredno bližino. Južna meja pa je problematična zaradi stopničaste konfiguracije terena, saj je le-ta padajoč v smeri S-J in v smeri Z-V. Upoštevajoč navedeno menim, da mi predvidena 5 metrska širina gradbene meje nesorazmerno posega v mojo parcelo oziroma v njeno uporabnost ter me, povsem brez potrebe, postavlja pred dodatne arhitekturno-gradbene težave. Zato primarno predlagam, da se širina gradbene meje zoži na najmanjšo potrebno širino, npr. 3 m, saj menim, da je zeleni pas v širini 5 m v tem predelu povsem nepotreben in neracionalen. Podredno, v kolikor bi 5 m pas ostal, pa želim opozoriti na dodatno problematiko, ki jo to prinaša zame. Po zunanjih meji svoje parcele namreč želim zgraditi ograjo. Ker gre tudi pri ograji za gradnjo, to pomeni, da bi morala ograjo pomakniti 5 m v notranjost svoje parcele, kar pa je zame, že iz zgoraj opisanih razlogov, nesprejemljivo, saj mi močno posega v uporabno površino moje parcele. Zato predlagam, da občina za ta 5 m pas z menoj naredi zamenjavo in mi v zameno ponudi 5 m pas svoje parcele na J delu. Na tak način bo občina v 5 m pasu ob cesti lahko brez ovir naredila zasaditev (izgled) po lastni želji in si tudi drugače zagotovila nemoten dostop do tega pasu.
- b.) V povezavi z izpostavljeno problematiko pod točko a.) opozarjam tudi na neživljenjskost zahteve iz 1. odst. 7. člena odloka, da morajo biti podporni zidovi zgrajeni z minimalnim zamikom 0,8 m. Ta zahteva sedaj zaradi predvidene 5 metrske gradbene meje zame dobiva še dodatne negativne razsežnosti, saj sem pri postavitvi objekta nenadoma ovirana iz dveh smeri (tj. iz S in iz J). Dejstvo namreč je, da bom na moji južni meji primorana postaviti terasaste podporne zidove, saj višinske razlike med mojo parcelo in parcelo južnega sosedra znašajo na določenih točkah mejnega pasu tudi več kot 3 m. Dejstvo je, da tako velikih zamikov nikjer v Portorožu ni (v naravi so običajno 0,2 m). Z navedenim se zato ne strinjam, saj se po nepotrebem, zlasti ob upoštevanju tudi točke a.), še dodatno zmanjšuje uporabna površina moje parcele, zlasti ozkega dela na Z, ki se po moji oceni zmanjša kar za 1/2. Zato predlagam, da se preide vsaj na 0,5 m. Nadalje menim, da bi bilo obvezo, do so podporni zidovi obloženi s peščenjakom, potrebno omejiti samo na tista mesta, kjer je to vidno z javnih površin, drugod pa določiti, da je obdelava s peščenjakom prostovoljna. Sicer to podraži investicijo za podporne zidove sigurno za 3x.
- c.) Za konec bi želela opozoriti še na to, da menim, da so predvidene ceste za naše naselje po nepotrebem preširoke. Nikjer v Portorožu med hišami v naravi ni tako širokih cest. Širše ceste pa zagotovo zahtevajo večja vlaganja. Zato primarno predlagam, da se predvidene ceste zožijo. Podredno, v kolikor tega predloga ne bi upoštevali in bi ceste v predlagani širina ostale, pa predlagam, da se cestna infrastruktura uredi na način, da se bo zagotovila dejanska (ne samo načelna) nizka hitrost voznikov (z ležečimi policaji). Dejstvo je, da bodo ceste povezovale Portorož z zaledjem (Beli Križ), zaradi česar se bo frekvenca prometa po njih povečala, v bližini sta pa šola in vrtec.

Stališče

Z urbanističnega vidika je najpomembneje varovati javni prostor, kar v praksi pomeni, da se omogoči zadosten odmik objektov od roba cest. 5 m pas predstavlja minimalni takšen odmik in je predviden na celotnem območju vseh treh OPPN-jev. Ta odmik obenem pomeni tudi varovanje privatnega interesa oz. predstavlja vmesno cono med javnim in privatnim programom. Vsekakor pa se ta prostor lahko neomejeno uporablja in uredi ter seveda postavi oporni zid in ograja, tako da se bo odlok v tem delu dopolnil. Prav tako je možno preučiti menjavo delov parcel.

Kjer obstajajo prostorske omejitve s nam zdi smiselno, da se zamik pri podpornih zidovih zmanjša na 0,5 m in da se opcijsko lahko izvede tudi betonski zid, ki pa more biti ozelenjen z mediteranskim rastlinjem.

Cestni profili dvosmernih cest so zasnovani z minimalno širino, ki še omogoča napajanje območja. Radiji so prav tako minimalni, tako da ne omogočajo velikih hitrosti. Poteh predvidenih tras je načrtno zasnovan tako, da omogoča več variantnih končnih rešitev, vključno z enosmernimi cestami. V OPPN-ju so javne komunikacije načrtovane kot rezervacijo prostora, natančna širina predvidenih cest oz. ali bodo dvosmerne ali enosmerne se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja, kjer se tudi nam zdi smiselno, da se izvede optimizacija.

Družini Fakin in Lotrič

Dovolite nam, da v začetku tega dopisa izrazimo našo podporo predlaganim prostorskim spremembam in idejnim rešitvam za ureditev območji Park cvetja, Med vrtovi in ob Belokriški cesti. Verjamemo, da bodo predlagane spremembe dolgoročno pozitivno vplivale tako na življenja nas domačinov kot tudi obiskovalcev Portoroža.

Glede na to, da nekatere predlagane spremembe neposredno vplivajo na kakovost življenja vseh nas, ki živimo na Prečni pot 3 in 3a, v nadaljevanju predstavljamo naše predloge, za katere verjamemo, da so lahko pravi kompromis za ohranitev osnovnih smernic projekta ter dolgoročno v čim manjši meri vplivajo na kakovost življenja naših družin ter istočasno omogočajo razvoj tega dela Portoroža v skladu s smernicami razvoja Občine Piran.

Predlog št 1. Preureditev in razširitev ceste, ki vodi skozi Prečno pot

Po predlagani rešitvi naj bi bila cesta dvosmerna. Sami predlagamo, da se cestna povezava ohrani v obliki enosmerne ceste, ki bo v osnovi sicer širša od obstoječega stanja, bo pa zato lahko imela urejeno celotno infrastrukturo vključno s pločnikom za pešce in bo na ta način omogočala pretočnost in predvsem zagotovila varen ter urejen dostop do centra Portoroža za domačine in turiste. Zavedamo se, da v kolikor se te rešitve želijo izpeljati, je potrebno za tovrstno spremembo nameniti oz. odstopiti del našega zemljišča. V zameno za izpeljavo te rešitve predlagamo, da pride do menjave dela naše parcele z delom parcele 1556/1, ki bi bila v osnovi namenjena razvoju turistične dejavnosti. Naša družina se namreč ukvarja z oddajo sob oz. apartmajev na obstoječi lokaciji že od leta 1964 in bi želeli tudi v bodoče s to tradicijo nadaljevati, predvsem v smeri izgradnje manjšega družinskega hotela (15-20 sob), saj verjamemo, da je to dolgoročno prava odločitev tako z vidika razvoja destinacije Portorož kot enega izmed pomembnejših turističnih središč v regiji kot tudi upoštevanje dejstvo, da je povpraševanje s strani naših obstoječih gostov usmerjeno predvsem v smeri nadgradnje naše turistične ponudbe, kjer bi sami še dodatno želeli poudariti tradicijo, vrednote, avtohtonost in kulinariko slovenske Istre.

Dodatno je naš predlog, da se v okviru dogovora o odstopu dela parcele Občini Piran, v zameno pokrije stroške izgradnje garaže, s katero bi rešili problem, ki bi nastal zaradi bistveno zmanjšane površine, katera je trenutno namenjena parkirišču za vse člane naše družine.

Predlog št 2. Parkirna hiša na območju Vile Marije

Po predlagani rešitvi naj bi na območju Vile Marije bila predvidena vkopana garažna hiša, katera predvideva na vrhu le te teniška igrišča. Glede na predvidene rešitve vsekakor pozdravljamo idejo, da se zagotovijo dodatna parkirna mesta v neposredni bližini centra Portoroža. Imamo pa velike pomisleke oz. nasprotujemo možnosti postavitve teniških igrišč iz več razlogov. Poleg nastajajočega hrupa, svetlobnega onesnaževanja in morebitnega iznosa prašnih delcev menimo, da bi postavitve igrišč bistveno zmanjšala kakovost našega življenja, zato smo zagovorniki, da se na strehi predvidene garažne hiše uredijo dodatna parkirna mesta, katera po vseh kazalnikih center Portoroža več kot potrebuje in so po našem prepričanju tudi z ekonomskega vidika najbolj smotrna in dolgoročno naravnana rešitev za to lokacijo. Vsekakor pa smo se z bodočim investitorjem pripravljani pogovoriti ter najti ustrezne kompromisne rešitve za obe strani, ko bodo znane podrobnosti glede ureditve garažne hiše.

Stališče

V OPPN-ju so javne komunikacije načrtovane kot rezervacija prostora, natančna širina predvidenih cest oz. ali bodo dvosmerne ali enosmerne se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja, kjer se tudi nam zdi smiselno, da se izvede optimizacija in seveda, da ima pločnik prioriteto. V tem smislu bo

vsekakor potrebno sodelovanje z neposrednimi sosedi načrtovanih komunikacij in razgovori o odkupih oz. menjavah zemljišč potrebnih za nove ureditve.

Odlok se dopolni tako, da so na strehi garažne hiše možna športna igrišča, ki pa morajo biti urejena tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev in ne poslabšujejo življenjskih pogojev sosedov. Predpiše se, da je potrebno predvideti podlago, ki preprečuje prašenje ter da je potrebno zasnovati zadostno mejno parkovno ureditev.

Parkiranje na površini se želi v središču Portoroža čim bolj omejiti in v tem smislu uvedba parkiranja na strehi vkopane garaže ni smiselna.

Gospa Marija Novak

Na krajevni skupnosti sem si ogledala predlagane tri OPPN in menim, da je to po dolgem času eden izmed boljših načrtov občine, ker bo veliko pripomogel k urejenosti kraja in izboljšal vsakodnevno življenje ljudi. Kot krajanka se tudi sama zelo zavzemam za ekologijo, zeleno okolje in urejenost okolja – pa ne samo z besedami ampak tudi z dejanji. Prejela sem namreč nagrado za najlepši vrt občine Piran za leto 2016! Če bi tudi drugi vsaj približno tako skrbeli za urejenost, bi bilo življenje v našem mestu še lepše!

Glede predlaganih treh OPPN menim, da je največja pozitivna stvar, da končno urejajo do sedaj zelo zanemarjeno področje na hribu okoli vrtca in OŠ Portorož. Vsi poznamo nemogočo prometno situacijo okoli šole, ki je lahko za otroke tudi nevarna, kot rezultat pa je vpisanih otrok na šolo vse manj. Vsi pa vemo, da so prav otroci največja garancija za razvoj kraja! Zato si zelo želim, da bi predstavljeni načrti čimprej zaživel v praksi in da se bo s tem otroci vrnil v Portorož. Pri predstavljenih načrtih se mi zdi zelo dobro, da je nove pozidave relativno malo, urejajo pa do sedaj nepovezano pot, vse od Vile Marije do Belega križa. Zelo mi je všeč, da je predvideno veliko novih vsebin in zelenih površin na področju bivše vrtnarije, ki zdaj bolj spominja na neurejeno smetišče, kot pa na center turističnega kraja.

Iz predstavljenih načrtov pa mi ni čisto jasno, kako boste uredili promet, ker vidim, da so povsod predvidene dvosmerne ceste in teh je tako, kot je razvidno iz sedanjega načrta preveč. Želimo si čisto, varno in zeleno okolje, z lepimi objekti. Da bi po razgrnjenem načrtu čez ta hrib sedaj potekalo toliko širokih dvosmernih cest, gotovo ni v smeri varnega in čistega okolja, želim si lepo sprehajalno pot s pločnikom, in lepšo enosmerno cesto čez ta hrib. Zato predlagam pripombo in sicer: Po mojem bi bilo bolj smiselno, da bi promet speljali tako, da bi starši pripeljali otroke zjutraj z zgornje strani po Belokriški cesti in Sončni poti do šole ali vrtca, nato pa bi se po ulici Med vrtovi zapeljali do obale in naprej po opravkih. Zadostovala bi torej enosmerna cesta, to pa pomeni še več zelenih površin, večjo varnost za otroke in lepši izgled kraja in smiselnost sprehajalne poti, ki bi potekala po pločniku ob enosmerni cesti. V vsem ostalem pa se mi zdijo predstavljeni načrti zelo dobri in napredni ter narejeni v korist tako turizmu, ki je končno zelo pomemben za Portorož in Piran in še bolj tudi za krajane, ki tu živimo celo leto.

Stališče

V OPPN-ju so javne komunikacije načrtovane kot rezervacija prostora, natančna širina predvidenih cest oz. ali bodo dvosmerne ali enosmerne se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja, kjer se tudi nam zdi smiselno, da se izvede optimizacija in seveda, da imajo pešci in zelene površine prioriteto, kar je tudi glavni namen teh ureditev- vzpostaviti povezovalni park (alejo) kot glavno prečno os od obale preko območja šol do Belega križa in do Fiese.

Ana Jontez Mihevc in Matej Mihevc

Predstavljene predloge dokumentov podpiramo, saj sta tako infrastruktura kot sam program območja potrebna ureditve, posodobitve in prenove. Ker pa na območje posega neposredno mejimo želimo natančnejša pojasnila glede načrtovane izvedbe nekaterih pozicij.

Za pojasnila in morebitna dodatna vprašanja se bomo obrnili na kontaktne osebe, ki so navedene za posredovanje teh informacij.

Verjamemo, da lahko vsa odprta vprašanja rešimo v najkrajšem času.

Stališče

Pripombe je bilo predvideno podati v zakonsko predpisanem roku, ki se je iztekel 6.2.2018. Vsekakor pa se zavedamo, da bo v prihodnosti potrebno sodelovanje z neposrednimi sosedi načrtovanih komunikacij, saj so v OPPN-ju javne komunikacije načrtovane kot rezervacija prostora, natančna širina in pozicija predvidenih ureditev pa se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja.

Gospa Jasna Bubola

V skladu s 4.tč. sklepa o javni razgrnitvi občinskega podrobnega načrta OPPN »Park cvetja« in OPPN »Med vrtovi«, v predpisanem roku podajam naslednje pripombe:

V 6.čl. OPPN »Park cvetja« je navedeno, da je stavba bivše vrtnarije delno naseljena. Navedba sicer drži, pripominjam pa, da je ob slednji navedbi izpuščeno zelo relevantno dejstvo in sicer, da smo ti isti prebivalci tudi lastniki stanovanj z vso pripadajočo infrastrukturo in služnostjo.

Moravia steel d.o.o., v nadaljevanju pobudnik, je torej le delni lastnik stavbe bivše vrtnarije, ostali lastniki pa smo: Samo Baloh je lastnik parc.št. 1393/1 in je tudi solastnik skupnih prostorov v stavbi, Lidija in Janez Dokl sta lastnika nepremičnin na parc.št. 1393/2, 1395/5 in 1395/8. Jaz pa sem lastnica nepremičnin na parc.št. 1393/3, 1395/6 in 1395/7.

Pripominjam, da je milo rečeno nenavadno in nerazumljivo, da se takšne idejne projekte pripravlja brez predhodnega sodelovanja z lastniki nepremičnin na območju OPPN-ja.

Pobudnik, ki je lastnik ostalih delov stavbe, nas je sicer kontaktiral že leta 2012 ter izrazil željo po odkupu vseh ostalih lastniških delov stavbe, vendar so se pogajanja zaključila neuspešno, oz. konstruktivnih, konkretnih in korektnih pogajanj sploh ni bilo.

V 6.čl. OPPN »Park cvetja« je navedeno, da je za stavbo bivše vrtnarije, kjer smo tudi mi lastniki, predvidena najprej rekonstrukcija stavbe, v II.fazi pa je planirana odstranitev obstoječe stavbe in izgradnja hotela. Omenjeno je nelogično in predstavlja le očitno zavajanje. Idejam pobudnika odločno nasprotujem že v I.fazi, saj sta moji stanovanji v zelo dobrem stanju in planirana rekonstrukcija stavbe ne pride v poštev, ker ni potrebna, predvsem pa ne na mojih delih stavbe.

Prav tako izgradnja hotela v kasnejši fazi na moji lastnini je nemogoča in nedopustna, ker tu domujemo. Drugega doma nimamo. V OPPN-ju »Park cvetja« in niti v bližnji okolici ni nihče predvidel nadomestne gradnje za moji stanovanji, kjer bi prebivali dve družini tako kot sedaj. Z obravnavanim projektom bi izgubili tudi dostop do naših nepremičnin, katerega uporabljamo že več kot 50 let. Niti slednje navedeno ni predvideno v OPPN-ju »Park cvetja«, kar ni čudno, saj so vsi sodelujoči pri projektiranju OPPN-ja ravnali tako, kakor da sploh ne obstajamo. Moje nepremičnine so nedotakljive po vseh veljavnih zakonih in Ustavi RS.

Pripombe imam tudi na planirano dvopasovnico »Med vrtovi«, saj je širitev ceste predvidena tudi na delu zemljišča, kjer sedaj stoji garaža, s parc.št. 1392, katere lastnik je sicer pobudnik. Omenjena garaža je oddaljena le 2 metra od mojih nepremičnin. Zato ne bom dovolila, da se gradbena mehanizacija približa mojim nepremičninam, saj so te v odličnem stanju in bi gradbeni posegi ogrozili mojo lastnino.

To velja tudi za planirano dvopasovnico, ki naj bi potekala neposredno za stavbo nekdanje vrtnarije. Pripombe imam prav tako na planirano cesto, ki naj bi združila cesto Med vrtovi z Bbelokriško cesto, saj bi ta istočasno ločila vrtec in šolo od predvidenega igrišča za otroke. To preprosto ne gre skupaj po mojem mnenju, saj bi bili omenjeni otroci ogroženi s prometom in raznimi emisijami. Po mojem bi se lahko omenjeno cesto speljalo med planiranim otroškim igriščem in obstoječim igriščem italijanske gimnazije.

V skladu s tem pa bi bilo potrebno tudi planirano dvopasovnico, ki bi ogrožala naša stanovanja na severni strani speljati nekoliko višje.

Razvoja obravnavanega območja ne želim v nobenem primeru zavirati, saj si želim sprememb na bolje, vendar teh ne bom dovolila v svojo škodo in škodo moje družine. V skladu s tem imam pripombe tudi na planirane gradnje vseh ostalih objektov v bližini, ki bi zmanjšale prekrasen pogled na morje in s tem vrednost nepremičnin.

Na podlagi vsega navedenega predlagam, da se projekt pobudnika OPPN »Park cvetja« ne sprejme, kakor tudi OPPN »Med vrtovi«- v delu ceste, kot prej navedeno.

Od občinskih uradnikov pričakujem, da boste pri odločanju ravnali v skladu z zakoni in Ustavo RS in pri tem resnično mislili na dobrobit sedanjih avtohtonih krajanov.

Stališče

Lastniška razmerja niso predmet OPPN in jih je vsekakor potrebno urediti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja oz. v tem kontekstu so vse predvidene ureditve podane zgolj kot možnost, ki je ni mogoče uresničiti brez izkaza pravice graditi.

Potreba po izboljšanju prometnih ureditev tako za potrebe javnih ustanov, predvidenih objektov in vseh ostalih uporabnikov je bila jasno izkazana in je bistveni del OPPN-jev, vsekakor pa se zavedamo, da je možna optimizacija in bo v prihodnosti potrebno sodelovanje z neposrednimi sosedi načrtovanih komunikacij, saj so v OPPN-ju javne komunikacije načrtovane kot rezervacijo prostora, natančna širina in pozicija predvidenih ureditev pa se bo določilo v nadaljnji fazi projektiranja.

Vsi objekti so načrtovani na zemljiščih namenjenim gradnji in določila v predvidenih odlokih glede višin objektov so primerljiva z dovoljenimi višinami okoliških objektov, določenih v obstoječih prostorskih aktih.

4. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PRISPELI PO ROKU ZA ODDAJO

Gospod Mitja Guštin

Tudi jaz sem prejel natančen pravni popis nepravilnosti pri sprejemanju Oppn-jev v naši občini in se zanj zahvaljujem.

Lep dokaz prenormiranosti (zbirokratiziranosti) našega življenja, ki ponovno dokazuje da ni vse v papirju, temveč v ljudeh.

Ne morem kaj, da se s tem pisanjem ne pridružim splošnemu mnenju, ki opozarja, da je v naši domovini stanje na vseh področjih slabo in je seveda neurejanje prostora le del sistemskih zablod, ki smo jim doprinesli ljudje.

Po letu 1945 so ljudje obnavljali razrušeno deželo, potem jo uspešno industrializirali (tudi agrokmelijstvo in predelava sta bila na visoki ravni), veselili smo se uspešnosti podjetij od Kokte do Krke.

Po letu 1991 smo zaupali upravljanje demokratično izvoljenim, prepričani da lahko svojo energijo usmerimo v profesionalno delo in skrb za družino. Kot kažejo rezultati smo se močno uštelili, visoka politika je uspešno s pomočjo gurujev javno-zasebnega partnerstva in imperativa konkurenčnosti naredila iz Slovenije veleblagovnico in na uspešne ustanove (npr. Luko Koper) in infrastrukturne projekte gleda kot na svoj bankomat.

Visoki politiki je uspelo obrniti gospodarstvo proti javnemu sektorju. Morda upravičeno, saj je preveliko agencij, zbornic, ministrskih aparatčikov, pravno je ena velika zmeda; morda pa si ne sme dovoliti vzvišenosti saj gospodarstvo kot celota še zdaleč ni rožnato. Razpadla so številna solidna podjetja, banke poslujejo z visoko zgubo in Ljubljanska borza z bikov vred ni ljubljanska temveč hrvaška.

Starejši se bodo spomnili let, ko so ljudje v Jugoslaviji vsakič ko so parkirali avto sneli brisalce, jih dali v torbo in potem pri naslednji vožnji zopet nazaj.

Zame je to bilo ponižujoče, tako kot je zame ponižujoče obmetavanje s plačilnimi nalogi v Piranskem zalivu.

Nekaj takega se lahko spomni le majhna duša, taista ki je trdila, da nove proge ne potrebujemo, sedaj nas pa zmerja, ker smo upravičeno nezaupljivi do njenih intervencij v Luki in pristopov izgradnje na bodoči progi.

To dolgozezenje sem zapisal, da bom na koncu izrekel: gre za ljudi in ne paragrafe.

Je res župan Bossman vsega kriv, ali so mu pri tem pomagali občinski svetniki in načelniki posameznih oddelkov.

Ker na srečo v občini nimamo bankomata smo jo v preteklem obdobju še kar dobro odnesli, zato pa je sedaj treba doseči da do volitev ta občinski svet in župan ne smeta ničesar prodati in tudi ne zapravljati občinskega kapitala za nakupe zemlje, ki je že lastniku opredeljena kot del zelene občine.

Morda nas le sreča pamet, da zaupamo vodenje občine v novem sestavu ljudem, ki bodo imeli vizijo in znanje z malimi koraki izboljšati življenje prebivalstvu in ustvariti trdne gospodarske temelje.

Prodajat zna vsak, ustvarjat malokdo!

Stališče

Pripomba se vsebinsko ne nanaša na OPPN-je.

Sandi in Ferruccio Ostanek

Kot lasntik parcele 1055/1 sem, v okviru javne razgrnitve OPPN "ob belokriški", podal pripombo v zvezi s projektirano izvedbo uvoza-krožišča na Belokriški cesti. Predvidena rešitev posega na našo parcelo in se z njo ne strinjamo.

Na parceli predvidevamo izgradnjo dvostanovanjske hiše (dvojček) v skupni izmeri cca 400m². Smo v fazi pridobivanja dokumentacije za PGD. V kolikor je mogoče vas zato prosimo, da se predvidena gradnja "vriše" v OPPN ob belokriški.

Stališče

V tej fazi ni predvideno širjenje meje OPPN in dodajanje dodatnih objektov.

5. USTNO PODANE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI NA JAVNI OBRAVNAVI

Zapisnik iz Javne obravnave občinskih podrobnih prostorskih načrtov z dne 01.02.2018 je podan v nadaljevanju.

Stališče

Na večino vprašanj je bilo odgovorjeno na sami javni obravnavi, kot je razvidno iz priloženega zapisnika, oziroma so odgovori vsebinsko smiselno enaki že prej zapisanim odgovorom podanim na posamezno prispele predloge.

Z A P I S N I K

javne obravnave v času razgrnitve treh OPPN-jev: Park sonce, Ob Belokriški in Med vrtovi, ki je bila dne 01.02.2018 ob 17.00 v prostorih Hotela Marko v Portorožu.

Zapisnik je smiselni prepis magnetograma.

Prisotni:

Miran Starič - Piranski inštitut za komunikacijski management,

Mark Špacapan - Urad za okolje in prostor Občine Piran

Uršula Koren - predstavnica PIA Studio d.o.o., izdelovalec OPPN-jev

Anže Zalaznik - predstavnik Zelo, vizualizacija

Arno Rupnik – promet

Ostali po priloženi listi prisotnosti (opomba: glede na zasedenost dvorane na javni obravnavi je z veliko verjetnostjo sklepati, da se vsi niso vpisali na listo prisotnosti)

Javno obravnavo je vodil in povezoval **Miran Starič**, ki je pozdravil navzoče in predal besedo **Marku Špacapanu** ki je po uvodnem pozdravu predstavil namen in cilje obravnavnih prostorskih aktov in same javne razgrnitve. Povedal je, da imajo obravnavani akti opredeljene gradnje v že obstoječih stavbnih zemljiščih. Sprejetje prostorskih aktov je obveznost občine, ki je že opredeljena v sprejetih PUP-ih iz leta 2000, kjer je za ta vsa območja predvidena izdelava podrobnih prostorskih aktov. Na pobude posameznih lastnikov so se že leta 2013 začele priprave za OPPN Ob Belokriški, leto kasneje (2014) za OPPN Park cvetja in še leto kasneje (2015) za OPPN Med vrtovi. Omeniti je potrebno tudi, da je bil že leta 2004 izdelan lokacijski načrt za večji del območja OPPN Park cvetja in Med vrtovi, kjer so bili predvideni hoteli in turistična dejavnost, vendar je bil ta akt s strani javnosti zavržen.

Tokrat se je ponudila priložnost za združitev in povezavo treh prostorskih aktov, da se to območje nameni razvoju skupnosti: izgradnji stanovanj, celotne infrastrukture (meteornih vod, odvodnjavanja zalednih vod, kanalizacije), izboljšanju prometne infrastrukture, ureditvi širše ceste za večjo varnost na celotnem območju. Poudarek je na zelenih površinah in prepredenosti pešpoti, ki tvorijo prečno povezavo - kot hrbtenica po hribu od vznožja do vrha - ob kateri so nanizani javni programi kot zunanji parki z različnimi vsebinami.

Smo v fazi osnutka in usklajeno je s smernicami nosilcev urejanja prostora. Možne so dopolnitve in posredovanje pripomb v času javne razgrnitve od 04.01.2018 do 06.02.2018.

Po zaključku javne obravnave bodo vsa stališča proučena in posredovana občinskemu svetu v obravnavo. Sedaj je postopek približno na sredini in je še čas za spremembe.

Besedo je prevzela **Uršula Koren**, ki je kot predstavnica izdelovalca načrtov povedala, da je cilj združitve treh aktov povezovanje javnih površin v zaokroženo celoto, ki je zanimiva tako za krajane kot za ostale obiskovalce. Podrobno je predstavila vsak OPPN, njegove značilnosti, zanimivosti, glavne poudarke in bistvo posameznega OPPN-ja.

Besedo je predala **Anžetu Zalazniku**, predstavniku podjetja Zelo, ki je povedal, da je to predstavitev rezultata – povezave novih prostorskih aktov in določitev javnega prostora in prečne povezave od obalne ceste do območja Beli Križ. Predvidene so povezave obstoječih in novih pešpoti

na celotnem območju. Naloga predstavljene povezave je z enovito potezo določiti javni prostor in vzpostaviti povezavo s centrom Portoroža in nato dalje s širšim območjem. Nato je sledila predstavitev z ogledom filma – vizualizacije.

Po filmski predstavitvi in razlagi je prisotne nagovoril in pozdravil predsednik Krajevne skupnosti Portorož **Slavko Ivančič**. Rekel je, da je to, kar je bilo predstavljeno nekaj prekrasnega, čudovitega in želi, da se to čim prej realizira.

Miran Starič je nato odprl javno razpravo in prisotne povabil, da povedo svoje mnenje.

Renata Novak - ravnateljica vrtca Mornarček Piran in Enote Barčica v Portorožu je izrazila podporo predstavljenemu projektu. Dodala je, da so sedaj otroci vsakodnevno izpostavljeni nevarnostim v cestnem prometu, saj se ob prihodu ali odhodu iz vrtca nimajo kam umakniti. Prav tako se, ko gredo skupinsko na sprehod, nimajo kam umakniti, saj so pešpoti sedaj neurejene in nepovezane.

Barbara Sotošek - vodja podružnične šole Portorož se je pridružila prejšnjemu mnenju ravnateljice vrtca in tudi sama podprla predlagano ureditev območja ter dodala, naj se gre pogumno v ta projekt.

Stanko Gaberc - stanovalec ulice Med vrtovi je povedal, da je spremljal načrte za to sedaj zelo neurejeno območje in dodal, da podpira predstavljeno. S temi načrti je nekaj narejenega za razvoj Portoroža. S tem projektom se rešuje prometne težave domačinov. Rešujejo se težave za otroke, ker če so v vrtcu in šoli otroci, ima kraj prihodnost. Predvideni načrt daje možnost, da bo Portorož zaživel enakomerno in uravnoteženo. Načrt daje možnost tudi za šport in želi si, da bi bil ta načrt čim prej uresničen, ker bo Portorož s tem veliko pridobil.

Dušan Puh mlajši je povedal, da je prikazano zelo lepo in všečno. Zanima ga, koliko prinese turizem občini v občinski budget in koliko občanov je zaposlenih v hotelih. Želel bi, da bi se naredilo analizo. Obravnavano območje je ena zadnjih zelenih oaz, ki so še zazidljive in so po tem načrtu posejane z vilami, stanovanji, ne pa s turističnimi objekti. Večina turističnih objektov je v tuji lasti, kar pomeni da dobiček ne ostaja v občini. Vprašanje je ali se bo občina razvijala še naprej v smeri turistične občine, če je to sploh smisel. Sam ne ve, to bi pokazala analiza. Če je ta občina turistično usmerjena, potem je škoda takšna priobalna področja razprodat. Sicer vidimo, da en del bo turistični. Občina bi morala obelodaniti splošni občinski načrt, kjer bo opredeljeno in razvidno, kaj se nameni za kakšno dejavnost. Kaj za turizem in kaj za razprodajo. Vse je odvisno od tega ali imajo občani kakšno korist od tega turizma. Dodal je, da bo enkrat zmanjkalo parcel, če se jih bo tako razprodajalo in s tem dohodka. In kaj bomo potem prodajali?

Miran Starič je ponovno spomnil, da je to druga rešitev za to območje, ker je bil načrt s hoteli iz leta 2004 zavržen.

Mark Špacapan je odgovoril, da je težko dati kratek odgovor, saj je širša debata okoli turizma potrebna in dobrodošla, vendar, če se osredotočimo na te OPPN-je, v to območje družinskih vil vsekakor ne sodijo veliki hotelski objekti. Predvideni objekti so po velikosti primerljivi z obstoječimi objekti, kjer pa se že sedaj nekateri ukvarjajo s sobodajalstvom. Poudaril je, da je ta povezava namenjena najprej domačinom in šele nato obiskovalcem. Dodal je, da se prevečkrat sprašujemo, za koga delamo. Delamo najprej za ljudi in potem bodo tudi turisti prišli.

Lili Žigo - KS Piran se je navezala na g. Dušana Puha in vprašala, kolikšen je strošek tega projekta. Pozna problematiko prometa. Njeno vprašanje je, koliko površin je namenjenih za otroke, koliko za

igrišča in kakšna bo širina ceste oz. samega pločnika, da bo varen za otroke. V prezentaciji cesta pelje od Hotela Marko, kjer je predvidena razširitev in večja pretočnost, za kar pa ne vidi realne možnosti. Tudi predvidene povezave s stopnicami niso prijazne za starejše občane. Želela bi videti širše oziroma podrobneje.

Rafael Dodič je dodal, da je izdelek všečen vendar nerealen. V Portorožu ni nobenega programa. Delalo se bo za trg in občani ne bodo imeli od tega nič. S tem se tudi ne rešuje problema vrtca in šole. Stvar je nevarna in neprimerna za starše. Portorož je že itak neprijazen za stalne prebivalce. Zanima ga, koliko bo hiš, kdo so graditelji in kdo je dal naročilo. Izdelek je dober, naročnik pa nepoznan.

Stanko Gaberc je rekel, da to območje žal že dolgo ni več zelena oaza. Je bolj smetišče (kjer leži sod od nafte in drugi odpadki). Ne ve na čigavi zemlji so odpadki in poudari, da ni pomembno, kdo je lastnik posamezne parcele. Pomemben je koncept in da se območje uredi. Sam si želi zgraditi hišo, se vrniti in investirati na tem območju.

Aljoša Bertok bi si tu kot domačin in mlad Istrijan želel zgraditi dom in si urediti življenje.

Mark Špacapan je ponovno obrazložil, da je omogočeno več prometnih rešitev od katerih je ena tudi ta, da se naredi preboj na stopnicah, da se ni potrebno vračati, ampak se odpelje naprej. Druga možnost je povečanje parkirišč za kratko ustavljanje in lažje obračanje. Glede dostopa po stopnicah je omenil, da je možno tudi po klančini ali pa okoli po pločniku ob cesti.

Na vprašanje o finančni strukturi je povedal, da je finančni vir predvsem komunalni prispevek. Povedano laično - po domače - bodo ti lastniki in investitorji plačali potrebno infrastrukturo Portorožu.

Franc Kranjc - Slovenski utrip - je vprašal, kdaj bi lahko kupec kupil zemljišče, koliko zemljišča je javnega, čigava so ta zemljišča, kako bo potekal proces prodaje ter kdaj in na koga se interesenti lahko obrnejo, ker so že dobili nekaj takih vprašanj.

Mark Špacapan je odgovoril, da je pri OPPN ob Belokriški največ zemljišč v občinski lasti – za 12 objektov, v Parku cvetja ni takih, Med vrtovi pa je 5 lastniških parcel. Predviden je fazni scenarij izgradnje.

Lili Žigo je ponovno vprašala, če se ve, kaj je javno in kaj bo potrebno vzeti, odkupiti ali zamenjati z lastniki, da bo možna izgradnja varne ceste.

Mark Špacapan je na pripravljeni karti pokazal in ponovil, da so nove cestne povezave v javni lasti. Večina menjav je že bila narejenih, drugih ne bo več potrebno, ker je zemljišče že občinsko.

Luka Čibej iz Pirana pove, da je bil zelo aktiven pri OPPN Fiesa, kjer so bili ljudje izločeni iz postopka priprave načrta, da občinski uslužbenci niso vredni zaupanja in da lažejo .. nakar so ga prisotni prekinili in mu odvzeli besedo.

Irena Dobravc Tatalovič je pohvalila načrt. Je dober, zato čestita ekipi, ki ga je pripravila in želi, da se kmalu realizira.

Margareta Jeraj iz Pirana meni, da ni pomembno v kateri fazi je načrt, ker se je risal od strehe proti temeljem, saj Občina Piran nima sprejetega OPN, ki je po zakonu edini verodostojni temelj za OPPN-je in občina tudi nima strategije turizma, ker ni temelja.

Miran Starič je poudaril, da je vlada sprejela nov zakon s katerim podaljšuje rok sprejetja OPN –ja do 31.12.2021 in Občina Piran pospešeno dela na njegovi pripravi.

Uršula Koren je dodala, da so predstavljeni načrti pripravljene strokovno na podlagi plana, ki je veljaven dokument, vsebinsko enak kot OPN.

Margareta Jeraj je še dodala, naj se še enkrat premisli, da ne gremo z zadevami, ki niso dorečene in usklajene, ker je ta pas vreden tehtnega premisleka, kaj narediti z njim in kjer se naj upošteva tudi glas občanov.

Janez Dokl je kot solastnik v bivši vrtinariji v svojem, ženinem in imenu solastnikov prebral pripombe, ki so bile oddane tudi pisno (odgovor nanje je podan posebej).

Davorin Petaros, Pirančan, član civilne iniciative Piran – Pirano je vprašal, če je bila izdelana celovita študija presoje vplivov na okolje in dodal, da je izredno pomembno sprejetje najprej OPN-ja nato ostalih OPPN-jev. Trije obravnavani OPPN-ji so parcialni dokument, kar naj ne bi pomenilo nič dobrega, ker se bo pozidalo še zadnje zelene površine. Na posnetku, ki je bil prikazan so izginili suho zidani zidovi in strehe, zato to ne izgleda več istrska krajina, ampak vse kaj drugega.

Marjan Guzič je povedal, da je vsebina OPN z zakonom določena. OPPN ni v celoti izdelan, prav tako parcelacije, zato ne vidi možnosti realizacije v kratkem času.

Uršula Koren je odgovorila, da so karte parcelacije izdelane do potankosti za vsak meter posebej, možno jih je videti, saj so na voljo v gradivu.

Aleksander Rot je pohvalil predstavljeni načrt. Kot dodatno ponudbo je predstavil svojo idejo, da bi se lahko pri marketu proti Fiesi postavilo dvigalo, pot skozi gozd pa spremenilo v peš cono. Promet od gostišča Tomi bi speljali za hoteli do parkirišča pri hotelu Marko.

Alan Železnik podpira projekt in pravi, da je zelo všečen. Vprašal je, zakaj niso parkirišča vkopana, smo namreč občina z največ posončenimi avtomobili.

Andrej Babnik se ni posvečal vsebini, pozdravlja pa po dolgih letih nove korake za naprej za izboljšanje kvalitete življenja. Sam se ukvarja se s turizmom in poudari, da občina živi od turizma in tako mora biti tudi v bodoče. Obiskovalci, ki prihajajo so vedno bolj zahtevni. Niso več časi za masovni turizem. Predstavljeno je velika priložnost za obstoječe lastnike, ki imajo tu svoja domovanja.

Prinčičeva je vprašala, koliko bodo velike gradbene parcele, če bodo šle na licitacijo, koliko bo stal m² in če bodo imeli domačini prednost. Dodala je, da je sedanje stanje čistoče sramota za kraj. Ob promenadi veje borovcev motijo sprehajalce.

Mark Špacapan je odgovoril, da se občinske parcele prodaja vedno po istem postopku, na podlagi cenitve in v postopku javne dražbe. Velikost parcel bo približno od 600 do 1200 m².

Vesna Zakinja je povedala, da že veliko let uporablja površine v obravnavanem območju in ne smemo mešati privatnega in javnega. Pohvala gre ekipi, ki je vložila veliko truda in naredila nekaj tudi za domačine. Za lepo urejene zelene površine izreka pripravljavcem tega načrta vse čestitke.

Valter Peric, staroselec, tudi bodoči kandidat za gradnjo na tem območju. Zdi se mu fenomenalen projekt. Po dolgih letih nekaj novega, prevetrenega, inovativnega in sodobnega – lep bombonček sredi Portoroža.

Dušan Puh, starejši, se je priselil v Portorož leta 1943 in videl celo pot razvoja kraja. Ljudje se sprašujejo, od koga je prostor, v katerega se umeščajo objekti. Pove, da je prostor še vedno javno dobo čeprav so lastniki in zato bi morali imeti veljaven OPN, kjer bi se opredelilo, kaj občinski prostor zmore širše. Arhitekturno je narejeno v redu. Če je družbeno v redu, je pa drugo vprašanje. Edini resurs, ki ga ima ta občina, je prostor in z njim je potrebno ravnati gospodarno.

Janez Strle je pohvalil OPPN Beli Križ, je pravi zadetek, odličen projekt. Prav tako je vključitev vrtca in povezava idealna rešitev. Kar se tiče območij Med vrtovi in Park cvetja pa je to prostor, ki je pripadal turizmu. Kasneje je bil zaradi takratnih lastnikov odprodan. Sedaj je vprašanje ali si občina še želi priobalni pas nameniti turizmu.

Jan Svit Sabadin - stanovalec obravnavanega območja, študent arhitekture - je pohvalil predstavljene načrte in dodal, da je prezentacija lepa in da je ponosen na pripravljavce. Rekel je, da je nujno potrebna širša cesta, saj je tudi sam že imel prometno nesrečo, ker se ni bilo mogoče izogniti srečanju dveh avtomobilov.

Dejan je repliciral na pripombe na zemljišča Med vrtovi: »Naša družina je že 40 let lastnica zemljišča, jaz že 30 let delam v turizmu po celem svetu in mi vidimo prihodnost v turizmu in nova delovna mesta tudi na teh zemljiščih.

Ribarič - stanovalec Belokriške ceste - je vprašal, zakaj se projekt konča pri marketu na Belem Križu in se ne nadaljuje dalje po Belokriški cesti.

Mark Špacapan je odgovoril, da je pač potrebno nekje narediti mejo. Ampak to še ne pomeni, da se ne bo urejalo dalje. Ocenili so, da je najpomembnejše urediti center Belega Križa tako, da ne bo več namenjen parkirišču ampak druženju.

Oliver Kljajić živi na Belem Križu. Strinjal se je s povedanim in dodal, da gre za zelo lep projekt. Hvala vsem, super je. Vprašal je, kako je predvidena ureditev pešpoti in pločnikov na Sončni poti.

Luka Čibej: »Mislim, da se vsi strinjamo, da je na prvem mestu javno dobro, javno dobro vseh lastnikov, vseh, cele Slovenije. V parlamentu so sprejeli možnost kolektivnih tožb. Država je tako rekoč v rokah peščice, ki onemogoča sprejetje prostorskega načrta.

Miran Starič: »Rad bi opozoril, da smo tej razpravi namenili skoraj dve uri. Če ima kdorkoli še kakšno vprašanje ali pripombo, bo seveda dobil besedo. Predlagam pa vam, da se do tega prostorskega akta opredelite pisno in podate svoje pripombe.

Prinčič – stanovalec s Senčne poti - je povedal, da je Senčna pot problematičen del Portoroža, ker ni pločnika. Tam poteka kolesarska pot, pot zdravja in dvosmerna cesta, ob kateri so parkirani

avtomobili. »Ne vem, koliko lahko vi tu kaj naredite. Vem, da je to izven konteksta javne obravnave, ampak sem omenil, ker je priložnost.

Miran Starič se je zahvalil prisotnim za sodelovanje in mnenja. Povedal je, do kdaj in kam se lahko še oddajo predlogi in mnenja o predstavljenih OPPN-jih ter nato zaključil razpravo.

PRVO BRANJE – OPPN OB BELOKRIŠKI
(odlok pod točko A)

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 - ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 - ZUPUDPP, 43/2011 - ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 - ZUPUDPP-A in 109/2012, 76/14, 14/15), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Ur.l. RS, št. 94/2007, 76/08, 79/09, 51/2010 in 40/12-ZUFJ, 14/15-ZUUFJO in 76/16 – odl. US) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave PN, št. 46/2007, UPB, Ur.l. RS 112/2013 in 5/2014, 35/2017) je Občinski svet Občine Piran na seji dne sprejel

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
»OB BELOKRIŠKI«**

I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1. člen

(naziv OPPN-ja in njegov izdelovalec)

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Ob Belokriški« (v nadaljevanju: OPPN).
(2) Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev območja ob Belokriški cesti je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 27/14.

2. člen

(sestavni deli OPPN)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje besedni in grafični del.
(2) Besedni del vsebuje odlok.
(3) Grafični del OPPN vsebuje:
1. Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega plana
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
 4. Ureditvena situacija
 - 4a. Geodetska zazidalna situacija
 - 4b. Geodetska zazidalna situacija s prikazom variante prometne ureditve
 - 5a. Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – vodovod, kanalizacija
 - 5b. Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – telekomunikacija, EE naprave, plin
 6. Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 8. Načrt parcelacije
- (4) Priloge OPPN so:
1. izvleček iz strateškega prostorskega plana,
 2. prikaz stanja v prostoru,
 3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
 4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
 5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
 6. povzetek za javnost,

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(lega območja in njegova meja)

- (1) Območje OPPN obsega površine severno in južno od Belokriške ceste v Portorožu, med obstoječim stanovanjskim naseljem Beli Križ na zahodni strani, javno potjo na parceli št. 855 k.o. Portorož na severni strani, stanovanjskim naseljem ob Belokriški cesti na vzhodni strani ter območjem šol in ulico Sončna pot na južni strani. Meja ureditvenega območja poteka po parcelah št. 919/5, 918/1, 915, 916, 912, 911, 7706/5, 876/4, 7716/1, 878/2, 877/2, 882/2, 883, 884/1, 884/2, 771/1, 772/2, 772/1, 825, 830, 834, 836/7, 836/6, 836/9, 836/10, 842/15, 842/14, 842/13, 846/2, 857, 7716/2, 858/4, 7705/13, 7723, 1375/1, 1376/7, 1376/8, 1375/4, 1375/3, 1377/27, 1377/28, 1377/25, 1377/15, 1376/6, 1377/24, 1377/13, 1378/2, 1379/1, 1380/2, 1380/3, 1380/8, 1066/7, 1066/10, 1066/14, 1066/8, 105, 1058/2, 1056, 1055/1, 1055/3, 1047/2, 7718/3, 1043/3, 7706/4, 931/2, 917/2, vse k.o. Portorož.
- (2) Komunalna infrastruktura poteka v območju OPPN. Z navezavami na obstoječo infrastrukturo se delno posega v zemljišča, ki so izven območja OPPN.
- (3) Grafično je meja območja prikazana v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

4. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafičnega načrta št. 3 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.
- (2) Posegi na območju OPPN bodo na sosednja območja urejanja vplivali predvsem glede povečanja obremenitev javne gospodarske infrastrukture (električne napeljave, kanalizacije, vodovoda, prometnega omrežja, ipd.).

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

5. člen

(koncept ureditve OPPN ter urbanistični pogoji)

- (1) Na obravnavanem območju je predvidena gradnja individualnih stanovanjskih stavb, ki dopolnjujejo obstoječo pozidavo. Predvidena je gradnja objektov, ki so prikazani na grafičnem načrtu št. 4 - Ureditvena situacija.
- V območju je predvidena tudi preureditev središča naselja Beli Križ ter oblikovanje celostne podobe naselja. V ta namen je načrtovana ureditev cestnega omrežja, pešpoti in pločnikov ter so določena merila za zunanje ureditve individualnih objektov.
- (2) Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječi stanovanjski objekti, objekt balinišča s šotorom ter parkirišča in ostale zunanje ureditve v središču naselja Beli Križ.
- (3) Novogradnje in urbanistični pogoji so prikazani na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija.
- (4) Lega in velikost objektov na parcelah oziroma na grafičnih načrtih sta podani zgolj informativno. Objekte je potrebno umestiti na parcele z upoštevanjem pogojev odloka. Potrebno je upoštevati gradbene meje, ki so linije, ki jih predvideni objekti ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost. Gradbene meje so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija.
- (5) Določen je faktor izrabe zemljišča (FIZ). To je razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino zemljišča za gradnjo. FIZ ne sme presegati faktorja 0,5. Določen je faktor pozidanosti (FZ). To je razmerje med zazidano površino stavbe in celotno površino zemljišča za gradnjo. FZ ne sme presegati faktorja 0,3. Navedeni določili ne veljata za popolnoma vkopane kleti. Pri izračunu faktorja pozidanosti je treba upoštevati tlorisne gabarite vseh stavb na gradbeni parceli, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo lastnosti stavbe.

(6) OPPN določa minimalen obseg posameznih zemljišč za gradnjo, ki ni manjši od 800 m², razen za objekte 1,2,3,4 in 5. Za objekte 1,2,3,4 in 5 se upošteva minimalni obseg zemljišč za gradnjo kot je naveden na grafičnem načrtu št. 8 Načrt parcelacije.

(7) Minimalni odmik objektov od parcelnih mej znaša 3,00 m. Manjši je lahko le s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč.

(8) Strehe objektov potekajo vzporedno s plastnicami terena in so naklona 18-22 stopinj ali pa so izvedene kot ravne strehe.

(9) Objekti so maksimalne etažnosti K+P+1+M v primeru, da imajo streho v naklonu. V primeru ravne strehe je maksimalna etažnost K+P+1. Maksimalna kota venca oziroma vrha ravne strehe znaša 7,5 m od najnižje kote terena ob objektu.

(10) V celotnem območju je dovoljena gradnja naslednjih gradbeno-inženirskih objektov: 211 – Ceste, 222 – Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, 241 – objekti za šport, rekreacijo in prosti čas..

6. člen

(obstoječi objekti)

(1) Vsi obstoječi objekti se lahko prizidavajo, nadzidavajo in rekonstruirajo skladno z določili odloka.

(2) Vsi obstoječi objekti se lahko odstranijo in se zgradijo novi, skladno z določili odloka.

(3) Obstoječi objekti, zgrajeni brez ustreznih dovoljenj, se legalizirajo v obstoječih gabaritih. Kot obstoječe gabarite se upošteva gabarite objektov izmerjene najkasneje na dan uveljavitve odloka, kar mora biti izkazano z geodetskim posnetkom, ki mora vsebovati tlorisne in višinske gabarite objekta.

7. člen

(odprte površine)

(1) V kolikor zunanje ureditve objektov obsegajo podporne zidove, morajo biti le-ti nižji od 1,8 m ali izvedeni z minimalnim zamikom 0,8 m. Podporni zidovi morajo biti obloženi z lokalnim kamnom.

(2) Pri načrtovanju ozelenitve, vključno z drevoredom ob Belokriški cesti, morajo biti upoštevane lokalne značilne drevesne vrste in grmovnice.

(3) Preureditev središča Belega Križa zajema ureditev manjšega trga, parka z otroškim igriščem ter razgledne točke. Pri tem je bistven poseg preureditev cestnega omrežja, ki zajema ureditev krožišča namesto obstoječega križišča in ukinitvev cestnega odseka ob parkirišču Mercatorja. V celotnem območju središča se uredijo zelene in tlakovane površine. Vse površine se opremijo z mikro urbano opremo in se ustrezno zasadijo. Uredijo se na način, da je možen neoviran dostop in omogočeno gibanje funkcionalno oviranim osebam. Obstoječa zasaditev se ohrani v največji možni meri ter se jo dopolni z avtohtonimi drevesnimi vrstami, grmovnicami, trajnicami in dišavnicami. Obstoječe parkirišče se obkroži z drevoredom.

8. člen

(načrt parcelacije)

(1) Načrt gradbenih parcel je prikazan v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 8.

(2) Gradbene parcele je mogoče oblikovati tudi drugače, vendar ob upoštevanju določil 5. člena odloka.

(3) Gradbene parcele se lahko združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

(4) Gradbene parcele objektov 1,2,3,4 in 5, zaradi prilagajanja stanju na terenu in postopkom ureditve mej ter za potrebe gradnje javnih infrastrukturnih objektov, lahko odstopajo od minimalnega obsega zemljišč za gradnjo navedenega na grafičnem načrtu št. 8 za 10 %.

IV. PROMET

9. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 4 – Ureditvena situacija, 4b Ureditvena situacija s prikazom variante prometne ureditve ter grafična načrta 5a in 5b - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

(2) Prometno se območje napaja iz obstoječe Belokriške ceste (R 1479), na katero se navezujejo obstoječe lokalne ceste (LC 312211, LC 312221) ter javna pot (JP 813201).

- (3) Zasnova prometnih površin predvideva preureditev obstoječih cestnih tras ter izvedbo novega cestnega odseka iz lokalne ceste LC 312221, ki bo omogočil dostop do zemljišč v osrednjem delu območja. Vsi dovozi do zemljišč so urejeni iz lokalnih cest. Ureditev novega cestnega odseka je prikazana variantno.
- (4) Zemljišča, ki se nahajajo južno od Belokriške ceste uporabljajo obstoječi dovozni cesti. Zemljišča v južnem delu območja so dostopna iz ulice Sončna pot (LK 312361, JP 812965).
- (5) Zasnova prometnih površin predvideva tudi preureditev prometnih ureditev v središču Belega Križa. Predvidena je uvedba krožišča in preureditev parkirišč ter cestne povezave proti Strunjanu (ukinitev dela LC 312211, ki poteka ob obstoječem parkirišču Mercatorja, z namenom izboljšave varnosti in vzpostavitve javnih peš površin).
- (6) Obstoječim prometnicam, vključno z Belokriško cesto, je predvideno dodati manjkajoče pločnike. Lokalnim cestam se izboljša cestne profile, tako da je vzpostavljen nemoten pretok dvosmernega prometa v celotnem območju. Na severni strani Belokriške ceste je predviden pas zelenice z drevoredom ter pločnik.
- (7) Poleg pločnikov ob cestah, OPPN predvideva tudi ureditev prečnih peš povezav, ki povezujejo območje v smeri sever-jug.
- (8) Omogočeni so intervencijski dovozi do objektov. Manevrski prostor intervencijskih vozil je zagotovljen na ploščadih oz. utrjenih površinah ob objektih.
- (9) Vsaka stanovanjska hiša mora imeti najmanj 2 PM za posamezno stanovanje.
- (10) V območju središča Belega Križa je možna gradnja garažnih hiš, ki morajo biti umeščene pod nivojem terena. To območje je razvidno iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 4 – Ureditvena situacija.

V. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

10. člen

(kanalizacija)

- (1) Upošteva se ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Že vgrajene komunalne naprave se upoštevajo in ohranijo. Kanalizacijski sistem mora biti izveden v vodotesni izvedbi, in sicer celoten sistem fekalne kanalizacije ter sistem meteorne kanalizacije najmanj tako, da vodotesni del vključuje lovilce olj.
- (2) Meteorna kanalizacija je dimenzionirana na pritok celotnega obravnavanega območja in je predvidena za odvod strešnih voda, zelenic, cestnih površin in odpadnih voda s parkirišč. Meteorna kanalizacija se priključuje na obstoječo mrežo meteorne kanalizacije s pretokom, ki ga obstoječi sistem še dovoljuje. Končni recipient meteornih vod je morje.
- (3) Meteorna kanalizacija se odvaja :
- Proti Fiesi :
 - Kanal ma : območja P1, F1, F2, F3, P6 s skupnim odtokom 219 l/sek , z zadrževalnikom 60 m³ zmanjšamo dotok na 100 l/sek
 - Območje krožišča s skupnim odtokom 53 l/sek
 - Proti Belokriški cesti :
 - Območje B1 s skupnim odtokom 97 l/sek , z zadrževalnikom 22 m³ zmanjšamo dotok na 60 l/sek (današnji odtok)
 - območja kanala mb z območji P2, P3, P4, P5, P7, P8 , P9, D1 s skupnim odtokom 703 l/sek , z zadrževalnikom 331 m³ zmanjšamo dotok na 90 l/sek (skupni odtok obeh območij in prispevnega območja Belokriške ceste ne presega pretočne sposobnosti obstoječega meteornega kanala Belokriške ceste).
 - Na meteorno kanalizacijo ulice Med vrtovi : območje S1 s skupnim odtokom 51 l/sek. Nizvodni kanal prevaja 123 l/sek, varnost je ustrezna.
 - Na kanalizacijo Sončne poti : območje S2. Nizvodni kanal ne prenese dodatne obremenitve, odvaja lahko le sedanjo obremenitev. Povečanje propustnosti kanalizacije ali izvedba skupinskega zadrževalnika nista mogoča zaradi prostorske utesnjenosti. Investitorji objektov na tem območju si morajo zagotoviti zadrževanje vode glede na predvideno urbanizacijo, na svojem zemljišču morajo zadržati vsako povečanje odtoka meteorne vode.

Predvideni so kanali :

- Kanal me Φ 200 dolžine 200 m
- Kanal mkc Φ 250 in Φ 300 dolžine 150 m z zadrževalnikom Φ 2000 dolžine 20m
- Kanal mkb Φ 400 dolžine 55 m
- Kanal mkb1 Φ 250, Φ 300, Φ 400, Φ 500 dolžine 300 m z zadrževalnikom Φ 2000 dolžine 65m
- Kanal mkb11 Φ 250, Φ 300 dolžine 200 m
- Kanal mkb2 Φ 250 dolžine 160 m z zadrževalnikom Φ 2000 dolžine 40m
- Kanal mkd Φ 250, Φ 300 dolžine 145 m z zadrževalnikom Φ 2000 dolžine 15m
- Kanal mka Φ 250, Φ 300, Φ 400 dolžine 425 m z zadrževalnikom Φ 2000 dolžine 30m
- Kanal mka1 Φ 250 dolžine 80 m
- Kanal mka2 Φ 400 dolžine 125 m. Kanal se izvede ob predvideni rekonstrukciji ceste in dovoda fekalne odpadne vode iz črpališča Strunjan II. Do takrat se izvede preliv na pobočje amfiteatra Fiesa (zajet v kanalu ma)
- Kanal mkr Φ 250 dolžine 120 m
- Priključki cestnih požiralnikov Φ 200 dolžine 395 m
Hišni meteorni priključki Φ 150 dolžine 425m

(3) Izlive kanalizacije je potrebno opremiti z betonsko izlivno glavo, vplivno območje pa s kamnitim zavarovanjem. Na vseh območjih, kjer je predvidena meteorna kanalizacija, je potrebno tudi obnoviti priključke na to kanalizacijo. Zagotoviti je potrebno dostop do tras meteorne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje s komunalnimi stroji.

(4) Predvidena fekalna kanalizacija odvaja fekalne vode v obstoječo javno fekalno kanalizacijo, ki jo je potrebno nekoliko korigirati.

- Kanal fd 1, se v celoti ohrani in se ga podaljša za 100 m.
- Kanal fd se ohrani z naslednjimi spremembami :
 - V spodnjem delu se ga preusmeri na kanal fs (boljši nizvodni priključek) za 25 m
 - V zgornjem delu se ga opusti v dolžini 45 m zaradi predvidenega vodovoda in se ga podaljša za 85 m, da se lahko v bodočnosti priklopi nanj kanal Šentjane brez posegov v novo cesto.
- Kanal fd 2 se ohrani, razen v zgornjem delu, kjer se dotoke preusmeri na kanal fd1
- Kanal fs se ohrani, razen v zgornjem delu, kjer se pritoke preusmeri na kanal fb1

Predvideni so kanali :

- Kanal fe Φ 200 dolžine 180 m
- Kanal fc Φ 200 dolžine 70 m
- Kanal fb Φ 200 dolžine 365 m
- Kanal fb1 Φ 200 dolžine 95 m
- Kanal fb2 Φ 200 dolžine 70 m
- Kanal fb3 Φ 200 dolžine 155 m
- Kanal fb4 Φ 200 dolžine 30 m

- Kanal fb5 Φ 200 dolžine 50 m
- Kanal fd Φ 200 dolžine 120 m
- Kanal fd1 Φ 200 dolžine 100 m
- Hišni fekalni priključki Φ 150 dolžine 535 m

(5) Končna dispozicija komunalnih odpadnih vod je centralna čistilna naprava Piran. Na priključno kanalizacijo se lahko izvedejo priklopi odpadne fekalne vode, ki ustrezajo pravilnikom o kvaliteti odpadne vode, ki se priključuje na javno kanalizacijo.

(6) Zagotoviti je potrebno dostop do tras javne fekalne za čiščenje in vzdrževanje s komunalnimi stroji.

(7) Objekti na območju S2 (med Belokriško cesto in Sončo potjo) se direktno priključujejo na obstoječo fekalno kanalizacijo.

(8) Padavinske vode iz strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo, medtem ko se odpadna meteorna voda iz parkirišč in manipulativnih površin vodi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in maščob.

(9) Dovoljena je gradnja podzemnih zbiralnikov meteorne vode, ki morajo biti locirani pod tlakovanimi površinami.

(10) Potek kanalizacije je razviden iz grafičnega načrta št. 5a - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – vodovod, kanalizacija.

11. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Na obravnavanem področju se nahajajo naslednje elektroenergetske naprave: 20 kV kabelske povezave, nizkonapetostno omrežje mešanega tipa, javna razsvetljava. Za potrebe napajanja predvidenih gradenj je potrebno zgraditi novo 20 kV kabelsko vzankanje predvidene nove transformatorske postaje TP Nova Belokriška, ki bo betonska montažna, do moči 1000 kVA. Prav tako je potrebno zgraditi novo kabelsko nizkonapetostno omrežje od predvidene nove transformatorske postaje do novih prostostojećih razdelilnih omar lociranih po obravnavanem področju, iz katerih se bodo napajali hišni priključki.

(2) Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja. Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

(3) Obstoječo 20 kV kabelsko povezavo TP Belokriške plombe – TP Bernardin, je v obstoječem kabelskem jašku, ki je lociran v neposredni bližini bodočega krožišča, predvideno prerezati in s kabelskimi spojkami podaljšati do lokacije predvidene nove transformatorske postaje. Omenjeni podaljšani kablovodi bodo položeni v novo kabelsko kanalizacijo do obstoječega jaška.

(4) Nova transformatorska postaja bo v prvi fazi imela tri NN izvode in sicer

- Izvod 1 : izvod za pozidavo predvideno pod Belokriško cesto – izvod bo izveden s kablovodom tipa NA2XY-J 4 x 150 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 2 : izvod za objekte, nad Belokriško cesto – izvod bo izveden s kablovodom tipa NA2XY-J 4 x 240 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do novo predvidenih prosto stojećih omar. Predvidene so 4 nove omare.
- Izvod 3 : izvod za objekte na zgornjem delu področja nad Belokriško cesto – izvod bo izveden s kablovodom tipa NA2XY-J 4 x 240 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do predvidenih prosto stojećih omar. Predvidene 3 nove omare.

(5) Javna razsvetljava se bo napajala iz predvidenega novega prižigališča z novim odjemnim mestom, ki bo locirano na zunanji steni predvidene nove transformatorske postaje. Iz omenjenega prižigališča in odjemnega mesta se bo javna razsvetljava na obravnavanem področju napajala preko treh napajalnih izvodov in sicer :

- Izvod 1 : bo napajal javno razsvetljava ob Belokriški cesti.

- Izvod 2 : bo napajal javno razsvetljavo nad Belokriško cesto.
- Izvod 3 : bo napajal javno razsvetljavo ob cesti za Šentjane ter obstoječe parkirišče ob Merkatorju in postajališče.

(5) Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.

(6) 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi položenimi v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi, po celotni trasi. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar z zaščitnim ukrepom pred električnim udarom s samodejnim odklopom napajanja. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l.RS št. 70/96 in nadaljnje spremembe).

(7) Potek elektroenergetskih vodov je razviden iz grafičnega načrta št. 5b - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – telekomunikacija, EE naprave, plin. 20 kV kabelske povezave so podane informativno, natančne povezave in sistem vzankanja ter vkomponiranja bodo določeni s strani distributerja v fazi PGD.

12. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Dimenzioniranje priključnih vodov je določeno na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov. Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti.

(2) Na območju obravnavane gradnje obstaja vodovodno omrežje, pri čemer bodo neposredno tangirani nekateri odseki in jih bo potrebno nadomestiti v predvidenih cestah. Upoštevani so predvideni cevovodi po idejni zasnovi št. 847/2012, ki jo je decembra 2011 izdelal Rižanski vodovod Koper s tem, da so trase korigirane skladno s potekom novih cest.

(3) Območje predvidene ureditve se nahaja na višinskih kotah med 90 m.n.v. in 115 m.n.v. Izjemo predstavlja nižje ležeči južni del, ki je na kotah med 65 in 90 m.n.v.

(4) Območje OPPN se razdeli v dve tlačni coni:

- Višje ležeči osrednji in severni del, ki se oskrbuje iz vodohrana Šentjane (na koti 152,55 m.n.m.)
- Nižje ležeči južni del, ki se oskrbuje iz vodohrama Valeta III (na koti 124,50 m.n.m.)

Za zagotovitev vodooskrbe in požarne varnosti višje ležečega in osrednjega dela je predvidena izvedba:

- Navezave na vodohram Šentjane - veja 1 NL DN 150 v dolžini 532 m
- Veja 2 NL DN 150 v dolžini 140 m
- Veja 3 NL DN 100 v dolžini 145 m
- Veja 4 NL DN 100 v dolžini 175 m
- Veja 5 NL DN 100 v dolžini 155 m
- Veja 6 NL DN 100 v dolžini 50 m
- Veja 7 NL DN 100 v dolžini 100 m
- Veja 8 NL DN 100 v dolžini 50 m

Predvidena je obnova povezovalnega cevovoda iz vodohrana Valeta III - veja 9 NL DN 200 v dolžini 275 m.

Za zagotovitev vodooskrbe in požarne varnosti nižje ležečega dela je predvidena izvedba:

- Navezave na cevovoda iz vodohrana Valeta III - veja 10 v dolžini 369 m, z vzpostavitvijo povezave na raztežičnik Baldamir - Saje

(5) Priključevanje novih objektov oziroma samostojnih poslovno-stanovanjskih enot znotraj objektov je možno preko samostojnih odjemnih mest za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto.

- (6) Odjemno mesto oz. vodomerni jašek mora biti lociran na parceli gradnje tako, da je dostopen iz javne površine.
- (7) Potek vodovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5a - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – vodovod, kanalizacija.

13. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Za zagotovitev sodobnih telekomunikacijskih širokopasovnih storitev je predvidena izgradnja telekomunikacijsko kableskega omrežja, s katerim bo vsaka posamezna stavba vezana na telekomunikacijsko centralo Piran ali Portorož.
- (2) Trase novo načrtovane kableske kanalizacije je potrebno uskladiti z ostalo podzemno infrastrukturo. Iz osnovne trase obstoječe TK kableske kanalizacije ob Belokriški cesti se načrtuje razvejano dograditev ob voziščih oziroma v pločnikih posameznih ulic do obstoječih in načrtovanih objektov.
- (3) Obstoječe TK kablesko omrežje se med TK kablesko kanalizacijo ob Belokriški cesti in posameznimi naročniškimi priključki preusmeri v novo načrtovano in zgrajeno TK kablesko kanalizacijo. Po preusmeritvi se obstoječe TK omrežje odstrani.
- (4) Predvidena je vgradnja kablov, s katerimi bo zagotovljen prenos analognih in digitalnih prenosnih širokopasovnih signalov.
- (5) Potek telekomunikacijskih vodov je razviden iz grafičnega načrta št. 5b - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – telekomunikacija, EE naprave, plin.

14. člen

(plinovod in ogrevanje)

- (1) Za potrebe oskrbe območja OPPN s plinom je predvidena izvedba plinovodnih inštalacij ter regulacijske plinovodne postaje Beli Križ, na parceli št. 872 k.o. Portorož, kot izhaja iz projektne dokumentacije Plinifikacija občine Piran, IP št. B 061/2, maj 1998.
- (2) Novi plinovod bo potekal v največji meri v pločniku. Pri prečkanju cestišč se bo plinovod položil v ustrezno zaščitno cev. Križanja plinovoda in ostalih komunalnih naprav se bodo izvedla skladno s predpisi in navodili upravljavcev posameznih komunalnih naprav. Plinovod bo zgrajen iz polietilenskih cevi visoke gostote s tehnično oznako PE-HD, priključki pa iz navrtalnih sedel ali T komadov z ustreznimi spojnimi komadi. Globina plinovoda bo 0,7 do 1,4 m pod ravnijo terena, odvisno od možnosti izvedbe križanja z ostalimi instalacijami.
- (3) Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. V primeru, da bi se v prihodnosti izgradilo plinovodno omrežje, se lahko objekt po izvedbi plinovodnega omrežja priključi na le-tega.
- (4) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati predpisane odmike od trase plinskega omrežja po zahtevanih in veljavnih tehničnih predpisih in normativih.
- (5) V sklopu izdelave projektne dokumentacije projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno pridobiti soglasje operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina.
- (6) Pri zasnovi energetike stavb je potrebno upoštevati določila Lokalnega energetskega koncepta občine Piran.
- (7) V primeru uporabe drugih energentov, se priklop na plin lahko opusti.
- (8) Potek plinovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5b - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – telekomunikacija, EE naprave, plin.

15. člen

(odstranjevanje odpadkov)

- (1) V ureditvenem območju se izvede ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Prevzemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila (v območju 5 m od javnih poti).

- (2) Zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov (ekološki otoki) morajo biti ustrezno dimenzionirane ter usklajene z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran (Uradni list RS št. 5/12). Zbiralnice morajo zagotavljati ustrezen skupni volumen za predvidene uporabnike.
- (3) Lokacija zbiralnic je razvidna iz grafične priloge 4 – Ureditvena situacija.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

16. člen

(varovanje kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja v celoti v območju kulturne krajine Piranski polotok, EŠD 28600 in deloma v območju naselbinske dediščine Portorož – Naselje Šentjane, EŠD 28549. Varujejo se naravne in antropogene značilnosti kulturne krajine ter razloženi tip naselja Šentjane in strnjeni Beli Križ.
- (2) Obstoječa podoba naselja se varuje predvsem glede lege in gostote objektov, stavbnih mas, zunanje podobe, etažnosti, orientiranosti hiš, gabaritov, oblike streh in kritine iz korcev ter tradicionalnih ozelenitev.
- (3) Zasnova urejanja mora z novo pozidavo izpolnjevati naslednje pogoje:
- Upoštevati mora varovane lastnosti krajine, ki so krajinska zgradba prostora in prepoznavna prostorska podoba naselja.
 - Stavbe naj z daljšimi stranicami sledijo plastnicam terena, slemena streh pa naj potekajo vzporedno s plastnicami terena. Etažnost stavb, ki se nahajajo v območju varovanja je K+P+1+M, na pobočjih, če je klet s treh strani vkopana.
 - Stavbe morajo imeti simetrične dvokapne strehe naklona 18-20 stopinj. Strehe morajo biti krite s korci. Ravne strehe so dovoljene, če je objekt vkopan v teren in je streha ozelenjena.
 - Strešni venci morajo biti vodoravni in ne smejo presegati globine 25 cm in višine 10 cm.
 - Fasadne odprtine morajo imeti obliko pokončnih pravokotnikov, okna pa morajo biti opremljena s polkni. Na zatrepnih fasadah naj bo čim manj fasadnih odprtin.
 - Ves izkopani material ali morebitni material porušenih stavb je lahko deponiran v deponijo.
- (4) Za izvajanje gradenj in rekonstrukcij objektov in za vsa dela, ki posegajo v zunanost stavb in ureditev, mora investitor pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.
- (5) V kolikor na območju OPPN ne bodo opravljene predhodne arheološke raziskave pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno ZVKDS omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Piran vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
- (6) Ob odkritju dediščine je potrebno najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi obvestiti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira oziroma zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, v kolikor arheološkim ostalinam grozi nevarnost uničenja.

17. člen

(varstvo zraka in voda)

- (1) Predvsem v času gradnje je treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni.
- (2) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/2012 in nadaljnje spremembe), z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS, št. 98/15 in nadaljnje spremembe) ter z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/2005 in nadaljnje spremembe).
- (3) Iz projektne dokumentacije mora biti razvidna končna dispozicija vseh vrst odpadnih voda in zagotovljeno čiščenje do predpisane stopnje, skladno z veljavnimi predpisi.
- (4) V projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim.
- (5) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe je treba pridobiti vodno pravico.

- (6) Na območju predvidene gradnje je predvideno ohraniti ter ustrezno urediti obstoječe vodne vire in vodnjake. Zaradi predvidenih posegov v prostor se njihove karakteristike ne smejo poslabšati.
- (7) Odvod zalednih padavinskih voda in padavinskih voda na obravnavanem območju je treba ustrezno sistemsko urediti vse do končnega izpusta ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega. Obstoječe geomorfološke karakteristike terena se naj ohranijo, Zasip oz. pozidava obstoječih grap, zaradi katere bi lahko prišlo do poslabšanja obstoječih odtočnih razmer, ni dovoljena.
- (8) Padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin je treba prečistiti preko ustreznega lovilca olj (skladno s SIST EN 858).
- (9) Morebitno skladiščenje ekološko primernih goriv mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi, da se prepreči možnost razlitja nevarnih snovi v okolje.
- (10) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda. V primeru nezgod je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepanje. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščiteni pred možnostjo izliva v naravno okolje.
- (11) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse provizorije ter ustrezno urediti vse z gradnjo prizadete površine.

18. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.
- (2) Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presežati vrednosti predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in nadaljnje spremembe).
- (3) Glede hrupa je potrebno upoštevati:
- Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in nadaljnje spremembe).

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

19. člen

(obramba in varstvo pred požarom)

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Predvidena pozidava območja mora, skladno z 22. in 23. členom Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11, 83/12 in nadaljnje spremembe) zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objektom in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev med samimi deli objekta, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:
- za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le tega,
 - za dele objekta oziroma za celoto posameznega objekta mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami.

Potrebno je upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara v naseljih, zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11, 83/12 in nadaljnje spremembe).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati določila:

- 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in nadaljnje spremembe) – Zunanje stene in strehe objekta morajo biti projektirani tako, da je z upoštevanjem odmika od meje gradbene parcele omejeno širjenje požara na sosednje stavbe. Ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, med posameznimi stavbami morajo biti projektirane in grajene tako, da je omejeno širjenje požara na sosednje objekte;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in nadaljnje spremembe) in zahteve od 3. do 12. člena II. poglavja in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Ur.l. RS 52/00 in nadaljnje spremembe) – Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da so ob požaru zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki, da so zagotovljene naprave za usposobljene uporabnike in gasilce ter da so vgrajeni ustrezni sistemi za gašenje požara;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in nadaljnje spremembe) – V stavbah mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

(4) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu - zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

(5) Celotno ureditveno območje se opremi z vodovodnim omrežjem vključno z nadtalnimi in podtalnimi hidranti, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje vsaj 10 l/s za čas 120 minut. V kolikor bodo potrebe po požarni vodi večje, jih je potrebno zagotavljati iz drugih virov. Ravno tako je potrebno vodo za gašenje zagotoviti iz drugih virov v primeru faznosti opremljanja zemljišč, če ne ustrezajo zgoraj podnim zahtevam o oskrbi z vodo za gašenje.

Potrebno je urediti intervencijske površine (delavne površine) za gasilska vozila skladno za zahtevami veljavne zakonodaje (TSG-1-001:2010 poglavje 4.3) in sicer:

- pri stavbah s tlorisno površino do 600 m² mora biti zagotovljen peš dostop,
- pri stavbah s tlorisno površino nad 600 m² do 6000 m² in razmerjem dolžine in širine tlorisa najmanj 3:1, mora biti zagotovljen dostop do najmanj ene strani stavbe ter najmanj ena delovna površina za intervencijo,

Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090. Javno cestno omrežje bo med drugim služilo dovoznim intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja. Glede na določila standarda (SIST DIN 14090) morajo biti dostopne poti širine več kot 3,5 m, kar zadostuje za gasilska vozila do širine 2,5 m. Ureditev dovoznih poti mora biti za osno obremenitev 10t.

20. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in zaščita pred erozijo)

(1) Glede sestave tal območja, se OPPN sklicuje na Geološko geomehansko poročilo o pogojih gradnje stanovanjskih objektov na območju OPPN »Ob Belokriški cesti« pri Portorožu, št. načrta 04/2015, izdelovalec GEOENG&CO, marec 2015. Obravnavano območje je po podatkih ARSO del plazljivega in erozijskega območja.

(2) Obravnavano področje se uvršča v 6. stopnjo seizmične intenzitete po EMS lestvici (European Macroseismic Scale). V tem območju pričakujemo seizmične pospeške do 0,100 g. Podatki so povzeti po Karti potresne nevarnosti Slovenije (ARSO, 2002) za povratno dobo potresov 475 let, ki je izdelana v skladu z zahtevami evropskega standarda Eurocode 8 (EC8). Temu primerno je potrebno predvideti način gradnje.

(3) Temeljenje se izvede na pasovnih temeljih ustreznih dimenzij, oziroma AB plošči z izkopom minimalno ca. 0,7 m – 1,0 m globoko v zmerno preperele flišne do kompaktne flišne plasti. AB plošča je lahko lokalno ojačena s pasovnimi temelji ustreznih dimenzij z izkopom min. do 0,7 m globoko v zmerno preperele do kompaktne flišne plasti.

(4) Izkope objektov v zgornji del brežine, to je v flišni preperini se izvede v začasnem ustreznem naklonu $1 : n = 1 : 1$ z zaokrožitvijo, spodnji del brežine v flišne zmerno preperele do kompaktne plasti se izvaja izkope v naklonu $n : 1 \leq 2 : 1$. Izkope je potrebno sproti inženirsko geološko pregledati. V kolikor bi se med izkopom pokazale oslabiljene cone v flišu, ali bi izkopi ostali dlje časa odprti, se med pregledom predpiše ustrezne varovalne ukrepe (prekrivanje brežin s PVC folijo, po potrebi tudi sidranje s pasivnimi sidri in primarno oblogo z brizganim betonom).

(5) Okrog objektov je potrebno za odvodnjavanje izvesti drenaže in odtoke površinskih voda. Vso vodo se mora kontrolirano odvesti, da ne bi prišlo do erozijskih poškodb temeljnih tal.

(6) Skladno z 88. členom Zakona o vodah (ZV-1, Ur.l. RS, št. 67/02 in nadaljnje spremembe) lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

Na plazljivem območju je prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
- izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večjo obnovo gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

(7) Na erozijskem zemljišču je na podlagi 87. člena ZV-1 prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijskih moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odzemanje napolavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

VIII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

21. člen

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

IX. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODSTOPANJA

22. člen

(faznost izvajanja)

(1) Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

23. člen

(dovoljena odstopanja)

(1) Glede višine objektov je podana maksimalna etažnost in odstopanje je možno samo navzdol in sicer neomejeno. Na strehi so lahko posamezni manjši konstrukcijski oz. infrastrukturni elementi (dimniki, odduhi, antene,...), tehnološke naprave za ogrevanje, pohlajevanje, prezračevanje, pridobivanje energije ter druge tehnološke naprave.

(2) Odstopanja od gradbene meje je možno samo navznoter.

(3) Dimenzije in etažnost podzemnih garaž niso omejene.

(4) Dovoljeno je preoblikovanje odprtih površin (parki, drevoredi, pešpoti, igrišča in ostale odprte površine), pri čemer je potrebno upoštevati vse pogoje določene s tem odlokom.

24. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture)

(1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

(2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(3) Uvozi na grafičnih podlogah so podani informativno. Možno jih je izvesti tudi drugače, vendar ne iz Belokriške ceste in ob upoštevanju 9. člena odloka.

(4) Ob soglašanju upravljavca elektroenergetskega omrežja so dovoljena odstopanja od predvidenih kapacitet in lokacije trafo postaje TP Nova Belokriška.

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

25. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne, infrastrukturne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.

(3) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi

čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.

(4) Morebitne poškodbe na obstoječih objektih in napravah je potrebno reševati v skladu z 32. in 33. členom (ZGO-1 spremembe), kjer je opisano, da investitor nameravanega objekta, projektant, izvajalec gradnje takšnega objekta, nadzornik nad gradnjo takšnega objekta in revident projektne dokumentacije odgovarjajo za neposredno škodo, ki nastane tretjim osebam in izvirajo iz njihovega dela in njihovih pogodbenih obveznosti.

(5) Po končanih zemeljskih delih je potrebno takoj začeti s sanacijskimi in zasaditvenimi deli na vseh razgaljenih površinah. Posege v tla je potrebno izvesti tako, da se prizadene čim manjše površine tal.

(6) Začasne prometne in gradbene površine je potrebno uporabiti infrastrukturne površine, ki že obstajajo ali so na njih tla manj kvalitetna, predvsem znotraj območja OPPN. Odvečni odkopni gradbeni material se ne sme odlagati na sosednja območja, razen če ima investitor dogovor z lastnikom teh zemljišč. Tovorna vozila med gradnjo ne smejo voziti ali obračati na sosednjih površinah, razen če obstaja dogovor z lastniki teh zemljišč. V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico razpolaganja.

XI. GRADNJA ENOSTAVNIH IN NEZAHTEVNIH OBJEKTOV

26. člen

(gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na območju urejanja je dovoljeno umeščati vse enostavne in nezahtevne objekte skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur. l. RS, št. 18/13, 26/13, 61/17-Gzin 61/17 – ZureP-2 in nadaljne spremembe), upoštevajoč ostale člene tega odloka.

(2) Enostavni in nezahtevni objekti iz skupine majhna stavba in skupine majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave se lahko gradijo le na gradbeni parceli legalno zgrajene stavbe.

(3) Enostavne in nezahtevne objekte se lahko postavi minimalno 3 m od parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi bližje. Gradbeno inženirski objekti iz skupine enostavnih in nezahtevnih objektov se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika pa tudi na parcelni meji.

(4) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, veljajo glede oblikovanja naslednja merila in pogoji:

- stavbe morajo biti oblikovane skladno z osnovno stavbo,
- strehe v naklonu imajo lahko maksimalni naklon strehe 22 stopinj, kritina mora biti iz korcev, ravne strehe so lahko pohodne in/ali zazelenjene,
- stavbe so lahko delno ali v celoti vkopane,
- višina stavbe ne sme presegati 3,5 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote najvišjega venca stavbe.

(5) Pri lociranju objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

(6) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanja prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

27. člen

(1) S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega OPPN, veljati določila Zazidalnega načrta za območje šol v Portorožu (pl. c. ZS 5/5), (Ur. objave št. 13/89) ter njegovih sprememb in Prostorskih ureditvenih pogojev za območja planskih celot Strunjan (1), Fiesa - Pacug (2), Piran (3), Razgled - Moštra - Piranska vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Seča (8), Sečoveljske soline (10), Dragonja (12), M ST/1 in M SE/2 v občini Piran (Ur. objave št. 25/93) ter njegovih sprememb.

28. člen

(1) OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

29. člen

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

Številka: 3505-2/2013
Piran,

Župan Občine Piran
Peter Bossman

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 - ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 - ZUPUDPP, 43/2011 - ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 - ZUPUDPP-A in 109/2012, 76/14, 14/15), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Ur.l. RS, št. 94/2007, 76/08, 79/09, 51/2010 in 40/12-ZUFJ, 14/15-ZUUJFO in 76/16 – odl. US) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave PN, št. 46/2007, UPB, Ur.l. RS 112/2013 in 5/2014, 35/2017) je Občinski svet Občine Piran na seji dne sprejel

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
»PARK CVETJA«**

I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1. člen

(naziv OPPN-ja in njegov izdelovalec)

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Park cvetja« (v nadaljevanju: OPPN).
- (2) Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev območja Park cvetja je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 14/15.

2. člen

(sestavni deli OPPN)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje besedni in grafični del
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Grafični del OPPN vsebuje:
 1. Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega plana
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
 4. Ureditvena situacija
 - 4a. Geodetska zazidalna situacija
 5. Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez
 6. Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 8. Načrt parcelacije
- (4) Priloge OPPN so:
 1. izvleček iz strateškega prostorskega plana
 2. prikaz stanja v prostoru
 3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
 4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
 6. povzetek za javnost

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(lega območja in njegova meja)

(1) Obravnavano območje se nahaja v Portorožu, na hribu med Belokriško cesto in obalno štiripasovnico, jugovzhodno od šolskega kompleksa. Območje na zahodu omejuje cesta Med vrtovi. Na vzhodu sega do Prečne ulice, na severni strani meji na dostopno cesto, ki povezuje Prečno ulico s cesto Med vrtovi, na južni strani pa meji na pretežno nepozidana stavbna zemljišča.

Meja ureditvenega območja poteka po parcelah št. 1376/4, 1374/1, 1375/1, 7723, 1391/1, 1391/2, 1391/3, 1399/1, 1399/5, 1397/1, 1402/2, 1527/2, 1527/1, 1527/4, 772/4, 1398/1, 1397/6, 1397/3, 1395/3, 1366/1, 1368/2, 1371/4, 1371/6, 1373/4, vse k.o. Portorož.

(2) Komunalna infrastruktura poteka v območju OPPN. Z navezavami na obstoječo infrastrukturo se delno posega v zemljišča, ki so izven območja OPPN.

(3) Grafično je meja območja prikazana v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

4. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafičnega načrta št. 3 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.

(2) Posegi na območju OPPN bodo na sosednja območja urejanja vplivali predvsem glede povečanja obremenitev javne gospodarske infrastrukture (električne napeljave, kanalizacije, vodovoda, prometnega omrežja, ipd.).

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

5. člen

(koncept ureditve OPPN ter urbanistični pogoji)

(1) Na obravnavanem območju je predvidena gradnja stanovanjskih stavb s podzemno garažo ter rekonstrukcija obstoječega objekta bivše vrtnarije s programom večstanovanjske stavbe. Fazno je predvidena odstranitev obstoječega objekta bivše vrtnarije ter gradnja novega nastanitvenega objekta. Predvidena je gradnja objektov, ki so prikazani na grafičnem načrtu št. 4 - Ureditvena situacija.

Na območju je predvidena tudi prenova cest ter izboljšanje ureditev mirujočega prometa, kar prispeva k oblikovanju celostne podobe naselja. V ta namen je načrtovana ureditev cestnega omrežja, pešpoti in pločnikov ter so določena merila za zunanje ureditve objektov.

(2) Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječi objekt bivše vrtnarije ter nepozidana stavbna zemljišča.

(3) Novogradnje in urbanistični pogoji so prikazani na grafičnem načrtu št. 4a. Geodetska zazidalna situacija.

(4) Lega in velikost objektov na parcelah oziroma na grafičnih načrtih sta podani zgolj informativno. Objekte je potrebno umestiti na parcele z upoštevanjem pogojev odloka. Potrebno je upoštevati gradbene meje, ki so linije, ki jih predvideni objekti ne smejo presežati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost. Gradbene meje so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija.

(5) Za stanovanjske stavbe je določena maksimalna bruto tlorisna površina objekta, ki ne sme presežati 500 m². Navedeno določilo ne velja za popolnoma vkopane kletne etaže.

(6) OPPN določa minimalen obseg posameznih zemljišč za gradnjo, ki ne sme biti manjši od 500 m².

(7) Minimalni odmik objektov od parcelnih mej znaša 3,00 m. Manjši je lahko le s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč.

(8) Strehe objektov so izvedene kot ravne strehe.

(9) Maksimalna etažnost objektov znaša K+P+2. Maksimalna višina vrha ravne strehe znaša 10,5 m od najnižje kote terena ob objektu.

(10) V celotnem območju je dovoljena gradnja naslednjih gradbeno-inženirskih objektov: 211 – Ceste, 222 – Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, 241 – objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

6. člen

(obstoječi objekt bivše vrtarnije)

- (1) Obstoječi objekt bivše vrtarnije je predvideno v prvi fazi rekonstruirati z namembnostjo večstanovanjske stavbe.
- (2) V drugi fazi je predvidena odstranitev obstoječega objekta ter gradnja novega objekta z namembnostjo v okviru klasifikacije CC SI 121 – Gostinske stavbe.
- (3) Za novo gradnjo je določena maksimalna bruto tlorisna površina objekta, ki ne sme presegati 2500 m², maksimalna etažnost 2K+P+2 ter maksimalna višina venca, ki znaša 12 m od najnižje kote terena ob objektu. Lega objekta na parceli je podana z gradbenimi mejami, ki se jih objekt lahko dotika ali pa je od njih odmaknjen v notranjost. Gradbene meje so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija.

7. člen

(odprte površine)

- (1) V kolikor zunanje ureditve objektov obsegajo podporne zidove, morajo biti le-ti nižji od 2,0 m ali izvedeni z minimalnim zamikom 0,8 m. Podporni zidovi morajo biti obloženi z lokalnim kamnom peščenjakom.
- (2) Pri načrtovanju ozelenitve, vključno z drevoredi ob ulicah, morajo biti upoštevane lokalne značilne drevesne vrste in grmovnice.
- (3) Zelene površine otroškega igrišča in parka se opremijo z urbano opremo in se ustrezno zasadijo. Uredijo se na način, da je možen neoviran dostop in omogočeno gibanje funkcionalno oviranim osebam. Obstoječa zasaditev se ohrani v največji možni meri ter se jo dopolni z avtohtonimi drevesnimi vrstami, grmovnicami, trajnicami in dišavnicami.

8. člen

(načrt parcelacije)

- (1) Načrt gradbenih parcel je prikazan v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 8.
- (2) Gradbene parcele je mogoče oblikovati tudi drugače, vendar ob upoštevanju določil 5. člena odloka.
- (3) Gradbene parcele se lahko združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

IV. PROMET

9. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 4 – Ureditvena situacija ter grafični načrt št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.
- (2) Prometno se območje napaja iz obstoječe ulice Med vrtovi ter iz Prečne poti, ki se navezujeta na obalno štiripasovnico ter na Staro cesto in preko nje na Belokriško cesto.
- (3) Ulico Med vrtovi je predvideno razširiti ter jo opremiti s pločnikom in drevoredom. Predvideno je uvesti povezavo ulice Med vrtovi s Sončno potjo, neposredno vzhodno od kompleksa stavb vrtca in osnovne šole. Prečno pot je predvideno razširiti za dvosmerni promet ter jo opremiti s pločnikom. Obstoječo povezavo med ulico Med vrtovi in Prečno potjo je predvideno preurediti v dvosmerno ulico s pločnikom, drevoredom ter parkirnimi mesti. Iz omenjenih ulic so predvideni uvozi do posameznih objektov in ureditev.
- (4) Vsaka stanovanjska hiša mora imeti najmanj 2 PM za posamezno stanovanje. Uvozi morajo biti projektirani tako da je zagotovljena preglednost ter da je urejeno odvodnjavanje cestnega priključka. Uvozi na grafičnih podlogah so podani informativno. V primeru gradnje objektov z več stanovanjskimi enotami, je predvidena gradnja garažne hiše s kapaciteto najmanj 2 PM/stanovanjsko enoto.
- (5) Pri rekonstrukciji objekta bivše vrtarnije, je potrebno zagotoviti 2 PM na stanovanjsko enoto. Parkirna mesta se lahko zagotovi v garaži ali na površini ob objektu. V primeru gradnje objekta s funkcijo nastanitve

na mestu obstoječe stavbe bivše vrtnarije, je predvideno parkirna mesta zagotoviti v garaži objekta in sicer najmanj 1 PM na nastanitveno enoto.

(6) Poleg pločnikov ob cestah, OPPN predvideva tudi ureditev peš povezav, ki povezujejo območje z okolico.

(7) Omogočeni so intervencijski dovozi do objektov. Manevrski prostor intervencijskih vozil je zagotovljen na ploščadih oz. utrjenih površinah ob objektih.

V. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

10. člen

(kanalizacija)

(1) Upošteva se ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Že vgrajene komunalne naprave se upoštevajo in ohranijo. Kanalizacijski sistem mora biti izveden v vodotesni izvedbi, in sicer celoten sistem fekalne kanalizacije ter sistem meteorne kanalizacije najmanj tako, da vodotesni del vključuje lovilce olj.

(2) Kanalski sistem je dimenzioniran na 2 letne padavine, z upoštevanjem retardacije vala območij, katerih dotočni čas je večji od 5 min. Kanalski sistem je dimenzioniran na delno (maksimalno 75 % , izjemoma 85 %) polnitev. Končni recipient meteornih vod je morje.

(3) Območje OPPN ima dva osnovna odvodnika :

- Kolektor Drevesnica
- Kolektor Zahod

Kolektor drevesnica :

Na območje OPPN priteka odpadna padavinska voda z območja Šentjane (območja Z1 in Z2) s skupnim pritokom 399 l/sek in območje Z3 z odtokom 65 l/sek. Obstoječa kanalizacija odpadnih padavinskih voda Belokriške ceste in Stare ceste ne prevaja teh pretokov, zato je predviden na območju Z2 zadrževalnik akumulacije 115 m³, ki zagotavlja odtok do 80 l/sek. Lokacija tega zadrževalnika ni točno opredeljena, lokacijo bo potrebno določiti v kasnejših fazah projekta.

Z območja P1 – trikotnik med Prečno , Strmo in Belokriško - in z območja Šentjane priteka na južni krak Prečne 277 l/sek. Obstoječa kanalizacija ne ustreza. Z območja P2 priteka dodatno 121 l/sek, potreben je zadrževalnik P2 akumulacije 110 m³, ki zagotavlja odtok 180 l/sek. Tega odvedemo na obstoječi kolektor odpadne padavinske vode (imenovan kolektor Drevesnica).

Na kolektor Drevesnica je predvideno priklopiti tudi odpadne vode območja P3 (166 l/sek), območje P4 (131 l/sek) in območje P5 (236 l/sek). Skupni pretok kolektorja Vrnarija tako znaša 713 l/sek. Obstoječi kolektor je zidane izvedbe dim cca 0,40x0,60 m, kar ustreza hidravlično cca Φ 500. Pred uporabo je potrebno obstoječi kolektor pregledati in po potrebi sanirati.

Kolektor Drevesnica izteka v kolektor odpadnih padavinskih voda Obala. Pred sotočjem priteka po kolektorju Obala 609 l/sek, skupni odtok je 1311 l/sek. Odtočna kapaciteta kolektorja Obala ni presežena.

Kolektor zahod:

Na kolektor zahod pritekajo :

- Območje S1 s pritokom 109 l/sek
- Območje S2 s pritokom 123 l/sek, skupni odtok 230 l/sek
- Območje S3 s pritokom 114 l/sek, skupni odtok 343 l/sek
- Območje S4 s pritokom 170 l/sek, skupni odtok 506 l/sek
- Območje S5 s pritokom 69 l/sek, skupni odtok 569 l/sek. Na območju S5 je predvideno izdelati zadrževalnik 180 m³, ki zagotavlja odtok 160 l/sek
- Območje S6 s pritokom 63 l/sek, skupni odtok 223 l/sek

Kolektor zahod izteka v kolektor odpadnih padavinskih voda Obala. Pred sotočjem priteka po kolektorju Obala 1311 l/sek, skupni odtok je 1534 l/sek. Odtočna kapaciteta kolektorja Obala ni presežena.

Predvideni so kanali :

Območje kolektorja Drevesnica

- Zadrževalnik Z1 akumulacije 115 m³
- Kanal p2 Φ 400 dolžine 90 m
- Zadrževalnik P2 akumulacije 110 m³
- Kanal p4 Φ 400 dolžine 250 m
- Kanal p3 Φ 250 dolžine 90 m
- Kolektor Drevesnica 40x60 dolžine 165 m – sanacija

Območje kolektorja Zahod

- Kanal s1 Φ 250 dolžine 115 m
- Kanal s2 Φ 300 dolžine 25 m
- Kanal s3 Φ 400 dolžine 50m
- Kanal s4 Φ 400 dolžine 165 m
- Kanal s41 Φ 250 dolžine 45 m
- Kanal s5 Φ 400 dolžine 60 m
- Kanal s6 Φ 400 dolžine 120m
- Zadrževalnik S5 akumulacije 180 m³
- Kanal s7 Φ 300 dolžine 40 m

(4) Predvidena fekalna kanalizacija se na javno kanalizacijo priključuje na naslednji način:

Območje sf

- | | |
|-------------|--------------------------------------|
| • Kanal sf1 | 774 PE |
| • Kanal sf4 | 500 PE |
| • Kanal sf5 | 132 PE |
| • Skupaj | 1406 PE s skupnim odtokom 7,59 l/sek |

Območje pf

- | | |
|-------------|-------------------------------------|
| • Kanal pf2 | 66 PE |
| • Kanal pf3 | 6 PE |
| • Kanal pf4 | 524 PE |
| • Skupaj | 524 PE s skupnim odtokom 3,40 l/sek |

Skupaj se na kolektor Obala priključuje 2002 PE s skupnim odtokom 10,99 l/sek. Predvidena je delna polnitev cevovodov od 6% do 10 % kanala Φ 200.

Predvideni so kanali :

Območje sf :

- Kanal sf1 Φ 200 dolžine 190 m
- Kanal sf4 Φ 200 dolžine 170 m
- Kanal sf5 Φ 200 dolžine 200 m

Območje pf :

- Kanal pf2 Φ 200 dolžine 120 m
- Kanal pf3 Φ 200 dolžine 90 m

- Kanal pf4 Φ 200 dolžine 210 m

(5) Končna dispozicija komunalnih odpadnih vod je centralna čistilna naprava Piran. Na priključno kanalizacijo se lahko izvedejo priklopi odpadne fekalne vode, ki ustrezajo pravilnikom o kvaliteti odpadne vode, ki se priključuje na javno kanalizacijo.

(6) Zagotoviti je potrebno dostop do tras javne fekalne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje s komunalnimi stroji.

(7) Padavinske vode iz strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo, medtem ko se odpadna meteorna voda iz parkirišč in manipulativnih površin vodi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in maščob.

(8) Dovoljena je gradnja podzemnih zbiralnikov meteorne vode, ki morajo biti locirani pod tlakovanimi površinami.

(9) Potek kanalizacije je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

11. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Po obravnavanem področju poteka obstoječi 20 kV kablovod TP Vila Marija – TP Šolski center, ki je prosto vkopan v zemlji in obstoječe NN omrežje s posamično javno razsvetljava.

(2) Za predvideno pozidavo je predvideno zgraditi novo kabelsko transformatorsko postajo z 20 kV kabelskim vzankanjem v kablovod TP Belokriške plombe – TP Šolski center. Napajanje samih objektov se izvede z novimi NN izvodi iz zgoraj omenjene transformatorske postaje podzemno.

(3) Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja. Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

(4) V primeru izgradnje TP Park cvetja se obstoječo 20 kV kabelsko povezavo TP Belokriške plombe – TP Šolski center, v obstoječi TP Šolski center odklopi ter kablovod s kabelskimi spojkami podaljša do lokacije predvidene nove transformatorske postaje TP Park cvetja. Iz TP Park cvetja pa se položi novo kabelsko povezavo do obstoječe TP Šolski center in se priklopi na obstoječe mesto, kjer je bil priklopljen kablovod iz TP Belokriške plombe. Omenjeni podaljšani kablovodi bodo položeni v novo kabelsko kanalizacijo.

(5) Nova transformatorska postaja bo v prvi fazi imela šest NN izvodov in sicer

- Izvod 1: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO1 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 150 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 2: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO2 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 150 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 3: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO3 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 240 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 4: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO5 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 240 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 5: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO3 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 240 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 6: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO6 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 240 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.

(6) Javna razsvetljava se bo napajala iz predvidenega novega prižigališča z novim odjemnim mestom, ki bo locirano v prostostoječi omari ob predvideni novi transformatorski postaji. Iz omenjenega prižigališča in odjemnega mesta se bo javna razsvetljava na obravnavanem področju napajala preko treh napajalnih izvodov in sicer:

- Izvod 1: bo napajal javno razsvetljava delno cesto Med vrtovi in Sončno pot do dijaškega doma.
- Izvod 2: bo napajal javno razsvetljava ob novo predvideni cesti D in priključki do objektov, parkirišče ter Prečno cesto do Belokriške.
- Izvod 3: bo napajal javno razsvetljava ob cesti Med vrtovi do obalne ceste.

(7) Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.

(8) 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi položenimi v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi, po celotni trasi. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostoječih razdelilnih omar z zaščitnim ukrepom pred električnim udarom s samodejnim odklopom napajanja. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l.RS št. 70/96 in nadaljnje spremembe).

(9) Potek elektroenergetskih vodov je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez. 20 kV kabelske povezave so podane informativno, natančne povezave in sistem vzankanja ter vkomponiranja bodo določeni s strani distributerja v fazi PGD.

12. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Dimenzioniranje priključnih vodov je določeno na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov. Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti.

(2) Območje ureditve se nahaja na višinskih kotah med 50 m.n.v. na severu in 5 m.n.v. na jugu. Na robovih predvidenega urejanja, ponekod pa tudi znotraj območja urejanja poteka obstoječe vodovodno omrežje.

(3) Za zagotavljanje vodooskrbe in požarne varnosti se območje razdeli v tri tlačne cone, ki se navezujejo na obstoječe vodovodno omrežje.

- Višje ležeči severni del se oskrbuje s cevovodom veja 1 NL DN 150 dolžine 377m - tlačna cona 90 m.n.m. Cevovod se na vzhodnem in zahodnem koncu navezuje na obstoječe vodovodno omrežje.
- Osredni del se oskrbuje s cevovodi
 - veja 2 NL DN 150 dolžine 124m.
 - veja 3 NL DN 150 dolžine 212m.
 - veja 4 NL DN 100 dolžine 49m.
 - veja 5 NL DN 100 dolžine 146m.

Na osrednjem delu je tlačna cona 70 m.n.m.

Izven območja OPPN se veja 5 nadaljuje z:

- vejo 6 NL DN 100 dolžine 151m
- vejo 7 NL DN 100 dolžine 41m

Veja 6 in 7 sta namenjeni zagotavljanju vodooskrbe in požarne varnosti objektov ob Solinarski poti.

- Južni del se oskrbuje s cevovodi
 - veja 8 NL DN 100 dolžine 89m.
 - veja 9 NL DN 100 dolžine 65m.

- (5) Priklučevanje novih objektov oziroma samostojnih poslovno-stanovanjskih enot znotraj objektov je možno preko samostojnih odjemnih mest za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto.
- (6) Odjemno mesto oz. vodomerni jašek mora biti lociran na parceli gradnje tako, da je dostopen iz javne površine.
- (7) Potek vodovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

13. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Za zagotovitev sodobnih telekomunikacijskih širokopasovnih storitev je predvidena izgradnja telekomunikacijsko kableskega omrežja, s katerim bodo zagotovljene celotne potrebe območja, vezane na pripadajočo funkcijsko lokacijo (telekomunikacijsko centralo) Portorož.
- (2) Trase novo načrtovane kableske kanalizacije je potrebno uskladiti z ostalo podzemno infrastrukturo. skladno z veljavnimi tehničnimi predpisi ob paralelnem poteku oziroma pri križanju le teh. Mikrolokacija kableskih jaškov TK kableske kanalizacije se praviloma zaradi pogostejših posegov načrtuje z izgradnjo v peš poteh oziroma v pločnikih.
- (3) Predvidena je vgradnja kablov, s katerimi bo zagotovljen prenos analognih in digitalnih prenosnih širokopasovnih signalov.
- (4) Potek telekomunikacijskih vodov je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja.

14. člen

(plinovod in ogrevanje)

- (1) Za potrebe oskrbe območja OPPN s plinom je predvidena izvedba plinovodnih inštalacij kot izhaja iz projektne dokumentacije Plinifikacija občine Piran, IP št. B 061/2, maj 1998. Instalacija se priključi na predvideno UNP plinsko postajo, ki bo postavljena v območju nad Belokriško ulico (plinska postaja je predvidena na parceli številka 872 k.o. Piran v naselju Beli križ).
- (2) Novi plinovod bo potekal v največji meri v pločniku. Pri prečkanju cestišč se bo plinovod položil v ustrezno zaščitno cev. Križanja plinovoda in ostalih komunalnih naprav se bodo izvedla skladno s predpisi in navodili upravljavcev posameznih komunalnih naprav. Plinovod bo zgrajen iz polietilenskih cevi visoke gostote s tehnično oznako PE-HD, priključki pa iz navrtalnih sedel ali T komadov z ustreznimi spojnimi komadi. Globina plinovoda bo 0,7 do 1,4 m pod ravnijo terena, odvisno od možnosti izvedbe križanja z ostalimi instalacijami.
- (3) Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. V primeru, da bi se v prihodnosti izgradilo plinovodno omrežje, se lahko objekt po izvedbi plinovodnega omrežja priključi na le-tega.
- (4) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati predpisane odmike od trase plinskega omrežja po zahtevanih in veljavnih tehničnih predpisih in normativih.
- (5) V sklopu izdelave projektne dokumentacije projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno pridobiti soglasje operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina.
- (6) Pri zasnovi energetike stavb je potrebno upoštevati določila Lokalnega energetskega koncepta občine Piran.
- (7) V primeru uporabe drugih energentov, se priklop na plin lahko opusti.
- (8) Potek plinovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

15. člen

(odstranjevanje odpadkov)

- (1) V ureditvenem območju se izvede ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Prevezna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila (v območju 5 m od javnih poti).
- (2) Zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov (ekološki otoki) morajo biti ustrezno dimenzionirane ter usklajene z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran (Uradni list RS št. 5/12). Zbiralnice morajo zagotavljati ustrezen skupni volumen za predvidene uporabnike.
- (3) Lokacija zbiralnic je razvidna iz grafične priloge 4 – Ureditvena situacija.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

16. člen

(varovanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.
- (2) V kolikor na območju OPPN ne bodo opravljene predhodne arheološke raziskave pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno ZVKDS omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Piran vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
- (3) Ob odkritju dediščine je potrebno najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi obvestiti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira oziroma zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, v kolikor arheološkim ostalinam grozi nevarnost uničenja.

17. člen

(varstvo zraka in voda)

- (1) Predvsem v času gradnje je treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni.
- (2) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/2005, 45/2007, 79/2009, 64/2012 in nadaljnje spremembe), z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št. 88/11, 8/12 in nadaljnje spremembe) ter z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/2005 in nadaljnje spremembe).
- (3) Iz projektne dokumentacije mora biti razvidna končna dispozicija vseh vrst odpadnih voda in zagotovljeno čiščenje do predpisane stopnje, skladno z veljavnimi predpisi.
- (4) V projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim.
- (5) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe je treba pridobiti vodno pravico.
- (6) Na območju predvidene gradnje je predvideno ohraniti ter ustrezno urediti obstoječe vodne vire in vodnjake. Zaradi predvidenih posegov v prostor se njihove karakteristike ne smejo poslabšati.
- (7) Odvod zalednih padavinskih voda in padavinskih voda na obravnavanem območju je treba ustrezno sistemsko urediti vse do končnega izpusta ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega. Obstoječe geomorfološke karakteristike terena se naj ohranijo.
- (8) Padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin je treba prečistiti preko ustreznega lovilca olj (skladno s SIST EN 858).
- (9) Za morebitne objekte za ponikanje mora biti ustrezna ponikalna sposobnost računsko dokazana. Locirati jih je treba izven povoznih površin.
- (10) Morebitno skladiščenje ekološko primernih goriv mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi, da se prepreči možnost razlitja nevarnih snovi v okolje.

(11) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda. V primeru nezgod je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepanje. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.

(12) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse provizorije ter ustrezno urediti vse z gradnjo prizadete površine.

18. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

(2) Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presegati vrednosti predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in nadaljnje spremembe).

(3) Glede hrupa je potrebno upoštevati:

- Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in nadaljnje spremembe).

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

19. člen

(obramba in varstvo pred požarom)

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

(2) Predvidena pozidava območja mora, skladno z 22. in 23. členom Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11, 83/12 in nadaljnje spremembe) zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objektom in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev med samimi deli objekta, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:

- za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le tega,
- za dele objekta oziroma za celoto posameznega objekta mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami.

Potrebno je upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara v naseljih, zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11, 83/12 in nadaljnje spremembe).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati določila:

- 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in nadaljnje spremembe) – Zunanje stene in strehe objekta morajo biti projektirani tako, da je z upoštevanjem odmika od meje gradbene parcele omejeno širjenje požara na sosednje stavbe. Ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, med posameznimi stavbami morajo biti projektirane in grajene tako, da je omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Zunanje stene izpolnjujejo zahteve varstva pred požarom glede možnosti širjenja požara med stavbami, če imajo požarno odpornost najmanj (R)EI 60. Če je načrtovana meja odmaknjena od sosednje parcele manj kot 1 m mora biti odpornost proti požaru z obeh strani. Če je odmik od 1 do 5 m od sosednje parcelne meje ali relevantne

meje mora biti požarna odpornost (R)EW 60, pri odmiku več kot 5 m pa RE 60. Z oddaljenostjo objekta od parcelne oziroma relevantne meje se površina požarno neodpornih odprtih (oken, vrat) načrtuje v skladu s smernico TSG-1-001:2010;

- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in nadaljnje spremembe) in zahteve od 3. do 12. člena II. poglavja in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Ur.l. RS 52/00, 83/05 in nadaljnje spremembe) – Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da so ob požaru zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki, da so zagotovljene naprave za usposobljene uporabnike in gasilce ter da so vgrajeni ustrezni sistemi za gašenje požara;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in nadaljnje spremembe) – V stavbah mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

(4) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu - zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

(5) Celotno ureditveno območje je potrebno opremiti s hidrantnim omrežjem, ki zagotavlja oskrbo z vodo za gašenje. Glede na predvideno zazidavo in velikosti predvidenih objektov je potrebno na lokaciji zagotoviti 10 l/s in sicer za čas gašenja 2 uri. Hidranti morajo biti razporejeni tako, da je mogoče gašenje posameznega objekta najmanj z enega hidranta. Največja oddaljenost hidranta od objekta je 80 m, najmanjša pa 5 m. Na objektih, kjer bo zaradi velikosti požarnih sektorjev potreben sprinkler sistem, se zagotovi požarno vodo za gašenje v sklopu lastnega bazena.

(6) Na dostopnih poteh, ki hkrati služijo tudi za intervencijo se uredijo tudi postavitvena mesta za gasilska vozila. Glede na določila standarda (SIST DIN 14090) morajo biti dostopne poti širine več kot 3,5 m, kar zadostuje za gasilska vozila do širine 2,5 m. Ureditev dovoznih poti mora biti za osno obremenitev 10t. Skladno z grafično prilogo je potrebno zagotoviti dostop z intervencijskimi vozili po dostopni ulici. Ob stavbah delovne površine niso potrebne, ker so stanovanjske stavbe oddaljene manj kot 50 m od ustrezne javne prometne površine. Peš dostop za gasilce je treba zagotoviti do vsake stavbe, in sicer do vsakega izhoda, ki je predviden za evakuacijo iz stavbe.

20. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in zaščita pred erozijo)

(1) Glede sestave tal območja, se OPPN sklicuje na Geološko geomehansko poročilo o pogojih gradnje objektov na območju OPPN »Med vrtovi« in OPPN »Park cvetja« v Portorožu, št. načrta 01/2016, izdelovalec GEOENG&CO, februar 2016. Obravnavano območje je po podatkih ARSO del plazljivega in erozijskega območja.

(2) Obravnavano področje se uvršča v 6. stopnjo seizmične intenzitete po EMS lestvici (European Macroseismic Scale). V tem območju pričakujemo seizmične pospeške do 0,100 g. Podatki so povzeti po Karti potresne nevarnosti Slovenije (ARSO, 2002) za povratno dobo potresov 475 let, ki je izdelana v skladu z zahtevami evropskega standarda Eurocode 8 (EC8). Temu primerno je potrebno predvideti način gradnje.

(3) Temeljenje se izvede na pasovnih temeljih ustreznih dimenzij, oziroma AB plošči z izkopom minimalno ca. 0,7 m – 1,0 m globoko v zmerno preperle flišne do kompaktne flišne plasti. AB plošča je lahko lokalno ojačena s pasovnimi temelji ustreznih dimenzij z izkopom min. do 0,7 m globoko v zmerno preperle do kompaktne flišne plasti.

(4) Izkope objektov v zgornji del brežine, to je v flišni preperini se izvede v začasem ustreznem naklonu $1 : n = 1 : 1$ z zaokrožitvijo, spodnji del brežine v flišne zmerno preperle do kompaktne plasti se izvaja izkope v naklonu $n : 1 \leq 2 : 1$. Izkope je potrebno sproti inženirsko geološko pregledati. V kolikor bi se med izkopom pokazale oslabiljene cone v flišu, ali bi izkopi ostali dlje časa odprti, se med pregledom predpiše

ustrezne varovalne ukrepe (prekrivanje brežin s PVC folijo, po potrebi tudi sidranje s pasivnimi sidri in primarno oblogo z brizganim betonom).

(5) Okrog objektov je potrebno za odvodnjavanje izvesti drenaže in odtoke površinskih voda. Vso vodo se mora kontrolirano odvesti, da ne bi prišlo do erozijskih poškodb temeljnih tal.

VIII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

21. člen

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

IX. ETAPNOST IZVAJANJA IN Odstopanja

22. člen

(faznost izvajanja)

(1) Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

23. člen

(dovoljena odstopanja)

(1) Glede višine objektov je podana maksimalna etažnost in višina. Odstopanje je možno samo navzdol in sicer neomejeno. Na strehi so lahko posamezni manjši konstrukcijski oz. infrastrukturni elementi (dimniki, odduhi, antene,...), tehnološke naprave za ogrevanje, pohlajevanje, prezračevanje, pridobivanje energije ter druge tehnološke naprave.

(2) Odstopanja od gradbene meje je možno samo navznoter.

(3) Dimenzije in etažnost podzemnih garaž niso omejene.

(4) Dovoljeno je preoblikovanje odprtih površin (parki, drevoredi, pešpoti, igrišča in ostale odprte površine), pri čemer je potrebno upoštevati vse pogoje določene s tem odlokom.

24. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture)

(1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

(2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(3) Ob soglašanju upravljavca elektroenergetskega omrežja so dovoljena odstopanja od predvidenih kapacitet in lokacije trafo postaje.

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

25. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

- (1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne, infrastrukturne ter okoljevarstvene razmere.
- (2) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.
- (3) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.
- (4) Morebitne poškodbe na obstoječih objektih in napravah je potrebno reševati v skladu z 32. in 33. členom (ZGO-1 spremembe), kjer je opisano, da investitor nameravanega objekta, projektant, izvajalec gradnje takšnega objekta, nadzornik nad gradnjo takšnega objekta in revident projektne dokumentacije odgovarjajo za neposredno škodo, ki nastane tretjim osebam in izvirajo iz njihovega dela in njihovih pogodbenih obveznosti.
- (5) Po končanih zemeljskih delih je potrebno takoj začeti s sanacijskimi in zasaditvenimi deli na vseh razgaljenih površinah. Posege v tla je potrebno izvesti tako, da se prizadene čim manjše površine tal.
- (6) Začasne prometne in gradbene površine je potrebno uporabiti infrastrukturne površine, ki že obstajajo ali so na njih tla manj kvalitetna, predvsem znotraj območja OPPN. Tovorna vozila med gradnjo ne smejo voziti ali obračati na sosednjih površinah, razen če obstaja dogovor z lastniki teh zemljišč. V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico razpolaganja.

XI. GRADNJA ENOSTAVNIH IN NEZAHTEVNIH OBJEKTOV

26. člen

(gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov)

- (1) Na območju urejanja je dovoljeno umeščati vse enostavne in nezahtevne objekte skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur. l. RS, št. 18/13, 26/13, 61/17-Gzin 61/17 – ZureP-2 in nadaljne spremembe), upoštevajoč ostale člene tega odloka.
- (2) Enostavni in nezahtevni objekti iz skupine majhna stavba in skupine majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave se lahko gradijo le na gradbeni parceli legalno zgrajene stavbe.
- (3) Enostavne in nezahtevne objekte se lahko postavi minimalno 3 m od parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi bližje. Gradbeno inženirski objekti iz skupine enostavnih in nezahtevnih objektov se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika pa tudi na parcelni meji.
- (4) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, veljajo glede oblikovanja naslednja merila in pogoji:
 - stavbe morajo biti oblikovane skladno z osnovno stavbo,
 - strehe v naklonu imajo lahko maksimalni naklon strehe 22 stopinj, kritina mora biti iz korcev, ravne strehe so lahko pohodne in/ali zazelenjene,
 - stavbe so lahko delno ali v celoti vkopane,
 - višina stavbe ne sme presegati 3,5 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote najvišjega venca stavbe.

(5) Pri lociranju objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

(6) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanja prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

27. člen

(1) S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega OPPN, veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev za območja planskih celot Strunjan (1), Fiesa - Pacug (2), Piran (3), Razgled - Moštra - Piranska vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Seča (8), Sečoveljske soline (10), Dragonja (12), M ST/1 in M SE/2 v občini Piran (Ur. objave št. 25/93) ter njegovih sprememb.

28. člen

(1) OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

29. člen

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

Številka: 3505-4/2014
Piran,

Župan Občine Piran
Peter Bossman

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 - ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 - ZUPUDPP, 43/2011 - ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 - ZUPUDPP-A in 109/2012, 76/14, 14/15), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Ur.l. RS, št. 94/2007, 76/08, 79/09, 51/2010 in 40/12-ZUFJ, 14/15-ZUUJFO in 76/16 – odl. US) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave PN, št. 46/2007, UPB, Ur.l. RS 112/2013 in 5/2014, 35/2017) je Občinski svet Občine Piran na seji dne sprejel

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
»MED VRTOVI«**

I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1. člen

(naziv OPPN-ja in njegov izdelovalec)

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Med vrtovi« (v nadaljevanju: OPPN).
(2) Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev območja Med vrtovi je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 23/15.

2. člen

(sestavni deli OPPN)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje besedni in grafični del.
(2) Besedni del vsebuje odlok.
(3) Grafični del OPPN vsebuje:
1. Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega plana
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
 4. Ureditvena situacija
 - 4a. Geodetska zazidalna situacija
 5. Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez
 6. Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 8. Načrt parcelacije
- (4) Priloge OPPN so:
1. izvleček iz strateškega prostorskega plana
 2. prikaz stanja v prostoru
 3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
 4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
 6. povzetek za javnost

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(lega območja in njegova meja)

(1) Območje OPPN se nahaja v Portorožu, na pobočju nad obalno štiripasovnico, južno od kompleksa bivše vrtnarije. Na vzhodu sega območje do Prečne poti, na severozahodu pa do vzgojno izobraževalnega kompleksa. Na zahodu območje meji na obstoječo stanovanjsko sosesko.

Meja ureditvenega območja poteka po parcelah št. 1363, 1364, 1366/7, 1368/1, 1368/2, 1366/1, 1366/9, 1366/10, 1328/1, 7723, 1396/1, 1396/2, 1398/3, 1398/1, 7724, 1529/3, 1545, 1544, 1546, 1533, 1547, 1540/1, 1551/1, 1551/2, 1553/3, 1553/4, 1559/5, 1317, 1318/1, 1320/2, 1322/1, 1325/2, 1323/2, 1323/3, 1324, 1326/1, 1366/17, 1367/2, 1367/3, 1352/1, vse k.o. Portorož.

(2) Komunalna infrastruktura poteka v območju OPPN. Z navezavami na obstoječo infrastrukturo se delno posega v zemljišča, ki so izven območja OPPN.

(3) Grafično je meja območja prikazana v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

4. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafičnega načrta št. 3 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.

(2) Posegi na območju OPPN bodo na sosednja območja urejanja vplivali predvsem glede povečanja obremenitev javne gospodarske infrastrukture (električne napeljave, kanalizacije, vodovoda, prometnega omrežja, ipd.).

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

5. člen

(koncept ureditve OPPN ter urbanistični pogoji)

(1) Na obravnavanem območju je predvidena gradnja stanovanjskih stavb ter objekta z javnim programom, ki dopolnjujejo obstoječo pozidavo. Predvidena je gradnja objektov, ki so prikazani na grafičnem načrtu št. 4 - Ureditvena situacija.

Na območju je predvidena tudi prenova ulice Med vrtovi ter izboljšanje ureditev mirujočega prometa, kar prispeva k oblikovanju celostne podobe naselja. V ta namen je načrtovana ureditev cestnega omrežja, pešpoti in pločnikov ter so določena merila za zunanje ureditve individualnih objektov.

(2) Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječi stanovanjski objekti, objekt historične stavbe Vila Marija ter nepozidana stavbna zemljišča.

(3) Novogradnje in urbanistični pogoji so prikazani na grafičnem načrtu št. 4a. Geodetska zazidalna situacija.

(4) Lega in velikost objektov na parcelah oziroma na grafičnih načrtih sta podani zgolj informativno. Objekte je potrebno umestiti na parcelo z upoštevanjem pogojev odloka. Potrebno je upoštevati gradbene meje, ki so linije, ki jih predvideni objekti ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost. Gradbene meje so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija.

(5) Določen je faktor pozidanosti (FZ). To je razmerje med zazidano površino stavbe in celotno površino zemljišča za gradnjo. FZ ne sme presegati faktorja 0,3. Navedeno določilo ne velja za stavbni kompleks Vile Marije (objekti Y1, Y2, Z1, Z2). Navedeno določilo ne velja za popolnoma vkopane kleti. Pri izračunu faktorja pozidanosti je treba upoštevati tlorisne gabarite vseh stavb na gradbeni parceli, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo lastnosti stavbe.

(6) Določen je faktor izrabe zemljišča (FIZ). To je razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino zemljišča za gradnjo. FIZ ne sme presegati faktorja 0,5. Navedeno določilo ne velja za stavbni kompleks Vile Marije (objekti Y1, Y2, Z1, Z2). Navedeno določilo ne velja za popolnoma vkopane kleti.

(7) OPPN določa minimalen obseg posameznih zemljišč za gradnjo, ki ni manjši od 600 m², razen za objekt W.

- (8) Minimalni odmik objektov od parcelnih mej znaša 3,00 m. Manjši je lahko le s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč.
- (9) Strehe objektov potekajo vzporedno s plastnicami terena in so naklona 18-22 stopinj ali pa so izvedene kot ravne strehe.
- (10) Objekti so maksimalne etažnosti K+P+1+M v primeru, da imajo streho v naklonu. V primeru ravne strehe je maksimalna etažnost K+P+1.
- (11) Za objekte B, C, D, E, L, M, N, O, P, R, S, T, U, V in W znaša maksimalna kota venca oziroma vrha ravne strehe 7,5 m od najnižje kote terena ob objektu.
- (12) Za objekte A, F, G, H, I, J, K in X znaša maksimalna višina objekta (kota slemena stavbe ali vrha ravne strehe) 7,5 m od najnižje kote terena ob objektu.
- (13) V celotnem območju je dovoljena gradnja naslednjih gradbeno-inženirskih objektov: 211 – Ceste, 222 – Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, 241 – objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.
- (14) Za objekt X je dovoljena namembnost v okviru klasifikacije CC SI – 126 Stavbe splošnega družbenega pomena.

6. člen

(obstoječi objekti A, B, C, D in E)

- (1) Obstoječi objekti A, B, C, D in E se lahko prizidavajo, nadzidavajo in rekonstruirajo skladno z določili odloka. Lahko se tudi odstranijo in zgradijo novi, skladno z določili odloka.

7. člen

(stavbni kompleks Vila Marija – objekti Y1, Y2, Z1 in Z2)

- (1) Pri posegih v stavbo Vila Marija se osnovna historična stavba (objekt Y1) ohrani, medtem ko je novejši prizidek (objekt Y2) predvideno nadomestiti z novim, skladno s pogoji ZVKDS. Objekt je predvideno uporabiti v turistične ali izobraževalne namene. Gabariti prizidka so določeni z maksimalnimi tlorisnimi dimenzijami, ki so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija. Višinska kota strehe prizidka ne sme presegati kote venca obstoječe historične stavbe.
- (2) Severno od Vile Marije je umeščena garažna hiša (objekt Z1) z možnostjo ureditve športnih igrišč na strehi ter parkirnimi mesti v podzemni garaži. Nad severnim delom garaže je predvidena ureditev klubskega objekta za potrebe športnih igrišč (objekt Z2). Podzemni del garaže je predviden popolnoma vkopan, razen uvoza in vhoda v garažo. Število etaž in dimenzije podzemnega dela niso omejeni. Nadzemni del je predviden pritličjen, maksimalne višine 4 m od najnižje kote terena ob objektu. Tlorisno je nadzemni del omejen z gradbenimi mejami. Gradbene meje so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija.

8. člen

(odprte površine)

- (1) V kolikor zunanje ureditve objektov obsegajo podporne zidove, morajo biti le-ti nižji od 2,0 m ali izvedeni z minimalnim zamikom 0,8 m. Podporni zidovi morajo biti obloženi z lokalnim kamnom peščenjakom.
- (2) Pri načrtovanju ozelenitve, vključno z drevoredom ob ulici Med vrtovi, morajo biti upoštevane lokalne značilne drevesne vrste in grmovnice.
- (3) Zelene površine ob parkiriščih se opremijo z urbano opremo in se ustrezno zasadijo. Uredijo se na način, da je možen neoviran dostop in omogočeno gibanje funkcionalno oviranim osebam. Obstoječa zasaditev se ohrani v največji možni meri ter se jo dopolni z avtohtonimi drevesnimi vrstami, grmovnicami, trajnicami in dišavnicami.

9. člen

(načrt parcelacije)

- (1) Načrt gradbenih parcel je prikazan v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 8.
- (2) Gradbene parcele je mogoče oblikovati tudi drugače, vendar ob upoštevanju določil 5. člena odloka.
- (3) Gradbene parcele se lahko združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

IV. PROMET

10. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 4 – Ureditvena situacija ter grafični načrt št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.
- (2) Prometno se območje napaja iz obstoječe ulice Med vrtovi ter iz Prečne poti, ki se navezujeta na obalno štiripasovnico ter na Staro cesto in preko nje na Belokriško cesto.
- (3) Ulico Med vrtovi je predvideno razširiti ter jo opremiti s pločnikom in drevoredom. Predvideno je uvesti povezavo ulice Med vrtovi s Sončno potjo, neposredno vzhodno od kompleksa stavb vrtca in osnovne šole. Iz omenjenih ulic so predvideniuvozi do posameznih objektov in ureditev. Prečno pot je predvideno razširiti za dvosmerni promet ter jo opremiti s pločnikom.
- (4) Vsaka stanovanjska hiša mora imeti najmanj 2 PM za posamezno stanovanje. Uvozi morajo biti projektirani tako da je zagotovljena preglednost ter da je urejeno odvodnjavanje cestnega priključka. Uvozi na grafičnih podlogah so podani informativno.
- (5) Za vsako nastanitveno enoto mora biti zagotovljeno najmanj 1 PM.
- (6) Ohranjen je obstoječi dovoz k Vili Mariji. Severno od le-tega je lociran nov uvoz v predvideno garažno hišo. Garažna hiša je predvidena kapacitete cca. 250 PM.
- (7) Na parkirišču šolskega kompleksa je predvidenih cca. 29 PM. Na parkirišču ob ulici Obala se nahaja cca. 30 PM.
- (8) Poleg pločnikov ob cestah, OPPN predvideva tudi ureditev peš povezav, ki bi povezala območje z okolico.
- (9) Omogočeni so intervencijski dovozi do objektov. Manevrski prostor intervencijskih vozil je zagotovljen na ploščadih oz. utrjenih površinah ob objektih.

V. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

11. člen

(kanalizacija)

- (1) Upošteva se ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Že vgrajene komunalne naprave se upoštevajo in ohranijo. Kanalizacijski sistem mora biti izveden v vodotesni izvedbi, in sicer celoten sistem fekalne kanalizacije ter sistem meteorne kanalizacije najmanj tako, da vodotesni del vključuje lovilce olj.
- (2) Kanalski sistem je dimenzioniran na 2 letne padavine, z upoštevanjem retardacije vala območij, katerih dotočni čas je večji od 5 min. Kanalski sistem je dimenzioniran na delno (maksimalno 75 % , izjemoma 85 %) polnitev. Končni recipient meteornih vod je morje.
- (3) Območje OPPN ima dva osnovna odvodnika :
 - Kolektor Drevesnica
 - Kolektor Zahod

Kolektor drevesnica :

Na območje OPPN priteka odpadna padavinska voda z območja Šentjane (območja Z1 in Z2) s skupnim pritokom 399 l/sek in območje Z3 z odtokom 65 l/sek. Obstoječa kanalizacija odpadnih padavinskih voda Belokriške ceste in Stare ceste ne prevaja teh pretokov, zato je predviden na območju Z2 zadrževalnik akumulacije 115 m³, ki zagotavlja odtok do 80 l/sek. Lokacija tega zadrževalnika ni točno opredeljena, lokacijo bo potrebno določiti v kasnejših fazah projekta.

Z območja P1 – trikotnik med Prečno , Strmo in Belokriško - in z območja Šentjane priteka na južni krak Prečne 277 l/sek. Obstoječa kanalizacija ne ustreza. Z območja P2 priteka dodatno 121 l/sek, potreben je zadrževalnik P2 akumulacije 110 m³, ki zagotavlja odtok 180 l/sek. Tega odvedemo na obstoječi kolektor odpadne padavinske vode (imenovan kolektor Drevesnica).

Na kolektor Drevesnica je predvideno priklopiti tudi odpadne vode območja P3 (166 l/sek), območje P4 (131 l/sek) in območje P5 (236 l/sek). Skupni pretok kolektorja Vrnarija tako znaša 713 l/sek. Obstoječi kolektor je zidane izvedbe dim cca 0,40x0,60 m, kar ustreza hidravlično cca Φ 500. Pred uporabo je potrebno obstoječi kolektor pregledati in po potrebi sanirati.

Kolektor Drevesnica izteka v kolektor odpadnih padavinskih voda Obala. Pred sotočjem priteka po kolektorju Obala 609 l/sek, skupni odtok je 1311 l/sek. Odtočna kapaciteta kolektorja Obala ni presežena.

Kolektor zahod:

Na kolektor zahod pritekajo :

- Območje S1 s pritokom 109 l/sek
- Območje S2 s pritokom 123 l/sek, skupni odtok 230 l/sek
- Območje S3 s pritokom 114 l/sek, skupni odtok 343 l/sek
- Območje S4 s pritokom 170 l/sek, skupni odtok 506 l/sek
- Območje S5 s pritokom 69 l/sek, skupni odtok 569 l/sek. Na območju S5 je predvideno izdelati zadrževalnik 180 m³, ki zagotavlja odtok 160 l/sek
- Območje S6 s pritokom 63 l/sek, skupni odtok 223 l/sek

Kolektor zahod izteka v kolektor odpadnih padavinskih voda Obala. Pred sotočjem priteka po kolektorju Obala 1311 l/sek, skupni odtok je 1534 l/sek. Odtočna kapaciteta kolektorja Obala ni presežena.

Predvideni so kanali :

Območje kolektorja Drevesnica

- Zadrževalnik Z1 akumulacije 115 m³
- Kanal p2 Φ 400 dolžine 90 m
- Zadrževalnik P2 akumulacije 110 m³
- Kanal p4 Φ 400 dolžine 250 m
- Kanal p3 Φ 250 dolžine 90 m
- Kolektor Drevesnica 40x60 dolžine 165 m – sanacija

Območje kolektorja Zahod

- Kanal s1 Φ 250 dolžine 115 m
- Kanal s2 Φ 300 dolžine 25 m
- Kanal s3 Φ 400 dolžine 50m
- Kanal s4 Φ 400 dolžine 165 m
- Kanal s41 Φ 250 dolžine 45 m
- Kanal s5 Φ 400 dolžine 60 m
- Kanal s6 Φ 400 dolžine 120m
- Zadrževalnik S5 akumulacije 180 m³
- Kanal s7 Φ 300 dolžine 40 m

(4) Predvidena fekalna kanalizacija se na javno kanalizacijo priključuje na naslednji način:

Območje sf

- Kanal sf1 774 PE
- Kanal sf4 500 PE
- Kanal sf5 132 PE
- Skupaj 1406 PE s skupnim odtokom 7,59 l/sek

Območje pf

- Kanal pf2 66 PE
- Kanal pf3 6 PE
- Kanal pf4 524 PE
- Skupaj 524 PE s skupnim odtokom 3,40 l/sek

Skupaj se na kolektor Obala priključuje 2002 PE s skupnim odtokom 10,99 l/sek. Predvidena je delna polnitev cevovodov od 6% do 10 % kanala Φ 200.

Predvideni so kanali :

Območje sf :

- Kanal sf1 Φ 200 dolžine 190 m
- Kanal sf4 Φ 200 dolžine 170 m
- Kanal sf5 Φ 200 dolžine 200 m

Območje pf :

- Kanal pf2 Φ 200 dolžine 120 m
- Kanal pf3 Φ 200 dolžine 90 m
- Kanal pf4 Φ 200 dolžine 210 m

(5) Končna dispozicija komunalnih odpadnih vod je centralna čistilna naprava Piran. Na priključno kanalizacijo se lahko izvedejo priklopi odpadne fekalne vode, ki ustrezajo pravilnikom o kvaliteti odpadne vode, ki se priključuje na javno kanalizacijo.

(6) Zagotoviti je potrebno dostop do tras javne fekalne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje s komunalnimi stroji.

(7) Padavinske vode iz strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo, medtem ko se odpadna meteorna voda iz parkirišč in manipulativnih površin vodi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in maščob.

(8) Dovoljena je gradnja podzemnih zbiralnikov meteorne vode, ki morajo biti locirani pod tlakovanimi površinami.

(9) Potek kanalizacije je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

12. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Na obravnavanem področju se nahaja obstoječa transformatorska postaja TP Vila Marija, obstoječi kablovod TP Central - TP Vila Marija, obstoječi kablovod TP Vila Marija TP Šolski center (predviden za opustitev), kablenska kanalizacija za novo predvideno kablensko povezavo TP Vila Marija - TP Portorož 2, NN omrežje, ki napaja obstoječe odjemalce in mešana javna razsvetljava.

(2) Za predvideno pozidavo je več možnosti za napajanje, v odvisnosti od energetskih potreb:

- možnost napajanja iz obstoječe TP Vila Marija (po potrebi tudi nadgraditev - povečava)
- če se bo izvajal OPPN Park Cvetja pred obravnavanim OPPN-jem se lahko napaja tudi iz TP predvidene po omenjenem OPPN-ju
- če se bo izvajal obravnavani OPPN pred OPPN Park Cvetja se predvidi izgradnja nove TP (na obravnavanem področju) in s tem odpade predvidena TP za OPPN Park Cvetja. Nova predvidena TP se vzanka v kablovod TP Central - TP Vila Marija.

Napajanje samih objektov se izvede z novimi NN izvodi iz zgoraj omenjenih transformatorskih postaj podzemno.

(3) Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja. Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih

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

(4) V primeru izgradnje TP Park cvetja se obstoječo 20 kV kabelsko povezavo TP Belokriške plombe – TP Šolski center, v obstoječi TP Šolski center odklopi ter kablovod s kabelskimi spojkami podaljša do lokacije predvidene nove transformatorske postaje TP Park cvetja. Iz TP Park cvetja pa se položi novo kabelsko povezavo do obstoječe TP Šolski center in se priklopi na obstoječe mesto, kjer je bil priklopljen kablovod iz TP Belokriške plombe. Omenjeni podaljšani kablovodi bodo položeni v novo kabelsko kanalizacijo.

(5) Nova transformatorska postaja bo v prvi fazi imela šest NN izvodov in sicer

- Izvod 1: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO1 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 150 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 2: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO2 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 150 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 3: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO3 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 240 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 4: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO5 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 240 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 5: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO3 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 240 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.
- Izvod 6: izvod za pozidavo predvideno ob prostostoječi omari PSO6 – izvod bo izveden s kablovodom tipa NAYY-J 4 x 240 mm², 1 kV v novi PVC kabelski kanalizaciji iz SF 110 mm do prosto stoječe omare.

(6) Javna razsvetljava se bo napajala iz predvidenega novega prižigališča z novim odjemnim mestom, ki bo locirano v prostostoječi omari ob predvideni novi transformatorski postaji. Iz omenjenega prižigališča in odjemnega mesta se bo javna razsvetljava na obravnavanem področju napajala preko treh napajalnih izvodov in sicer:

- Izvod 1: bo napajal javno razsvetljava delno cesto Med vrtovi in Sončno pot do dijaškega doma.
- Izvod 2: bo napajal javno razsvetljava ob novo predvideni cesti D in priključki do objektov, parkirišče ter Prečno cesto do Belokriške.
- Izvod 3: bo napajal javno razsvetljava ob cesti Med vrtovi do obalne ceste.

(7) Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.

(8) 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi položenimi v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi, po celotni trasi. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostoječih razdelilnih omar z zaščitnim ukrepom pred električnim udarom s samodejnim odklopom napajanja. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l.RS št. 70/96 in nadaljnje spremembe).

(9) Potek elektroenergetskih vodov je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez. 20 kV kabelske povezave so podane informativno, natančne povezave in sistem vzankanja ter vkomponiranja bodo določeni s strani distributerja v fazi PGD.

13. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Dimenzioniranje priključnih vodov je določeno na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov. Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti.

(2) Območje ureditve se nahaja na višinskih kotah med 50 m.n.v. na severu in 5 m.n.v. na jugu. Na robovih predvidenega urejanja, ponekod pa tudi znotraj območja urejanja poteka obstoječe vodovodno omrežje.

(3) Za zagotavljanje vodooskrbe in požarne varnosti se območje razdeli v tri tlačne cone, ki se navezujejo na obstoječe vodovodno omrežje.

- Višje ležeči severni del se oskrbuje s cevovodom veja 1 NL DN 150 dolžine 377m - tlačna cona 90 m.n.m. Cevovod se na vzhodnem in zahodnem koncu navezuje na obstoječe vodovodno omrežje.
- Osredni del se oskrbuje s cevovodi
 - veja 2 NL DN 150 dolžine 124m.
 - veja 3 NL DN 150 dolžine 212m.
 - veja 4 NL DN 100 dolžine 49m.
 - veja 5 NL DN 100 dolžine 146m.

Na osrednjem delu je tlačna cona 70 m.n.m.

Izven območja OPPN se veja 5 nadaljuje z:

- vejo 6 NL DN 100 dolžine 151m
- vejo 7 NL DN 100 dolžine 41m

Veja 6 in 7 sta namenjeni zagotavljanju vodooskrbe in požarne varnosti objektov ob Solinarski poti.

- Južni del se oskrbuje s cevovodi
 - veja 8 NL DN 100 dolžine 89m.
 - veja 9 NL DN 100 dolžine 65m.

(5) Priključevanje novih objektov oziroma samostojnih poslovno-stanovanjskih enot znotraj objektov je možno preko samostojnih odjemnih mest za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto.

(6) Odjemno mesto oz. vodomerni jašek mora biti lociran na parceli gradnje tako, da je dostopen iz javne površine.

(7) Potek vodovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

14. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Za zagotovitev sodobnih telekomunikacijskih širokopasovnih storitev je predvidena izgradnja telekomunikacijsko kableskega omrežja, s katerim bodo zagotovljene celotne potrebe območja, vezane na pripadajočo funkcijsko lokacijo (telekomunikacijsko centralo) Portorož.

(2) Trase novo načrtovane kableske kanalizacije je potrebno uskladiti z ostalo podzemno infrastrukturo. skladno z veljavnimi tehničnimi predpisi ob paralelnem poteku oziroma pri križanju le teh. Mikrolokacija kableskih jaškov TK kableske kanalizacije se praviloma zaradi pogostejših posegov načrtuje z izgradnjo v peš poteh oziroma v pločnikih.

(3) Predvidena je vgradnja kablov, s katerimi bo zagotovljen prenos analognih in digitalnih prenosnih širokopasovnih signalov.

(4) Potek telekomunikacijskih vodov je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja.

15. člen

(plinovod in ogrevanje)

(1) Za potrebe oskrbe območja OPPN s plinom je predvidena izvedba plinovodnih inštalacij kot izhaja iz projektne dokumentacije Plinifikacija občine Piran, IP št. B 061/2, maj 1998. Instalacija se priključi na

predvideno UNP plinsko postajo, ki bo postavljena v območju nad Belokriško ulico (plinska postaja je predvidena na parceli številka 872 k.o. Piran v naselju Beli križ).

(2) Novi plinovod bo potekal v največji meri v pločniku. Pri prečkanju cestišč se bo plinovod položil v ustrezno zaščitno cev. Križanja plinovoda in ostalih komunalnih naprav se bodo izvedla skladno s predpisi in navodili upravljavcev posameznih komunalnih naprav. Plinovod bo zgrajen iz polietilenskih cevi visoke gostote s tehnično oznako PE-HD, priključki pa iz navrtalnih sedel ali T komadov z ustreznimi spojnimi komadi. Globina plinovoda bo 0,7 do 1,4 m pod ravniyo terena, odvisno od možnosti izvedbe križanja z ostalimi instalacijami.

(3) Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. V primeru, da bi se v prihodnosti izgradilo plinovodno omrežje, se lahko objekt po izvedbi plinovodnega omrežja priključi na le-tega.

(4) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati predpisane odmike od trase plinskega omrežja po zahtevanih in veljavnih tehničnih predpisih in normativih.

(5) V sklopu izdelave projektne dokumentacije projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno pridobiti soglasje operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina.

(6) Pri zasnovi energetike stavb je potrebno upoštevati določila Lokalnega energetskega koncepta občine Piran.

(7) V primeru uporabe drugih energentov, se priklop na plin lahko opusti.

(8) Potek plinovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

16. člen

(odstranjevanje odpadkov)

(1) V ureditvenem območju se izvede ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Prevzemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila (v območju 5 m od javnih poti).

(2) Zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov (ekološki otoki) morajo biti ustrezno dimenzionirane ter usklajene z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran (Uradni list RS št. 5/12). Zbiralnice morajo zagotavljati ustrezen skupni volumen za predvidene uporabnike.

(3) Lokacija zbiralnic je razvidna iz grafične priloge 4 – Ureditvena situacija.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

17. člen

(varovanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine EŠD 28350 Portorož – Vila Obala 29 (Vila Maria). Vila s pripadajočim oblikovanim vrtom ima ohranjen avtentičen tlorisni in višinski gabarit, ki sta njeni varovani vrednoti. Oblikovanost zunanjsčine vile s členjenostjo fasad sodi prav tako med njene varovane vrednote, pomembna pa je pojavnost vile v oblikovanem prostoru, ki jo obdaja in njena vedutna izpostavljenost, saj je postavljena dominantno v obmorskem prostoru. Nov prizidek nima varovanih vrednot, zato ga je mogoče odstraniti. Gradnja novega prizidka mora biti v skladu z varstvenim režimom za stavbe s pripadajočim vrtom, za kar si mora investitor pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojne enote ZVKDS.

(2) V kolikor na območju OPPN ne bodo opravljene predhodne arheološke raziskave pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno ZVKDS omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Piran vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

(3) Ob odkritju dediščine je potrebno najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi obvestiti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira oziroma zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, v kolikor arheološkim ostalinam grozi nevarnost uničenja.

18. člen

(varstvo zraka in voda)

- (1) Predvsem v času gradnje je treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni.
- (2) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/2005, 45/2007, 79/2009, 64/2012 in nadaljnje spremembe), z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št. 88/11, 8/12 in nadaljnje spremembe) ter z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/2005 in nadaljnje spremembe).
- (3) Iz projektne dokumentacije mora biti razvidna končna dispozicija vseh vrst odpadnih voda in zagotovljeno čiščenje do predpisane stopnje, skladno z veljavnimi predpisi.
- (4) V projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim.
- (5) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe je treba pridobiti vodno pravico.
- (6) Na območju predvidene gradnje je predvideno ohraniti ter ustrezno urediti obstoječe vodne vire in vodnjake. Zaradi predvidenih posegov v prostor se njihove karakteristike ne smejo poslabšati.
- (7) Odvod zalednih padavinskih voda in padavinskih voda na obravnavanem območju je treba ustrezno sistemsko urediti vse do končnega izpusta ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega. Obstoječe geomorfološke karakteristike terena se naj ohranijo.
- (8) Padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin je treba prečistiti preko ustreznega lovilca olj (skladno s SIST EN 858).
- (9) Za morebitne objekte za ponikanje mora biti ustrezna ponikalna sposobnost računsko dokazana. Locirati jih je treba izven povoznih površin.
- (10) Morebitno skladiščenje ekološko primernih goriv mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi, da se prepreči možnost razlitja nevarnih snovi v okolje.
- (11) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda. V primeru nezgod je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepanje. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.
- (12) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse provizorije ter ustrezno urediti vse z gradnjo prizadete površine.

19. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.
- (2) Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presegati vrednosti predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in nadaljnje spremembe).
- (3) Glede hrupa je potrebno upoštevati:
 - Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in nadaljnje spremembe).

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

20. člen

(obramba in varstvo pred požarom)

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

(2) Predvidena pozidava območja mora, skladno z 22. in 23. členom Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11, 83/12 in nadaljnje spremembe) zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objektom in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev med samimi deli objekta, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:

- za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le tega,
- za dele objekta oziroma za celoto posameznega objekta mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami.

Potrebno je upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara v naseljih, zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11, 83/12 in nadaljnje spremembe).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati določila:

- 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in nadaljnje spremembe) – Zunanje stene in strehe objekta morajo biti projektirani tako, da je z upoštevanjem odmika od meje gradbene parcele omejeno širjenje požara na sosednje stavbe. Ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, med posameznimi stavbami morajo biti projektirane in grajene tako, da je omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Zunanje stene izpolnjujejo zahteve varstva pred požarom glede možnosti širjenja požara med stavbami, če imajo požarno odpornost najmanj (R)EI 60. Če je načrtovana meja odmaknjena od sosednje parcele manj kot 1 m mora biti odpornost proti požaru z obeh strani. Če je odmik od 1 do 5 m od sosednje parcelne meje ali relevantne meje mora biti požarna odpornost (R)EW 60, pri odmiku več kot 5 m pa RE 60. Z oddaljenostjo objekta od parcelne oziroma relevantne meje se površina požarno neodpornih odprtin (oken, vrat) načrtuje v skladu s smernico TSG-1-001:2010;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in nadaljnje spremembe) in zahteve od 3. do 12. člena II. poglavja in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Ur.l. RS 52/00, 83/05 in nadaljnje spremembe) – Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da so ob požaru zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki, da so zagotovljene naprave za usposobljene uporabnike in gasilce ter da so vgrajeni ustrezni sistemi za gašenje požara;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in nadaljnje spremembe) – V stavbah mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

(4) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu - zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

(5) Celotno ureditveno območje je potrebno opremiti s hidrantnim omrežjem, ki zagotavlja oskrbo z vodo za gašenje. Glede na predvideno zazidavo in velikosti predvidenih objektov je potrebno na lokaciji zagotoviti 10 l/s in sicer za čas gašenja 2 uri. Hidranti morajo biti razporejeni tako, da je mogoče gašenje posameznega objekta najmanj z enega hidranta. Največja oddaljenost hidranta od objekta je 80 m, najmanjša pa 5 m. Na objektih, kjer bo zaradi velikosti požarnih sektorjev potreben sprinkler sistem, se zagotovi požarno vodo za gašenje v sklopu lastnega bazena.

(6) Na dostopnih poteh, ki hkrati služijo tudi za intervencijo se uredijo tudi postavitvena mesta za gasilska vozila. Glede na določila standarda (SIST DIN 14090) morajo biti dostopne poti širine več kot 3,5 m, kar zadostuje za gasilska vozila do širine 2,5 m. Ureditev dovoznih poti mora biti za osno obremenitev 10t. Skladno z grafično prilogo je potrebno zagotoviti dostop z intervencijskimi vozili po dostopni ulici. Ob stavbah delovne površine niso potrebne, ker so stanovanjske stavbe oddaljene manj kot 50 m od ustrezne javne prometne površine. Peš dostop za gasilce je treba zagotoviti do vsake stavbe, in sicer do vsakega izhoda, ki je predviden za evakuacijo iz stavbe.

21. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in zaščita pred erozijo)

(1) Glede sestave tal območja, se OPPN sklicuje na Geološko geomehansko poročilo o pogojih gradnje objektov na območju OPPN »Med vrtovi« in OPPN »Park cvetja« v Portorožu, št. načrta 01/2016, izdelovalec GEOENG&CO, februar 2016. Obravnavano območje je po podatkih ARSO del plazljivega in erozijskega območja.

(2) Obravnavano področje se uvršča v 6. stopnjo seizmične intenzitete po EMS lestvici (European Macroseismic Scale). V tem območju pričakujemo seizmične pospeške do 0,100 g. Podatki so povzeti po Karti potresne nevarnosti Slovenije (ARSO, 2002) za povratno dobo potresov 475 let, ki je izdelana v skladu z zahtevami evropskega standarda Eurocode 8 (EC8). Temu primerno je potrebno predvideti način gradnje.

(3) Temeljenje se izvede na pasovnih temeljih ustreznih dimenzij, oziroma AB plošči z izkopom minimalno ca. 0,7 m – 1,0 m globoko v zmerno preperele flišne do kompaktne flišne plasti. AB plošča je lahko lokalno ojačena s pasovnimi temelji ustreznih dimenzij z izkopom min. do 0,7 m globoko v zmerno preperele do kompaktne flišne plasti.

(4) Izkope objektov v zgornji del brežine, to je v flišni preperini se izvede v začasnem ustreznem naklonu $1 : n = 1 : 1$ z zaokrožitvijo, spodnji del brežine v flišne zmerno preperele do kompaktne plasti se izvaja izkope v naklonu $n : 1 \leq 2 : 1$. Izkope je potrebno sproti inženirsko geološko pregledati. V kolikor bi se med izkopom pokazale oslABLJENE cone v flišu, ali bi izkopi ostali dlje časa odprti, se med pregledom predpiše ustrezne varovalne ukrepe (prekrivanje brežin s PVC folijo, po potrebi tudi sidranje s pasivnimi sidri in primarno oblogo z brizganim betonom).

(5) Okrog objektov je potrebno za odvodnjavanje izvesti drenaže in odtok površinskih voda. Vso vodo se mora kontrolirano odvesti, da ne bi prišlo do erozijskih poškodb temeljnih tal.

VIII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

22. člen

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

IX. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODPSTOPANJA

23. člen

(faznost izvajanja)

(1) Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

24. člen **(dovoljena odstopanja)**

- (1) Glede višine objektov je podana maksimalna etažnost in višina. Odstopanje je možno samo navzdol in sicer neomejeno. Na strehi so lahko posamezni manjši konstrukcijski oz. infrastrukturni elementi (dimniki, odduhi, antene,...), tehnološke naprave za ogrevanje, pohlajevanje, prezračevanje, pridobivanje energije ter druge tehnološke naprave.
- (2) Odstopanja od gradbene meje je možno samo navznoter.
- (3) Dimenzije in etažnost podzemnih garaž niso omejene.
- (4) Dovoljeno je preoblikovanje odprtih površin (parki, drevoredi, pešpoti, igrišča in ostale odprte površine), pri čemer je potrebno upoštevati vse pogoje določene s tem odlokom.

25. člen **(odstopanja pri gradnji infrastrukture)**

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

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

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

- (1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne, infrastrukturne ter okoljevarstvene razmere.
- (2) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.
- (3) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.
- (4) Morebitne poškodbe na obstoječih objektih in napravah je potrebno reševati v skladu z 32. in 33. členom (ZGO-1 spremembe), kjer je opisano, da investitor nameravanega objekta, projektant, izvajalec gradnje takšnega objekta, nadzornik nad gradnjo takšnega objekta in revident projektne dokumentacije odgovarjajo za neposredno škodo, ki nastane tretjim osebam in izvirajo iz njihovega dela in njihovih pogodbenih obveznosti.
- (5) Po končanih zemeljskih delih je potrebno takoj začeti s sanacijskimi in zasaditvenimi deli na vseh razgaljenih površinah. Posege v tla je potrebno izvesti tako, da se prizadene čim manjše površine tal.

(6) Začasne prometne in gradbene površine je potrebno uporabiti infrastrukturne površine, ki že obstajajo ali so na njih tla manj kvalitetna, predvsem znotraj območja OPPN. Tovorna vozila med gradnjo ne smejo voziti ali obračati na sosednjih površinah, razen če obstaja dogovor z lastniki teh zemljišč. V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico razpolaganja.

XI. GRADNJA ENOSTAVNIH IN NEZAHTEVNIH OBJEKTOV

27. člen

(gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na območju urejanja je dovoljeno umeščati vse enostavne in nezahtevne objekte skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur. l. RS, št. 18/13, 26/13, 61/17-Gzin 61/17 – ZureP-2 in nadaljne spremembe), upoštevajoč ostale člene tega odloka.

(2) Enostavni in nezahtevni objekti iz skupine majhna stavba in skupine majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave se lahko gradijo le na gradbeni parceli legalno zgrajene stavbe.

(3) Enostavne in nezahtevne objekte se lahko postavi minimalno 3 m od parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi bližje. Gradbeno inženirski objekti iz skupine enostavnih in nezahtevnih objektov se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika pa tudi na parcelni meji.

(4) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, veljajo glede oblikovanja naslednja merila in pogoji:

- stavbe morajo biti oblikovane skladno z osnovno stavbo,
- strehe v naklonu imajo lahko maksimalni naklon strehe 22 stopinj, kritina mora biti iz korcev, ravne strehe so lahko pohodne in/ali zazelenjene,
- stavbe so lahko delno ali v celoti vkopane,
- višina stavbe ne sme presegati 3,5 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote najvišjega venca stavbe.

(5) Pri lociranju objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

(6) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanja prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

28. člen

(1) S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega OPPN, veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev za območja planskih celot Strunjan (1), Fiesa - Pacug (2), Piran (3), Razgled - Moštra - Piranska vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Seča (8), Sečoveljske soline (10), Dragonja (12), M ST/1 in M SE/2 v občini Piran (Ur. objave št. 25/93) ter njegovih sprememb.

29. člen

(1) OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

30. člen

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

Številka: 3505-5/2015
Piran,

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka :
Numero : 3505-2/2013

Piran :
Pirano :

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

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme predlog Odloka o OPPN Ob Belokriški v prvi obravnavi skupaj z mnenji, predlogi, pripombami in stališči svetnikov, ki so jih dali na današnji seji Občinskega sveta Občine Piran in stališčem Odbora za urbanizem, okolje in prostor.

2.

Predlagatelj predloga OPPN Ob Belokriški naj mnenja, predloge, pripombe in stališča svetnikov in odbora prouči in po možnosti upošteva pri pripravi predloga odloka za drugo obravnavo.

3.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka :
Numero : 3505-4/2014

Piran :
Pirano :

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

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme predlog Odloka o OPPN Park cvetja v prvi obravnavi skupaj z mnenji, predlogi, pripombami in stališči svetnikov, ki so jih dali na današnji seji Občinskega sveta Občine Piran in stališčem Odbora za urbanizem, okolje in prostor.

2.

Predlagatelj predloga Odloka o OPPN Park cvetja naj mnenja, predloge, pripombe in stališča svetnikov in odbora prouči in po možnosti upošteva pri pripravi predloga odloka za drugo obravnavo.

3.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka :
Numero : 3505-5/2015

Piran :
Pirano :

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

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme predlog Odloka o OPPN Med vrtovi v prvi obravnavi skupaj z mnenji, predlogi, pripombami in stališči svetnikov, ki so jih dali na današnji seji Občinskega sveta Občine Piran in stališčem Odbora za urbanizem, okolje in prostor.

2.

Predlagatelj predloga Odloka o Spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN Med vrtovi naj mnenja, predloge, pripombe in stališča svetnikov in odbora prouči in po možnosti upošteva pri pripravi predloga odloka za drugo obravnavo.

3.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman