



OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka : 3505-7/2012
Numero :

Piran : 8.1.2018
Pirano :

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA ODLOKA O OPPN TERMALNA RIVIERA**
- 1. obravnava

I. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo prostorskega akta – OPPN TERMALNA RIVIERA (v nadaljevanju OPPN) temelji na naslednjih dokumentih:

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZP Načrt (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) in 109/12,
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007),
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave Primorskih novic št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 ter Uradni list RS 73/06, 66/07 in 76/08),
- Sklep o začetku priprave OPPN Termalna riviera (Ur. list 102/12),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB/2, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF)
- Statut Občine Piran (Uradni list RS 5/14– UPB in 35/2017).

II. Opis obstoječega stanja in območje

Območje OPPN vključuje kopenski del Marine Portorož, območje med morskim delom Marine in centrom Lucije, med kanalom Fazan in polotokom Seča.

Ureditveno območje OPPN je veliko približno 13,72 ha in obsega naslednja zemljišča ali dele zemljišč

7729/1, 5528/19, 5528/18, 5528/7, 5528/4, 5528/15, 5529/20, 5528/9, 5529/12, 5529/13, 5529/11, 5529/12, 5529/22, 5529/29, 5529/32, 5529/16, 5529/30, 5530/1, 5529/17, 5529/15, 5529/24, 5529/33, 5529/34, 5529/35, 5529/36, 5529/28, 5529/27, 5529/26, 5529/25, 5529/31, 5529/38, 5530/43, 5530/42, 5530/41, 5530/40, 5530/39, 5530/38, 5530/12, 5530/11, 5530/14, 5530/15, 5530/16, 5530/17, 5530/18, 5530/19, 5530/20, 5530/21, 5530/22, 5530/23, 5530/24, 5530/25, 5530/26, 5530/27, 5530/28, 5530/29, 5530/30, 5530/31, 5530/32, 5530/33, 5530/34, 5530/35, 5530/36, 5530/37, 5530/10, 5530/9, 529/4, 5528/16 vse k.o. Portorož.

Območje leži na nasutju nekdanjih solin. Trenutno se na obravnavanih zemljiščih nahaja kopenski del Marine Portorož v osrednjem delu, apartmajski objekti in avtokamp v južnem delu ter gramozno parkirišče v severnem delu.

III. Namen izdelave

Sedanje razmere in ureditve na območju kopenskega dela marine ne omogočajo potrebnih namestitvenih in spremljajočih kapacitet in razvoja ustreznih ter dovolj kakovostnih turističnih storitev. Zaradi tega je potreben sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za kompleks kopenskega dela Marine Portorož. S sprejetim OPPN se bo uredil celotni kopenski prostor marine in omogočila racionalnejša izraba prostora.

IV. Predvidene ureditve

Predmet izdelave OPPN je realizacija ureditve kopenskega dela Marine Portorož, umestitev novih programov ter oblikovanje zunanjih površin. Na obravnavanem območju je predvidena ureditev hotela, termalne riviere, parkirne hiše, preureditev servisnega dela marine in izgradnja parkirišča. Prav tako je obravnavana tudi ureditev zunanjih površin ter prometnih površin.

V. Obrazložitev postopka izdelave

Pobudnik za izdelavo OPPN je Marina Portorož, d.o.o.

Župan Občine Piran je dne 12.12.2012 sprejel sklep o začetku priprave OPPN (št. 3505-7/2012, Ur. list 102/12), s čemer se je pričel postopek priprave OPPN.

Sklep o pripravi OPPN je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 102/2012, dne 21.12.2012.

Smernice k predvidenim posegom so bile zaprosene dne 21.1.2013. Pridobljenih je bilo 12 smernic nosilcev urejanja prostora, od tega 3 nosilci niso imeli smernic.

Javna razgrnitev je potekala od 6.2.2015 do 17.3.2015 v avli Občine Piran in v prostorih KS Lucija. Javna obravnava je potekala v prostorih KS Lucija dne 4.3.2015 s pričetkom ob 17.00 uri.

V času javne razgrnitve in na javni obravnavi so bile podane pripombe in predlogi, do katerih so bila zavzeta stališča, ki pa so pripravljena le v osnutku. Osnutek stališč do pripomb je sestavni del tega gradiva.

Občinskemu svetu predlagamo, da stališča in predlog Odloka o OPPN Termalna riviera obravnava in ga skupaj s svojimi stališči in pripombami sprejme v prvi obravnavi.

Grafična priloga, ki je priložena gradivu, je v črnobeli tehniki. Na spletni strani Občine Piran v rubriki gradivo za občinski svet pa je priložena ureditvena situacija v barvni tehniki.



direktor Občinske uprave
Aleš Buležan

Priloge:

- osnutek stališč do pripomb
- predlog odloka
- predlog sklepa
- grafična priloga:
 - ureditvena situacija

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV JAVNOSTI ZA OPPN TERMALNA RIVIERA (OSNUTEK)

*podanih v času javne razgrnitve, na javni obravnavi ter pisno prispele na
Občino Piran*

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju je Občina Piran skupaj z načrtovalci projekta (PIA Studio) in izdelovalci strokovni podlag (Scapelab, Arhitekti Dobrin ter Burgos & Garrido arhitekti) pripravila odgovore na pripombe in predloge javnosti za OPPN Termalna riviera.

Javna razgrnitev, na podlagi sklepa o javni razgrnitvi župana št. 3505-7/2012 z dne 21.1.2015 je potekala od 6.2.2015 do 17.3.2015, javna obravnava pa je bila 4.3.2015 s pričetkom ob 17. uri, v prostorih KS Lucija.

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 Lucija.
3. Pisne pripombe in predlogi javnosti, oddane osebno in prispeli po navadni in elektronski pošti na KS Lucija in Občino Piran.
4. Zapisnika seje sveta in komisije za urbanizem na KS Lucija.
5. Ustno podane pripombe in predlogi javnosti na javni obravnavi z dne 4.marca 2015 v prostorih KS Lucija.

KAZALO

KAZALO	5
1. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PODANI V KNJIGI PRIPOMB V RAZSTAVNEM PROSTORU OBČINE PIRAN.....	6
1.1 Gospod Stanislav Černe (12.03.2015)	7
2. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PODANI V KNJIGI PRIPOMB V PROSTORIH KS LUCIJA	8
2.1 Gospa Marina Sorta (11.2.2015)	9
2.2 Gospod Rudi Peric (4.3.2015).....	10
3. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PRISPELI PO NAVADNI IN ELEKTRONSKI POŠTI NA KS LUCIJA IN OBČINO PIRAN.....	11
3.1 Gospod Rudi Peric (prejeto 04.03.2015).....	12
3.2 Mag. Danica Cmrečnjak (prejeto 17.03.2015)	17
3.3 Gospod Matjaž Ukmar (prejeto 17.03.2015)	20
3.4 Gospod Rafael Dodič (prejeto 18.03.2015).....	21
3.5 Gospa Livija Sikur Zorman (prejeto 18.03.2015).....	28
4. ZAPISNIKA SEJE SVETA IN KOMISIJE ZA URBANIZEM NA KS LUCIJA.....	31
4.1 Zapisnik 5. razširjene seje sveta KS Lucija z dne 11.02.2015 (prejeto 18.03.2015)	32
4.2 Mnenje komisije za urbanizem pri KS Lucija (Miloš Križaj, Rudi Peric, Alenka Perossa, z dne 17.3.2015, prejeto 18.3.2015)	35
5. USTNO PODANE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI NA JAVNI OBRAVNAVI.....	38
5.1 Zapisnik z Javne obravnave občinskega podrobnega prostorskega načrta Termalna riviera, dne 04.03. 2015.....	39

Opomba: Pripombe so smiselno povzete. Pripombe v celoti 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 RAZSTAVNEM PROSTORU OBČINE PIRAN

1.1 Gospod Stanislav Černe (12.03.2015)

1.1.1 Ureditev neurejenega območja in prekinitev z nasprotovanji vsaki novi ideji

OPPN „Termalna riviera“ obdeluje področje, ki stoji tiho, kot ga lahko vidimo, od leta 1976. Torej, je že čas, da bi tam kaj naredili in uredili. Zamisel je dobra in upoštevanje vredno. Podrobnosti, kakšne oblike bo, kje kaj namestiti, bo mogoče še predvidevati v naslednjih fazah načrtovanja. Po moje: pomembno bi bilo, da bo OPPN „Termalna riviera“ sprejet in s tem odprta možnost za ureditev območja (ki je bilo nekoč urejeno kot soline, vendar urejeno).

Predlagam, da prekinemo z nasprotovanjem vsaki podobni ideji s strani predvsem domačinov tam okoli, ki imajo običajno povsem sebične pomisleke (podobno kot v primeru ideje za ureditev hudournika, pa Virginie , pa nekdanjega Oriona, pa Vojkovega doma, pa vrtnarije, pa...). Skratka menim, da je dovolj sračjih gnezd in naredimo nekaj ali omogočimo, da nekdo kaj uredi.

Sprejmite in potrdite OPPN „Termalna riviera“.

p.s. Opažam, da ni veliko zanimanja za pripombe! Običajno se „čuvaji sračjih gnezd“ oglašajo, ko se začne nekaj dogajati,.

Stališče:

Vsi udeleženci pri tem projektu so sodelovali s prepričanjem, da projekt predstavlja kvaliteten prispevek k turistični ponudbi kraja in da bo izboljšal kvaliteto življenja v kraju.

Veliko truda je bilo in še bo vloženo, da bo projekt sprejet s čim širšim soglasjem vseh udeležениh.

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

2.1 Gospa Marina Sorta (11.2.2015)

2.1.1 Ekonomska utemeljenost

Ideja, projekt vse super! Kaj se bo zgodilo z obstoječimi hotelirji? Termalna riviera bo zaživela, vendar Istrabenz in Hoteli Bernardin bi imeli strašansko izgubo!

Stališče:

Termalna riviera je predimenzionirana glede na kapacitete predvidenega hotela, in se zanaša na nastanitvene kapacitete v okolici za uspešno obratovanje. Termalna riviera bo predstavljala dodatno ponudbo za celoten Portorož in obalo. Cilj je torej sinergija med obstoječimi in predvidenimi programi, ki bodo razširili turistično sezono na celo leto in omogočili vsem lastnikom nastanitvenih kapacitet, da svojim obiskovalcem ponudijo nekaj novega v svojih programih.

2.2 **Gospod Rudi Peric (4.3.2015)**

Podrobnejše pomisleke in pripombe s predlogi predajam v priloženem dopisu z priloženo skico (posebna kuverta)

Glej poglavje 3.1- PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PRISPELI PO NAVADNI IN ELEKTRONSKI POŠTI NA KS LUCIJA IN OBČINO PIRAN, gospod Rudi Peric

Stališče:

Glej celotno poglavje 3.1 (stran 9-12)

3. PISNE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI, PRISPELI PO NAVADNI IN ELEKTRONSKI POŠTI NA KS LUCIJA IN OBČINO PIRAN

3.1 Gospod Rudi Peric (prejeto 04.03.2015)

PRIPOMBE K RAZGRINJENEMU OPPN TERMALNA RIVIERA V MARINI

3.1.1 Dinamika postopkov sprejemanja občinskih podrobnih prostorskih načrtov

Najprej bi rad nanizal splošne pomisleke k razgrnjenemu OPPN - ju TERMALNA RIVIERA v Marini Portorož in to :

1. Najprej ne poznam nobenega utemeljenega razloga zakaj se hiti s sprejemanjem tega OPPN-ja za Termalno riviero v Marini Portorož, saj je splošno znano, da se zaključuje prodajni postopek za Marino Portorož. Unicredit banka se, kot vodilna v konzorciju upnic, pogaja z zainteresiranimi italijanskimi in ruskimi investitorji in naj bi postopek prodaje Marine Portorož zaključila do jeseni. Tako lahko sedanje hitenje strokovnih služb Občine Piran razumem le kot izdatno pomoč sedanjemu prezadolženemu lastniku, to je družbi DZS oz. Petanu, saj se bo s sprejetjem tega OPPN-ja dvignila vrednost tega zemljišča in s tem tudi višja prodajna cena, ki pa bo koristila le upnicam Marine Portorož in ne krajanom Lucije za izboljšanje standarda bivanja.

Stališče:

S sprejemanjem akta se dejansko ne hiti. Pogoji za razgrnitev so bili izpolnjeni že septembra 2014, a se je občina odločila počakati z razgrnitvijo do zaključka lokalnih volitev. Postopek se vodi po običajnem terminskem planu, in je imel celo daljši čas razgrnitve, kot je zakonsko zahtevan.

Poleg tega se urbanistično načrtovanje odvija neodvisno od lastništva parcel oziroma investitorja. Določeni predlagani programi so urbanistično lahko ustrezni, ne glede na to, ali je investitor znan ali ne.

Dejansko menimo, da je veliko ustrežnejše prodajati zemljišče s sprejetim prostorskim aktom, saj ga investitor kupi z izdelano vizijo, ki je potem ne spreminja. Tako si tudi širša javnost lahko zagotovi določeno stopnjo predvidljivosti in varnosti. Vsekakor pa mora biti urbanistična rešitev programska, prostorsko in okoljsko ustrezna, vsekakor pa tudi v interesu lokalne skupnosti.

3.1.2 Sprejemanje OPPN-jev v soglasju z novim lastnikom

2. Občina Piran se je s sedanjim lastnikom Marine Portorož dogovorila za vsebino razvojnega programa Nova Lucija, ki bi v prvi fazi z OPPN-jem LUCIJA CENTER zadovoljil potrebam po novem zdravstvenem domu in prostorih centralne knjižnice ter parkovno urejenih površin za druženje krajanov Lucije in igranje otrok. Zato ga bi tudi oprostila plačila cca. 1.36 mio EUR za že zgrajeno komunalno infrastrukturo na tem zemljišču in mu dovolila izgradnjo večjega števila stanovanj v novem centru Lucije, s prodajo katerih bi si pokrila razliko za vložena finančna sredstva v javni program Lucija center. Vse to pa se sedaj postavlja pod vprašaj, saj se ne ve ali bo novi lastnik sploh zainteresiran za razvojni projekt Nova Lucija s Termalno riviero in javnim programom v Luciji center ali samo za upravljanje in razvoj marine Portorož. Ker OPPN LUCIJA CENTER sploh še ni bil dokončno sprejet, smatram, da se sedaj izkoristi zadnji čas za ponovno odprtje javnega dialoga s krajanom Lucije za noveliranje vsebine javnega programa OPPN LUCIJA CENTER. Istočasno pa naj se tudi časovno združi sprejemanje obeh OPPN-jev, v soglasju z novim lastnikom Marine Portorož, v drugi polovici leta.

Stališče:

Skozi celoten proces priprave občinskih podrobnih prostorskih aktov je Občina Piran preverjala rešitve skozi vodenje javnega dialoga. V letu 2012 je bil opravljen postopek izbora variantnih rešitev – tri variante za območje marine, in kar sedem variant za območje Lucija Center; januarja 2013 je bila izvedena javna razgrnitev OPPN Lucija Center, kjer je bila predstavljena tudi zasnova Termalne riviere in širitve Marine; v aprilu 2013 je bila izvedena delavnica v Marini, kjer so občani lahko prosto podali pripombe in se pogovorili s projektanti. Proces dialoga je tako odprt že skoraj tri leta.

Prostorski akt OPPN Lucija center je Občina Piran razveljavila, v območju pa je v postopku sprejem OPPN Park Sonce, ki je pripravljen v skladu z interesi lokalne skupnosti, z varovanjem okolja in trajnostnega prostorskega razvoja.

3.1.3 Parkirne površine za avtobuse

Z ukinitvijo sedanje velike peščene parkirne površine, ki je zlasti v prazničnem in poletnem času tudi edina parkirna površina za turistične avtobuse v Občini Piran se mora pravočasno urediti tudi to vprašanje. Ker se postopek sprejemanja OPN-ja za celotno Občino Piran vleče že nerazumno dolgo in bo po zadnjih zagotovilih sprejet šele koncem leta 2017 predlagam, da se parkirna površina za turistične avtobuse začasno predvidi v Obrtni coni v Luciji na kareju 1, to je na površini ob Agrariji, kjer je prvotni zazidalni načrt predvidel centralno plinsko postajo z rezervoarji. Sedaj so tudi v sprejemanju »Pripombe k odloku o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Obrtna cona Lucija« tako, da se lahko to spremembo vnese v ta odlok.

Stališče:

Tudi občina Piran se zaveda problematike ureditve parkirnih površin za avtobuse in je zato naročila posebno strokovno preveritev možnih lokacij v obrtni coni. Ena izmed teh lokacij je tudi v kareju 1, na omenjeni površini ob Agrariji.

3.1.4 Upravljanje privezov v kanalu Fazan

4. Sedaj je tudi pravi čas, da se na novo uredi vprašanje upravljanja in trženja privezov v kanalu Fazan, saj se s spremembo lastništva Marine Portorož ne prenaša avtomatično tudi koncesija za dolgoletno upravljanje kanala Fazan. Zato predlagam, da Občina Piran v tem letu pripravi javni razpis za novega upravljalca kanala Fazan.

Stališče:

Koncesijska pogodba o upravljanju kanala Fazan je vezana na podjetje Marina Portorož, in ni odvisna od njene lastniške strukture. Tako bo ostala v veljavi ne glede na to, če bo prišlo do spremembe lastništva Marine Portorož. Občina tako nima ustreznih pogojev za ponovni razpis za podelitev koncesije.

3.1.5 Oblikovanje javnih površin in prost dostop do morja

V nadaljevanju ne mislim polemizirati o pravilnosti izbire in velikosti Termalne riviere s pripadajočimi zunanji programi, ampak se bom osredotočil na »JAVNI PROGRAM« na javnih površinah. V razgrnjeni dokumentaciji ni razviden tolikokrat poudarjeni odprti dostop krajanov Lucije do morja, saj je sedaj odpadel dodatni mostiček čez kanal Fazan in tudi Termalna riviera bo sigurno zamejila dostop javnosti do odprtih površin na katere bo vstop sigurno plačljiv. Predlagam dopolnitev dokumentacije:

1. Javne površine, kot so kanal Fazan s pripadajočimi priobalnimi površinami, cestišča s pripadajočimi površinami za kolesarje, pešce in opremo cest ter parkovna ureditev za sprehajanje in druženje krajanov, je nujno razmejiti od površin Termalne riviere z ograjo (glej PRILOGO 1) .

Stališče:

Lastnike zemljišč ni smiselno obvezati k postavitvi ograje že v prostorskem aktu, saj je v fazi izvedbe možno ograjo tudi umakniti od roba parcele, ali pa jo celo opustiti. Zaradi narave programa termalne riviere bo pa določena razmejitev zunanjih površin med javnimi površinami in površinami Termalne riviere zagotovo potrebna. V postopku izdelave akta bomo stremeli k temu, da bi te razmejitve bile čim bolj skladne z okolico.

Občina Piran stremi k temu, da bi zagotovila prost dostop do morja in do kanala Fazan. S tem ciljem bomo v programu opremljanja stavbnih zemljišč in v OPPN Termalna riviera stremeli k parcelaciji, ki bo zagotovila ustrezeni dostop.

2. Površino sedanjega asfaltiranega parkirišča nasproti rondoja pred objektom Obala 113, 115 ter vse do kanala Fazan je ločiti od zunanjih površin Termalne riviere in jo urediti kot tlakovano površino med zasajenimi drevesi, kjer se lahko krajani Lucije sprehajajo in družijo. Zato tudi predlagam, da se nad obrežjem kanala Fazan predvidi tudi manjši pritlični objekt za kavarno oz. slaščičarno, samo obrežje pa se izvede stopničasto kot polovični amfiteater z možnostjo poseda nja in druženja (predvsem mladih).

Stališče:

V nadaljnji obdelavi akta bomo preučili možnost specifičnega oblikovanja območja med zaključkom kanala Fazan in rondojem ob Cesti solinarjev. Preučili bomo tudi možnost umestitve manjšega gostinskega objekta.

3. Med ograjo Termalne riviere in tlakovano površino za sprehajanje in druženje je predvideti tudi intervencijsko pot za dostop do privezov plovil v kanalu Fazan v primeru požara oz. intervencije.

Stališče:

Intervencijske poti bodo urejene in skladno s predpisi bodo zagotavljale požarno varnost za vse programe na območju OPPN Termalna riviera in območjih, ki mejijo nanj.

4. Obstoječo cesto med dostopom do marine in vhodom v avto kamp se ukine in se zasadi drevored ter tlakuje sprehajalno površino kot podaljšek parka Sonce (odstrani se sedanja ograja ob cestišču). Na strani novega parkirišča se vzdolž drevoreda spelje tudi dvosmerna kolesarska steza - Porečanka do vhoda v avtokamp .

Stališče:

Obstoječega odseka Ceste Solinarjev med dostopom do marine in vhodom v avto kamp ni možno ukiniti, saj gre s stališča občine za nujni prometno-tehnični element širše urbanistične zasnove. Vsekakor pa je ob tej cesti predvidena pešpot in izvedba kolesarske steze - Porenzane.

5. Tudi ob glavni cesti Obala se od rondoja pri marketu do rondoja pri pošti in ob dostopni cesti do marine (do sedanje avtopralnice) predvidi dvosmerna kolesarska steza - Porečanka .

Stališče:

Kolesarska pot Parenzana je kot dvosmerna kolesarska pot predvidena ob cesti Obala in dalje na zahodni strani Ceste Solinarjev, kot je dogovorjeno s slovensko-hrvaškim projektom "Parenzana- Pot zdravja in prijateljstva".

6. Dostop na novo parkirišče za cca. 200 osebnih avtomobilov ob suhih vezih marine se predvidi na strani vhoda v avtokamp in ne na sredini parkirišča, ker bo cestišče vzdolž parkirišča spremenjeno v tlakovano sprehajalno površino z drevoredom. Samo parkirišče pa se nikakor ne sme predvideti v peščenih izvedbi zaradi prašenja v sušnih obdobjih in neurejenega odvodnjavanja meteornih vod.

Stališče:

Priključek parkirišča na cestno omrežje je umeščen skladno s prometno-tehničnimi predpisi, ki zahtevajo, da je priključek tako velikega bremena zadostno domaknjen od obstoječih križišč. Zato mora biti umeščen na sredi, med obstoječimi križišči na Cesti solinarjev.

Površina parkirišča bo urejena skladno s predpisi in ustrezno odvodnjavana. V OPPN in programu opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Termalna riviera bo predvideno asfaltirano parkirišče.

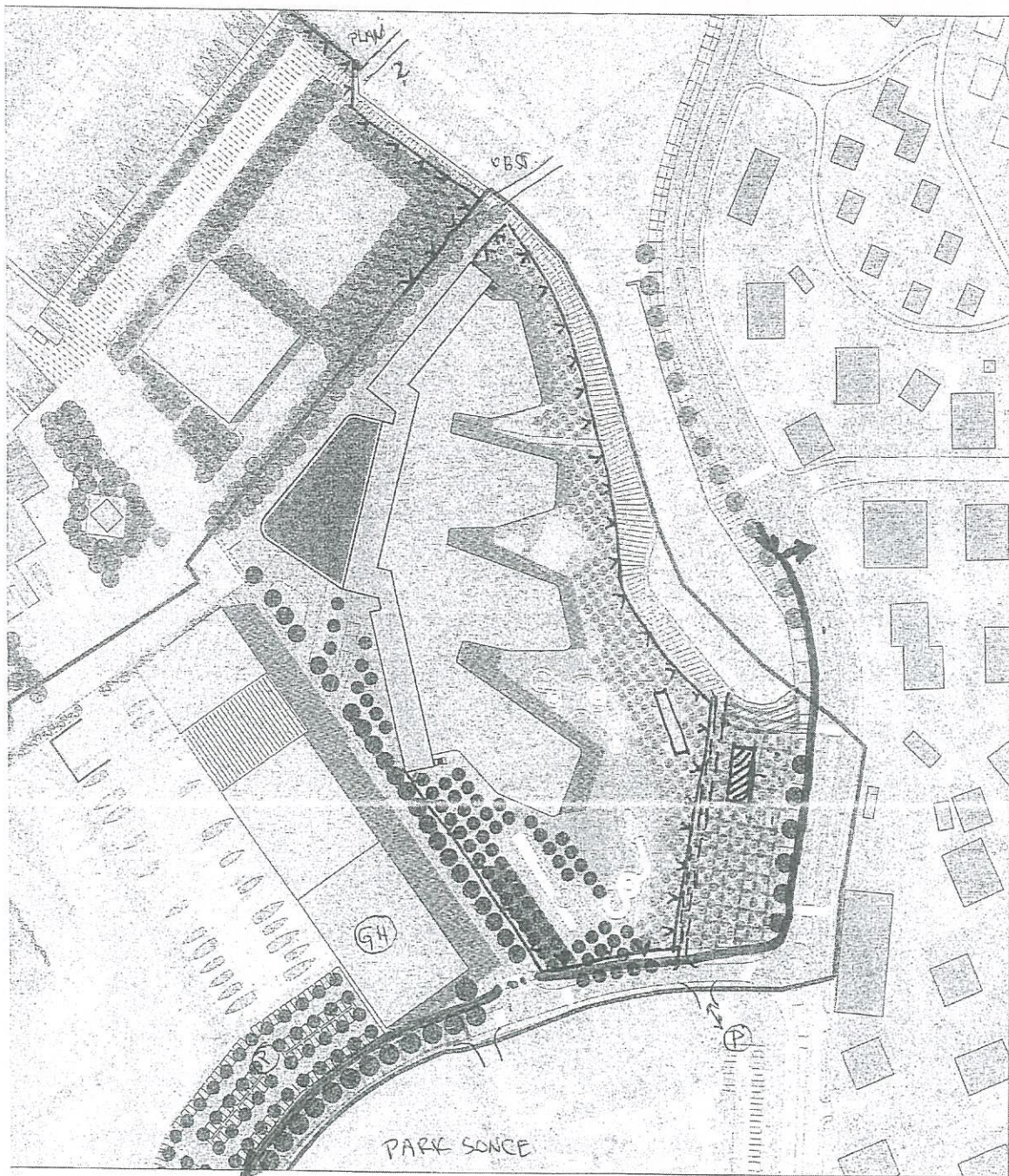
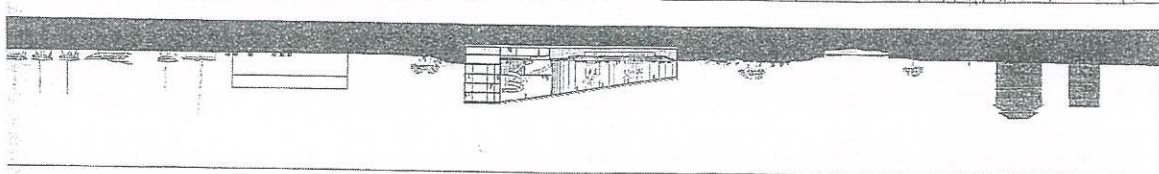
3.1.6 Poslabšanje kakovosti bivanja krajanov Lucije zaradi dodatne obremenitve dnevnih gostov Termalne riviere čez celo leto

Za zaključek pa naj samo še pripomnim, da predstavljeni OPPN Termalna riviera Marina res preobrazi sedaj neurejeno zemljišče v bolj kakovostno okolje, predvsem z zasaditvijo dreves in ureditvijo sprehajalnih površin, z vsem ostalim programom pa se bo kakovost bivanja krajanov Lucije prej le poslabšala, predvsem zaradi dodatne obremenitve številnih dnevnih gostov Termalne riviere in to čez celo leto.

Stališče:

Povečanje turističnih kapacitet in razširitev ponudbe bosta povečala promet v območju, a bosta hkrati prinesla nova delovna mesta, gospodarsko rast in razširitev turistične sezone na celo leto, in s tem posredno izboljšala kvaliteto bivanja občanov na drugih področjih.

PRIPOMBE K OPPN TERMALNA RIVIERA MARINA PORT.



- OGRAJA TERM. RIVIERE (MARINE)
- DVO-SMERNA KOLESAJSKA STEZA (DORUČANKA)
- TLAKOVANA SPRENAJALNA TOVARNA MED BAKOJITVITO DREVES
- NOVI PRILICNI OBJEKT / KAVARNA
- INTERVENCIJSKA POT

3.2 Mag. Danica Cmrečnjak (prejeto 17.03.2015)

Pripombe na predlog OPPN Termalna riviera

Na predlagani OPPN Termalna riviera dajem naslednje pripombe kot neposredna soseda (lastnica stanovanja v poslovno stanovanjskem objektu Obala 105 - 107):

3.2.1 Višina novega objekta in pogled na morje

Predvideni hotel naj bi bil enake višine (kot je bilo pojasnjeno na javni obravnavi) kot objekt Obala 105 -107. To pomeni, da bo v vsej svoji dolžini in višini zastrl dosedANJI pogled na morje, polotok Seča in Savudrijski polotok ne le stanovalcem objekta Obala 105 -107, ampak tudi celotni liniji stanovanjskih blokov ob cesti obala. Današnji pogled je posebna vrednota, zato se bo bistveno znižala vrednost naših nepremičnin. Tudi čas osončenja naših stanovanj se bo bistveno skrajšal. Kdo nam bo povrnil škodo?

Stališče:

Ob vsakem novem posegu pride do sprememb v prostoru in tako se bo tudi v tem primeru pogled spremenil. Vendar vsaj v primeru bližnjega pogleda iz objektov ob Cesti Obala po našem prepričanju na bolje, saj sedaj sega predvsem na neurejeno makadamsko parkirišče, poleti polno razgrete pločevine, z ureditvijo parkovnih in termalnih površin pa bodo krajani pridobili pogled na urejene zelene površine. Čas osončenja se ne bo spremenil, saj senca načrtovanega objekta v nobenem delu leta ne bo segala niti do konca kanala Fazan, objekti severno od ceste Obala pa so od objekta odmaknjeni od 100 do 135 m. Pri sami vrednosti nepremičnin pa ima določeno vlogo tudi urejeno okolje.

3.2.2 Neprimernost termalne vode iz vrtine

Termalna voda, ki so jo »odkrili« z vrtino pred cca 30 leti, za namene kopanja ni primerna. To pomeni, da bi gradili sto metrov od morja bazene s sladko vodo! Vsak, ki pride na morje, se želi kopati v morski vodi!

Stališče:

Objekt ne predvideva neposredne uporabe vrtinske vode za kopanje. Vrtinska voda je predvidena kot vir energije, ki bo s toplotnimi črpalkami izkoriščana za ogrevanje bazenske vode.

V tem trenutku še ni odločitve, ali bo bazenska voda sladka ali slana. Odločitev o tipu vode bo sprejel investitor v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja glede na ekonomiko in koncept trženja objekta.

3.2.3 Zadostne kapacitete bazenov v okolici

Vsi portoroški hoteli imajo bazene, ki zadoščajo za obiskovalce in domačine.

Stališče:

Nekateri izmed portoroških hotelov imajo bazene, vendar pa ne bazenskih dejavnosti, primernih za družinsko populacijo (ni atrakcij, toboganov, termalnih kopeli...). Da bi razširili ponudbo na obali in dosegli nov dotok gostov je potrebno zasnovati termalno kopališče s kritično maso kapacitete in ponudbe. Tako kopališče, kot ga predvideva OPPN Termalna riviera, bo v kraj pritegnilo nove goste,

razširilo turistično sezono na celo leto, ter z gosti polnilo tudi druge, obstoječe nastanitvene kapacitete v kraju.

3.2.4 Trdnost terena

Na lokaciji, ki meji na krajinski park, so bile nekoč soline. Objekt Obala 105 -107 je postavljen na skoraj 50 metrov globokih pilotih. So bile opravljene geomehanske raziskave o trdnosti terena, na katerem je predvidena gradnja?

Stališče:

V fazi sprejemanja prostorskega akta še ni potrebno razrešiti temeljenja objekta. Se pa tako investitor, kot projektanti in občina, zavedajo zahtevnosti terena, na katerem je predvidena gradnja. Predvideno je, da se temeljenje novih objektov izvede na pilotih.

3.2.5 Prodaja zemljišča

Lastnik omenjenega zemljišča le-to prodaja, zato krajani ne razumemo, čemu hiteti s sprejemom OPPN. Novi lastnik bo imel drugačne želje. Predvsem pa mora občina skrbeti za občane, ne za investitorje in v interesu občanov je, da ohranimo naš kraj prijazen občanom in obiskovalcem. Z realizacijo predlaganega načrta bi povsem spremenili podobo Lucije. Seveda na slabše.

Stališče:

Samo sprejemanje akta traja že več let, razmišljanja o tem prostoru pa še veliko več. Pravo urbanistično načrtovanje se odvija neodvisno od lastništva parcel, saj je podrejeno primarno potrebam prostora, in sekundarno investitorski pobudi. Določeni predlagani programi so urbanistično lahko ustrezni, ne glede na to, ali je investitor znan ali ne in odločitev o ustreznosti novih ureditev je tudi tisti glavni namen javnega sprejema takega prostorskega akta, ki ravno iz teh razlogov vključuje javno razgrnitev in obravnavo na občinskem svetu. Menimo, da je veliko ustrežnejše tržiti zemljišče s sprejetim prostorskim aktom, saj ga bodoči investitor kupi z že izdelano vizijo, ki je potem ne spreminja. Tako si tudi lokalna skupnost in širša javnost lahko zagotovita določeno stopnjo predvidljivosti in varnosti. Vsekakor mora biti urbanistična rešitev programska, prostorsko in okoljsko ustrezna ter v interesu lokalne skupnosti.

3.2.6 Zadostno število parkirnih mest

Ali kraj prenese masovne obiskovalce? Kje bodo parkirali (parkirna hiša predvideva le 400 plačljivih mest)?

Stališče:

Povečanje turističnih kapacitet in razširitev ponudbe bosta povečala promet v območju, a bosta hkrati prinesla nova delovna mesta, gospodarsko rast in razširitev turistične sezone na celo leto. Kapaciteti načrtovane Termalne riviere sta 200 hotelskih sob in kopališče s kapaciteto do 1200 gostov. Potrebno število parkirnih mest je bilo večkrat preverjeno in je skladno s predpisi. Poleg 60 parkirnih mest v objektu Termalne riviere je predvidenih 450 mest v parkirni hiši in 200 parkirnih mest na javnem parkirišču ob cesti Solinarjev.

Investitor je na pobudo občine Piran naročil tudi izdelavo Prometna študija za potrebe urejanja mirujočega prometa za potrebe OPPN Termalna riviera, ki jo je julija 2017 izdelalo podjetje PS

Prostor. Iz študije izhaja, da je število parkirnih mest, ki je predvideno v OPPN Termalna riviera, ustrezno, in da bo več kot 100 parkirnih mest na voljo tudi za druge uporabnike. Citat iz študije: »Največje predvideno število potrebnih mest po tem izračunu je 610 PM. Predvidena je izgradnja 717 PM, kar pomeni, da ostaja cca 110 parkirnih mest, ki bodo lahko v uporabi za ostale zunanje uporabnike.«

3.2.7 Obremenitev okolja s hrupom

Kakšen dodatni hrup za stanovalce prinaša naložba?

Stališče:

Za območje je bil izdelana Celovita presoja vplivov na okolje, ki je sestavni del strokovnih podlag OPPN Termalna riviera. Program termalne riviere (hotel s pokritim kopališčem in zunanjimi bazenskimi površinami) v času obratovanja ne prinašata večje obremenitve s hrupom. V času gradnje, to je ob izvedbi gradbene jame in odvozu odpadnega materiala, bo predvidoma nivo hrupa povišan, zato so v celoviti presoji vplivov na okolje predvideni omilitveni ukrepi. V omilitvenih ukrepih so naštetih tipih (bagri in prekucniki), število (največ trije hkrati) in čas delovanja gradbišča (med 7.00 in 18.00 uro), kar bo zagotovilo, da mejne vrednost hrupa ne bodo presegle mejnih vrednosti.

3.3 Gospod Matjaž Ukmar (prejeto 17.03.2015)

Športni in mladinski center Piran

3.3.1 Bazeni po normativih Plavalne zveze Slovenije

Glede OPPN-ja Termalna riviera predlagam, da se v grafični del jasno vpiše 50 metrski olimpijski plavalni bazen, v tekstualni del odloka pa doda:

V objektu bo izgrajen 50m plavalni bazen s sladko vodo in najmanj 8 plavalnimi stezami. Mere in oprema bazena morajo biti skladne z normativi in pogoji Plavalne zveze Slovenije za izvajanje državnih tekmovanj. Skladnost mer in opreme s temi normativi in pogoji za pridobitev gradbenega in kasneje uporabnega dovoljenja za celoten objekt.

Stališče:

Občina pozdravlja pobudo glede izvedbe bazena primerne za večja tekmovanja, vendar mešanje termalnih in kopalnih programov s tekmovalnimi programi ni primerno, saj so zahteve vsebinske in tehnične zahteve popolnoma drugačne. Kljub temu se bodo možnosti izvedbe predlaganega bazena še dodatno preučile.

3.4 Gospod Rafael Dodič (prejeto 18.03.2015)

„FAZAN“ PRIPOMBE K „OPPN“ za Termalno riviero v Luciji

3.4.1 Ekonomska utemeljenost

I. Ekonomska ne-utemeljenost

Portorožu manjka gostov s katerimi bi napolnili že obstoječe hotele. Imamo tri gospodarske enote s »termalno dejavnostjo« (Krka Strunjan, Terme Portorož, Terme Sečoveljske soline) in seveda največjo in izjemno »morje in urejene plaže«,... ter zdravilno klimo nasploh. Tudi sicer imajo hoteli svoje bazene in ob njih odlične storitve.. Termalna riviera **nebi pripeljala novih gostov. Presežke nastanitvenih kapacitet bi samo še povečala; ponudbo termalnih storitev podvojila,**... Drugim bi poslabšala gospodarski položaj in možnost razvoja, odvzemala goste in tudi razvrednotila njihove storitve. Tisto novo in kvalitetno (??) kar bi taka termalna riviera eventualno lahko pridodala piranskemu gospodarstvu je zato bolj smotrno:

PREDLOG; (a) vključiti v razvojni program Term v Sečoveljskih solinah (Tudi/predvsem hotelski del) zato,

(b) Županu občine Piran predlagam, da postopka sprejemanja OPPN Termalna riviera v Luciji ne nadaljuje – da ga prekine ali odloži.

Stališče:

Termalna riviera je predimenzionirana glede na kapacitete predvidenega hotela, in se za uspešno obratovanje zanaša tudi na nastanitvene kapacitete v okolici. Termalna riviera bo predstavljala dodatno ponudbo za celoten Portorož in obalo. Cilj je torej sinergija med obstoječimi in predvidenimi programi, ki bodo razširili turistično sezono na celo leto in omogočili vsem lastnikom nastanitvenih kapacitet, da svojim obiskovalcem ponudijo nekaj novega v svojem programu.

Nekateri izmed portoroških hotelov imajo bazene, vendar pa ne bazenskih dejavnosti, primernih za družinsko populacijo (ni atrakcij, toboganov, termalnih kopeli...). Da bi razširili ponudbo na obali in dosegli nov dotok gostov, je treba zasnovati termalno kopališče s kritično maso kapacitete in ponudbe. Tako kopališče, kot ga predvideva OPPN Termalna riviera, bo v kraj pritegnilo nove goste, razširilo turistično sezono na celo leto, ter z gosti polnilo tudi druge, obstoječe nastanitvene kapacitete v kraju.

3.4.2 Sporno lastništvo zemljišč

II. Predhodno vprašanje je potrebno urediti – pojasniti.

Občina Piran je pred 35-timi leti dala v uporabo Marini delček **svojega rudnika*** od katerega je (prej) 800 let uživala njegove plodove; to je čelni – morski del solin v Fazanu (sedaj Lucija). Kje teče posestna meja te »odstopljene pravice trajne rabe« je mogoče ugotoviti iz lokacijskih in gradbenih dovoljenj. Ker kasneje (verjetno) ni bilo med Občino Piran in Marino nobenih (formalno izvedenih) premoženjsko pravnih dejanj/poslov je mogoče z veliko gotovostjo trditi, da območje, ki naj bi se sedaj namenilo za t.i. termalno riviero ne pripada Marini Portorož in da le-ta z njim ne more prosto razpolagati. Tudi zemljišča na katerih stojijo hangerji, objekti Lagune in apartmajsko naselje (verjetno) niso last Marine. Ne držijo tudi navedbe v predstavitvenem gradivu za Termalno riviero, da so tam stavbna in delno že pozidana zemljišča. Sicer pa (zakonsko) ***soline spadajo v dejavnost rudarstva**. Tako kot morje tudi to naravno bogastvo ne more biti/postati zasebna lastnina (... Po zakonu o lastninjenju družbenega premoženja...). Utegne biti, da se status - namenske raba prostora med morjem in TPC Lucija sploh ni spremenil, da je to še vedno splošno

javno dobro. Če je ta status ohranjen ga je potrebno upoštevati. Vse pridobitne dejavnosti v tem prostoru bi zato lahko delovale samo na osnovi **pridobljenih/ podeljenih koncesij**. Sicer pa v prostor javnega dobra spadajo javne dejavnosti.

Stališče:

Lastništvo zemljišč je razvidno iz zemljiške knjige, predvidene gradnje so načrtovane na lastniških zemljiščih.

3.4.3 Predlagan drugačen program

III. Drugačen program

Vzel sem si pravico in čas, za pripravo alternativnega predloga o tem kako naj bi uredili in rabili ostanek prostor (nekdanjega predela Fazan) v Luciji. Moj predlog je konkretizacija tistih razmišljanj o problematiki Lucije, ki sem ga, pred leti, že posredoval Krajevni skupnosti Luciji in Občini Piran. Na svetu (prostoru), ki ga namenjate okupaciji s termalno riviero.

PREDLAGAM: (a) razširitev akvatorija (za cca 2 ha) za priveze plovil krajanov, (b) izgradnjo večnamenske športne dvorane, (c) (pod športno dvorano vkopano) garažno hišo za cca 200 parkirnih mest in (d) kar ostane naj bodo parkovno urejene zelene površine za rekreacijo in sprostitev.

Pojasnilo k sliki

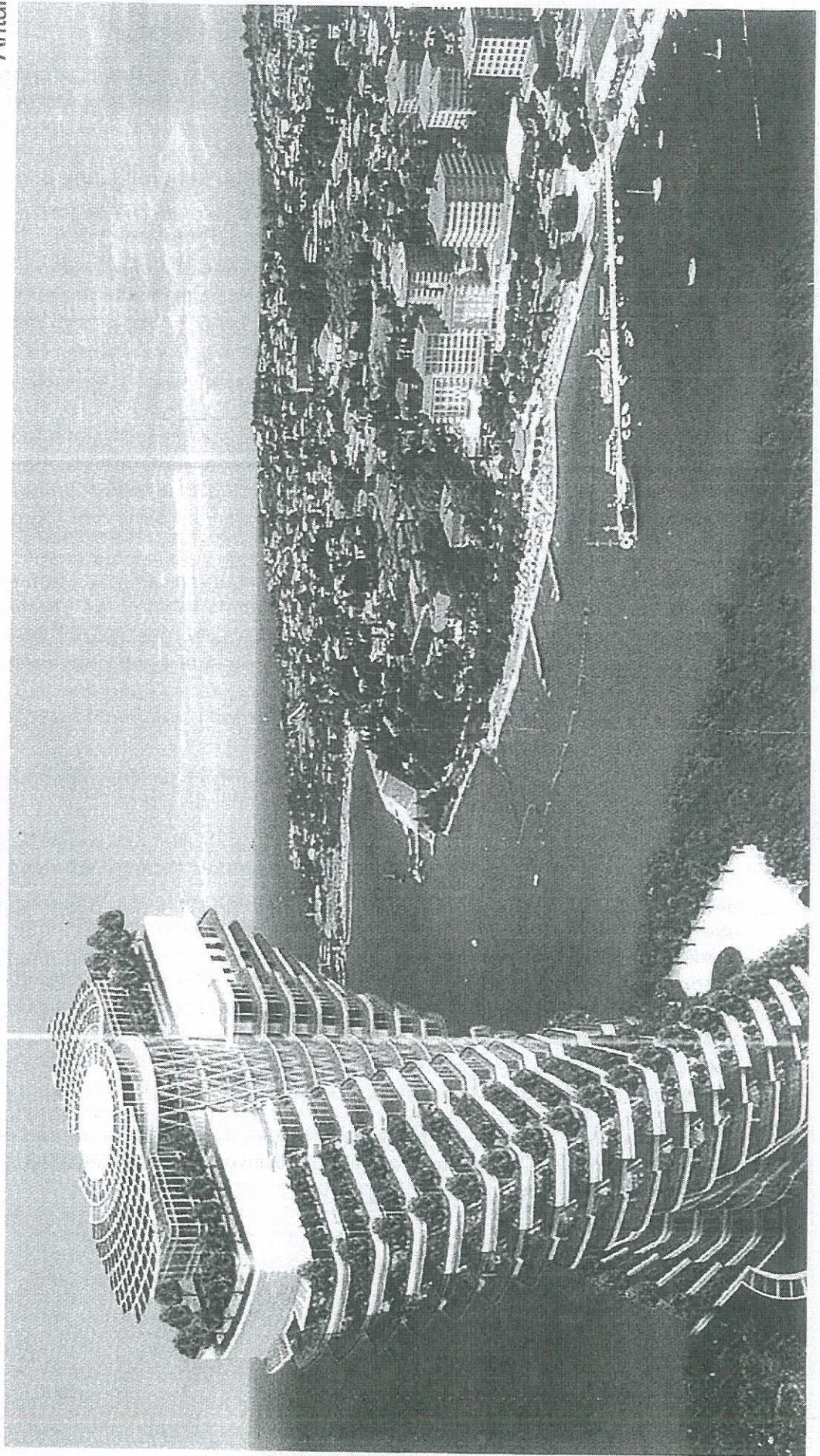
NIKAR NE BODITE PRESENEČENI – TAKE STAVBE V OBČINI PIRAN VERJETNO NIKOLI NE BO

Meni neznanim avtorjem sem idejo »ukradel« in njeno izstopajočo podobo pokazal na južni strani - nasproti Portorožu samo zato, da bi z njo spodbudil **razpravo o urejanju prostora, o delu in bivanju v drugačni** - bodoči urbani naravnosti. *Gre za pretežno poslovni objekt, ki naj bi spremenil gospodarski tok življenja v občini Piran. Umeščen je v čudovit prostor narave tako, da nebi motil nikogar.* Sliko glejte kot **izvir domišljije**, ki teče k odkrivajočim podobnostim bodočega življenja z naravo v mestu in onim izvirom **razsodnosti**, ki vodi k odkrivajočim razločkom sedanjega z bodočim življenjem v takem mestu. Prav vse se hitro spreminja,... V vsakem primeru –ne glede na obliko in velikost- naj bo »Antenal« zasnovan kot »ekopolis« - majhno zeleno mesto za delo in bivanje izjemnih ljudi. Arhitekti in inženirci bodo tako podobo lahko uresničili ali spremenili.

Stališče:

Skozi celoten proces priprave občinskih podrobnih prostorskih aktov je Občina Piran preverjala rešitve skozi vodenje javnega dialoga. V letu 2012 je bil opravljen postopek izbora optimalne rešitve izmed treh predlogov za območje marine, in kar sedmih variant za območje Lucija Center. V januarju 2013 je bila izvedena javna razgrnitev OPPN Lucija Center, kjer je bila predstavljena tudi zasnova Termalne riviere in širitve Marine; v aprilu 2013 je bila izvedena delavnica v Marini, kjer so občani lahko prosto podali pripombe in se pogovorili s projektanti o rešitvah za drugo in tretjo fazo. Proces dialoga je tako odprt že skoraj šest let.

Kljub temu je vsako pobudo in predlog s strani krajanov vedno dobrodošla, tudi če prispe v zadnjem hipu.



PREDLOG PROSTORSKE UREDITVE LUCIJA (gospod Rafael Dodič, prejeto 18.3.2015)
OBJEKTI V MESTNEM PARKU IN POSLOVNO STANOVANJSKI KOMPLEKS ANTENAL

I.

MESTNI PARK LUCIJA BO JAVNO DOBRO. ODPRETI IN POČISTITI PROSTOR.
UREDITI PREMOŽENJSKO PRAVNE ODNOSE.

A. Tako kot za plaže je treba zagotoviti prost dostop tudi na obalo Marine. Morje je javno dobro zato je potrebno odstraniti ograje, ki to preprečujejo. Hangerji v ta prostor ne spadajo, kakor tudi ne dejavnosti vzdrževanja in hramba plovil na kopnem. **S temi posegi bi bila Marina očiščena, odprta in dostopna vsem ljudem**, zato bo potrebno urediti statusna in premoženjsko pravna vprašanja. **Avtokamp** bi bil umaknjen na novo lokacijo (pobočje na južnem delu Fiese).

B. Javno dobro, ki ga predstavlja morje, se razteza na Marino in Avtokamp, zato je potrebno (pre)urediti njun pravni status. Po namenu je Marina infrastruktura splošnega gospodarskega pomena, zato z njo **lahko gospodari samo koncesionar, ki zmore urediti pogodbeni odnos s koncendentom** (državo/občino). Tudi vse druge pridobitne dejavnosti znotraj Mestnega parka bi morale imele status koncesionirane dejavnosti.

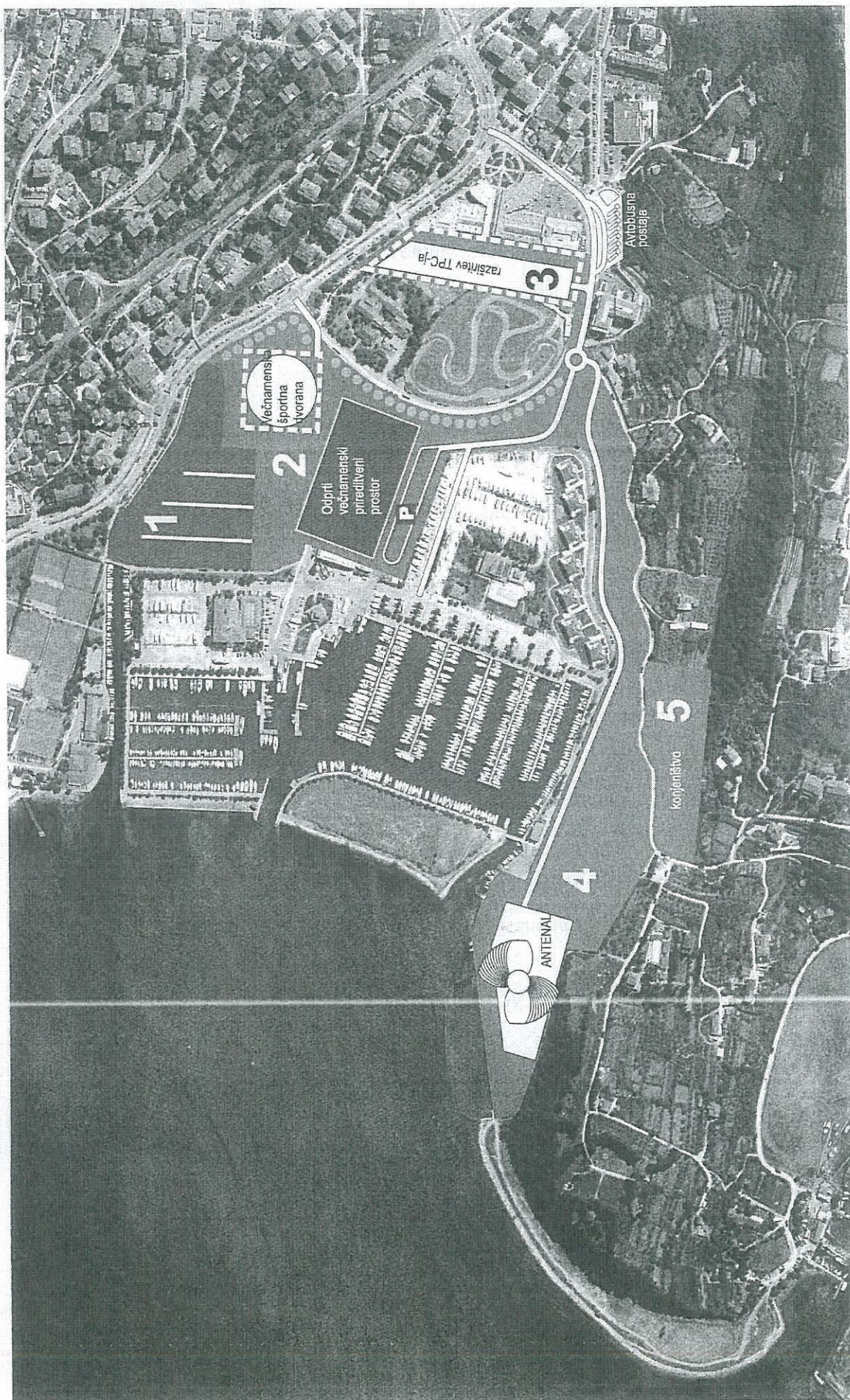
Za **Objekt Laguna** je predvideno da postane sestavni (funkcionalni) del Mestnega parka. Severno od Lagune je predviden **odprt večnamenski prireditveni prostor**. Na zahodnem delu sedanjega (nasutega) parkirišča je predvidena postavitve **večnamenske športne dvorane**, na njegovem severozahodnem delu pa razširitev kanala Fazan, s čimer bi bil **povečan akvatorij za priveze plovil občanov** za cca. 20.000 m².

Na zahodnem delu TPC-ja je predvidena **izgradnja zrcalno postavljene replike vzdolžnega osrednjega dela TPC-ja**, med obema objektoma je predvidena ulica za pešce. V sklopu ureditve je predvidena tudi preselitev **Zdravstvenega doma, lekarne in dejavnosti poslovnega objekta ob cesti** v novi del TPC.

Vhod oz. izhod v večnamensko športno dvorano in garažo pod njo je takoj po krožišču pred Pošto. Vhod in izhod v Marino bo potekal od novega **krožišča** pred sedanjim vhodom v Avtokamp.

Cesto solinarjev se preuredi v drevored brez motornega prometa, funkcionalno in programsko se poveže z obstoječim parkom (bivši karting). Mestni park bo obsegal še del prostora sedanjega avtokampa (do Antenala) kjer se bo združil z območjem Forma vive. Predvidena je preselitev Avtokampa bo na zahodni in južni del polotoka Seča (na območje gostilne Ribič). S temi posegi bi predel med Marino TPC-jem s podaljškom do Forma vive postal celovita javna zelena površina oz park. Ureditev parka bi sektorsko zasnovali kot večnamenski rekreacijski in prireditveni del na prostem (za vadbo, sprostitev, šport in prireditve na prostem). Prevideti je potrebno manjši objekt za higienske in druge potrebe obiskovalcev ter parkovno opremo.

Po svojem značaju in rabi bi v Mestni park spadalo tudi območje teniških igrišč na drugi strani kanala Fazan ob cesti Obala, saj zajema širši priobalni pas in se po programski vsebini veže na novo predvidene rekreativne površine.



II.

OBJEKTI V MESTNEM PARKU IN NA VAROVANIH OBMOČJIH

1. MARINA ZA DOMAČINE

Severnozahodni del prostora, ki se sedaj ureja, zajema priveze v kanalu Fazan. Z odvozom tu odloženega materiala (ob gradnji Marine) in s poglobitvijo bi bilo na novo pridobljenih cca 2,0 hektara vodnih površin za neprofitno marino - za potrebe občanov.

2. VEČNAMENSKA ŠPORTNA DVORANA

Za več namensko okroglo športno dvorano je predvideno cca 0,5 ha prostora - garažni del 70 x 70 m z 200 parkirnimi mesti in objekt premera 66 m, postavljen nad vkopanim garažnim delom. Objekt je predviden na severovzhodnem delu novega mestnega parka. Obod na stena in polkrožna kupola dvorane bosta pretežno steklena. Okolica bo ob cesti zasajena z devesi, zelenje bo segalo tudi v notranjost dvorane.

3. TPC - TRGOVSKO POSLOVNI CENTER II.

Sedanjemu objektu TPC naj bi

4. na zahodni strani zrcalno prizidali enako velik **poslovno- stanovanjski objekt**.
5. Med njima bo mestna ulica (brez motornega prometa).
6. Pod novim objektom bo garaža (za cca. 500 parkirnih mest).
7. Predvidena je možnost ozelenitev streh (tudi nad že obstoječem objektom).

Pod zelenimi kupolami na vrhu teh objektov bi lahko pridobili nove poslovno stanovanjske objekte ali še eno etažo.

V novi del TPC bi preselili Zdravstveni dom in lekarno ter poslovne dejavnosti iz objekta ob cesti: Tu bi lahko imeli »odprto tržnico«, več trgovskih in gostinskih dejavnosti, ... mestno in občinsko upravo (brez Županstva, ki bi ostalo v Piranu), knjižnico, dom kulture....

PROMET: Sedanja avtobusna postaja je nerodno umeščena, zaseda preveč prostora in njen pomen (promet) je neznaten, ker je medkrajevnega avtobusnega prometa malo. Sedanjo postajo bi opustili in na južni strani TPC zgradili **ново avtobusno postajališče**. Prisotno je tudi razmišljanje, da bi tam nekje zgradili »**zgodovinsko repliko**« **nekdanje železniške postaje** Lucija (kar je stara obveznost občine Piran).

4. ANTENAL- VERTIKALNO GRAJEN »EKOPOLIS«

ZELENO MESTO ČASA, KI PRIHAJA. Ime Antenal je nekoč nosilo veliko skladišče soli na Seči, ki je bilo last solinarjev in ni bilo del državnega monopola. Na tem mestu je predviden nov največji poslovno stanovanjski objekt na Slovenski obali (cca. 35.000 m² v dvajsetih etažah). Umeščen bo sonaravno v priobalni pas na rob mestnega parka Lucija, nasproti Portoroža. Pretežni del objekta bo namenjen dejavnostim s področja vrhunske medicine, zdravja in športa, različnim ustanovam in organizacijam ter nadstandardnim bivalnim enotam (stanovanjem).

ZASNOVA: V sredini je skelet vertikalnega valja velikih dimenzij, vsajen v temelje kletnega dela objekta.

V dveh etažah pod nivojem terena so predvideni prostori za strojne instalacije in servisnedejavnosti ter garaže s cca. 500 parkirnimi mesti, vanj seže tudi dno bazena, ki je na nivoju pritličja (tj. obale).

V štirih naslednjih etažah je predvideno:

1. etaža: bazeni, notranje trenažne enote in enote za psihofizična testiranja ki so povezane z morjem in drugimi zunanjimi enotami za enake namene;
2. in 3. etaža: programi mestnega trga »agore« -trgovsko agencijski in poslovni del
4. etaža: programi za dejavnosti vrhunske medicinske diagnostike in zdravljenje, za medicinsko rehabilitacijo športnikov, kongresne dvorane, ... Ta del objekta seže v terasah od morja na nivo Forme vive; ob njem je zbiralnik deževnice in čistilna naprava.

Nad temi etažami skelet valja dobi »razprta krila metulja« - poslovne in bivalne etaže, spiralno zamaknjene proti vrhu, skupno za 90° (predvideno 16 etaž po cca. 1.500 m²). Zaključna etaža bi imela panoramski trg obdan z drevesi, nad trgom prdvidena streha sončnih kolektorjev.

Etaže valja in »metuljev« so transparentne in na robovih odprte terase (zeleni vrtovi), zeleni ambient se razteza tudi v notranjost poslovnih in bivalnih enot. To so viseči vrtovi, ki se kot slapovi spuščajo vse do tal in tam spojijo z zelenjem primarne narave. Ob južni strani objekta so predvideni rastlinjaki v funkciji sonaravne ločitve območja objekta od ostalega prostora.

Objekt bi bil ekološko varno zasnovan, v 2/3 samooskrben: z energijo sonca in toplotnih črpalk in z ločenimi sistemi oskrbe z vodo: vodovodna, padavinska in izvirna voda - za zalivanje in sanitarne potrebe, ter morska in geotermalna voda - za bazene in kot medij za toplotne črpalke. Objekt bi imel svojo biološko čistilno napravo.

OPOMBA: Širši gospodarski in razvojni pomen predloga o umestitvi in gradnji Antenala in tudi drugih objektov v Mestnem parku Lucija so posebna priloga (Obrazložitev zamisli o Antenalu in drugih objektih v obalnem - morskem pasu, ki predstavlja javno dobro).

5. TURISTIČNA KMETIJA

bi bila usmerjena predvsem v konjenišтво. Na odprtem prireditvenem prostoru, ki bi bil v sklopu Mestnega parka, je predviden poligon za parkur (= preskakovanje ovir), dresurno in rekreacijsko jahanje, za agiliti, polo, ... Na kmetiji bi imeli šolo jahanja in terapevtsko jahanje, ... in (kje drugje) še kmetijo kot Zoo domačih živali.

Stališče:

Stališče k predlogu je enako prejšnjemu na strani 22.

3.5 Gospa Livija Sikur Zorman (prejeto 18.03.2015)

Pogled na predstavljeni Občinski podrobni prostorski načrt Termalna riviera v Luciji

1 - Osnovno vprašanje: Ali Lucija zares živi ali samo spi?

Ljudje imamo navadno različna mnenja o tem, kaj nam je všeč v prostoru, vendar pa se skoraj vedno strinjamo o tem, ali prostor živi ali ne. Torej je osnovno vprašanje o Luciji - v našem primeru pa še posebej o središču naselja - ali je to kraj, ki (resnično) živi ali ne. Trditev, s katero bi se strinjala večina prebivajočih v Luciji je, da je to pretežno spalno naselje brez določenega središča, brez mestnih funkcij in vsebine. Mladi bi o kraju Lucija zelo zgovorno rekli, da je »kar neki«, samo da je. Lucija zato, žal, ni kraj, ki bi bil organsko rasel v sozvočju s potrebami prebivalcev. Lucije na žalost ne odlikuje občutek »živosti« prebivajočih, kar je osnova, da se ljudje počutijo v kraju dobro in domače. Pri gradnji naselja je prevladal zgolj ekonomski pristop, ki pravi, da naj bodo stavbe čim bolj modularne in nevezane na kraj, v katerem stojijo, kajti takšne modularne komponente so stroškovno najbolj učinkovite. Takšnemu gledanju na urbanizem pa je bolj ali manj vseeno, kako bo prostor vplival na ljudi, ki ga bodo vsakodnevno uporabljali in v njem živeli. V pristopu, ki je povsem prevladal pri nastajanju Lucije, neznosno zaudarja po računovodskih bilancah in ki so brezdušne do dobrega počutja in sreče ljudi.

2 - Za načrtovanje, ki ceni čoveka

Predstavljena prostorska dokumenta - bodisi prejšnji, OPPN Lucija center, bodisi aktualni, Termalna riviera - žal ne presegata starih vzorcev brezdušnega načrtovanja, ki ga vodi predvsem želja, kako ustreči trgu in ne kako ustreči ljudem. To zadnje, urejanje po meri človeka - pomeni, da stavbe oziroma naselje gradimo po načelu vzorcev, ki temeljijo na človeških občutkih o tem, kakšni prastori so živi in avtentični. Jezik vzorcev (razvil ga je arhitekt Christopher Alexander) postavlja potrebe ljudi v središče arhitekturnega načrtovanja. To je pristop, ki **ceni človekovo življenje**.

Ta »jezik«, torej vzorci, pa nikakor ne pomeni predpisovanje ljudem, kako naj mislijo, temveč so kot pomoč ljudem, da se sami zavejo, kako naj izboljšajo svoj dom in kraj, v katerem živijo. To pomeni, da sami najbolje vemo - če se seveda temeljito samoizprašamo - kaj potrebujemo v prostoru, ker poznamo svoje okoliščine. Tako na primer v praksi na zunanjih javnih travnatih površinah lahko vidimo shojene poti, ki so jih naredili sami ljudje, ker jim tlakovane poti niso ustrezale. Tlakovane poti so si izmislili načrtovalci, ljudje pa so jo rajši ubrali po svojih, njim primernejših poteh. In takšno naj bi bilo vodilo pri načrtovanju prostora: **prostor naj nastaja po meri ljudi, kjer se bodo ljudje počutili izpolnjene in zadovoljne**.

3 - Bistveno je torej vprašanje, katere okoliščine izboljšujejo prostor?

Ali bi neka gradnja izboljšala človekovo bivanje? Ko se odločimo, da nekaj (z)gradimo, naj ne bo neka izolirana stvar, ampak naj pripomore k izboljšanju tudi v bližnji okolici in celotnem prostoru oz. naselju. Tako lahko svet postaja skladnejši in boljši. Kar naredimo, postane del narave. Tak način gradnje pa vzbuja tudi našo odgovornost do skupnosti in sveta. Prav zaradi tega je neopustljivo, nedopustno, da občina Piran še vedno načrtuje urejanje svojega prostora oz. gradnjo po koščkih. Torej brez Občinskega prostorskega načrta (OPN), ki bi predstavljal dolgoročno vizijo razvoja občine Piran.

4 - Začnimo končno urejati naš kraj odgovorno

Dosedanje gradnje v Luciji so nastajale bolj ali manj brez prevelike odgovornosti do človeka in njegove dobrobiti, enako do narave. Ne predstavljajo nobenega arhitekturnega oz. estetskega presežka: ne hiperfunkcionalno območje šole in vrtcev, še manj betonska sivo puščobna konstrukcija telovadnice niti modularna gradnja Trgovsko poslovnega centra ali montažna stavba zdravstvenega doma, da ne omenjam neestetskih začasnih (?) objektov nad tenis igrišči in še in še. Brez kančka pridiha estetike kaj šele brezčasnosti !

Arhitekt Alexander namreč pravi, da obstaja brezčasen način gradnje, star tisoče let in še zmeraj enak. Brez tega vidika brezčasnosti ni mogoče narediti brezčnih stavb, lepih mest, čudovitih krajev, kjer se počutite živi in zadovoljni s seboj. To je tam, kjer se počutite domače. Brezčasen je denimo Piran, za Piran lahko rečemo, da je lepo mesto, čudovit kraj. Večen. Vsega tega za Lucijo ne moremo trditi! Čas je, da spremenimo dosedanje prakso gole računovodske logike majhnosti in zatohlosti. Začnimo graditi lep kraj, čudovito mesto. Kraj s pridihom brezčasnosti, kraj ki bo presegal minljivost človeškega življenja, v katerem se bomo tako sedanji prebivalci kot prihodnji rodovi počutili zares doma. in z nami tudi tisti, ki bodo k nam prišli počitnikovat.

5 - Vlada je postavljena za skupno dobro - za varovanje, napredek in srečo ljudi - in ne za dobrobit, čast ali zasebni interes kateregakoli posameznika, družine ali družbenega razreda.

To je bilo vodilo predsednika ZDA Johna Adamsa iz leta 1776. Prav bi bilo, da bi bilo vodilo tudi naše lokalne, demokratično izvoljene oblasti. Park, s katerim je začela urejati središče Lucije, je zametek, ki naj se nadaljuje z odprtim, zračnim prostorom- trgom, obdanim z nižjimi zgradbami vse do morja. Lucija je bila s svojimi solinami nekoč čudovit kraj, treba ji je vrniti lepoto. Seveda ne s solinami, teh pač ni več in so zgolj lep spomin. Zagotovo pa tudi ne z nepremišljenimi, megalomanskimi gradnjami, čigar glavni - in zelo prozorni - namen je zapolniti dolgove zgrešenih naložb Marininih lastnikov in ne dobrobit naše skupnosti. Iskreno upam, da naša lokalna, od ljudstva izbrana oblast ne bo nasedla trgovčičem, ki bi radi na naš račun rešili škodo, ki so jo povzročili s svojimi preteklimi neodgovornimi poslovnimi odločitvami.

In, ne nazadnje, kako naj bi zaupali »modrim« investitorjem, ki so lansko poletje na lucijsko zelenico ob štiripasovnici (ta je baje v njihovi lasti) dovolili postaviti dve brunarici -gostišče v tipično planinskem slogu? Alpski slog ob morju, v Istri!?! Ne, hvala.

Naj svoj pogled na načrtovano gradnjo Termaina riviera za konec začinem še z ironičnim zapisom novinarja Borisa Šuligoja, objavljenim v sobotni Delovi rubriki Škarpena 7. marca letos: In kako pravimo sistemu, ko v provincialno Lucijo prihaja pet scufovanih in do klobukov zadolženih kavbojcev, odločenih, da do zadnjega oskubi okorele domorodce in zadrte Istrijane uči urejanja. Istre? Provincialni imperializem generala Petana? Vse to, dragi moji demokrati, niti približno ni tisto, kar pravite, da je. To je anarhija.

Stališče:

Občina se je priprave prostorskih aktov lotila z vso resnostjo in odgovornostjo do krajanov in prostora. Načrtovanje 60 ha velikega območja ni »urejanje po koščkih«, temveč resen in poglobljen proces, v katerem so bile izvedene različne preveritve skozi natečajne in variantne rešitve. Upoštevala so se mnenja različnih strok in ne nazadnje so bili v proces vključeni tudi krajani. Več o celotnem poteku sprejemanja aktov je bilo napisano že v stališčih do drugih pripomb in predlogov javnosti za OPPN Termalna riviera.

Tako Občina Piran kot investitor in projektanti smo prepričani, da projekt predstavlja kvaliteten prispevek k turistični ponudbi kraja in da bo izboljšal kvaliteto življenja v kraju. Povečanje turističnih kapacitet in razširitev ponudbe bosta prineslo nova delovna mesta, gospodarsko rast in podaljšanje turistične sezone na celo leto, in s tem posledično izboljšala kvaliteto bivanja občanov.

Dejavnosti, predvidene z OPPN, bodo dejansko obogatile sedaj razvrednoten prostor in poleg tega, da bodo vplivale na gospodarsko rast, bodo polepšale tudi videz sedaj neurejenega parkirišča. Gre za veliko območje, ki ga je še možno ustrezno razviti in skozi predvedene rešitve omogočiti številnim našim občanom nova delovna mesta. Slednja bodo dejansko vplivala na dvig življenjske ravni vseh naših občanov.

4. ZAPISNIKA SEJE SVETA IN KOMISIJE ZA URBANIZEM NA KS LUCIJA

4.1 Zapisnik 5. razširjene seje sveta KS Lucija z dne 11.02.2015 (prejeto 18.03.2015)

Prisotni: Člani sveta KS Lucija: Franko Fičur, Stanislava Premru Lovšin, Onelio Bernetič, Mladen Škerbec; Bojan Troha, Danijela Sorgo; Člani komisije za prostor: Alenka Perossa, Miloš Križaj, Rudi Peric; Predstavnik Občine Piran: Janja Pavšič, Mark Špacapan; Projektanta: Miha Dobrin, Stanka Pustoslemšek;

Opravičeno odsoten: Patrik Ipavec

Dnevni red:

Javna razgrnitev OPPN Termalna riviera v Luciji.

Predsednik KS **Franko Fičur** je uvodnem nagovoru pozdravil prisotne ter jim obrazložil namen današnjega sestanka. Prisotne je na kratko informiral o stališčih Sveta KS Lucija v zadevi zelo pomembnega prostora za naš kraj, ki se nahaja ob morju. Povedal je, da je Svet sprejel sklep, da se mora občina jasno opredeliti kaj bo na celotnem območju in še posebej, kaj bo v Centru Lucije. Res je, da je bilo dogovorjeno pred letom dni na komisiji Župana, da bo potekalo sprejemanje prostorskih aktov po fazah. Prvo fazo, Center Lucija smo obravnavali, bila je celo sprejeta v prvem branju na Občinskem svet, nato je vse obstalo. V tem času se je uredil park Lucija, katerega so krajanje dobro sprejeli in niso bili informirani, da je to le začasna rešitev.

Glede na vse to in še posebej, ker lastništvo med Občino in Marino ni razdeljeno, obstoji bojazen, da bo v bodoče na prostoru kjer je predviden Center Lucije prišlo do možnih zlorab v škodo volje krajanov Lucije.

Predsednik je v nadaljevanju predal besedo projektantu Mihju Dobrinu.

Miha Dobrin je predvajal kratek film 1. faze OPPN – Center Lucije, da bi prisotnim osvežil spomin ter obrazložil 2. fazo OPPN termalna riviera. Ureditveno območje, obsega kopenski del Marine Portorož, v velikosti približno 13 ha in se nahaja med delom Marine, centrom Lucije, kanalom Fazan in polotokom Seča. Na obravnavanem območju je predvidena umestitev hotela, termalnega kopališča, preureditev servisnega dela marine in izgradnja parkirne hiše ter večji del parkovnih površin in sprehajalnih poti. Hotel in termalni center je predviden v enem sklopu, etažnosti K+P+3, v višini do 17m. Objekt večje kapacitete, poleg termalnega kopališča bi vseboval tudi nekaj poslovnih prostorov in gostinskih lokalov. Proti kanalu Fazan naj bi dajal videz zelenih žepov, ki bi bili zasajeni z drevesi in tako ohranili lepši videz. Maksimalna etažnost Parkirne hiš naj bi bila K+P+4 s kapaciteto 448 parkirnih mest.

Obstoječa hangerja naj bi z novim nadstreškom povezali v eno celoto. Velik poudarek so dali na ureditev odprtih površin in zasaditev avtohtonih drevesnih vrst.

Povedal je tudi, da je v sami fazi gradnje kopališča, predvideno izvajanje gradbenih del najdlje do 18.00 ure. Največji problem predstavlja izkop terena, ki obsega 65 m² ter odvoz materiala v Sežano.

Po obrazložitvi OPPN je predsednik prisotne pozval k obravnavi predloga.

Stanislava Premru Lovšin je povedala da generalno ni imela nič proti pred letom obravnavanim predlogom OPPN center Lucije. Gradnja ZD, knjižnice, pokrite tržnice je sprejemljiva in potrebna, medtem ko gradnje stanovanj pa ne podpra. Poudarila je, da večji problem predstavlja 30 letna koncesija Marine Portorož, ki upravlja s kanalom Fazan. Menila je, da je priveze treba vrniti domačinom, saj je marina vseskozi jemala kraju in nič dajala, zaradi česar je treba opraviti pogovor z lastnikom. Naj se Luciji vrne kar ji je bilo odvzeto. Tudi OPPN Termalna riviera ne nasprotuje vendar je menjava zemljišča nujna, prav tako naj se predvidijo ukrepi, da se marina čim bolj odpre kraju.

Alenko Perossa je zanimalo, če je višina objekta 17 m absolutna ali realna ter prejela odgovor, da je kotacija le-te 20 m. Nadalje je opozorila, da se lastništvo parka Sonce med Občino Piran in Marino Portorož lahko uredi z menjalno pogodbo. Dejala je, da je del parka Sonce, ki je vknjižen v ZK in 2/3 lastništvo Marine Portorož, na njenem zemljišču pa del občinskega ozemlja. Kanal Fazan je v lasti Republike Slovenije, saj RS upravlja z vodotoki.

Rudija Perica je zmotila zgornja in spodnja meja posega, saj mu ni jasno kje poteka meja javnega in kje zasebnega. Termalna riviera bo še bolj zaprla prostor do morja, pa še ta bo ograjen in nedostopen. Zanimalo ga je tudi, ali je v OPPN – ju predviden prostor za morebitno dvigovanje in spuščanje bark iz kanala Fazan ter temu primerna infrastruktura.

Miha Dobrin je zagotavljal, da poseg predvideva čimbolj odprt pristop kraju in krajanom. Primeren prostor za potrebe krajanov in bark, ki se nahajajo v kanalu Fazan je možno urediti pred gradnjo Termalne riviere.

Miloš Križaj pogreša več javne površine, meni, da je 2m široke steze premalo, saj se bodo na njej drenjali pešci in kolesarji. Pogreša jasno izražen javni program, ki bi določil meje med javnim in zasebnim.

Stanka Pustoslemšek je odgovorila, da Arso zagotavlja 5 metrski pas, kjer se ne sme ničesar postaviti ali zgraditi.

Onelio Bernetič je podprl mnenje Miloša Križaja, saj je menil, da se lepo sliši, gradnja Termalne riviere, javna garažna hiša, javne pešpoti, toda na koncu bo vse zaprto z rampami. Nič več ne bo javnega, zato je potrebno, pred sprejetjem OPPN-ja vse jasno definirati.

Alenka Perossa je dejala, da lahko javne programe zaščiti le Občina Piran.

Miloš Križaj je opozoril, da meje OPPN-ja segajo preko ceste Obala.

Mark Špacapan je pojasnil, da je predvidena rekonstrukcija omenjene ceste že v 1. fazi OPPN-ja center Lucija, in sicer zaradi lažje pridobitve gradbenega dovoljenja.

Po razpravi je predsednik KS Lucija Franko Fičur predlagal sprejetje naslednjih sklepov:

4.1.1 Podane pripombe

Sklep št. 1

Svet KS pooblašča komisijo za prostor, da na podlagi današnjih pripomb, ter pripomb, ki jih bodo sami podali na svojih sejah, le te vpišejo v knjigo pripomb javne razgrnitve OPPN-ja Termalna riviera.

Stališče:

Občina Piran je v celoti povzela vse pripombe in predloge javnosti za OPPN Termalna riviera, ki so prispele pisno in so bile podane ustno na javni obravnavi v tem dokumentu. Opredelila se je glede podanih problemov, ki jih bo v največji možni meri upoštevala pri sprejemu prostorskega akta.

4.1.2 Opredelitev občine do OPPN Lucija Center

Sklep št. 2

Županu in Upravi občine predlagamo, da do sprejema Odloka Termalne riviere jasno opredeli kaj bo v Centru Lucije in to zapiše v ustreznem dokumentu, ki bo zavezujoč za lastnike zemljišč in širšo javnost. Po možnosti začne z postopkom OPPN za Center Lucije z novim programom in se v paketu sprejme oba prostorska dokumenta.

Stališče:

Občina Piran si bo vsekakor prizadevala, da obstoječi park Sonce ohrani, bodisi na podlagi menjave zemljišč z Marino Portorož, bodisi s sprejetjem novega OPPN Lucija Center. Občina Piran je dejansko pristopila k sprejemu novega OPPN Park Sonce, katerega sprejem je v zaključni fazi. Občina se z Marino Portorož, lastnico zemljišča na območju začasne parkovne ureditve v centru Lucije, tudi dogovarja o možnosti pridobitve predmetnega zemljišča. Lastništvo vseh zemljišč na območju Lucije Center bi občini omogočilo samostojno razpolaganje s prostorom in izvedbo programov po potrebah in željah krajanov.

4.1.3 Koncesijska pogodba o upravljanju s kanalom Fazan

Sklep št. 3

Županu se predlaga, da uresniči voljo krajanov in sklepov Sveta KS, da z Marino Portorož doseže prekinitev koncesijske pogodbe o upravljanju s kanalom Fazan in prevzame upravljanje. Poleg tega naj se definira program javne rabe ob tem kanalu, ki bo širšega značaja kot le »sprehajalna pot«.

Sklepi so bili soglasno sprejeti.

Stališče:

Marina Portorož upravlja z obalo kanala Fazan na podlagi pogodbe o pogojih in načinu uporabe luške infrastrukture iz leta 1994, ki je bila nato tudi večkrat aneksirana. Pogodba je sklenjena za dobo 30 let, z možnostjo, da Marina Portorož d.d. podaljša njeno veljavnost za dvakratno obdobje (skupaj torej 90 let). Pogodba se lahko razveže le iz krivdnih razlogov na strani Marine Portorož ali v primeru stečaja ali likvidacije Marine Portorož oziroma na podlagi sporazuma. Pogodbe ni možno odpovedati brez razloga in pogodba ni odvisna od njene lastniške strukture, in bo ostala v veljavi ne glede na to, če bo prišlo do spremembe lastništva Marine Portorož. Ob kanalu Fazan je zagotovljen širši zeleni pas in ker zakonodaja predpisuje, da se v 5 metriškem pasu ne sme postavljati oz. zgraditi ničesar, menimo, da je definicija »sprehajalna pot« primerna.

Mnenje komisije za urbanizem pri KS Lucija (Miloš Križaj, Rudi Peric, Alenka Perossa, z dne 17.3.2015, prejeto 18.3.2015)

Mnenje k OPPN Termalna Riviera

4.1.4 Zaščita javnega interesa

OPPN ne posveti dovolj programa niti načrta površinam, ki pripadajo Javnosti v najširšem smislu. Naročnik OPPNa je zasebni investitor, vendar ga po zakonitem postopku sprejme občinski svet, ki mora skrbeti tudi za zaščito javnega interesa.

Stališče:

Menimo, da smo v predvidenih rešitvah zagotovili, da so programi vsaj delno javni, saj so dostopni vsem pod enakimi pogoji, vsekakor pa tudi zelene površine, ki so predvidene ob termalni rivieri, vizualno predstavljajo odprt javni prostor. Večina površin je le v zasebni lasti, tako da je potrebno poiskati dogovor tudi z lastniki, saj je potrebno upoštevati tako potrebe projekta samega kot tudi javni interes.

4.1.5 Načrt lastništva parcel

Načrt parcel je netransparenten. Pokazati je potrebno površine v lasti države in občine. Na zemljiško katastrskem načrtu prikazati lastništvo parcel in predvideti tudi možnost združevanja in menjave parcel med občino Piran in naročniki OPPNa. (Marino Portorož, Terme Čatež, Bojan Petan in drugi).

Stališče:

V OPPN Termalna riviera bo dodana karta z lastništvom parcel.

4.1.6 Transparentnost

Opozoriti občino naj z občinsko lastnino ravna kot dober gospodar in da transparentno prikazuje in odgovarja občanom glede tega.

Stališče:

Skozi celoten proces priprave občinskih podrobnih prostorskih aktov je Občina Piran preverjala rešitve z vodenjem javnega dialoga in je vodila ves postopek v celoti transparentno. Prav tako so vsi podatki o zemljiško knjižnem stanju vedno javno dostopni.

4.1.7 Prikaz usklajenosti 1 in 2. faze OPPN-ja

Nujno potrebno bi bilo prikazati usklajenost 1 in 2. faze OPPN ja. (Center Lucija in Termalne riviere.)

Stališče:

Usklajenost 1. In 2. faze je bila prikazana že januarja 2013 na javni razgrnitvi OPPN Lucija Center, kjer je bila predstavljena tudi zasnova Termalne riviere in širitve Marine; ter v aprilu 2013 na delavnici s krajani v Marini Portorož.

4.1.8 Načrtovanje javnega programa

Javni program bi bilo potrebno načrtovati ne glede na lastništvo parcel. Javni program je lahko tržno zanimiv tudi za privatne lastnike parcel. Javni program se lahko navezuje na privatni program in obratno vzdolž kanala Fazan, na površinah od ceste Obala do avtocampa in do Marine ter praktično na vseh površinah Centra Lucije.

Stališče:

Prostor se ureja neodvisno od lastništva, vendar se je potrebno o vseh rešitvah dogovarjati z lastnikom in poiskati najbolj optimalno rešitev v prostoru. Vsak prostorski akt pomeni proces usklajevanja med različnimi interesi in upoštevati je potrebno vse udeležence. Na območju OPPN je predvidena termalna riviera, ki je že sama po sebi tudi v javnem interesu, saj je ravno njen namen privabiti čim več obiskovalcev, kar bo izboljšalo gospodarsko strukturo turistične občine.

4.1.9 Prikaz površin dostopnih za javnost

Prikazati bi bilo potrebno površine, ki so skladno z zakonodajo vedno dostopne javnosti, na katerih ni mogoče graditi objektov razen javne infrastrukture.

Stališče:

Namen predmetnega akta (in vsakega drugega prostorskega akta) je opredelitev, možnih posegov na vseh površinah znotraj takega akta. Tako so v tudi tem aktu predvidene ceste, pešpoti in odprte tlakovane in zelene površine.

4.1.10 Uporaba vrste vodnega vira

OPPN ne navede kateri vodni vir je predviden za koriščenje v bazenih: morska ali termalna voda? V primeru termalne vode predložiti rezultate analiz in kapaciteto vrtin - relevantne podatke za projekt.

Stališče:

V načrtovanem objektu neposredna uporaba vrtinske vode za kopanje ni predvidena. Vrtinska voda je predvidena kot vir energije, ki bo s toplotnimi črpalkami izkoriščana za ogrevanje bazenske vode. Odločitev o tipu bazenske vode, ali bo ta sladka ali slana, bo sprejeta kasneje, v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja glede na ekonomiko in koncept trženja objekta.

4.1.11 Ločitev površin z ograjami

Predstavnik Marine Portorož je napovedal odprtje Marine za javnost. Odpravo ograj okrog Marine. OPPN ne predvideva odprave ograj, prav tako ne prikazuje ločitev površin Termalnih rivier od javnih površin: kompleks zunanjih bazenov, parkirišča ob cesti do Avtocampa oziroma polotoka Seče ter kompleksa objektov v suhem delu Marine kakor tudi Hotela. Kje bodo meje z ograjami.

Stališče:

Zaradi narave programa termalne riviere bo razmejitev zunanjih površin med javnimi površinami in površinami v rabi Termalne riviere zagotovo potrebna. Tudi naše stališče, je da bi moral celoten prostor delovati čim bolj odprto, in menimo, da je to tudi v interesu vsakršne turistične dejavnosti,. Občina Piran stremi k temu, da bi zagotovila prost dostop do morja in do kanala Fazan. S tem ciljem bomo v programu opremljanja stavbnih zemljišč in v OPPN Termalna riviera stremeli k parcelaciji, ki bo zagotovila javno dostopnost.

4.1.12 Kanal Fazan

Kanal Fazan kot del obmorskih zaščitnih površin in površin, ki se navezujejo nanje je izrednega pomena za kraj Lucijo. Tega pomena ni videti na načrtih in v tekstu.

Stališče:

Sam kanal Fazan je varovan z Zakonom o vodah ter ustrezno koncesijsko pogodbo. Ob samem kanalu je tudi predvidena pešpot, ki se navezuje na velike odprte zelene površine, ki oblikovno poudarijo vrednost samega kanala.

4.1.13 Menjava parcel

Glede na dejstvo, da je Občina Piran lastnica velikega števila parcel znotraj območja Marine (področje suhih privezov, hangarji itd) preučiti možnost pridobitve (zamenjave) parcele, kjer je sedanje asfaltirano parkirišče nasproti objekta pošte. To površino bi lahko namenili za odprt prostor za druženje občanov (parkovna, urbana ureditev - amfiteater z manjšim objektom - kavarna, slaščičarna.

Stališče:

Asfaltirana površina nasproti objekta pošte se je v OPPN Park Sonce ohranila v obstoječi obliki in funkciji in je namenjena parkiranju stanovalcev in obiskovalcev ob cesti Obala. Prostor za druženje občanov je predviden v parku Sonce in samem TPC Lucija.

4.1.14 Kolesarske steze in parkiranje avtobusov

Predvideti kolesarske steze in jih navezati na celoten koncept kolesarstva v občini (to pripravi občinski urad za prostor) in rešiti problem parkiranja avtobusov.

Stališče:

Kolesarska pot Parenzana je načrtovana kot kolesarska steza na zahodni strani Ceste Solinarjev. Izvedba kolesarske steze ob cesti Obala se navezuje na celoten koncept kolesarstva v občini. Ureditev parkirnih površin za avtobuse je vsekakor potrebno rešiti dolgoročno za celotno območje Občine in prav zato je v izdelavi posebna strokovna preveritev možnih lokacij v obrtni coni. Dokončna odločitev o izbrani lokaciji bo sprejeta glede na prednosti posamezne lokacije.

5. USTNO PODANE PRIPOMBE IN PREDLOGI JAVNOSTI NA JAVNI OBRAVNAVI

5.1 Zapisnik z Javne obravnave občinskega podrobnega prostorskega načrta Termalna riviera, dne 04.03. 2015

Prisotni : Po priloženi listi prisotnosti

Predsednik KS Lucija, Franko Fičur je pozdravil prisotne in povedal, da je bila pri Krajevni skupnosti Lucija imenovana komisija za prostor, ki je obravnavala načrt Termalna riviera. Opisal je potek dela in zaključke, ki jih je sprejela komisija. Nato je predal besedo Borisu Matiču, predstavniku podjetja Scapelab d.o.o., Ljubljana.

Boris Matič je ob projekciji filma podrobneje predstavil celoten projekt. Cilj prikazanega načrta je obstoječe – nedefinirane površine poenotiti z drugimi površinami.

Dr. Manca Plazar je pozdravila prisotne in opisala postopek od priprave stališč do javne razgrnitve, objave in sprejema.

Nato je potekala razprava, kjer so prisotni krajanji podali svoja stališča, mnenja in pripombe.

Dušan Puh je povedal, da je bila zahteva krajanov narediti najprej OPN in nato OPPN-je. Navedel je, da so krajanji podali pripombe že na OPPN Center Lucija. Plavalni bazen, kjer bi bilo možno organizirati plavalna tekmovanja je tudi že dolgo obljubljen in tudi v tem projektu ni predviden. Dodal je še, da pozna poslovanje Marine Portorož v preteklosti in zakaj obravnavati sedaj načrt, če ni realen. Načrt služi le kapitalu – Termam Čatež ni pa sprememb v smeri želja krajanov.

Franko Fičur, predsednik KS Lucija je odgovoril, da je predviden 50 m olimpijski bazen z OPPN-jem nasproti športne dvorane.

Matjaž Ukmar je dodal, da naj se predvidi gradnjo in umestitev 50 m plavalnega bazena, skladnega z normativi.

Danica Cmrečnjak je povedala, da so na tem področju bile nekoč soline in prosta veduta do morja. Predvideni objekti bi zastrli pogled krajanom. Vprašala je še, če so bile opravljene študije, če je upravičena gradnja novih hotelov in če so smiselni sladkovodni bazeni v neposredni bližini morja.

Janez Sterle pozdravlja namero Term Čatež, ki kot uspešno podjetje pristopa k načrtu, kateri bi bil bogata oplemenitev destinacije in velika prednost turistične ponudbe. Predviden hotel pa pomeni povečanje konkurenčnosti kraja in nadaljevanje uspešne tradicije. Predlaga, da se bivšo železniško postajo ponovno postavi in Parencano ponudi kot dodatno ponudbo (mednarodni bike-center). Projekt vidi kot priložnost, ki jo je potrebno izkoristiti, saj bi se s tem povečala vrednost destinacije.

Irena Dolinšek je povedla, da je nov termalni kompleks le en košček, ki se ureja. Potrebno je gledati kompleksno ne le po mozaikih. Ob Marini, ki je v zatonu je navedeni projekt predstavlja le reševanje po koščkih. Doda še, da je za preživetje potrebno pripraviti strategijo od Pirana do Dragonje, za celotno območje.

Franc Kranjc je pohvalil načrt in vprašal, če je še v igri projekt, ki je obsegal tudi gradnjo zdravstvenega doma, termalne riviere in razširitev privezov za večja plovila in kdaj bi bilo možno realizirati projekt.

Sebastjan Selan je odgovoril, da je njihova vizija razvoj na vseh ravneh in da ne morejo prevzeti krivde za zastoje projektov za razširitev Marine. Poudaril je, da bi s tem projektom degradirano obalno območje živelo celo leto, tudi čez zimo. Navedel je podatke o predvidenih objektih in povedal, da so velikost prilagodili kolikor je bilo možno. Dodal je, da so z bazeni ogromni stroški in je za zunanje goste potreben hotel v sklopu kompletne ponudbe. Samo bazeni brez dodatne ponudbe niso rentabilni. Bazeni bi bili na razpolago tudi občanom in dnevnim gostom in dodal, da je sedaj neurejeno parkirišče sramota in je potrebno nekaj ukreniti ne čakati na OPN.

Saša Šoštarič se sprašuje ali potrebujemo še nove kapacitete ob vseh obstoječih, ki so prazne. Izrazil je tudi dvom, da bi domačini množično uporabljali njihove kapacitete, ker so tudi cene precej visoke.

Marino Antolovič je poudaril, da je pomemben trenutek in osnovni problem razprave nasprotovanje projektom – da se v našem prostoru raje nič ne zgodi, kot kaj narobe. Na našem območju smo prvaki v tem, da se v zadnjih petdesetih letih ni dosti novega zgodilo in na tak način se tudi ne bo nič zgodilo. Propadli so tudi že pripravljeni pomembni projekti kot je podaljšanje letališke steze, golf igrišče ... Poudaril je, da je moč destinacije odvisna od kritične mase in je potrebno ohraniti kvaliteto in ne zavirati razvoja. Potrebne so investicije za prihodnost. V Portorožu se je začelo premikati in se povečuje zasedenost. Predlagal je, da se zbere pripombe, želje, kar jih je potrebno in možno upoštevati – na pa blokirati celoten projekt.

Dušan Puh je bil kritičen do predlogov g. Antoloviča in dejal, da se ve kdo plačuje zgrešene investicije, da so hoteli zaprti in nekateri se celo podirajo in predlagal, da bi Terme Čatež kupile katerega od zaprtih hotelov in uredile marino.

Onelio Bernetič je dejal, da govorimo o Marini ne pa o centru Lucija. Dodal je, da je projekt Termalna riviera lep vendar bodo po njegovem mišljenju to zaprte površine, ker bodo postavljene ograje in ne ve koliko bo to koristilo krajanom.

Franc Kranjc je povedal, da se že 30 let govori o središču Lucija sedaj bi nekdo nekaj naredil iz tega spalnega naselja.

Nina Froggatt je vprašala koliko delovnih mest bodo dobili krajan in dodala, da se vse orientira na Marino in je park le mrtva fasada ter ali je bil OPN kdaj predstavljen krajanom, ker mozaično prostora ne moremo urejati. Lucija potrebuje celotno strateško ureditev. Za javni prostor je boljše, da se nič ne zgodi kot kaj narobe. Sprašuje se tudi kakšna je razlika med termalni turizmom v Portorožu in Luciji – zakaj bi lahko delovalo v Luciji celo leto v Portorožu pa ne more.

Arhitekt **Boris Matič** je odgovoril na nekatera vprašanja in pojasnil, da so predvideni dodatni programi, ki pomenijo obogatitev ponudbe. Višina 17 m je nujna za delovanje vodnih bazenskih programov. Višina P + 3 bi sicer nekaterim delno zakrila veduto na Sečo, bi pa kasneje imeli pogled na urejen park, ko se bodo razrasla drevesa. Povedal je da se javni prostor urejuje najlažje mozaično. Zaradi hitre dinamike življenja je nemogoče izvesti realne načrte za daljše obdobje. Navedel je primer občine, ki je že imela sprejet OPN, vendar se je obdržal le 5 let zaradi hitre dinamike razvoja. Ponovil je da samo bazenski del ne bi bil rentabilen in so zato potrebne dodatne kapacitete in je bil predstavljen projekt sprejet šele po predhodnih postopkih, ki so trajali 3 leta. Za celotne vizije je bilo narejenih 12 variant.

Franko Fičur je dodal, da kot Krajevna skupnost pričakujejo, da se opredelitev načrta Centra Lucije definira istočasno s tem projektom in naj Občina opredeli, da se načrti uredijo po fazah in doreče Termalno riviero, umestitev stare železniške postaje in lokomotive v center Lucije in nov zdravstveni dom.

Janez Sterle se sprašuje, kdo bo financiral želje krajanov. Sedaj je pripravljenost investitorja nekaj narediti.

Nina Froggatt je vprašala, če je bil narejen krajinski načrt.

Dr. Manca Plazar je razložila, da je bil osnutek OPN-ja leta 2007 potrjen na seji Občinskega sveta, nato se po pridobitvi in uskladitvi smernic nosilcev predstavi javnosti.

Rafael Dodič je povedal, ko so gradili bolnico Izola, Rižanski vodovod, Luko Koper in so pred 30 leti naredili tudi vrtino za termalno vodo in ugotovili, da ni primerna za kopanje in je neuporabna. Zgradili so tudi Avditorij za kongresni turizem, vendar so postopoma hotelirji zgradili vsak svoj kongresni center in vsak svojo igralnico, tako, da vse skupaj več ne funkcionira kot celota. Poudaril je, da ni več evropskega srednjega razreda, ki je prihajal k nam, družba je postala individualna. Postavil je vprašanje - Kaj imamo od Marine?

Zasledil je 13 spornih trditev in jih nekaj navedel, da se območje marine poveča, območje je potrebno odpreti, predvideni hotel pa predstavlja mejo kjer bo zaprto območje in ne ve se kdo bo kupec Marine. Zato predlaga županu odložitev sprejetja tega projekta.

Franc Kranjc je vprašal ali je odgovornost za center Lucija od Term ali Občine.

Sebastjan Selan je odgovoril, da mora iti razvoj naprej. V njihovih termah beležijo porast gostov za 3 %. Terme stojijo za vsemi tremi projekti. Tudi, če bodo novi lastniki oz. solastniki, se bo gradilo naprej. Marina je ponudila zemljišče v odkup.

Danica Cmrečnjak je vprašala na podlagi česa pričakujejo obisk hotelskih gostov.

Sebastjan Selan je odgovoril, da je v Portorožu premalo ponudbe.

Saša Šoštarič je ponovil vprašanje ali je to potrebno graditi in kakšne bodo koristi.

Sebastjan Selan je poudaril, da so termalni parki potrebni zato, da se privabi različne goste. Pomenijo tudi zaposlitev in dodal, da termalne kapacitete nimajo resnih težav. Tu je velika opcija razvoja in dodana vrednost.

Irena Dolinšek je poudarila, da je Portorož zrasel zaradi prvih term in začel propadati, ko se je ukinila celodnevna zabava.

Sebastjan Selan je dodal, da je predviden zabavišni del, ki bo organiziran četrti del. Hotel je nujna naložba za rentabilnost.

Miloš Križaj je dejal, da imajo vsi prav in nihče nima prav in dodal, da je Termalna riviera z višino 17 m, ki je potrebna za funkcioniranje in rentabilnost enaka višini okoliških stanovanjskih blokov. Poudaril je, da je razpravo potrebno usmeriti v to, kaj so potrebe občanov in kaj ostane občanom in

občini in kako pritegniti zainteresirane v program. Za zaščito občanov je potrebno ločiti javno dobro in zasebno dobro – zaupati ljudem. Odvija se prepočasi in kako bi olimpijski bazen za otroke funkcioniral v zasebni lasti.

Dr. Manca Plazar je razložila, da so službe pripravile več velikih projektov, med njimi tudi za obrtno cono Lucija namenjeno občanom, vendar je bila udeležba na javni razpravi zelo skromna. Navedla je še nekatere ostale projekte namenjene občanom kot so: sprememba PUP-ov, idejne zasnove središč vasi, parkov, ureditev obale, na katere pa žal tudi ni bilo odziva občanov. Pojasnila je, da so bili pripravljeni plani, kjer bi bila možna realna izvedba.

Andrej Lovšin je vprašal ali se bodo domačini v bodočnosti oz. čez nekaj let lahko še kje brezplačno kopali v morju, če bo urejena celotna obala.

Dr. Manca Plazar je poudarila, da je vloga Občine poskrbeti za javno dobro in tudi poti v Marini so javno dobro.

Nina Froggatt ja vprašala kakšna je cena zemljišča, če bi ga želeli odkupiti.

Sebastjan Selan je odgovoril, da lahko dajo ponudbo Občini.

Alenka Perossa je navedla katera zemljišča so last Občine in katera Marine.

Stališče:

Na večino vprašanj je bilo odgovorjeno na sami javni obravnavi, kot je razvidno iz zapisnika, oziroma so predlogi in odgovori vsebinsko smiselno enaki že prej zapisanim.

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 (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) in 109/12, 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 94/2007-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 - ZUJF) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS 5/14- UPB) je Občinski svet Občine Piran na __. redni seji dne __ sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU »TERMALNA RIVIERA«

I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1. člen

(naziv OPPN-ja in njegov izdelovalec)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Termalna riviera« (v nadaljevanju: OPPN).

(2) Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev kopenskega dela Marine Portorož je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 32/12.

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. Prikaz višinskih kot objektov
- 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 kopenskega dela Marine Portorož, območje med morskim delom Marine in centrom Lucije, med kanalom Fazan in polotokom Seča, ter obsega parcele št. 7729/1, 5528/19, 5528/18, 5528/7, 5528/4, 5528/15, 5529/20, 5528/9, 5529/12, 5529/13, 5529/11, 5529/12, 5529/22, 5529/29, 5529/32, 5529/16, 5529/30, 5530/1, 5529/17, 5529/15, 5529/24, 5529/33, 5529/34, 5529/35, 5529/36, 5529/28, 5529/27, 5529/26, 5529/25, 5529/31, 5529/38, 5530/43, 5530/42, 5530/41, 5530/40, 5530/39, 5530/38, 5530/12, 5530/11, 5530/14, 5530/15, 5530/16, 5530/17, 5530/18, 5530/19, 5530/20, 5530/21, 5530/22, 5530/23, 5530/24, 5530/25, 5530/26, 5530/27, 5530/28, 5530/29, 5530/30, 5530/31, 5530/32, 5530/33, 5530/34, 5530/35, 5530/36, 5530/37, 5530/10, 5530/9, 529/4, 5528/16, 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 stavb z nastanitvenim in oskrbno-storitvenim programom. Predvidena je gradnja objektov, ki so prikazani na grafičnem načrtu št. 4 - Ureditvena situacija. Na območju so predvidene vsebine, kot so hotel in termalno kopališče, parkirna hiša, servisne dejavnosti Marine, javne urejene zunanje površine, ipd.
- (2) Programsko in oblikovno se ureditveno območje deli na tri dele:
- Severni del – termalno kopališče (objekt 2A)
 - Osrednji del – servisno območje in parkirišče (objekt 2D, nadstrešek 2N - med objektoma 2B in 2C, objekt R - razširitev hangarja 2B)
 - Južni del – obstoječi apartmajski objekti
- Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječi objekti (hangarja Marine 2B in 2C, objekta sanitarij Marine 2G in 2I, restavracija 2H, apartmajski objekti 2J1 – 2J7).
- (4) Novogradnje in urbanistični pogoji so prikazani na grafičnih načrtih št. 4 Ureditvena situacija, 4a Geodetska zazidalna situacija ter 4b Prikaz višinskih kot objektov.
- (5) Urbanistični pogoji so v grafičnem delu določeni z gradbenimi mejami, ki predstavljajo linije, ki jih predvidene nove gradnje ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost.
- (6) Za objekt 2A je določena gradbena meja za klet, gradbena meja za pritličje z medetažo ter enotna gradbena meja za ostala nadstropja. Na severovzhodni strani objekta so predvidene tri cezure v volumnu objekta, ki so minimalne skupne površine 2600 m². Severovzhodna stranica objekta mora biti večkrat prekinjena, s skupno dolžino prekinitev najmanj 100 m.

- (7) Višinske kote so podane tabelarično v prilogi 1 in so sestavni del odloka.
- Nove gradnje objektov 2A in 2D so višinsko omejene s kotami strehe, ki so podane kot maksimalne absolutne kote. Kote pritličij objektov so podane v prilogi 1 tabelarično in so sestavni del odloka.
- (8) Višinski koti nadstreška med obstoječima hangarjema Marine (objekt 2N) in razširitve hangarja 2B (objekt R) naj ne presegata višinskih kot obstoječih hangarjev (objekta 2B in 2C).
- (9) Kota uvozov v garaže mora biti zaradi varnosti pred poplavami predvidena minimalno na koti +3,00 m n.m.v za objekt 2A in minimalno na koti +2,60 m n.m.v. za objekt 2D.
- (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.
- (11) V območju OPPN je mogoče rekonstruirati obstoječe objekte, jih energetsko sanirati in posodabljeni ter jim spreminjati namembnost v okviru klasifikacij, predvidenih za nove objekte.
- (12) Strehe obstoječih objektov se praviloma, v kolikor dopušča zasnova objekta, krije s korci, različnih oblik glede na tip objekta.
- (13) Obstoječi objekt restavracije Laguna je možno nadzidati, tako da se izpolnijo strešni zamiki in uskladijo strešine.
- (14) Obstoječi objekti lahko po višini obsegajo K+P+2+M. Kota venca je lahko največ 6,5 m od kote pritličja.

6. člen

(objekt 2A)

- (1) Načrtovana je gradnja hotela in termalnega centra (objekt 2A) s pripadajočo garažo. Po enotni klasifikaciji vrst objektov CC-SI spada obravnavani objekt med 1264 – Stavbe za zdravstveno oskrbo, 1265 – Stavbe za šport, 121 - Gostinske stavbe, 122 – Poslovne in upravne stavbe, 123 - Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti ter 1242 – Garažne stavbe.
- (2) Objekt 2A je predviden etažnosti K+P+3. V kletni etaži je predvideno parkiranje. Uvoz v garažo je predviden iz obstoječe dovozne ceste do Marine Portorož (Cesta Solinarjev). V jugozahodnem delu objekta je predviden program hotela etažnosti P+3, v severovzhodnem delu pa termalni center etažnosti P z možnostjo medetaž.

7. člen

(objekti 2D, 2N)

- (1) Načrtovana je gradnja parkirne hiše (objekt 2D). Po enotni klasifikaciji vrst objektov CC-SI spada obravnavani objekt med 122 – Poslovne in upravne stavbe, 123 - Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, ter 1242 – Garažne stavbe.
- (2) Objekt 2D je predviden etažnosti P+4. Izvedba parkirne hiše je predvidena z medetažami. V pritličju in 1. nadstropju severne in vzhodne strani objekta je predvidena umestitev dvoetažnih storitvenih programov. Uvoz v garažo je predviden iz obstoječe dovozne ceste do Marine Portorož (Cesta Solinarjev).
- (3) Obstoječa hangarja (2B in 2C) se povežeta z novim nadstreškom (2N) v enoten objekt. Pod nadstreškom je predvidena dejavnost hrambe in servisiranja plovil. Po enotni klasifikaciji vrst objektov CC-SI spada obravnavani objekt med 123 - Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti.
- (4) Obstoječi hangar 2B je na severozahodni strani možno razširiti (objekt R). V razširitev se umesti prostore gasilcev ter servisni program Marine. Program je možno umestiti v več etažah. Po enotni klasifikaciji vrst objektov CC-SI spada obravnavana razširitev objekta med 123 - Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, ter 1242 – Garažne stavbe.

8. člen

(odprte površine)

- (1) Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture.
- (2) Zunanje ureditve v severnem delu območja zajemajo kopališčni park hotela in termalnega centra, v osrednjem delu območja se uredijo suhi privezi Marine ter parkirišče, v južnem delu pa se ohranijo obstoječe ureditve s posameznimi objekti v parku. Na zahodnem robu območja je predvideno urediti obalno promenado. V celotnem območju se uredijo zelene in tlakovane površine. Vse površine se opremijo z mikrourbano opremo in se ustrezno zasadijo. Uredijo se na način, da je možen neoviran dostop in omogočeno gibanje funkcionalno oviranim osebam. Z izjemo območja suhih privezov se celotno območje

obdelave oziroma njegove odprte površine prekrijejo z drevesno zasaditvijo ter mestoma z linijsko zasaditvijo grmovnih živic in trajnic v širših, vzdolžnih potezah, ki ponazarjajo potek starih solinskih polj. Obstoječa zasaditev se ohrani v največji možni meri. Ob vzhodnem robu območja, ob Solinski cesti se uredi drevoredna zasaditev, vzporedno s cestiščem. Predvideno parkirišče se intenzivno zasadi z drevesi.

Načrt krajinske arhitekture mora upoštevati barvno usklajenost predlaganih materialov v vseh letnih časih ter usklajenost časa, barve in vonja cvetenja, obarvanost listja ter oblikovanost krošenj. Izbrane rastline morajo biti primerne za lokalno klimo.

Vidna sporočilnost območja naj bi bila sodobnost, urejenost, estetska privlačnost ter ekološka osveščenost.

Tip razsvetljave odprtih površin naj zagotovi varnost in omogoči njihovo uporabo tudi v urah brez naravne svetlobe. Pri končnem izboru urbane opreme naj se upošteva različne starostne skupine uporabnikov.

(3) Za pridobitev uporabnega dovoljenja za posamezne objekte morajo biti v celoti izvedene vse posamezni fazi pripadajoče zunanje odprte površine. Navedeno velja za vso urbano opremo in zasaditve, pri čemer morajo biti zasaditve izvedene z izbranimi drevesnimi vrstami predpisanih minimalnih višin in minimalnih premerov debel. Potencialne drevesne vrste z njihovimi osnovnimi značilnostmi so navedene v tabeli, ki je sestavni del odloka.

9. člen

(načrt parcelacije)

(1) Načrt gradbenih parcel, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 8, temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov ter upošteva potrebne prometne ureditve, odprte zelene površine in manipulativne površine.

(2) Gradbene parcele se lahko delijo ali 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 grafična načrta 5a in 5b - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

(2) Prometno se območje napaja iz obstoječe dovozne ceste do Marine Portorož – Cesta solinarjev (LC 312 121) ter iz interne ceste, ki vodi v obstoječi avtokamp. Iz Ceste solinarjev so predvideni uvozi v novo parkirno hišo (2D) ter v hotel in termalni center (2A). Ohrani se obstoječ uvoz v Marino Portorož. Cesta skozi obstoječi avtokamp se uporabi kot intervencijska pot ter pot za dostavo.

(3) V Marini so organizirane interne cestne povezave med posameznimi sklopi, ki vključujejo tudi prometne trase dvigala plovil, dovoz do obstoječih apartmajskih in servisnih objektov ter interna parkirišča uporabnikov privezov ter zaposlenih.

(4) Zasnova prometnih površin predvideva minimalno preoblikovanje obodne ceste, predvsem kar se tiče križišč. Predvidena je zožitev Ulice solinarjev na vzhodnem robu območja iz 7,50 na 6,00 m, in sicer tako, da se ohrani robnik s pločnikom na vzhodni strani. Na zahodni strani cestišča so predvideni zelenica, kolesarska pot Parenzana ter pločnik. Na Ulici solinarjev se na novo uredi cestni priključek za dostopno cesto za Marino. Cestnemu priključku pri vhodu v avtokamp se spremeni prednostna smer tako, da po novem poteka preko kraka TPC Lucija proti Seči, krak Ulice solinarjev pa postane stranski. Iz Ulice solinarjev se predvidi nov uvoz na parkirišče.

(5) Predvidena je gradnja podzemne garaže v kletni etaži objekta 2A ter gradnja parkirne hiše (objekt 2D). Uvoza v garaži sta predvidena iz dovozne ceste proti Marini. Garaže so naslednje kapacitete: pod objektom 2A: 61 PM, v objektu 2D: 448 PM. Na površini je predvideno novo parkirišče vzporedno s Cesto solinarjev kapacitete cca. 208 PM. Ohranijo se parkirišča obstoječih apartmajskih objektov na skrajnem južnem robu območja, parkirišča ob obalni promenadi v Marini in parkirna mesta severno od hangarjev Marine ob Cesti Solinarjev. Lokacijo obstoječih zunanjih parkirišč je možno spremeniti ali preoblikovati.

(6) Povečanje kapacitet števila PM v obeh garažah je možno neomejeno.

- (7) V garažah in na površini se zagotovi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe in za starše z otroci na otroškem vozičku.
- (8) Intervencijski dovozi do objektov so omogočeni na nivoju pritličja. Manevrski prostor intervencijskih vozil je zagotovljen na ploščadih oz. utrjenih površinah ob objektih.
- (9) Kolesarska pot Parenzana, ki je predvidena ob zahodnem robu območja, se prilagodi novi prometni ureditvi. Peš promet je omogočen v celotnem območju, ki je opremljeno s pešpotmi.

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.
- (2) Meteorna kanalizacija je predvidena za odvod strešnih voda, zelenic, cestnih površin in odpadnih voda s parkirišč. Meteorna kanalizacija se priključuje deloma na obstoječo meteorno kanalizacijo, deloma so predvideni novi izpusti v akvatorij Marine, deloma pa v strugo Fazana. Končni recipient meteoroidnih vod je morje. Predvideni so naslednji kanali:
- Območje a obsega območje obstoječih objektov na južni strani Marine. Predvideni so kanali :
 - Kanal ma7 Φ 800 dolžine 120m. Izpust kanala mso1 je predviden v akvatorij Marine v koordinatah X=390758,95, Y=40890,49
 - Kanal ma5 Φ 700 dolžine 130 m
 - Na kanal ma5 se navezujejo tudi meteorne vode Ceste Solinarjev in meteorne vode novih parkirišnih površin. Pred navezavo na kanal ma5 je potrebno parkiriščne vode očistiti na lovilcu olj skupne kapacitete 30/300 l/sek (oz. 2X15/150 l/sek).
 - Območje b obsega območje suhih privezov Marine. Na tem območju je odvodnja deloma že urejena, potrebno je izdelati dodatne kanale in lovilce olja po EN 858. Potrebni so kanali:
 - Kanal mb1 Φ 500 do Φ 250 dolžine 180m , opremljen z lovilcem olja kapacitete 30/300 l/sek.
 - Kanal mb2 se opremi z lovilcem olja kapacitete 30/300 l/sek
 - Kanal mb21 Φ 600 dolžine 65m, kanal se izliva na obstoječem izpustu v akvatorij Marine s koordinatami X=390770,82, Y=40937,77
 - Območje e obsega dostopno cesto v Marino in parkirno hišo. Potrebni so kanali :
 - Kanal me1 Φ 300- Φ 250 dolžine 85 m (odvod severnega dela parkirnega objekta 2D). Odvod iz parkirne hiše je predmet načrta strojnih instalacij objekta, pred priključkom na meteorno kanalizacijo mora biti opremljen z lovilcem olja 10 l/sek
 - Kanal me12 Φ 300- Φ 250 dolžine 85 m (odvod južnega dela parkirnega objekta). Kanal se priključuje na kanal ma3.
 - Kanal me2 Φ 600 do Φ 250 dolžine 325m. Kanal je opremljen z lovilcem olja 20/200 l/sek.
 - Območje h obsega območje hotela in termalne riviere. Predvideni so kanali:
 - Kanal mh1 Φ 500 do Φ 250 dolžine 305m
 - Kanal mh2 Φ 500 do Φ 250 dolžine 210m
 - Kanal mh3 Φ 600 dolžine 25m z iztokom v kanal Fazan s koordinatami X=390980,60, Y=41170,39
 - Obodni kanal: predvideno je čiščenje celotnega kanala in sanacija 20% dolžine kanala. Dolžina kanala 400m.

Izpusti kanalov morajo biti opremljeni z varovalkami pred visokimi vodami, sami izpusti pa zavarovani pred erozijo.

(4) Predvidena fekalna kanalizacija odvaja fekalne vode v obstoječo javno fekalno kanalizacijo.

- Parkirna hiša se priključuje na obstoječi fekalni kanal v dostopni cesti Marine v jašku s koordinatami X=3901052,04, Y=40967,97. Priključek fphi je predviden Φ 200 dolžine 70m.
- Zaradi izvedbe novih komunalnih vodov, je predvidena prestavitev dela obstoječega fekalnega kanala fhrek, ki poteka pod cesto proti Marini. Dolžina kanala za rekonstrukcijo znaša 110m.

- Severni del hotela in termalnega centra se priključuje na javno fekalno kanalizacijo v jašku s koordinatami X=3911114,08 Y=41041,91 s kanalom fho Φ 200 dolžine 330m.
- Vzhodni del hotela in termalnega centra se priključuje na obstoječo fekalno kanalizacijo v jašku s koordinatami X=390844,84 Y=41044,01.
- Vzhodni del hotela in termalnega centra se priključuje na obstoječo fekalno kanalizacijo v jašku s koordinatami X=390955,22 Y=41009,27

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.

(5) 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.

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

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

12. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Na obravnavanem področju se nahajajo naslednje elektroenergetske naprave: javna razsvetljava, NN primarno omrežje za napajanje objektov, NN priključki. Omenjene naprave je potrebno prestaviti oziroma ustrezno zaščititi. Naprave, ki postanejo nefunkcionalne zaradi predvidene gradnje, je potrebno demontirati oziroma opustiti.

(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) Za napajanje obravnavanega področja je potrebno po pogojih, ki so bili dani v smernicah za OPPN, ki to področje obdeluje, zgraditi novo kabelsko povezavo iz RTP Lucija, delno v obstoječi kabelski kanalizaciji in delno v novo predvideni tako, da se nov napajalni kablovod vklopi v obstoječe 20 kV kabelsko omrežje Portoroža in Lucije.

Kabelska kanalizacija, ki se bo koristila za napajanje omenjenega področja je delno obstoječa in sicer od RTP Lucija po Liminjanski cesti do TP Lucija 2 (oziroma jaška na Podvozni cesti, kjer skrene za TP Lucijo 2), in naprej do jaška, kateri je lociran v južnem robu krožišča med cesto Obala in Podvozno cesto.

Novo predvidena kabelska kanalizacija bo zgrajena od obstoječega kabelskega jaška (krožišče Podvozne ceste s cesto Obala), ob južnem pločniku ceste Obala do krožišča pri odcepu za Marino, nadaljevala po cesti Solinarjev, do predvidenega objekta 2A.

Skladno s smernicami je potrebno zgraditi tudi novo povezovalno kabelsko kanalizacijo po ulici Obala, od krožišča pri odcepu za Marino do TP Križišče Lucija.

Predvidena nova kabelska kanalizacija bo izvedena s PVC cevmi tipa Stigmaflex in sicer 4 x SF 200 (160) + PEHD 2x50 mm.

Kabelska kanalizacija bo izvedena v dveh plasteh po dve cevi. V zelenici bodo cevi položene na 10 cm peščeno podlago, predhodno očiščeno in nivelirano dno kabelskega jarka. Zgornja plast cevi bo ponovno zasuta še s 10 cm plastjo peska granulacije 1-4 mm. Preostali del kabelskega jarka bo zasut z izkopanim materialom nabitim v plasteh. Tam, kjer bo trasa potekala v cestišču ali pri križanju le tega, pa bo kabelski jarek zasut s tamponskim gramozom prav tako nabit v slojih in zaključen z asfalbetonom.

(4) Transformatorske postaje za predvideno napajanje obravnavanega področja bodo naslednje:

- nova locirana v sklopu termalne riviere – objekt 2A – TP Termalna riviera

Transformatorska postaja TP Termalna riviera bo predvidena za vgradnjo dveh transformatorjev moči do 1000 kVA. Predvidena je v sklopu objekta 2A.

- (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.

13. člen **(vodovodno omrežje)**

- (1) Območje se z vodo oskrbuje preko vodohrana RZ Seča 1115 m³ na koti 60,80 m.n.m.v. 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.
- (2) Na obravnavanem območju OPPN Termalna riviera se nahaja večje število obstoječih cevovodov javnega vodovodnega omrežja Na severovzhodni strani pod cesto Obala poteka obstoječi jekleni cevovod JE DN200mm, ki je bil zgrajen leta 1935. Na severovzhodni in vzhodni strani pod Cesto solinarjev, do uvoza v marino poteka cevovod PVC DN225. Na samem uvozu se nahaja vodomerni jašek za interno omrežje Marine. Na jugovzhodni in vzhodni strani pod zelenico ob Cesti solinarjev se nahaja obnovljeni cevovod NL DN200. Na jugovzhodni strani pod cesto pred domom upokojencev sta izvedena dva cevovoda NL DN 200 in NL DN 150.
- (3) Predvidena je rekonstrukcija obstoječega cevovoda JE DN 200 pod štiripasovnico Obala s cevovodom NL DN 250 v dolžini cca. 300m. Na rekonstruiranem odseku se izvedejo štirje podzemni hidranti. Cevovod PVC DN 225 pod Cesto solinarjev se rekonstruira z novim NL DN 200 cevovodom v dolžini cca. 100m. Predvidena je izvedba dveh podzemnih hidrantov. Na območju uvoza v Marino se izvede nova odcepnna veja NL DN 200 dolžine cca. 230m, na katerega se navezujejo novi objekti 2A in 2D ter obstoječe interno vodovodno omrežje Marine. Predvidena je izvedba treh podzemnih hidrantov. Obnovljeni cevovod NL DN 200 pod Cesto solinarjev se ohrani. Cevovoda pod cesto pred domom upokojencev NL DN 200 in NL DN 150 se ohrani.
- V primeru polaganja cevovodov v slano muljnato podlago je potrebno cevovode zaščititi proti posedanju ter uporabiti cevi iz nodularne litine, ki so ustrezno zaščitene proti koroziji (PAM serija TT).
- (4) Za objekt 2A se izdelata zankasto interno vodovodno in hidrantno omrežje NL DN 150, dolžine cca. 680m, z večjim številom navezav interne inštalacije stavbe na zanko, s čemer bo zagotovljena ustrezna pretočnost.
- (5) Priključevanje novih objektov oziroma samostojnih poslovno-stanovanjskih enot znotraj objektov je možno preko samostojnih odjemnih mest ter ločeno glede na namen uporabe vode.
- (6) Lokacija odjemnega mesta (vodomero) je lahko v zunanjem tipskem vodomernem jašku RVK, za vsak objekt posebej, ki mora biti lociran tako, da ne moti normalne rabe zemljišča ter da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode in vzdrževanja vodomero. Tip jaška, dimenzije in tip vodomero ter sama montaža je predpisana s tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda, pri čemer morajo biti vodomeri nadgrajeni z elementi za daljinski prenos odčitavanja porabe vode.
- (7) Potek vodovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5a - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – vodovod, kanalizacija.

14. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Predvidena nova objekta 2A in 2D se navezuje na načrtovano telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo, katera poteka ob dovozni cesti proti Marini in je navezana na obstoječo telekomunikacijsko kabelsko omrežje ob Cesti solinarjev. Objekti 2B, 2C, 2G, 2H, 2I se navezujejo na obstoječe, delno rekonstruirano telekomunikacijsko kabelsko omrežje Marine Portorož. Apartmajski objekti 2J1 – 2J7 imajo obstoječi telekomunikacijski priključek s strani dostopne ceste.
- (2) Obstoječe omrežje Telekom Slovenije na območju je izvedeno s sistemom kabelske kanalizacije ter v podzemni izvedbi, ki je na izpostavljenih mestih zaščitena z zaščitno cevjo.
- (3) Pri gradbenih posegih na trase obstoječih TK naprav je potrebno predvideti prestavitev ali izvedbo zaščite le-teh.
- (4) Pri načrtovanju infrastrukture za nove zazidave je potrebno predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje. Traso TK je potrebno načrtovati v javno dostopnih koridorjih, usklajeno z ostalo infrastrukturo.
- (5) Na objektu 2D v servisnem območju Marine je dovoljeno namestiti antene z antenskim drogom in naprave bazne postaje.
- (6) Potek telekomunikacijskih vodov je razviden iz grafičnega načrta št. 5b - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – telekomunikacija, EE naprave, plin.

15. člen

(plinovod in ogrevanje)

- (1) Za potrebe oskrbe območja OPPN Termalna riviera v s plinom je predvidena izvedba treh novih napajalnih plinovodov, ki se bodo priključevali na predviden magistralni plinski vod PE Ø250, ki bo potekal v cestnem telesu Cesta solinarjev v Luciji (obdelano v strokovni podlagi št. S 08-1/09-12, OPPN za območje Lucija center izdelane v letu 2012).
- (2) Predvideni novi plinovod se bo navezoval na obstoječ plinovod na dveh mestih in sicer v cestnem telesu pred stanovanjskim blokom na parceli št. 5517/1 k.o. Portorož (stanovanjski blok Obala 113) – obstoječa plinska cev PE Ø110 in v cestnem telesu pred apartmajskim naseljem Rezidence Park na parceli št. 5902/2 k.o. Portorož – obstoječa plinska cev PE Ø125. Predvideno je da se za plinovod uporabijo cevi in spojni elementi iz PE z maksimalnim delovnim tlakom do 4 bar (0,4 MPa). Predviden material naj bo po MRS klasifikaciji za odcepne vode in hišne priključke tip PE 80 (8,0 MPa) serija S8 SDR17, za glavne trase pa tip PE 100 (10,0 MPa) serija S8 SDR17. Vsi materiali morajo imeti ustrezne slovenske in EU ateste ter oznake za pretakanje zemeljskega plina.
- (3) Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plino hramov 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.

16. člen

(odstranjevanje odpadkov)

- (1) V ureditvenem območju se izvede ločeni sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Prezemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila (v območju 5 m od javnih poti).
- (2) Zbirna mesta oziroma zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov za poslovne subjekte morajo biti ustrezno dimenzionirani ter usklajeni z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran (Uradni list RS št. 5/12). Zbirna mesta oziroma zbiralnice morajo zagotavljati ustrezen skupni volumen za predvidene uporabnike.
- (3) Zbirno mesto za objekt 2A (hotel in termalni center) se nahaja v kletni etaži objekta. Zbirno mesto za objekt 2D (parkirna hiša) se nahaja v pritličju objekta. Ostala zbirna mesta so urejena v sklopu zunanje ureditve in so locirana v zbiralnicah za ločeno zbiranje odpadkov. Lokacija 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) Območje OPPN se ne nahaja v območju varovanja kulturne dediščine. V bližini območja se nahajajo naslednje enote dediščine: kulturna krajina EŠD 28601 Seča-Kulturna krajina Seča polotok in naselbinska dediščina EŠD 28337 Seča-Naselje.
- (2) Na podlagi odločbe Ministrstva za kmetijstvo in okolje je za obravnavani OPPN potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje, v okviru katere je potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave za oceno arheološkega potenciala zemljišča.
- (3) Predhodne arheološke raziskave so bile izvedene v novembru 2013. Ugotovitve raziskav so, da je bilo obravnavano območje (parc. št. 5528/18 k.o. Portorož) v času gradnje Marine Portorož uporabljeno kot deponija za izkopan material. Debelina nasutij ponekod presega 6 m. Gre za zaporedje sodobnih antropogenih nasipov, ki ležijo na ostankih nekdanjega solinskega polja ter aluvialnih morskih in sladkovodnih sedimentih. V nekaterih vrtnah so bili na globinah okoli 4m (okoli 0,00 m n.m.v.) najdeni ostanki črnega mulja, ki verjetno predstavlja nivo solinskega blata. Ta plast je del starejše novoveške kulturne krajine in ima šibek arheološki potencial. Razen tega v področju opravljenih raziskav ni bilo odkritih sledov, ki bi imeli arheološki potencial.

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) Za obravnavano območje je potrebno upoštevati določila Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in nadaljnje spremembe, v nadaljevanju uredba) kot smernice k načrtovanim prostorskim ureditvam v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju. Omejitve in pogoji iz uredbe se nanašajo na razrede nevarnosti, ki se določijo v skladu s Pravilnikom o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/07 in nadaljnje spremembe).
- (4) Tretja točka 11. člena uredbe določa, da je na območju poplavne in z njo povezane erozijske nevarnosti, kjer še ni elementov ogroženosti, treba skupaj z načrtovanjem prostora in ob upoštevanju pogojev in

omejitev iz uredbe načrtovati in zagotoviti tudi poprejšnjo izvedbo ustreznih omilitvenih ukrepov za doseganje sprejemljivega razreda ogroženosti na območju in izven njega. V četrti točki istega člena je navedeno, da če se pri pripravi prostorskih aktov ali pri posegih v prostor zaradi zagotavljanja varnosti novih gradenj načrtujejo tudi omilitveni ukrepi, je treba upoštevati učinke teh gradenj in načrtovanih omilitvenih ukrepov pri določitvi razredov nevarnosti oz. ogroženosti na način, kakor ga določa predpis o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja in način razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti.

(5) Omilitveni ukrepi, ki izhajajo iz 5. točke 11. člena uredbe so naslednji:

a) varovalni ukrepi: ukrepi za zmanjšanje stopnje ogroženosti prebivalcev, gospodarskih dejavnosti in kulturne dediščine;

b) varstveni ukrepi: ukrepi za zmanjšanje stopnje ogroženosti obratov in naprav, zaradi katerih lahko nastopi onesnaženje večjega obsega, ali drugih objektov, ki ob poplavih in z njimi povezani eroziji pomenijo tveganje za okolje;

c) izravnalni ukrepi: ukrepi za izravnavo negativnega vpliva načrtovanega posega v prostor na obstoječo poplavno in z njo povezano erozijsko ogroženost na obstoječem območju ogroženosti in zunaj njega.

(6) Načrtovanje in izvedba predvidenih posegov ne smeta poslabšati odvodnih razmer padavinskih voda in poplavne ogroženosti obravnavanega območja in območij dolvodno od njega. Preveriti je treba prevodnost obstoječega kanalizacijskega sistema in v primeru nezadostne pretočne sposobnosti, poiskati ustrezne rešitve.

(7) V projektni dokumentaciji je treba opredeliti vse tehnološke odpadne vode in predvideti ustrezno čiščenje, skladno z veljavnimi predpisi.

(8) Padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin je treba prečistiti preko ustreznega lovilca olj (standardno s SIST EN 858).

(9) V projektni dokumentaciji je treba prikazati potek trase obstoječega in novega kanalizacijskega sistema.

(10) Kanalizacijski sistem je treba predvideti v vodotesni izvedbi.

(11) V primeru, da se bodo padavinske vode z obravnavanega območja odvajale v morje, je treba izpuste ustrezno projektno obdelati in zagotoviti varnost pred povratnim vplivom visokih voda po kanalizaciji.

(12) V projektni dokumentaciji mora biti obdelan vir vode za kopališni park.

(13) Za vsako rabo vode, ki presega splošno rabo (kopališča, geotermalna voda,...) je treba pridobiti vodno pravico.

(14) Morebitne premostitve vodotoka Fazan je treba utemeljiti in načrtovati izven svetlega pretočnega profila. Spodnji rob mostne konstrukcije naj bo predviden nad Q100 z 0,5 m varnostne višine. Struga naj bo v območju mostne konstrukcije ustrezno zavarovana. Stabilnost brežin vodotoka mora biti zagotovljena tako v fazi gradnje kot uporabe objekta.

(15) Skladiščenje goriv je treba predvideti v skladu z veljavnimi predpisi.

(16) 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.

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

(18) Potrebno je zagotoviti močenje materiala in zemljin v primeru suhega in vetrovnega vremena. Vozilom naj se na prehodu z gradbišča na asfaltno podlago z vodo očisti pnevmatike, da ne bo prihajalo do raznosa zemljin na cesto, kjer se po osušitvi praši. V času gradnje je območja večjih posegov potrebno sproti kultivirati in s tem preprečevati tudi prašenje.

(19) Posegi v okolici potoka in kanala Fazan morajo biti izvedeni tako, da ne bo poslabšanja stanja.

(20) Začasna deponija za zemeljski izkop mora biti urejena na način, da bo preprečeno spiranje ali odvodnjavanje padavinske vode z deponije v vodotok ali morje.

(21) V času izvajanja pripravljalnih in gradbenih del je potrebno poskrbeti za odvajanje padavinske vode, ki nastaja na območju.

- (22) V primeru razlitja nevarnih snovi med gradnjo in obratovanjem naj se izvedejo se s takojšnjim izkopom onesnažene zemljine in njenim deponiranjem na ustrezno lokacijo.
- (23) V zemeljske nasipe in tampere se ne sme vgrajevati materialov, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili tla in podzemno vodo.
- (24) V primeru morebitnega onesnaženja z nevarnimi snovmi, je potrebno: zavarovati lokacijo onesnaženja, obvestiti pristojno inšpekcijo, center za civilno zaščito, gasilce in podobno. Izvesti posebne preventivne tehnične ukrepe za preprečitev nadaljnjega širjenja onesnaženja, začasno skladiščiti kontaminirano zemljino ali vodo ter jo v nadaljevanju predati pooblašeni organizaciji.
- (25) Izvaja naj se redni nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije, ter nadzor nad uporabo goriv ter motornih in strojnih olj.
- (26) Gradbene odpadke, ki bodo nastajali med gradnjo, je potrebno zbirati in odlagati na način, da bo preprečeno morebitno spiranje (npr: zaradi padavin) direktno v tla. V ta namen naj se zagotovi primeren prostor, za začasno odlaganje odpadkov, ki bodo nastajali pri gradnji.

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) in
 - Pravilnik o prvem ocenjevanju in obratovalnem monitoringu za vire hrupa ter o pogojih za njihovo izvajanje (Ur. list RS, št. 70/96, 45/02, 105/08 in njegove spremembe).
- (4) Gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7:00 in 18:00 uro.
- (5) Dinamika zemeljskih del (izkopi) se naj določi tako, da ne potekajo manj kot 290 delovnih dni. Hkrati lahko na območju obratuje največ 3 bagerji in 3 kamioni prekucniki, ki bodo odvažali izkope. Hkrati z odkopi in odvozi izkopov lahko potekajo dela priprave temeljenja in sama temeljenja.
- (6) Zaradi izrazitega turističnega značaja območja naj najbolj hrupna gradbena dela potekajo julija in avgusta le v obdobju 14:00-18:00.
- (7) Lokacije gradbiščnih platojev in transportne poti na območje gradbišča morajo biti izbrane tako, da hrup zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala ne bo direktno obremenjeval najbližjih stanovanjskih objektov. Odvoz zemeljskih izkopov naj poteka po poti: južni krak Ceste solinarjev-Obala-G2 v smeri Kopra proti deponiji.
- (8) V kolikor meritve hrupa pokažejo preseganja mejnih vrednosti je znižanje ravni hrupa v času gradbenih del pod dovoljeno raven možno na način, da se v času najbolj hrupnih gradbenih del delovanje gradbene mehanizacije v dnevnem času časovno omeji (npr. na 5-6 ur). Posledično to pomeni podaljšanje hrupnih gradbenih del na daljše časovno obdobje.

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.

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, 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 20 l/s in sicer za čas gašenja 2 uri. Hidranti morajo biti razporejeni tako, da je mogoče gašenje posameznega objekta najmanj iz dveh hidrantov. 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. Poti znotraj ureditvenega območja je potrebno urediti tako, da bo omogočen dostop do posameznega objekta z interventnimi vozili. 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.

(6) Zunanje stene izpolnjujejo zahteve varstva pred požarom glede možnosti širjenja požara med stavbami, če imajo požarno odpornost najmanj (R)EI 60.

21. člen

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

(1) Za obravnavano območje je izdelana Študija poplavne ogroženosti (izdelovalec ISAN 12, št. načrta 52-0/2012, junij 2012). Glede sestave tal območja, se OPPN sklicuje na Preliminarne geomehanske preiskave (izdelovalec Zavod za gradbeništvo Slovenije, št. P 579/12-740-2, julij 2012), izdelane za potrebe OPPN Lucija center, ki obravnava območje neposredno vzhodno od obravnavanega območja.

(2) Glavni odvodnik doline Lucija je potok Fazan, ki se ob desnem bregu marina Lucija izliva v morje. Večji del območja povodja potoka Fazan je iz fliša. V iztočnem delu, kjer so bile nekoč soline se nahajajo

morski sedimenti, nad nimi pa plast umetnega nasutja. Podtalnica se nahaja med 2,7 m in 1,1 m pod koto terena. Na obravnavanem območju je pod 2 do 4 m debelim nosilnim slojem več kot 40 m debela plast morskih sedimentov. V času povečevanja Marine, je bilo obravnavano območje nasuto z 3 do 6 m debelo plastjo izkopanega materiala, ki se je z leti posedel. Na vrhu je bil dodan gramoz za potrebe parkirišča.

(3) Večji del obravnavanega območja se nahaja v območju poplavne nevarnosti. Med območja velike nevarnosti spada rečna struga potoka Fazan, akvatorij Marine in pas neposredno ob morju. V območje srednje nevarnosti spada območje teniških igrišč, dostopni pomoli v Marini in območje internega obalnega zidu Marine s pešpotmi ter del parkiriških površin. V območju majhne nevarnosti se nahaja območje parkiriških površin na zahodni strani območja OPPN. Med območja preostale nevarnosti sodi območje med Q100 in Q500. Sem spada območje obeh hangarjev Marine, območje dostopne ceste, z območjem kjer je predvidena izvedba parkirne hiše ter skrajni rob parkirišč ob restavraciji. V območje preostale nevarnosti spadajo tudi garaže obstoječih apartmajskih objektov 2J1 do 2J7 z uvozi v garažo na koti +2,30 m.n.v.

(4) Omilitveni ukrepi predstavljajo postavitve objektov na ustrezno koto. Objektu hotela in termalnega centra (2A) se kota uvoza v garažo nujno izvede iznad kote Q500 in sicer na koti min. +3,00 m.n.v. Parkirna hiša (2D) se izvede iznad kote Q100 na koti min. +2,60 m.n.v. Obstoječi apartmajski objekti od 2J1 do 2J7 imajo uvoze v podzemno garažo posameznega objekta na koti +2,30 m.n.v. Možno je varovanje garaž objektov z namestitvijo protipoplavnih vrat na posamezne uvoze v garažo.

(5) Temeljna tla ne dovoljujejo plitvega temeljenja tako lahkih konstrukcij kot tudi zahtevnejših objektov. Objekte je potrebno temeljiti na pilotih. Posebno pozornost je potrebno nameniti izvedbi gradbenih jam, pri čemer je potrebno upoštevati, da se posega v območje talne vode.

(6) Območje obravnave spada v območje 7. stopnje potresne jakosti po MCS desetstopenjski lestvici. Projektni pospešek tal znaša $a_g=0,10g$ za povratno dobo potresov 475 let, ki jo predvideva standard EN 1998-Evrokod 8. Temu primerno je potrebno predvideti način gradnje.

(7) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče. V objektih 2A in 2D je se mora stropna konstrukcija nad kletjo graditi tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

(8) Za obravnavane objekte po trenutno veljavnih predpisih ni potrebna gradnja zaklonišč.

(9) Morebitno skladiščenje ekološko primernih goriv mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi, da se prepreči možnost razlitja nevarnih snovi v okolje.

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) Zaradi velikosti območja in kompleksnosti prostorskih ureditev ter smotrnosti izgradnje infrastrukture se lahko predvidi izgradnja v sklopih. Sklopi so naslednji: sklop I. - termalno kopališče s pripadajočimi zunanjimi ureditvami, sklop II.a - območje hangarjev s pripadajočimi zunanjimi ureditvami, sklop II.b - parkirna hiša s pripadajočimi zunanjimi ureditvami, sklop II.c - servisno območje s pripadajočimi zunanjimi ureditvami, II.d - dostopna cesta v Marino, sklop III. - parkirišče s pripadajočimi zunanjimi ureditvami, sklop IV. - obalna promenada v Marini, sklop V. - obstoječe ureditve.

- (2) Izvedba sklopa I. – termalno kopališče mora potekati sočasno z izvedbo parkirne hiše iz sklopa II.b. Parkirna hiša iz sklopa II.b. se lahko zgradi tudi pred sklopom I. – termalno kopališče.
- (3).Sklop III. - parkirišče je potrebno zgraditi pred začetkom gradnje sklopa I. - termalno kopališče.
- (4).Posameznega sklopa ni možno graditi po fazah.

24. člen

(dovoljena odstopanja)

- (1) Višinske kote streh objektov so podane kot maksimalne absolutne kote in odstopanje je možno samo navzdol in sicer neomejeno. Nad temi kotami so lahko jaški dvigal in posamezni manjši konstrukcijski oz. infrastrukturni elementi (odduhi, antene,...).
- (2) Od višinskih kot streh objektov lahko odstopajo tudi tehnološke naprave za ogrevanje, pohlajevanje, prezračevanje, pridobivanje energije ter druge tehnološke naprave. Take naprave morajo biti odmaknjene navznoter vsaj 2 m od notranjega roba venca.
- (3) V okviru gradbenih mej je dovoljeno zmanjšanje horizontalnih dimenzij objektov.
- (4) Objektoma 2A in 2D je možno povečati število kletnih etaž, namenjenih parkiranju. Povečave so dovoljene zaradi prilagajanja tehničnim možnostim ter potrebam po parkirnih mestih. Vse štiri stranice parkirnih etaž morajo biti popolnoma vkopane, razen vstopa in izstopa iz podzemne garaže.
- (5) Dovoljeno je preoblikovanje odprtih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse pogoje določene s tem odlokom.
- (6) Pri izvedbi zunanjih ureditev je možno združevanje posameznih faz.
- (7) Za obstoječe objekte so dovoljena odstopanja od florisnih gabaritov za 10% (povečanje ali zmanjšanje) ali tudi več, kadar velikost funkcionalnega zemljišča to dopušča.

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 in konstrukciji podzemnih etaž, 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 trafo postaje TP Termalna riviera.
- (4) Trafo postajo TP Termalna riviera je možno umestiti tudi v objekt 2D ali jo umestiti v sklopu zunanjih ureditev območja.

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. Odvečni odkopni gradbeni material se ne sme odlagati na sosednja območja, razen če ima investitor dogovor z lastnikom teh zemljišč. Tovarna 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) Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki, pri čemer je upoštevati vse zahteve glede načina gradnje objektov, ki so določene v Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur. l. RS, št. 18/13, 26/13 in njene spremembe), oziroma v drugih predpisih.
- (2) Pri lociranju objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.
- (3) 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 Zazidalnega načrta Lucija I – nadaljevanje – dopolnitev 89 (Ur. objave PN št. 14/90, 26/90).

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.

PRILOGA 1

Tabela absolutnih višinskih kot in etažnosti objektov

OBJEKT	ETAŽNOST	KOTA PRITLIČJA (m.n.v.)	MAKSIMALNA KOTA STREHE (m.n.v.)
Objekt 2A	K +P+3	+3,00 m	maksimalna kota strehe (točke S1, S2, S3, V3, V4, J1, J2, Z1, Z3) +20,00 m kota strehe zahod (točka Z2) + 10,00 m kota strehe vzhod + 10,00 m (točke S4, S5, S6, V1, V2)
Objekt 2D	P+4	+2,60 m	+19,00 m

Številka: 3505-7/2012

Piran,

Župan

Peter Bossman



OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka : 3505-7/2012
Numero :

Piran :
Pirano :

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS 5/14– UPB in 35/17) je Občinski svet Občine Piran na
redni seji dne sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme predlog Odloka o OPPN Termalna riviera 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 Termalna riviera 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

