

DRUGO BRANJE – OPPN OB BELOKRIŠKI

(odlok pod točko A)

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in v povezavi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/2018) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU »OB BELOKRIŠKI«

I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1. člen

(naziv OPPN-ja in njegov izdelovalec)

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

2. člen

(sestavni deli OPPN)

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

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(lega območja in njegova meja)

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

4. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

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

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

5. člen

(koncept ureditve OPPN ter urbanistični pogoji)

- (1) Na obravnavanem območju je predvidena gradnja pretežno stanovanjskih objektov, ki dopolnjujejo obstoječo pozidavo. Koncept pozidave je prikazan na grafičnem načrtu št. 4 - Ureditvena situacija. V območju je predvidena tudi preureditev središča naselja Beli Križ ter oblikovanje celostne podobe naselja. V ta namen je načrtovana ureditev cestnega omrežja, pešpoti in pločnikov ter so določena merila za zunanje ureditve individualnih objektov.
- (2) Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječi stanovanjski objekti, objekt balinišča s šotorom ter parkirišča in ostale zunanje ureditve v središču naselja Beli Križ.
- (3) Novogradnje in urbanistični pogoji so prikazani na grafičnih načrtih št. 4a Geodetska zazidalna situacija in 4b Geodetska zazidalna situacija s prikazom variante prometne ureditve.
- (4) Število, lega in velikost objektov na parcelah oziroma na grafičnih načrtih so podani zgolj informativno. Objekte je potrebno umestiti na parcele z upoštevanjem vseh pogojev odloka. Potrebno je upoštevati gradbene meje, ki so linije, ki jih predvideni objekti ne smejo presežati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost. Gradbene meje so prikazane na grafičnih načrtih št. 4a Geodetska zazidalna situacija in 4b Geodetska zazidalna situacija s prikazom variante prometne ureditve in so kotirane od roba bodočega javnega koridorja oziroma od roba predvidenih gradbenih parcel.
- (5) Gradbene meje so namenjene varovanju javnega prostora in obenem ustvarjanju vmesnega območja med javnimi in zasebnimi zemljišči. Vse spremembe gradbenih mej od predvidenih so možne le izjemoma in zgolj s soglasjem občine. Razlogi za spremembe gradbenih mej glede na predvidene so prilagajanje stanju na terenu, prilagajanje infrastrukturi in prilagajanje zaradi drugačnih dogovorov glede menjave parcel z občino, vendar vedno v skladu z javnim interesom.

(6) Določen je faktor izrabe zemljišča (FIZ). To je razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino zemljišča za gradnjo. FIZ ne sme presegati faktorja 0,5. Določen je faktor pozidanosti (FZ). To je razmerje med zazidano površino stavbe in celotno površino zemljišča za gradnjo. FZ ne sme presegati faktorja 0,3. Navedeni določili ne veljata za popolnoma vkopane kleti, prav tako se v FZ ne vštevata bazeni. Pri izračunu faktorja pozidanosti je treba upoštevati tlorisne gabarite vseh stavb na gradbeni parceli, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo lastnosti stavbe.

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

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

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

(10) Dovoljena je gradnja stanovanjskih stavb v okviru klasifikacije CC SI: 11 Stanovanjske stavbe. Predvidene stanovanjske stavbe so lahko največ tristanovanjske.

5a. člen

(varianta prometne ureditve, gradbenih mej, gradbenih parcel in pozicije objektov)

(1) Varianta je prikazana na karti 4b.

(2) V primeru izvedbe te variante se smiselno uporabijo vsa ostala določila odloka.

5b. člen

(turistične nastanitvene enote)

(1) Na celotnem območju je možna tudi gradnja turistično nastanitvenih enot v okviru klasifikacije 121 Gostinske stavbe.

(2) V primeru izvedbe teh objektov se smiselno uporabijo vsa ostala določila odloka.

5c. člen

(gradnja objektov, drugih gradbenih posegov in vzdrževalnih del)

(1) V celotnem območju je poleg objektov, ki so uvrščeni v druga določila tega odloka, dovoljena gradnja:

- a) CC SI 12420 Garažne stavbe,
- b) CC SI 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe
- c) CC SI 2112 Regionalne ceste, CC SI 2122 Lokalne ceste in javne poti
- d) CC SI 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- e) CC SI 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen kampi, počivališča za avtodome
- f) CC SI 24205 Drugi inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- g) CC SI 3 Drugi gradbeni posegi

6. člen

(objekt balinišča)

(1) Objekt balinišča se nahaja na območju, ki je na grafičnem načrtu št. 4a – Geodetska zazidalna situacija označeno z rdečo črtkano črto.

(2) Objekt balinišča se lahko prizida in rekonstruira ali odstrani in zgradi nov.

(3) V primeru dozidave oz. novogradnje veljajo enaki urbanistični pogoji kot za predvidene stanovanjske objekte.

(4) V primeru legalizacije obstoječega objekta, se upoštevajo določila 7. člena odloka.

(5) Na območju objekta balinišča je dovoljena gradnja objektov v okviru klasifikacije CC SI: 126 Stavbe splošnega družbenega pomena.

7. člen

(obstoječi objekti)

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

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

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

(4) Objekti iz prejšnje alineje se lahko legalizirajo, v kolikor ne posegajo na predvidene javne površine oziroma na javno infrastrukturo. Za vse posege v neposredni bližini javnih površin in javne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje občine Piran.

8. člen

(odprte površine)

(1) V kolikor zunanje ureditve objektov obsegajo oporne oziroma podporne zidove, morajo biti le-ti nižji od 1,8 m ali izvedeni z minimalnim zamikom 0,5 m. Oporni oziroma podporni zidovi morajo biti obloženi z lokalnim kamnom peščenjakom. Lahko so izvedeni tudi iz drugega materiala, vendar morajo biti v tem primeru ozelenjeni z mediteranskim rastlinjem.

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

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

9. člen

(načrt parcelacije)

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

(2) Spremembe gradbenih parcel od prikazanih so možne le izjemoma in zgolj s soglasjem občine. Razlogi za drugačno parcelacijo od predvidene so prilagajanje stanju na terenu, prilagajanje infrastrukturi in prilagajanje zaradi drugačnih dogovorov glede menjave parcel z občino, vendar vedno v skladu z javnim interesom.

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

IV. PROMET

10. člen

(prometna infrastruktura)

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

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

(3) Zasnova prometnih površin predvideva preureditev obstoječih cestnih tras ter izvedbo novega cestnega odseka iz lokalne ceste LC 312221, ki bo omogočil dostop do zemljišč v osrednjem delu območja. Vsi dovozi do zemljišč so urejeni iz lokalnih cest. Ureditev novega cestnega odseka je prikazana variantno.

(4) Zemljišča, ki se nahajajo južno od Belokriške ceste uporabljajo obstoječi dovozni cesti. Zemljišča v južnem delu območja so dostopna iz ulice Sončna pot (LK 312361, JP 812965).

(5) Zasnova prometnih površin predvideva tudi preureditev prometnih ureditev v središču Belega Križa. Predvidena je uvedba krožišča in preureditev parkirišč ter cestne povezave proti Strunjanu (ukinitvev dela LC 312211, ki poteka ob obstoječem parkirišču Mercatorja, z namenom izboljšave varnosti in vzpostavitve javnih peš površin).

(6) Obstoječim prometnicam, vključno z Belokriško cesto, je predvideno dodati manjkajoče pločnike. Lokalnim cestam se izboljša cestne profile, tako da je vzpostavljen nemoten pretok dvosmernega prometa v celotnem območju. Na severni strani Belokriške ceste je predviden pas zelenice z drevoredom ter pločnik.

(7) Poleg pločnikov ob cestah, OPPN predvideva tudi ureditev prečnih peš povezav, ki povezujejo območje v smeri sever-jug.

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

(9) Vsak stanovanjski objekt mora imeti najmanj 2 PM za posamezno stanovanje. Praviloma je potrebno zagotoviti obračanje motornih vozil na lastni gradbeni parceli, razen ko zaradi stanja na terenu ali iz drugih utemeljenih razlogov to ni mogoče.

(10) Za vsako nastanitveno enoto mora biti zagotovljeno najmanj 1 PM.

(11) V območju središča Belega Križa je možna gradnja garažnih hiš, ki morajo biti umeščene pod nivojem obstoječih parkirišč oziroma terena. To območje je razvidno iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 4a – Geodetska zazidalna situacija. Območje, kjer je možna gradnja garaž, je omejeno z zeleno črtkano črto, ki v legendi grafičnega načrta označuje območje središča Belega Križa.

V. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

11. člen

(kanalizacija)

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

(2) Meteorna kanalizacija je dimenzionirana na pritek celotnega obravnavanega območja in je predvidena za odvod strešnih voda, zelenic, cestnih površin in odpadnih voda s parkirišč. Meteorna kanalizacija se priključuje na obstoječo mrežo meteorne kanalizacije s pretokom, ki ga obstoječi sistem še dovoljuje. Končni recipient meteornih vod je morje.

(3) Meteorna kanalizacija se odvaja :

- Proti Fiesi :
 - Kanal ma : območja P1, F1, F2, F3, P6 s skupnim odtokom 219 l/sek , z zadrževalnikom 60 m3 zmanjšamo dotok na 100 l/sek
 - Območje krožišča s skupnim odtokom 53 l/sek
- Proti Belokriški cesti :
 - Območje B1 s skupnim odtokom 97 l/sek , z zadrževalnikom 22 m3 zmanjšamo dotok na 60 l/sek (današnji odtok)
 - območja kanala mb z območji P2, P3, P4, P5, P7, P8 , P9, D1 s skupnim odtokom 703 l/sek , z zadrževalnikom 331 m3 zmanjšamo dotok na 90 l/sek (skupni odtok obeh območij in prispevnega območja Belokriške ceste ne presega pretočne sposobnosti obstoječega meteornega kanala Belokriške ceste).
- Na meteorno kanalizacijo ulice Med vrtovi : območje S1 s skupnim odtokom 51 l/sek. Nizvodni kanal prevaja 123 l/sek, varnost je ustrezna.
- Na kanalizacijo Sončne poti : območje S2. Nizvodni kanal ne prenese dodatne obremenitve, odvaja lahko le sedanjo obremenitev. Povečanje propustnosti kanalizacije ali izvedba skupinskega zadrževalnika nista mogoča zaradi prostorske utesnenosti. Investitorji objektov na tem območju si morajo zagotoviti zadrževanje vode glede na predvideno urbanizacijo, na svojem zemljišču morajo zadržati vsako povečanje odtoka meteorne vode.

Predvideni so kanali :

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

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

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

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

Predvideni so kanali :

- Kanal fe Φ 200 dolžine 180 m
- Kanal fc Φ 200 dolžine 70 m
- Kanal fb Φ 200 dolžine 365 m
- Kanal fb1 Φ 200 dolžine 95 m
- Kanal fb2 Φ 200 dolžine 70 m
- Kanal fb3 Φ 200 dolžine 155 m
- Kanal fb4 Φ 200 dolžine 30 m
- Kanal fb5 Φ 200 dolžine 50 m
- Kanal fd Φ 200 dolžine 120 m
- Kanal fd1 Φ 200 dolžine 100 m

- o Hišni fekalni priključki Φ 150 dolžine 535 m

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

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

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

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

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

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

12. člen

(elektroenergetsko omrežje)

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

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

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

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

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

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

področju napajala preko treh napajalnih izvodov in sicer :

- Izvod 1 : bo napajal javno razsvetljava ob Belokriški cesti.
- Izvod 2 : bo napajal javno razsvetljava nad Belokriško cesto.
- Izvod 3 : bo napajal javno razsvetljava ob cesti za Šentjane ter obstoječe parkirišče ob Merkatorju in postajališče.

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

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

(7) Potek elektroenergetskih vodov je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - 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) Na območju obravnavane gradnje obstaja vodovodno omrežje, pri čemer bodo neposredno tangirani nekateri odseki in jih bo potrebno nadomestiti v predvidenih cestah. Upoštevani so predvideni cevovodi po idejni zasnovi št. 847/2012, ki jo je decembra 2011 izdelal Rižanski vodovod Koper s tem, da so trase korigirane skladno s potekom novih cest.

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

(3) Območje OPPN se razdeli v tri tlačne cone:

- Višje ležeči osrednji in severni del, ki se oskrbuje iz vodohrana Šentjane (na koti 152,55 m.n.m.),
- Srednji del, ki se oskrbuje iz vodohrana Valeta III (na koti 124,50 m.n.m.),
- Najnižji južni del območja (Med vrtovi 9), ki se oskrbuje iz raztežilnika Baldamir Saje (na koti 92,00 m.n.m.).

(4) Za zagotovitev vodne oskrbe in požarne varnosti višje ležečega in osrednjega dela je predvidena izvedba naslednjih vej:

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

(5) Predvidena je obnova povezovalnega cevovoda iz vodohrana Valeta III - veja 9 NL DN 200 v dolžini 275 m, ki se navezuje na že zgrajeni cevovod NL DN 200 mm v smeri proti vodohranu Moštra.

Za zagotovitev vodne oskrbe in požarne varnosti vmesnega dela območja je predvidena izvedba:

- Navezave na cevovod iz vodohrana Valeta III - veja 10 v dolžini 369 m, z vzpostavitvijo povezave na raztežilnik Baldamir - Saje in ukinitvev obstoječega cevovoda PVC DN 160 mm. S tem se sprostijo območje pozidave.
- Del obstoječega cevovoda NL DN 100 mm - cca. 75 m (na delu predvidene veje 10 od križišča do uvoza za Sončno pot 24) se nadomesti z predvidenim cevovodom NL DN 150 mm.

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

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

vodomerni jaški RVK so lahko oddaljeni max. 6 m od predvidenega zgoraj navedenega javnega vodovodnega omrežja. Vodomerni jaški ne smejo biti locirani na javnem dobrem ali na vozni površini. Vodomerni jaški morajo biti locirani izven ograjenih površin predvidenih objektov ali zunanje ureditve, zaradi zagotavljanja rednega odčitavanja in vzdrževanja.

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

14. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Za zagotovitev sodobnih telekomunikacijskih širokopasovnih storitev je predvidena izgradnja telekomunikacijsko kablanskega omrežja, s katerim bo vsaka posamezna stavba vezana na telekomunikacijsko centralo Piran ali Portorož.

(2) Trase novo načrtovane kablanske kanalizacije je potrebno uskladiti z ostalo podzemno infrastrukturo. Iz osnovne trase obstoječe TK kablanske kanalizacije ob Belokriški cesti se načrtuje razvejano dograditev ob voziščih oziroma v pločnikih posameznih ulic do obstoječih in načrtovanih objektov.

(3) Obstoječe TK kablasko omrežje se med TK kablasko kanalizacijo ob Belokriški cesti in posameznimi naročniškimi priključki preusmeri v novo načrtovano in zgrajeno TK kablasko kanalizacijo. Po preusmeritvi se obstoječe TK omrežje odstrani.

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

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

15. člen

(plinovod in ogrevanje)

(1) Za potrebe oskrbe območja OPPN s plinom je predvidena izvedba plinovodnih inštalacij ter regulacijske plinovodne postaje Beli Križ, na parceli št. 872 k.o. Portorož, kot izhaja iz projektne dokumentacije Plinifikacija občine Piran, IP št. B 061/2, maj 1998.

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

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

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

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

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

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

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

16. člen

(odstranjevanje odpadkov)

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

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

17. člen

(varovanje kulturne dediščine)

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

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. 64/2012 in nadaljnje spremembe), z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS, št. 98/15 in nadaljnje spremembe) ter z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/2005 in nadaljnje spremembe).

- (3) Iz projektne dokumentacije mora biti razvidna končna dispozicija vseh vrst odpadnih voda in zagotovljeno čiščenje do predpisane stopnje, skladno z veljavnimi predpisi.
- (4) V projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim.
- (5) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe je treba pridobiti vodno pravico.
- (6) Na območju predvidene gradnje je predvideno ohraniti ter ustrezno urediti obstoječe vodne vire in vodnjake. Zaradi predvidenih posegov v prostor se njihove karakteristike ne smejo poslabšati.
- (7) Odvod zalednih padavinskih voda in padavinskih voda na obravnavanem območju je treba ustrezno sistemsko urediti vse do končnega izpusta ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega. Obstoječe geomorfološke karakteristike terena se naj ohranijo, Zasip oz. pozidava obstoječih grap, zaradi katere bi lahko prišlo do poslabšanja obstoječih odtočnih razmer, ni dovoljena.
- (8) Padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin je treba prečistiti preko ustreznega lovilca olj (skladno s SIST EN 858).
- (9) Predvideni naj bodo ukrepi za zmanjševanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v javno padavinsko kanalizacijo, meteorne odvodnike ali v podzemne vode (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah, tehnološke vode...).
- (10) Morebitno skladiščenje ekološko primernih goriv mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi, da se prepreči možnost razlitja nevarnih snovi v okolje.
- (11) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda. V primeru nezgod je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepanje. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.
- (12) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse provizorije ter ustrezno urediti vse z gradnjo prizadete površine.

19. člen

(varstvo pred hrupom)

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

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

20. člen

(obramba in varstvo pred požarom)

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

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:

- 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;
- 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;
- V stavbah mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

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

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

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

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

21. člen

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

(1) Glede sestave tal območja, se OPPN sklicuje na Geološko geomehansko poročilo o pogojih gradnje stanovanjskih objektov na območju OPPN »Ob Belokriški cesti« pri Portorožu, št. načrta 04/2015, izdelovalec GEOENG&CO, marec 2015 in dopolnitev avgust 2018. Obravnavano območje je po podatkih ARSO del plazljivega in erozijskega območja.

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

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

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

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

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

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

Na plazljivem območju je prepovedano:

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

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

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

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 ODSTOPANJA

23. člen

(faznost izvajanja)

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

24. člen

(dovoljena odstopanja)

(1) Glede višine objektov je podana maksimalna etažnost in odstopanje je možno samo navzdol in sicer neomejeno. Na strehi so lahko posamezni manjši konstrukcijski oz. infrastrukturni elementi (dimniki,

odduhi, antene,...), tehnološke naprave za ogrevanje, pohlajevanje, prezračevanje, pridobivanje energije ter druge tehnološke naprave.

(2) Pozicije, dimenzije in etažnost podzemnih garaž niso omejene.

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

25. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture)

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

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

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

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

(5) Do izgradnje omrežja meteorne kanalizacije je možno odvodnjavanje meteornih vod reševati lokalno, na lastne stroške, z izvedbo ustrezno dimenzionirane ponikovalnice, locirane na parceli za gradnjo.

(6) Do izgradnje omrežja fekalne kanalizacije je možno odvajanje fekalnih vod reševati lokalno, na lastne stroške, z izvedbo ustrezno dimenzionirane male biološke čistilne naprave, locirane na parceli za gradnjo.

(7) Po izgradnji nove komunalne opreme je obvezna priključitev na javno komunalno opremo, brez zahtevka za plačilo stroškov začasne priključitve.

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. Tovorna vozila med gradnjo ne smejo voziti ali obračati na sosednjih površinah, razen če obstaja dogovor z lastniki teh zemljišč. V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico razpolaganja.

XI. GRADNJA ENOSTAVNIH, NEZAHTEVNIH IN DRUGIH OBJEKTOV

27. člen

(gradnja enostavnih, nezahtevnih in drugih objektov)

(1) Na območju urejanja je dovoljeno umeščati enostavne in nezahtevne objekte skladno z določili odloka.

(2) Enostavni in nezahtevni objekti iz 5.c člena, ki so stavbe, se lahko gradijo le na gradbeni parceli legalno zgrajene stavbe.

(3) Pri postavitvi enostavnih in nezahtevnih objektov je potrebno upoštevati gradbene meje. Kjer pa gradbene meje niso označene, se lahko objekte postavi minimalno 3 m od parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi bližje. Za vse vrste ograj in opornih oz. podpornih zidov ni potrebno upoštevati gradbenih mej. Ti objekti se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika pa tudi na parcelni meji.

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

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

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

(6) Postavitve 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 za območje šol v Portorožu (pl. c. ZS 5/5), (Ur. objave št. 13/89) ter njegovih sprememb in Prostorskih ureditvenih pogojev za območja planskih celot Strunjan (1), Fiesa - Pacug (2), Piran (3), Razgled - Moštra - Piranska vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Seča (8), Sečoveljske soline (10), Dragonja (12), M ST/1 in M SE/2 v občini Piran (Ur. objave št. 25/93) ter njegovih sprememb.

29. člen

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

30. člen

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

Številka: 3505-2/2013
Piran,

Župan
Peter Bossman

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in v povezavi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/2018) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

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

I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1. člen

(naziv OPPN-ja in njegov izdelovalec)

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

2. člen

(sestavni deli OPPN)

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

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(lega območja in njegova meja)

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

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

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

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

4. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

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

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

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

5. člen

(koncept ureditve OPPN ter urbanistični pogoji)

(1) Na obravnavanem območju je predvidena gradnja stanovanjskih objektov s skupno podzemno garažo ter rekonstrukcija obstoječega objekta bivše vrtnarije s programom večstanovanjske stavbe. Fazno je predvidena odstranitev obstoječega objekta bivše vrtnarije ter gradnja novega objekta. Koncept pozidave je prikazan na grafičnem načrtu št. 4 - Ureditvena situacija.

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

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

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

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

(5) Gradbene meje so namenjene varovanju javnega prostora in obenem ustvarjanju vmesnega območja med javnimi in zasebnimi zemljišči. Vse spremembe gradbenih mej od predvidenih so možne s soglasjem občine.

(6) Za stanovanjske stavbe je določena maksimalna bruto tlorisna površina objekta, ki ne sme presegati 500 m². Navedeno določilo ne velja za popolnoma vkopane kletne etaže, velja pa za nezahtevne in enostavne objekte, ki imajo lastnosti stavbe.

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

(8) Strehe objektov so izvedene kot ravne strehe.

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

(10) Dovoljena je gradnja stanovanjskih stavb v okviru klasifikacije CC SI: 11 Stanovanjske stavbe. Predvidene stanovanjske stavbe so lahko največ tristanovanjske.

5a. člen

(gradnja objektov, drugih gradbenih posegov in vzdrževalnih del)

(1) V celotnem območju je poleg objektov, ki so uvrščeni v druga določila tega odloka, dovoljena gradnja:

- a) CC SI 12420 Garažne stavbe,
- b) CC SI 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe
- c) CC SI 2112 Regionalne ceste, CC SI 2122 Lokalne ceste in javne poti
- d) CC SI 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- e) CC SI 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen kampi, počivališča za avtodome
- f) CC SI 24205 Drugi inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- g) CC SI 3 Drugi gradbeni posegi

6. člen

(obstoječi objekt bivše vrtnarije)

(1) Obstoječi objekt bivše vrtnarije je predvideno v prvi fazi rekonstruirati z namembnostjo večstanovanjske stavbe.

(2) V drugi fazi je predvidena odstranitev obstoječega objekta ter gradnja novega objekta z namembnostjo v okviru klasifikacije CC SI 121: Gostinske stavbe.

(3) Za novo gradnjo je določena maksimalna bruto tlorisna površina objekta, ki ne sme presegati 2500 m², maksimalna etažnost 2K+P+2 ter maksimalna višina venca, ki znaša 12 m od najnižje kote terena ob objektu. Lega objekta na parceli je podana z gradbenimi mejami, ki se jih objekt lahko dotika ali pa je od njih odmaknjen v notranjost. Gradbene meje so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija in so kotirane od roba bodočega javnega koridorja oziroma od roba predvidenih gradbenih parcel.

7. člen

(odprte površine)

(1) V kolikor zunanje ureditve objektov obsegajo oporne oziroma podporne zidove, morajo biti le-ti nižji od 2,0 m ali izvedeni z minimalnim zamikom 0,5 m. Oporni oziroma podporne zidovi morajo biti obloženi z lokalnim kamnom peščenjakom. Lahko so izvedeni tudi iz drugega materiala, vendar morajo biti v tem primeru ozelenjeni z mediteranskim rastlinjem.

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

(3) Zelene površine otroškega igrišča in parka se opremijo z urbano opremo in se ustrezno zasadijo. Uredijo se na način, da je možen neoviran dostop in omogočeno gibanje funkcionalno oviranim osebam. Obstoječa zasaditev se ohrani v največji možni meri ter se jo dopolni z avtohtonimi drevesnimi vrstami, grmovnicami, trajnicami in dišavnicami.

8. člen

(načrt parcelacije)

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

(2) Spremembe gradbenih parcel od prikazanih so možne s soglasjem občine.

IV. PROMET

9. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 4 – Ureditvena situacija ter grafični načrt št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.
- (2) Prometno se območje napaja iz obstoječe ulice Med vrtovi ter iz Prečne poti, ki se navezujeta na obalno štiripasovnico ter na Staro cesto in preko nje na Belokriško cesto.
- (3) Ulico Med vrtovi je predvideno razširiti ter jo opremiti s pločnikom in drevoredom. Predvideno je uvesti povezavo ulice Med vrtovi s Sončno potjo, neposredno vzhodno od kompleksa stavb vrtca in osnovne šole. Prečno pot je predvideno razširiti za dvosmerni promet ter jo opremiti s pločnikom. Obstoječo povezavo med ulico Med vrtovi in Prečno potjo je predvideno preurediti v dvosmerno ulico s pločnikom, drevoredom ter parkirnimi mesti. Iz omenjenih ulic so predvideni uvozi do posameznih objektov in ureditev.
- (4) Vsak stanovanjski objekt mora imeti najmanj 2 PM za posamezno stanovanje. Uvozi morajo biti projektirani tako da je zagotovljena preglednost ter da je urejeno odvodnjavanje cestnega priključka. Praviloma je potrebno zagotoviti obračanje motornih vozil na lastni gradbeni parceli, razen ko zaradi stanja na terenu ali iz drugih utemeljenih razlogov to ni mogoče. Uvozi na grafičnih podlogah so podani informativno. V primeru gradnje objektov z več stanovanjskimi enotami, je predvidena gradnja skupne garažne hiše s kapaciteto najmanj 2 PM/stanovanjsko enoto.
- (5) Pri rekonstrukciji objekta bivše vrtnarije, je potrebno zagotoviti 2 PM na stanovanjsko enoto. Parkirna mesta se lahko zagotovi v garaži ali na površini ob objektu. V primeru gradnje objekta s funkcijo nastanitve na mestu obstoječe stavbe bivše vrtnarije, je predvideno parkirna mesta zagotoviti v garaži objekta in sicer najmanj 1 PM na nastanitveno enoto. V drugi fazi je predvidena možnost izgradnje večjega parkirišča znotraj parka neposredno južno od športnega igrišča gimnazije. To parkirišče je v okviru toleranc možno izvesti že v prvi fazi.
- (6) Poleg pločnikov ob cestah, OPPN predvideva tudi ureditev peš povezav, ki povezujejo območje z okolico.
- (7) Omogočeni so intervencijski dovozi do objektov. Manevrski prostor intervencijskih vozil je zagotovljen na ploščadih oz. utrjenih površinah ob objektih.
- (8) V območju parka severno od objekta bivše vrtnarije je možna gradnja garažne hiše, ki mora biti umeščena pod zgornjim nivojem terena in katere gradnja mora omogočati ustrezno parkovno zasaditev na strehi objekta.

V. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

10. člen

(kanalizacija)

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

Kolektor drevesnica :

Na območje OPPN priteka odpadna padavinska voda z območja Šentjane (območja Z1 in Z2) s skupnim pritokom 399 l/sek in območje Z3 z odtokom 65 l/sek. Obstoječa kanalizacija odpadnih padavinskih voda

Belokriške ceste in Stare ceste ne prevaja teh pretokov, zato je predviden na območju Z2 zadrževalnik akumulacije 115 m³, ki zagotavlja odtok do 80 l/sek. Lokacija tega zadrževalnika ni točno opredeljena, lokacijo bo potrebno določiti v kasnejših fazah projekta.

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

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

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

Kolektor zahod:

Na kolektor zahod pritekajo :

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

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

Predvideni so kanali :

Območje kolektorja Drevesnica

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

Območje kolektorja Zahod

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

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

Območje sf

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

Območje pf

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

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

Predvideni so kanali :

Območje sf :

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

Območje pf :

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

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

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

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

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

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

11. člen

(elektroenergetsko omrežje)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Območje ureditve se nahaja na višinskih kotah med 50 m.n.m. na severu in 35 m.n.m. na jugu. Na robovih predvidenega urejanja, ponekod pa tudi znotraj območja urejanja poteka obstoječe vodovodno omrežje in sicer na vzhodnem delu poteka cevovod NL 150 (Prečna pot) in na zahodnem delu cevovod PVC 160 in TPE 110 (Sončna pot).

- (2) Vodna oskrba in požarna varnost za območje urejanja se zagotavlja iz razbremenilnika Baldamir Saje 6 m³, na koti 92.00 m.n.m., z dovodom vode iz VH Valeta III 1000 m³ na koti 124.50 m.n.m..
- (3) V višje ležečem severnem delu območja urejanja je predviden cevovod NL DN 150 – veja 1, dolžine 377 m v cestnem telesu povezovalne ceste. Cevovod se na vzhodnem in zahodnem koncu navezuje na obstoječe vodovodno omrežje - tlačna cona 92.00 m.n.m..
- (4) Dimenzioniranje priključnih vodov je določeno na podlagi predvidenih zahtev vodne oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov. Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti.
- (5) Priključevanje novih objektov oziroma samostojnih poslovno-stanovanjskih enot znotraj objektov je možno preko samostojnih odjemnih mest za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto. Tipiski vodomerni jaški RVK so lahko oddaljeni max. 6 m od predvidenega zgoraj navedenega javnega vodovodnega omrežja. Vodomerni jaški ne smejo biti locirani na javnem dobrem ali na vozni površini. Vodomerni jaški morajo biti locirani izven ograjenih površin predvidenih objektov ali zunanje ureditve, zaradi zagotavljanja rednega odčitavanja in vzdrževanja.
- (6) Potek vodovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

13. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

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

14. člen

(plinovod in ogrevanje)

- (1) Za potrebe oskrbe območja OPPN s plinom je predvidena izvedba plinovodnih inštalacij kot izhaja iz projektne dokumentacije Plinifikacija občine Piran, IP št. B 061/2, maj 1998. Instalacija se priključi na predvideno UNP plinsko postajo, ki bo postavljena v območju nad Belokriško ulico (plinska postaja je predvidena na parceli številka 872 k.o. Piran v naselju Beli križ).
- (2) Novi plinovod bo potekal v največji meri v pločniku. Pri prečkanju cestišč se bo plinovod položil v ustrezno zaščitno cev. Križanja plinovoda in ostalih komunalnih naprav se bodo izvedla skladno s predpisi in navodili upravljavcev posameznih komunalnih naprav. Plinovod bo zgrajen iz polietilenskih cevi visoke gostote s tehnično oznako PE-HD z delavnimi tlaki do 4 bar (0,4MPa), priključki pa iz navrtalnih sedel ali T komadov z ustreznimi spojnimi komadi. Globina plinovoda bo 0,7 do 1,4 m pod ravnijo terena, odvisno od možnosti izvedbe križanja z ostalimi instalacijami.
- (3) Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. V primeru, da bi se v prihodnosti izgradilo plinovodno omrežje, se lahko objekt po izvedbi plinovodnega omrežja priključi na le-tega.

- (4) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati predpisane odmike od trase plinskega omrežja po zahtevanih in veljavnih tehničnih predpisih in normativih.
- (5) V sklopu izdelave projektne dokumentacije projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno pridobiti soglasje operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina.
- (6) Pri zasnovi energetike stavb je potrebno upoštevati določila Lokalnega energetskega koncepta občine Piran.
- (7) V primeru uporabe drugih energentov, se priklop na plin lahko opusti.
- (8) Potek plinovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

15. člen

(odstranjevanje odpadkov)

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

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

16. člen

(varovanje kulturne dediščine)

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

17. člen

(varstvo zraka in voda)

- (1) Predvsem v času gradnje je treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni.
- (2) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/2005, 45/2007, 79/2009, 64/2012 in nadaljnje spremembe), z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št. 88/11, 8/12 in nadaljnje spremembe) ter z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/2005 in nadaljnje spremembe).
- (3) Iz projektne dokumentacije mora biti razvidna končna dispozicija vseh vrst odpadnih voda in zagotovljeno čiščenje do predpisane stopnje, skladno z veljavnimi predpisi.
- (4) V projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim.
- (5) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe je treba pridobiti vodno pravico.
- (6) Na območju predvidene gradnje je predvideno ohraniti ter ustrezno urediti obstoječe vodne vire in vodnjake. Zaradi predvidenih posegov v prostor se njihove karakteristike ne smejo poslabšati.

(7) Odvod zalednih padavinskih voda in padavinskih voda na obravnavanem območju je treba ustrezno sistemsko urediti vse do končnega izpusta ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega. Obstoječe geomorfološke karakteristike terena se naj ohranijo.

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

(9) Predvideni naj bodo ukrepi za zmanjševanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v javno padavinsko kanalizacijo, meteorne odvodnike ali v podzemne vode (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah, tehnološke vode...).

(10) Za morebitne objekte za ponikanje mora biti ustrezna ponikalna sposobnost računsko dokazana. Locirati jih je treba izven povoznih površin.

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

(12) 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.

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

18. člen

(varstvo pred hrupom)

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

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

(3) Glede hrupa je potrebno upoštevati:

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

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

19. člen

(obramba in varstvo pred požarom)

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

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

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).

- Zunanje stene in strehe objekta morajo biti projektirani tako, da je z upoštevanjem odmika od meje gradbene parcele omejeno širjenje požara na sosednje stavbe. Ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, med posameznimi stavbami morajo biti projektirane in grajene tako, da je omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Zunanje stene izpolnjujejo zahteve varstva pred požarom glede možnosti širjenja požara med stavbami, če imajo požarno odpornost najmanj (R)EI 60. Če je načrtovana meja odmaknjena od sosednje parcele manj kot 1 m mora biti odpornost proti požaru z obeh strani. Če je odmik od 1 do 5 m od sosednje parcelne meje ali relevantne meje mora biti požarna odpornost (R)EW 60, pri odmiku več kot 5 m pa RE 60. Z oddaljenostjo objekta od parcelne oziroma relevantne meje se površina požarno neodpornih odprtih (oken, vrat) načrtuje v skladu s smernico TSG-1-001:2010;
 - 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;
 - V stavbah mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.
- (4) Celotno ureditveno območje je potrebno opremiti s hidrantnim omrežjem, ki zagotavlja oskrbo z vodo za gašenje. Glede na predvideno zazidavo in velikosti predvidenih objektov je potrebno na lokaciji zagotoviti 10 l/s in sicer za čas gašenja 2 uri. Hidranti morajo biti razporejeni tako, da je mogoče gašenje posameznega objekta najmanj z enega hidranta. Največja oddaljenost hidranta od objekta je 80 m, najmanjša pa 5 m. Na objektih, kjer bo zaradi velikosti požarnih sektorjev potreben sprinkler sistem, se zagotovi požarno vodo za gašenje v sklopu lastnega bazena.
- (5) Na dostopnih poteh, ki hkrati služijo tudi za intervencijo se uredijo tudi postavitvena mesta za gasilska vozila. Glede na določila standarda (SIST DIN 14090) morajo biti dostopne poti širine več kot 3,5 m, kar zadostuje za gasilska vozila do širine 2,5 m. Ureditev dovoznih poti mora biti za osno obremenitev 10t. Skladno z grafično prilogo je potrebno zagotoviti dostop z intervencijskimi vozili po dostopni ulici. Ob stavbah delovne površine niso potrebne, ker so stanovanjske stavbe oddaljene manj kot 50 m od ustrezne javne prometne površine. Peš dostop za gasilce je treba zagotoviti do vsake stavbe, in sicer do vsakega izhoda, ki je predviden za evakuacijo iz stavbe.

20. člen

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

- (1) Glede sestave tal območja, se OPPN sklicuje na Geološko geomehansko poročilo o pogojih gradnje objektov na območju OPPN »Med vrtovi« in OPPN »Park cvetja« v Portorožu, št. načrta 01/18, izdelovalec GEOENG&CO, avgust 2018. Obravnavano območje je po podatkih ARSO del plazljivega in erozijskega območja.
- (2) Obravnavano področje se uvršča v 6. stopnjo seizmične intenzitete po EMS lestvici (European Macroseismic Scale). V tem območju pričakujemo seizmične pospeške do 0,100 g. Podatki so povzeti po Karti potresne nevarnosti Slovenije (ARSO, 2002) za povratno dobo potresov 475 let, ki je izdelana v skladu z zahtevami evropskega standarda Eurocode 8 (EC8). Temu primerno je potrebno predvideti način gradnje.
- (3) Temeljenje se izvede na pasovnih temeljih ustreznih dimenzij, oziroma AB plošči z izkopom minimalno ca. 0,7 m – 1,0 m globoko v zmerno preperele flišne do kompaktne flišne plasti. AB plošča je lahko lokalno ojačena s pasovnimi temelji ustreznih dimenzij z izkopom min. do 0,7 m globoko v zmerno preperele do kompaktne flišne plasti.
- (4) Izkope objektov v zgornji del brežine, to je v flišni preperini se izvede v začasnem ustreznem naklonu 1 : n = 1 : 1 z zaokrožitvijo, spodnji del brežine v flišne zmerno preperele do kompaktne plasti se izvaja izkope v naklonu n : 1 ≤ 2 : 1. Izkope je potrebno sproti inženirsko geološko pregledati. V kolikor bi se med izkopom pokazale oslabiljene cone v flišu, ali bi izkopi ostali dlje časa odprti, se med pregledom predpiše ustrezne varovalne ukrepe (prekrivanje brežin s PVC folijo, po potrebi tudi sidranje s pasivnimi sidri in primarno oblogo z brizganim betonom).

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

VIII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

21. člen

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

IX. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODPSTOPANJA

22. člen

(faznost izvajanja)

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

23. člen

(dovoljena odstopanja)

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

(2) Pozicije, dimenzije in etažnost podzemnih garaž niso omejene.

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

24. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture)

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

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

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

(4) Do izgradnje omrežja meteorne kanalizacije je možno odvodnjavanje meteornih vod reševati lokalno, na lastne stroške, z izvedbo ustrezno dimenzionirane ponikovalnice, locirane na parceli za gradnjo.

(5) Do izgradnje omrežja fekalne kanalizacije je možno odvajanje fekalnih vod reševati lokalno, na lastne stroške, z izvedbo ustrezno dimenzionirane male biološke čistilne naprave, locirane na parceli za gradnjo.

(6) Po izgradnji nove komunalne opreme je obvezna priključitev na javno komunalno opremo, brez zahtevka za plačilo stroškov začasne priključitve.

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

25. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

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

XI. GRADNJA ENOSTAVNIH, NEZAHTEVNIH IN DRUGIH OBJEKTOV

26. člen

(gradnja enostavnih, nezahtevnih in drugih objektov)

- (1) Na območju urejanja je dovoljeno umeščati enostavne in nezahtevne objekte skladno z določili odloka.
- (2) Enostavni in nezahtevni objekti iz 5.a člena, ki so stavbe, se lahko gradijo le na gradbeni parceli legalno zgrajene stavbe.
- (3) Pri postavitvi enostavnih in nezahtevnih objektov je potrebno upoštevati gradbene meje. Kjer pa gradbene meje niso označene, se lahko objekte postavi minimalno 3 m od parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi bližje. Za vse vrste ograj in opornih oz. podpornih zidov ni potrebno upoštevati gradbenih mej. Ti objekti se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika pa tudi na parcelni meji.
- (4) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, veljajo glede oblikovanja naslednja merila in pogoji:
 - stavbe morajo biti oblikovane skladno z osnovno stavbo,
 - strehe v naklonu imajo lahko maksimalni naklon strehe 22 stopinj, kritina mora biti iz korcev, ravne strehe so lahko pohodne in/ali zazelenjene,
 - stavbe so lahko delno ali v celoti vkopane,
 - višina stavbe ne sme presegati 3,5 m merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote najvišjega venca stavbe.

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

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

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

27. člen

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

28. člen

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

29. člen

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

Številka: 3505-4/2014
Piran,

Župan
Peter Bossman

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in v povezavi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/2018) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

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

I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1. člen

(naziv OPPN-ja in njegov izdelovalec)

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

2. člen

(sestavni deli OPPN)

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

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(lega območja in njegova meja)

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

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

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

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

4. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

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

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

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

5. člen

(koncept ureditve OPPN ter urbanistični pogoji)

(1) Na obravnavanem območju je predvidena gradnja stanovanjskih objektov in objekta z javnim programom (objekt X) ter prenova stavbnega kompleksa Vile Marije. Koncept pozidave je prikazan na grafičnem načrtu št. 4 - Ureditvena situacija.

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

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

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

(4) Število, lega in velikost objektov na parcelah oziroma na grafičnih načrtih so podani zgolj informativno. Objekte je potrebno umestiti na parcelo z upoštevanjem vseh pogojev odloka. Potrebno je upoštevati gradbene meje, ki so linije, ki jih predvideni objekti ne smejo preseirati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost. Gradbene meje so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija in so kotirane od roba bodočega javnega koridorja oziroma od roba predvidenih gradbenih parcel.

(5) Gradbene meje so namenjene varovanju javnega prostora in obenem ustvarjanju vmesnega območja med javnimi in zasebnimi zemljišči. Vse spremembe gradbenih mej od predvidenih so možne le izjemoma in zgolj s soglasjem občine. Razlogi za spremembe gradbenih mej glede na predvidene so prilagajanje stanju na terenu, prilagajanje infrastrukturi in prilagajanje zaradi drugačnih dogovorov glede menjave parcel z občino, vendar vedno v skladu z javnim interesom.

(6) Določen je faktor pozidanosti (FZ). To je razmerje med zazidano površino stavbe in celotno površino zemljišča za gradnjo. FZ ne sme preseirati faktorja 0,3. Navedeno določilo ne velja za stavbni kompleks Vile Marije (objekti Y1, Y2, Z1, Z2). V FZ se ne vštevata bazen. Navedeno določilo ne velja za popolnoma

vkopane kleti. Pri izračunu faktorja pozidanosti je treba upoštevati tlorisne gabarite vseh stavb na gradbeni parceli, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo lastnosti stavbe.

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

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

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

(10) Objekti so maksimalne etažnosti K+P+1+M v primeru, da imajo streho v naklonu. V primeru ravne strehe je maksimalna etažnost K+P+1.

(11) Za objekte B, C, D, E, L, M, N, O, P, R, S, T, U, V in W znaša maksimalna kota venca oziroma vrha ravne strehe 7,5 m od najnižje kote terena ob objektu.

(12) Za objekte A, F, G, H, I, J, K in X znaša maksimalna višina objekta (kota slemena stavbe ali vrha ravne strehe) 7,5 m od najnižje kote terena ob objektu.

(13) Dovoljena je gradnja stanovanjskih stavb v okviru klasifikacije CC SI: 11 Stanovanjske stavbe. Predvidene stanovanjske stavbe so lahko največ tristanovanjske.

(14) Za objekt X je dovoljena namembnost v okviru klasifikacij CC SI: 122 Poslovne in upravne stavbe in 126 Stavbe splošnega družbenega pomena.

5a. člen

(turistične nastanitvene enote)

(1) Na celotnem območju je možna tudi gradnja turistično nastanitvenih enot v okviru klasifikacije 121 Gostinske stavbe.

(2) V primeru izvedbe teh objektov se smiselno uporabijo vsa ostala določila odloka.

(3) V primeru turistične namembnosti število nastanitvenih enot ni omejeno, v kolikor se omogoči zadostno število parkirnih mest in se nastanitvene enote uredi skladno z veljavnimi predpisi in pravilniki o opravljanju gostinske dejavnosti.

5b. člen

(gradnja objektov, drugih gradbenih posegov in vzdrževalnih del)

(1) V celotnem območju je poleg objektov, ki so uvrščeni v druga določila tega odloka, dovoljena gradnja:

- a) CC SI 12420 Garažne stavbe,
- b) CC SI 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe
- c) CC SI 2112 Regionalne ceste, CC SI 2122 Lokalne ceste in javne poti
- d) CC SI 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- e) CC SI 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen kampi, počivališča za avtodome
- f) CC SI 24205 Drugi inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- g) CC SI 3 Drugi gradbeni posegi

6. člen

(obstoječi objekti A, B, C, D in E)

(1) Obstoječi objekti A, B, C, D in E se lahko prizidavajo in rekonstruirajo skladno z določili odloka.

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

7. člen

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

(1) Pri posegih v stavbo Vila Marija se osnovna historična stavba (objekt Y1) ohrani, medtem ko je novejši prizidek (objekt Y2) predvideno nadomestiti z novim, skladno s pogoji ZVKDS. Objekt je predvideno uporabiti v turistične ali izobraževalne namene. Gabariti prizidka so določeni z maksimalnimi tlorisnimi

dimenzijami, ki so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija. Višinska kota strehe prizidka ne sme presegati kote venca obstoječe historične stavbe.

(2) Severno od Vile Marije je umeščena garažna hiša (objekt Z1) z možnostjo ureditve športnih igrišč na strehi ter parkirnimi mesti v podzemni garaži. Nad severnim delom garaže je predvidena ureditev klubskega objekta za potrebe športnih igrišč (objekt Z2). Podzemni del garaže je predviden popolnoma vkopan, razen uvoza in vhoda v garažo. Število etaž in dimenzije podzemnega dela niso omejeni. Nadzemni del je predviden pritličen, maksimalne višine 4 m od najnižje kote terena ob objektu. Tlorisno je nadzemni del omejen z gradbenimi mejami. Gradbene meje so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija.

(3) Športna igrišča na strehi garažne hiše morajo biti urejena tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev in ne poslabšujejo življenjskih pogojev pri okoliških objektih. Potrebno je predvideti podlago, ki preprečuje prašenje in zadostno mejno parkovno ureditev.

8. člen

(odprte površine)

(1) V kolikor zunanje ureditve objektov obsegajo oporne oziroma podporne zidove, morajo biti le-ti nižji od 2,0 m ali izvedeni z minimalnim zamikom 0,5 m. Oporni oziroma podporni zidovi morajo biti obloženi z lokalnim kamnom peščenjakom. Lahko so izvedeni tudi iz drugega materiala, vendar morajo biti v tem primeru ozelenjeni z mediteranskim rastlinjem.

(2) Pri načrtovanju ozelenitve, vključno z drevoredom ob ulici Med vrtovi, morajo biti upoštewane lokalne značilne drevesne vrste in grmovnice.

(3) Zelene površine ob parkiriščih se opremijo z urbano opremo in se ustrezno zasadijo. Uredijo se na način, da je možen neoviran dostop in omogočeno gibanje funkcionalno oviranim osebam. Obstoječa zasaditev se ohrani v največji možni meri ter se jo dopolni z avtohtonimi drevesnimi vrstami, grmovnicami, trajnicami in dišavnicami.

9. člen

(načrt parcelacije)

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

(2) Spremembe gradbenih parcel od prikazanih so možne le izjemoma in zgolj s soglasjem občine. Razlogi za drugačno parcelacijo od predvidene so prilagajanje stanju na terenu, prilagajanje infrastrukturi in prilagajanje zaradi drugačnih dogovorov glede menjave parcel z občino, vendar vedno v skladu z javnim interesom.

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

IV. PROMET

10. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 4 – Ureditvena situacija ter grafični načrt št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

(2) Prometno se območje napaja iz obstoječe ulice Med vrtovi ter iz Prečne poti, ki se navezujeta na obalno štiripasovnico ter na Staro cesto in preko nje na Belokriško cesto.

(3) Ulico Med vrtovi je predvideno razširiti ter jo opremiti s pločnikom in drevoredom. Predvideno je urediti povezavo ulice Med vrtovi s Sončno potjo, neposredno vzhodno od kompleksa stavb vrtca in osnovne šole. Iz omenjenih ulic so predvideni uvozi do posameznih objektov in ureditev. Prečno pot je predvideno razširiti za dvosmerni promet ter jo opremiti s pločnikom.

(4) Vsak stanovanjski objekt mora imeti najmanj 2 PM za posamezno stanovanje. Uvozi morajo biti projektirani tako da je zagotovljena preglednost ter da je urejeno odvodnjavanje cestnega priključka. Praviloma je potrebno zagotoviti obračanje motornih vozil na lastni gradbeni parceli, razen ko zaradi stanja

na terenu ali iz drugih utemeljenih razlogov to ni mogoče. Uvozi na grafičnih podlogah so podani informativno.

(5) Za vsako nastanitveno enoto mora biti zagotovljeno najmanj 1 PM.

(6) Ohranjen je obstoječi dovoz k Vili Mariji. Severno od le-tega je lociran nov uvoz v predvideno garažno hišo. Garažna hiša je predvidena kapacitete cca. 250 PM.

(7) Na parkirišču šolskega kompleksa je predvidenih cca. 29 PM. Na parkirišču ob ulici Obala se nahaja cca. 30 PM.

(8) Poleg pločnikov ob cestah, OPPN predvideva tudi ureditev peš povezav, ki bi povezala območje z okolico.

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

(10) V celotnem območju OPPN je možna gradnja garažnih hiš, ki morajo biti umeščene pod zgornjim nivojem terena oziroma se prilagodijo obstoječemu terenu.

V. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

11. člen (kanalizacija)

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

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

(3) Območje OPPN ima dva osnovna odvodnika :

- Kolektor Drevesnica
- Kolektor Zahod

Kolektor drevesnica :

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

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

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

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

Kolektor zahod:

Na kolektor zahod pritekajo :

- Območje S1 s pritokom 109 l/sek
- Območje S2 s pritokom 123 l/sek, skupni odtok 230 l/sek

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

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

Predvideni so kanali :

Območje kolektorja Drevesnica

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

Območje kolektorja Zahod

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

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

Območje sf

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

Območje pf

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

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

Predvideni so kanali :

Območje sf :

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

Območje pf :

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

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

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

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

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

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

12. člen

(elektroenergetsko omrežje)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. člen **(vodovodno omrežje)**

(1) Območje ureditve se nahaja na višinskih kotah med 43 m.n.v. na severu in 5 m.n.v. na jugu. Na robovih predvidenega urejanja, ponekod pa tudi znotraj območja urejanja poteka obstoječe vodovodno omrežje.

(2) Za zagotavljanje vodne oskrbe in požarne varnosti se območje razdeli v dve tlačni coni, ki se navezujeta na obstoječe vodovodno omrežje. Vodna oskrba in požarna varnost za višji del območja urejanja se zagotavlja iz vodohrama Valeta II 5000 m³, na koti 69.09 m.n.m.. Nižji del območja se oskrbuje iz vodohrama Bernardin 1000 m³, na koti 60.00 m.n.m..

(3) Višje ležeči severni del se oskrbuje s cevovodi:

- veja 2 NL DN 150 dolžine 124m.
- veja 3 NL DN 150 dolžine 212m.
- veja 4 NL DN 100 dolžine 49m.
- veja 5 NL DN 100 dolžine 146m.

Izven območja OPPN se veja 5 nadaljuje z:

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

Veja 6 in 7 sta namenjeni zagotavljanju vodooskrbe in požarne varnosti objektov ob Solinarski poti. Južni del se oskrbuje iz vodohrama Bernardin 1000 m³, na koti 60.00 m.n.m. s cevovodi:

- veja 8 NL DN 100 dolžine 89m.
- veja 9 NL DN 100 dolžine 65m.
- veja 10 NL DN 100 dolžine 135m.

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

(5) Priključevanje novih objektov oziroma samostojnih poslovno-stanovanjskih enot znotraj objektov je možno preko samostojnih odjemnih mest za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto. Tipiski vodomerni jaški RVK so lahko oddaljeni max. 6 m od predvidenega zgoraj navedenega javnega vodovodnega omrežja. Vodomerni jaški ne smejo biti locirani na javnem dobrem ali na vozni površini. Vodomerni jaški morajo biti locirani izven ograjenih površin predvidenih objektov ali zunanje ureditve, zaradi zagotavljanja rednega odčitavanja in vzdrževanja.

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

14. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

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

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

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

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

15. člen

(plinovod in ogrevanje)

(1) Za potrebe oskrbe območja OPPN s plinom je predvidena izvedba plinovodnih inštalacij kot izhaja iz projektne dokumentacije Plinifikacija občine Piran, IP št. B 061/2, maj 1998. Instalacija se priključi na predvideno UNP plinsko postajo, ki bo postavljena v območju nad Belokriško ulico (plinska postaja je predvidena na parceli številka 872 k.o. Piran v naselju Beli križ).

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

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

- (4) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati predpisane odmike od trase plinskega omrežja po zahtevanih in veljavnih tehničnih predpisih in normativih.
- (5) V sklopu izdelave projektne dokumentacije projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno pridobiti soglasje operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina.
- (6) Pri zasnovi energetike stavb je potrebno upoštevati določila Lokalnega energetskega koncepta občine Piran.
- (7) V primeru uporabe drugih energentov, se priklop na plin lahko opusti.
- (8) Potek plinovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

16. člen

(odstranjevanje odpadkov)

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

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

17. člen

(varovanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine EŠD 28350 Portorož – Vila Obala 29 (Vila Maria). Vila s pripadajočim oblikovanim vrtom ima ohranjen avtentičen tlorisni in višinski gabarit, ki sta njeni varovani vrednoti. Oblikovanost zunanjsčine vile s členjenostjo fasad sodi prav tako med njene varovane vrednote, pomembna pa je pojavnost vile v oblikovanem prostoru, ki jo obdaja in njena vedutna izpostavljenost, saj je postavljena dominantno v obmorskem prostoru. Nov prizidek nima varovanih vrednot, zato ga je mogoče odstraniti. Gradnja novega prizidka mora biti v skladu z varstvenim režimom za stavbe s pripadajočim vrtom, za kar si mora investitor pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojne enote ZVKDS.
- (2) V kolikor na območju OPPN ne bodo opravljene predhodne arheološke raziskave pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno ZVKDS omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Piran vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
- (3) Ob odkritju dediščine je potrebno najdbi zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi obvestiti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira oziroma zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, v kolikor arheološkim ostalinam grozi nevarnost uničenja.

18. člen

(varstvo zraka in voda)

- (1) Predvsem v času gradnje je treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni.
- (2) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/2005, 45/2007, 79/2009, 64/2012 in nadaljnje spremembe), z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št. 88/11, 8/12 in nadaljnje spremembe) ter z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/2005 in nadaljnje spremembe).

- (3) Iz projektne dokumentacije mora biti razvidna končna dispozicija vseh vrst odpadnih voda in zagotovljeno čiščenje do predpisane stopnje, skladno z veljavnimi predpisi.
- (4) V projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim.
- (5) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe je treba pridobiti vodno pravico.
- (6) Na območju predvidene gradnje je predvideno ohraniti ter ustrezno urediti obstoječe vodne vire in vodnjake. Zaradi predvidenih posegov v prostor se njihove karakteristike ne smejo poslabšati.
- (7) Odvod zalednih padavinskih voda in padavinskih voda na obravnavanem območju je treba ustrezno sistemsko urediti vse do končnega izpusta ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega. Obstoječe geomorfološke karakteristike terena se naj ohranijo.
- (8) Padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin je treba prečistiti preko ustreznega lovilca olj (skladno s SIST EN 858).
- (9) Predvideni naj bodo ukrepi za zmanjševanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v javno padavinsko kanalizacijo, meteorne odvodnike ali v podzemne vode (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah, tehnološke vode...).
- (10) Za morebitne objekte za ponikanje mora biti ustrezna ponikalna sposobnost računsko dokazana. Locirati jih je treba izven povoznih površin.
- (11) Morebitno skladiščenje ekološko primernih goriv mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi, da se prepreči možnost razlitja nevarnih snovi v okolje.
- (12) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda. V primeru nezgod je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepanje. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.
- (13) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse provizorije ter ustrezno urediti vse z gradnjo prizadete površine.

19. člen

(varstvo pred hrupom)

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

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

20. člen

(obramba in varstvo pred požarom)

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Predvidena pozidava območja mora, skladno z 22. in 23. členom Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11, 83/12 in nadaljnje spremembe) zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objektom in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev med samimi deli objekta, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja

ognja ob požaru. Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar.

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).

- Zunanje stene in strehe objekta morajo biti projektirani tako, da je z upoštevanjem odmika od meje gradbene parcele omejeno širjenje požara na sosednje stavbe. Ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, med posameznimi stavbami morajo biti projektirane in grajene tako, da je omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Zunanje stene izpolnjujejo zahteve varstva pred požarom glede možnosti širjenja požara med stavbami, če imajo požarno odpornost najmanj (R)EI 60. Če je načrtovana meja odmaknjena od sosednje parcele manj kot 1 m mora biti odpornost proti požaru z obeh strani. Če je odmik od 1 do 5 m od sosednje parcelne meje ali relevantne meje mora biti požarna odpornost (R)EW 60, pri odmiku več kot 5 m pa RE 60. Z oddaljenostjo objekta od parcelne oziroma relevantne meje se površina požarno neodpornih odprtin (oken, vrat) načrtuje v skladu s smernico TSG-1-001:2010;
- 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;
- V stavbah mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

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

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

21. člen

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

(1) Glede sestave tal območja, se OPPN sklicuje na Geološko geomehansko poročilo o pogojih gradnje objektov na območju OPPN »Med vrtovi« in OPPN »Park cvetja« v Portorožu, št. načrta 01/18, izdelovalec GEOENG&CO, avgust 2018. Obravnavano območje je po podatkih ARSO del plazljivega in erozijskega območja.

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

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

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

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

VIII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

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 ODSTOPANJA

23. člen

(faznost izvajanja)

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

24. člen

(dovoljena odstopanja)

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

(2) Pozicije, dimenzije in etažnost podzemnih garaž niso omejene.

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

25. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture)

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

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

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

- (4) Do izgradnje omrežja meteorne kanalizacije je možno odvodnjavanje meteornih vod reševati lokalno, na lastne stroške, z izvedbo ustrezno dimenzionirane ponikovalnice, locirane na parceli za gradnjo.
- (5) Do izgradnje omrežja fekalne kanalizacije je možno odvajanje fekalnih vod reševati lokalno, na lastne stroške, z izvedbo ustrezno dimenzionirane male biološke čistilne naprave, locirane na parceli za gradnjo.
- (6) Po izgradnji nove komunalne opreme je obvezna priključitev na javno komunalno opremo, brez zahtevka za plačilo stroškov začasne priključitve.

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

26. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

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

XI. GRADNJA ENOSTAVNIH, NEZAHTEVNIH IN DRUGIH OBJEKTOV

27. člen

(gradnja enostavnih, nezahtevnih in drugih objektov)

- (1) Na območju urejanja je dovoljeno umeščati enostavne in nezahtevne objekte skladno z določili odloka.
- (2) Enostavni in nezahtevni objekti iz 5.b člena, ki so stavbe, se lahko gradijo le na gradbeni parceli legalno zgrajene stavbe.
- (3) Pri postavitvi enostavnih in nezahtevnih objektov je potrebno upoštevati gradbene meje. Kjer pa gradbene meje niso označene, se lahko objekte postavi minimalno 3 m od parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi bližje. Za vse vrste ograj in opornih oz. podpornih zidov ni potrebno

upoštevati gradbenih mej. Ti objekti se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika pa tudi na parcelni meji.

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

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

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

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

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

28. člen

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

29. člen

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

30. člen

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

Številka: 3505-5/2015
Piran,

Župan
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka :
Numero : 3505-2/2013

Piran :
Pirano :

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/2018) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

SKLEP

1.
Občinski svet Občine Piran sprejme Odlok o OPPN Ob Belokriški.

2.
Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka :
Numero : 3505-4/2014

Piran :
Pirano :

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/2018) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

SKLEP

1.
Občinski svet Občine Piran sprejme Odlok o OPPN Park cvetja.

2.
Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka :
Numero : 3505-5/2015

Piran :
Pirano :

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/2018) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

SKLEP

1.
Občinski svet Občine Piran sprejme Odlok o OPPN Med vrtovi.

2.
Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman