

Koper, 19. januarja 1990

Št. 4

Občina Izola

– ODLOK o zazidalnem načrtu »Marina« v Izoli

Občina Piran

– ODLOK o ureditvenem načrtu za Hotel Palace v Portorožu (planska celota T-5/9)
– RAZPORED dežurnih trgovin v občini Piran za leto 1990

Občina Sežana

– SKLEP o spremembah sklepa o ustanovitvi javnega podjetja Kraški vodovod Sežana
– ODREDBO o dopolnitvi odredbe za obvezno veterinarsko sanitarne preglede in dovoljenja

OBČINA IZOLA

Na podlagi 39., 40., in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS št. 18/84 in 37/85), 21. in 44. člena Navodila o vsebini posebnih strokovnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. l. SRS št. 14/85) in 158. člena statuta občine Izola, je skupščina občine Izola na seji zbornega dela, zbornega krajevnih skupnosti in družbenopolitičnega zbora, dne 26. decembra 1989 sprejela

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU "MARINA" V IZOLI

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt "Marina" v Izoli za ureditveno območje T - 1/1 (Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-2000, Ur. objave št. 5/89; 11/89 in srednjeročni družbeni plan občine Izola, sprejet v maju 1986).

Dokument je izdelal LIZ inženiring Ljubljana, Enota Studio Izola, pod številko 2743 v Izoli oktobra 1989.

2. člen

Zazidalni načrt "Marina" vsebuje:

A. BESEDNI DEL

A.1.0. Besedilo odloka

A.2.0. Soglasja pristojnih organov in organizacij in skupnosti

A.3.0. Mnenja ocene, analize in študije pristojnih organizacij

A.4.0. Splošni podatki o projektu

A.5.0. Seznam zakonskih in podzakonskih predpisov in navodil s področja ekološke preventive in zdravja prebivalstva

A.6.0. Morski del

6.1. Obstoječe stanje

6.2. Predvideno stanje

6.3. Faznost izgradnje

6.4. Ocena stroškov

A.7.0. Kopni del

7.1. Meja območja

7.2. Inventarizacija

7.3. Spomeniško varstveni pogoji in smernice

7.4. Programska izhodišča

7.5. Urbanistična in arhitektonska zasnova

7.6. Namenska raba površin

7.7. Načrt gradbenih parcel

7.8. Komunalna ureditev

7.9. Etapnost izvajanja načrta

7.10. Ocena stroškov za izvedbo načrta

B. GRAFIČNI DEL

B.1.0. Urbanistično arhitektonski del - obstoječe stanje:

1.1. Izsek iz prostorskega dela družbenega plana občine Izola

1.2. Varstvo naravne in kulturne dediščine - območja in stopnje zaščite

1.3. Topografsko katastrska karta z vrisom meje območja na kopnem in v morju M 1:1000

1.4. Mapna kopija z oznako lastništva M 1:1000

1.5. Inventarizacija (objekti, zelenje, promet) M 1:1000

1.6. Zbirna karta komunalnih naprav M 1:1000

B.2.0. Urbanistično arhitektonski del - predvideno stanje

2.1. Geodetsko zazidalna situacija (morski in kopni del) M 1:1000

2.2. Arhitektonsko zazidalna situacija (morski in kopni del) M 1:1000

2.3. Prikaz drugih prostorskih ureditev

2.3.1. Hortikultura ureditev M 1:1000

2.3.2. Zaklanjanje M 1:1000

2.4. Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav

2.5. Faznost izgradnje M 1:1000

2.6. Načrt gradbenih parcel M 1:1000

B.3.0. Idejne rešitve prometnega, energetskega, kanalizacijskega, vodovodnega omrežja in omrežja zvez

3.1. Prometno omrežje (kopenski in pomorski del)

3.2. Kanalizacijsko omrežje z odvođonjavanjem

3.3. Elektro omrežje

3.4. Vodovodno omrežje

3.5. PTT omrežje in omrežje zvez

3.6. Plinsko omrežje

II. MEJA OBMOČJA

3. člen

Območje je velikost cca 20 ha v morju in 20 ha na kopnem. Meja poteka od carinskega pomola po robu ribiškega mandrača, vključuje cestišče Kidričevega nabrežja, drevored 1. maja, Dantejevo ulico, Morovo ulico in cesto v Simonov zaliv ter na zahodu parcele Štev.: 1434, 1435, 1430, 1429, 1428, 1427, 1426, 1423, 1422/1, 1421, 1419.

III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI DRUGE POSEGE V PROSTOR

4. člen

Pretežna namembnost tega ureditvenega območja je:

- navtični turizem
- turizem in gostinstvo
- šport in rekreacija
- kultura
- poslovne in stanovanjske površine
- postopna preselitev proizvodnih dejavnosti iz območja

5. člen

Posamezni programi tvorijo zaključene celote, ki se med seboj dopolnjujejo

na kopnem:

A - arheološko območje rtiča Korbat;

B - športno rekreacijske površine med hudournikom Ricorvo in vpadnico na valobran št. 1;

C - hotelski kompleks Delfin;

D - kompleks pristanišča za jahte Marina Izola;

E - športni in rekreacijski kompleks parka Arigoni

F - kulturno zabavni center ob parku Arigoni, na območju sedanje dejavnosti DO Argo;

G - poslovno trgovski in uslužnostno servisni center na območju sedanje dejavnosti DO Argo;

H - poslovno stanovanjsko turistični kompleks v trikotniku med Tomažičevo, Morovo ulico in vpadnico v Simonov zaliv;

I - poslovno stanovanjski kompleks med drevoredom 1. maja, Dantejevo, ulico Prekomorskih brigad, novo dostopno potjo in morjem;

J - poslovno stanovanjski kompleks ob Gorkijevi ulici;

na morju:

a. - marinski stacionarni in dnevni privez;

b. - komunalni privezi;

- c. - privezi za ribiška plovila;
- d. - privezi za potniški promet;
- e. - privezi za potrebe JLA in SLO;

6. člen

Pod pogojem skladnega urejanja celotnega območja je v kompleksu zazidalnega načrta predvideno:

v I. fazi:

- A:**
- ureditev obale od valobrana št. 1, ob rtu Korbat, do plaže v Simonovem zalivu;
 - ureditev manjšega muzeja za predstavitev najdb tega območja, ob cesti v Simonov zaliv;

B:

- ureditev športnih igrišč med arheološkim območjem in hotelom Delfin (tenis igrišča, igrišča za košarko, odbojko, roket, bazen za plavalce, neplavalce in otroke, s spremljajočimi objekti: sanitarije, garderobe, prostori za rekvizite ...);
- ureditev površin za surf klub;

C:

Sanacija in dopolnitev programov, ki so v kontekstu pristanišča z jahte obsega tudi:

- Razširitev restavracije hotela Delfin na prostor med osnovnim objektom in vilo Ranieri, ureditev pokrite terase ob dolžini sprednje fasade vile in novega prizidka, ter ureditev paviljona pred vilo Ranieri proti morju;
- ob hotelu Delfin sta predvidena bazena (za plavalce in neplavalce) ter manjše športno rekreacijske ureditve;
- prenovo in nadzidavo sedanjega trema, ki oklepa atrij med vilo Ranieri in Tomažičevo ulico z upravo, trgovskim lokalom in sanitarijami v pritličju ter apartmaji v nadstropju in mansardi
- sanacija in dozidava ali nadomestna gradnja objekta Tomažičeva 8 za specializirano restavracijo (pritličje) in turistične bivalne enote (nadstropje)
- izgradnjo paviljonskega objekta postavljenega ob Tomažičevo ulico zahodno od vhoda v hotel s specializiranim trgovskim programom v pritličju in bivalnimi turističnimi enotami v nadstropju
- ureditev in izgradnja ustreznih parkirnih površin na križišču Tomažičeve ulice in vpadnice na valobran št. 1.

D. in maritimni del:

Kompleks pristanišča za jahte zavzema zahodni del akvatorija in predvideva:

- cca 600 privezov plovil dolžine od 10 - 25 m, izgradnjo valobrana št. 1 in št. 2, podaljšanje obstoječega valobrana, izgradnjo notranjega pomola in sekundarnih pomolov za naveze ter ureditev obale od valobrana št. 1 do vključno pomola pred DO Riba
- ureditev obstoječega ribiškega mandrača, privezov in pomolov ob obali Kidričevega nabrežja
- ureditev obale s privezi in pristajanjem ob obstoječi hladilnici DO Riba ter ureditev potrebnih prostorov za shranjevanje ribiških rekvizitov
- Na kopnem je predvidena izgradnja sprejemnega objekta s kontrolnim stolpom, recepcijo, upravo, trgovinami, servisnimi prostori in sanitarijami za goste marine, restavracijo za cca 350 gostov, parkirni prostor, dovozi in dostopi.

E in F:

- razširitev in nadzidava obstoječih objektov veslaškega kluba "Argo" in jadrnega kluba "Burja" na obstoječi lokaciji z ureditvijo zunanjih površin in ureditvijo maritimnega dela (za cca 70 plovil) in s spusti
- sanacija balinarskih stez v parku Arigoni
- površine za kulturne dejavnosti so urejene v adaptirani dvorani TVD Partizan v Parku Arigoni
- prostor letnega kina v parku Arigoni se uredi v večnamensko ploščad za različne prireditve
- prenova objekta Dantejeva 18 v prostore za dejavnost mladinskega centra (sedež OK ZSMS, video, foto informativni center, mladinski servis...)
- izgradnja nadomestnega gostinskega paviljona v parku Arigoni

H:

- Poslovno stanovanjsko turistični objekti zasedajo področje med Morovo, Tomažičevo ulico in cesto v Simonov zaliv;
- Ob Tomažičevi ulici je predvidenih 200 apartmajev v štirih objektih
- Ob Morovi ulici so poslovno stanovanjski objekti, kjer so v pritličjih urejeni poslovni prostori, v nadstropjih pa stanovanja
- poslovne površine so ob cesti v Simonov zaliv

I in J:

- izgradnja večnamenske športne dvorane ob Srednji gostinski in turistični šoli Izola
- kioske se nadomesti z enovitim paviljonskim objektom - nadkritjem
- parkirišča se ohrani v sedanjem obsegu, s tem da se neposredno ob SGŠTC nadkrije in s tem pridobi razgledno ploščad z minimalnim gostinskim programom
- obstoječe parkirišče se obvezno ozeleni s pergolami in drevjem
- poslovno stanovanjske površine ob Volaričevi in Gorkijevi ulici
- poslovne površine ob večnamenski športni dvorani
- adaptacija stanovanjskih in drugih objektov, ki jih ureditev ohranja

7. člen

V. II. fazi je predvideno:

- a.- dograditev pristanišča za jahte za cca 300 privezov
- podaljšanje carinskega pomola in valobrana št. 1 ter ureditev pristanišča za potrebe SLO in JLA
- b.- ureditev komunalnih privezov. Teh je skupaj 240 (manjših plovil oz. ustrezno število večjih)
- preureditev ribiškega pristanišča (mandrač), kjer je 80-100 privezov
- c.- izselitev ribiške dejavnosti v industrijsko območje (zazidalna načrta v coni mestne industrije in "2. oktober")
- ureditev športnih igrišč in zelenih površin na mestu hladilnice
- d.- Na območju, ki se sprostí ob preselitvi industrijske dejavnosti obratov "Argo" je predvidena ureditev poslovno trgovskega centra, servisno uslužnostnega centra, kulturnega centra v povezavi s parkom Arigoni in ureditev muzeja ribištva in pomorstva
- e.- preselitev veslaškega kluba na novo lokacijo ob korenu valobrana št. 1 in razširitev kapacitet jadrnega kluba na celotno lokacijo
- f.- razširitev bencinskega servisa ob korenu obstoječega valobrana

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA

8. člen

- Oblikovanje zunanjega prostora mora upoštevati:
- prilagajanje terenskim razmeram z uporabo zelenja
 - zasaditev dreva ali pergol za sončno zaščito in ozelenitev parkirnih in drugih tlakovanih površin
 - ohranitev kvalitetnega zelenja in ureditev novih hortikulturno urejenih površin
 - zagotavljanje odprtosti marine in pes-sprehajalne poti ob morju od Kidričevega nabrežja do Simonovega zaliva

9. člen

Splošni pogoji oblikovanja objektov so sledeči:

Naklon streh (18 do 22 stopinj) in izbira kritine (korci ali po materialu in teksturi njim podobna) naj izhajata iz mediteranske tradicije.

Pri večjih razponih so možne ravne strehe, ki so urejene kot pohodne terase.

Pri oblikovanju fasad objektov in njihove okolice naj se upošteva uporaba kvalitetnih detajlov, proporcij in ozelenitev, ki je značilna za klimo in tradicijo Istre in mediteranskih mest.

Ob upoštevanju celovitosti oblikovanja posameznega objekta in območja je, za potrebe izrabe sončne energije, možna zasteklitev in drugi oblikovni in konstrukcijski posegi (za postavitve sončnih kolektorjev in pod).

Gradnja pomožnih objektov, drvarnic, shramb, provizoričnih garaž, samostojnih nadstreškov za shrambo strojev in orodja ni dovoljena. Vsi prostori morajo biti vključeni v osnovne objekte predvidene s tem zazidalnim načrtom.

Posebno pozornost je posvetiti notranji razporeditvi programov, oblikovanju fasad, volumnov, glavnih vhodov in zunanji ureditvi, orientiranosti proti obstoječim in rekonstruiranim ulicam in glavnim smerem javnih peš poti.

Ureditev peš poti ob morju je obvezujoča in se temu morajo podrežati zasnove vseh novopredvidenih objektov, kakor tudi sanacije, rekonstrukcije in zunanje ureditve obstoječih.

V. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA OBMOČJA

10. člen

Motorni promet:

Motorni promet poteka po mejnih cestah: Kidričevem nabrežju, drevoredu 1. maja, Dantejevi ulici, Morovi ulici, cesti v Simonov zaliv ter po notranjih ulicah Tomažičevi, Volaričevi, Gorkijevi, ulici Prekomorskih brigad ter obstoječih rekonstruiranih vpadnicah na valobrane.

Dostop do Marine in sosednjih objektov je preko križišča v Jagodju in preko novega prometnega priključka iz Prešernove ceste preko rekonstruirane Kosove ulice in krožnega križišča na izteku drevoreda 1. maja.

Od Dantejeve in Tomažičeve ulice potekajo pravokotno na obalo dostavne in servisne ceste. Intervencijske poti so speljane po peš poteh.

Mirujoči promet je urejen ob posameznih programih in je ustrezno dimenzioniran. Tam kjer teren dopušča se izvede večnivojsko.

Peš poti so speljane:

- ob obali od Kidričevega nabrežja dlo Simonovega zaliva
- skozi posamezne programe območja ureditve
- ob mejnih ulicah; Kidričevo nabrežje, Drevored 1. maja, Dantejeva ulica, Tomažičeva ulica, Morova ulica
- pravokotno na obalo iz križišča v Jagodju, preko poslovno stanovanjsko turističnega kompleksa na valobran št. 1 preko parka Arigoni, skozi poslovno trgovski center in po že obstoječih vpadnicah: ulici Prekomorskih brigad in Volaričevi ulici

Primarne peš poti morajo biti izvedene brez arhitektonskih ovir.

12. člen

Zbiranje odpadkov je predvideno v 900 l kontejnerjih, za katere je nujno urediti dostop s specialnim vozilom.

Trdi odpadki iz plovil se zbirajo v zato predvidenih posodah. Za izplake oz. izlive iz kemičnih stranišč plovil je na obali predvideti ustrezne sprejemne prostore in tretman, ki je precizno opredeljen v režimu obratovanja marine, skladno s sanitarnimi pogoji.

Rešitve in lokacije se točno določijo v izvedbenih projektih za objekte in njihove zunanje ureditve.

13. člen

Komunalna oprema (kanalizacija, v odvod, elektrika, PTT, ureditev hudournikov, zasnova plinske napeljave in omrežja zvez) so razčlenjeni in prikazani v besednem in grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

VI. DRUGI POGOJI, KI SO POMEIBNI ZA IZVEDBO PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV IN POSEGOV

* Varstvo naravne in kulturne dediščine

14. člen

Celotno območje ureditve se nahaja v območju varstva kulturne dediščine (kulturni spomenik - arheološko območje Simonov zaliv in naselbinsko območje Izola).

Za vse posege znotraj tega je potrebno predhodno pridobiti soglasje MZVNKD iz Pirana.

Na zemljišču, kjer se uveljavlja varstveni režim I. in II. stopnje se pred zemljskimi in gradbenimi posegi zahteva predhodno raziskavo terena in prezentacijo objektov.

Na zemljišču, kjer se uveljavlja spomeniško varstveni režim III. stopnje se zahteva nadzor pri izvajanju zemeljskih del in po potrebi izvedba zaščitnih izkopavanj v omenjenem obsegu. Arheološke raziskave zemljišča so del priprave stavbnega zemljišča.

15. člen

Arheološko območje, zavarovano z varstvenim režimom I. in II. stopnje se mora urejati po posebnem projektu zunanje ureditve, na osnovi arheoloških raziskav in načrta prezentacije kulturnega spomenika. Ta bi moral zagotoviti prostorsko, programsko in vizualno skladnost ureditve med pozidanim in nepozidanim prostorom.

Zahteve navedene v prejšnjem odstavku, so predpogoj za izdajo lokacijskega dovoljenja.

Varovanje bivalnega in delovnega okolja

16. člen

Pri projektiranju in gradnji objektov in razmestitvi prostorov, morajo investitorji, projektanti in izvajalci gradbenih del upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za okolje. Z aktivnimi protihrupnimi ukrepi morajo doseči nivo varovanja bivalnega okolja pred večjim izvorom hrupa (promet, strojnice s kompresorskimi agregati in pod).

17. člen

Pri projektiranju, gradnji objektov in uazkonitvi režima v marini je upoštevati tehnološke dosežke in predvideti načine delovanja uporabnikov in zaposlenih da bo dosledno upoštevano varovanje morja pred onesnaževanjem (naftni derivati, kemične odpadke in pod.)

Iz teh razlogov mora konstrukcija predvidenih notranjih pomolov biti tako zasnovana, da omogoča pretočnost morja (plavajoči pomoli...).

18. člen

Na območju TOZD Argo sta dva izvira sladke vode, na območju tovarne DO Oprema je velik rezervoar sladke vode.

Pri urejanju teh območij je obvezno ohraniti vodne objekte skladno z določili odloka o zaščiti, vzdrževanju in koriščenju vodnih virov v občini Izola (Ur. objave št. 19/88).

19. člen

Za požarno varnost je pri projektiranju in izvedbi zazidalnega načrta nujno upoštevati in zagotoviti intervencijske poti, zadostne odmike od objektov in ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje.

20. člen

Območje ureditve se nahaja v coni obvezne izgradnje zaklonišč občine Izola (Ur. objave, št. 32/85).

Izračun programa in grafična predstavitev rešitev zaklanjanja so podani v besednem in grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

VII. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

21. člen

Generalno je za območje zazidalnega načrta predvideno poseganje v dveh fazah:

I. faza:

- a. pristanišče za jahte
- b. ureditev privezov za ribiško dejavnost
- c. športno rekreacijski programi in ureditev zelenih površin
- d. poslovno stanovanjsko turistični program
- e. kulturni program
- f. sanacija in dopolnitev obstoječih programov, ki sodijo v kontekst pristanišča za jahte
- g. delna selitev industrijskih dejavnosti

II. faza:

- a. dograditev pristanišča za jahte in luke
- b. ureditev komunalnih privezov
- c. preselitev ribiške dejavnosti in ureditev zelenih površin in igrišč ob večnamenski športni dvorani
- d. preselitev industrije in ureditev poslovno trgovskega centra, kulturnega centra, muzeja ribištva in pomorstva

22. člen

Zaporedje izgradnje, prenove in rekonstrukcije prometnega in komunalnega omrežja je prikazano v besednem in grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

Skladno s tem se izvajajo priključki na obstoječe in predvidene objekte po pogojih iz soglasij pristojnih organov in organizacij.

Pogoj za izvajanje novogradenj, dozidav in sprememb namembnosti je istočasna sanacija, rekonstrukcija ali novogradnja nujno potrebnih infrastrukturnih objektov in naprav. Ta se za vsak posamezni primer ugotavlja v predlokacijskem postopku z zahtevami in ugotovitvami obveznih soglasodajalcev.

23. člen

V območju novogradenj je faznost pogojena s splošnimi zahtevami urejanja območja ter določena z zahtevami, da je posamezna faza izvedljiva kot funkcionalna celota, ki začne samostojno delovati v roku 5 let od pridobitve lokacijskega dovoljenja.

25. člen

Za objekte in dejavnosti, za katere je predvidena rušitev oz. izselitev iz območja, ni možnosti širitve ali večanja kapacitet. Do pričetka pripravljalnih del, rušitve in izselitve neustreznih programov, so možna vzdrževalna dela za zagotavljanje standardnih bivalnih pogojev za stanovanjske objekte, oz. obseg teh mora biti razčlenjen v elaboratu o selitvi za proizvodne objekte.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

25. člen

Vse objekte je potrebno priključiti na komunalne naprave po pogojih iz V. poglavja tega odloka.

Investitorji so dolžni urediti zunanje površine v skladu z zazidalnim načrtom v treh letih od pridobitve zemljišča.

Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne površine.

26. člen

Arheološke raziskave, predvidene v 14. in 15. členu, morajo biti izvedene pred vsakim gradbenim posegom. Plačnik teh je investitor predvidenega posega, ki mora v svoj investicijski program vključiti tudi arheološke raziskave.

IX. TOLERANCE PRI GABARITIH IN NAMEMBNOSTI OBJEKTOV

27. člen

Pri izvedbi ureditvenega načrta upravni organ lahko z lokacijskim dovoljenjem, zaradi prilagajanja terenskim razmeram in ekonomičnosti izvedbe gradnje, dovoli povečanja tlorisnih in višinskih gabaritov do 10 %, vendar višina objektov ne sme presegati etažnosti.

- ob Morovi ulici P plus 3
- ob Tomažičevi P plus 2
- ob Dantejevi ulici P plus 2 in P plus 3
- ob drevoredu Prvega maja P plus 2 in P plus 3
- ob obali so objekti pritlični

Maksimalni dopustni tlorisni gabariti objektov so označeni v grafičnih listih.

Lokacije in dimenzije objektov in naprav na območju varstvenega režima arheološkega spomenika se lahko, ob upoštevanju splošnih pogojev tega odloka in zakonskih normativov spremenijo skladno z izsledki raziskav, načrti prezentacije najdb in uskladjitvami programskih potreb območja.

28. člen

Spremembe programov, namembnosti objektov, obseg in potek faznosti in investitorstva, katere ne vplivajo na bistvene spremembe v dimenzioniranju infrastrukturnih objektov in naprav, predvidenih s tem dokumentom in so v skladu s končno urbanistično zasnovo tega zazidalnega načrta in osnovno namensko rabo, določeno s programskimi izhodišči družbenega plana občine, so dopustne in ne predstavljajo odstopanja od tega dokumenta.

Z uporabo toleranc se ne sme slabšati in spreminjati vpliv objektov in naprav na sosednja zemljiša ter bivalne in delovne razmere v območju.

X. KONČNE DOLOČBE

29. člen

Zazidalni načrt "Marina" Izola je delovnim ljudem, občanom, organizacijam in skupnostim stalno na vpogled na Zavodu za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola, v krajevni skupnosti Izola I. in Izola II.

30. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Sekretariat za inšpekcijske službe Skupnosti obalnih občin Koper.

31. člen

Ta odlok začne vlejati osmi dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: 351-22/89

Izola, dne 26. decembra 1989

Predsednik
OSKAR JOGAN

OBČINA PIRAN

Na podlagi 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS št. 18/84, 37/85 in 29/86) ter navodila o vsebini posebnih strokovnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS št. 15/85) in na podlagi 251. člena statuta občine Piran (Ur. objave št. 12/78, 6/82, 4/86 in 21/86) je Skupščina občine Piran na ločenih sejah zbora združenega dela in zbora krajevnih skupnosti dne 26. decembra 1989 sprejela

ODLOK O UREDITVENEM NAČRTU ZA HOTEL PALACE V PORTOROŽU (PLANSKA CELOTA T-5/9)

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za HOTEL PALACE V PORTOROŽU (planska celota T-5/9), ki ga je izdelal SGP "Kraški zidar" Sežana, TOZD Projektiva inženiring v septembru 1989 pod št. proj. 7200-722-778.

I. OPIS MEJE OBMOČJA UREJANJA

2. člen

Meja se prične skrajno severovzhodno v osi Koprskc ceste, parcela št. 9513/18 in poteka kot taka proti vzhodu, jugovzhodu in po ovinku nazaj proti zahodu, vse do presečišča z csjo vzhodne stranice parcele št. 2670/1, po tej stranici proti jugu, kjer preide na vzhodno stranico Koprskc ceste, parcela št. 9513/20 in poteka proti jugu po njej do Obale, parcele št. 9501/5. Po osi te parcele poteka proti zahodu. Na sever se obrne ob vzhodni stranici parcele št. 2460, ki jo preseka enako kot tudi severno ležečo parcelo št. 2625. Nato seka skoraj po sredini v smeri severozahod še parcelo št. 2623/5 ter se tik pred njenim

koncem obrne proti severovzhodu ter seka parcelo št. 1690 in se obrne proti severovzhodu in poteka po robu parcele št. 9513/19. Nato ponovno zavije proti severovzhodu in preseka parcelo št. 9513/9 in gre po robu parcele 1685/6, do vogala parcele 2444 se obrne na vzhodu, poteka po robu zavije na severovzhod in se zaključi v izhodiščni točki.

Območje meri 8.387 ha.

Natančneje so meje prikazane na katastrskem načrtu v M 1:1000 (obodna parcelacija).

II. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

3. člen

Ureditveno območje predstavlja center Portoroža in je v večji meri namenjeno turizmu in javnim zelenim površinam v severnem delu pod Koprsko cesto pa ohranja obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo.

V območju urejanja so naslednje funkcionalno in oblikovno zaokrožene prostorske celote:

- območje Hotela Palace, ki je namenjeno ekskluzivni turistično gostinski ponudbi
- območje Grand hotela Palace, ki je namenjeno turistično gostinski ponudbi ter javnim informacijskim in trgovskim dejavnostim s termami in depandanso Apollo.
- območje individualnih stanovanjskih hiš v severnem delu območja urejanja, dopolnjeno s privatnimi turističnimi kapacitetami in
- večja zelenica v okviru Koprskc ceste in cestni prostor Koprskc ceste.

4. člen

V območju Hotela Palace, ki obsega jugovzhodni del območja urejanja so predvideni naslednji posegi:

- Celovita prenova obstoječe stavbe Hotela Palace za skupno 137 hotelskih sob (tudi v mansardi) različnih visokih kategorij in gostinsko reprezentančnim programom v pritličju.
- Novogradnja nove vstopne stavbe ob severni fasadi obstoječe, namenjene v pritličju vstopnemu hallu z recepcijo, konferenčnim in banketnim prostorom, kuhinji in spremljajočemu programu, v kleti s parkiriščem (43 mest) za hotelske goste ter gospodarskim tehničnim prostorom s posebnim uvozom. V kleti je tudi zaklonišče za 200 oseb.
- Nadomestna gradnja vzhodnega pritličnega prizidka z namenom, da se v njem uredi restavracija ter nad njo povezuje hotelske stavbe z rekreacijskimi površinami in prostori na vzhodnem delu območja.
- Dograditev in prenovu obstoječe stavbe pokritega bazena za ureditev novih rekreacijskih površin, vhodov in gostinske ponudbe.
- Rušenje starih stanovanjskih objektov (Stara c. 2 in 4, Mirni kot 2 in 4 ter Koprška c. 1 in dva pomnožna objekta),
- Celovita prenova stavbe - vile na parceli 2473 za klubske hotelske dejavnosti.

Z vsemi posegi prenove in z novogradnjo je možno v tem območju urediti skupno 19200 m² bep, od tega s prenovo 12690 m² bep, z novogradnjo pa 6240 m² bep.

- Celovita prenova in ograditev z živo mejo obstoječega hotelskega parka pred južno fasado hotela vse do Obale, Koprskc ceste in priključka nove povezovalne ceste na Koprsko cesto. S prenovo je potrebno zagotoviti internost parka, ki bo poljasen. Poleg že obstoječe parkovne opreme se mora v vzhodnem delu izgraditi bazen ter dvojne teniških igrišč. Park bo dostopen iz hotelske zgradbe, skozi vzhod v centralni osi iz Obale, na zahodu iz promenade in iz Obale v predprostor vile za hotelske klubske dejavnosti.

- Ureditev javne promenade zahodno od parka v podaljšku Cvetne poti od Obale do križišča s Staro cesto. Ta promenade mora zagotoviti povezavo centralnega portoroškega prostora s hotelom in v nadaljevanju z novo cerkvijo. V svojem severnem delu se zaključuje z vodnjakom in se na vzhod razširja pod pergolo novega vstopnega objekta.

- Izgraditev nove povezovalne ceste med Koprsko cesto in Staro cesto z namenom ureditve novega dostopa do hotela in kletnih garaž mest po krožni uvozni rampi.

- Ureditev okrasnih zelenic v okolici nove povezovalne ceste še posebej na stiku z zemljišči individualnih stanovanjskih hiš v severnem delu območja urejanja.

- Ureditev pokritih parkirnih mest ob severni strani povezovalne ceste med krožno uvozno rampo in energetske objektom ob uvozu iz koprskc ceste.

5. člen

V območju Grand hotela Palace, ki obsega jugozahodni del območja urejanja se ohrani obstoječa namenska raba prostora. Ne sme se zmanjšati število in površine javnega pritličnega programa. Dovoljene so spremembe in dopolnitve v okviru informacijskih, trgovskih, turističnih obrtnih dejavnosti in gostinstva.

Dovoljene so adaptacije in prenovitveni posegi, ki bodo izboljšali kvaliteto in funkcionalnost obstoječe hotelske dejavnosti. Nepozidan prostor mora imeti parkovno funkcijo z izjemo atrija in dela ob Obali, ki je namenjen prometnim in javnim peš površinam.

6. člen

V območju individualnih stanovanjskih hiš severno od hotelskih ohmočij do severne meje območja urejanja niso predvideni novi posegi razen urejanja iztekov Cvetne poti, Mirnega kota inčasne ureditve parkirnih površin na parceli št. 1269/2 z uvozom iz Cvetne poti. V območju se ohranja pretežno bivalna namembnost dopolnjena s privatnimi turističnimi sobami. Dovoljene so tudi drobne obrtne dejavnosti, ki jim zadošča poslovni prostor max. 25 m² in ki ne povzročajo hrupa, smrada, nimajo velikega obiska in ne potrebujejo dostave (z velikimi tovarnjaki). Na obstoječih objektih so dovoljena adaptacijska in prenovitvena dela s katerimi se izboljša obstoječ bivalni standard oziroma se, kjer to dopušča pridobijo nove turistične sobe.

Dovoljena je gradnja prizidkov in pomožnih objektov pod pogojem, da skupna bruto tlorisna površina objekta na parceli ne presega 1/3 funkcionalnega zemljišča, odmik novih prizidkov od parcelne meje ne sme biti manjši od 4,0 m.

Določila iz predhodnih dveh odstavkov ne veljajo za stavbe na parcelah št. 2712, 2622, 2621 in 3143. Te stavbe ležijo v območju površin, ki so dolgoročno predvidene za razvoj turističnih, gostinskih in terciarnih dejavnosti. Na teh stavbah so dovoljena tekoča vzdrževalna dela, oz. niso dovoljeni posegi za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Na parceli št. 1270/3 se ohranja parkirišče, na parceli 1269/2 pa je dovoljeno urediti novo parkirišče za skupno 28 parkirnih mest z uvozom iz Cvetne poti.

Na zelenici v ovinku Koprške ceste na parcelah št. 2670/3, 2670/1, 2670/6 niso dovoljeni nobeni gradbeni posegi, razen izgradnje cestnih opornih sten. Zelenica se ohranja, dovoljene so zasaditve v smislu parkovne ureditve. Obstoječ drevored ob Koprski cesti se mora dopolniti z zasaditvijo enakih drevesc na mestih, kjer so vzreli.

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV ALI NAPRAV OZIROMA DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

8. člen

Za v 3. členu opredeljene funkcionalno in oblikovno zaokrožene prostorske celote velja:

- Prostorska razporeditev stavb in nepozidanega prostora je z lego objektov in njihovo etažnostjo, dostopi in glavnimi usmeritvami za urejanje cestnih prostorov opredeljena v ureditveni situaciji in tekstualnem delu ureditvenega načrta.

- Razporeditev in raba funkcionalnih površin oziroma zemljišč, ki tvorijo posamezne prostorske celote in pripadajo objektom ter bodo v zasebni rabi ali javne je naslednje:

- funkcionalne in stavbne površine Hotela Palace obsegajo naslednje parc. št.: 1408/2, 9728, 2662, 2664, 2473, 2669/2, 2668/2, 2669/4, 2661, 2659/6, 2659/12, 2770, 2659/5, 2659/1, 3034, 2658, 3033, 2871, 2441, del parcele št. 1269/2, 9505/13 in 3148.

- funkcionalne in stavbne površine Grand hotela Palace, Terme in depandanse Apollo obsegajo naslednje parcele št. 2629, 2853, 2627/1, 2637/1, 2630/2, 2627/2, 2637/2, 2636/1, 2636/5, 2636/3.

- Zelenica v ovinku Koprške ceste obsega parcele št. 2670/1, 2670/3 in 2670/6 in je javna zelena površina.

- Javne prometne površine so Obala, parcele št. 9501/5 (delno v območju urejanja), podaljšek Cvetne poti, parcela št. 2642, Koprška cesta, parcela št. 9513/20 in 2513/18 (delno v območju urejanja), Stara cesta, parcela št. 9513/19 (delno v območju urejanja) ter poti v območju individualnih stanovanjskih stavb s parcelami št. 1269/3, 9513, 2670/5, 9505/2, 9505/10, 9505/13, mirujočemu prometu in parkiranju so namenjene parcele št. 1269/2, 1270/3, 2659/6.

- Vse naštetje parcele so stavbna ali funkcionalna zemljišča enodružinskih stanovanjskih stavb. V kolikor so del rezervata oziroma niso privatna last se jih sme začasno uporabljati za vrtove.

9. člen

POGOJI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV V OBMOČJU HOTELA PALACE SO:

- Pri prenovi stare stavbe Hotela Palace se mora ohraniti arhitekturna zasnova stavbe vključno z etažnostjo, oblikovanjem južne, vzhodne in zahodne fasade. Na severni fasadi ne smejo izvesti sprememb, ki bodo dvorišni značaj obogatili v smislu preoblikovanja v vzhodno fasado. Tudi pri teh posegih se mora ohaniti vertikalna členitev po stavbnih delih in kvalitetne fasadne elemente na vogalnih in na osrednjem traktu. Ob preureditvi podstrehe v mansardo se mora ohraniti oblikovanje strešin. Slema nad osrednjim delom ne sme presegati + 31,60 m, nad vogalnima traktoma + 28 m, nad veznima pa ± 26,40 m. Vsi navedeni numerični višinski gabariti so relativni osnovna kota plus minus 0,00 je relativna in ima vrednost 3,75 m nadmorske višine.

Fasade morajo biti iz ometa, strešna kritina pa iz bakrene pločevine.

- Pri novogradnji novega vstopnega objekta ob severni fasadi obstoječe stavbe se mora slediti oblikovalskim rešitvam, ki izhajajo iz elaborata za ureditev Hotela Palace, ki je v obliki idejnih rešitev posebni

sestavni del tega ureditvenega načrta. Do spremembe ne sme priti predvsem v naslednjem:

- tlorisni gabariti se ne smejo povečati

- etažnost novega objekta je K + P ob tem, da višina venca dela objekta ob novi cesti ne presega kote + 5,20 m, nad banketnimi in konferenčnimi sobami + 7,00 m ter da nad vzhodno avlo slema ni višje od + 12,20 m,

- streha tega objekta mora biti ravna, zasejana s travnatimi ploščami, razen nad vzhodno avlo in konferenčnimi sobami, kjer je zasteklena

- severna obcestna fasada in vzhodna ter zahodna pergola se morajo dosledno izvesti v smislu ponazoritve oporne stene in ograje.

- glavni vhod mora biti poudarjen in v centralni kompozicijski osi obstoječe hotelske stavbe.

Pritlični deli fasade in pergole morajo biti iz rdeče opeke, fasadni pas višjih prostorov pritličja pa iz keramike.

- nadomestna gradnja vzhodnega pritličnega prizidka h glavni hotelski stavbi mora v tlorisnih gabaritih slediti zazidalni liniji osnovne stavbe ter vzhodni stranici stavbe pokritega bazena. Južna fasada mora biti oblikovana tako, da se bo streha z vencem in slemenom, ki ne sme presegati kote + 8,25 zhenaka z vencem nad mezzaninom. Fasada je ometana, streha iz bakrene pločevine.

- za obnovo, obzidavo in dozidavo obstoječe stavbe pokritega bazena velja, da etažnost ne sme presegati P+1 oz. ne kote + 10,15 m. Krožna obzidava bazena mora biti pritlična, tako da se na njej uredi terasa. Fasadni materiali rekreacijskega dela hotela so keramika in steklo, streha je iz bakrene pločevine.

- pri obnovi vile na parceli št. 2473 se mora ohraniti arhitekturna značilnost tlorisne ureditve, vse višinske gabarite, oblikovanje fasad in strešin. Ohraniti se morajo tudi vsi značilni materiali na fasadi in strehi.

POGOJI ZA OBLIKOVANJE NEPOZIDANIH POVRŠIN V OBMOČJU HOTELA PALACE SO NASLEDNJI:

- park pred južno fasado hotela se mora obnoviti v skladu s smernicami spomeniškega varstva. Ograditi se ga mora z živo mejo ob stiku s promenado, hodnikom za pešce ob Obali in Koprski cesti ter ob teniških igriščih na severu. Ohraniti se mora vsa kvalitetna vegetacija. Dopolniti jo je potrebno s parterno parkovno ureditvijo na vzhodnem delu ob bazenu in teniških igriščih. Nov bazen v vzhodnem delu mora imeti elipsasto obliko z vzdolžno osjo v smeri SZ-JV v dolžini 23 m. Ob njem mora biti urejen krožni plato in pergola na JZ delu ob prečni osi. Vzporedno z vzdolžno osjo bazena leži ob Koprski cesti eno igrišče za tenis, drugo pa severno od osi glavne hotelske komunikacije v smeri V-Z.

- Promenada na zahodni strani parka, široka min. 8,5 m mora biti zasejana z dvojnim drevoredom nizkih okrasnih dreves. Na vzhodni strani drevoreda, ki mora imeti smer S-J so razporejene prostostoječe svetilke. Promenada se mora na severu zaključiti s krožno oblikovanim vodnjakom in stopniščem, ki jo povezuje s hodnikom za pešce ob novi povezovalni cesti. Promenada in njena razširitev na severu v prostoru pod pergolo novega vstopnega objekta mora biti tlakovana s kvalitetnimi naravnimi materiali.

- Zelenica ob gospodarskemu uvozu v nov vstopni objekt in zelenice severno od nove povezovalne cešte morajo biti parkovno urejene. Za slednje velja, da se mora oporne stene izvesti v obliki zidu iz kamna. Te stene je možno terasno oblikovati, mora se jih intenzivno zazeleniti.

10. člen

POGOJI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN UREDITEV NEPOZIDANIH POVRŠIN V OBMOČJU GRAND HOTELA PALACE SO NASEDNJI:

- nadzidave in dozidave niso dovoljene

- z adaptacijskimi in prenovitvenimi posegi se ne sme bistveno spremeniti koncept oblikovanja fasad

- nepozidane površine na parcelah št. 2659/12 in 2770, 2659/5, 2659/1, 2871, 2444 morajo biti parkovno urejene

- zunanja ureditev med cestnim prostorom Obale in hotelsko zgradbo mora biti enotno in celostno oblikovana. Ta površina in atrij na parceli št. 1482 morajo biti tlakovani s kvalitetnim naravnim materialom.

11. člen

POGOJI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN UREDITEV NEPOZIDANIH POVRŠIN V OBMOČJU INDIVIDUALNIH STANOVANJSKIH HIŠ SO NASLEDNJI:

- za adaptacijska dela, dozidave in nadzidave k obstoječim objektom, velja, da višinski gabarit ne sme biti več kot P + 1 + M, razmerje med brutto zazidalno uporabno površino stanovanjske hiše in pomožnih objektov na funkcionalnem zemljišču ne sme biti večje od 1:3. Odmik na novo zgrajenega stavbnega dela od parcelne meje ne sme biti manjši od 4 m, smer slemena mora biti V-Z, naklon strešin največ 22°, kritina pa mora biti opečna (korci).

- pri urejanju nepozidanih površin se mora ohranjati obstoječa drevesa. Oporni zidovi morajo biti kamniti. Ograje morajo biti kamnite, iz rdeče opeke ali živa meja.

- pri urejanju parkirnih površin v območju, ki je dolgoročno rezervirano za razvoj turizma, gostinstva in terciarnih dejavnosti, je potrebno obod zasaditi z drevesi hitre rasti, oporni zidovi pa morajo biti kamniti. Svetila se morajo razporediti tako, da ne bodo motila obstoječih stanovanjskih hiš.

- za vsako adaptacijo oz. dozidavo v območju individ. stanovanjskih hiš se mora izdelati grafična preveritev posega v prostoru-zazid. preizkus.

12. člen

Ulične in cestne prostore ter poti v območju urejanja se mora tlakovati ali asfaltirati. Ob Koprski cesti se mora dodatno zasaditi drevesa povsod tam, kjer je potrebno dopolniti drevored.

Urediti se mora javno razsvetljavo in namestiti potrebno ulično opremo.

13. člen

VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Določila za varovanje narave in kulturne dediščine so zajeta v funkcionalna in oblikovalska določila. V fazi izdelave investicijsko tehnične dokumentacije se mora pridobiti konservatorske smernice oziroma mnenje pristojne spomeniške službe za posege na obstoječi stavbi Hotela Palace ter vili na prečeli št. 1577 ter za ureditev hotelskega parka.

14. člen

Prometna ureditev v območju urejanja je naslednja:

MOTORNİ PROMET

- dvosmerni javni motorni promet poteka po Obali, Koprski cesti, podaljšku Cvetne poti do Obale in po Stari cesti
- enosmerni interni hotelski motorni promet poteka po novi povezovalni cesti iz smeri Obale od Cvetne poti do priključka na Koprsko cesto. Od njega se odcepi krožni uvoz v kletne garaže in gospodarski uvoz.
- interni-domicilni motorni promet poteka po Cvetni poti in Mirnem kotu

PEŠ PROMET

Hodniki za pešce so urejeni ob Obali na podaljšku Cvetne poti do Obale in ob novi povezovalni cesti.

15. člen

Pogoji za urejanje cestnega omrežja:

- v obstoječem obsegu in prometni ureditvi se ohranjajo Obala, Koprsko cesta (z izjemo izvoza nove povezovalne ceste), Stara cesta od križišča z novo povezovalno cesto ter Cvetna pot in poti v Mirnem kotu v opredeljenem območju individualne stanovanjske zazidave
- nova povezovalna cesta ima širino 5,7 m in enostranski hodnik za pešce širok 1,5 m. 40 m pred priključkom na Koprsko cesto se odcepi od nje 5 m širok gospodarski uvoz.
- cestišče od Cvetne poti do Obale je široko 7 m. Ima obojestranski hodnik za pešce, na vzhodni strani v obliki promenade.

Krožni uvoz v kletne etaže je lociran v osi hotelske stavbe. Minimalni notranji radij je 5 m, širina cestišča je 5 m.

Detajlna določila za izvedbo nove ceste so navedena v tekstualnem in grafičnem delu ureditvenega načrta.

MIRUJOČI PROMET

Za potrebe hotelskih gostov je v kleti nove vstopne stavbe 43 parkirnih mest. Prav tako za potrebe Hotela Palace je urejeno parkirišče na parceli št. 1270/3 z uvozom iz Stare ceste. Tu je 94 parkirnih mest. Drugo, novo parkirišče namenjeno Hotelu Palace je na parceli št. 1269/2 z uvozom iz Cvetne poti. Tu je 28 parkirnih mest.

Vzdržno parkiranje je ob Obali, na podaljšku Cvetne poti ob promenadi pa je možno urediti 16 parkirnih mest.

Pri individualnih stanovanjskih hišah se mora na funkcionalnem zemljišču zagotoviti toliko parkirnih mest kolikor je stanovanjskih enot in turističnih enot skupaj.

IV: POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA OBMOČJA

16. člen

Predvidena je predstavitev vseh komunalnih in energetskih napeljav iz obstoječe trase Stare ceste v prostor severno od povezovalne ceste na severno mejo funkcionalnega območja Hotela Palace. Določila za urejanje posamezne napeljave so naslednja:

VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE

Prizidek hotela Palace-a sega v traso glavnega razdelilnega cevovoda za obalno razdelilno vodovodno tlačno cono Iž. FI 200 mm. Cevovod se opusti od odcepnega jaška za Lucijo do portoroške pošte in nadomesti s cevovodom Iž. FI 300 mm v skupnem komunalnem

koridoru po robu prenovljenega območja. Prestavljena cev je locirana paralelno s fekalno kanalizacijo na razdalji 3,0 m. V tem medprostoru se lahko polagajo kabli telefona in elektrike. Na štirih mestih se cevovod križa s kanalizacijo.

Na prestavljenem cevovodu so nameščeni požarni hidranti in na novo prevezani obstoječi odcepi. Obnovi se razdelilni cevovod po cesti proti novi cerkvi zaradi prekopa kanalizacije. Cevovod je vkopan min. 1,0 m od temena cevi.

Cevi so litoželezne in v cestišču se polagajo v pesek na drobno izravnano in utrjeno posteljico.

Na najvišjem mestu je predviden zračnik na odcepu

METEORNA IN FEKALNA KANALIZACIJA

Predvideti je predstavitev spodnjega dela Stare ceste, Cvetne poti in preureditev uvoza za Mirni kot ter odcepa Poštne ulice.

Meteorno in fekalno kanalizacijo je prirediti novi zasnovi.

Izvede se ureditev sledeče kanalizacije:

- Cvetna pot

Izvede se nov fekalni kanal F1, ki poteka od obstoječe fekalne kanalizacije, do priključka na fekalni kanal v Poštni ulici. Profil kanala znaša 30 cm. Maksimalni padec znaša 30 %, minimalni pa 15 %. Višinsko razliko se premošča s kaskadnimi jaški.

Meteorni kanal M1, se izvede po robu Cvetne poti in sicer od obstoječega meteornege kanala pa do priključka na meteorni kanal v Poštni ulici. Profil kanala znaša 60 cm. Premoščenje višinskih razlik se izvede enako kot pri fekalnem kanalu.

Predvideno je, da se obe kanalizaciji polagata v isti izkop.

- Mirni kot

Izvede se nov fekalni kanal F2 in meteorni kanal M2 po trasi, ki je prikazana v situaciji. Profili so enaki kot pri kanalizaciji Cvetne poti. Maksimalni padci znašajo 30 %, minimalni pa 8 %. Višinske razlike se premošča s kaskadnimi jaški. Predvideno je, da se obe kanalizaciji polagata v isti izkop.

Fekalni kanal F2 se priključuje na obstoječi fekalni kanal (po razbremenilniku) ob štiripasovnici. Meteorni kanal se priključuje na obstoječi meteorni kolektor prav tako po razbremenilniku ob štiripasovnici.

ELEKTROOMREŽJE

Transformatorska postaja

Namesto obstoječe bo potrebno zgraditi novo TP Palace na novi lokaciji v energetskem objektu. Nova TP mora biti grajena za nazivno napetost 20/4 kV in nazivno moč glede na energetske podatke novega oziroma obnovljenega hotela. Vgrajen VN blok mora omogočati priključek dveh distribucijskih 20 kV kablov, meritve na VN in vsaj en VN odcep za TP center.

VN omrežje

- Namesto obstoječega VN kablovoda TP Portorož - TP Portorož V bo zgrajen novi 20 kV kablovod TP Portorož I - TP Palace - TP Portorož V in bo s tem nova TP Palace vzankana v VN omrežje, kar dosedaj ni bila. S tem kablovodom bo obenem nadomeščen tudi VN kV TP Portorož I - TP Palace.

- Zgraditi bo potrebno nov 20 kV kablovod od TP Portorož I proti TP Plaža od Obale, kjer bo spojen na obstoječi 20 kV kV do TP Plaža.

- Zgraditi bo potrebno 20 kV kablovodov od TP Dom vodnih športov do TP Avtokamp Lucija ki bo zagotovil normalno obratovanje v času gradnje novega hotela.

- Zgraditi bo potrebno tudi nov 20 kV kablovod TP Palace - TP Center.

Nizkonapetostno omrežje

Nizkonapetostno kabelsko omrežje, ki poteka po področju, ki bo prizadeto z gradbenimi posegi, je potrebno prestaviti in usposobiti v enakem obsegu in funkcionalnosti, kot je obstoječe.

Javna razsvetljava

Velja isto kot za NNO s tem, da je potrebno svetilke javne razsvetljave na področju poenotiti.

Polaganje VN in NN kablov

Zaradi velikega števila kablov (VN, NN, JR in PTT) v ulici k Stari cesti, ki so vsi položeni v obstoječih kabelskih kanalizacijah, je potrebno za nove kablovode v tej ulici zgraditi kabelsko kineto.

Za nove kablovode, katerih terasa bo potekala severno od navezave na Koprsko cesto, pa je potrebno zgraditi ustrezno kabelsko kanalizacijo.

PTT OMREŽJE

Predvideti je potrebno ustrezno traso predstavitev telekomunikacijskega omrežja.

Predvidena je gradnja nove kabelske kanalizacije na trasi v severnem delu funkcionalnega zemljišča območja Hotela Palace. Detaj-

Inejši potek je razviden iz priloženega zbirnika komunalnih vodov. Število položenih cevi je nespremenjeno glede na obstoječe stanje. Predvidena kabelska kanalizacija mora biti v celoti izvedena s PVC cevmi premera 103,6/110 m. Zahteva se izvedba kabelskih jaškov. Skladno s številom PVC cevi kabelske kanalizacije so na osnovi "Navodil o graditvi betons. jaškov" izmere naslednje:

- od 4 do 12 cevi dolžina 2,5 m širina 1,8 m višina 1,9 m
- od 12 do 16 cevi dolžina 3,0 m širina 1,8 m višina 1,9 m.

V projektirano kabelsko kanalizacijo se položijo kabli izvedbe TK OO V enake kapacitete in primera vodnika kot je navedeno prej. S projektiranimi kablji se vzpostavijo obstoječe razmere telef. omrežja.

Potek izgradnje novega telefonskega omrežja

Izgradnja novega telef. omrežja, vključno z vključitvijo v javni telef. promet, bo morala biti izvedena pred pričetkom del, katere predvideva ureditveni načrt Portorož T 5/9. Do časa preključitvenih del mora obstoječe telef. omrežje nemoteno opravljati delo prenosa govora in drugih informacij.

KOMUNALNI ODPADKI

Smetarnica za Hotel Palace je predvidena pri gospodarskem uvozu. Odlaganje odpadkov pri individualnih stanovanjskih hišah je predvideno v skupnem kontejnerju na prostorih, dostopnih s komunalnim vozilom. Vsi odpadki se odvažajo iz območja na deponijo komunalnih odpadkov skladno z veljavnim odlokom o obveznem odlaganju in odvažanju smeti in odpadkov v občini Piran.

18. člen

Ogrevanje individualnih stanovanjskih objektov je individualno. Ne priporoča se uporaba trdih goriv zaradi onesnaževanja okolja. Hotel-ski objekti o območju urejanja se ogrevajo s centralno napeljavo iz lastnih kotlovnice. V prizidku Hotela Palace mora biti v kletni etaži ob gospodarskem uvozu predviden prostor za hrambo goriva, ki je izveden tako, da ni mogoč izliv v talnico in morje.

19. člen

MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE OKOLJA

Vse obstoječe kvalitete okolja kot so intenzivna zelenitev, ločen javni in interni promet ter ureditev glede orientacije javnega programa v prostor Obale in podaljška Cvetne poti se morajo ohraniti. Obvezno je izboljšanje ureditve okolja z izgradnjo garažnih in parkirnih kapacitet.

Pri komunalni ureditvi se morajo upoštevati vsi ukrepi, ki preprečujejo onesnaževanje morja.

Vse vode, ki se odvajajo preko obstoječega ali novega odvodnega sistema v morje, morajo po kvaliteti ustrezati določilom Strokovnega navodila o tem, katere snovi se štejejo za nevarne in škodljive snovi in o dopustnih temperaturah vode (Ur. list STS št. 18/85).

Meteorne vode iz prometnih in parkirnih površin se morajo voditi preko lovilcev maščob. Obstoječo hudourniško strugo je potrebno ustrezno urediti in meteorne vode, ki gravitirajo na območje struge ustrezno odvesti.

Dosledno se morajo upoštevati določila o zbiranju in odvozu smeti. Zagotovljene morajo biti ustrezne protipožarne ureditve, urgentne poti za protipožaro zaščito in hidranti.

20. člen

UREJANJE PROSTORA ZA POTREBE SPLOŠNE LJUDSKE OBRAMBE IN DRUŽBENE SAMOZAŠČITE

Urejanje območja za potrebe splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite je prikazano na posebnem listu.

Za potrebe Hotela Palace je v kleti predvideno zaklonišče osnovne zaščite odpornosti 100 kpa za 200 oseb.

Zaklonišče je predvideno kot dvonamensko z mirodobno uporabo za hrambo investicijske opreme. Za vsak poseg v prostor v stanovanjskem območju je potrebno graditi zaklonišča v skladu s predpisi oziroma, koder to ni mogoče so investitorji dolžni plačati z zakonom določen sorazmerni delež namensko za gradnjo zaklonišč.

21. člen

Realizacija posegov v prostoru ureditvenega območja bo naslednja:

I. faza

Preselitev strank iz stanovanjskih objektov: Mirni kot št. 2, Mirni kot št. 4, Stara cesta št. 2, Stara cesta št. 4 in Koprška cesta št. 1 v nadomestna stanovanja. In porušitev izravnjenih objektov.

II. faza

Prestavitev in novogradnje energetskega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter omrežja zvez na novo teraso ob novi povezovalni cesti.

III. faza

Izgradnja in ureditev nove povezovalne ceste med Koprsko in Staro cesto z ureditvijo opornih sten na stiku z individualno zazidavo ter novih ukazov na Cvetno pot v Mirni kot.

IV. faza

Prenova, novogradnja in zunanja ureditev območja Hotela Palace, podfaza urejanja v tem območju so posegi urejanja rekreacijskega hotelskega programa.

V. faza

Ureditev parkirnih kapacitet v rezervatu ob Cvetni poti.

VI. faza

Preureditev vile na parceli št. 2473.

Neodvisno od naštetih faz je možno izvajati adaptacije dozidave in zunanje ureditve v območju individualnih stanovanjskih hiš.

22. člen

Začasni režim odreja:

Pred izgraditvijo nove prometne in komunalne infrastrukture je dovoljeno na stavbi starega hotela izvajati vsa pripravljala dela za prenovo in izvesti načrtovane rušitve, gradnja nove vstopne stavbe pa ni dovoljena.

Do celovite prenove stavbe - vile na parceli št. 2473 je v njej dovoljena namenska raba površin za poslovne dejavnosti Hotela Palace, do izgraditve in ureditve rekreacijskih kapacitet severno od nje pa obstoječa namenska raba.

VII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

23. člen

Uporabnikom stavb, ki se bodo morale zaradi realizacije ureditvenega načrta porušiti, mora investitor zagotoviti nadomestna stanovanja. Poslovne prostore je potrebno nadomestiti v osrednjem delu Portoroža, nadomestna stanovanja so v območju počitniškega doma Eles v Portorožu (adaptacija obstoječih objektov).

Z doslednim upoštevanjem etapnosti gradnje mora investitor zagotoviti nemotene bivalne pogoje za prebivalce v obstoječih stavbah v vsem času gradnje in prenove.

24. člen

1. Izvedbeni posegi v obsegu ureditvenega območja so možni na osnovi lokacijskega dovoljenja, ki se izdaja na osnovi določbe tega ureditvenega načrta, oziroma odloka.

2. Izvedbeni posegi na območju rezervata za turizem, gostinstvo in tericalne dejavnosti so možni samo na osnovi dopnitve tega ZN, ki se mora sprejeti po istem postopku kot osnovni ZN.

3. Adaptacija in dozidava obstoječih stanovanjskih objektov je možna samo pod pogoji, navedenimi v 11. členu tega odloka ob prehodni izdelavi zazidalnega preizkusa, ki ga izdela Zavod za urbanistično načrtovanje in urejanje prostora na podlagi katerega se izda lokacijska odločba.

4. Manjši posegi na obstoječih objektih v okviru ureditvenega načrta in gradnja pomožnih objektov v skladu s tem U.N. so možni na podlagi priglasitve del s predhodnim urbanističnim mnenjem Zavoda za urbanistično načrtovanje in urejanje prostora občine Piran.

II/TOLERANCE

25. člen

Dovoljena odstopanja od določil tega odloka so naslednja:

1. V območju Hotela Palace so dovoljene tolerance znotraj maksimalnega gabarita, kar pomeni, da se prenova objekta glede na možnosti investitorja in zahteve eventualnih tujih vlagateljev lahko izvede tudi v manjšem obsegu in z eventualnimi spremembami programa v okviru hotelske dejavnosti.

2. V območju individualnih stanovanjskih hiš se objekti lahko prenavljajo v skladu z določili 11. člena, pri čemer se dovoljuje tudi manjše odmike od parcelne meje, če investitor pridobi pozitivno soglasje prizadetega sosedu in niso poslabšane vedute sosednjih objektov. Poleg tega je potrebno mnenje požarne inšpekcije glede pogojev požarne varnosti zaradi zmanjšanja odmika med objekti. Pri v celoti vkopanih kletnih delih se zazidljivost parcele lahko poveča za 10 %.

3. Dovoljene so tolerance pri prestavitvi in izgradnji komunalne infrastrukture v kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejše rešitve v kolikor le-te ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja.

X. KONČNE DOLOČBE

26. člen

Ureditveni načrt območja Hotela Palace je na vpogled občanom, organizacijam združenega dela in skupnostim pri upravnem organu Skupščine občine Piran in Zavodu za urbanistično načrtovanje in urejanje prostora občine Piran.

27. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Skupnost obalnih občin Koper - urbanistična inšpekcija.

- pri urejanju parkirnih površin v območju, ki je dolgoročno rezervirano za razvoj turizma, gostinstva in terciarnih dejavnosti, je potrebno obod zasaditi z drevesi hitre rasti, oporni zidovi pa morajo biti kamniti. Svetila se morajo razporediti tako, da ne bodo motila obstoječih stanovanjskih hiš.
- za vsako adaptacijo oz. dozidavo v območju individ. stanovanjskih hiš se mora izdelati grafična preveritev posega v prostoru-zazid. preizkus.

12. člen

Ulične in cestne prostore ter poti v območju urejanja se mora tlakovati ali asfaltirati. Ob Koprski cesti se mora dodatno zasaditi drevesa povsod tam, kjer je potrebno dopolniti drevored.

Urediti se mora javno razsvetljavo in namestiti potrebno ulično opremo.

13. člen

VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Določila za varovanje narave in kulturne dediščine so zajeta v funkcionalna in oblikovalska določila. V fazi izdelave investicijsko tehnične dokumentacije se mora pridobiti konservatorske smernice oziroma mnenje pristojne spomeniške službe za posege na obstoječi stavbi Hotela Palace ter vili na preči št. 1577 ter za ureditev hotelskega parka.

14. člen

Prometna ureditev v območju urejanja je naslednja:

MOTORNİ PROMET

- dvosmerni javni motorni promet poteka po Obali, Koprski cesti, podaljšku Cvetne poti do Obale in po Stari cesti
- enosmerni interni hotelski motorni promet poteka po novi povezovalni cesti iz smeri Obale od Cvetne poti do priključka na Koprsko cesto. Od njega se odcepi krožni uvoz v kletne garaže in gospodarski uvoz.
- interni-domicilni motorni promet poteka po Cvetni poti in Mirnem kotu

PEŠ PROMET

Hodniki za pešce so urejeni ob Obali na podaljšku Cvetne poti do Obale in ob novi povezovalni cesti.

15. člen

Pogoji za urejanje cestnega omrežja:

- v obstoječem obsegu in prometni ureditvi se ohranjajo Obala, Koprsko cesta (z izjemo izvoza nove povezovalne ceste), Stara cesta od križišča z novo povezovalno cesto ter Cvetna pot in poti v Mirnem kotu v opredeljenem območju individualne stanovanjske zazidave
- nova povezovalna cesta ima širino 5,7 m in enostranski hodnik za pešce širok 1,5 m. 40 m pred priključkom na Koprsko cesto se odcepi od nje 5 m širok gospodarski uvoz.
- cestišče od Cvetne poti do Obale je široko 7 m. Ima obojestranski hodnik za pešce, na vzhodni strani v obliki promenade.
- Krožni uvoz v kletne etaže je lociran v osi hotelske stavbe. Minimalni notranji radij je 5 m, širina cestišča je 5 m.
- Detajlna določila za izvedbo nove ceste so navedena v tekstualnem in grafičnem delu ureditvenega načrta.

MIRUJOČI PROMET

Za potrebe hotelskih gostov je v kleti nove vstopne stavbe 43 parkirnih mest. Prav tako za potrebe Hotela Palace je urejeno parkirišče na parceli št. 1270/3 z uvozom iz Stare ceste. Tu je 94 parkirnih mest. Drugo, novo parkirišče namenjeno Hotelu Palace je na parceli št. 1269/2 z uvozom iz Cvetne poti. Tu je 28 parkirnih mest.

Vzdolžno parkiranje je ob Obali, na podaljšku Cvetne poti ob promenadi pa je možno urediti 16 parkirnih mest.

Pri individualnih stanovanjskih hišah se mora na funkcionalnem zemljišču zagotoviti toliko parkirnih mest kolikor je stanovanjskih enot in turističnih enot skupaj.

IV: POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA OBMOČJA

16. člen

Predvidena je predstavitev vseh komunalnih in energetskih napeljav iz obstoječe trase Stare ceste v prostor severno od povezovalne ceste na severno mejo funkcionalnega območja Hotela Palace. Določila za urejanje posamezne napeljave so naslednja:

VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE

Prizidek hotela Palace-a sega v traso glavnega razdelilnega cevovoda za obalno razdelilno vodovodno tlačno cono l2. FI 200 mm. Cevovod se opusti od odcepnega jaška za Lucijo do portoroške pošte in nadomesti s cevovodom l2. FI 300 mm v skupnem komunalnem

koridoru po robu prenovljenega območja. Prestavljena cev je locirana paralelno s fekalno kanalizacijo na razdalji 3,0 m. V tem medprostoru se lahko polagajo kabli telefona in elektrike. Na štirih mestih se cevovod križa s kanalizacijo.

Na prestavljenem cevovodu so nameščeni požarni hidranti in na novo prevezani obstoječi odcepi. Obnovi se razdelilni cevovod po cesti proti novi cerkvi zaradi prekopa kanalizacije. Cevovod je vkopan min. 1,0 m od temena cevi.

Cevi so litoželezne in v cestišču se polagajo v pesek na drobno izravnano in utrjeno posteljico.

Na najvišjem mestu je predviden zračnik na odcepu

METEORNA IN FEKALNA KANALIZACIJA

Predvideti je predstavitev spodnjega dela Stare ceste, Cvetne poti in preureditev uvoza za Mirni kot ter odcepa Poštne ulice.

Meteorno in fekalno kanalizacijo je prirediti novi zasnovi.

Izvede se ureditev sledeče kanalizacije:

- Cvetna pot

Izvede se nov fekalni kanal F1, ki poteka od obstoječe fekalne kanalizacije, do priključka na fekalni kanal v Poštni ulici. Profil kanala znaša 30 cm. Maksimalni padec znaša 30 %, minimalni pa 15 %. Višinsko razliko se premošča s kaskadnimi jaški.

Meteorni kanal M1, se izvede po robu Cvetne poti in sicer od obstoječega meteorne kanala pa do priključka na meteorni kanal v Poštni ulici. Profil kanala znaša 60 cm. Premoščenje višinskih razlik se izvede enako kot pri fekalnem kanalu.

Predvideno je, da se obe kanalizaciji polagata v isti izkop.

- Mirni kot

Izvede se nov fekalni kanal F2 in meteorni kanal M2 po trasi, ki je prikazana v situaciji. Profili so enaki kot pri kanalizaciji Cvetne poti. Maksimalni padci znašajo 30 %, minimalni pa 8 %. Višinske razlike se premošča s kaskadnimi jaški. Predvideno je, da se obe kanalizaciji polagata v isti izkop.

Fekalni kanal F2 se priključuje na obstoječi fekalni kanal (po razbremenilniku) ob štiripasovnici. Meteorni kanal se priključuje na obstoječi meteorni kolektor prav tako po razbremenilniku ob štiripasovnici.

ELEKTROOMREŽJE

Transformatorska postaja

Namesto obstoječe bo potrebno zgraditi novo TP Palace na novi lokaciji v energetskem objektu. Nova TP mora biti grajena za nazivno napetost 20/4 kV in nazivno moč glede na energetske podatke novega oziroma obnovljenega hotela. Vgrajen VN blok mora omogočati priključek dveh distribucijskih 20 kV kablov, meritve na VN in vsaj en VN odcep za TP center.

VN omrežje

- Namesto obstoječega VN kablovoda TP Portorož - TP Portorož V bo zgrajen novi 20 kV kablovod TP Portorož I - TP Palace - TP Portorož V in bo s tem nova TP Palace vzankana v VN omrežje, kar dosedaj ni bila. S tem kablovodom bo obenem nadomeščen tudi VN kbV TP Portorož I - TP Palace.

- Zgraditi bo potrebno nov 20 kV kablovod od TP Portorož I proti TP Plaža od Obale, kjer bo spojen na obstoječi 20 kV kbV do TP Plaža.

- Zgraditi bo potrebno 20 kV kablovodov od TP Dom vodnih športov do TP Avtokamp Lucija ki bo zagotovil normalno obratovanje v času gradnje novega hotela.

- Zgraditi bo potrebno tudi nov 20 kV kablovod TP Palace - TP Center.

Nizkonapetostno omrežje

Nizkonapetostno kabelsko omrežje, ki poteka po področju, ki bo prizadeto z gradbenimi posegi, je potrebno prestaviti in usposobiti v enakem obsegu in funkcionalnosti, kot je obstoječe.

Javna razsvetljava

Velja isto kot za NNO s tem, da je potrebno svetilke javne razsvetljave na področju poenotiti.

Polaganje VN in NN kablov

Zaradi velikega števila kablov (VN, NN, JR in PTT) v ulici k Stari cesti, ki so vsi položeni v obstoječih kabelskih kanalizacijah, je potrebno za nove kablovode v tej ulici zgraditi kabelsko kineto.

Za nove kablovode, katerih teras bo potekala severno od navezave na Koprsko cesto, pa je potrebno zgraditi ustrezno kabelsko kanalizacijo.

PTT OMREŽJE

Predvideti je potrebno ustrezno trasno predstavitev telekomunikacijskega omrežja.

Predvidena je gradnja nove kabelske kanalizacije na trasi v severnem delu funkcionalnega zemljišča območja Hotela Palace. Detajl-