

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05 in 67/06)

RAZGLAŠAM ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska zazidava Markovec Žusterna – območje A«

Št. 3505-7/2007
Koper, dne 28. marca 2008

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo) /ZLS-UPB2/ (Uradni list RS, št. 94/07) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05 in 67/06) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 27. marca 2008 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska zazidava Markovec Žusterna – območje A«

I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1. člen

(1) S tem odlokom se sprejme odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska zazidava Markovec Žusterna – območje A«.

(2) Občinski podrobni prostorski načrt »Stanovanjska zazidava Markovec Žusterna – območje A« je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper pod številko U/031-2007.

2. člen

(1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebujejo besedni in grafični del.

(2) Besedni del vsebuje:

– odlok

– obrazložitev

– priloge.

(3) Grafični del vsebuje:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve v širšem območju

2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem

3. Zazidalna situacija

3.a Prerez

4. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji

5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno

6. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

8. Načrt parcelacije

9.a Prometna situacija

9.b Prikaz parkirnih površin

9.c Vzdolžni profili

9.d Prometna situacija (I. faza rekonstrukcije lokalne ceste)

3. člen

(lega območja)

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (ureditveno območje) se nahaja na zemljišču severno od Kvedrove ulice iz zahodno od Kozlovičeve ulice. Velikost ureditvenega območja je cca 1.13 ha.

4. člen

(meja ureditvenega območja)

Ureditveno območje obsega parcele ali dele parcel št. 185/2, 186, 221/1, 221/2, 224, 701/2, 701/3, 701/18, 704/3, 709/4, 4584/8, 4585/1, 4585/19 k.o. 2606 Semedela. Grafično je meja prikazana na katastrskem in geodetskem načrtu iz 2. člena tega odloka.

II. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE VE ALI ZA DRUGE POSEGE V PROSTOR

5. člen

(1) V ureditvenem območju so predvideni naslednji posegi

- gradnja objektov;
- urejanje prometnih površin;
- urejanje energetske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin.

(2) Ureditveno območje je namenjeno stanovanjski funkciji. V pritličjih sklopov objektov B in C so proti rekonstruirani lokalni cesti predvideni poslovni prostori. Namenska raba gradbene parcele je mešana raba.

6. člen

(1) Zazidavo tvorijo trije ločeni sklopi objektov.

(2) Sklop objektov A je lociran na višje ležečem (jugozahodnem) delu zazidave ob Kozlovičevi ulici. V sklopu objektov A je v okviru petih komunikacijskih jeder predvidenih več bivalnih enot.

(3) Sklop objektov B je lociran na nižje ležečem (severovzhodnem) delu zazidave ob Kozlovičevi ulici. V sklopu objektov B je v okviru treh komunikacijskih jeder predvidenih več bivalnih enot. V pritličju je predviden poslovni prostor.

(4) Sklop objektov C je lociran ob severozahodnem robu ureditvenega območja. V sklopu objektov C je v okviru devetih komunikacijskih jeder predvidenih več bivalnih enot. V pritličju je predviden poslovni prostor.

(5) V delih kletnih etaž, orientiranih proti severu, ki niso vkopani, so predvideni bivalni prostori, ostali deli kletnih etaž pa so namenjeni parkiranju in spremljajočim prostorom.

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

7. člen

(1) Pri oblikovanju objektov je upoštevana členjenost stavbnih mas. Gabariti objektov upoštevajo zasnovo komunikacijskih smeri in javnih površin, naravno osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov glede na lego objektov in prostorske danosti ter racionalno izrabo prostora. Ob tem je potrebno pri načrtovanju uporabiti kvalitetne oblikovne, funkcionalne in tehnološke rešitve, ki upoštevajo klimatske razmere, mediteransko tradicijo krajevne gradnje (volumen, proporci, izbor materialov, gradbenih in oblikovnih detajlov, barv ...) in gospodarnost glede vzdrževanja.

(2) Objekti so zasnovani kot sistem terasnih stanovanj, ki se spuščajo upoštevajoč terenske danosti od juga proti severu. Konfiguracija terena in stopničasta zasnova objekta omogočata vzpostavitev vedute proti morju za vse bivalne enote v sklopu zazidave. Zasnova omogoča izrabo horizontalnih površin streh za terase. Vsaka bivalna enota ima neposreden dostop do garažne etaže preko stopnišča in dvigala. Servisni prostori, kleti in spremljajoči prostori so predvideni v sklopu podzemnih garaž. Višinsko se gabariti objektov prilagajajo konfiguraciji terena tako da obsega etažnost objektov poleg kleti še tri etaže. Dvokapna streha je predvidena le na delih objektov, kjer strehe ni mogoče izkoristiti kot terase.

8. člen

(1) Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov predvidenih objektov znotraj maksimalno dovoljenih tlorisnih in višinskih gabaritov oziroma gradbene linije, določenih s tem odlokom in prikazanih v grafičnem delu. Faktor zazidanosti (zazidana površina stanovanjskih objektov/površino obravnavanega kareja) je max 0,55 (v faktor zazidanosti niso vštete ozelenjene terase in balkonske niše).

(2) Maksimalni tlorisni gabariti večstanovanjskih objektov so določeni z maksimalno gradbeno linijo, znotraj katere je možno preoblikovanje stavbnih delov, pri čemer pa je potrebno ohraniti členjeno obliko in faktor zazidanosti.

(3) V celoti ali s treh strani vkopani prostori, funkcionalno vezani na predvidene objekte ter vkopane parkirne površine, ki so pohodni (tlakovani ali ozelenjeni) in so s tem del zunanje ureditve, lahko odstopajo od pozidanih površin predvidenih s tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Za pridobitev dovoljenja za gradnjo teh je potrebno izdelati tudi načrt zunanje ureditve in opredeliti morebitno dvojno rabo zemljišča.

9. člen

(1) Objekti so višinsko členjeni in se prilagajajo konfiguraciji terena. Maksimalni višinski gabarit objektov je 2K+P+2. Maksimalne višinske kote objektov so:

– sklop objektov A:

– severovzhodna stran: KK=+121.00, KP=+123.50, KV=+133.90

- jugozahodna stran: KK=+130.40, KP=+132.90, KV=+143.30
- sklop objektov B:
 - severovzhodna stran: KP=+113.50, KV=+123.90
 - jugozahodna stran: KK=+116.30; KP=+118.80, KV=+129.20
- sklop objektov C
 - severovzhodna stran: KP=+113.50, KV=123.90
 - jugozahodna stran: KK=+129.90, KP=+132.40, KV=+143.30

(2) Navedene višinske kote so absolutne. Kote kleti se prilagajajo kotam objektov ter zunanjim ureditvam, kjer zaradi konfiguracije terena (teren se spušča proti severu) kletne etaže glede na tlorisni gabarit niso v celoti vkopane. Tlorisni in višinski gabariti objektov so razvidni tudi iz grafičnih prilog.

10. člen

(gradbene parcele)

- (1) Načrt gradbenih parcel iz grafičnega dela temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov ter ločitvi javnih in zasebnih površin.
- (2) Območja dvojne rabe – kjer se prekriva namenska raba podzemne etaže in namenska raba na nivoju terena, morajo biti določena v projektni dokumentaciji (projekt zunanje ureditve, načrt parcelacije). Nadzemna ureditev mora biti skladna z rabo v ureditveni situaciji.
- (3) Po realizaciji posegov se gradbene parcele v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

11. člen

(urejanje zunanjih površin)

- (1) Po sredini zazidave je predvidena peš komunikacija od jugozahoda proti severovzhodu. V osrednjem delu zazidave ob je predvidena ureditev parka z otroškim igriščem.
- (2) Načrtovanje in urejanje zunanjih površin mora upoštevati:
 - prilagajanje terenskim razmeram s podpornimi zidovi in stopnišči;
 - zasaditev drevja ob prometnicah in peš poteh;
 - zasaditev drevja ali pergol za sončno zaščito teras, atrijev in parkirnih prostorov;
 - ustrezno zasaditev in opremo otroškega igrišča.
- (3) Ozelenjeni atriji v pritličjih so vezani na pripadajoča stanovanja. Vsi podporni zidovi, zidovi pritličij in premostitveni zidovi bodo izvedeni v kamnu. Predvidene ozelenitve naj bodo izvedene s sredozemskim rastlinjem. Vrsto zasaditvenega materiala za zelene javne površine naj se določi v zasaditvenem načrtu, ki je sestavni del projekta za gradbeno dovoljenje. Zelene javne in zasebne površine, ki so predvidene nad podkletenimi prostori, morajo biti zasnovane tako, da bodo omogočeni rastni pogoji za drevje in grmovnice.
- (4) Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditev zasebnih površin naj ne odstopa od javnih.
- (5) Dela na zelenicah je potrebno izvajati skladno z Odlokom o občinskih cestah in drugih javnih površinah (Ur. objave št. 20/99). Za vse posege v obstoječe ureditve zelenih površin, ki so v upravljanju in vzdrževanju Komunale Koper si mora investitor na podlagi zgoraj navedenega odloka pridobiti predhodno mnenje Urada za gospodarske javne službe in promet.

PROMET

12. člen

(motorni promet)

- (1) Vsi posegi in spremembe občinskih javnih cest in drugih javnih površin morajo biti skladni z Odlokom o občinskih cestah in drugih javnih površinah (Ur. objave št. 20/99).
- (2) Zazidava se prometno napaja preko glavnega dovoza z novega priključka na Kvedrovi ulici in predvidene Prečne ceste 2. Prečna cesta 2 poteka od Kvedrove ceste do obstoječe lokalne ceste. Obstoječa lokalna cesta se lahko rekonstruira v obstoječem obsegu ali po potrebi razširi. Za napajanje objektov in intervencijo je v smeri sever – jug z rekonstruirane obstoječe ceste predvidena dovorna Prečna cesta 1.
- (3) Rekonstruirana cesta ima vozišče širine 6 m ter enostranski pločnikom na južni strani širine 1,6 m.
- (4) Prečna cesta 1 ima vozišče širine 5 m in je predvidena kot dostopna cesta, s katere so predvideni uvozi v terasaste podzemne parkirne etaže. Ob dostopni cesti je predviden peš hodnik širine 1,6 m.
- (5) Prečna cesta 2 povezuje rekonstruirano lokalno cesto in Kvedrovo ulico, kjer je predvidena izvedba priključka.

Nagib prečne ceste 2 znaša cca 12%. Na Kvedrovo ulico se priključuje v naklonu 2% v razdalji 5 m pred priključkom. Cesta ima vozišče širine 5,5 m. ter enostranski pločnik širine 1,6 m na jugovzhodni strani.

13. člen

(mirujoči promet)

(1) Mirujoči promet je organiziran v sklopu terasnih garažnih etaž, ki imajo dovoz z načrtovane prečne ceste 1 na severozahodni strani zazidave ter iz rekonstruirane lokalne ceste.

(2) V sklopu objektov A, B in C bosta v parkirnih garažnih etažah zagotovljena najmanj 2 parkirna prostora na stanovanjsko enoto, neodvisno od njene velikosti oziroma 1 parkirni prostor na 30 m² bruto poslovnega prostora.

(3) Parkirišča za obiskovalce so predvidena ob uvozih v parkirne etaže, parkirišča za poslovne prostore pa na zunanjih parkirnih prostorih ob rekonstruirani lokalni cesti.

14. člen

(peš promet)

Vse glavne komunikacije znotraj objektov, primarne komunikacije in parkirni prostori bodo dostopni in oblikovani brez arhitektonskih ovir, tako da bodo uporabni za funkcionalno ovirane ljudi. Po sredini zazidave je predvidena peš komunikacija od jugozahoda proti severovzhodu. Zunanje peš komunikacije bodo prirejene zahtevnosti in naklonu terena. Možna je uporaba zunanjih stopnišč in klančin. Enostranski pločniki potekajo ob vseh predvidenih prometnicah.

IV. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

15. člen

(Kanalizacija)

Fekalna kanalizacija:

(1) Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Omrežje fekalne kanalizacije se priključuje na obstoječe omrežje fekalne kanalizacije Kozlovičeve ulice s končno dispozicijo v CCN. Predvideni so fekalni kanali vzporedno s Kozlovičevo ulico ter po prečni cesti 1 in prečni cesti 2 ter rekonstruirani lokalni cesti.

(2) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo parametrom iz Pravilnika o smernicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju Občine Koper (Ur. objave št. 17/77), Pravilnika Komunale Koper o kakovosti odpadnih voda, ki se spuščajo v javno kanalizacijo in Centralno čistilno napravo, Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja, (Uradni list RS, št. 47/05) in Pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02). V primeru, da komunalne odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz zgoraj navedenih pravilnikov in uredb je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

Meteorna kanalizacija:

(3) Meteorne vode z ureditvenega območja se preko predvidene meteorne kanalizacije v trasi prečne ceste 1 ter rekonstruirane lokalne ceste speljane v meteorni kolektor, ki je projektiran v trasi Kozlovičeva ulice na odseku od križišča s Kvedrovo ulico do Krožne ceste ter po trasi Krožne ceste z izpustom v hudournik. Trasa meteornega kolektorja se prične na parceli št 700/2 in poteka po parcelah št. 701/3, 4585/19, 224, 225/1, 226, 227/1, 4584/2, 4584/6, 229/8, 211/11, 229/20, 4584/3, 4584/5, 211/9, 210/2, 211/8, 209/23 ter 209/11 k.o. 2606 Semedela. Obstoječi odprti kanal na ureditvenem območju se kanalizira (brez povečanja prispevnih površin) v trasi prečne ceste 1 in vodi skozi prepust v obstoječo strugo.

(4) Čiste meteorne vode je potrebno voditi v javno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Meteorne vode iz površin, ki so onesnažena z olji je potrebno pred iztokom v meteorni kanal očistiti v lovilcih olj in maščob. Projektant mora hidravlično preveriti ali obstoječa javna meteorna kanalizacija lahko sprejme dodaten pretok padavinske odpadne vode.

(5) Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje, katero je priključeno na centralno čistilno napravo.

(6) Za preučitev odtočnih razmer z območja OPPN in dolvodnega območja izven OPPN je treba zagotoviti izdelavo ustrezne študije. V primeru prekomernega poslabšanja odtočnih razmer je potrebno zagotoviti ustrezne ukrepe, ki bodo morali biti izvršeni pred izvajanjem obravnavane zazidave. Projekt PGD mora biti skupaj z ustreznimi rešitvami dostavljen v pregled pristojnemu soglasodajalcu za izdajo vodnega soglasja.

16. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Za napajanje ureditvenega območja je predvidena nova transformatorska postaja, ki je vzankana v obstoječi 20 kV kablovod TP Beblerjeva – TP Šolska. Predvidena je gradnja pripadajočega nizkonapetostnega omrežja in javne razsvetljave. Transformatorska postaja mora biti zgrajena za nazivno napetost 20/0,4kV in nazivno moč 630 (1000) ali 2x360 (2x1000) kVA. Za vzdrževanje transformatorske postaje mora biti zagotovljen neoviran dostop za tovorno vozilo z dvigalom skupne teže 20 t ob vsakem času. V primeru, da je

transformatorska postaja v zgradbi za druge namene, vendar ne v stanovanjski, mora biti locirana v pritličju na vogalu zgradbe neposredno dostopna od zunaj.

(2) Pri posegih v prostor je potrebno uskladiti trase novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnim napravami zaradi predpisanih odmikov, odmike objektov od elektroenergetskega omrežja ter predvideti vse prestavitve ali spremembe obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov.

17. člen

(vodovodno omrežje)

(1) V ureditvenem območju bo nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost skladno s predpisi zagotovljena iz vodohrama RZ Žusterna III. 600 m³ na koti 149.75 m.n.m. po zgraditvi primarne zanke NL DN 150 po delu Kozlovičeve ulice in Kvedrove ceste ter rekonstruirani lokalni cesti (parcele št. 701/3, 701/2, 697/2, 711/3, 704/3, 705/2, 709/4 k.o. 2606 Semedela preostali del pa poteka znotraj ureditvenega območja). V ureditvenem območju je predvidena gradnja razdelilnega vodovodnega omrežja (NL DN 100) po prečni cesti 1 in prečni cesti 2. Požarna varnost nad koto 120 m.n.m. iz javnega vodovodnega sistema ne bo zagotovljena.

(2) Pri gradnji vodovodnih naprav, projektiranju objektov in priključevanju objektov na javno vodovodno omrežje je potrebno upoštevati smernice iz III., IV. in V. točke smernic št. SO-07/671-1-KP/kp.

18. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

Priključno mesto za predvidene objekte je trasa obstoječe kabelske kanalizacije ob Kozlovičevi ulici. Predvidena je gradnja telefonske kabelske kanalizacije ob rekonstruirani lokalni cesti, iz katere so predvideni razvodi do posameznih objektov. Ob Kvedrovi ulici je načrtovana trasa kabelske kanalizacije v trasi že obstoječih telekomunikacijskih kablov Koper–Izola, ki potekajo po parcelah št. 700/2, 701/2, 704/3, 705/2, 709/4 in 706/6 k.o. 2606 Semedela.

19. člen

(plinovodno omrežje)

Predvidena je postavitve dveh cisterna za UNP v severozahodnem in dveh cisterna na jugovzhodnem vogalu ureditvenega območja.

20. člen

(zbiranje odpadkov)

(1) Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo. Predvidena sta dva ekološka otoka ob rekonstruirani lokalni cesti ter dva ekološka otoka v sklopu objekta z dostopom z interventne poti. Možne so tudi druge lokacije, pri čemer je potrebno upoštevati načrtovane ureditve in primeren dovoz.

(2) Na 100 bivalnih enot je potrebno znotraj ureditvenega območja zagotoviti najmanj 19 zabojnikov za ostanek odpadkov (sivi), 5 zabojnikov za bio odpadke (rjavi), 4 zabojnike za steklo, 4 zabojnike za pločevinke, 4 zabojnike za plastiko in 4 zabojnike za papir. Vsi zabojniki so 1100 l. Odjemna mesta oziroma ekološki otoki za ločeno zbiranje odpadkov morajo biti dostopni za specialna tovorna vozila z dovoljeno osno obremenitvijo 12 t., omogočeno mora biti redno čiščenje prostora ter upoštevane morajo biti higienske, funkcionalne in estetske zahteve območja. Investitorji posameznih objektov so dolžni opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami.

(3) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpade, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu le teh z ustrežno organizacijo v sodelovanju s službo Snage Komunale Koper.

(4) Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Koper (Ur. objave št. 17/99).

(5) Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, (Uradni list RS. št. 84/98) in z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (Ur. objave št. 17/99).

21. člen

Občina in investitor ali investitorica se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu z 78. členom ZPNačrt, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo.

V. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

22. člen

(ohranjanje narave)

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

23. člen

(varovanje kulturne dediščine)

Obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja kulturne dediščine.

24. člen

(varstvo okolja)

V ureditvenem območju so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za stanovanjsko območje.

25. člen

(hrup)

- (1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.
- (2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.
- (3) Obravnavano območje spada ob upoštevanju namenske rabe prostora v prostorskih sestavinah planskih aktov občine v II. območje varstva pred hrupom.

26. člen

(varstvo zraka)

Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami v območju se izvede ustrezne ukrepe. Priporoča se oskrba objektov iz plinovodnega omrežja, kar se pred izgradnjo plinovoda lahko rešuje tudi lokalno s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte.

27. člen

(varstvo tal in voda)

- (1) Meteorne vode s površin mirujočega prometa (tudi pokritih parkirnih površin) je potrebno speljati preko lovilcev olj in maščob. V primeru skladiščenja nevarnih in škodljivih snovi je potrebno z ustreznimi ukrepi preprečiti možnost onesnaženja okolja in izdelati interventni plan ukrepanja v primeru ekološke nesreče. Na obravnavanem območju je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire in vodnjake, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaženja.
- (2) V meteorni odvodni sistem se z območja posegov lahko spušča le čista voda, ki ustreza kvaliteti vode določeni z uredbo o kvaliteti vode. Razbremenjevanje fekalne kanalizacije in ostale onesnažene vode v meteorni odvodni sistem ni dovoljeno. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno.
- (3) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v vodotoke.
- (4) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma ustrezno urediti.

28 člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Pri gradnji je potrebno upoštevati naravne omejitve (erozivnost ter plazovitost terena) ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.
- (2) Predvideti je potrebno ojačitev prve plošče objekta.
- (3) Predvidena pozidava mora 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 objekti in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:
 - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami,
 - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le tega.

(4) Celotno ureditveno območje se opremi z hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na dovoznih poteh (glavne in povezovalne ceste) je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila in za njih pridobiti mnenje pristojne gasilske enote. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic stavbe ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih straneh.

(5) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.

(6) Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.

(7) Ker na obravnavanem območju trenutno ni zagotovljen ustrezen tlak iz javnega vodovoda v zunanjem hidrantnem omrežju, je potrebno zadostne količine vode za gašenje na lokaciji predvideti z ustrezno tehnično rešitvijo. Sistem mora biti opremljen ali z hidroforno postajo ali z diesel črpalko za dvig tlaka v zunanjem kot notranjem hidrantnem omrežju, z ustreznim virom nadomestnega napajanja z energijo.

29. člen

(zdravstveno tehnični in higienski pogoji)

Za vse načrtovane posege morajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja upoštevati zdravstveno tehnične in higienske predpise:

– Pravilnik o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04)

– Pravilnik o ravnanju z organskimi odpadki (Uradni list RS, št. 37/04).

30. člen

(gradnja enostavnih objektov)

Gradnja enostavnih objektov se izvaja po Pravilniku o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04).

VI. FAZNOST IZVAJANJA

31. člen

Gradnja lahko poteka fazno. Vsak izvedeni del posamezne faze mora tvoriti zaključen prostorski del s komunalno opremo, zunanjo ureditvijo in ustreznim številom parkirnih prostorov in ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih objektov in ureditev. Rekonstrukcija obstoječe lokalne ceste se lahko izvaja fazno.

VII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

32. člen

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.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU PROSTORSKEGA AKTA

33. člen

(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 ter okoljevarstvene razmere.

(2) Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, viške izkopenega materiala pa se odlaga na trenutno aktualno deponijo. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti soglasje na konkretno lokacijo.

34. člen

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.

35. člen

(1) Investitor fekalne kanalizacije mora podpisati Predpogodbo o primopredaji javne kanalizacije s Komunalo Koper d.o.o. ter podpisati pogodbe o služnosti za rekonstrukcijo, upravljanje in vzdrževanje kanalov pred izdajo Soglasja podjetja Komunala Koper d.o.o. k projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(2) Komunala Koper bo s Pogodbo o primopredaji kanalizacije, skladno s pogoji iz Pogodbe o prenosu infra strukturnih objektov v uporabo, vzdrževanje in upravljanje med Mestno občino Koper in Komunalo Koper d.o.o.,

št. M353-597/97, iz junija 1998, po pridobitvi uporabnega dovoljenja prevzela v upravljanje in vzdrževanje novo javno fekalno kanalizacijo in prestavljeno javno kanalizacijo obravnavane zazidave.

(3) Za bodočo javno kanalizacijo je potrebno izvesti kontrolo izvedbe javne kanalizacije s TV kontrolnim sistemom in tlačni preizkus te kanalizacije.

(4) Za bodočo javno fekalno kanalizacijo je potrebno izdelati kataster kanalizacije v digitalni obliki po Navodilih za izdelavo katastra, podjetja Komunale Koper in projekt izvedenih del.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU PROSTORSKEGA AKTA V ZVEZI Z GRADNJO PREDORA MARKOVEC

36. člen

(1) Parcele dela obravnavanega območja so navedene tudi v uredbi o Državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Koper-Izola: Ležijo sicer izven območja DLN, se pa nahajajo nad predorom Markovec.

(2) Z načrtovanjem in gradnjo v obravnavanem območju ne sme biti onemogočena oziroma ogrožena izvedba in uporaba prostorskih ureditev načrtovanih v državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto Koper-Izola.

37. člen

Mestna občina Koper mora od DARS d.d. kot nosilca urejanja prostora pridobiti njegovo pozitivno mnenje pred sprejemom odloka.

38. člen

Mestna občina Koper mora sprejet občinski podrobni prostorski načrt posredovati Ministrstvu za okolje in prostor, Direktoratu za prostor.

39. člen

Investitorji prostorskih ureditev načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom morajo pred izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje, pred izdajo gradbenih dovoljenj pa soglasje s strani DARS d.d.

40. člen

Investitorji prostorskih ureditev načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom so dolžni zbrati ustrezno vrsto in tehnologijo izvedbe temeljenja pozidave, ki bo usklajena s tehnologijo gradnje predora Markovec in določili projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za predor Markovec.

41. člen

Investitorji prostorskih ureditev načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter Mestna občina Koper morajo pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja izdelati načrt organizacije gradnje za z OPPN načrtovanimi prostorskimi ureditvami in ga uskladiti z organizacijo gradnje hitre ceste. Investitorji prostorskih ureditev načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter Mestna občina Koper so pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja dolžni zagotoviti prometno študijo, v kateri bo preverjena in dokazana ustreznost cestne mreže ter določeni vsi ukrepi na obstoječi cestni mreži, potrebni v primeru morebitne sočasne gradnje hitre ceste in predora Markovec ter prostorskih ureditev načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter po njej. Poleg ukrepov, ki so predvideni zaradi gradnje hitre ceste in jih bo zagotovil DARS d.d., pa so investitorji prostorskih ureditev načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter Mestna občina Koper dolžni zagotoviti tudi dodatne ukrepe za zadostno prepustnost cestne mreže v vseh fazah gradnje ter po izgradnji v OPPN načrtovanih ureditev.

42. člen

(1) V primeru, da bo gradnja predora Markovec potekla kasneje kot gradnja objektov, načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom in bi zaradi tega bili potrebni dodatni dražji ukrepi varovanja v predoru Markovec, ti stroški bremenijo investitorje gradnje objektov, načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

(2) DARS d.d. ne nosi nobene odgovornosti oziroma stroškov za morebitne vplive gradnje predora Markovec na ureditve, načrtovane z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

X. TOLERANCE PRI IZVEDBI PROSTORSKEGA AKTA

43. člen

(1) Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov znotraj gabaritov oziroma znotraj gradbene linije, določenih s tem odlokom, čemur se posledično prilagodi oblika in velikost gradbenih parcel. Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih objektov in števila podzemnih etaž je dopustno, v kolikor se ne spreminja urbanistične in prometne zasnove in ne slabša okoljskih pogojev.

(2) Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd. Višina podpornih zidov ni omejena, vendar morajo biti le-ti finalno obdelani z lokalnim kamnom.

44. člen

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

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

(3) Dovoljena so odstopanja višinskih gabaritov, max. 10% višine objekta.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

45. člen

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev Žusterna (Uradne objave, št. 29/01).

46. člen

Občinski podrobni prostorski načrt »Stanovanjska zazidava Markovec Žusterna – območje A« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

47. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Inšpektorat RS za okolje in prostor – Območna enota Koper.

48. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3505-7/2007

Koper, dne 27. marca 2008

Župan
Mestno občine Koper
Boris Popovič l.r.