

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03)

## **R A Z G L A Š A M**

### **O D L O K O ZAZIDALNEM NAČRTU STANOVANJSKA SOSESKA "OLMO"**

Številka: K3505-6/2002  
Datum: 16. julija 2004

Župan  
**Boris Popovič**

Na podlagi 175. člena Zakona o urejanju prostora (ZureP-1) (Uradni list RS št. 110/2002 in 8/2003-popravek, 58/03-ZZK-1), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 72/93; 6/94-odločba US, 45/94-odločba US, 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95-obvezna razlaga, 73/95-odločba US, 9/96-odločba US, 44/96-odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98 - odločba US, 74/98, 12/99 - sklep US, 16/99 - popravni sklep US, 59/99 - odločba US, 70/00, 100/00 - sklep US, 28/01-ugotovitev US, 87/01 - Zsam-1, 16/02-sklep US, 51/02 in 108/03-sklep US) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 15. julija 2004 sprejel

### **O D L O K O ZAZIDALNEM NAČRTU STANOVANJSKA SOSESKA "OLMO"**

#### **SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme Zazidalni načrt Stanovanjska soseska Olmo, ki ga je izdelal Projekt 30 d.o.o. Portorož pod številko projekta 13-205/BSN-2002/03, v aprilu 2003 oz. maju 2004.

##### **2. člen**

Zazidalni načrt opredeljuje namembnost obravnavanega območja in določa pogoje za urbanistično oblikovanje, idejne zasnove objektov, naprav in odprtega prostora, pogoje za urejanje komunalnega in prometnega infrastrukturnega omrežja ter za druge posege v prostor.

##### **3. člen**

Dokumentacija iz 1. člena tega odloka ima naslednje sestavine:

#### **I. TEKSTUALNI DEL**

- odlok
- soglasja pristojnih soglasodajalcev
- obrazložitev.

#### **II. GRAFIČNI DEL :**

- Izris iz sprememb in dopolnitev planskih aktov Mestne občine Koper M 1:5000
- Katastrski načrt obstoječega stanja M 1: 1000
- Katastrski načrt s prikazom lastništva M 1:1000
- Geodetski načrt obstoječega stanja M 1:500
- Geodetski načrt s predlogom rušitve objektov / pomožnih / M 1: 1000
- Arhitektonsko zazidalna situacija M 1:500
- Geodetska zazidalna situacija M 1: 500
- Zbirna karta komunalnih naprav M 1: 500
- Predlog parcelacije

## OBSEG OBMOČJA

### 4. člen

Meja območja zazidalnega načrta poteka:

- na severni strani: ob spodnjem robu Oljčne poti nad vrtcem Semedela, enota Prisoje,
- na južni strani: v nadaljevanju Dolinske ceste in parkirišči ob njej,
- na zahodni strani: za vrtcem Semedela, enota Prisoje navpično navzdol,
- na vzhodni strani: ob kanalu navzgor do garaž ob njih do Oljčne poti.

Območje zajema sledeče parcele ali njihove dele: 473/1, 474, 477/2,3 in 4, 478/2, 479, 481/1, 482/1, 484/1 in 5, 592/3, 593/2, 594/2, 606/2, 1452, 1453/1 in 2, 4589/2, 4591/2, vse k.o. Semedela.

## PROGRAM OBMOČJA

### 5. člen

Na obravnavanem območju je predvidena:

- gradnja stanovanjskih blokov: socialna, neprofitna in delno tržna stanovanja,
- gradnja varovanih stanovanj, možna je tudi gradnja doma upokojenecv; oba objekta sta povezana z veznim objektom /max N+1/, v katerem je lahko dnevni center za starejše občane, oz. spremljajoče dejavnosti programov na tem območju,
- razširitev obstoječega otroškega vrtca;
- objekt tržnice s trgovinami, okrepčevalnicami ter drugimi oskrbnimi in poslovnimi dejavnostmi, ki ne povzročajo hrupa ali drugih škodljivih emisij za stanovanjsko sosesko;
- ureditev novih prometnih poti, pešpoti, kolesarske površine;
- ureditev mirujočega prometa ( garaže, odprta parkirišča, postajališče mestnega avtobusa);
- ureditev otroških igrišč, športnih igrišč, parkov in varovalnimi kanalov,
- izgradnja balinišča, spremljajočega objekta.

## POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

### 6. člen

Horizontalni in vertikalni gabariti so prikazani v grafični podlogi-arhitektonsko zazidalna situacija. Višinski gabariti objektov oz. kleti so opredeljeni glede na pogoj poplavne varnosti.

Poplavna varnost območja je zagotovljena za stoletne vode.

Maksimalni gabariti objektov so: :

- stanovanjska gradnja vzhodno od nove »Olmske« ceste  $K+P+1+M$  (glede na višino terena);
- stanovanjska gradnja zahodno od nove »Olmske« ceste  $K+P+2+M$  (glede na višino terena), s povezovalnim traktom N+1;
- v kletnih etažah je predvideno garažiranje za potrebe stanovalcev novega naselja in za stanovalce obstoječega naselja (v kolikor ne bi bilo potrebe po parkirnih mestih s strani prebivalcev obstoječega naselja, se lahko površine garaž ustrezno zmanjšajo ali celo ukinejo);
- varovana stanovanja  $K+P+1+M$  (upoštevanje smernice za izgradnjo)
- dom za starejše občane z dnevnim centrom za starejše občane  $K+P+1+M$ , s povezovalnim traktom N+1 do objekta varovanih stanovanj;
- tržnica  $K+P+1+M$ ;
- razširitev obstoječega otroškega vrtca P;

Tlorisni gabariti morajo poudariti ulično linijo, ulični niz pa mora biti členjen s posameznimi objekti. Možna odstopanja so lahko znotraj danih gabaritov, za manjši poseg.

## KOMUNALNA IN PROMETNA INFRASTRUKTURA

### 7. člen

Prometno se obravnavano območje navezuje na: Dolinsko cesto, Oljčno pot in Ul. Generala Levičnika. Medsebojno so povezane z novo cesto iz katere so dostopi do garažnih prostorov in parkirišč. Upoštevati je potrebno obvezne odmike od prometnic in speljati pločnike ter kolesarske poti ob njih. Predvideno je postajališče za mestni promet.

Pred začetkom gradnje oziroma sočasno z gradnjo nove soseske je potrebno rekonstruirati Dolinsko cesto, vključno s Cesto Istrskega odreda, tako da bo rekonstruirana Dolinska cesta glavna prometnica, ki bo napajala predvideno stanovanjsko sosesko. Potrebno je izvesti tudi druge ukrepe na prometnem omrežju kontaktnih površin, ki bodo opredeljeni v programu opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo.

### **Mirujoči promet**

Število parkirnih mest je načrtovano ob upoštevanju naslednjih normativov:

- za potrebe stanovanjske gradnje socialnih in neprofitnih stanovanj je potrebno zagotoviti 1.5 PM na stanovanjsko enoto;
- za tržna stanovanja pa 2 PM na stanovanje;
- za varovana stanovanja pa 1 PM na stanovanje.

Za ostale dejavnosti se upoštevajo naslednji normativi:

- 1PM na 50 m<sup>2</sup> za posamezni poslovni oz. trgovski ali gostinski prostor oz.
- 1PM na 8-12 sedežev v lokalu.

Ob novo predvideni Olmski cesti so predvidena javna parkirna mesta: parkirišča se lahko organizirajo pravokotno, po kotom 45 ° ali vzdolžno, glede na ugotovitev posebne prometne študije.

Ob Oljčni poti so predvidena parkirišča za balinišče.

Obstoječim prebivalcem ob »Garažni ulici » je namenjeno 40 PM pod pergolo ob garažni steni.

Predvidena garaža pod varovanimi stanovanji, domom starejših občanov in tržnico predvideva 138 PM, namenjena je varovanim stanovanjem in domu, stanovanjskemu bloku, tržnici in obstoječim prebivalcem naselja Olmo (72 PM).

Vsak stanovanjski objekt ima v objektu-kleti organizirano garažiranje.

- **Objekta** vzdolžno ob »Olmski« cesti **05 + 06** /K+P+1+M) imata skupno garažo G3 s 60 GM.
- **Objekt 07** ima G4 s 15GM+14PM parkiranje na zunanjem parkirišču, na koncu Olmske in Dolinske ceste.
- **Objekt 08** ima G5 s 25 GM in 19PM na zunanjih parkiriščih.
- **Tržna stanovanja**, označena z oznako **09**, imajo parkiranje organizirano v kleti z max .191 GM, z možnostjo regalnega parkiranja, s katerim se lahko max.podvoji parkiranje na 382 GM.
- Obstoječi vrtec je predviden za razširitev z obstoječimi parkirišči (15PM) in dodatno predvidenimi 22 PM.

Na vsak osmo parkirno mesto je predvideno parkirišče, namenjeno invalidom.

Lokacija parkirnih mest je razvidna iz posebne karte »Situacija prometne ureditve«. Možna so odstopanja pri uvozi v garaže in morebitno povečanje garaž v kletnih prostorih.

## 8. člen

### **Kanalizacijsko omrežje**

Fekalna in meteorna kanalizacija se odvajata po ločenem sistemu. Do območja poteka javna kanalizacija vse do vrtca, ki jo bo potrebno speljati in povezati do vseh objektov.

Novopredvidena fekalna kanalizacija se navezuje na predvideni podaljšek fekalnega kolektorja na Dolinski cesti. Fekalna kanalizacija poteka v celoti težnostno. Kanalizacijo je potrebno izvesti v vodotesni izvedbi.

Meteorna kanalizacija se odvaja v meteorne odvodnike prestreznega kanala in potoka Olmo. Z vseh površin, kjer lahko prihaja do onesnaženja z olji, je potrebno meteorne vode voditi preko lovilcev maščob. Meteorna kanalizacija poteka na celotnem območju predvidene zazidave težnostno.

Potrebno je spoštovati predhodne pogoje Komunale Koper, pod št: II-//319, ki so sestavni del zazidalnega načrta.

Pri projektiranju objektov v obravnavani zazidavi je potrebno upoštevati gravitacijsko varianto načrta Idejne zasnove kanalizacijskega omrežja, ZN Stanovanjska soseska Olmo v Koprju, katerega je izdelalo podjetje Isan 12 d.o.o., Podjetje za gradnjo in vzdrževanje objektov, Dekani 271, Dekani, št. proj. 13-205/bsn-202, junij 2004.

## 9. člen

### **Elektro omrežje**

Na obravnavanem območju napaja obstoječe objekte transformatorska postaja TP Olmo 2 in TR Olmo 3.

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi novo kabelsko transformatorsko postajo z vgrajeno transformatorsko enoto 1000 KVA ter izdelati novo 20 kv vzankanje nove transformatorske postaje v kabelski kanalizaciji med TP Olmo 2 in TP Olmo 3.

## 10. člen

### **Telefonsko omrežje**

Za objekte v obravnavanem območju se predvidi izgradnja telefonsko kabelskega omrežja in omrežja za potrebe kabelske televizije. Kabelska kanalizacija v območju predvidene zazidave se zgradi ob Dolinski cesti z navezavo na obstoječo kabelsko kanalizacijo v križišču Dolinske ceste in ceste Istrskega odreda v smeri telefonske centrale »Istrska vrata« V kabelsko kanalizacijo se vgradi telefonske kable, kapacitet s katerimi zagotavljamo načrtovane potrebe po telefonskih priključkih.

## 11. člen

### **Vodovodno omrežje**

Vodna oskrba in požarna varnost je možno zagotoviti iz dveh tlačnih con :

I tlačna cona Rezervar Semedela na koti 38,45 m.n.m oz. iz Rezervoarja Škocijan na koti 45.16m.n.m

II tlačna cona iz RZ Semedela III. 1200m<sup>3</sup> na koti 72.43 m.n.m.

Potrebno bo zgraditi povezovalni cevovod za I in II. tlačno cono po predvideni dostopni cesti nove zazidave med Oljčno in Dolinsko cesto in potrebnimi navezavami na obstoječa vodovodno omrežje , ki se nahaja izven območja ZN Olmo.

Potrebno je spoštovati pogoje in smernice Rižanskega vodovoda, katere so bile podane pod št: SO-02/737-1 in projektno nalogo št. 7/03, z dne 31.1 02 , oz. idejna zasnova Leon Grošelj u.d.i.g. 14.2.03.

## 12. člen

### **Ogrevanje**

Območje zazidave Olmo se lahko naveže na obstoječo plinsko omrežje, ki je locirano ob Dolinski cesti /Istrabenz/. Izdelan je idejni projekt plinifikacije Mestne občine Koper. Kot začasna rešitev je možna s postavitvijo začasnih plinskih postaj , pod pogojem, da je

plinska napeljava dimenzionirana tako, da bo omogočala kasnejšo priključitev na javno omrežje, ter odstranitev začasnih objektov.

#### 13. člen

##### **Zbiranje in odvoz odpadkov:**

Zbiranje odpadkov se vrši skladno z Odlokom o čiščenju javnih površin ter obveznem zbiranju, odvažanju in odlaganju odpadkov na območju Mestne občine Koper.

Zbirna oziroma odjemna mesta je potrebno opremiti s tipiziranimi posodami. Zbirna mesta za komunalne odpadke, ekološke otoke, vrsto in tip posod in mesto postavitve posod določi glede na velikost objekta, predvidene količine in vrsto odpadkov izvajalec odvoza komunalnih odpadkov in je prikazano v projektu zunanje ureditve objektov. Odjemna mesta in ekološki otoki morajo biti dostopni za specialna vozila za odvoz odpadkov, skupne teže do 18,0 t. Omogočeno mora biti redno čiščenje prostora in upoštevane morajo biti higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja.

Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu le teh z ustrezno pooblaščen organizacijo v sodelovanju s službo Snaga, Komunala Koper d.o.o.-s.r.l..

Zbirna oziroma odjemna mesta za komunalne odpadke so vrisana v načrt Arhitekturne zazidalne situacije s komunalno infrastrukturo.

#### 14. člen

##### **Zunanja ureditev**

Potrebno je ohraniti čimveč zelenih površin ter jih zasaditi.. Zelena površina pri vrtcu se uredijo v park z otroškim igriščem. Odprti atriji tržnih stanovanj se uredijo v otroška igrišča in parke (parkovna oprema in zasaditev).

Investitor mora za gradbeno dovoljenje predložiti projekt, ki vsebuje tudi ureditev zunanjih površin in hortikulturno ureditev.

Zunanje površine morajo biti maksimalno ozelenjene v funkciji senčenja odprtega prostora, fizični ločitvi posameznih površin in oblikovalnih elementov: cvetlična korita, živa meja, plezalke, pergole, drevesa, drevoredi.

Elementi urbane opreme odprtega prostora morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja (tlaki, klopi, posode za smeti, smerokazi).

Za odlaganje trdnih odpadkov morajo biti posebno urejeni prostori s kontejnerji, ki morajo biti lahko dostopni, ograjeni in ozelenjeni, po možnosti pa jih je potrebno reševati v okviru predvidenih objektov.

Vsa zunanja parkirišča se prekrijejo s pergolami in zazelenijo po možnosti z zimzeleno vegetacijo oz. glincinijo, trobljo, bugenvilijo, plezalkami, ki nudijo senco, prijeten izgled, ter vonj.

#### 15. člen

##### **Pomožni objekti**

Na obravnavanem območju je več pomožnih in začasnih objektov /lope, provizorične garaže /. Predvidene so za rušenje. Gradnja pomožnih objektov in kioskov ni dovoljena, razen če je z Občinskim odlokom opredeljeno mesto za sezonsko koriščenje.

#### FAZNOST IZGRADNJE

#### 16. člen

Pred gradnjo zazidave se izdelala investicijski program izgradnje, ki naj predvidi tudi prioriteto gradnje, oz. terminske plane, izgradnje komunalne in prometne infrastukture ter gradnjo objektov, glede na potrebe območja, oz. pretok finančnih sredstev. Realizacija zazidalnega načrta se lahko izvajala tudi po fazah. Vsaka faza oziroma etapa mora biti zaključena celota, tako da je omogočena njena nemotena izgradnja in uporaba.

V prvi fazi se zgradi skupna komunalna infrastruktura, ter tržna stanovanja. Izgradnja najemnih neprofitnih stanovanj se določa z letnimi plani javnega stanovanjskega sklada.

Do pričetka gradnje načrtovanih objektov in naprav se zemljišče lahko uporablja v sedanje namene, pod pogojem, da dejavnost ni moteča za predvidene programe.

## POGOJI ZA VARSTVO OKOLJA

### 17. člen

#### **Varstvo pred hrupom**

Predvidena zazidava mora zagotoviti tehnično raven hrupa, s primernim izborom materialov, izolacij, za okna in fasade, skladno z veljavnimi predpisi.

### 18. člen

#### **Varovanje zraka**

Pri opredelitvi za posege v prostor je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo varstvo zraka.

### 19. člen

#### **Varovanje podtalnice**

Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaženje podtalnice. Parkirne površine in garaže morajo biti opremljene z lovilci maščob.

### 20. člen

#### **Varovanje vode**

Pri gradnji objektov in naprav je potrebno upoštevati zakon o vodah in zakon o varstvu okolja, ter pogoje Ministrstva za okolje prostor in energetiko, Agencijo RS za okolje-Območna pisarna Koper pod št: 355-03/787-02, ki so sestavni del zazidalnega načrta.

### 21. člen

#### **Varstvo pred požarom**

V navedeni tehnični dokumentaciji ZN so upoštevane sledeči gradbeni in tehnični ukrepi:

- iz objektov je omogočen varen umik ljudi in premoženja na varna območja v neposredni bližini,
- projektirani odmiki med objekti in protipožarne ločitve so skladne z zahtevami iz smernic SZPV 204/99
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila so omogočene s prometnicami min. širine 3m oz. 3,5 m, oddaljene od objektov min. 3m.
- izbrani gradbeni materiali zagotavljajo vsaj enourno protipožarno zaščito.
- zagotovljena je zadostna oskrba z vodo za gašenje 10 l/s, skladno s normativom iz 12 člena Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

### 22. člen

#### **Varstvo pred visokimi vodami**

Območje obstoječe zazidave je branjeno z visokovodnimi nasipi potoka OLmo, ki ostane v odprti izvedbi in mora prevajati Q100, in s prestreznim kanalom, ki poteka prečno na dolino in se izteka v potok Olmo. Vsi nasipi segajo vsaj do kote 13.00m n.v.

Stoletno varnost nove zazidave in obstoječe zazidave je potrebno zagotoviti z naslednjimi ukrepi:

- poglobitev struge potoka Olmo po obstoječi strugi;
- izvedba novega varovalnega kanala;
- sanacija obstoječega varovalnega kanala.

Med gradnjo objektov predvidene zazidave se ne sme zmanjšati nivo obstoječe protiplavne varnosti.

Ukrepi na vodotokih morajo biti izvedeni čimbolj sonaravno.

Območja brežin vodotokov, kjer je pričakovati povečan promet pešcev, je potrebno zavarovati z varnostno ograjo.

## OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCA

### 23. člen

#### **Splošne obveznosti**

Poleg splošnih pogojev opredeljenih v zakonu o graditvi objektov, morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedbo posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči za obstoječe programe in dejavnosti tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne, in okoljevarstvene razmere.

Poleg vseh obveznosti, navedenih v predhodnih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalca v času gradnje in po izgradnji tudi:

- izdelati načrt ureditve gradbišča;
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do poslabšanja prometnih razmer na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
- v skladu z veljavnimi predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne ukrepe in organizacijo gradbišča za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi; v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljene službe;
- za čas gradnje upoštevati, da se na vseh območjih dovolijo emisije hrupa tako, da v dnevnem času niso prekoračene kritične ravni hrupa predpisane za posamezna območja varovanja pred hrupom;
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov.

Obveznosti investitorjev do izgradnje komunalne infrastrukture znotraj območja zazidalnega načrta, kot tudi izven območja, so določene v programu komunalnega opremljanja obravnavanega območja.

## TOLERANCE

### 24. člen

Pri realizaciji zazidalnega načrta so dopustni premiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okolje varstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanji veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave.

Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

Pri gradnji objektov so možna odstopanja znotraj danih gabaritov, za manjši poseg.

## KONČNE DOLOČBE

### 25. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

26. člen

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

27. člen

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

Številka: K3505-6/2002  
Datum: 15. julija 2004

Župan  
**Boris Popovič**