



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3505-15/2013

Datum: 10.9.2018

4

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI
CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog odloka o spremembah in dopolnitvah o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu »Nad Dolinsko- izgradnja
neprofitnih stanovanj« – prva obravnava s predlogom za skrajšani
postopek

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za okolje in prostor

IZDELOVALEC PS Prostor d.o.o. Koper
GRADIVA:

POROČEVALEC: Georgi Bangiev, vodja Urada za okolje in prostor

PRISTOJNA DELOVNA
TELESA: Odbor za okolje in prostor, Odbor za krajevno samoupravo,
Statutarno-pravna komisija

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog odloka o spremembah in dopolnitvah
odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Nad Dolinsko- izgradnja neprofitnih
stanovanj« v predloženem besedilu.

GRADIVO::

- predlog odloka
- obrazložitev predloga odloka
- grafična priloga: ureditvena situacija

ŽUPAN
Boris Popovič, l.r.

PREDLOG

**Prva obravnava s
predlogom za skrajšani
postopek**

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) v povezavi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017), 29. člena Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne sprejel

ODLOK

**o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
»Nad Dolinsko- izgradnja neprofitnih stanovanj«**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta »Nad Dolinsko- izgradnja neprofitnih stanovanj« (Uradni list RS, št. 69/2014) (v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve OPPN).

2) Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper, pod številko projekta U/025-2018.

2. člen

(1) Spremembe in dopolnitve OPPN vsebujejo besedni in grafični del ter priloge.

(2) Besedni del vsebuje odlok

(3) Grafični del vsebuje grafične načrte:

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

2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

3.1 Ureditvena situacija

3.2 Zazidalna situacija s prerezi

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 dobro

6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in varovanje kulturne dediščine

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

8. Načrt parcelacije

(4) Priloge prostorskega akta so:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje

2. Prikaz stanja prostora

3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta

4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost
7. Veljavni odlok

3. člen

- (1) Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo na celotno območje OPPN.
- (2) Predmet sprememb in dopolnitev OPPN je sprememba prostorske in urbanistične zasnove prostorske ureditve stanovanjske zazidave, ki pogojujejo spremenjene pogoje za umeščanje in oblikovanje predvidenih prostorskih ureditev v prostor ter druga določila in obveznosti glede njihovega načrtovanja in realizacije, vključno s spremenjenimi ali dopolnjenimi pogoji nosilcev urejanja prostora.

II. PREDMET SPREMOMB IN DOPOLNITEV

4. člen

V odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Nad Dolinsko- izgradnja neprofitnih stanovanj« (Uradni list RS, št. 69/2014) (v nadaljnjem besedilu: odlok) se drugi odstavek 3. člena spremeni tako, da se glasi:

» (2) Predmet prostorskega akta je izgradnja stanovanj s spremljajočo zunanjo ureditvijo in celovito zasnovo gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremljenost.«

5. člen

Drugi stavek prvega odstavka 4.člena se spremeni tako da se glasi:

»Gradnji stanovanj se namenja neizkoriščeno in nezazidano stavbno zemljišče znotraj poselitvenega območja mesta Koper«

Prvi stavek drugega odstavka se spremeni tako, da se glasi:

» (2) Zasnovo prostorske ureditve tvorijo štirje stanovanjski stolpiči.«

6. člen

Drugi odstavek 5. člena se spremeni tako, da se glasi:

» (2) Območje se načrtuje kot zaokrožen zazidalni kare in se namenja stanovanjski namembnosti.«

7. člen

6. člen se spremeni tako, da se glasi:

»6.člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji osnovni objekti pod pogoji tega odloka:

1 STAVBE

- 1122 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine
- 1242 Garažne stavbe

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

3 DRUGI GRADBENI POSEGI

- 3111 Trajno reliefno preoblikovanje terena

- 3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin
- (2) Gradbeni inženirski objekti in drugi gradbeni posegi so predvideni za funkcionalne potrebe območja in v smislu prilagoditev in navezav obstoječih ureditev na sosednjih območjih.«

8. člen

V 7. členu se za prvo alinejo doda nova alineja:

»- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov;«

9. člen

V drugem odstavku 8. člena se številka »1969/4« nadomesti s številko »2014/14«.

10. člen

10. člen se spremeni tako, da se glasi:

» 10. člen

(zasnova zazidave)

(1) Zazidavo tvori skupina štirih stanovanjskih stolpičev: trije stolpiči so razvrščeni v pasu vzdolž Dolinske ceste, četrti pa samostojno na južnem, terensko dvignjenem platoju. Načrtovana zazidava dopušča višinsko strukturirano grajeno tkivo z vzpostavitvijo novega vertikalnega poudarka (stolpnica).

(2) Ob stavbah so predvidene pohodne ploščadi (nad kletjo) in skupne zelene površine. Prometne ureditve so omejene na robna območja zazidalnega kareja.

(3) Okvirna zmogljivost predvidene zazidave je cca 200 stanovanjskih enot različnih velikosti.

(4) Posamezne stavbe se lahko mikrolokacijsko in gabaritno spreminjajo (manjši premiki, notranje členitve, in spremembe tlorisnih gabaritov), vendar spremembe oziroma prilagoditve ne smejo spreminjati koncepta zazidave in vzpostavljenih strukturnih razmerij. Prav tako morajo biti upoštevani odmiki od prometnic in parcelnih mej ter zagotovljeni ustrezni funkcionalni in bivalni pogoji (dostopi in uvozi, osončenost ipd.).

(5) V načrtih grafičnega dela iz 2. člena odloka so prikazani izhodiščni bruto tlorisni gabariti stavb, ki se lahko podrobneje členijo, ob upoštevanju terenskih razmer, robnih pogojev, medsebojnih odmikov med stavbami in funkcionalnih meril.«

11. člen

11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»11. člen

(pogoji za umeščanje in oblikovanje stavb)

(1) Umestitev stavb v prostor, njihova zasnova in oblikovanje naj sledijo načelom izvedbenotehnično in funkcionalno racionalne gradnje in sodobnim arhitekturnim smernicam načrtovanja večstanovanjskih stavb.

(2) Zagotovljeni morajo biti minimalni odmiki stavb:

- od zunanje meje območja OPPN 4,00 m;
- od javnih cest in poti 5,00 m oziroma manj s soglasjem upravljavca javne ceste;
- od vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev.

(3) V grafičnem delu prostorskega akta na načrtu št. 3.1 Ureditvena situacija so prikazani izhodiščni tlorisni in višinski gabariti stavb, ki se ob upoštevanju pogojev drugega odstavka tega člena, dopustnih odstopanj 34. člena odloka, terenskih razmer in funkcionalnih meril lahko podrobneje členijo ali spreminjajo. Balkoni in terase lahko presegajo prikazane tlorisne gabarite.

(4) Etažnost in višinski gabariti stavb se prilagajajo reliefnim razmeram, možnostim navezovanja na obodne ceste (ureditev napajanja in dostopa do stavb, uvozi v garaže) in višinskim gabaritom sosednje zazidave. Maksimalna višina stavb ne sme presegati + 50,00 m, merjeno od kote terena do kote najvišjega dela stavbe, vključujoč vse konstrukcijske in tehnološke elemente.

(5) Stavba BLOK 1: izhodiščni tlorisni gabarit stavbe 32×18 m, etažnost K + P + 2N, pri čemer je kletna etaža (K) namenjena za parkiranje, pomožne servisne in tehnične prostore, ostale etaže pa za stanovanja.

(6) Stavba BLOK 2: izhodiščni tlorisni gabarit stavbe 24×24 m, etažnost 2K + P + 3N, pri čemer sta kletni etaži (2K) namenjeni za parkiranje, pomožne servisne in tehnične prostore, ostale etaže pa za stanovanja.

(7) Stavba BLOK 3: izhodiščni tlorisni gabarit stavbe 24×24 m, etažnost 2K + P + 12N, pri čemer sta kletni etaži (2K) namenjeni za parkiranje, pomožne servisne in tehnične prostore, ostale etaže pa za stanovanja.

(8) Stavba BLOK 4: izhodiščni tlorisni gabarit stavbe 24×24 m, etažnost 2K + P + 5N, pri čemer sta kletni etaži (2K) namenjeni za parkiranje, pomožne servisne in tehnične prostore, ostale etaže pa za stanovanja.

(9) Grafični načrt 3.2 Zazidalna situacija prikazuje okvirne tlorisne gabarite kletnih etaž. Vkopane ali delno vkopane etaže so možne pod stavbami in zunanjo ureditvijo. Število kleti, ki so v celoti vkopane, ni omejeno. Uvozi v kletne etaže se načrtujejo ločeno od vhodov v stanovanjski del stavb ob prilagajanju zunanji ureditvi in navezavam na obodne ceste.«

12.člen

12. člena se spremeni, tako da se glasi:

» 12.člen

(pogoji za urejanje zunanjih površin)

(1) Z urejenimi zunanjimi površinami se vzpostavi oblikovno skladna urbana ureditev grajenih struktur in odprtega prostora ter ustvarijo prijetni bivalni pogoji.

(2) Zasnova, oblikovalske in tehnične rešitve zunanjih ureditev morajo upoštevati oblikovno in funkcionalno zasnovo stavb, terenske razmere in navezave na obstoječe obodne ureditve in ureditve na sosednjih območjih.

(3) Zasnova zunanje ureditve načrtuje zelene in tlakovane površine. V okviru zunanjih površin se lahko uredijo parterne parkovne ureditve, skupne površine soseske za druženje na prostem, otroško igro, rekreacijo, prometne ureditve (dostopi in uvozi do stavb, parkirišča), intervencijske in druge manipulacijske površine.

(4) Preko območja je treba zagotoviti pešpoti (eno ali več), da bo omogočen prost prehod od območja obstoječe stanovanjske soseske »Nad Dolinsko« na jugu proti Dolinski cesti na severu.

(5) Premagovanje višinskih razlik v terenu se prednostno ureja z utrjenimi brežinami ali kombiniranjem brežin in podpornih zidov. Večje višinske razlike se premaguje s kombiniranjem utrjenih brežin in podpornih zidov oziroma s podpornimi zidovi z vmesnimi horizontalnimi zamiki.

(6) Za potrebe intervencije morajo biti zagotovljeni intervencijski dostopi, prehodi in površine ter njihova nemotena uporaba. Temu je treba prilagoditi podrobnejše načrtovanje programov in oblikovanje zunanjih površin, prometno ureditev, opremo in signalizacijo ter tudi režim njihove uporabe.

(7) Zagotovljeni morajo biti dostopi do stavb funkcionalno oviranim osebam.

(8) Vse proste površine se zatravijo in zasadijo. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno uveljavljene rastlinske vrste. Pri načrtovanju nasadov je treba upoštevati vidik minimalnega vzdrževanja ob ustrezni funkciji in videzu nasada, zagotavljanje varnosti in preprečevanje funkcionalnih vplivov na druge elemente prostorske ureditve (infrastrukturni vodi, prometne in intervencijske površine, varnost uporabnikov...).

(9) Ozelenitev in druge ureditve zunanjih površin ne smejo škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene infrastrukturne objekte in naprave, onemogočati njihovega vzdrževanja in uporabe/delovanja.

(10) Zasnova zunanje ureditve se podrobneje obdela in načrtuje z načrtom krajinske arhitekture v nadaljnjih fazah izdelave projektne dokumentacije.«

13.člen

Prvi odstavek 13. člena se spremeni tako, da se glasi:

» (1) Načrt parcelacije iz 2. člena odloka temelji na določitvi parcel za gradnjo stavb s spremljajočo zunanjo in prometno ureditvijo, skupnih funkcionalnih površin območja in javnih površin in ureditev na zunanjem obodu območja.«

Za prvim odstavkom se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

» (2) Posamezne parcele za gradnjo stavb s spremljajočo zunanjo in prometno ureditvijo omogočajo etapno izvedbo zazidave. Površina posamezne parcele za gradnjo stavb ne sme presegati 5.000 m².«

Drugi odstavek 13. člena postane tretji odstavek.

14.člen

15. člen se spremeni tako, da se glasi:

»15. člen

(zasnova prometne ureditve)

(1) Zasnova prometa načrtuje prometno napajanje z obodnih cest z uvozi v kletne etaže stavb, notranjo mrežo pešpoti do vhodov v stavbe, intervencijske in parkirne površine na prostem ter pokrite parkirne površine v kletnih etažah stavb.

(2) Območje se prometno napaja s priključki na obstoječe obodne ceste, Cesto D in Dolinsko cesto. Priključki za dostope in uvoze posameznih stavb morajo biti višinsko usklajeni z vzdolžnim potekom obstoječih obodnih napajalnih cest. Motorni promet je prostorsko omejen na rob zazidave in usmerjen direktno do uvozov v stavbe. Stavbe morajo imeti urejen priključek (uvoz/izvoz) na javno cesto, ki je lahko samostojen ali skupen za več stavb.

(3) Cestni priključki ter ostale prometne površine, vključno s površinami za mirujoči promet, prometna oprema in signalizacija morajo biti projektirani in izvedeni skladno s predpisi.

(4) Potrebna parkirna mesta (PM) bodo pretežno zagotovljena v kletnih etažah stavb in v okviru zunanje prometne ureditve, pri čemer je treba zagotoviti minimalno:

- 1 PM za posamezno stanovanjsko enoto, pri čemer se natančno število PM določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- dodatnih 20 % PM od skupnega števila parkirnih mest za stanovalce za potrebe obiskovalcev in
- 36 PM za potrebe sosednje obstoječe poslovno- stanovanjske stavbe (Dolinska 1 H-J).

(5) Vsaka stavba ima pripadajoče kletne etaže za parkiranje, znotraj katerih mora biti praviloma zagotovljeno minimalno 1 PM za vsako stanovanjsko enoto pripadajoče stavbe. Manjkajoča in ostala PM se lahko zagotovijo v sklopu drugih stavbnih sklopov znotraj območja ali na prostem. Zmogljivost posameznega parkirnega sklopa ne sme presegati 100 PM.

(6) Na skupno število parkirnih mest je treba zagotoviti predpisano minimalno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe (v razmerju 1 rezervirano PM na 50 PM). Parkirna mesta za funkcionalno ovirane osebe se umesti smiselno glede na funkcionalno ter programsko zasnovo stavb (v bližini javnih programov, ob vhodih v stavbe, v neposredni bližini stanovanj za funkcionalno ovirane osebe ipd.) in zasnovo zunanje ureditve.

(7) Obravnavano območje je vključeno v mrežo javnega mestnega potniškega prometa. S tem se zagotavlja dobra dostopnost lokacije in avtobusne povezave s središčem Kopra in drugimi predeli v mestu. Ohranjajo se obstoječa avtobusna postajališča.

(8) Z mrežo notranjih pešpoti se zagotavljajo dostopi do vhodov v stavbe, notranje povezave soseske ter navezave na obodne komunikacije in sosednja območja.«

15.člen

16. člen se spremeni tako, da se glasi:

»16. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje in oskrba območja z električno energijo mora biti načrtovana skladno s pogoji upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja. Za elektroenergetsko napajanje bo treba zgraditi

ново transformatorsko postajo (TP) z 20 kV kablskim vzankanjem v obstoječi kablovod TP PSO Šalara- TP Dolinska.

(2) 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi.

(3) Znotraj območja je predvidena gradnja nizkonapetostnega omrežja do posameznih stavb in javne razsvetljave. Vsi novi elektroenergetski vodi morajo biti v podzemni izvedbi, položeni v PVC kabelsko kanalizacijo s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

(4) TP se zgradi kot samostojen montažen tipski betonski objekt. Mikrolokacija se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. TP mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t.«

16.člen

18. člen se spremeni tako, da se glasi:

»18. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Vodna oskrba je predvidena s priključevanjem na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka po obstoječih obodnih cestah, skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja. Vodno oskrbo in požarno varnost na območju je možno zagotavljati iz vodohrana RZ Škocjan 500 m³ na koti 45,16 m.n.v. za stavbe BLOK 2, 3, 4 ter iz vodohrana RZ Dolinska, 200 m³ na koti 75,05 m.n.v. za stavbo BLOK 1.

(2) Oskrba s pitno vodo bo zagotovljena z gradnjo notranjega razdelilnega vodovodnega omrežja do posameznih stavb in končnih uporabnikov z zagotovljenim minimalnim dovoljenim tlakom 2 bar.

(3) Vse naprave in vodi javnega in internega vodovodnega omrežja, vključno z omrežjem v stavbah morajo biti izvedeni in delovati skladno s soglasjem in pogoji Tehničnega pravilnika upravljavca vodne oskrbe. Dimenzioniranje priključkov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodne oskrbe in notranje požarne varnosti objektov.«

17.člen

Na koncu tretjega odstavka 19. člena se doda nov stavek, ki se glasi:

»Fekalne odpadne vode se iz vsake posamezne stavbe preko fekalnega priključnega kanala priključujejo v obstoječo fekalno kanalizacijo.«

Na koncu petega odstavka se doda nov stavek, ki se glasi:

»Čiste padavinske vode se lahko zbirajo v posebnih zbiralnikih za interno napajanje namakalnega sistema.«

18.člen

Za tretjim odstavkom 20.člena se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

» (4) Ureditve in opremo iz drugega in tretjega odstavka tega člena se podrobneje določi v sodelovanju z izvajalcem javne gospodarske službe ravnanja z odpadki v okviru izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.«

19.člen

V prvem odstavku 30. člena se črta besedilo »(območje običajnih zaščitnih ukrepov)«.

V prvem stavku tretjega odstavka se črta besedilo »za pridobitev gradbenega dovoljenja«.

V tretjem odstavku se črta zadnji stavek.

20.člen

V prvem odstavku 33. člena se beseda »nizih« nadomesti z besedo »sklopih«.

21.člen

34. člen se spremeni tako, da se glasi:

» 34.člen

(dopustna odstopanja)

(1) Posamezni stavbni sklopi se lahko mikrolokacijsko in gabaritno spreminjajo. Dopustno je fleksibilno strukturiranje in spreminjanje tlorisnih in višinskih gabaritov stavb ter etažnosti (preoblikovanje ter preseganje izhodiščnih tlorisnih in višinskih gabaritov ter etažnosti iz 11. člena odloka, notranje členitve, premiki, višinska členitev) ob upoštevanju določil in pogojev 11. člena odloka in ob zagotovitvi predvidene okvirne zmogljivosti. Odstopanje gabaritov navzdol ni omejeno. Prilagoditve ne smejo spreminjati koncepta zazidave in vzpostavljenih strukturnih razmerij in so dopustne ob soglasju pristojnega urada Mestne občine Koper.

(2) Zmogljivost območja iz 10. člena odloka je lahko tudi večja, pod pogojem, da so izpolnjeni in upoštevani vsi ostali pogoji odloka.

(3) Dopustno je preoblikovanje, podrobnejše strukturiranje in spreminjanje zasnove zunanjih površin od prikazanih, če se s tem ne spreminja koncepta celotne zasnove, ne slabšajo bivalne razmere in so zagotovljeni vsi funkcionalni pogoji glede dostopov in dovozov do stavb in intervencijskih zahtev. Spreminjanje programske zasnove zunanjih površin je možno v okviru programov in ureditev, ki so v funkciji območja in načrtovanih stanovanjskih stavb.

(4) Poleg etaž, opredeljenih v 11. členu odloka in prikazanih na grafičnih načrtih iz 2. člena odloka, je možna dodatna izvedba ene ali več kletnih etaž, ki so v celoti vkopane, pri čemer je treba upoštevati terenske in gradbeno-tehnične možnosti in predvidene potrebe pa parkirnih mestih, servisnih in spremljajočih prostorih. Ureditev stanovanjskih prostorov v etažah, ki so v celoti vkopane, ni dopustna.

(5) Kletne etaže lahko presegajo v grafičnem delu prikazane tlorisne gabarite ob upoštevanju minimalnih odmikov stavb iz drugega odstavka 11. člena ter ostalih pogojev odloka. Kletne etaže dveh ali več blokov se lahko gradijo sočasno.

(6) Pri realizaciji prostorskega akta so dopustna odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, ter odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev (vključno z uvozi na parcele in v garaže) od prikazanih, če gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, krajinskega 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 in predvidenih ureditev možno izvesti dodatne infrastrukturne objekte, ureditve in naprave. V grafičnem delu so prikazane okvirne lokacije in ureditve zbirnih in odjemnih mest za odpadke. Skladno s funkcionalnimi, higienskimi in drugimi pogoji pristojnega izvajalca gospodarske javne službe so lokacije lahko tudi drugje znotraj območja glede na zasnovo zunanje ureditve območja. Dopustna je postavitev odjemnih mest in zbiralnic ločenih frakcij v objektu ali izven njega ter podzemnih odjemnih mest oziroma zbiralnic ob zagotavljanju ostalih funkcionalnih pogojev izvajalca javne gospodarske službe ravnanja z odpadki.

(7) Skladno s spremembami pri oblikovanju objektov in poteku infrastrukture je dopustno prilagajati tudi parcelacijo.

(8) Zunanje tlakovane površine, ploščadi in zunanja parkirišča se lahko zasenčijo s pergolami in senčnicami, pri čemer le-te ne smejo ovirati intervencijskih dostopov in uporabe intervencijskih površin.

(9) Za kletne etaže, nadstreške, pergole in sorodne pomožne elemente stavb so lahko odmiki tudi manjši od odmikov, določenih v 11. členu odloka, ob upoštevanju predpisov.

22.člen

Za 37. členom se doda nov 37a. člen, ki se glasi:

»37.a člen

Do uveljavitve predpisa, ki bo enovito urejal merila in pogoje za oglaševanje na območju mestne občine Koper, je znotraj območja urejanja s tem odlokom prepovedana gradnja ali postavitev

kakršnihkoli objektov za oglaševanje in postavitev oglasnih tabel ter naprav in predmetov ali sprememba obstoječih objektov oziroma delov objektov za objekte, namenjene oglaševanju oziroma za oglaševalske namene. Poseben predpis sprejme Občinski svet Mestne občine Koper.«

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta »Nad Dolinsko- izgradnja neprofitnih stanovanj« so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

24. člen

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

25. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu.

Številka: 3505- 15/2013
Koper,

ŽUPAN
Boris POPOVIČ

OBRAZLOŽITEV
USKLAJENEGA PREDLOGA ODLOKA
o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
»Nad Dolinsko- izgradnja neprofitnih stanovanj«

I. Razlogi in namen ter pravna podlaga za pripravo prostorskega akta

V letu 2014 je bil za obravnavano območje sprejet Občinski podrobni prostorski načrt »Nad Dolinsko-izgradnja neprofitnih stanovanj« (Ur.l.RS, št. 49/2014) (v nadaljevanju: OPPN). Izhodiščni namen OPPN je bil zagotovitev novih območij za gradnjo neprofitnih stanovanj.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju: JSS) je podal pobudo za racionalnejšo izrabo območja v smislu drugačne razporeditve stavb in njihovih višinskih gabaritov.

S prostorskimi sestavinami planskih aktov Mestne občine Koper (Ur.obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99, 33/01 in Ur.l.RS, št. 96/04, 97/04, 79/09) je del obravnavanega območja opredeljen kot območje za stanovanja (planska celota KS-27), del pa kot območje za centralne dejavnosti (planska celota KC-63).

Območje prostorskega akta

Območje prostorskega akta je vključeno v poselitveno območje naselja Koper. Obravnavana lokacija se nahaja v sklopu robnega urbanega pasu pretežno stanovanjske zazidave ob vznožju pobočja, ki se dviga južno od poteka Dolinske ceste. Velikost območja je okvirno 1,5 ha in obsega parcele ali dele parcel št. 2014/14, 1970/2, 1970/5, 1970/6, 1981/3, 1981/10, 1981/11, 1981/12, 1981/13, 1981/14, 1981/15, 1982/4, 1982/6, 1982/7, 1982/8, 1982/9, 1983/3, 1983/4, 1983/5, 1983/6, vse k.o. 2606 Semedela.

II. Predmet in vsebina

Spremembe in dopolnitve OPPN obravnavajo celotno ureditveno območje veljavnega OPPN. Predmetne spremembe in dopolnitve so potrebne zaradi spremenjene prostorske in programske zasnove zazidave.

V prostor se umeščajo stanovanjski stolpiči različnih višin, pri čemer maksimalna višina stolpičev ne sme presegati 50 m merjeno od kote terena do najvišjega dela stavbe, vključujoč vse konstrukcijske in tehnološke elemente. Višinsko strukturirana zazidava bo v prostor vnesla nov vertikalni poudarek. Stavbe bodo namenjene izključno stanovanjski namembnosti s spremljajočimi parkirnimi, tehničnimi in servisnimi prostori v kletnih etažah. Skupna okvirna zmogljivost novih stavb je 180 stanovanj. Poslovni in drugi nestanovanjski programi v stavbah niso predvideni.

V okviru zasnove območja so predvidene spremljajoče zunanje ureditve: to so skupne zelene in pohodne površine soseske, prometne in intervencijske površine. Preko območja je treba zagotoviti prost javni prehod v smeri sever- jug, ki bo povezoval stanovanjsko območje »Nad Dolinsko« na jugu z Dolinsko cesto na severu.

V kletnih etažah stavb so predvidene potrebne parkirne površine. Parkirne etaže so načrtovane ločeno za vsako posamezno stavbo. Posamezna garaža po zmogljivosti ne sme presegati 100 PM. Grafični načrti prikazujejo izhodiščne tlorisne gabarite parkirnih etaž, ki se lahko spreminjajo ob upoštevanju robnih pogojev (odmikov od parcelnih mej in javnih cest) znotraj parcel za gradnjo posameznih stavbnih sklopov. Za potrebe območja je treba zagotoviti minimalno 1 PM/ stanovanje, dodatnih 20% PM od skupnega števila PM za stanovalce za potrebe obiskovalcev in 36 PM za potrebe obstoječe poslovno- stanovanjske stavbe Dolinska cesta 1 H-J.

Vsak stavbni sklop ima opredeljeno samostojno parcelo za gradnjo. Posamezne parcele za gradnjo stavb s spremljajočo zunanjo in prometno ureditvijo omogočajo etapno izvedbo zazidave. Površina posamezne parcele za gradnjo ne sme presegati 5.000 m².

Zasnova prometa se prilagodi novi zazidalni situaciji. Zasnova ohranja koncept napajanja z obstoječih obodnih cest, in sicer z Dolinske ceste in Ceste D. Vsaka stavba ima predviden samostojni priključek (uvoz/izvoz) neposredno v kletne parkirne etaže. Mikrolokacijsko se priključki umestijo tako, da se najbolje prilagajajo poteku obstoječih cest.

Mreža pešpoti bo zagotavljala dostope do vhodov v stavbe, notranje povezave v zazidavi ter navezave na obodne komunikacije. V sklopu zunanje in prometne ureditve bodo urejeni intervencijski dostopi in površine za manipulacijo skladno s požarnovarnostnimi normativi, predpisi in standardi. Intervencija bo možna tudi iz obodnih cest in površin.

Zasnova infrastrukturnega opremljanja se konceptualno ne spreminja razen v smislu prilagoditev novi zasnovi zazidave in v smislu prilagoditev spremenjenim ali dopolnjenim pogojem upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

III. Pojasnilo o postopku priprave akta

Skladno s določilom tretjega odstavka 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017) se postopek priprave sprememb in dopolnitev OPPN začel pred začetkom uporabe ZUreP 2 konča na podlagi ZPNačrt.

IV. Javna razgrnitev in javna obravnava

Mestna občina Koper je z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno na oglasni deski Mestne občine Koper, na spletnem naslovu www.koper.si in v časopisu Delo, obvestila javnost o javni razgrnitvi in javni obravnavi in načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka prostorskega akta je skladno s predpisanim terminskim načrtom po postopku priprave prostorskega akta potekala od 22. junija 2018 do 23. julija 2018. V času razgrnitve je bila javna obravnava, in sicer dne 11. julija 2018 ob 16.00 v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper brez prisotnih udeležencev javnosti. Prav tako v času javne razgrnitve ni bilo podanih drugih pripomb in predlogov javnosti.

III. Finančne posledice sprejetja odloka

Sprejetje odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine, pomeni pa možnost racionalne ureditve obravnavnega območja.

K predlogu prostorskega akta so bila pridobljena vsa mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Občinskemu svetu predlagamo, da predloženi predlog odloka obravnava in sprejme po skrajšanem postopku.

Pripravila:

Alenka Poljšak, Višji svetovalec



Žig



VODJA

Urada za okolje in prostor

Georgi Bangiev, podsekretar

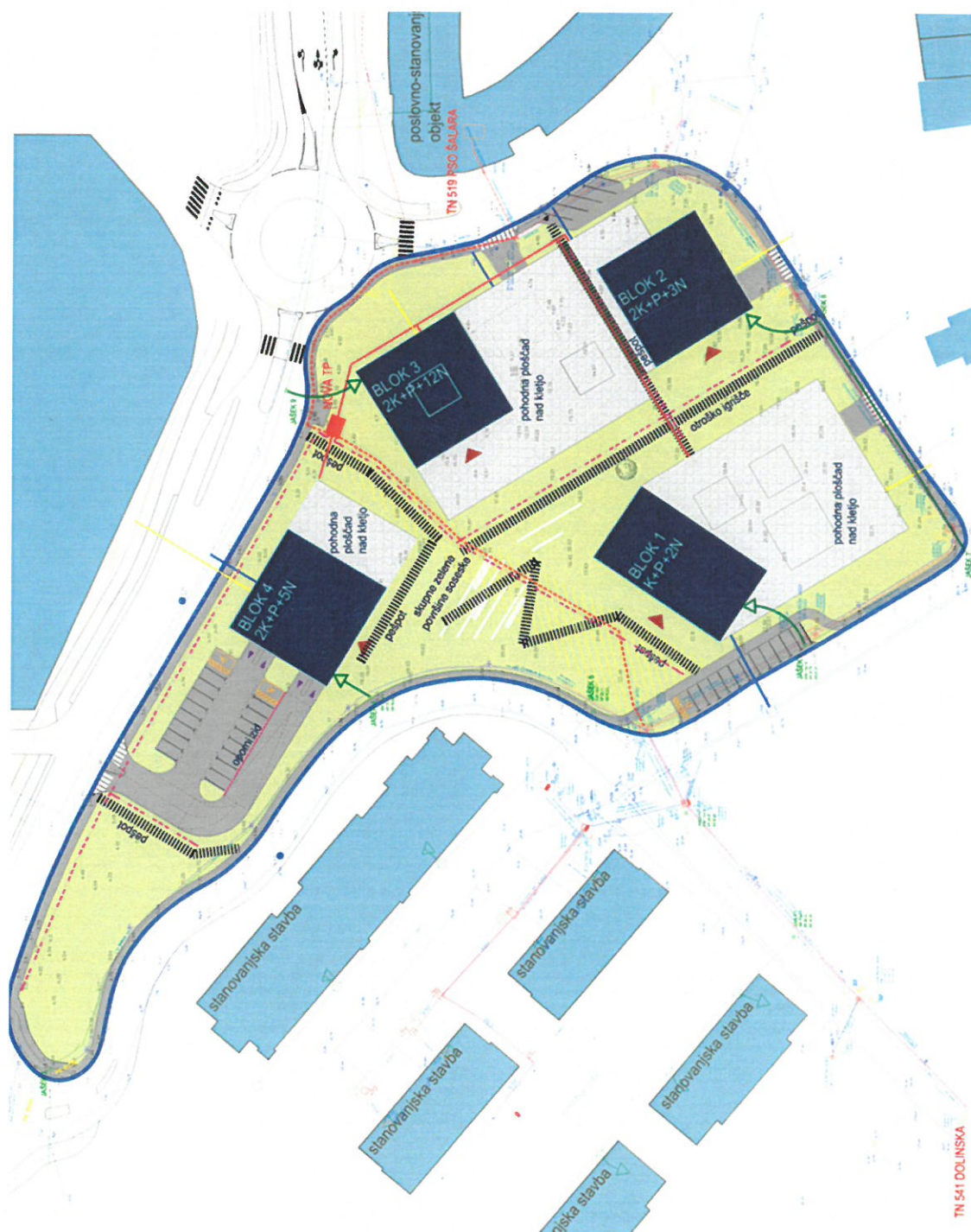


Pregledna ureditvena situacija VELJAVNEGA OPPN



Pregledna ureditvena situacija sprememb in dopolnitev





Legenda sestavn

- meja ureditvenega območja OPPN
- predvidene stanovanjske stavbe
- obstoječe stavbe na sosednjih območjih
- prometne površine (ceste, uloci, parkirišča)
- zelenne površine, površine za pešce,
- intervencijske površine
- pešpoti
- vzpostavitev kondorja javne peš povezave
- obstoječe
- novi
- elektrika VN
- elektrika NN
- ulčna razsvetljava (javna, interna)
- nova transformatorska postaja
- TK vodi
- vodovod
- podzemni hidranti
- meteorološka postaja
- fekalna kanalizacija
- plinovod
- zbirnica odpadkov
- ZO