

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, 67/06 in 39/08)

## **RAZGLAŠAM ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Turistično apartmajsko naselje Oltra«**

Št. 3505-5/2007

Koper, dne 20. junija 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 – ZLS-UPB2 (Uradni list RS, št. 94/07 in 27/08 – odločba US) 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 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 19. junija 2008 sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Turistično apartmajsko naselje Oltra«**

#### **I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

##### **1. člen**

(1) S tem odlokom se sprejme odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Turistično apartmajsko naselje Oltra«.

(2) Občinski podrobni prostorski načrt »Turistično apartmajsko naselje Oltra« je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper pod številko U/027-2007.

##### **2. člen**

#### **(sestavni deli Občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

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

(2) Besedni del vsebuje:

- odlok
- obrazložitev
- priloge občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(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
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.

##### **3. člen**

#### **(lega območja)**

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (ureditveno območje) obsega del območja sv. Katarine južno od državne ceste R2-406/1407 v Ankaranu, ter območje severno od državne ceste za potrebe rekonstrukcije križišča z državno cesto in izvedbe deviacij. Velikost ureditvenega območja je cca 1.12 ha.

##### **4. člen**

#### **(meja ureditvenega območja)**

Ureditveno območje obsega parcele ali dele parcel št. 1066, 1067 in 1069 ter vključuje območje rekonstrukcije križišča in deviacij na parcelah št. 1082/1, 1083/1, 1084/1, 1084/2, 1085/2, 1320/2, 1325/4, 1367/14, 1367/40, 1367/17, 1367/18, 1367/22, 1367/23, 1367/24, 1367/38, 1367/25, 1535, 1536, 1537, 1538, 1547, 1548, 1549 k.o. 2593 Oltra. Grafično je meja prikazana na katastrskem in geodetskem načrtu iz 2. člena tega odloka.

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

### **5. člen**

#### **(dopustni posegi znotraj območja OPPN)**

- (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 turistični funkciji.

### **6. člen**

#### **(zazidalna zasnova)**

- (1) Zazidavo tvorita dva sklopa objektov
- (2) Sklop objektov A je tvorijo štiri nizi objektov in je lociran na višje ležečem, severovzhodnem delu ureditvenega območja. V sklopu objektov A je predvideno cca 28 turističnih bivalnih enot.
- (3) Sklop objektov B tvorijo prav tako štiri nizi objektov in je lociran na nižje ležečem, jugozahodnem delu ureditvenega območja. V sklopu objektov B je predvideno cca 28 turističnih bivalnih enot.

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

### **7. člen**

#### **(pogoji za oblikovanje objektov)**

- (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 turističnih bivalnih enot, ki se spuščajo upoštevajoč terenske danosti od severa proti jugu. Konfiguracija terena in stopničasta zasnova objektov omogočata vzpostavitev vedute proti morju za večino bivalnih enot v sklopu zazidave. Zasnova omogoča izrabo horizontalnih površin streh za terase. Servisni prostori, kleti in spremljajoči prostori so predvideni v sklopu podzemnih garaž.
- (3) Višinsko se gabariti objektov prilagajajo konfiguraciji terena. Stavbni nizi imajo asimetrično dvokapno streho.

### **8. člen**

#### **(odstopanja pri oblikovanju objektov)**

- (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 objektov/površino obravnavanega kareja) je maks. 0,25 (v faktor zazidanosti niso vštete terase in balkonske niše).
- (2) Maksimalni tlorisni gabariti 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 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**

#### **(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

- (1) Objekti so višinsko členjeni in se prilagajajo konfiguraciji terena. Maksimalni višinski gabarit sklopa objektov A je 2K+P+1, sklopa objektov B pa P+1.
- (2) Klet je popolnoma vkopana etaža ne glede na konfiguracijo terena.
- (3) Tlorisni gabariti objektov in etažnost so razvidni tudi iz grafičnih prilog.
- (4) Na območju je potrebno zagotoviti varovanje vedute z Jadranske ceste proti morju.

## 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) 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.
- (2) Vsi podporni zidovi, zidovi pritličij in premostitveni zidovi bodo izvedeni v kamnu.
- (3) Predvidene ozelenitve naj bodo izvedene s sredozemskim rastlinjem. Vrsto zasaditvenega materiala za zelene površine naj se določi v zasaditvenem načrtu, ki je sestavni del projekta za gradbeno dovoljenje. Zelene javne ali 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) Zasajene zelene meje ne smejo ovirati preglednosti na državni cesti in cestnih priključkih, njihova višina pa tudi ob največji razraščeni ne sme presegati 0,75 m. V primeru novih zasaditev in ozelenitev ob vozišču državne ceste morajo biti le-te izvedene tako, da njihovi koreninski sistemi tudi ob največji razraščeni ne ogrožajo varnosti prometa na državni cesti in stabilnosti ceste. Predvidena obcestna zasaditev dreves ne sme ovirati preglednosti priključkov, še posebej preglednosti priključka Oljčne poti, ki se nahaja na notranji strani krivine. V smeri proti Kopru je potrebno zagotoviti preglednost vsaj 70 km/h, ker se začetek naselja Ankaran nahaja tik pred omenjenim križiščem.
- (6) Odmik prve linije dreves od zunanjega roba vozišča državne ceste mora biti tolikšen, da krošnje dreves tudi ob največji razraščeni ne segajo v prosti profil državne ceste.

## PROMET

## 12. člen

### (motorni promet)

- (1) Zazidava ima dovoz organiziran iz predvidenega (rekonstruiranega) priključka na državno cesto R2-406/1407. Garažne etaže se napajajo preko dveh uvozov na dostopni cesti. Dostopna cesta je širine 5,50 m z enostranskim pločnikom in se na južni strani zaključuje z obračališčem. Rekonstruirano križišče ima pasove za leve zavijalce. Zaradi rekonstrukcije križišča je predvidena deviacija Oljčne poti. Radiji priključkov morajo biti zagotovljeni za merodajno vozilo skladno z veljavnim pravilnikom o projektiranju cest.
- (2) Upoštevati je potrebno, da se del območja urejanja nahaja na začetku naselja. Za del območja, ki se nahaja izven naselja, je potrebno upoštevati tehnične elemente prometnih površin skladno z veljavnimi predpisi za območja izven naselij, in sicer s točko o prečnih profilih cest.
- (3) Na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se mora predvideti ustrezna vertikalna in horizontalna prometna signalizacija in prometna oprema v skladu s predpisi.
- (4) Postavljanje drogov z reklamnimi tablamami, -totemov, zastavnih drogov ter drugih objektov za obveščanje in oglaševanje v pasu - za postavitve prometne signalizacije in prometne opreme ter v preglednem trikotniku križišč in cestnih priključkov je prepovedano. Grafično in vizualno obveščanje o prireditvah ali dogodkih in komercialno oglaševanje o proizvodnih izdelkih se lahko izvaja na površinah, ki so nameščene na posebni konstrukciji ob cesti. Konstrukcijo ali objekt za oglaševanje je dopustno postaviti na takšni lokaciji, da ne ovira preglednosti vozišča in zaznavanja prometnih znakov ob cesti. Konstrukcijo in objekt za obveščanje ali oglaševanje je dopustno postaviti ob cesti z minimalnim odmikom 5 m od zunanjega roba vozišča in na oddaljenosti več kot 100 m pred oziroma 50 m za kanaliziranim križiščem. V območju izven naselja je v skladu z Zakonom o javnih cestah postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu državne ceste prepovedano.
- (5) V pripravi je celovita rekonstrukcija Jadranske ceste (R2-406/1407 Dekan–Lazaret) od km 2,200 do km 5,100 (od priključevanja Ankaranske vpadnice do Valdoltre). V primeru, da se bo gradnja načrtovanih objektov pričela pred končano rekonstrukcijo Jadranske ceste, je v prvi fazi predviden dovoz do načrtovanih objektov preko dostopne ceste s priključevanjem na Jadransko cesto v obvezni smeri »desno – desno«. Za predvideno priključevanje s prometnim režimom »desno – desno« je potrebno izdelati ustrezno projektno dokumentacijo. Novo prometno ureditev križišča s pasovi za levo zavijanje ter začasno prometno ureditev s prometnim režimom »desno – desno« je potrebno izdelati na podlagi upoštevanja kriterijev, ki jih zahteva veljavna zakonodaja s

področja gradnje cest ter ureditve prometa, kar je predmet rekonstrukcije državne ceste. Projektna dokumentacija mora biti izdelana v skladu z veljavnim pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji.

### **13. člen**

#### **(mirujoči promet)**

Mirujoči promet je organiziran v sklopu terasnih garažnih etaž, ki imajo dovoz z dostopne ceste. V sklopu parkirnih garažnih etažah bosta zagotovljena najmanj 2 parkirna prostora na stanovanjsko enoto, neodvisno od njene velikosti ter 15% parkirnih prostorov (od skupnega potrebnega števila parkirnih prostorov za bivalne enote) za obiskovalce.

### **14. člen**

#### **(peš in kolesarski promet)**

(1) Zagotoviti je potrebno ustrezne površine za pešce in kolesarje skladno z veljavnim pravilnikom o projektiranju cest. Območja pešcev, kolesarjev ter križišč morajo biti ustrezno pregledna in osvetljena. Ob površinah za pešce in kolesarje je potrebno zagotoviti ustrezno varnostno širino kolesarje skladno z veljavnim pravilnikom o projektiranju cest. Ustrezno je potrebno obdelati navezave novih prometnih površin za kolesarje in pešce na obstoječe prometne površine.

(2) Vsi glavni dostopi do objektov, primarne pešpoti in parkirni prostori morajo biti oblikovani brez arhitektonskih ovir, tako da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi. Obojestranski pločnik je predviden ob rekonstruiranem delu Jadranske ceste, oljčne poti in dostopne poti. Možna je uporaba zunanjih stopnišč in klančin.

(3) Pešpot poteka po južnem robu obravnavanega območja in se navezuje na Jadransko cesto preko pešpoti ob hudourniku, proti zahodu se nadaljuje izven ureditvenega območja z navezavo na izhodiščno točko lesenega mostovža. Z ustrezno ograjo oziroma fizično prepreko je potrebno onemogočiti prehod s pešpoti na območje mokrišča izven navedene izhodiščne točke.

(4) Ob Jadranski cesti je predvidena kolesarska steza.

## **IV. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

### **15. člen**

#### **(kanalizacija)**

##### **Splošno**

(1) 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, (Uradne 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 Pravilnik o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07).

(2) V primeru, da komunalne odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz zgoraj navedenih pravilnikov in uredb je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

##### **Fekalna kanalizacija**

(3) Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Omrežje fekalne kanalizacije se priključuje predviden rekonstruiran fekalni kolektor Debeli rtič–Ankaran–CČN. Začasno je predvideno priključevanje na obstoječi kolektor na južni strani ureditvenega območja.

(4) Predvidena je prestavitev obstoječega fekalnega kanala v traso deviirane Oljčne poti in dostopne ceste.

##### **Meteorerna kanalizacija**

(5) Meteorne vode z območja rekonstruirane Oljčne poti in rekonstruiranega križišča se vodijo po meteorni kanalizaciji do je predvidenega cevnege prepusta premera min 80 cm, ki se izliva v regulirano strugo hudournika, ki se zaključi z zaščitnim skalometom iz peščenjaka na parcelah št. 1068 in 1072 k.o. 2593 Oltra. Upravljalca meteorne kanalizacije je tudi upravljalca hudournika.

(6) Meteorne vode z območja zazidave se vodijo preko meteorne kanalizacije objektov v podzemni razbremenilni rezervoar, ki je lociran na južnem delu dostopne ceste. Razbremenilni rezervoar mora biti dimenzioniran skladno s predpisi ob upoštevanju prispevnih površin in pogostnosti nalivov.

(7) Padavinske vode s tlakovanih prometnih površin in podzemnih garaž se vodijo v razbremenilni rezervoar preko lovilca olj. Iz razbremenilnega rezervoarja se padavinska voda preko štirih izpustov postopoma odvaja v naravno okolje po južnem pobočju na parceli št. 1060/1 in 1068 k.o. 2593 Oltra.

### **16. člen**

#### **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Za napajanje ureditvenega območja je predvidena nova transformatorska postaja, ki je vzankana v obstoječi 20 kV kablovod TP Sončni park–TP Ankaran 1. Predvidena je gradnja pripadajočega nizkonapetostnega omrežja in javne razsvetljave.

(2) 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 tovarno

vozilo z dvigalom skupne teže 20 t ob vsakem času.

(3) 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.

(4) 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) Vodna oskrba območja se začasno zagotavlja iz RZ Adria 120 m3 na koti 39.00 m.n.m. preko vodovodnih naprav ACDN 100 mm in AC DN 80 mm.

(2) Predvidena je gradnja novih napajalnih vodovodnih objektov in naprav NL DN 150 mm od obstoječe primarne vodovodne naprave NL DN 150 mm v Bertokovi ulici do ureditvenega območja z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje AC DN 100 na Jadranski cesti. Napajalni vodovod poteka izven ureditvenega območja po parcelah št. 1338 in 1325/1 k.o 2593 Oltra.

(3) Predvidena je prekinitev in izločitev napajanja iz RZ Adria 120 m3.

(4) Znotraj območja je predvidena gradnja razdelilnega omrežja.

#### **18. člen**

##### **(telekomunikacijsko omrežje)**

(1) Ureditveno območje se nahaja v območju delovanja telefonske centrale "Ankaran" iz katere kabelsko omrežje z obstoječimi kapacitetami ne omogoča vključevanja novo načrtovanih telefonskih priključkov.

(2) Predvidena je gradnja kabelske kanalizacije za vgradnjo telekomunikacijskih kablov ter izvedba zaščite obstoječe trase medkrajevnega in krajevnega kabelskega omrežja ob Jadranski cesti.

(3) Trase kabelske kanalizacije so predvidene z navezavo na obstoječi kabelski jašek št. 5 v pločniku Jadranske ceste iz smeri telefonske centrale Ankaran. Trasa kabelske kanalizacije poteka izven ureditvenega območja po parcelah št. 1545 in 1538 k.o 2593 Oltra. V rekonstruiranem križišču je predvidena gradnja kabelske kanalizacije v pločniku deviirane Oljčne poti ter v dostopni cesti za načrtovano zazidavo s prehodom do načrtovanih stanovanjskih objektov, kjer se bodo vključevale interne instalacije posameznega objekta.

#### **19. člen**

##### **(plinovodno omrežje)**

Predvidena je postavitve vkopane cisterne za UNP v severovzhodnem vogalu ureditvenega območja, iz katerega je predvidena povezava do objektov v zazidavi.

#### **20. člen**

##### **(zbiranje odpadkov)**

(1) Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo. Ekološki otok je predviden na zahodnem delu ureditvenega območja ob zaključku dostopne ceste. Možne so tudi druge lokacije, pri čemer je potrebno upoštevati načrtovane ureditve in primeren dovoz. V projektni dokumentaciji morajo biti določena mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov, primerno oblikovana, ozelenjena in zaščiten pred vremenskimi vplivi. Ekološki otoki in odjemni prostori morajo biti usklajeni z občinskim programom ravnanja z odpadki. Dovožne in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz.

(2) 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. 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). 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 (Uradne objave št. 17/99).

#### **21. člen**

##### **(pogodba o opremljanju)**

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

#### (omilitveni ukrepi iz okoljskega poročila)

(1) V vseh fazah (načrtovanje, gradnja, obratovanje) je potrebno upoštevati in izvajati omilitvene ukrepe, ki izhajajo iz »Okoljskega poročila za občinski podrobni prostorski načrt Turistično apartmajsko naselje Oltra«, ki ga je izdelal E-NET OKOLJE d.o.o. pod št 100807-mz, izdelano 10. 9. 2007, dopolnjeno 25. 10. 2007 ter dopolnjeno 29. 1. 2008 in »Dodatka za presojo sprejemljivosti na varovana območja za OPPN za turistično nastanitveno naselje Oltra v Ankaranu v skladu s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti planov in posegov v naravo na varovana območja«, ki ga je izdelal Aquarius d.o.o. pod št. 1122-07 VO izdelano 10. 9. 2007.

#### Voda

(2) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati 5 m odmik od vodotoka na vzhodni meji OPPN.

(3) V celoti je potrebno ohranjati hidrološki režim vodotoka na vzhodni meji OPPN. Ureditev brežin in korita naj se izvaja sonaravno in v največji možni meri prilagodi obstoječim morfološkim značilnostim terena. Ureditev dna koritnice naj bo izvedena v kamnu, betoniranje v strugi ni dovoljeno (kamen v betonu naj se ne uporabi!). Brežine naj se utrdi z zemljo. V primeru, da je zaradi zagotavljanja stabilnosti nujno potrebno utrditi tudi brežine, naj se uporabi lomljenec v betonu in predvidijo žepki za zasaditev obrežnega rastlinja. Za zasaditev naj se uporabijo avtohtone, lokalnim rastiščnim razmeram prilagojene grmovne vrste.

(4) Pred pričetkom gradbenih del je potrebno zavarovati 5 metrski pas ob strugi in izviri na vzhodnem delu območja. V ta pas je prepovedano kakršnokoli poseganje z gradbeno mehanizacijo, razen ob urejanju hudourniškega vodotoka. Prav tako je na območje prepovedano odlaganje gradbenega materiala, zemeljskih izkopov ali drugih odpadkov.

(5) Padavinsko vodo iz strešin, drenaž in predhodno očiščene vode iz utrjenih površin, je potrebno odvajati v močvirje razpršeno (drenaža po celotni dolžini južne meje OPPN) in ne točkovno. Odvajanje padavinske vode v močvirje mora biti postopno, zaradi česar je predvidena izgradnja vodnega zadrževalnika. Ta mora biti dimenzioniran tako, da zadrži vode v takšnem obsegu, da se vodni režim zalednih vod na območju močvirja ne bo spremenil.

(6) Pri dimenzioniranju zadrževalnika in namakalnega sistema (v fazi PGD) mora nujno sodelovati hidrolog. Upoštevanje ukrepa v PGD mora potrditi Zavod za varstvo narave, OE Piran.

(7) Pri pripravi in realizaciji plana je potrebno upoštevati tudi splošne in zakonsko predpisane ukrepe, ki ne sodijo v razred omilitvenih ukrepov.

(8) V času gradnje je nujno dnevno spremljati urejenost gradbišča in izpolnjevanje omilitvenega pogoja, ki pravi da je pred pričetkom gradbenih del potrebno zavarovati 5 metrski pas ob hudourniškem vodotoku in izviri na vzhodnem delu območja. V ta pas je prepovedano kakršnokoli poseganje z gradbeno mehanizacijo, razen ob urejanju vodotoka. Prav tako je na območje prepovedano odlaganje gradbenega materiala, zemeljskih izkopov ali drugih odpadkov. Urejenost gradbišča na tem območju naj se tudi fotografsko dokumentira. Za navedeno je zadolžen in odgovoren investitor oziroma upravljalec objektov. Za ureditev gradbišča je odgovoren nadzornik gradbišča.

(9) V času obratovanja je nujno mesečno spremljanje delovanja »namakalnega« sistema, ki postopoma odvaja padavinsko vodo zbrano v zadrževalnikih v naravno okolje po celotni južni strani območja zemljišča. O mesečnih pregledih je potrebno voditi dnevnik. Za navedeno je zadolžen in odgovoren investitor oziroma upravljalec objektov.

#### Narava

(10) Izvedba mora natančno slediti projektu, preprečiti je potrebno vsakršno širjenje gradbene parcele na račun zmanjševanja tamponskega pasu grmovne in drevesne vegetacije. Območje OPPN naj se na južni strani omeji z ograjo tako, da je onemogočen prehod proti mokrišču.

(11) Hrupna gradbena dela naj se izvedejo izven gnezditvene sezone, ki traja od marca do konca junija.

(12) V celoti ohranjati hidrološki režim vodotoka na vzhodni meji OPPN. Ureditev brežin in korita naj se izvaja sonaravno in v največji možni meri prilagodi obstoječim morfološkim značilnostim terena. Ureditev dna koritnice naj bo izvedena v kamnu, betoniranje v strugi ni dovoljeno (kamen v betonu naj se ne uporabi!). Brežine naj se utrdi z zemljo. V primeru, da je zaradi zagotavljanja stabilnosti nujno potrebno utrditi tudi brežine, naj se uporabi lomljenec v betonu in predvidijo žepki za zasaditev obrežnega rastlinja. Za zasaditev naj se uporabijo lokalno značilne grmovne vrste.

(13) Pred pričetkom gradbenih del je potrebno fizično zavarovati 5 metrski pas ob izviri. V 5 m pas ob vodotoku je dovoljeno posegati samo v času urejanja hudournika.

(14) Parcela št. 1069 delno leži v območju Natura. Parcela je lahko zajeta v OPPN, a se vanjo na območju Natura (skrajni južni del OPPN) ne sme posegati. Stanje naj ostane enaka kot v obstoječem stanju.

(15) Prepreči naj se prehod iz območja OPPN proti obrežnemu mokrišču (fizična prepreka) pri čemer naj se onemogoči tudi prehod po obstoječi stezi (smer sever-jug), vse pešpoti pa načrtujejo tako, da se navežejo na izhodiščno točko lesenega mostovža, ki vodi preko mokrišča. Padavinsko vodo iz strešnih površin, drenaž in predhodno očiščene vode iz utrjenih površin, je potrebno odvajati v močvirje razpršeno (drenaža po celotni dolžini južne meje OPPN) in ne točkovno. Odvajanje meteorne vode v močvirje mora biti postopno, zaradi česar je predvidena izgradnja vodnih zadrževalnikov. Ti morajo biti dimenzionirani tako, da zadržijo vode v takšnem

obsegu, da se vodni režim zalednih vod na območju močvirja ne bo spremenil.

(16) Ozaveščanje lastnikov in najemnikov stanovanj ter drugih obiskovalcev/uporabnikov prostora.

(17) Pri dimenzioniranju zadrževalnikov in namakalnega sistema (v fazi PGD) mora nujno sodelovati hidrolog. Upoštevanje ukrepa v PGD mora potrditi Zavod za varstvo narave, OE Piran.

(18) Nadzor nad izvedbo ukrepov naj izvajajo: projektant (v času izdelave OPPN in PGD), investitor – strokovni nadzor (nadzor v času gradnje), predstavnik ZRSVN ali naravovarstveni nadzornik (v času po izgradnji) in ZRSVN (v času izdaje soglasja).

Krajinska in vidna kakovost okolja

(19) Robove ureditvenega območja in zelene površine med objekti je potrebno zasaditi z lokalno značilnimi vrstami (submediteranske in mediteranske drevesne in grmovne vrste). Ter vrste naj se uporabijo za zakrivanje pozidave iz glavnih smeri vidne zaznave. Na južnem robu, na stiku z ekološko pomembnim območjem pa naj se za zasaditev uporabijo avtohtone vrste.

(20) V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja bo potrebno vidno značilnost prostora – ureditev okolice tudi slikovno prikazati (po možnosti s tridimenzionalno sliko).

(21) Na tehničnem pregledu objektov bo potrebno preveriti ali je v PGD projektu predvidena zasaditev tudi izvedena.

(22) Zasaditev območja z lokalno značilnimi vrstami rastlin bo potrebno redno vzdrževati in nadzorovati.

Območje zasaditve z lokalno značilnimi vrstami rastlin je potrebno vsaj v začetni fazi po potrebi tudi zalivati.

(23) Prepreči naj se prehod iz območja OPPN proti obrežnemu mokrišču (fizična prepreka), pri čemer naj se onemogoči tudi prehod po obstoječi stezi (smer sever-jug), vse pešpote pa načrtujejo tako, da se navežejo na izhodiščno točko lesenega mostovža, ki vodi preko mokrišča.

(24) Ozaveščanje lastnikov in najemnikov stanovanj ter drugih obiskovalcev/uporabnikov prostora.

(25) Pri načrtovanju in gradnji objektov upoštevati 5 m odmik od vodotoka na vzhodni meji OPPN.

(26) Padavinsko vodo iz strešin, drenaž in predhodno očiščene vode iz utrjenih površin, je potrebno odvajati v močvirje razpršeno (drenaža po celotni dolžini južne meje OPPN) in ne točkovno. Odvajanje padavinske vode v močvirje mora biti postopno, zaradi česar je predvidena izgradnja vodnega zadrževalnika. Ta mora biti dimenzioniran tako, da zadrži vode v takšnem obsegu, da se vodni režim zalednih vod na območju močvirja ne bo spremenil.

(27) Pri dimenzioniranju zadrževalnikov in namakalnega sistema (v fazi PGD) mora nujno sodelovati hidrolog. Upoštevanje ukrepa v PGD mora potrditi Zavod za varstvo narave, OE Piran.

### **23. člen**

#### **Ohranjanje narave**

(1) Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Obravnavano območje meji na močvirje pri sv. Nikolaju, ki je naravna vrednota (id. št. 3671), ekološko pomembno območje (koda 78900) in posebno varstveno območje – območje Natura 2000 (koda 3000241). Posegi in dejavnosti naj se v prostoru načrtujejo in izvajajo tako, da se:

– v celoti ohrani struktura terena na parcelah št. 1060/1, 1068 k.o. Oltra in drugih parcelah na območju z naravovarstvenim statusom,

– v celoti ohrani naravna zarast na območju z naravovarstvenim statusom (drevje, grmovje, trstičje idr.),

– prepreči prehod med območjem pozidave in obrežnim mokriščem s postavitvijo primerne ograje. Vse pešpote se načrtujejo tako, da se navežejo na izhodiščno točko lesenega mostovža, ki vodi preko mokrišča (severozahodni vogal območja z naravovarstvenim statusom).

(2) Hudournik se uredi tako, da je dno koritnice izvedeno v kamnu, brežine pa z zemljo, tako da je omogočena obvodna zarast. Vse meteorne vode z območja se preko razbremenilnega rezervoarja po štirih zamaknjenih izpustih izlivajo po južnem pobočju. Glave izpustov in izpust hudournika morajo biti izvedene tako, da se voda na iztoku razprši in prepreči erozija pobočja. Razbremenilni bazen mora biti dimenzioniran tako, da zadrži vode v takšnem obsegu, da se vodni režim zalednih vod na območju močvirja ne bo spremenil. Pri dimenzioniranju razbremenilnega rezervoarja in izpustov (v fazi PGD) mora sodelovati hidrolog. Upoštevanje ukrepa v PGD mora potrditi Zavod za varstvo narave, OE Piran.

(3) Pred začetkom izvajanja pripravljalnih in gradbenih del je treba o tem obvestiti pristojno naravovarstveno službo (Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran).

(4) Med izvajanjem pripravljalnih in gradbenih del se zagotovi strokovni nadzor nad izvajanjem posegov (spremljanje stanja naravnih vrednot in biotske raznovrstnosti).

### **24. člen**

#### **(varovanje kulturne dediščine)**

Obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja kulturne dediščine.

### **25. 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.

## **26. 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 zaključkov okoljskega poročila v III. območje varstva pred hrupom.

## **27. 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.

## **28. člen**

### **(varstvo tal in voda)**

- (1) Gradbena linija objektov upošteva odmik pet metrov od vodnih izvirov na vzhodni strani obravnavanega območja.
- (2) 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.
- (3) 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. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.
- (4) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, 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 tla in vodotoke.
- (5) Ob strugi vodotoka in prav tako do morja mora biti omogočen prost prehod.

## **29. 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.
- (4) 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.
- (5) Celotno ureditveno območje se opremi z hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na dovoznih poteh (Jadranska cesta in dostopna cesta) je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila in za njih pridobiti mnenje pristojne gasilske enote.
- (6) Ureditve dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic zazidave ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.
- (7) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (8) Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- (9) 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.

#### **30. 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).

#### **31. člen**

##### **(gradnja enostavnih objektov)**

Gradnja enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki.

### **VI. FAZNOST IZVAJANJA**

#### **32. člen**

- (1) Gradnja lahko poteka fazno. Vsak izvedeni del posamezne faze mora tvoriti zaključen prostorski del.
- (2) V primeru, da se bo gradnja načrtovanih objektov pričela pred končano rekonstrukcijo Jadranske ceste, je v prvi fazi predviden dovoz do načrtovanih objektov preko dostopne ceste s priključevanjem na Jadransko cesto v obvezni smeri »desno – desno«.

### **VII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ**

#### **33. 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**

#### **34. 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) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.

#### **35. 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.

#### **36. člen**

Projektna dokumentacija mora biti izdelana na podlagi doseženih stopenj obremenitve in ocene sprejemljivih obremenitev glede hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa upoštevajoč povečanje prometa na državni cesti za 20-letno plansko obdobje. Zaradi navedenega morebitna potreba po kasnejši protihrupni zaščiti, zaščiti proti tresljajem, izpušnim plinom, svetlobnemu onesnaževanju in ostalim dejavnikom prometa ne sme bremeniti upravljavca državne ceste.

### **IX. TOLERANCE PRI IZVEDBI PROSTORSKEGA AKTA**

#### **37. člen**

##### **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

- (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. Vsi podporni zidovi so finalno obdelani z lokalnim kamnom.

(3) 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.

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

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

## **X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **38. člen**

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01, Uradni list RS, št. 49/05 – obvezna razlaga, 95/06).

### **39. člen**

Občinski podrobni prostorski načrt »Turistično apartmajsko naselje Oltra« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

### **40. člen**

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

### **41. člen**

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

Št. 3505-5/2007

Koper, dne 19. junija 2008

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.