

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/2000, 30/2001 in 29/2003 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08)

RAZGLAŠAM ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Zazidava Ulica 15. maja« v Kopru

Št. 3505-18/2009

Koper, dne 25. septembra 2009

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 (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 – odl. US, 76/08 in 100/08 – odl. US) in 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 24. 9. 2009 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Zazidava Ulica 15. maja« v Kopru

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt v območju KC-58 »Zazidava Ulica 15. maja« v Kopru (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki vsebuje:

- opis prostorske ureditve
- funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor
- pogoji za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov
- načrt parcelacije
- zasnove projektnih rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
- začasna raba zemljišč
- etapnost izvajanja in odstopanja
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta

- pogoji za gradnjo enostavnih objektov
- prehodne in končne določbe.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom »Zazidava Ulica 15. maja« se predvidi gradnja objektov za oskrbne in storitvene dejavnosti (trgovski, gostinski, storitveni in poslovni dejavnosti in druge poslovne dejavnosti) ter mešani rabi (stanovanja, apartmajskih enot) ter parkiranje v garažah in na zunanjih površinah. S podrobnim načrtom se urejajo tudi javne površine in gospodarska javna infrastruktura.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del vsebuje:
- odlok
 - mnenja pristojnih organov in institucij
 - obrazložitev.
- (3) Grafični del OPPN vsebuje:
1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
 2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000
 - 2a. Območje podrobnega načrta z geodetskim posnetkom, M 1:500
 3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2000
 4. Ureditvena situacija, M 1:500
 - 4a. Geodetska zazidalna situacija, M 1:500
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500
 - 5.a Prometna ureditev, M 1:1000
 6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
 8. Načrt parcelacije, M 1:1000.

4. člen

(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana oziroma hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
6. povzetek za javnost.

5. člen

(izdelovalec OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt »Zazidava Ulica 15. maja« je izdelalo podjetje BIRO OBALA d.o.o., Ulica Stare pošte 3, Koper, pod številko projekta 118/08-1.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen

(ureditveno območje OPPN)

(1) Ureditveno območje obsega kare med Ulico 15. maja in strugo Badaševce v velikosti ca. 1,4 ha in parcele ali dele parcel št. 1489/3, 1489/4, 1491/5, 1491/7, 457/4, 4638/11, 1552, 1489/1, 1564/8, 1484/17, 1484/18, 1490/13, 1489/2, 1489/5, 1488/1, 1535/1, 1488/16 in 1488/17, 1553, 1564/12 vse k.o. Koper ter 452/2, 451/4 in 451/3 vse k.o. Semedela.

(2) Gospodarska javna infrastruktura poteka v območju OPPN ter po naslednjih parcelah izven območja OPPN:

– rekonstrukcija vodovoda: 456/2 k.o. Semedela;

– iztok meteorne vode iz območja: 1490/6 in 1490/5 k.o. Koper.

(3) Grafično je meja prikazana v grafičnem delu OPPN, Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, priloga št. 2.

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

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 3.

(2) Območje OPPN se na:

– severu, zahodu in vzhodu delih prekriva z območji:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988), Obvezna razlaga 13. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 7/2001 in Uradni list RS, št. 49/05), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Koper (Uradne objave, št. 24/2001), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 95/06), Obvezna razlaga Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 124/08), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 22/09) na površini ca. 13,600 m².

– Na južni strani pa z Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih Semedela, Za Gradom in del Žusterne (Uradne objave, št. 37/1999) na površini ca. 500 m².

8. člen

(dopustni posegi in namembnost znotraj OPPN)

(1) V ureditvenem območju so predvideni naslednji posegi:

- odstranitev, gradnja in rekonstrukcija objektov in naprav;
- urejanje odprtega prostora;
- urejanje prometnih površin;
- urejanje energetske in komunalne infrastrukture.

(2) Ureditveno območje je namenjeno oskrbni in storitveni dejavnosti (trgovski, gostinski, storitveni in poslovni dejavnosti in druge poslovne dejavnosti) ter mešani rabi (stanovanja, apartmajske enote) ter parkiranje v garažah in na zunanjih površinah. Namembnost posameznih objektov je podrobneje določena v 10. členu tega odloka.

9. člen

(koncept ureditve)

(1) Zazidalna zasnova je determinirana s traso Ulice 15. maj, obstoječimi poslovnimi objekti na severni in zahodni strani ter strugo reke Badaševice na južni strani območja.

(2) Programsko in oblikovno se ureditev prostora deli na:

- zahodno in osrednje območje kjer je predvidena gradnja stanovanjskih objektov (stavb z oznako A in B);
- območje ob Ulici 15. maja, kjer je predvidena umestitev stanovanjsko-poslovnega objekta C;
- območje na severni strani, kjer je predvidena gradnja poslovnega objekta D;
- pod vsemi objekti je predvidena podzemna garažna hiša.

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

10. člen

(novogradnje in pogoji za oblikovanje objektov)

Stavba z oznako A in B

(1) Na zahodnem in osrednjem delu območja je predvidena izgradnja stanovanjskih stavb (stanovanja, apartmajske enote). V kleti stavbe je predvidena garaža.

(2) Etažnost objektov je $K + P + 3$. Višinske kote objektov so: $KP = 2,50$ m n.v., $KV = 16,30$ m n.v.

(3) Stavbi sta nepravilne pravokotne oblike, maksimalnih tlorisnih dimenzij 17 m x 40 m z nadstreški, zunanjimi hodniki in stopnišči maksimalne širine 4 metrov. Maksimalni tlorisni gabariti objekta so omejeni z gradbeno mejo, ki je razvidna iz geodetske zazidalne situacije. Predvideni objekt se mora nahajati znotraj gradbene meje, oziroma se je lahko dotika.

Stavbi z oznako C

(4) Na vzhodnem delu območja OPPN je predvidena izgradnja stanovanjsko-poslovne stavbe, v kateri so dovoljene oskrbne in storitvene dejavnosti (trgovske, gostinske, storitvene in druge poslovne dejavnosti) ter stanovanja ali apartmajske enote. V kleti stavbe je predvidena garaža.

(5) Etažnost objekta je $K + P + 3$. Višinske kote objekta so: $KP = 2,50$ m n.v., $KV = 16,30$ m n.v. Pritlični niz ob ulici ima $KP = 2,50$ m n.v. in $KV = 6,30$ m n.v.

(6) Objekt je nepravilne pravokotne oblike z dimenzijami stranic 20 m x 90 m z nadstreški, zunanjimi hodniki in stopnišči maksimalne širine 4 metrov. Maksimalni tlorisni gabariti objekta so omejeni z gradbeno mejo, ki je razvidna iz geodetske zazidalne situacije. Predvideni objekt se mora nahajati znotraj gradbene meje, oziroma se je lahko dotika.

Stavba z oznako D

(7) Na severnem delu območja je predvidena izgradnja stavbe, namenjene trgovskim in drugim poslovnim dejavnostim. V kleti stavbe je predvidena garaža, v pritličju trgovina in skladiščni prostori. V višjih etažah je predvidena poslovna dejavnost. Etažnost objekta je $K + P + 3$. Višinske kote objekta so: $KP = 2,50$ m n.v., $KV = 16,80$ m n.v.

(8) Objekt je pravokotne oblike z dimenzijami stranic 18 m x 51 m. Maksimalni tlorisni gabariti objekta so omejeni z gradbeno mejo, ki je razvidna iz geodetske zazidalne situacije. Predvideni objekt se mora nahajati znotraj gradbene meje, oziroma se je lahko dotika.

Drugi oblikovalski pogoji:

(9) Strehe vseh predvidenih objektov v območju OPPN so ravne ali nagnjene do max. 5 stopinj ter jih je dovoljeno izvesti kot zelene strehe (ozelenitev strehe). Dopustna je uporaba streh za pridobivanje alternativnih virov energije (npr. fotovoltaika).

(10) Fasade morajo biti iz sodobnih materialov in izdelane skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami. Pročelja morajo biti oblikovana kot glavne fasade. Pročelja so definirana proti Ulici 15. maja.

(11) V sklopu objektov A, B in C je predvideno ca. 69 stanovanjskih enot. Posamezne stanovanjske enote se

lahko bodisi razčlenjujejo ali združujejo, s čimer se ne sme spreminjati urbanistična zasnova objektov in pri čemer se zagotovi zadostno število parkirnih mest.

11. člen

(ureditev zunanjih površin)

Ureditev odprtega prostora v območju OPPN obsega:

- ureditev obcestnega,
- ureditve med posameznimi objekti.

12. člen

(ureditev obcestnega prostora)

Obcestni prostor se uredi tako, da se površino ob Ulici 15. maja zatravi. Kolikor dopušča komunalna infrastruktura se lahko zasadi javni drevored, z lokalno značilnimi, submediteranskimi in mediteranskimi vrstami drevnine.

13. člen

(ureditve med posameznimi objekti)

(1) Vidne parkirne površine ob glavnih komunikacijah naj bodo gosto ozelenjene z lokalno značilnimi, submediteranskimi in mediteranskimi vrstami drevnine oziroma pergolami z vzpenjavkami in naj optično predstavljajo zeleno oblikovano površino.

(2) Pri zunanjih parkiriščih se proste površine zatravijo in zasadijo. Na vzhodu stavbe ob Ul. 15 maja se uredi tlakovana vstopna ploščad. Na vzhodni, severni in južni strani bo urejena utrjena in zatravljena ali tlakovana intervencijska pot. Zahodno od objekta C se uredi otroško igrišče. Območje okrog objektov je možno ograditi.

V. NAČRT PARCELACIJE

14. člen

(načrt parcelacije)

(1) Načrt gradbenih parcel, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN (načrt št. 8), temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov ter upošteva potrebne prometne ureditve, odprte zelene površine in manipulativne površine, funkcije stavb ter ločitvi javnih in zasebnih površin.

(2) 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.

VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČITVE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

PROMET

15. člen

(zasnova prometne infrastrukture)

(1) Na območju je predvideno zgraditi prometno infrastrukturo. Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega načrta št. 5a »Prometna ureditev«.

(2) Na območju OPPN je načrtovana izgradnja naslednjih prometnih površin:

- rekonstrukcija javne občinske ceste ter križišča,
- priključkov na javno cestno omrežje,
- parkirnih površin,
- manipulativnih površin,
- površin za peš promet,
- površin za kolesarski promet.

16. člen

(motorni promet)

(1) Predvidena je izgradnja dveh priključkov na javno cestno omrežje:

- novi priključek za uvoz/izvoz iz podzemne garažne hiše je predviden na Ulici 15. maja, načrtovan je dvosmeren prometni režim,
- novi priključek za območje zunanjih parkirišč pri objektu D je predviden na Ul. 15 maja, načrtovan je dvosmeren prometni režim.

(2) Predvidena rekonstrukcija obstoječe občinske ceste s širino voznih pasov:

– širina vozišča je	6 m
– širina pešpoti je	2 m
– širina dvosmerne kolesarske poti je	2,5 m
– širina zelenice med pešpotjo in voziščem je	2 m
Skupaj	12,50 m

(3) Obstoječe križišče se preuredi v krožišče, katero je zasnovano tako, da daljša vozila lahko vozijo tudi čez sredinski otok krožišča. Krožišče ima naslednje elemente:

- Zunanji prečnik $D = 20,0 \text{ m}$ -> $R_z = 10,0 \text{ m}$
- Prečnik sredinskega otoka $6,0 \text{ m}$ -> $R_n = 3,0 \text{ m}$.

Enosmerno, enopasovno vozišče krožnega križišča je široko $7,0 \text{ m}$.

(4) Obstoječi premostitveni objekt čez strugo Badaševice se uporabi za peš in kolesarski promet. Kolikor se ugotovi, da obstoječi most ne ustreza varnostnim predpisom, se ga poruši in zgradi novega oziroma rekonstruira za isti namen.

17. člen

(mirujoči promet ter intervencija in dostava)

(1) Parkirna mesta bodo urejena na parkirni površini v severnem delu območja ob objektu D, večji del parkirnih mest se predvidi v podzemni garažni hiši, ki poteka pod objekti. Za zunanja parkirišča se predvidi nadkritje oziroma zasenčitev. V garažni hiši je predvideno 191 PM, na zunanjem parkirišču pa 52.

(2) Za določitev minimalnega števila parkirnih mest k posameznemu objektu v območju OPPN so predpisani naslednji kriteriji:

- 1,5 parkirni prostor za 50 m^2 neto površine za trgovine
- 1,5 parkirni prostor za $30\text{--}40 \text{ m}^2$ neto površine za pisarniške in upravne prostore

- 1,5 parkirna prostora za 1 apartmajsko enoto
- 1,5 parkirna prostora za 1 stanovanjsko enoto
- 1 parkirni prostor za 4 sedeže v gostinskem lokalu.

(3) Poti za intervencijska vozila (rešilna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so zagotovljene z javnih cest ter nato kot poti okoli stavb. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine (razkladanje, nakladanje, obračanje vozil) morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

18. člen

(Peš in kolesarski promet)

(1) Peš promet se odvija po pločnikih ob javnih cestah, vhodnih ploščadih, peš prebojih, pasažah in peš poteh. Kolesarski promet se odvija ob javnih cestah, znotraj območja po voziščih in peš poteh. Pred stavbami je treba urediti odstavna mesta za kolesa. Njihovo število se določi skladno z vrsto in obsegom dejavnosti, ki se odvijajo v stavbah.

(2) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem ter dostop do vseh javnih objektov in stanovanjskih stavb. Elementi cest ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir. Funkcionalno oviranim osebam mora biti zagotovljen dostop do vseh vrst javnih objektov in stanovanjskih stavb.

POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

19. člen

(splošni pogoji)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- za načrtovano gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture na obravnavanem območju je potrebno pri posameznih upravljavcih predhodno izdelati idejne zasnove (programske rešitve);
- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih, energetske in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- gradnja komunalnih in energetske naprav mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetske ali telekomunikacijske infrastrukture, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku. Gradnja nadzemnih komunalnih vodov,

objektov in naprav ni dovoljena. Gradnja pomožnih energetskih, telekomunikacijskih in komunalnih objektov je dovoljena le, če je možno te objekte izvesti v kletnih etažah v območju.

(2) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

20. člen

(kanalizacija)

Fekalna kanalizacija

(1) Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je predvideno zgraditi interni fekalni kanalizacijski sistem in ga priključiti na obstoječo fekalno kanalizacijo z iztokom na centralno čistilno napravo Koper. Predvidena je izvedba dveh priključkov FI in FII, ki sta priključena na obstoječi zbirni fekalni kanal »Cona komunalne industrije«.

(2) Komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno priključiti na javno fekalno kanalizacijo na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve obravnavane gradnje s strani javne fekalne kanalizacije.

(3) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo parametrom iz: Pravilnika o smernicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju Občine Koper (Ur. objave št. 17/77), Pravilnika Komunale Koper o kakovosti odpadnih voda, ki se spuščajo v javno kanalizacijo in Centralno čistilno napravo, Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07) in Pravilnika 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). V primeru, da komunalne odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz zgoraj navedenih pravilnikov in uredb, je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

Meteorna kanalizacija

(4) Predvideni sistem meteorne kanalizacije ima dva ločena izpusta v Badaševico. Za severni in jugo-zahodni predel zazidave je predviden zbirni meteorni kanal MII. Za jugo-vzhodni predel zazidave pa je predviden meteorni kanal MI.

(5) Meteorne vode iz strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo. Odpadna meteorna voda iz parkirišč in manipulativnih površin se vodi prečiščena v skladu z veljavnimi predpisi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescenčnimi filtri. Sistem mora biti dimenzioniran in izveden tako, da ob večjih nalivih ne pride do preliivanja in s tem zlivanja potencialno onesnaženih vod s parkirišč.

(6) Meteorne vode je potrebno priključiti na Semedelski kanal (Badaševica) na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve obravnavane gradnje s strani kanala.

(7) Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti.

(8) Investitor posameznih objektov na območju OPPN mora zaprositi podjetje Komunalo Koper d.o.o.-s.r.l. za izdajo Soglasja k projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

21. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje območja z električno energijo je predvideno iz obstoječe transformatorske postaje (TP) Bonifika 1. Izgraditi je treba nizkonapetostne izvode v kabelski novi kanalizaciji do posameznih stavb. Do TP mora biti zagotovljen neoviran dostop za merodajna vzdrževalna vozila (tovornjak z dvigalom teže 20 t) ob vsakem času, tudi če je znotraj stavbe. 20 kV in nizkonapetostni vodi morajo biti izvedeni v kabelski kanalizaciji.

(2) Javna razsvetljava na obravnavanem področju bo nova izvedena s kovinskimi kandelabri višine 6–10 m. Svetilna mesta bodo na razdalji med 20 m in 30 m odvisno od izbrane svetilke. Napajanje predvidenih svetilk se bo izvedlo iz novo predvidenega prižigališča javne razsvetljave, ki bo locirano v severo-vzhodnem vogalu obravnavane pozidave in bo opremljeno z novim odjemnim mestom.

(3) Tehnične rešitve in parametri novega omrežja morajo biti usklajeni z obstoječim elektrodistribucijskim omrežjem. Na projektirano rešitev je potrebno pridobiti soglasje Elektro Primorske, DE Koper.

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

22. člen

(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

(1) Vodooskrba in požarna varnost v ureditvenem območju je zagotovljena iz glavnega vodohrana RZ Škocjan 500 m³ na koti 45,16 m n.m.

(2) Potrebno je zgraditi (rekonstruirati) nadomestni primarni vodovod NL DN 200. Izvede na odseku od priključka na primarni vodovod v Tomšičevi ulici (Olmo) do priključka na obstoječi vodovod AC 250 v Ulici 15. maja (Kruh Koper). Dolžina odseka nadomestnega cevovoda NL DN 200 mm bo okrog 240 m. Nadomestni cevovod NL DN 200 mm bo prečkal vodotok Badaševica pritrjen na AB mostno konstrukcijo.

(3) Razdelilno vodovodno omrežje nove predvidene zazidave bo priključeno na nadomestni cevovod NL DN 200 mm na vzhodnem robu zazidave v Ulici 15. maja. Razdelilno vodovodno omrežje zazidave se dimenzionira glede na zahteve vodne oskrbe oziroma potreb po požarni varnosti objektov. Minimalni profil cevovodov razdelilnega omrežja bo iz NL DN 100 mm. Projektiran cevovod je predviden iz cevi iz nodularne litine NL DN 100 mm in NL DN 200 mm.

(4) Na projektiranem vodovodu so na ustrezni medsebojni razdalji 80 m do 100 m, glede na lokacijo, predvideni podzemni ali nadzemni hidranti R80 mm.

(5) Pri nadaljnjem projektiranju in gradnji vodovodnih naprav, projektiranju objektov in priključevanju objektov na javno vodovodno omrežje je potrebno upoštevati projektne pogoje in pogoje priključevanja objektov iz smernic št. SO-09/118-1-KP/kp.

23. člen

(pogoji za telekomunikacijsko omrežje)

(1) Obstoječe podzemno telefonsko omrežje na obravnavanem območju se rekonstruira in prilagodi novim programom in ureditvi.

(2) Za načrtovane objekte se predvidi dograditev obstoječe kabelske kanalizacije z izgradnjo kabelskega jaška na trasi obstoječe kabelske kanalizacije.

(3) Priključno mesto je za gradbena dela obstoječa kabelska kanalizacija v Ul. 15. maja, kabelski jašek št. 6.

24. člen

(ogrevanje)

(1) Predvideno je ogrevanje na ekološko primerna goriva: ekstra lahko kurilno olje, zemeljski plin oziroma variantno utekočinjen naftni plin. Način skladiščenja tekočih naftnih derivatov mora biti v skladu s pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi. Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno. Možne so uporabe alternativnih virov energije ali ogrevanje z biomaso (paleti, sekanci itd.).

(2) V območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se lahko predvidi postavitve plinske postaje s podzemnimi plinskimi rezervoarji za UNP, iz katerih se predvidi povezava do objektov.

(3) Dopustna je možnost tudi drugačnega načina ogrevanja – alternativni načini ogrevanja.

25. člen

(oskrba s plinom)

(1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.

(2) V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja za

zemeljski plin v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.

(3) Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje za zemeljski plin na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju in podobni energetski rabi, presega 40 KW.

(4) Kot začasna rešitev je mogoča postavitve opreme za lokalno oskrbo v obliki plinohramov z utekočinjenim naftnim plinom, in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana za kasnejšo oskrbo z zemeljskim plinom. Po izgradnji distribucijskega omrežja za zemeljski plin je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter objekte priključiti na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Dopustno je ogrevanje tudi z alternativnimi načini.

26. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Na obravnavanem območju se predvidi zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov. Lokacije odjemnih mest so razvidne iz grafičnega lista št. 5. Odjemna mesta oziroma zbiralnice za odpadke so predvidena v samih objektih. Možne so tudi druge lokacije, pri čemer je potrebno upoštevati načrtovane ureditve in primeren odvoz.

(2) Na zbirnih mestih oziroma zbiralnicah za odlaganje smeti je predvidena postavitve tipiziranih posod za ločeno zbiranje odpadkov. Kapaciteta posod se določi glede na število stanovanj, na število zaposlenih in dejavnosti.

(3) Zbirna mesta za odlaganje smeti morajo biti dostopni za specialna tovorna vozila z dovoljeno osno obremenitvijo 28 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.

(4) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpadke, 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 (U.O., št. 17, z dne 15. 6. 1999).

(5) Investitor mora sporočiti Komunalni Koper začetek obratovanja objekta zaradi ureditve in obračuna odvoza komunalnih odpadkov. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98) in z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (Ur. objave št. 17/99).

(6) V skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 3/03, 41/04, 50/04, 62/04), je potrebno med gradnjo uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddane odpadke je potrebno spremljati preko evidenčnih listov in voditi predpisane evidence. Nevarne odpadke (npr. onesnažene krpe z motornim oljem, izrabljeni akumulatori itd.) je potrebno skladiščiti v zaprtih posodah in predajati pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

(7) Posebno pozornost je potrebno posvetiti onesnaženi zemlji v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je potrebno onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določbami Pravilnika o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03 in 41/04).

(8) Če bodo v času gradnje nastale večje količine odpadkov kot jih opredeljuje 10. člen Pravilnika o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, je potrebno izdelati Poročilo o gospodarjenju z gradbenimi odpadki, ki bo sestavni del projekta izvedenih del.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

27. člen

(varovanje kulturne dediščine)

Obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja kulturne dediščine.

28. člen

(varstvo okolja)

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

29. člen

(varstvo zraka)

(1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

(2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

– preprečevanje prašenja z gradbišča; ukrep zahteva redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;

– preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase;

– upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

30. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

(2) Za preprečitev prekomerne obremenitev okolja s hrupom zaradi gradnje, je potrebno izvesti naslednje sanacijske ukrepe:

– časovna omejitev gradnje na dnevni čas med 6.00 in 18.00 uro,

– uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelane v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,

– izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.

(3) Za zaščito vseh preobremenjenih območij in varovanih prostorov v stavbah je skladno z Zakonom o varstvu okolja in Zakonom o graditvi objektov investitor dolžan izvesti protihrupne ukrepe, ki obsegajo zmanjšanje emisij hrupa, zmanjšanje razširjanja hrupa v okolje ter sanacijo fasadnih elementov stavb, kjer zaščita zunanjega okolja ni možna.

31. člen

(varstvo narave)

Obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja naravne dediščine.

32. člen

(varstvo voda)

(1) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom 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, 33/08) in z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07).

(2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07). Padavinske odpadne vode s parkirnih površin morajo biti prečiščene preko lovilca olj, katerega karakteristike so določene v tč. 6.5 drugega člena Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07).

(3) Strešne in ustrezno prečiščene padavinske odpadne vode se težnostno speljejo v strugo Badaševice. Vsi posegi v vodni režim morajo biti ustrezno projektno obdelani. Vse ureditve se morajo nahajati izven petmetrskega priobalnega pasu. Intervencijski dostop in dostop za izvajanje rednih vzdrževalnih del ob retenzijskem jarku je možen po utrjeni zatravljeni poti. Morebitno skladiščenje naftnih derivatov v obravnavanih objektih mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi. Ob strugah vodotokov mora biti omogočen prost prehod.

(4) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, 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.

33. člen

(poseg na vodna zemljišča)

V primeru, da se s predvideno gradnjo posega na vodna zemljišča v lasti RS, mora investitor pred izdajo vodnega soglasja skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti po določilih Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 – SPZ). Prošnjo za sklenitev pogodbe se naslovi na Ministrstvo za okolje in prostor, Agencijo RS za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana.

34. člen

(varstvo tal)

(1) Zaradi izkopov za temelje in komunalno infrastrukturo, bo na obstoječo strukturo tal lahko nasut nasipni material.

(2) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v vodotoke.

(3) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma ustrezno urediti.

(4) Material za nasipanje terena mora biti inerten oziroma brez škodljivih primesi. Ukrep izvaja izvajalec gradbenih del. Nadzor izvaja investitor in inšpektor za okolje.

(5) Izvajalci gradbenih del morajo pred začetkom gradnje izdelati elaborat organizacije gradbišč, v katerih je potrebno posebej obdelati in poudariti organizacijske in druge ukrepe v smislu varovanja voda in tal med gradnjo ter izdelati poslovnik oziroma načrt sanacijskih ukrepov v primeru dogodkov, kot je npr. razlitje goriva ali olja, ki bi lahko povzročila kontaminacijo vode in tal. Na gradbišču morajo biti na voljo ustrezna oprema in sredstva za takojšen poseg v primeru razlitja nevarnih snovi, obvezen je tudi odvoz kontaminirane zemljine na ustrezno deponijo. Ukrep izvaja izvajalec gradbenih del. Nadzor izvaja investitor in inšpektor za okolje.

(6) Gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično

brezhibni, da ne bi prišlo do kontaminacije tal zaradi izlivanja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se mora izvajati izven gradbišča v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah. Ukrep izvaja izvajalec gradbenih del. Nadzor izvaja investitor in inšpektor za okolje.

(7) Med gradnjo je potrebno uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddane odpadke je potrebno spremljati preko evidenčnih listov in voditi predpisane evidence. Nevarne odpadke je potrebno skladiščiti v zaprti posodi in predajati pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov. Ukrep izvaja izvajalec gradbenih del. Nadzor izvaja investitor in inšpektor za okolje.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

35. člen

(obramba in varstvo pred požarom)

(1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

(2) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvideti je potrebno ojačitev prve plošče objekta nad kletjo po Uredbi o graditvi in vzdrževanju zaklonišč oziroma gradnjo zaklonišč, če je narava objekta oziroma dejavnosti zahteva.

(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 minimalno 5 m oziroma ustrezna protipožarna 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 s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. 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 stavbe ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih straneh.

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

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

(8) Pred vložitvijo za gradbeno dovoljenje mora investitor izdelati Študijo požarne varnosti, skladno s Pravilnikom o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05, 66/06 – odločba US in 132/06) in pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

36. člen

(varstvo pred poplavami ter pred erozijo)

(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) Območje OPPN in načrtovane prostorske ureditve so v poplavnem območju visokih vod. Nulta višinska kota načrtovanih stavb je na +2.50 m n.v., torej nad koto visokih vod. Glede na stanje izpustnih odsekov obstoječega javnega sistema meteorne oziroma mešane kanalizacije z izpustom v območje semedelske bonifike (kote prelivov razbremenilnikov) bo kota maksimalne gladine vode v območju zadrževanja pred črpališčem vode na semedelski bonifiki predvidoma znašala +0,40 ali +0,50.

(3) V nadaljnji projektni dokumentaciji je potrebno skladno z Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08) preveriti in prilagoditi ustreznost sedaj predvidene kote pritličja +2,50 m.n.m. z upoštevanjem ustrezne varnostne višine ter pripraviti karte poplavne in z njimi povezane erozijske

nevarnosti. Za površine pod koto 2,5 m je potrebno zagotoviti poplavno varnost, pri čemer se upošteva tudi povratni vpliv visokih voda v strugi Badaševice po meteorni kanalizaciji.

(4) Potrebno je zagotoviti poplavno varnost pred meteornimi vodami in odvodniki in visokimi vodami morja in posledično vplivom na zaježitev odtokov meteornih vod v odvodnikih.

(5) Skladiščenje naftnih derivatov v obravnavanih objektih ni predvideno.

(6) Treba je predvideti sanacijo vseh na novo odprtih ali z dodatnimi posegi prizadetih površin, za katere je treba predvideti zadostno utrditev, planiranje, zatavljanje, zasaditev tako, da se preprečijo zdrsi ali erozije v prostoru. Vtok očiščenih odpadnih vod v staro strugo Badaševice je treba izvesti tako, da se ne povzroči erozija.

(7) Na podlagi vseh navedenih ureditev bo zagotovljena poplavna varnost pred meteornimi vodami in odvodniki in visokimi vodami morja in posledično vplivom na zaježitev odtokov meteornih vod v odvodnikih.

(8) Za obravnavano območje OPPN kot celote je treba pred pridobitvijo vodnega soglasja pridobiti informacijo o pogojih gradnje.

IX. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

37. člen

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

X. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODPSTOPANJA

38. člen

(faznost izvajanja)

(1) Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

(2) Posamezni objekt se lahko pod pogoji iz prejšnjega odstavka gradi etapno tudi tako, da se v prvi etapi zgradi ena ali več etaž posamezne stavbe, ki pomenijo tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in jih je mogoče samostojno uporabljati, v drugi etapi pa se dogradijo preostale etaže stavbe, ki so predvidene s tem odlokom.

39. člen

(dovoljena odstopanja)

(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 parcel. Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih objektov in števila podzemnih etaž z uvozi je dopustno, kolikor se bistveno ne spreminja urbanistična in prometna zasnova ter ne slabša okoljskih pogojev.

(2) Dovoljena so odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov objektov max. +10% (upoštevaje skupno število etaž) ob upoštevanju odmikov od cest in parcelnih mej. Odstopanje v zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov objektov je lahko večje. Možna je tudi manjša etažnost objektov od predvidene. Etažnost lahko odstopa od predvidene v okviru dopustnosti glede na višinske gabarite. Zaradi zagotavljanja varstva pred poplavami se lahko kota pritličja objektov spremeni. Posledično se temu prilagodi tudi kota venca. Število popolnoma vkopanih kletnih etaž ni omejeno.

(3) Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse predpisane odmike in

ostale pogoje določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd. Višina podpornih zidov ni omejena.

40. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture)

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

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

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVJE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

41. člen

(splošne obveznosti)

(1) Za zagotovitev enotnega upravljanja, vzdrževanja in koriščenja skupnih funkcionalnih površin bo moral lastnik skleniti pogodbo z upravljavcem o upravljanju le-teh.

(2) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:

- promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju;
- vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti;
- zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč;
- v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja;
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
- v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve;
- reševati eventualni odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

42. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

(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.

(3) 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.

(4) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo, se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

43. člen

(pogodba o opremljanju)

Občina in investitor 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, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo. Za obračun komunalnega prispevka se izdelata program opremljanja zemljišča.

XII. POGOJI ZA GRADNJO ENOSTAVNIH OBJEKTOV

44. člen

(gradnja enostavnih objektov)

(1) Gradnja enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki, pri čemer je upoštevati vse zahteve glede načina gradnje enostavnih objektov, ki so določene v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08), oziroma v drugih predpisih.

(2) Pri lociranju enostavnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime, tako je treba upoštevati priobalni pas vodotoka ter ustrezni odmik od cest (izven polja preglednosti ipd.).

(3) Objekti javne razsvetljave morajo biti enotno oblikovani na celotnem območju OPPN. Pri lociranju drogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin. Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral niveletnega poteka obvoziščnih površin nad njim oziroma preprečeval postavitev ograj med javnim in nejavnim svetom.

(4) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja. Urbana oprema ob glavnih cestah mora biti enotno oblikovana.

(5) Nad koto venca stavb ni možno postavljati reklamnih panojev ali drugače oblikovanih reklam.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

45. člen

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta, veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988), Obvezna razlaga 13. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 7/2001 in Uradni list RS, št. 49/05), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 24/2001), Odlok o spremembah in dopolnitvah

prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 95/06), Obvezna razlaga Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 124/08), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 22/09) ter Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih Semedela, Za Gradom in del Žusterne (Uradne objave, št. 37/1999).

46. člen

(vpogled podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt »Zazidava Ulica 15. maja v Kopru« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

47. člen

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

48. člen

(uveljavitev)

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

Št. 3505-18/2008

Koper, dne 24. septembra 2009

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.