



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: **3505-23/2009**

Datum: **12.07.2010**

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu "Oskrbovana stanovanja in Dom starejših
občanov Olmo"

I. Razlogi in namen ter pravna podlaga za pripravo

Območje OPPN se ureja s prostorskimi akti:

- Odloka o zazidalnem načrtu Stanovanjska soseska »Olmo« (Uradni list RS, št. 85/2004) v velikosti okvirno 9370 m²;
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01 - obvezna razlaga, 24/01 – spremembe in dopolnitve in Uradni list RS, št. 49/05 - obvezna razlaga, 95/06 – spremembe in dopolnitve, 124/2008 – obvezna razlaga, 22/2009 – spremembe in dopolnitve) na severu in vzhodu na površini okvirno 560 m².
- Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Dolinske ceste v Kopru (Uradni list RS, št. 84/2006) na severu in na jugu na površini okvirno 570 m².

S prostorskimi sestavinami planskih dokumentov občine (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper, Uradne objave, št. 33/01, točka 4.3.3.3) je širše območje KC-36 prednostno namenjeno razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejanja igrišča (v ta območja niso zajete površine za šport in rekreacijo v naravnem okolju), nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastanitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd. V območja centralnih dejavnosti ne sodijo večja območja skladišč in proizvodno-servisnih dejavnosti, tovarni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti itd. Možne dopolnilne dejavnosti so stalna in občasne stanovanja, posamezne proizvodne, servisne, in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje.

Predvidena gradnja predstavlja zaključek blokovske pozidave na območju Olma, ki bo zapolnila mestni prostor in primerno izkoristila zemljišče. Znotraj ureditvenega območja OPPN je predvidena izgradnja dveh objektov, oskrbovanih stanovanj na jugu in doma starejših občanov na severu, poleg tega pa prostorski akt predvideva tudi ureditev komunalne in prometne infrastrukture ter javnih površin.

Predvideni objekti in posegi predstavljajo ureditev in zaključitev celotnega območja stavbnih zemljišč. S prostorsko ureditvijo v sklopu prostorskega akta se bo uredila celotna soseska z enotnim izgledom. V obravnavanem območju ne bo več neurejenih zemljišč, ki kvarijo izgled okolice.

Mestna občina Koper pripravlja občinski podrobni prostorski načrt na podlagi prvega odstavka 55. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009).

Območje izdelave OPPN

Meja območja predvidenega OPPN poteka na severni strani po Oljčni poti, na vzhodni strani meji na zemljišča z nizom enostanovanjskih hiš, na južni strani območje OPPN meji na zemljišča z blokovno pozidavo, na zahodni strani pa poteka meja po Olmski cesti.

Ureditveno območje obsega parcele in dele parcel št. 468/350, 468/1, 484/1, 484/8, 484/16, 484/15, 484/14, 484/13, 481/32, 481/31, 481/6, 468/349, vse k.o. Semedela, velikost ureditvenega območja zanaša okvirno 10.500 m².

Meja območja je razvidna iz grafičnih prilog prostorskega akta.

II. Predmet in vsebina

Na območju predvidenega OPPN-ja so predvideni naslednji posegi:

- a) gradnja dveh novih objektov (oskrbovana stanovanja in dom starejših občanov),
- b) gradnja enosmerne ceste na vzhodnem delu območja,
- c) ureditev parkirnih mest ob novi enosmerni cesti,
- d) urejanje spremljajočih funkcionalnih površin,
- e) ureditev energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture.

Predlagano zazidavo tvorita dva objekta. Na severni strani območja je predvidena gradnja doma starejših občanov, na južni strani pa oskrbovanih stanovanj. Gabariti objektov upoštevajo zasnovo komunikacijskih smeri in javnih površin, naravno osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov, kvaliteten naraven ambient ter obstoječe prostorske danosti. Potrebe parkiranja se ureja v podzemni etaži in na nivoju pritličja. Med Oljčno cesto in Ulico generala Levičnika je predvidena nova enosmerna cesta, ob kateri se zagotovi tudi parkiranje za potrebe stanovalcev sosednjih območij.

Oskrbovana stanovanja

Na južnem delu območja je predvidena izgradnja oskrbovanih stanovanj in spremljajočih dejavnosti. V sklopu objekta oskrbovanih stanovanj je predvideno okvirno 30 stanovanj, investitor pa lahko posamezne enote bodisi razčlenjuje ali združuje in s tem poveča število enot, s tem da ne sme spreminjati urbanistične zasnove objektov in mora zagotoviti zadostno število parkirnih mest.

Oblika objekta: Objekt je pravokotne oblike.

Etažnost objekta: Maksimalna K+P+3.

Višinske kote: Maksimalne višinske kote so razvidne v grafični prilogi, list št. 5, Geodetska zazidalna situacija. Nad koto venca je znotraj sredinskega dela objekta dovoljena postavitev pergol, strojnica dvigala in stopniščni dostop na streho.

Načrtovane tlorisne dimenzije: Maksimalni tlorisni gabariti objekta je 17 m X 31 m. Maksimalni tlorisni gabarit garaže je 25 m X 42 m. V tlorisnih gabaritih objektov niso zajeti nadstreški, balkoni oziroma lože, zunanji hodniki in stopnišča.

Dom starejših občanov

Na severnem delu območja je predvidena izgradnja doma starejših občanov. V sklopu doma starejših občanov je predvidenih okvirno 150 mest za celodnevno oskrbo in 15 mest za dnevno oskrbo (dnevni center) s spremljajočimi dejavnostmi.

Oblika objekta: Objekt je nepravilne pravokotne oblike.

Etažnost objekta: Etažnost objekta je v severnem in zahodnem delu K+P+3 in v južnem in vzhodnem delu P+4.

Višinske kote: Maksimalne višinske kote so razvidne v grafični prilogi, list št. 5, Geodetska zazidalna situacija. Nad koto venca je znotraj sredinskega dela objekta dovoljena postavitev pergol, strojnica dvigala in stopniščni dostop na streho.

Načrtovane tlorisne dimenzije: Tlorisni gabariti objekta so 22m X 61m. V tlorisnih gabaritih objektov niso zajeti nadstreški, balkoni oziroma lože, zunanji hodniki in stopnišča.

Zunanje ureditve

Zunanje površine med objekti se bodo ozelenile z lokalno značilnimi, submediteranskimi in mediteranskimi vrstami drevnine. Ob domu starejših občanov je predviden ograjen vrt za potrebe stanovalcev. Možna je gradnja zunanjega oziroma notranjega bazena okvirne velikosti 100 m².

Infrastrukturalne ureditve

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi interno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljavci, kot tudi med seboj.

Kanalizacija

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je predvidena interna fekalna kanalizacija zazidave v obstoječo fekalno kanalizacijo naselja Olmo, katera ima iztok na centralno čistilno napravo (CCN).

Meteorna kanalizacija

Padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja se vodijo preko meteorne kanalizacije obravnavanega območja v obstoječo meteorno kanalizacijo, katera ima iztok v Olmski potok, s čimer se odpravi trenutno neurejeno stanje odvajanja padavinskih voda. Čiste padavinske vode se vodijo v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažene z olji, se pred iztokom v meteorni odvodnik očisti v lovilcih olj in maščob.

Elektroenergetsko omrežje

Predvidena je povečava obstoječe TP Lantana in obstoječe TP Olmo 3. Iz obstoječih TP je potrebno izdelati nove NN kabske priključke v novi kabski kanalizaciji. V kolikor zmogljivosti obstoječih TP ne bodo zadostovale, se predvidi novo TP.

Vodovodna infrastruktura

V predvideni enosmerni cesti med Oljčno potjo in Ulico generala Levičnika je potrebno nadomestiti obstoječi vod z novim. Predvidi se obnova obstoječega voda po Ulici generala Levičnika v obsegu, ki je predmet ureditve ceste. Predvidena je postavitev hidrantov za potrebe gašenja.

Prometne ureditve

Na območju OPPN je načrtovana izgradnja naslednjih prometnih površin:

- nova enosmerna cesta
- priključki na javno cestno omrežje
- parkirne površine,
- manipulativne površine,
- površine za peš promet.

Predvidena je izgradnja dveh novih priključkov na javno cestno omrežje:

- en nov priključek z Olmske ceste,
- en nov priključek na Oljčni poti.

Med Oljčno cesto in Ulico generala Levičnika je predvidena nova enosmerna cesta.

Potrebe parkiranja se ureja v podzemni etaži in na nivoju pritličja. Ob novi enosmerni cesti je predvidenih okvirno 35 javnih PM za potrebe stanovalcev. Za vsako oskrbovano stanovanje mora biti na gradbeni parceli zagotovljenega najmanj 0,8 parkirnega mesta na stanovanje, najmanj 20% teh parkirnih mest pa mora omogočati uporabo funkcionalno oviranim osebam, pri čemer mora biti zagotovljeno najmanj eno tako parkirno mesto na stavbo. Parkirna mesta, namenjena funkcionalno oviranim osebam, morajo biti najbližje vhodu v tisti del stavbe, kjer se oskrbovana stanovanja nahajajo. Za vsako stavbo z oskrbovanimi stanovanji mora biti zagotovljeno dodatno parkirno mesto, namenjeno kratkotrajnemu parkiranju motornih vozil oseb, ki oskrbujejo stanovalce.

V sklopu doma starejših občanov se zagotovi najmanj 1 PM/5-8 postelj. Najmanj eno parkirno mesto mora biti namenjeno in označeno za vozila invalidov.

Peš promet se odvija po pločnikih ob javnih cestah, vhodnih ploščadih in peš poteh. Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem ter dostop do vseh javnih objektov in stanovanjskih stavb.

Obrazložitev ukrepov in rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave

Ministrstvo za okolje in prostor je z odločbo št. 35409-71/2010 z dne 06.04.2010 odločilo, da v postopku priprave in sprejemanja predmetnega prostorskega akta celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) ni potrebno izvesti, saj prostorski akt ne načrtuje posegov, za katere je skladno s predpisi treba izvesti presojo vplivov na okolje.

Na obravnavanem območju ni registriranih ali predlaganih objektov ali območij varovanja kulturne dediščine, kakor tudi naravnih vrednot, zavarovanih območij narave ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Obrazložitev ukrepov in rešitev za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Po karti potresne nevarnosti Slovenije (MOP, 2001) se obravnavana lokacija nahaja na območju D kategorije tal po SIST EN 1998 (EC8), s pospeškom temeljnih tal $a_g=0,1$ g. Skladno z veljavnimi predpisi se v projektni dokumentaciji opredeli za katere objekte je potrebna ojačitev prve plošče oziroma gradnja zaklonišč.

Predvidena pozidava bo zagotavljala 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 so potrebni odmiki med objekti in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer se zagotovijo pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Celotno ureditveno območje se bo opremilo s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na dovoznih poteh (glavne in povezovalne ceste) bodo urejena postavitvena mesta za gasilska vozila.

III. Finančne posledice sprejetja odloka

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

IV. Javna razgrnitev in javna obravnava

Občina je z javnim naznanilom in v svetovnem spletu na krajevno običajen način obvestila javnost o kraju in času javne razgrnitve, kraju in času njegove javne obravnave in načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta "Oskrbovana stanovanja in Dom starejših občanov Olmo" (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je potekala od 30.04.2010 do 01.06.2010, v času razgrnitve je bila javna obravnava dne 19.05.2010 ob 17. uri v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper.

V skladu z 6.odstavkom 50.člena Zakona o prostorskem načrtovanju je občina preučila pripombe in predloge javnosti in zavzela stališča do pripomb in predlogov podanih na javni razgrnitvi in obravnavi predloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta "Oskrbovana stanovanja in Dom starejših občanov Olmo" in sicer za:

1

Sočasno z javno razgrnitvijo dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Oskrbovana stanovanja in Dom starejših občanov Olmo je v prostorih Mestne občine Koper potekala tudi javna razgrnitev osnutka Sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper. V knjigo pripomb javne razgrnitve slednjega prostorskega akta je g. Robert Starc, verjetno pomotoma, zapisal pripombo, ki se navezuje na dopolnjen osnutek OPPN Oskrbovana stanovanja in Dom starejših občanov Olmo. Pripombo se zato obravnava v sklopu teh stališč.

1.1 g. Robert Starc

1.1.1 V imenu stanovalcev Ulice generala Levičnika 66, Koper prosim, za čimprejšnji sestanek z odgovornimi (g. Bangiev, mag. Varljen, predsednik KS Olmo – Prisoje). V načrtih, ki so na oglasni

deski je veliko pomanjkljivosti, ki smo jih ustno izrazili ob popoldanskem srečanju, pred našimi stanovanji, z g. Bangievim, predsednikom KS in go. Varljen.

1.1.1 Pripomba se upošteva.

2

V knjigo pripomb v prostorih KS Olmo-Prisoje ni bilo vpisanih pripomb.

3

Pisne pripombe prispele po pošti do 01.06.2010 (prepis):

3.1 ga. Eva Bolčič, Koper

- 3.1.1 Kot gre razumeti iz grafičnega prikaza je edini dostop do uvozov v podzemne garaže objektov predviden iz smeri Ulice Generala Levičnika. Ulica ima značaj in funkcijo interne dostopne ulice (je slepa ulica) in kot taka povsem neprimerna za dodatne prometne obremenitve. Dodatna prometna obremenitev in sprememba ulice v prehodno bi pomenila povečanje prometa in intenzivnejšo uporabo ceste, s tem pa zmanjšanje prometne varnosti in slabšanje pogojev bivanja v soseski.
- 3.1.2 Glavne dostope in dovoze k domu za ostarele in objektu oskrbovanih stanovanj naj se predvidi neposredno iz Oljčne poti ali Olmske ceste (npr. navezava na obstoječi uvoz v garažo sosednjega stanovanjskega bloka), pri čemer naj bodo vsi predvideni priključki dvosmerni (uvoz/izvoz).
- 3.1.3 Cesta na vzhodni strani predvidenih objektov naj se načrtuje kot dvosmerna interna dostopna cesta in se tako omogoči neposredni dostop do predvidenih garaž iz smeri Oljčne poti.
- 3.1.4 Ali je v zvezi z izvajanjem ureditev OPPN predvideno fazno pogojevanje (pred izvedbo ureditev in objektov na območju OPPN je potrebna rekonstrukcija prometnih ureditev na širšem območju – Ulica generala Levičnika, Oljčna pot)?

3.1.1 Ulica Generala Levičnika je javna cesta, ki je v funkciji izvajanja prevzema prometnih tokov znotraj poselitvenih površin v Mestni občini Koper in se kot taka tudi koristi.

3.1.2, 3.1.3 Obstoječe križišče med Olmsko cesto in Oljčno potjo je nesimetrično. Glavna prometna smer zavija iz Oljčne poti na Olmsko cesto, medtem ko se v križišče priklapljata še dve različno rangirani cesti. Iz prometnega vidika umestitev novih priključkov v bližini obstoječih križišč ni dovoljena. Primerna razdalja med priključki v naselju je vsaj 100 m, pri čemer morajo biti izvedeni tudi pasovi za leve zavijalce in pripadajoči otoki, kar pa v dotičnem primeru ni izvedljivo. Izvedba dodatnih pasov na glavni prometnici bi obstoječo geometrijo križišča še poslabšalo. Edina prometno varna rešitev je predlagana varianta z enosmerno ulico, saj se tako izognemo levemu zavijanju. Poleg navedenega je pri izvedbi dvosmerne ceste potrebno zagotavljati tudi obračališče za vozila, kar zahteva dodatne površine, ki so predvidene za parkiranje stanovalcem okoliških objektov.

3.1.4 Odlok, s katerim se sprejme občinski podrobni prostorski načrt v območju KC-36 »Oskrbovana stanovanja in dom starejših občanov Olmo« (v nadaljnjem besedilu: OPPN), vsebuje med drugim tudi etapnost izvedbe prostorske ureditve, ki je določena v 39. členu predmetnega Odloka.

3.2 Obalni dom upokoencev Koper

- 3.2.1 Ali bo v prihodnje mogoče zagotoviti polno zasedenost v obeh koprskih domovih.
- 3.2.2 Pri načrtovanju novih kapacitet gre v državi za usmerjenost v izgradnjo domov tako imenovane četrte generacije (zagotavljanje družinske oblike bivanja v enotah z gospodinjjo), iz javne razgrnitve ni razvidno, ali se bo šlo glede Olma v korak s časom. Iz istega razloga nas preseneča velikost bodočega doma oziroma število domskih kapacitet, kot tudi pomanjkanje zelenic in izhoda na zelene površine.
- 3.2.3 Lokacija doma je umeščena v spalno naselje, kar ni najbolj ustrezno za neobhodno povezovanje dejavnosti z okoljem. Glede varovanih stanovanj, namenjena so populaciji, ki je

sposobna zase še delno skrbeti. Naše mnenje je, da so varovana stanovanja v Luciji neoddana najverjetneje tudi zaradi neprimerne pozicije (v petem nadstropju), kar bi se lahko pri novi gradnji upoštevalo. Za kvalitetno preživljanje prostega časa tudi tu ne moremo zaobiti zelenih površin.

- 3.2.4 Do same lokacije v »vali« smo kritični, ker tamkajšnja mikroklima starejšim, med katerimi je veliko takih, ki imajo težave z dihanjem, ni prijazna.
- 3.2.5 Obalni dom upokojencev Koper potrebuje fazno prenovo, zato menimo, da je potrebno finančna sredstva usmeriti najprej v adaptacijo obstoječega doma, nato pa zagotoviti dodatne kapacitete.

3.2.1 Pripomba ni predmet predmetnega prostorskega akta.

3.2.2 Tehnični pogoji doma starejših občanov bodo zagotovljeni v skladu z veljavnimi predpisi. Prostori bodo grajeni v skladu z zahtevami veljavnih predpisov. Dom bo grajen po konceptu, ki velja za domove »četrte generacije«. V pritličju bodo prostori za osebe z demenco, v ostalih treh etažah pa za pomične in nepomične stanovalce. Dom bo imel zelene površine, terase in parkirišča. Zunanje površine med objekti se ozeleni z lokalno značilnimi, submediteranskimi in mediteranskimi vrstami drevnine.

3.2.3 Predvidena gradnja predstavlja zaključek blokvske pozidave na območju Olma, ki bo zapolnila mestni prostor in primerno izkoristila zemljišče. Območje predvidene ureditve leži v ureditvenem območju za poselitev, natančneje gre za območja za centralne dejavnosti (C) z oznako prostorske enote KC-36. Območje so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo med drugim tudi zdravstvene in socialne ustanove, domovi za ostarele, itd. Zunanje površine med objekti se ozeleni z lokalno značilnimi, submediteranskimi in mediteranskimi vrstami drevnine.

3.2.4, 3.2.5 Pripombi nista predmet predmetnega prostorskega akta.

3.3 Kraji Ulice generala Levičnika 66

- 3.3.1 Načrtovana gradnja nikakor ne sme poslabšati dosedanjih bivanjskih razmer stanovalcev.
- 3.3.2 Predvidena višina objektov, ki je niste podali v načrtni obliki, je nesprejemljiva, saj je previsoka, zmanjšuje svetlobo in je v nesorazmerju z višino že zgrajenih stanovanjskih blokov v sosednji ulici. Obenem objekt doma starejših občanov bistveno bolj posega v prostor kot že obstoječi novo zgrajeni objekti v sosednji ulici in predvideni nov objekt, kar bo bistveno poslabšalo dosedanje bivanjske razmere. Informacijo ste podali samo kako naj bi objekta izgledala v računalniški obliki, zraven pa ni bilo ustreznih podatkov (višina, oddaljenost... itd...).
- 3.3.3 Naselje Olmo je zgrajeno na način, da so že sedaj med ulicami parki oz. zelenice, zato zahtevamo, da ostaja dosednji zeleni pas, v izmeri 2,5 m od pločnika oz. do sedaj postavljenih provizoričnih nadstreškov za avtomobile, ki se v skladu z načrtom odstranijo. Zahteva po zelenem pasu je samoumevna, saj je trajnostni razvoj prioriteta na vseh nivojih naše družbe.
- 3.3.4 Potrebno je zagotoviti čim več parkirnih mest, zato predlagamo poševno parkiranje. Izražena je pripravljenost stanovalcev, da za zagotovitev parkirnega mesta, z opozorilno tablo, rezervacijo ali kako drugače sofinancirajo izpolnitev le-tega.
- 3.3.5 Posegi, ki ne bodo v skladu z interesi stanovalcev ulice Generala Levičnika 66, bodo vsekakor zmanjšali vrednost obstoječih nepremičnin, nova gradnja poleg ureditve prinaša vsekakor tudi večjo koncentracijo prebivalstva, manj svetlobe, hrup, izpušne pline,....
- 3.3.6 Potrebna je brezhibna regulacija vodnih kanalov, saj smo prav stanovalci Generala Levičnika 66 doživeli eno izmed najhujših poplav v občini Koper.
- 3.3.7 Zahteva po ureditvi javne razsvetljave je dolgoletna zahteva ne le stanovalcev Generala Levičnika 66, temveč naselja Olmo.

3.3.1 Z načrtovano gradnjo se ne bodo poslabšale bivalne razmere, saj je predvidena nova enosmerna ureditev ceste na vzhodni strani predvidenih objektov, s čimer se zagotovi javna parkirna mesta za

potrebe stanovalcev. Uredi se odvodnjavanje območja, tako da se padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja vodijo preko meteorne kanalizacije obravnavanega območja v obstoječo meteorno kanalizacijo, katera ima iztok v Olmski potok. Predvideni objekti in posegi predstavljajo ureditev in zaključitev celotnega območja stavbnih zemljišč. S prostorsko ureditvijo v sklopu prostorskega akta se bo uredila celotna soseska z enotnim izgledom. V obravnavanem območju ne bo več neurejenih zemljišč, ki kvarijo izgled okolice.

3.3.2 Študija osončenosti prikazuje, da se zaradi predvidenih objektov obstoječim objektom ne bodo poslabšale bivalne razmere. Podatki glede višin, oddaljenosti ipd. so sestavni del OPPN-ja in kot taki so grafično prikazani v geodetski zazidalni situaciji (list št. 5), ki je bila tudi javno razgrnjena. Objekti so podrobneje prikazani v strokovnih podlagah, ki so obvezna priloga OPPN-ja. Opisno so vsi podatki vključeni v odloku ter v tekstualnem delu OPPN-ja.

3.3.3 Predvidena je enosmerna ureditev ceste na vzhodni strani predvidenih objektov, s čimer se zagotovi javna parkirna mesta za potrebe stanovalcev. Med parkirnimi mesti in obstoječo stezo je predvidena zelenica v širini do 2 m.

3.3.4 Za zagotovitev maksimalnega možnega števila parkirnih mest se predvidi poševno parkiranje in se preuči dodatne možnosti ureditve. Režim parkiranja ni predmet OPPN-ja.

3.3.5, 3.3.6 Z načrtovano gradnjo se ne bodo poslabšale bivalne razmere, saj je predvidena nova enosmerna ureditev ceste na vzhodni strani predvidenih objektov, s čimer se zagotovi javna parkirna mesta za potrebe stanovalcev. Uredi se odvodnjavanje območja, tako da se padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja vodijo preko meteorne kanalizacije obravnavanega območja v obstoječo meteorno kanalizacijo, katera ima iztok v Olmski potok. Predvideni objekti in posegi predstavljajo ureditev in zaključitev celotnega območja stavbnih zemljišč. S prostorsko ureditvijo v sklopu prostorskega akta se bo uredila celotna soseska z enotnim izgledom. V obravnavanem območju ne bo več neurejenih zemljišč, ki kvarijo izgled okolice.

3.3.7 Javna razsvetljava znotraj območja OPPN bo urejena skladno z odlokom.

4

Na javni obravnavi dne 19.5.2010 v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijevega 10, Koper so bile ustno na zapisnik s strani krajanov podane naslednje pripombe in mnenja:

4.1 ga. Patricija Gržinič:

- 4.1.1 kaj bodo od predvidene ureditve pridobili stanovalci Ulice generala Levičnika
- 4.1.2 kako bodo urejeni dostopi od notranje enosmerne ceste do objektov na Ulici generala Levičnika
- 4.1.3 koliko bo široka zelenica med obstoječo stezo pred objekti na Ulici generala Levičnika in parkirišči na novi enosmerni povezovalni cesti
- 4.1.4 predlaga, da se predvidijo parkirna mesta na notranji povezovalni enosmerni cesti in se s signalizacijo ali na kakšen drugi način rezervirajo izključno za stanovalce Ulice generala Levičnika (rezervirana mesta samo za stanovalce)
- 4.1.5 zaradi predvidene ureditve bodo razvrednotene nepremičnine stanovalcev Ulice generala Levičnika, predvsem zaradi višine novega Doma starejših občanov
- 4.1.6 poziva pripravljavce in investitorje, da se ureditev izvede tako, da se ohrani vsaj enaka raven kakovost življenja stanovalcev v okolici
- 4.1.7 kdaj je predviden začetek gradnje predvidenih objektov in faznost gradnje
- 4.1.8 kdaj se bo uredilo stično območje med predvidenimi objekti in Ulico generala Levičnika

4.1.1 Predvidena je enosmerna ureditev ceste na vzhodni strani predvidenih objektov, s čimer se zagotovi javna parkirna mesta za potrebe stanovalcev. Uredi se odvodnjavanje območja, tako da se padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja vodijo preko meteorne kanalizacije obravnavanega območja v obstoječo meteorno kanalizacijo, katera ima iztok v Olmski potok. Predvideni objekti in posegi predstavljajo ureditev in zaključitev celotnega območja stavbnih zemljišč. S prostorsko ureditvijo v sklopu prostorskega akta se bo uredila celotna soseska z enotnim izgledom. V obravnavanem območju ne bo več neurejenih zemljišč, ki kvarijo izgled okolice.

4.1.2 Med Oljčno potjo in Ulico Generala Levičnika je predvidena nova enosmerna cesta. Cesta se vzpenja od juga proti severu in poteka vzdolž predvidenih objektov z vzhodne strani. Cesta poteka v premi, le enkrat se z dvema zavojema vzporedno zamakne za cca 4,9 m proti vzhodu zaradi spremembe profila ceste. Zavoja si sledita v radijih 12 m. Zavoja sta tudi ugodna za umirjanje prometa. Cesta se na koncih navezuje na obstoječe ceste. Južni del ceste se vzpenja z naklonom 1%, severni del pa z naklonom 5%. Predvidena širina ceste znaša 3,5m, kar je tudi minimalna predpisana širina za enosmerne ceste. V zavojih je predvidena razširitev, potrebna razširitev je bila ugotovljena na podlagi izrisa dinamične sledi vozila dvoosni tovornjak.

4.1.3 Zelenica je predvidena v širini do 2 m.

4.1.4 Režim parkiranja ni predmet OPPN-ja.

4.1.5, 4.1.6 Predvidena je enosmerna ureditev ceste na vzhodni strani predvidenih objektov, s čimer se zagotovi javna parkirna mesta za potrebe stanovalcev. Uredi se odvodnjavanje območja, tako da se padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja vodijo preko meteorne kanalizacije obravnavanega območja v obstoječo meteorno kanalizacijo, katera ima iztok v Olmski potok. Predvideni objekti in posegi predstavljajo ureditev in zaključitev celotnega območja stavbnih zemljišč. S prostorsko ureditvijo v sklopu prostorskega akta se bo uredila celotna soseska z enotnim izgledom. V obravnavanem območju ne bo več neurejenih zemljišč, ki kvarijo izgled okolice, kar ne predstavlja razvrednotenja soseske, temveč novo dodano vrednost k vsem nepremičninam v soseski. Kakovost življenja stanovalcev se s tako prostorsko ureditvijo ne poslabša, temveč se ohranja na isti ravni oziroma povečuje na račun končne ureditve soseske.

4.1.7, 4.1.8 Gradnja se bo pričela po odločitvi investitorja, da gre v investicijo. 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.

4.2 g. Mario Geršini:

4.2.1 predlaga, naj se parkiranje vzdolž notranje povezovalne ceste uredi poševno

4.2.1 Pripomba se upošteva.

4.3 g. Robert Starc:

4.3.1 naj se ohrani trenutno stanje, kjer ni povezave med Ulico generala Levičnika in Olmsko cesto

4.3.2 v predlagani ureditvi niso upoštevane potrebe prebivalcev sosednjih območij po parkirnih mestih in predlaga, da se za stanovalce Ulice generala Levičnika predvidi in izvede vsaj 2,5 parkirnih mest na stanovanjsko enoto

4.3.3 lokalno skupnost, da asfaltira pločnik na Ulici generala Levičnika

4.3.4 predvidena objekta sta previsoka (P+4) in bosta objekta poslabšala osončenost (predvsem pozimi) in zračnost stanovanj na Ulici generala Levičnika ter predlaga, da se višina objektov zmanjša na največ P+2 (s tem so se strinjali vsi prisotni)

4.3.5 poziva lokalno skupnost in pripravljavce prostorskega akta, da se osebno sestanejo s predstavniki stanovalcev in krajevne skupnosti na terenu, kjer je predvidena ureditev in si ogledajo dejansko stanje ter opravijo skupaj s stanovalci meritve in opredelijo odmike od obstoječe ureditve (obstoječe pešpoti)

4.3.6 sprašuje, kdo je investitor predvidenih objektov

4.3.1 Pripomba se upošteva. Prostorski akt ne predvideva neposredne povezave med Ulico generala Levičnika in Olmsko cesto. Ulica generala Levičnika se preko nove enosmerne ulice navezuje posredno na Oljčno cesto.

4.3.2 Pripomba se upošteva. Med Oljčno potjo in Ulico Generala Levičnika je predvidena nova enosmerna cesta tako, da se izvede maksimalno možno število parkirnih mest. Za zagotovitev maksimalnega možnega števila parkirnih mest se predvidi poševno parkiranje in se preuči še dodatne možnosti ureditve, katere bodo predmet projektne dokumentacije pri ureditvi komunalne infrastrukture.

4.3.3 Pripomba bo posredovana pristojnim službam občinskega urada za gospodarske javne službe in promet.

4.3.4 Študija osončenosti prikazuje, da se zaradi predvidenih objektov obstoječim objektom ne bodo poslabšale bivalne razmere v smislu osončenosti

4.3.5 Pripomba se upošteva.

4.3.6 Investitor Doma Starejših občanov je Dom Ptuj, Oskrbovanih stanovanj pa Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper ter Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja.

4.4 ga. Ljudmila Guberac:

4.4.1 kako bo zagotovljena dostopnost v času gradnje in kje bodo parkirali stanovalci Ulice generala Levičnika v času gradnje predvidenih objektov

4.4.1 Dostopnost v času gradnje ni predmet OPPN-ja, temveč projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

4.5 g. Slobodan Popović:

4.5.1 parkiranje na povezovalni enosmerni cesti naj se uredi poševno

4.5.2 pred dostopom v Dom starejših občanov z enosmerne ceste naj se predvidijo in uredijo dodatna parkirna mesta

4.5.1, 4.5.2 Pripombi se upoštevata. Zagotovljeno je maksimalno možno število javnih parkirnih mest. Predvidi se poševno parkiranje in se preuči dodatne možnosti ureditve.

Predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta je bil ustrezno dopolnjen na podlagi zavzetih stališč občine do podanih pripomb in predlogov javnosti.

Občinskemu svetu predlagamo, da predloženi predlog odloka obravnava in sprejme po skrajšanem postopku.

Pripravili:
Urad za okolje in prostor

ŽUPAN
Boris Popović

Pregledna ureditvena situacija

