



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale

8

PREDLOG
Prva obravnava s predlogom
za skrajšani postopek

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 - uradno prečiščeno besedilo) 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 39/2008) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne sprejel

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
»OSKRBOVANA STANOVANJA IN DOM STAREJŠIH OBČANOV OLMO«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(Vsebina odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt v območju KC-36 »Oskrbovana stanovanja in dom starejših občanom Olmo« (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki vsebuje:

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN,
2. funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor,
3. pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov,
4. načrt parcelacije,
5. zasnova projektnih rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
6. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
7. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
8. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
9. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
10. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
11. usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN,
12. pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta,
13. pogoji za gradnjo enostavnih objektov.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom »Oskrbovana stanovanja in dom starejših občanov Olmo« se predvidi gradnja objektov za opravljanje oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi mešani rabi. S podrobnim načrtom se urejajo tudi javne površine in komunalna infrastruktura.



Verdijeva ulica - Via Verdi 10, 6000 Koper - Capodistria, Slovenija
Tel. +386 05 6646 382 Fax +386 05 6271 602

3. člen
(Sestavni deli OPPN)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Besedni del vsebuje
 1. Pravno besedilo odloka
 2. Obrazložitev
 3. Mnenja
- (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
 - 2a. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000
 - 2b. Območje podrobnega načrta z geodetskim posnetkom, M 1:500
 3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2500
 4. Ureditvena situacija, M 1:500
 5. Geodetska zazidalna situacija, M 1:500
 6. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro M 1:500
 7. Prometna ureditev M 1:500
 8. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave M 1:500
 9. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom M 1:500
 10. Načrt parcelacije M 1:500

4. člen
(Priloge OPPN)

Priloge iz 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 »Oskrbovana stanovanja in dom starejših občanom Olmo« je izdelalo podjetje BIRO OBALA d.o.o., Ulica Stare pošte 3, Koper, pod številko projekta 145/09.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen
(Ureditveno območje OPPN)

- (1) Območje OPPN (ureditveno območje) se nahaja na zemljišču, ki ga na severu omejuje Oljčna pot, na vzhodu meji na zemljišča z nizom enostanovanjskih hiš, na južni strani meji na zemljišča z blokovno pozidavo, na zahodni strani pa poteka meja po Olmski cesti. Velikost ureditvenega območja je okvirno 10.500 m² in 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.

- (2) Gospodarska javna infrastruktura, ki poteka v območju OPPN se navezuje na infrastrukturo, ki poteka izven območja OPPN po parceli št. 484/8 k.o. Semedela.
- (3) Meja območja OPPN je prikazana v grafičnem delu OPPN, Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, grafična priloga št. 2.

7. člen

(Osnovni program ureditve)

(1) Predvidena gradnja predstavlja zaključek blokovske pozidave na območju Olma. Predvidena pozidava bo zapolnila mestni prostor in primerno izkoristila zemljišče.

(2) Zazidavo tvorita dva objekta. Na severni strani območja je predvidena gradnja doma starejših občanov, na južni strani pa oskrbovanih stanovanj. Objekta bosta funkcionalno povezana.

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

8. člen

(Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se prekriva in je umeščeno v vplivno območje:
 - Odloka o zazidalnem načrtu Stanovanjska soseska »Olmo« (Uradni list RS, št. 85/2004) v velikosti okvirno 9370 m²;
 - 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, št. 49/2005), 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, št. 95/2006), Obvezna razlaga Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradni list, št. 124/2008), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradni list, št. 22/2009) 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.
- (2) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja so razvidni iz grafične priloge št. 3.

9. člen

(Dopustni posegi in namembnost znotraj OPPN)

- (1) V ureditvenem območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:
 1. gradnja novih objektov,
 2. odstranitev objektov,
 3. rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov,
 4. sprememba namembnosti in sprememba namembnosti posameznega dela objekta,
 5. urejanje odprtega prostora,
 6. urejanje prometnih površin,
 7. urejanje in gradnja energetske in komunalne infrastrukture - gradbeno inženirski objekti.
- (2) Območje OPPN je namenjeno gradnji objektov za opravljanje oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi mešani rabi.

10. člen
(Začasni posegi)

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.

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

11. člen
(Vsebina načrtovanih ureditev v prostor)

Z umestitvijo načrtovanih ureditev v prostor se določi:

1. dopustne posege,
2. funkcije in oblikovanje območja podrobnega načrta, objektov in naprav, javnih zelenih in drugih javnih površin,
3. lega in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje,
4. lego, zmogljivosti ter potek objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje.

12. člen
(Namembnost objektov)

Oskrbovana stanovanja

- (1) 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.

Dom starejših občanov

- (2) 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.

13. člen
(Pogoji za oblikovanje objektov)

Skupna merila in pogoji

- (1) 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.

Pogoji za oskrbovana stanovanja

- (2) Oblika objekta: pravokotna oblika.
- (3) Etažnost objekta: maksimalna K+P+3.
- (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 postavitve pergol, strojnica dvigala in stopniščni dostop na streho.
- (5) Načrtovane tlorisne dimenzije: maksimalni tlorisni gabariti objekta je 17m X 31m. Maksimalni tlorisni gabariti kleti je 25m X 42 m. Dovoljena je izvedba delno vkopane ali v celoti vkopane kleti. V tlorisnih gabaritih objektov niso zajeti nadstreški, balkoni oziroma lože, zunanji hodniki in stopnišča.

- (6) Streha: Dovoljena je ravna streha, enokapnica ali večkapnica. Strehe je dovoljeno izvesti kot zelene strehe (ozelenitev strehe). Dopustna je uporaba streh za pridobivanje alternativnih virov energije (npr. fotovoltaika) in za postavitve anten ali strojnih elementov.
- (7) Fasada: Fasada mora biti iz sodobnih materialov in izdelana skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami.

Pogoji za dom starejših občanov

Oblika objekta: Objekt je nepravilne pravokotne oblike.

- (8) Etažnost objekta: maksimalna K+P+3.
- (9) 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 postavitve pergol, strojnica dvigala in stopniščni dostop na streho.
- (10) Načrtovane tlorisne dimenzije: Tlorisni gabariti objekta so 22m X 61m. Dovoljena je izvedba delno vkopane ali v celoti vkopane kleti. V tlorisnih gabaritih objektov niso zajeti nadstreški, balkoni oziroma lože, zunanji hodniki in stopnišča.
- (11) Streha: Dovoljena je ravna streha, enokapnica ali večkapnica. Strehe je dovoljeno izvesti kot zelene strehe (ozelenitev strehe). Dopustna je uporaba streh za pridobivanje alternativnih virov energije (npr. fotovoltaika) in za postavitve anten ali strojnih elementov.
- (12) Fasada: Fasada mora biti iz sodobnih materialov in izdelana skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami.

14. člen

(Ureditev zunanjih in obcestnih površin)

- (1) Ureditev odprtega prostora v območju OPPN obsega naslednje sklope:
 - ureditev obcestnega prostora,
 - ureditve ob posameznih objektih,
 - ureditve med novo enosmerno cesto in Ulico generala Levičnika.

15. člen

(ureditev obcestnega prostora)

Obcestni prostor se uredi tako, da se površine ob cesti zatravi. V kolikor dopušča komunalna infrastruktura se lahko površine zasadi z lokalno značilnimi, submediteranskimi in mediteranskimi vrstami drevnine.

16. člen

(ureditev ob posameznih objektih)

- (1) Zunanje površine med objekti se ozeleni z lokalno značilnimi, submediteranskimi in mediteranskimi vrstami drevnine. Ob domu starejših občanov se uredi ograjen vrt. Dopustna je postavitve ograj.
- (2) Ob objektih je dopustna postavitve pergol in nadstreškov. Dopustna je izvedba zunanje nadkrite povezave dom-oskrbovana stanovanja.
- (3) Dopustna je gradnja zunanjega oziroma notranjega bazena okvirne velikosti 100 m².
- (4) Na prometnih površinah je dopustna postavitve zunanjih zapornic.

17. člen

(ureditev med novo enosmerno cesto in Ulico generala Levičnika)

Ob parkirnih mestih ob novi enosmerni cesti se predvidi nova pešpot. Obstoječa steza ob vrtovih objektov se v južnem delu ukine. Obcestni prostor se uredi tako, da se površine ob parkiriščih ozeleni.

V. NAČRT PARCELACIJE

18. člen (načrt parcelacije)

- (1) Načrt parcel, namenjenih gradnji, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN, 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 parcele namenjene gradnji 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

Prometna infrastruktura

19. člen (Zasnova prometne infrastrukture)

- (1) Območje OPPN se navezuje na sosednje enote urejanja prostora po obstoječih obodnih cestah.
- (2) 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.

20. člen (Motorni promet)

- (1) Predvidena je izgradnja dveh novih priključkov na javno cestno omrežje:
 - en nov priključek z Olmske ceste,
 - en nov priključek na Oljčni poti.
- (2) Med Oljčno cesto in Ulico generala Levičnika je predvidena nova enosmerna cesta.
- (3) Severni del enosmerne ceste ima naslednji profil:

▪ širina pločnika je	1,60m
▪ širina vozišča je	3,5m
▪ predvideno je dvostransko poševno parkiranje širine	5,50m
Skupaj	16,10m.
- (4) Južni del enosmerne ceste ima naslednji profil:

▪ širina vozišča je	3,50m
▪ predvideno je enostransko poševno parkiranje širine	4,80m
▪ širina pločnika je	1,20m
Skupaj	9,50m.

21. člen (Mirujoči promet ter intervencija in dostava)

- (1) Parkirna mesta bodo urejena v kletni etaži in na nivoju pritličja. Parkirišče ob Olmski cesti in ob Oljčni poti ima naslednji profil:

▪ predvideno je enostransko pravokotno parkiranje širine	6,50m
▪ širina vozišča je	4,0m
▪ širina pločnika je	1,60m
Skupaj	12,10m.

(2) Ob novi enosmerni cesti je predvidenih okvirno 35 javnih parkirnih mest.

Oskrbovana stanovanja

(3) 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.

(4) Za vsako stavbo z oskrbovanimi stanovanji mora biti zagotovljeno dodatno parkirno mesto, namenjeno kratkotrajnemu parkiranju motornih vozil oseb, ki oskrbujejo stanovalce.

(5) Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in jih etažni lastniki lahko trajno uporabljajo.

Dom starejših občanov

(6) V sklopu doma starejših občanov se zagotovi najmanj 1 PM/5-8 postelj. Najmanj eno parkirno mesto mora biti namenjeno in označeno za vozila funkcionalno oviranih oseb.

(7) Zunanja parkirišča je možno nadkriti oziroma zasenčiti.

Intervencija

(8) Poti za intervencijska vozila (rešilna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so zagotovljene z javnih cest. 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.

22. člen (Peš promet)

(1) Peš promet se odvija po pločnikih ob javnih cestah, vhodnih ploščadih in peš poteh.

(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.

VII. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

23. člen (Splošni pogoji)

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

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo 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 za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- gradnja komunalnih in energetskih 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, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, 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.

24. člen

(pogoji za urejanje kanalizacijskega omrežja)

(1) Odmiki ostale komunalne infrastrukture morajo znašati min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo v bližini nove meteorne kanalizacije. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike za vsak primer posebej določi med predstavniki posameznih komunalnih organizacij oziroma projektantom komunalne infrastrukture in predstavniki upravljavca v času projektiranja.

(2) Na mestih, kjer poteka javno fekalno in meteorno omrežje ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem oziroma z rastlinami, ki imajo agresiven koreninski sistem v razdalji min 2,0 m od osi kanalov.

Fekalna kanalizacija

(3) 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 (CČN).

(4) Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje, katero je priključeno na CČN.

(5) Na javno kanalizacijsko omrežje, ki je priključeno na CČN, je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo veljavnim predpisom. V primeru, da komunalne odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz veljavnih predpisov, je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

Meteorna kanalizacija

(6) Padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja se vodijo preko meteorne kanalizacije obravnavanega območja v obstoječo meteorno kanalizacijo, katera ima iztok v Olmski potok. 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.

(7) Kanalizacija obravnavane gradnje mora biti izvedena vodotesno.

25. člen

(Pogoji za urejanje elektroenergetskega omrežja)

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

(2) 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.

26. člen

(Javna razsvetljava)

(1) Svetilke javne razsvetljave morajo biti skladne z veljavnimi predpisi. Priložene naj imajo pisne izjave glede skladnosti svetilk z veljavnimi predpisi.

(2) Svetilke za osvetlitev javnih površin naj bodo vezane tako, da bo možno varčevanje v nočnem času. Vgradijo naj se svetilke z visokimi svetlobnimi izkoristki in možnostjo redukcije moči.

(3) Prižiganje in ugašanje razsvetljave naj se vrši iz že obstoječega prižigališča.

27. člen

(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

(1) V predvideni enosmerni cesti med Oljčno potjo in Ulico generala Levičnika je potrebno nadomestiti obstoječi vod AC DN 200 z novim vodom iz nodularne litine DN 100.

(2) Predvidi se obnova obstoječega AC DN 60 po Ulici generala Levičnika v obsegu, ki je predmet ureditve ceste. Nadomestni cevovod se izvede iz nodularne litine DN 100.

(3) Hidranti so lahko nadzemni pod pogojem, da niso izvedeni kot slepi žepi in da ne motijo rabo prostora.

(4) Hortikulturene ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega koridorja jih ni dovoljeno zasadi.

(5) Vodo oskrbo je možno zagotoviti iz cevovoda NL DN 150 preko vodohrana RZ Semedela III, 1200 m³, na koti 72,43 m n.m.v. ali iz cevovoda NL DN 200 preko vodohrana RZ Škocjan, 500 m³, na koti 45,16 m n.m.v.

28. člen

(pogoji za urejanje plinovodnega omrežja)

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

(2) Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju ali podobni energetske porabi, presega 40 kW.

(3) V primeru ogrevanja objektov na plin, je potrebno predvideti priključitev objektov na plinovodno omrežje. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater

distribucijskega plinovodnega omrežja v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.

29. člen
(Telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Predvidena je zaščita obstoječega kabla na meji obravnavanega zemljišča.
- (2) Predvideni objekti se priključijo na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije. priključno mesto je za gradbena dela trasa obstoječe štiri cevne kabelske kanalizacije na Oljčni poti.
- (3) Trasa TK naprav je načrtovana v javno dostopnih koridorjih in usklajena z ostalo infrastrukturo.

30. člen
(Zbiranje in odvoz odpadkov)

- (1) Na obravnavanem območju se predvidi zbirna oz. odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov. Zbirna mesta za ločeno zbiranje odpadkov so opremljena s tipiziranimi posodami. Nahajajo se znotraj objektov. Odjemna mesta so dostopna za specialna vozila Komunale Koper in urejena tako, da je možno redno čiščenje ter so upošteevane higijenske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objektov. Odjemna mesta se nahajajo ob dostopih v kletne etaže. Možne so tudi druge lokacije, pri čemer je potrebno upoštevati načrtovane ureditve in primeren odvoz. Predvidena je prestavitev obstoječega zbirnega mesta odpadkov na južni del objekta oskrbovanih stanovanj.
- (2) 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 pristojno službo upravljavca. Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavne predpise.
- (3) 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 z veljavnimi predpisi.

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

31. člen
(Ohranjanje kulturne dediščine)

V obravnavanem območju OPPN ni registriranih enot in območij kulturne dediščine.

32. člen
(Varovanje okolja)

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

33. člen
(Varstvo zraka)

- (1) V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijske norme za naprave, ki jih med gradnjo uporabljajo za pripravo gradbenega materiala. Potrebno je vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin ter preprečevanje raznosa materialov z gradbišča.
- (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.

34. 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) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

35. člen
(Varovanje narave)

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

36. člen
(Varstvo voda)

- (1) Pri načrtovanju in izvedbi objektov je treba upoštevati določila veljavnih predpisov kot smernice k načrtovanim prostorskim ureditvam v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju.
- (2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi predpisi.
- (3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi. Padavinske odpadne vode s parkirnih površin morajo biti prečiščene preko lovilca olj, katerega karakteristike so določene v veljavnih predpisih.
- (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 oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

37. člen
(Varstvo tal)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Z rodovito plastjo tal, ki se odstrani na območju posegov, je potrebno med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Prst se uporabi za sanacijo tal na območju posega. Začasne deponije izkopanega materiala se ne smejo uporabiti za odlaganje drugih odpadnih materialov, vključno z odpadnim gradbenim materialom.

(4) Za preprečitev plazenja in erozije je vse poškodovane ali spremenjene površine ob cesti kakor tudi vse nove brežine in nasipe potrebno učinkovito utrditi in sanirati z uporabo gradbenotehničnih in inženirsko bioloških ukrepov, ustrezno pa mora biti urejen tudi vodni režim površin in režim površinskega odtoka vode.

(5) Vse predvidene brežine vkopov in nasipov morajo biti izvedene v ustreznem naklonu glede na geomehanske značilnosti matične hribine. Kjer terenske razmere ne dopuščajo drugih rešitev, se zaščito pred plazenjem in erozijo zagotovi z gradnjo podpornih zidov.

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER ZA VARSTVOM PRED POŽAROM

38. člen

(Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom)

(1) Pri izdelavi projektne dokumentacije in pri gradnji je potrebno upoštevati veljavne predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

(2) Pogoji za zaščito terena zaradi erozije in plazenja so podrobneje opredeljeni v 37. členu tega odloka.

(3) 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 $a_g=0,1 g$.

(4) Skladno z veljavnimi predpisi se v projektni dokumentaciji opredeli za katere objekte je potrebna ojačitev prve plošče oziroma gradnja zaklonskih.

(5) 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. Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar.

(6) Celotno ureditveno območje se opremi s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na dovoznih poteh (glavne in povezovalne ceste) je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu z veljavnimi predpisi. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic stavbe ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah objektov.

(7) Požarna voda bo zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnimi rešitvami. Požarna voda bo zagotovljena pred tehničnim pregledom objektov.

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

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

(10) Investitorji objektov, za katere je skladno s predpisi pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DOPUSTNA ODPANJA

39. člen

(Etapnost 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) Posamezen 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.
- (3) Dopustna je etapna gradnja javnih parkirnih mest za potrebe stanovalcev.

40. člen

(Dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

- (1) Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov znotraj gabaritov določenih s tem odlokom, čemur se posledično prilagodi oblika in velikost parcel namenjenih gradnji. Preoblikovanje tlorisnih gabaritov kletnih etaž objektov in števila kletnih etaž zuvozi je dopustno, v kolikor se bistveno ne spreminja urbanistična in prometna zasnova ter ne slabša okoljskih pogojev.
- (2) Dovoljena so odstopanja od tlorisnih gabaritov do +10% ob upoštevanju odmikov od cest in parcelnih mej. Odstopanje v povečanje tlorisnih gabaritov ni možno proti novi enosmerni ulici. Odstopanje v povečanje višinskih gabaritov ni dopustno. 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. Kota pritličja se lahko prilagaja terenu, vendar ne sme presegati maksimalne dovoljene kote pritličja. 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.
- (4) Dovoljena je sprememba namembnosti posameznih delov objekta ob pogoju, da ostane namembnost objekta nespremenjena.

41. člen

(Dovoljena odstopanja pri gradnji infrastrukture)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki in prestavitve tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji kletnih 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. Dopusten je drugačen način parkiranja od prikazanega (bočno, poševno, pravokotno,...).
- (2) Dovoljena so odstopanja pri lokaciji dostopov v kletne etaže. Dopustni so dodatni priključki na javne ceste iz vseh smeri.
- (3) Dopustno je preoblikovanje parkirnih mest v zelenice in obratno.

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

42. člen

(Dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) 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;
 - 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;
 - reševati eventualni odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo;
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

43. člen

(Obveznosti 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) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin. 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.

(3) 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 zaščititi gradbeno jamo se lahko posega tudi na območje drugih parcel, namenjenih gradnji oziroma izven meja območja določenega s tem odlokom.

44. člen

(Pogodba o opremljanju)

Občina in investitor se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu z veljavnimi predpisi, 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. Za obračun komunalnega prispevka se izdelava program opremljanja zemljišča.

XII. POGOJI ZA GRADNJO ENOSTAVNIH OBJEKTOV

45. 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.

(2) Pri lociranju enostavnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

(3) 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.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

46. člen

(Prenehanje veljavnosti prostorskega izvedbenega akta v območju OPPN)

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta, veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu Stanovanjska soseska »Olmo« (Uradni list RS, št. 85/2004), 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) ter Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradni list, št. 22/2009) ter Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Dolinske ceste v Kopru (Uradni list RS, št. 84/2006).

47. člen

(Vpogled v OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt »Oskrbovana stanovanja in dom starejših občanov v Olmu« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

48. člen

(nadzor)

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

49. člen

(Uveljavitev)

Ta odlok začne veljati 8. dan po objavi v Uradnem listu.

MESTNA OBČINA KOPER
Boris POPOVIČ

ŽUPAN

Številka:
Koper, dne