



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3505-23/2009

Datum: 11.06.2010

**STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV Z JAVNE RAZGRNITVE IN OBRAVNAVE
DOPOLNJENEGA OSNUTKA Odloka o OPPN »Oskrbovana stanovanja in Dom starejših
občanov Olmo«**

Javna razgrnitev in javna obravnava

Javna razgrnitev, na podlagi javnega naznanila Župana št. 3505-23/2009 je potekala od 30.04.2010 do 01.06.2010, javna obravnava pa je bila 19.05.2010 s pričetkom ob 17. uri, v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeve 10, Koper.

1

Sočasno z javno razgrnitvijo dopoljenega 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 Odlok 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 dopoljen 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 čimprejši 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 občanom 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 upokojencev 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 gospodinjo), 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 blokavske 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 Krajani 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 dosedanji 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 brežhibna 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 predstavlja 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, Verdijeva 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 predstavlja 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 konceh 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 predstavlja 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.

Pripravili:
Urad za okolje in prostor MOK
Biro Obala d.o.o.

Župan
Boris Popovič