

## **RAZGLAŠAM**

### **ODLOK**

#### **o ureditvenem načrtu Počitniško naselje Oltra Ankaran Mestna občina Koper**

Št. K3501-181/00

Koper, dne 15. aprila 2005.

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l. r.

Na podlagi 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek, 58/03 – ZZK-1), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93; 6/94 – odl. US, 45/94 – odl. US, 57/94, 14/95, 20/95 – odl. US, 63/95 – obvezna razlaga, 73/95 – odl. US, 9/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98 – odl. US, 74/98, 12/99 – sklep US, 16/99 – popravni sklep US, 59/99 – odl. US, 70/00, 100/00 – sklep US, 28/01 – ugotovitev US, 87/01 – Zsam-1, 16/02 – sklep US, 51/02 in 108/03 – sklep US) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 14. 4. 2005 sprejel

### **ODLOK**

#### **o ureditvenem načrtu Počitniško naselje Oltra Ankaran**

##### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

###### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt Počitniško naselje Oltra Ankaran, ki ga je izdelala Urbanistika d.o.o. Koper pod številko projekta UrN-U-14/98, oktober 2004. Podlaga za ureditveni načrt je Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (obalno območje Ankarana- Ancarano, v letu 2004; Uradni list RS, št. 96/04).

###### **2. člen**

Ureditveni načrt opredeljuje namembnost obravnavanega območja in določa pogoje za urbanistično oblikovanje objektov, naprav in odprtega prostora, pogoje za urejanje komunalnega omrežja ter za druge posege v prostor.

###### **3. člen**

Dokumentacija ureditvenega načrta Počitniško naselje Oltra Ankaran obsega naslednje sestavine:

Tekstualni del:

- odlok o ureditvenem načrtu,
- obrazložitev ureditvenega načrta,
- soglasja pristojnih soglasodajalcev.

Grafični del:

1. izris iz sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (obalno območje

Ankarana-Ancarano, v letu 2004)  
2. katastrski načrt

1:5000  
1: 500

3. geodetski načrt	1: 500
4. ureditvena situacija	1: 500
5. geodetska zazidalna situacija	
s parcelacijo in tehničnimi elementi za zakoličbo	1: 500
6. zbirna karta komunalnih naprav	1: 500
7. predlog parcelacije	1: 500
8. načrt ozelenitve	1: 500

## II. MEJA OBMOČJA

### 4. člen

Meja območja ureditvenega načrta poteka po robu parcel oziroma vključuje sledeče parcelne št.: 1033, 1034/1, 1034/2, 1034/3, 1035, 1036, 1037, 1039/1, 1039/3, 1040 in 1317/1 – del, vse k.o. Oltra.

## III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE

### 5. člen

Območje, ki se ureja z ureditvenim načrtom Počitniško naselje Oltra Ankaran, obsega površino ca. 2,16 ha in obsega tri prostorske celote:

- prostorsko celoto A (zahodni del območja zazidave),
- prostorsko celoto B (vzhodni del),
- prostorsko celoto C (območje regionalne ceste R2-406: pločnik, uvoz).

### 6. člen

Območje, ki ga ureja ureditveni načrt, je namenjeno:

- izgradnji počitniških objektov,
- prenovi obstoječega objekta za potrebe uprave in oskrbe v pritličju,
- izgradnji objektov za turistično-stanovanjske in rekreacijske namene,
- izgradnji parkirne hiše,
- izgradnji infrastrukture v funkciji počitniškega naselja,
- ureditvi zunanjih površin v funkciji navedenih dejavnosti,
- rekonstrukciji dostopa z regionalne ceste R2-406 in izgradnji pločnika.

### 7. člen

Območje počitniških objektov

Ureditveni načrt predvideva:

- na območju A:
  - novogradnjo 31 počitniških objektov z velikostjo tlorisnega gabarita 12,5 m x 7,5 m, etažnostjo P+1 z možnostjo podkletitve, pod pogojem, da je klet v celoti vkopana; objekti se lahko združujejo ali razdružujejo (členijo) skladno s potrebami v večje ali manjše nastanitvene enote,
  - prenovo obstoječega sprejemno-nastanitvenega objekta (etažnostjo P+1) na zahodni strani vstopa v naselje z namembnostjo uprave in oskrbe v pritličju,
  - ureditev večfunkcionalnega odprtega prostora ob vhodu v naselje,
  - izgradnjo parkirne hiše z velikostjo tlorisnega gabarita 120 m x 16 m in etažnostjo P (vzhodni del objekta) in P+1 (zahodni del objekta). Parkirišča so urejena v parkirni hiši in na strehi s skupno okviro kapaciteto ca. 236 parkirnih mest. Možna je fazna izgradnja parkirne hiše oziroma sukcesivno z izgradnjo nastanitvenih objektov;
- na območju B:
  - izgradnjo parkirišča s 16 parkirnimi prostori (na severnemu robu zazidave),
  - izgradnjo enega počitniškega objekta z velikostjo tlorisnega gabarita 18,7 m x 11,7 m in etažnostjo K+P+1. Objekt bo podkleten, vendar klet ne bo v celoti vkopana, s čimer bo njegova arhitektura zasnovana skladna z že zgrajenimi objekti na tem območju;
- na območju C:
  - rekonstrukcijo dostopa v naselje z regionalne ceste R2-406, ureditev pločnika širine 2.10 m ob južnem robu ceste ter ohranitev obstoječega drevoreda.

## IV. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO UREJANJE

### 8. člen

#### **8. člen**

##### **Lega in namembnost**

Lega objektov je razvidna v grafičnih prilogah. Pri postavitvi posameznega objekta so možna odstopanja od ureditvene situacije ob upoštevanju predvidene parcelacije, terenskih razmer, robnih pogojev, obstoječe zazidave ter zasnove širšega komunalnega omrežja in prometne ureditve, vendar tako, da se ohranja koncept predvidene zazidave.

Odmik gradbene linije od Jadranske ceste znaša 12m.

Lega turistične zazidave je določena z minimalnimi robnimi odmiki, opredeljenimi v grafičnih podlogah. Znotraj območja, namenjenega turistični zazidavi, je možna drugačna dispozicija programa z upoštevanjem predvidene kapacitete nastanitvenih enot ter zagotavljanjem parkiranja in ostalih funkcionalnih ureditev.

Dopustna vrednost faktorja zazidanosti je 25% površine celotnega območja počitniškega naselja.

#### **9. člen**

##### **Gradbene parcele**

Pri določanju gradbenih je treba upoštevati:

- zasnovo prostorske ureditve,
- zasnovo prometne infrastrukture,
- lego komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,
- urbanistične zahteve (funkcionalni dostopi, pešpoti, urejene površine ob objektih, parkiranje),
- sanitarnotehnične zahteve,
- skupne površine,
- lastništvo,
- način upravljanja.

Znotraj posameznih gradbenih parcel je skladno s potrebami glede na lastništvo dopustna naknadna notranja parcelacija.

#### **10. člen**

##### **Tolerance**

Pri izvajanju ureditvenega načrta se morajo upoštevati splošni pogoji za graditev in urejanje obravnavanega območja. Znotraj posameznih območij so dovoljeni manjši premiki objektov zaradi boljše funkcionalnosti. Upoštevati je treba načrtovano kapaciteto objektov ter etažnost in vertikalne gabarite z dopustnimi odstopanji za  $\pm 10\%$ , če se s tem ne poslabšuje stanja okolja. Kletna etaža je dopustna, kolikor je v celoti vkopana.

Predvideni tlorisni gabarit parkirne hiše je možno povečati do 10% na njegovi južni strani, če to zahteva funkcionalna ali tehnična zasnova objekta.

Predvidena prometna in komunalna infrastruktura na območju zazidave se lahko spremeni v tlorisnem in višinskem poteku, če to zahtevajo spremenjene funkcionalne in tehnološke zahteve objektov in naprav ali terenske razmere. Pri objektih in infrastrukturi so dopustne tehnične uskladitve in prilagoditve, ki se upoštevajo vzajemno in v soodvisnosti, pri objektih, komunalni infrastrukturi, prometni infrastrukturi in urejanju odprtega prostora. Pri odstopanjih je potrebno upoštevati odmike gradbene linije, ki znaša 12 m od Jadranske ceste, in nespremenjeno gradbeno linijo najbolj južnega niza apartmajev (in odmika od klifa) v skladu z robnimi pogoji.

Vzporedno z navedenimi odstopanji so zaradi uskladitev dopustna manjša odstopanja tudi pri parcelaciji.

Pri dispoziciji programov so dopustna odstopanja določena v 8. členu odloka.

Faktor zazidanosti ne sme presežati vrednosti 25% površine celotnega območja počitniškega naselja.

#### **11. člen**

Izvedbeni posegi na območju ureditvenega načrta so možni na osnovi gradbenega dovoljenja, ki se izda na podlagi določb tega odloka.

### **V. MERILA IN POGOJI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV**

#### **12. člen**

Pri arhitekturnem oblikovanju objektov in odprtega prostora je potrebno upoštevati tradicionalne oblikovne značilnosti. Posegi v prostor morajo doseči oblikovno poenotenje ter se vključevati v okoliške

grajene in naravne strukture ter srsi prostor.

Arhitektonske značilnosti objektov so pogojevane z oblikovanjem kvalitetnega bivalnega prostora; objekti naj tvorijo skupaj z odprtim prostorom kvalitetne ambience.

Fasade objektov se členijo po horizontali in vertikali.

Strehe objektov so lahko: dvokapne ali ravne oziroma oblikovane na način, ki zagotavlja optimalno vklapljanje v okolje in okoliške grajene strukture.

Pri oblikovanju arhitektonskih elementov (vhodi, balkoni, senčila, ograje, venci, stopnice itd.) je treba upoštevati avtohtono tipologijo in karakteristike okolja.

## VI. ZUNANJA UREDITEV

### 13. člen

Pri urejanju odprtega prostora je treba ohranjati najkvalitetnejše sestoje obstoječega zelenila. Oljke, ki rastejo na vzhodnem delu območja urejanja, bodo nadomeščene južno od predvidenih objektov, nad zgornjim robom klifa.

Zasnova ureditve zelenih površin vključuje osnovne tipe odprtega zelenega prostora:

- ozelenjen cestni koridor,
- ozelenitev ob dostopnih poteh,
- zelene kareje, ki se oblikujejo med posameznimi gradbenimi masami predvidene zazidave,
- ozelenitev ob parkirni hiši,
- ureditev pergole na strehi parkirne hiše, s čimer se bo objekt bolje vključeval v prostor, zagotovljena pa bo tudi senca na parkirišču na strehi parkirne hiše.

Ozelenitev odprtega prostora dopolnjujejo elementi urbane opreme, ki morajo upoštevati značilnosti tradicionalnega oblikovanja.

## VII. UREDITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE

### 14. člen

Dostop v počitniško naselje je s ceste R2-406; dostop bo rekonstruiran. Motorni promet se izloči ob samem vходу v naselje v parkirno hišo s kapaciteto ca. 236 parkirnih mest, (148 pokritih in 88 na strehi parkirne hiše, dostop na streho parkirne hiše je predviden s severne strani objekta) in na parkirišče s kapaciteto 16 parkirnih mest. Na strehi parkirne hiše se uredi javno parkirišče.

Do nastanitvenih objektov v naselju vodijo pešpoti in intervencijske poti za intervencijska vozila. Na južni strani ceste R2-406 je predvidena pešpot vzdolž ceste z ohranitvijo obstoječega drevoreda. V naselju je predvidena mreža pešpoti.

Dostop do javnega dela parkirišča in do morja je javna cesta, z značajem javne poti in neodplačno pošlane javno dobro.

## VIII. UREDITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### 15. člen

Komunalno urejanje obsega omrežje in naprave za oskrbo s pitno in požarno vodo, električno energijo in javno razsvetljavo, cestno omrežje, telekomunikacijsko omrežje in kanalizacijsko omrežje. Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe oziroma novo zgrajeno komunalno omrežje.

Pri izvajanju ureditvenega načrta je treba upoštevati zasnovo komunalne infrastrukture po rešitvah, ki so razvidne iz grafičnih prilog.

Vodovodna oskrba

Za območje predvidenega urejanja je potrebno zagotoviti nemoteno oskrbo z vodo in požarno vodo.

Elektroenergetsko omrežje

Za zagotavljanje elektroenergetske oskrbe je zgrajena transformatorska postaja na zahodni strani vstopnega objekta v naselje.

Kanalizacijsko omrežje

Odvajanje odpadnih vod je potrebno izvesti v ločenem sistemu. Komunalne odplake se odvajajo v kolektor, ki poteka po južnem robu zazidave. Meteorne vode zazidave je potrebno speljati ločeno v meteorno kanalizacijo z iztokom v morje.

Pri projektiranju kanalizacijskih naprav je potrebno upoštevati vse pogoje iz soglasja Komunale Koper k ureditvenemu načrtu št. soglasja II-7/253; upoštevati je treba tudi določila Pravilnika o smemicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije za območju občine Koper (UO SO Koper, št. 17 z dne 9. 12. 1977).

Investitor si mora posebej pridobiti soglasje Komunale Koper k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo fekalnega in meteorne kanalizacijskega omrežja in ostale komunalne infrastrukture.

Telefonsko omrežje

Za zagotavljanje potrebe telekomunikacijskih storitev z vgradnjo digitalnih prenosnih sistemov bo potrebna navezava na predviden rekonstruiran optični kabel.

#### **16. člen**

Odvoz odpadkov

Odpadki se zbirajo na območjih ekoloških otokov na prostorih posebej določenih za odpadke in v kontejnerjih. Prostori za kontejnerje so ozelenjeni zaradi vizualne zaščite, locirani ob dostopnih poteh in parkiri hiš. Odpadki se odvažajo na deponijo komunalnih odpadkov skladno z veljavnim odlokom o obveznem odlaganju in odvažanju smeti in odpadkov.

Ekološki otoki morajo biti dostopni za komunalna vozila z osno obremenitvijo do 10 ton.

### **IX. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA**

#### **17. člen**

Realizacija ureditvenega načrta mora varovati in ohranjati elemente okolja, kot so zrak, voda, tla in kvalitetne vedute, varstvo naravne in kulturne dediščine.

Pri vseh posegih je treba upoštevati določila Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 41/04).

#### **18. člen**

Varstvo narave in kulturne dediščine

Predvideno je ohranjanje obstoječega zelenega fonda. Oljke, ki jih bodo tangirale novogradnje počitniških objektov, bodo premeščene na območje večje zelene površine južno od apartmajev. Pri novogradnjah je potrebno zagotoviti optimalno vklapljanje v krajino, kar mora biti zagotovljeno s podrobnim načrtom hortikulture ureditve v okviru zunanje ureditve.

Na območju klifa posegi niso dovoljeni.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje pristojnega zavoda za varstvo narave.

#### **19. člen**

Varstvo pred požarom

Pri projektiranju, gradnji in rekonstrukciji objektov se morajo upoštevati določila Zakona o varstvu pred požarom.

Zagotovljena je zadostna količina vode za gašenje. Protipožarni hidranti so locirani v predpisani medsebojni razdalji. Intervencijske poti so speljane do vseh objektov.

### **X. ETAPNOST IZVEDBE**

#### **20. člen**

Faznost izvajanja je dopustna po smiselnem zaporedju in tako, da je omogočeno neovirano funkcioniranje obstoječih dejavnosti.

1. Prva etapa obsega prometno ureditev vhoda v naselje, izgradnjo pločnika, izgradnjo parkirišča, enega počitniškega objekta na območju B in parkirne hiše ter predvidene javne poti.

2. V drugi etapi je predvidena izgradnja počitniških objektov na območju A in dokončna ureditev odprtega prostora na območju A.

V smislu racionalizacije gradnje je dopustno tudi sočasno izvajanje objektov pod točkama 1 in 2.

### **XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU UREDITVENEGA NAČRTA**

#### **21. člen**

Investitor in izvajalec sta dolžna sočasno s posegom v prostor urediti okolico v skladu z usmeritvami ureditvenega načrta

ureditvenega načrta.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **22. člen**

Ureditveni načrt je stalno na vpogled občanom, podjetjem in skupnostim na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

### **23. člen**

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

### **24. člen**

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

Št. K3501-181/00

Koper, dne 14. aprila 2005.

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l. r.