

---

**PRILOGA 11**

---

**OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN**

- 1) UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA
- 2) UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2, SPLOŠNIH SMERNIC IN PRAVIL PRS
- 3) IZVLEČEK IZ PLANSKIH AKTOV TER OPIS SKLADNOSTI S PLANSKIMI AKTI
- 4) OPIS PROSTORSKE UREDITVE
- 5) OPIS ZASNOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA
- 6) OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

## 1) UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA

Širše območje obdelave je v veljavnih prostorskih aktih občine opredeljeno kot ureditveno območje za poselitev, podrobneje območje za centralne dejavnosti, prednostno namenjeno razvoju oskrbnih in storitvenih dejavnosti kakor tudi mešani rabi.

V začetku devetdesetih let prejšnjega stoletja je območje ob Dolinski cesti, ki meji na nekdanji industrijski kompleks Tomos, predstavljalo ustrezno območje za umestitev programa oskrbno storitvenih dejavnosti. V ta namen je bil sprejet zazidalni načrt za ureditev oskrbnega centra ob Dolinski. Območje centra je bilo namenjeno pretežno oskrbno storitvenim oziroma centralnim funkcijam. Kasneje je bil odlok o zazidalnem načrtu dopolnjen – območje je bilo namenjeno trgovski dejavnosti.

Zaradi spremenjene ekonomske dinamike in povečane potrebe po stanovanjskih kapacitetah na širšem območju obdelave v zadnjih desetih letih, je bil leta 2018 sprejet Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda (MOP-ID, št. 1494), ki predvidi prekvalifikacijo območja v sodobno, enotno urejeno in povezano urbano cono s pretežno stanovanjskim namenom, nadgrajenim z mestoslužnimi storitvami.

Aktualni prostorski trendi na obravnavanem območju zahtevajo od prostorskega načrtovanja posebno pozornost tudi glede zagotavljanja zadostne družbene infrastrukture, saj se v širšem prostoru čuti pomanjkanje socialno-izobraževalnih in javnih urbanih vsebin. Območje urejanja namreč leži na prehodu med jasno opredeljenim območjem, ki v doživelo preobrazbo iz pretežno proizvodnega in skladiščnega programa k višjim sistemom rabe prostora, in območjema stanovanjskih površin Olmo in nad Dolinsko cesto.

Območje OPPN je sedaj neurejeno, saj se na le-tem nahajajo stari in dotrajani pomožni kmetijski objekti. Uporablja se kot prostor vrtičkarstva.

Urbanistično prestrukturiranje in ureditev območja predvidi umestitev objektov družbene infrastrukture, stanovanjskih objektov in ureditev odprtih javnih površin za potrebe prebivalcev okoliških stanovanjskih karejev. Območje je treba urediti z javno infrastrukturo ter določiti pogoje za umestitev načrtovanih gradenj in drugih posegov.

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je:

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/2321 – ZDU-10),
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199-21 – ZureP-3 in 20/22 – odl.US),
- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),
- Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04),
- Odlok o zazidalnem načrtu oskrbni center ob Dolinski cesti v Kopru (Uradne objave, št. 38/1991, Uradni list RS, št. 99/2007, 41/2015- obvezna razlaga),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE),
- Statut Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06).

## **2) UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2 IN PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE**

### **2.1 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2**

#### **20. člen – Racionalna raba prostora**

S predmetnim posegom se bo dosegla racionalna raba prostora, saj se bo na območju OPPN, ki je neurejeno ter razvrednoteno in na katerem se nahajajo stari in dotrajani pomožni kmetijski objekti (prebivalstvo ga uporablja kot prostor vrtničarstva) predvidela umestitev objektov družbene infrastrukture, stanovanjskih objektov in ureditev odprtih javnih površin za potrebe prebivalcev okoliških stanovanjskih karejev. S tem se bodo nadomestili dotrajani objekti, ki se sedaj nahajajo med dvema trgovskima objektoma.

Skladno s projektom se bodo predvidene dejavnosti družbene infrastrukture, stanovanjski objekti in ureditve odprtih javnih površin za potrebe prebivalcev okoliških stanovanjskih karejev, ki so med seboj združljive, med seboj prepletale tako, da bo zagotovljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

#### **21. člen – Prepoznavnost naselij in krajine**

S posegom, ki ga predvideva OPPN se bo varovala podoba, merilo in krajinski okvir območja, saj predvidena pozidava ne bo izstopala iz okoliške gradnje (v bližini se nahajajo tudi večji objekti, kot so trgovski center in višji večstanovanjski objekti). Obenem se bo saniralo razvrednoteno območje, saj se zdaj na tem območju nahajajo stari in dotrajani pomožni kmetijski objekti.

Obravnavano območje se bo delilo na 4 programsko funkcionalne cone in območje rezervirano za cestno in komunalno infrastrukturo. Severni del se nameni šolskemu programu (območje centralnih dejavnosti). Stanovanjsko območje z javnim parterjem se predvidi na južnem delu območja (območje stanovanj v kombinaciji s poslovnimi dejavnostmi). Med obema programoma se formira mešana cona s fleksibilnimi mejami, z namenom lažjega prepletanja odprtih prostorov z različnimi vsebinami, ki pripadajo posameznim programskim conam. Na severovzhodu pa se predvidi cona z dodatnimi parkirnimi ter zelenimi in rekreativnimi površinami. Dvozna cesta s priključkom na Dolinsko cesto na jugu ter Ulico Istrskega odreda na zahodu napaja ves program na obravnavanem območju bo obodu s čimer se omogoči nadaljnje navezave in možnosti razvoja območja v prihodnosti. Zasnova območja se tako prilagaja smerem gospodarske javne infrastrukture in reliefu, kot tudi vodotoku, ki se nahaja na zahodu območja ter konfiguraciji pozidave. Predmetni poseg nikakor ne bo vplival na naravo in kulturno dediščino ter na kakovostne dominantne poglede, kot tudi ne na vrednotne ter prepoznavne značilnosti prostora.

Pri umeščanju in oblikovanju objektov ter zunanjih ureditev, ki jih predvideva OPPN so se upoštevale:

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
- povezanost ekosistemov;
- ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
- potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
- varstvo kulturne dediščine;
- varstvo kmetijskih zemljišč.

## **29. člen – Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih**

Skladno z OPPN-om bo zagotovljen zadosten obseg javnih površin, saj je predvsem iz grafičnega dela OPPNa razvidno, da so tako na stanovanjskem območju, kot tudi na območju mešane rabe in šolskem območju predvidene javne površine (predvsem zelene, parkovne in tlakovane, kot tudi površine namenjene športu, rekreaciji, varni igri otrok in preživljanju prostega časa). Torej so le-te po celotnem območju enakomerno razporejene. Poleg tega pa je na severozahodu območja predviden še javni park.

Kot je bilo že predhodno omenjeno je zasnova območja prilagojena tudi vodotoku, ki se nahaja na zahodu območja.

Tako na samem območju OPPN, kot tudi v okolici le-tega ni predvidenih hrupnih dejavnosti.

Na južni strani območja OPPN potekata kolesarska steza in pešpot po pločniku Dolinske ceste v smeri vzhod-zahod, na zahodni strani OPPN pa na pločniku Ulice Istrskega odreda v smeri sever-jug. Celotno območje OPPN je območje umirjenega prometa, tako da je zagotovljena tudi možnost varnega dostopa in prehoda za kolesarje in pešce. Na območju OPPN sta pešpot in kolesarska steza predvideni ob dovozni cesti, ki bo potekala vzdolž vzhodnega in severnega roba obravnavanega območja.

V konkretnem primeru se ne predvideva sprememba območja javnih zelenih in grajenih odprtih površin v drugo namensko rabo, saj gre za območje centralnih dejavnosti. Z OPPN-om pa se predvideva veliko javnih zelenih in grajenih odprtih površin.

## **33. člen – Gospodarska javna infrastruktura**

Trenutno znotraj samega območja ni zgrajene komunalne opreme, vsi vodi gospodarske javne infrastrukture potekajo ob robu območja. Motorni promet poteka po Dolinski cesti, ki se nahaja na južni strani območja OPPN ter po Ulici Istrskega odreda na zahodni strani območja OPPN. V Dolinski cesti in Ulici Istrskega odreda se tudi nahaja vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura.

Interna dostopna pot poteka po vzhodnem in severnem robu območja OPPN. V le-tej je predviden tudi potek večjega dela ostale potrebne gospodarske javne infrastrukture, tako da je zagotovljena racionalna raba prostora, njena umestitev pa je skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev, ter usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo. Obenem pa tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

Predvidena gospodarska javna infrastruktura ohranja povezanost ekosistemov in ne poslabša kakovosti naravne in kulturne krajine.

OPPN ne predvideva nobene vidno izpostavljene infrastrukture.

Predvideno je, da gospodarska javna infrastruktura primarno poteka preko obodne interne ceste in delno preko tudi preko internih pešpoti, tako da je kjer se le da združena v skupni koridor.

## **2.2 UPOŠTEVANJE IZPOSTAVLJENIH PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE**

### **32. člen - pravila za načrtovanje območij stanovanj**

Pri načrtovanju OPPN-a, ki vsebuje tudi območje 6. večstanovanjskih objektov in 1 objekt z oskrbovanimi stanovanji, se je upoštevalo, da bo zagotovljena kvalitetna zasnova stanovanjske

pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju bo omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev (v bližini se bodo nahajale zelene in rekreativne površine, igrišča, trgovski objekti, osnovna šola, športna dvorana in dobre povezave do ostalih območij mesta preko javnega prevoza). Predvidena je tipologija stanovanj, ki bo biti različna po obliki in standardu in bo imela prilagodljivo zasnovo, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev. S predmetnim OPPN-om se ne posega v obstoječo urbano strukturo.

Skladno z OPPN-om bo zagotovljeno dosti javnih in zelenih površin, saj je predvsem iz grafičnega dela OPPNa razvidno, da so tako na stanovanjskem območju, kot tudi na območju mešane rabe in šolskem območju predvidene javne površine (predvsem zelene, parkovne in tlakovane, kot tudi površine namenjene športu, rekreaciji, varni igri otrok in preživljanju prostega časa). Predvidena so igrišča za mali nogomet, košarko in odbojko. Javne in zelene površin so po celotnem območju enakomerno razporejene. Poleg tega pa je na severozahodu območja predviden še javni park.

Poleg stanovanjskih objektov je predvidena še osnovna šola z dvorano, ki predvidoma ne bosta povzročale hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja. Zanje bodo zagotovljene ustrezne površine za mirujoči promet, kar je opisano v naslednjih točkah.

V 29. členu OPPN-a je določeno, da morajo biti objekti priključeni na obstoječo ali predvideno komunalno in energetska infrastrukturo. Nadalje je določeno, da je dopustna uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Energetska oskrba (ogrevanje, gretje sanitarne vode) se mora prednostno zagotavljati z obnovljivimi viri energije, raba fosilnih goriv ni dopustna, oziroma je dopustna samo v primeru, da raba obnovljivih virov energije tehnično ni mogoča. Energetska oskrba mora biti usklajena z usmeritvami, opredeljenimi v lokalnem energetskega konceptu občine.

## **87. – 94. člen – pravila za načrtovanje grajene strukture**

V OPPN-u so določena enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote. V odloku so v 10. – 25. členu določeni:

- Prostorsko izvedbeni pogoji glede vrst dejavnosti in opis posegov v prostor,
- Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov,
- Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov,
- Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov,
- Pogoji za krajinsko oblikovanje.

V teh določbah so zajeta obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote, in sicer določbe o tipologiji zazidave, regulacijskih črtah, višini objektov – višinski gabariti, stopnji izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.

Poleg predhodno navedenih meril in pogojev iz prejšnjega odstavka členi 10. – 24. vsebujejo tudi določila glede velikosti in oblikovanje objektov, velikosti in oblike gradbenih parcel, namena, funkcionalne zasnove, zmogljivosti, lege objektov in orientacije fasad.

Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v OPPN-u so se upoštevali predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov, saj so bili v postopek vključeni pristojni mnenjedajalci z zgoraj navedenih področij.

Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja se je posebno pozornost namenilo temu da se s predvideno zazidavo omogoča razvoj novih urbanističnih kvalitete ter vzpostavlja pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja.

### Tipologija zazidave

Tipologija zazidave se je določila z morfološko analizo območja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev.

OPPN vsebuje določbe glede tipologije objektov v naslednjih členih:

- 20. člen: Oblikovanje stavb
- 21. člen: Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov
- 22. člen: Urbana oprema
- 23. člen: Umestitev objektov za oglaševanje.

#### Regulacijske črte:

Določbe glede predpisanih gradbenih mej in gradbenih linij so zajete v 14. in 15. členu OPPN-a, ki vsebujejo prostorske izvedbene pogoje glede lege objektov. Gradbena linija je razvidna v grafičnem delu OPPN, na listih številka 7 in 9, gradbene meje pa so razvidne v grafičnem delu OPPN-a, natančneje na listih številka 7, 9, 10 in 11.

#### Višine objektov - višinski gabariti

OPPN vsebuje določbe glede višine objektov v naslednjih členih:

- 16. člen: Skupne določbe za oblikovanje stavb
- 17. člen: Gradbeno inženirski objekti
- 18. člen: Posebne določbe za PE1 – Stanovanjsko območje
- 19. člen: Posebne določbe za PE3 - Šolsko območje

Višinski gabariti ter etažnost stavb po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN, list številka 12.

V OPPN-u je določeno, da se maksimalni višinski gabariti stavb merijo od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe oziroma spodnjega roba zadnje plošče v primeru ravne strehe, ter da popolnoma vkopani deli stavbe niso globinsko omejeni in da število podzemnih etaž ni omejeno. So pa dopustne pergole na strehi terasne etaže in na nivoju terena.

#### Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

Ker prostorski akt določa tako maksimalno število stavb, kot tudi maksimalne tlorisne in višinske gabarite posamezne stavbe, ter okvirno število stanovanjskih enot (190 – 210 stanovanjskih enot z mlade družine + 30 stanovanjskih enot za starejše oskrbovance), odlok ne vsebuje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, saj za to ni potrebe. Lokacija in velikost posamezne stavbe je natančno določena v grafičnem delu OPPN. Večji del območja pa je namenjen zelenim, tlakovanim in površinam za šport in prosti čas.

#### Velikost in oblikovanje objektov

OPPN vsebuje določbe glede velikosti objektov v naslednjih členih:

- 16. člen: Skupne določbe za oblikovanje stavb
- 17. člen: Gradbeno inženirski objekti
- 18. člen: Posebne določbe za PE1 – Stanovanjsko območje
- 19. člen: Posebne določbe za PE3 - Šolsko območje

Tlorisni gabariti po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN, listi številka 9, 10 in 11. Višinski gabariti ter etažnost stavb po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN, list številka 12.

OPPN vsebuje določbe glede oblikovanja objektov v naslednjih členih:

- 20. člen: Oblikovanje stavb
- 21. člen: Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov
- 22. člen: Urbana oprema
- 23. člen: Umestitev objektov za oglaševanje.

Velikost in oblikovanje objektov se določata tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti.

#### Velikost in oblike gradbenih parcel

Določbe glede velikosti in oblike gradbenih parcel so zajete v 25. členu OPPN-a z naslovom Načrt parcelacije.

Za posamezno območje so določene naslednje gradbene parcele:

- Območje PE1 - Stanovanjsko območje sestavlja gradbena parcela P1 in P4.
- Območje PE2 - Območje mešane rabe sestavlja gradbena parcela P2.
- Območje PE3 - Šolsko območje sestavlja gradbena parcela P3.
- Območje PE4 - Območje javne ceste in parkirišč sestavljata dve gradbeni parceli:
  - Gradbena parcela C1, ki obsega novo dostopno cesto, ter
  - Gradbena parcela C2, ki obsega novo parkirišče na zahodu območja OPPN.
- Območje PE5: - Območje javnega parka sestavlja gradbena parcela P5.

Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene v grafičnem delu OPPN, list številka 7.

Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel se je upoštevalo zlasti: namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov; tlorsko zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele; krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja; naravne in ustvarjene sestavine prostora; možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave; možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele; možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest; možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin; svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve; omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

#### Namen, funkcionalna zasnova in lega objektov

Določbe glede lege objektov so zajete v 14. in 15. členu OPPN-a (prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov). Lega objektov se je določila z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objektov so bile terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki.

Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni v členih od 26. do 36 in usklajeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Poleg tega je določeno, da je za poseg v varovalni pas prometne ali gospodarske javne infrastrukture potrebno predhodno pridobiti soglasje pristojnega mnenjedajalca. Pri določanju lege objektov se je upoštevalo, da na zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.

V 14. členu so zajete skupne določbe glede lege objektov, v 15. členu pa posebne določbe po posameznih prostorskih enotah. V OPPN-u so določene gradbene meje, ter velikosti in lokacije posameznih stavb, tako da so odmiki od meja sosednjih zemljišč in objektov zagotavljajo ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Sicer je potrebno to zagotoviti tudi v postopkih pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Razmerja med objekti, volumni in odmiki so se določila tudi z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmkov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtih ter z ustrezno orientacijo stavb in cestne mreže.

#### **95. člen - pravila za načrtovanje območij zelenih površin**

Skladno z OPPN-om bo zagotovljeno dosti javnih in zelenih površin, saj je predvsem iz grafičnega dela OPPNa razvidno, da so tako na stanovanjskem območju, kot tudi na območju mešane rabe in šolskem območju predvidene javne površine (predvsem zelene, parkovne in tlakovane, kot tudi površine namenjene športu, rekreaciji, varni igri otrok in preživljanju prostega časa). Predvidena so igrišča za mali nogomet, košarko in odbojko. Javne in zelene površin so po celotnem območju enakomerno razporejene. Poleg tega pa je na severozahodu območja predviden še javni park.

Določbe za načrtovanje območij zelenih površin so zajete v 24. členu OPPN-a (Pogoji za krajinsko oblikovanje). V slednjem je določeno, da je namembnost in oblikovanje zunanjih površin je določena za posamezne PE, ter da mora krajinsko oblikovanje slediti namembnosti zunanjih površin, določenih s tem odlokom in v grafičnem delu OPPN, zlasti list številka 9. Skladno s 24.

členom OPPN je potrebno pri ureditvi obravnavanega območja upoštevati naslednje usmeritve in načela ureditve:

- smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,
- ureditev in zasaditev morata biti zasnovani tako, da se ohranja kontinuiteta razvoja in identitete območja kot celote,
- poudarjanje osnovnih smeri, vedut in pogledov v prostoru, predvsem proti morju,
- podpora prometne varnosti (razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb),
- ustvarjanje prijetnih ambientov za zadrževanje v zunanjem prostoru,
- izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),
- zaščita nepozidanih in netlakovanih (nepohodnih) površin,
- ustvarjanje smiselnih prehodov med posameznimi enotami, podporni zidovi in zidane ograje morajo biti v svojem vidnem delu grajene ali obložene z naravnim lokalnim kamnom,
- če je tehnično možno, se morajo vkopi in izkopi pri gradnji prilagajati obstoječi naravni konfiguraciji terena z nakloni in višinami, oziroma biti čim manj izstopajoči s primernimi zazelenitvami.

Predpisano je, da naj se za zasajevanje prednostno uporabljajo lokalno značilne mediteranske in submediteranske drevesne ali grmovne vrste, ter da je potrebno za vse zelenice na območju OPPN predvideti namakalne sisteme ter podzemne rezervoarje za zbiranje meteorne vode za potrebe namakanja.

Igrišča za otroke in mladostnike so načrtovana tako, da se zagotavlja zadovoljitev potreb obeh skupin, programska in oblikovalska raznovrstnost igralnih površin, enakomerna in raznolika razporeditev površin v prostoru, usklajenost interesov z drugimi uporabniškimi skupinami v odprtem prostoru in v objektih, kakovostno preživljanje prostega časa otrok in mladostnikov v vseh delih naselja. Pri načrtovanju igrišč za otroke in mladostnike so se upoštevale različne starostne skupine otrok (do 5 let, 5–10 let, 10–14 let in mlajši mladostniki 14–17 let) in skupine otrok in mladostnikov s posebnimi potrebami, pri čemer bodo območja za igro umeščena tako, da sta omogočeni varna in nekonfliktna igra ter uporaba prostora. Upoštevana je bila tudi možnost vzdrževanja in urejanja.

## 97. člen - pravila za načrtovanje površin za mirujoči promet

Določbe glede površin za mirujoči promet so zajete v 28. členu OPPN-a z naslovom Merila in pogoji za urejanje mirujočega promet.

Na območju OPPN je predvidena ureditev mirujočega prometa po enotah urejanja:

- na severozahodnem delu območja PE 4, natančneje na gradbeni parceli C2, je predvideno javno parkirišče s 44 parkirnimi mesti;
- za potrebe šole in športne dvorane je ob enosmerni cesti, ki poteka po severnem in vzhodnem delu območja PE 4, natančneje na gradbeni parceli C1, je:
  - na severni strani predvidenih 60 parkirnih mest (od tega 2 za invalide),
  - na vzhodni strani 36 parkirnih mest (od tega 4 za invalide);
- na območju PE 1 je za potrebe stanovanjskih objektov in objekta z oskrbovanimi stanovanju predvidena parkirna mesta v podzemni garažni hiši, pri čemer je potrebno predvideti:
  - za vsako stanovanjsko enoto minimalno 1,5 parkirnih mest;
  - za vsako oskrbovano stanovanje 0,8 parkirnih mest
  - za upravnika oskrbovanih stanovanj 1 parkirno mesto;

Površine za mirujoči promet so razvidne iz grafičnega dela OPPN, list številka 13.

Določeno je, da mora biti načrtovanje in gradnja parkirnih mest ter parkirišč skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi, ter da je treba parkirišča na nivoju terena v čim večji meri ozeleniti. Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami.

Predpisano je tudi, da je treba na vseh parkiriščih skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe oseb z invalidskim vozičkom.



Pri določanju ustreznega števila parkirnih mest se je upoštevala tudi dostopnost javnega potniškega prometa. Območje ima boljšo dostopnost do javnega potniškega prometa. Na začetku enosmerne ceste na severozahodnem delu območja OPPN je ob dostopni cesti predvideno tudi avtobusno postajališče izven vozišča (v niši) za potrebe šolskega avtobusa.

#### **100. člen - pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo**

V postopku izdelave OPPNa se je smotrnost načrtovane prostorske ureditve na obravnavanem območju presojala tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Podlaga za tako presojo so bila zlasti:

1. ugotovitev obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture (znotraj območja je ni);
2. ugotovitev stopnje doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture (v okviru oblikovanja OPPN se je zagotovilo, da je dosežena ustrezna stopnja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture);
3. presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture (znotraj območja je ni);
4. presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture (vse obstoječa infrastruktura se nahaja v cestnih telesih južno in zahodno od obravnavanega območja in je ustrezna);
5. ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami (zemljišče za gradnjo bo ustrezno opremljeno);
6. ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo (v OPPN je predvidena vsa dodatno potreba gospodarska javna infrastruktura).

V okviru priprave OPPN so se upoštevali predpisi s področja ohranjanja narave (37. člen), ohranjanja kulturne dediščine (38. člen), upravljanja z vodami in varstva podtalnice (39. člen) in varstva rib ter njihovih habitatov (40. člen).

### 3) IZVLEČEK IZ PLANSKIH AKTOV TER OPIS SKLADNOSTI S PLANSKIMI AKTI

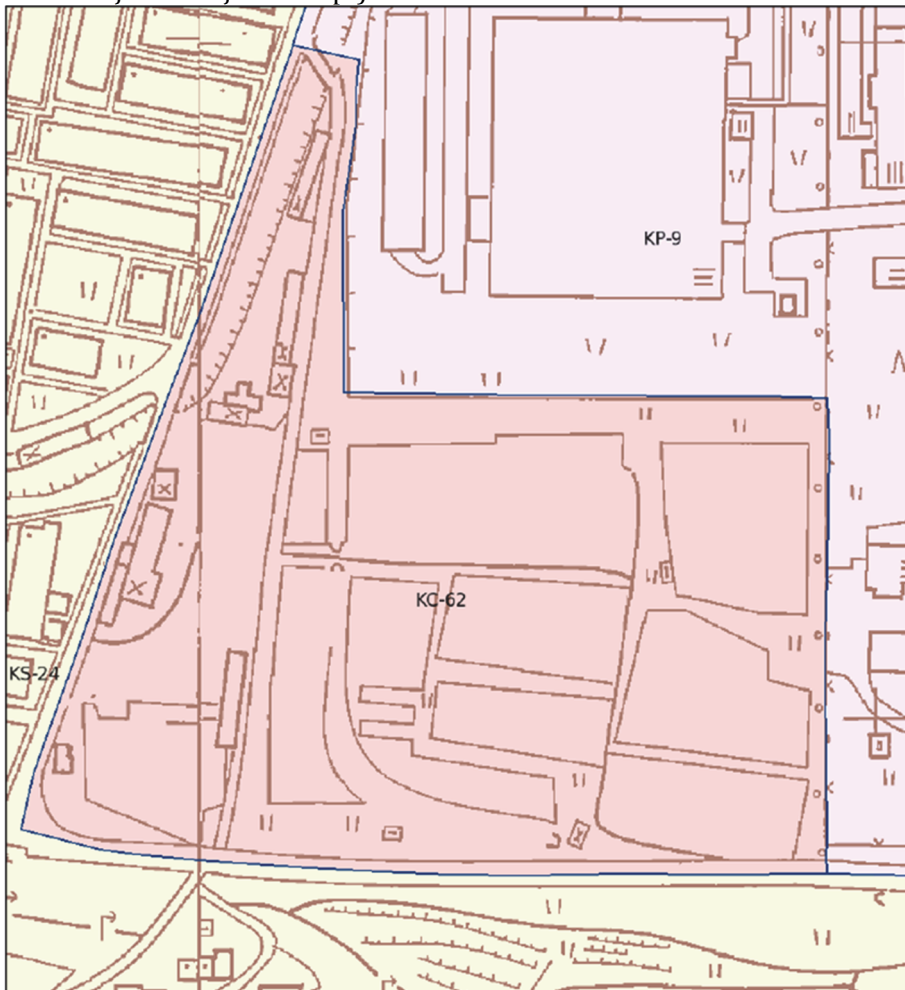
Območje, ki ga ureja OPPN, se skladno z veljavnim Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04) – v nadaljevanju: Plan, nahaja v enoti urejanja prostora KC-62, katere podrobnejša namenska raba je C – centralne dejavnosti.

Skladno s Planom so območja za centralne dejavnosti prednostno namenjena 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 (nemoteča za bivalno okolje), **izobraževalne**, zdravstvene in socialne ustanove, **športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča\***, nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni 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, tovorni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti, itd.

Možne dopolnilne dejavnosti so: **stalna in občasna stanovanja**, posamezne proizvodne, servisne, in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje (pred izdajo dovoljenja za lokacijo dejavnosti je potrebno oceniti vpliv na okolje, v primeru zatečenega stanja neprimerne dejavnosti se določijo sanacijski ukrepi).



(slika 1) Prikaz namenske rabe prostora po planu za območje Olma

V Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04), natančneje točki 6.2.3. Stanovanjska gradnja je določeno: Stanovanjska gradnja v tem srednjeročnem obdobju bo usmerjena v nadaljevanje začetnih stanovanjskih območij in zaključevanje obstoječih stanovanjskih območij ter prenovo brez odpiranja novih stanovanjskih sosesk. Stanovanjska gradnja je predvidena na območjih: Žusterna - Žusterna III - I. etapa izgradnje Prade, Ankaran Hrvatini, Dekani Vanganeljska dolina (Hliban), Škofije, Kampel - Novaki, Hrastovlje, **območje nad Tomosom**, prenova in dopolnilna gradnja v historičnem mestnem jedru, dopolnilna individualna gradnja na zalednem območju v sklopu ureditvenih območij naselij in funkcionalnih širitev stavbnih zemljišč. Za planirano število stanovanj bomo morali pravočasno pridobiti, pripraviti in opremiti stavbno zemljišče za nemoten potek gradnje, **za kar bomo pravočasno izdelali prostorske izvedbene načrte.**

Skladno z navedenim je torej širitev stanovanjskega območja predvidena tudi na območju predmetnega OPPN-a (območje nad Tomosom), ki je opredeljena kot območje centralnih dejavnosti. Za to območje je predvidena tudi izdelava prostorskega izvedbenega načrta -OPPN-a.

Nadalje je v Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04), natančneje točki 5.3.1 (Osnovno izobraževanje) navedeno: Nov program življenja in dela osnovne šole bo v tem srednjeročnem obdobju uveden v vse razrede. Za kvalitetno notranjo preobrazbo moramo vse osnovne šole materialno in kadrovsko usposobiti. Zato bomo **s smotrnim vlaganjem razpoložljivih sredstev** in ustrezno štipendijsko politiko **poskrbeli za čim bolj enake vzgojno izobraževalne možnosti vseh učencev v občini in zagotovili pogoje za enakovredno kvaliteto poučevanja posameznih predmetov (npr. tudi za glasbeno vzgojo, telesno vzgojo, tehnične predmete ipd.).**

S sprejemom predmetnega OPPN-a in kasnejšo gradnjo nove osnovne šole ter športno rekreativnih površin se bodo zagotovile bolj enake vzgojno izobraževalne možnosti otrok, ki živijo v okolici obravnavanega območja, saj na tem območju ni nobene osnovne šole.

V Dolgoročnem planu občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), natančneje v 2. alineji točke 6.1.1 (Načini urejanja območij v ureditvenem območju mesta Koper) je določeno, da se bo z zazidalnimi načrti (ZN) urejalo:

- vsa območja za stanovanjsko, industrijsko, turistično, luško, obrtno, športno-rekreacijsko dejavnost ter marino;
- manjša območja graditve s prevladujočo rabo;
- specifične objekte in ureditve (zahtevni javni objekti ali skupine manj zahtevnih javnih objektov).

V obravnavni enoti urejanja prostora KC-62, katere podrobnejša namenska raba je C – centralne dejavnosti, je predvidena gradnja tako izobraževalnih ustanov, kot tudi stanovanjskih objektov ter športno rekreacijskih objektov, zato je predvideno, da se za tovrstno območje sprejemajo Zazidalni načrti. Ker pa veljavna zakonodaja ne omogoča več sprejema zazidalnih načrtov, se za predmetna območja sprejema OPPN.

Specifičnih določb, ki se nanašajo na urbanistično zasnovo obravnavanega območja zgoraj navedene veljavne prostorske sestavine, ne vsebujejo.

#### 4) OPIS PROSTORSKE UREDITVE

##### 4.1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

Območje obdelave zajema del prostorske enote KC-62. Del, ki izpade iz območja obdelave, zaseda trgovska poslovalnica podjetja Hofer. Prostorska enota KC-62 je del kareja različnih centralnih dejavnosti med prometnicami Cesta na Markovec, Ulica Istrskega odreda, Dolinska cesta in Šmarska cesta.

Območje obdelave se nahaja med stanovanjskim predelom atrijskih hiš v Olmski dolini, cono trgovsko-obrtnih poslopij v Šalari, proizvodnim obratom Hidria (nekdanjim industrijskim kompleksom tovarne TOMOS) izobraževalnim kompleksom ob Šmarski cesti in predvidenim stanovanjskim območjem nad Dolinsko cesto.

- Območje OPPN se na kontaktnih območjih smiselno povezuje z ostalimi ureditvenimi enotami: Z območjem na severu, kjer se nahaja proizvodni obrat Hidria in območje na vzhodu, kjer se nahaja Cona trgovsko-obrtnih poslopij v Šalari ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve).
- Z območjem na jugu, kjer se nahaja Dolinska cesta in območje na severozahodu, kjer se nahaja Ulica Istrskega Odreda ureja Odlok o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Dolinske ceste v Kopru (Uradni list RS, št. 84/2006)
- Z območjem na zahodu se nahaja trgovski objekt ureja Odlok o zazidalnem načrtu oskrbnih center ob Dolinski (Uradne objave št. 38/1991, Uradni list RS št. 99/07 in 41/2015 - obv. razlaga).

Zemljišča na območju so po dejanski rabi njive in vrtovi, vinogradi, trajni travniki, zemljišča v zaraščanju, drevesa in grmičevje ter pozidana in sorodna zemljišča, kjer stojijo stari in dotrajani pomožni kmetijski objekti za potrebe kmetijske obdelave. Na območju ni zgrajene komunalne opreme, vsi vodi gospodarske javne infrastrukture potekajo ob robu območja.

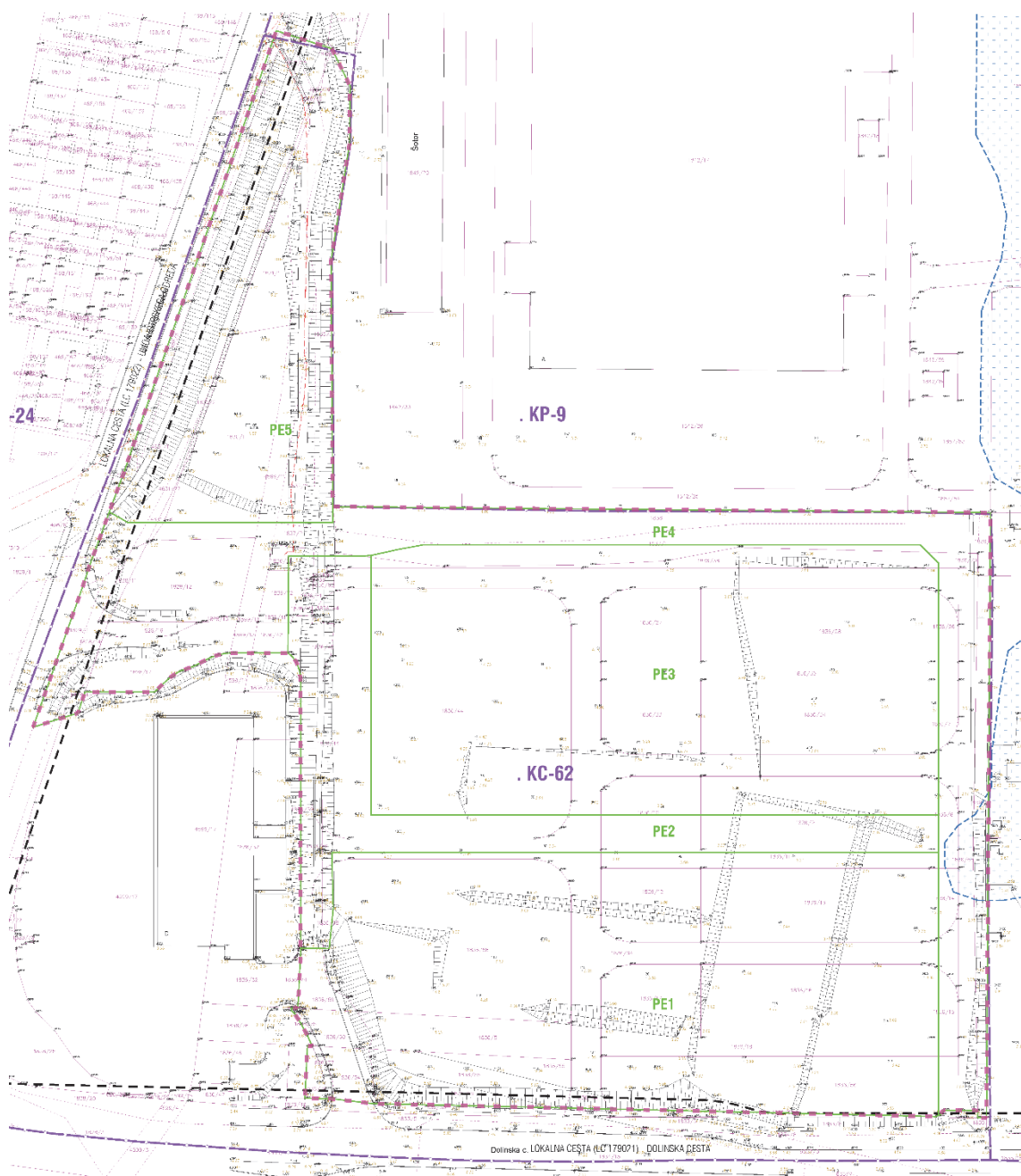


(slika 2) Prikaz območja obdelave v Olmu (poligon z rdečo obrobo)

## 4.2 FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI IZRABE IN KVALITETO GRADITVE ALI ZA DRUGE POSEGE V PROSTOR

Območje, ki ga ureja OPPN, je razdeljeno na pet notranjih prostorskih enot (PE):

- PE1: Stanovanjsko območje;
- PE2: Območje mešane rabe;
- PE3: Šolsko območje;
- PE4: Območje javne ceste in parkirišč;
- PE5: Območje javnega parka;



(slika 3) Prikaz prikaz posameznih prostorskih enot.



V odloku so določila, ki veljajo za celotno območje OPPN in posebna določila, ki veljajo za posamezno območje. V celotnem ureditvenem območju OPPN so dovoljene odstranitev objektov, rekonstrukcije objektov, vzdrževanje objektov, vzdrževalna dela v javno korist, urejanje odprtega prostora, urejanje prometnih površin, in urejanje in gradnja energetske in komunalne infrastrukture – energetski in gradbeno inženirski objekti.

Gradnja novih objektov, prizidave k obstoječim objektom, ter spremembe namembnosti objektov so dovoljene samo tam, kjer izrecno to dopušča OPPN.

#### 4.3 POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

##### Prostorsko izvedbeni pogoji glede vrst dejavnosti in opis posegov v prostor

Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namembnostjo posameznih objektov, ki so predvideni v posameznih notranjih prostorskih enotah.

Na območju PE1 je predvidena gradnja šestih večstanovanjskih objektov (stolpičev) in enega stolpiča z oskrbovanimi stanovanji s skupno podzemno garažo, ki se bodo napajali preko dovozne ceste s priključkom na Dolinsko cesto. Večstanovanjski objekti bodo formirali vzdolž Dolinske ceste z ob ulično pozidavo tako, da se bodo med stavbnimi volumni formirali odprti javni in pol-javni prostori. Od juga proti severu se bodo stavbne mase zniževale. V pritličnih etažah je dopustno namesto stanovanj predvidet poslovne prostore za poslovne in za storitvene dejavnosti. Na jugozahodu območja PE1 se nahaja obstoječa dostopna cesta obstoječega trgovskega objekta, ki se nahaja zahodno od območja obravnave

Na območju PE2 (med območjem PE1 in PE3 in zahodno od območja PE3), je predvidena zelena javna mešana cona. Program mešane cone je javni z zelenimi rekreativnimi, parkovnimi ureditvami in socialnimi vsebinami, ki dvigujejo bivalno kakovost. Meje tega območja so samo nakazane in se lahko spreminjajo, ter tako omogočajo večje prepletanje šolskega odprtega prostora ter odprtih bivalnih površin stanovanj v osrednji mešani coni. Na zahodu območja se nahaja potok katerega bo na severozahodu prečkala novo predvidena cesta.

Na območju PE3 je predvidena gradnja osnovne šole s športno dvorano in zunanjimi športno rekreacijskimi površinami, ki se napaja preko dovozne ceste s priključkom na Ulico Istrskega odreda na zahodu ter Dolinsko cesto na jugu.

Na območju PE4 je predvideno novo parkirišče na zahodu območja OPPN, ter nova dostopna cesta, ki poteka od Ulice Istrskega odreda na zahodu območja, po severnem in vzhodnem delu območja, vse do Dolinske ceste na jugovzhodu območja.

Na območju PE5, ki se nahaja na skrajnem severozahodnem delu območja OPPN, severno od nove dostopne ceste, so predvidene dodatne zelene, rekreativne in parkovne površine.

Na parcelah in gradbenih parcelah je, poleg dopustnih manj zahtevnih in zahtevnih objektov, dovoljena gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki dopolnjujejo in služijo osnovnim objektom. Dopustni so: pomožni objekti v javni rabi, športna igrišča, otroška in druga javna igrišča, bazeni, nadstrešnice, pergole, ograje, podporni zidovi, parapetni zidovi, rezervoarji, vodna zajetja in objekti za akumulacijo vode in namakanje, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, ekološki otoki, objekti za oglaševanje, pomožni objekti, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov in urbana oprema.

##### Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov

Lege novih stavb in drugih objektov so prikazane v grafičnem delu OPPN. Dovoljeni so manjši premiki lege stavb in objektov glede na prikaz v grafičnem delu v okviru toleranc, vendar vedno znotraj iste PE ter gradbenih parcel in ob upoštevanju gradbenih mej, gradbenih linij in toleranc, ki so razvidne v grafičnem delu OPPN ter pod pogojem, da se ne poruši koncept pozidave prikazan v OPPN.

Odmiki enostavni in nezahtevni objekti ter gradbeno inženirski objekti, višji od 1,5 m morajo biti odmaknjeni od parcelne meje sosednjega zemljišča 3,0 m. Manjši odmik od parcelne meje, je možen s pisnim soglasjem lastnika, oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,0 m. Podporni zidovi in ograje, ki so nezahtevni ali enostavni objekti, se lahko gradijo do meje sosednje zemljiške parcele spisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. Druge gradbeno inženirske objekte je možno graditi največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča. S pisnim soglasjem lastnika, oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, pa tudi na parcelni meji. Gradnja energetskih in gradbeno inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbenih mej.

Lokacija večstanovanjskih objektov SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-5, SO-6 ter objekta z oskrbovanimi stanovanji OS, je razvidna iz grafičnega dela OPPN, kjer je razvidno tudi za koliko se lahko maksimalno povečajo tlorisi le-teh (tolerance). Večstanovanjski objekti SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, morajo biti z južnim robom (fasado) postavljeni na gradbeno linijo GL vzdolž Dolinske ceste s čimer se ustvarja ulična linija, kot izhaja iz grafičnega dela OPPN. Podzemna garaža se mora nahajati znotraj gradbene meje GM1.

Osnovna šola in športna dvorana se morata nahajati znotraj gradbene meje GM2, ki sledi liniji cestne infrastrukture. Posamezna igrišča, tekalna steza in druge športno rekreacijske površine osnove šole so lahko razporejene tudi drugače od prikazanih.

#### Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov

Pogoji glede velikost stavb, kot sta tlorisni in višinski gabarit po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN. Maksimalni višinski gabariti stavb se merijo od najnižje kote terena ob stavbi oz. terena ob pritličju stavbe do spodnje kote venca stavbe oziroma spodnjega roba zadnje plošče v primeru ravne strehe. Popolnoma vkopani deli stavbe niso globinsko omejeni, prav tako z OPPN ni omejeno število podzemnih etaž. Dopustne so pergole na strehi terasne etaže in na nivoju terena.

Velikost gradbeno inženirskih objektov odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke. Višina podpornih zidov ali škarp mora slediti naravni konfiguraciji terena in ne sme segati nad teren. Maksimalna dopustna višina podpornih zidov je 1,50 m. Višina ograj oz. kombinacije zidov oziroma škarp s kovinsko ograjo je 2,20 m, pri čemer je zidani del maksimalne višine 1,5 m. Ograje oziroma mreže okoli športnih igrišč oziroma drugih športno rekreacijskih površin so lahko višje skladno z namembnostjo športnega igrišča. Višina parapetnih zidov je maksimalno 0,5 m. V sklopu ureditve ekoloških otokov in nadstreškov ali pergol pa so lahko parapetni zidovi visoki maksimalno 1,0 m.

Na stanovanjskem območju v PE1 je predvidenih sedem stanovanjskih stolpičev. Skupna zmogljivost objektov je okvirno 190 – 210 stanovanjskih enot za mlade družine ter 30 stanovanjskih enot za starejše oskrbovance. Maksimalni tlorisni gabariti predvidenih stavb so:

- SO-1 24,60 m x 26,60 m;
- SO-2 19,60 m x 26,60 m;

- SO-3 24,60 m x 26,60 m;
- SO-4 17,75 m x 26,60 m;
- SO-5 24,60 m x 28,60 m;
- SO-6 24,60 m x 28,60 m;
- OS 23,15 m x 28,60 m.

Maksimalna etažnost stavb je 3K+P+4+TE, pri čemer tlorisni gabarit terasne etaže znaša 70% spodnje etaže. Maksimalna višinska kota vseh stanovanjskih stavb je 22,00 m upoštevajoč 0,5m višinsko toleranco.

Na območju PE1 je predvidena tudi gradnja podzemne garažne hiše, ki bo služila potrebam stanovanjskih stavb. Velikost in oblika podzemne garaže je odvisna od same zasnove stanovanjskih stavb. Predviden je dvoetažna garaža, maksimalna velikost podzemne garaže pa je omejena z gradbeno mejo GM1, ki je razvidna iz grafičnega dela OPPN.

Na šolskem območju v PE3 sta predvideni dve stavbi, in sicer osnovna šola (OŠ) in športna dvorana (ŠD) tlorisnih gabaritov:

- OŠ 107,5 m x 28,9 m;
- ŠD 25,8 m x 35,2 m.

Maksimalno dovoljena etažnost obeh objektov na območju PE3 je K+P+1. Maksimalno dovoljena višina objektov v območju PE3 je 13,5m.

Meja območja, v katerih je dopustna gradnja posameznih stavb, je razvidna iz grafičnega dela OPPN in je označena z oznako GM2. Poleg osnovne šole in športne dvorane, igrišč, tekalna steze in drugih športno rekreacijskih površin osnove šole, je dovoljena tudi gradnja drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, ki služijo dopolnitvi izobraževalne / rekreativne dejavnosti.

#### Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

Oblikovanje stavb naj sledi sodobnim smernicam oblikovanja ter funkciji posamezne stavbe v kontekstu prostora, v katerem je predvidena gradnja. Nove stavbe pri oblikovanju naj upoštevajo mediteransko klimo s čimer naj smiselno izkoriščanje mikro klimatske pogoje v smislu eksoskeletne zasnove zunanjih in notranjih prostorov. Poseben poudarek pri snovanju in oblikovanju zunanje podobe stavbe naj bo tudi na vertikalnih ozelenjenih površinah.

Strehe novih stavb so lahko ravne ali v naklonu, izkoriščene ter ozelenjene. V primeru strehe v naklonu mora biti le-ta eno, dvo- ali večkapnica naklona od 0 do 22 stopinj, krita s korci. Ravne strehe morajo biti ozelenjene, na strehah so lahko postavljeni elementi fotovoltaike ali drugi elementi za alternativno ogrevanje, hlajenje, pripravo tople vode ali proizvodnjo električne energije, ki morajo biti v celoti zakriti oz. skladni s celotno podobo stavbe.

Fasade novih stavb naj bodo pastelnih, mediteranskih barv, ozelenjene, eksoskeletno strukturirane, lahko deloma ali v celoti zastekljene. Če so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo, kot so to pergole, nadstreški nad vhodi ali zaščita tehnoloških naprav na strehah.

Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov je odvisno od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljeno na standardih ali pravilih stroke ter oblikovno sovpadati s primarno stavbo.

Podporni zid ali škarpa v zunanji ureditvi je lahko zidana iz masivnega kamna ali v armiranobetonski konstrukciji ter obložena z naravnim kamnom lokalnega izvora ali ozelenjena.



Morebitne ograje v območju OPPN ne smejo biti polne. Primerne so kovinske ograje v grafit sivih barvnih tonih ali kombinacija kamnitnih ogrej oz. škarp s kovinsko ograjo.

Javne površine in vse druge površine morajo biti opremljene z elementi urbane opreme, ki naj bo funkcionalna in sodobno oblikovana tako, da v prostoru deluje diskretno in neopazno in da ne uničuje javnih površin. Oblikovanje urbane opreme mora upoštevati celovitost območja, celotno območje OPPN naj bo oblikovano skladno in enotno. Kjer zasebna površina meji na javno površino, velja uporaba enakih pravil opremljanja oziroma oblikovanja zasebnih površin. Urbana oprema je podrejena mediteranskemu ambientu in njena osnovna naloga je njena funkcija, zato se jo ne sme uporabljati za oglaševanje. Postavljanje objektov za oglaševanje na zelenih površinah, parkih in zelenicah ni dopustno. Za ta namen se v sklopu oblikovanj stavba na enotne lokacije že v naprej predvidijo mesta za oglaševanje, ki pa ne smejo izstopati in kaziti vedutni in izpostavljenih pogledov.

### Pogoji za krajinsko oblikovanje

Krajinsko oblikovanje mora slediti namembnosti zunanjih površin z načelom zagotavljanja kakovostnega zelenega in urbanega bivanjskega okolja. Pri ureditvi obravnavanega območja je potrebno upoštevati usmeritve in načela ureditve, da bo celostna ureditev smiselna, medsebojno povezana in s predvidenimi programom skladna zunanja ureditev in zasaditev. Vodilo je, da mora biti ureditev in zasaditev zasnovani tako, da se ohranja kontinuiteta razvoja in identitete območja kot celote. Pri urbani ureditvi se podarjajo osnovne smeri, vedute in pogledi v prostoru, predvsem proti morju. Zasaditev in urbana ureditev mora v svoji zasnovi izvajati podporo prometni varnosti, kot je razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb, ipd. S primerno zasaditvijo je potrebno ustvarjati prijetne ambiente za zadrževanje v zunanjem prostoru, izboljšanje mikroklimatskih razmer ki so na obravnavani lokaciji še posebej pomembni (senca, hlad, varstvo pred hrupom). Z zasaditvijo se zaščiti nepozidane in netlakovane površine. Ustvarja se smiselne prehode med posameznimi enotami, podporni zidovi in zidanimi ograjami, ki morajo biti v svojem vidnem delu grajene ali obložene z naravnim lokalnim kamnom ter dodatno ozelenjene. V si vkopi in nivojske razlike v topografiji terena se morajo pri gradnji prilagajati obstoječi naravni konfiguraciji terena z nakloni in višinami, oziroma biti čim manj izstopajoči s primernimi zazelenitvami. Za zasajevanje naj se prednostno uporabljajo lokalno značilne mediteranske in submediteranske drevesne ali grmovne vrste. Za vse zelenice na območju OPPN je potrebno predvideti namakalne sisteme ter podzemne rezervoarje za zbiranje meteorne vode za potrebe namakanja. Urbana oprema in zunanja razvaljava naj bo za celotno območje sodobno oblikovana ter poenotena za celoto območje OPPN.

## 5) OPIS ZASNOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

### 5.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA IN MIRUJOČI PROMET

Na obravnavanem območju poteka motorni promet po Dolinski cesti, ki se nahaja na južni strani območja OPPN ter po Ulici Istrskega odreda na zahodni strani območja OPPN. Dostop na območje OPPN-ja se predvidi iz južne in zahodne smeri. Iz Ulice Istrskega odreda je predviden uvoz/izvoz na območje OPPN v osi izteka Ulice generala Levičnika, in sicer do parkirišča južno od dostopne ceste. Od parkirišča naprej pa je predvidena enosmerna cesta vzdolž severnega in vzhodnega roba območja OPPN (po PE 4), vse do uvoza/izvoza iz podzemne garaže na območju PE 1. Iz Dolinske ceste je predviden uvoz/izvoz na območje OPPN skrajnem jugovzhodnem vogalu obravnavanega območja, vse do uvoza/izvoza iz podzemne garaže na območju PE 1. Na začetku enosmerne ceste na severozahodnem delu območja OPPN je ob dostopni cesti predvideno avtobusno postajališče izven vozišča (v niši) za potrebe šolskega avtobusa.

Na območju OPPN-je potrebno predvideti ekološke otoke s predvidenim ločenim zbiranjem odpadkov, ki morajo biti dostopni za specialno vozilo za odvoz odpadkov.

Umestitev stavb in drugih objektov ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih.

Zaradi zagotavljanja preglednosti cestnega prometa je na cestnih priključkih, križiščih in ovinkih cest prepovedana zasaditev dreves ali grmovnic, ki bi zaradi prekomerne rasti zmanjševale preglednosti cestnega prometa ter prometno varnost.

Pri vseh posegih v območju je treba upoštevati varovalne pasove javnih cest. Za morebitne posege v varovalnih pasovih cest mora investitor upoštevati določbe tega odloka in pogoje pristojnega soglasodajalca občinskih cest. Za vse posege v varovalni pas javnih cest si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.

Na južni strani območja OPPN potekata kolesarska steza in pešpot po pločniku Dolinske ceste v smeri vzhod-zahod, na zahodni strani OPPN pa na pločniku Ulice Istrskega odreda v smeri sever-jug. Celotno območje OPPN je območje umirjenega prometa, tako da je zagotovljena tudi možnost varnega dostopa in prehoda za kolesarje in pešce. Na območju OPPN sta pešpot in kolesarska steza predvideni ob dovozni cesti, ki bo potekala vzdolž vzhodnega in severnega roba obravnavanega območja. Pešpoti in pločniki morajo biti izvedeni brez arhitektonskih ovir.

Na območju OPPN je predvidena ureditev mirujočega prometa po enotah urejanja:

- na severozahodnem delu območja PE 4, natančneje na gradbeni parceli C2, je predvideno javno parkirišče s 44 parkirnimi mesti;
- za potrebe šole in športne dvorane je ob enosmerni cesti, ki poteka po severnem in vzhodnem delu območja PE 4, natančneje na gradbeni parceli C1, je:
  - na severni strani predvidenih 60 parkirnih mest (od tega 2 za invalide),
  - na vzhodni strani 36 parkirnih mest (od tega 4 za invalide);
- na območju PE 1 je za potrebe stanovanjskih objektov in objekta z oskrbovanimi stanovanju predvidena parkirna mesta v podzemni garažni hiši, pri čemer je potrebno predvideti:
  - za vsako stanovanjsko enoto minimalno 1,5 parkirnih mest;
  - za vsako oskrbovano stanovanje 0,8 parkirnih mest
  - za upravnika oskrbovanih stanovanj 1 parkirno mesto;

Parkirišča na nivoju terena je treba v čim večji meri ozeleniti. Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami.

Na vseh parkiriščih je treba skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe oseb z invalidskim vozičkom.

### 5.2 VODOOSKRBA

Pri izgradnji infrastrukture je potrebno zagotoviti požarno vodo in vodo oskrbo vseh predvidenih stavb za ta namen se izgradi novo vodovodno omrežje katerih koridorji potekajo po novo predvideni cesti. Novi vodovod se naveže na vodovoda NL 200 mm in NL 150 mm za zagotovitev kroženja vode na Dolinski cesti in ulici Istrskega odreda. Za požarno vodo se vodovodni odcepi izvedejo v obliki slepih krakov ter zaključijo s podzemnim hidrantom, da je omogočeno izpiranje vode. Vodovodna instalacija je predvidena iz materiala duktilna NL. Glavna vodovodna trasa je predvideni iz NL DN100. Dimenzije se bo določila na podlagi predvidenih zahtev vodo oskrbe in požarne varnosti predvidenih objektov.

Vodo oskrba in požarna varnost območja OPPN se zagotavlja iz vodohrana RZ Škocjan,  $V = 500 \text{ m}^3$ , k.d. = 45,16 m.n.n. Na javni vodovod je predvidena priključitev vsake stavbe ali inženirskega objekta posebej, pri čemer pa mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomermom. Za posamezne dele stavb (stanovanjske in poslovne) se zagotovi merjenje porabe pitne vode z ločenim obračunskim vodomermom. Izvedba sistema internega vodovodnega omrežja mora onemogočati povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti.

### 5.3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

V sklopu izgradnje GJI je za območje OPPN in stavbe predvidena izvedba javnega ločenega gravitacijskega sistema odvodnjavanj meteorne in odpadne vode preko nove fekalne in meteorne kanalizacije na obravnavanem območju v obstoječo javno fekalno kanalizacijo, katera ima iztok na centralno čistilno napravo Koper, (v nadaljevanju CČN). Meteorne vode se zadržujejo ter s prelivu odvajajo v odprti meteorni odvodnik na zahodnem robu. Vse komunalne odpadne vode iz vsakega predvidenega stanovanjskega objekta se priključijo preko fekalnega priključnega kanala v obstoječo javno fekalno kanalizacijo. V sklopu strokovne podlage GJI za OPPN je bil izdelan hidravlični izračun ter prikaz priključitve odpadne vode na javno fekalno kanalizacijo v Dolinski cesti ali v Ulici Istrskega odreda, ki lahko sprejme dodatno količino komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja.

Na obravnavanem območju na zahodnem robu je obstoječ odprt meteorni odvodnik, ki se ga v celoti ohranja, očisti, ozeleni ter vključi v zeleno ureditev območja obravnave. V sklopu ureditvenega območja je v celoti zasnovan sistem javne meteorne kanalizacije, ki se preko zadrževalnih kanalov odvaja v odprt meteorni odvodnik na zahodnem robu. V sklopu strokovne podlage GJI je bil izdelan hidravlični izračun za območje upoštevajoč vse zaledne oz. ostale prispevne površine nad Dolinsko cesto, ki se odvaja v odprt meteorni odvodnik. Vse čiste padavinske odpadne vode se vodi v novo predvideno meteorno kanalizacijsko omrežje ter meteorne odvodnike preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažena z olji ter podzemne garaže se pred iztokom v novo javno meteorno kanalizacijo oz. meteorni odvodnik očistiti v lovilcih olj in maščob.

Javno kanalizacijsko omrežje na celotnem OPPN območja »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda« je zasnovano na način da je dostopno za vozila javne gospodarske službe za čiščenje in vzdrževanje kanalizacijskega omrežja.

Pri projektiranju GJI je zagotovljen razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo ostale komunalne infrastrukture v bližini novo predvidene meteorne kanalizacije. Pav tako se predpisani odmiki med GJI upoštevajo pri projektiranju stavb. Vsi vertikalni odmiki pri križanju GJI so min. 0,5m. Komplet predvideno kanalizacijsko omrežje je predvideno v vodotesni izvedbi. Vsi interni priključki iz predvidenih stavbo so predvideni na način, da je onemogočena povratna za plavitev internega omrežja preko javnega kanala.

## 5.4 KOMUNALNI ODPADKI

V sklopu izgradnje komunalne ureditve območja OPPN je predvidena izvedba 3 podzemnih zbiralnih ekoloških otokov za ločeno zbiranje in prevzemanje komunalnih odpadkov. Lokacije podzemnih zbiralnic, ki so razviden iz grafične risbe št. 9. Vse zbiralnice so dostopne za specialna tovorna vozila za prevzemanje komunalnih odpadkov po utrjenih tlakovanih površina primernih za vozila teže 28t. Utrjene površine so širine 3,5 – 6,0m in omogočajo prevoz z vozili dolžine 11,0m. Podzemne zbiralnice so postavljene ob utrjenih dostopni cesti. Zasaditev okoli zbiralnic bo izvedena na način, da ne ovira prevzema odpadkov (odmik min. 2,0 m, ter prosta svetla višina nad EO min. 9,0m. Zmogljivost podzemnih zbiralnic je skladna s pogoji javne gospodarske službe za ravnanje z odpadki in zanaša za:

### STANOVANJSKE OBJEKTE - ZPO 1 in ZPO 2

- 2 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov) - prostornine 2 x 5 m<sup>3</sup>,
- 2 x mešano embalažo - prostornine 2 x 5 m<sup>3</sup>,
- 1 x papir - prostornine 5 m<sup>3</sup>,
- 1 x steklo - prostornine 3 m<sup>3</sup> in
- 1 x biološki odpadki - prostornine 3 m<sup>3</sup>.

### OSNOVNA ŠOLA – ZPO 3

- 2 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov) - prostornine 2 x 5 m<sup>3</sup>,
- 1 x mešano embalažo - prostornine 5 m<sup>3</sup>,
- 1 x papir - prostornine 5 m<sup>3</sup> in
- 1 x steklo - prostornine 3 m<sup>3</sup>.

## 5.5 ELEKTROENERGETSKA OSKRBA

V sklopu izgradnje GJI je za zagotovitev zanesljivega elektroenergetskega napajanja objektov na območju urejanja v okviru OPPN predvidena nova lokacija za prestavitev obstoječe transformatorske postaje TP Merkur. Zagotovi se prostor za prestavitev obstoječih SN in NN vodov na zahodnem robu območja, predvidena je lokacija novih transformatorskih postaj, predviden je faznost gradnje objektov, vključevanje novih transformatorskih postaj v SN omrežje in izgradnja NN priključka za potrebe vseh novo predvidenih stavb.

Na obravnavanem področju se nahaja naslednja elektroenergetska infrastruktura:

- transformatorska postaja TP Merkur;
- SN kablovod v kabelski kanalizaciji RTP Koper - TP Merkur;
- SN kablovod v kabelski kanalizaciji TP Merkur - TP Olmo 1;
- NN kabelska kanalizacija za trgovino Hofer in odjem nad Dolinsko.

Predviden nova ureditev cestne infrastrukture posega v območje transformatorsko postajo TP Merkur, ki je predvidena za prestavitev oz. prestavitev in postavitev nove TP na severovzhodnem robu območja obravnave ob novi dostopni javni cesti.

Za napajanje predvidenega območja obdelave so do moči cca. 400 kVA območje napaja iz obstoječe oz. predstavljene TP Merkur. To natančneje zadostuje za šolski kompleks (natančnejši podatek o porabi moči bo v PZI oziroma DGD fazi). Za predviden stanovanjski del pa je predvidena izgradnja nove transformatorske postaje ustrezne moči z novim SN kabelskim vzankanjem v novi kabelski kanalizaciji v sklopu objekt SO-1. TP v sklopu stanovanjskega objekta je predviden v pol vkopani kletni etaži s stalnim zunanjim dostopom s težko mehanizacijo.

Za potrebe omenjenih obstoječih objektov in razsvetljave se izdelava v sklopu prestavitve obstoječih NN in SN vodov, dovolj veliko število cevne kanalizacije za uvlek novih SN in NN

vodov.

Dostop do TP je omogočen 24 ur na dan z novo predvideno lokalno cesto. Nova lokacija obstoječe transformatorske postaje TP Merkur in nove TP v objektu SO-1 je prikazana na risbi št. 14.

Predvideni novi stanovanjski objekti v območju OPPN se bodo napajali neposredno iz nove transformatorske postaje z nazivom TP NOVA. Nova transformatorska postaja bo nameščena v kletni etaži stanovanjskega objekta SO-1. Za novo transformatorsko postajo se izvede nove SN kabelske povezave in sicer: Obstoječi SN vod RTP Koper-TP Merkur se podaljša, Novi SN vod med TP NOVA in TP Merkur.

Dostop do razdelilnih omaric in novih transformatorskih postaj je omogočen 24 ur na dan. Potek NN kablov je razviden na risbi št.14. Obstoječo EKK se ustrezno dogradi zaradi prestavitve obstoječe transformatorske postaje. Predvidena je tudi dograditev nove EKK kar je razvidno na risbi št. 14 in iz elaborata strokovne podlage GJI.

Za napajanje vseh predvidenih objektov na območju urejanja je predviden nov energetski koridor za priključitev predvidenih objektov na obstoječo distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo.

## 5.6. JAVNA RAZSVETLJAVA

V sklopu ureditve komunalne opreme in GJI obravnavnega območja OPPN je predvidena izgradnja javne razsvetljave v sklopu cestne infrastrukture. Nova trasa JR na južnem robu se priključuje na obstoječo JR ob Dolinski cesti ter nadaljuje vzporedno po novi predvideni javni cesti znotraj območja obravnave. Na severu zahodnem robu se priključi na obstoječo JR na ulici Istrskega odreda.

Javna razsvetljava bo osvetljevala lokalno cesto, ki bo umeščena med Dolinsko cesto in cesto Ulica Istrskega odreda in novo parkirišče. Za novo cestno razsvetljava se izvede novo napajanja iz obstoječega prižigališča na Dolinski cesti.

Za splošno osvetljevanje predvidimo tipske svetilke in nosilce svetilk, ki so izdelane v skladu s tipizacijo opreme in naprav javne razsvetljave. Za osvetljevanje glavnih prometnih površin so predvidene cestne svetilke z LED tehnologijo. Tipske višine nosilcev - drogovi cestne razsvetljave morajo biti od 7m do 8m nad nivojem terena vzdolž lokalne ceste. Svetila morajo imeti vgrajen sistem redukcije svetlobe za tri delovne režime.

Vgrajene svetilke morajo biti skladne s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja. Priložene morajo imeti pisne izjave glede skladnosti teh svetilk s predpisi.

## 5.7. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

V sklopu ureditve komunalne opreme in GJI obravnavnega območja OPPN je predvidena izgradnja telekomunikacijskega omrežja. Na območju obravnave oz. robovij območja obravnave v Dolinski cesti so obstoječa omrežja operaterjev Telekom d.d., Telemach d.o.o. in T-2 d.o.o., ki se jih dograditi za navezovanje predvidenih objektov na javna omrežja elektronskih komunikacij.

Z gradnjo projektiranih objektov se poseže v območje varovalnih pasov obstoječih omrežij na delih, kjer z gradnjo nove komunalne infrastrukture in dostopne ceste posegamo v varovalni pas obstoječega omrežja elektronskih komunikacij. Tu se izvedejo potrebni varovalni ukrepi pri križanjih ali so potekih podzemnih vodov, po potrebi se v specifičnih primerih potrebne ukrepe dogovori med predstavniki posameznih upravljalcev komunalne infrastrukture na terenu.

Z novo naročniško kabelsko kanalizacijo se nove objekte poveže na obstoječo kabelsko kanalizacijo Telekom in T-2 v kabelskih jaških. Obstoječe omrežje Telemach v bližnjem območju OPPN nima zgrajene lastne kabelske kanalizacije, zato je točka navezave predvidena na robu območja OPPN in bo do tu potrebno povezavo zgradil upravljalec omrežja kot dopolnitev svoje primarne kabelske kanalizacije izven vsebine tega OPPN ali bo uporabil najete kapacitete v Telekom kabelski kanalizaciji!

Mesta zaključkov zunanjega naročniškega voda vseh operaterjev javnega omrežja so komunikacijska vozlišča v posameznih enotah in sicer v objektih SO3 do SO6 v kletni etaži skupne garaže, v objektih SO1 in SO2 ter OS pa v pritličnih etažah. Povsod se zunanji vodi javnega omrežja navežejo na hišno instalacijo v komunikacijskih omarah.

Naročniška kabelska kanalizacija se izvede v skupni trasi za 3 operaterje tako, da ima vsak operater na celotni trasi od točke navezave na obstoječe omrežje do posameznega tehničnega prostora objekta svojo cev za uvlečenje naročniškega kabla, pomožni kabelski jaški na trasi pa so skupni za vse operaterje!

V točkah križanja ali so poteka novih cevi s podzemnimi instalacijami druge infrastrukture je potrebno upoštevati potrebne medsebojne odmike in po potrebi dodatne ukrepe, ki se jih dogovori z nadzorno osebo operaterja!

## 5.8 PLINOVODNO OMREŽJE

V sklopu ureditve GJI obravnavnega območja OPPN je predvidena izgradnja javnega plinovodnega omrežja. Predviden je izgradnja plinovodnega omrežja dimenzije PE 160x9.5, kjer se bo transportiral zemeljski plin tlaka 100.0 mbar, ki se bo v priključenih stavbah uporabljal za ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in kuho.

Novo projektirani plinovod PE 160x9.5 se bo v vozlišču št. 1 ob Dolinski cesti navezal z reducirnim kosom PE 225/PE 160 na obstoječi plinovod PE 225x13.4 in bo nadalje potekal ob novo projektirani kanalizaciji v cestišču novo predvidene ulice znotraj območja OPPN. Takoj za navezavo se bo vgradila zaporna pipa ZZP 160. Omenjeni plinovod PE 160x9.5 se bo končal v vozlišču št. 6 s čimer bo omogočen nadaljnja širitev omrežja proti severu.

Novo projektirani plinovod PE 160x9.5 predviden med stanovanjskimi objekti in osnovno šlo se bo v vozlišču v novi cesti navezal na novo projektirani plinovod PE 160x9.5 in bo nadalje potekal ob novo projektirani kanalizaciji v cestišču predvidene ulice. Odcep se bo izvedel z odcepnim T-kosom PE 160/PE 160. Takoj za odcepom se bo vgradila zaporna pipa ZZP 160. Omenjeni plinovod PE 160x9.5 se bo končal v vozlišču na zahodnem robu območja obravnave.

## **6) OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **6.1 NARAVNE VREDNOTE IN KULTURNA DEDIŠČINA**

Območje, ki ga obravnava Odlok leži izven posebnih varstvenih območij (območij Natura 2000) in zavarovanih, ter ekološko pomembnih območij. Prav tako na območju načrta ni naravnih vrednot. V obravnavanem območju, ni registriranih enot in območij kulturne dediščine. Na območju ni zavarovanih ali varovanih območij kulturne dediščine.

### **6.2 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

Pri gradnji je treba upoštevati naravne omejitve ter cono potresne ogroženosti (projektne pospešek tal na območju urejanja je 0,1 g) in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje. Pri gradnji vseh novih stavb je obvezna ojačitev prve plošče. Zaklonišča osnovne zaščite se gradijo na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10 000 prebivalci. Na teh območjih morajo investitorji graditi zaklonišča osnovne zaščite med drugim tudi v objektih, namenjenih za vzgojno-varstvene ustanove za več kot 100 otrok, redno izobraževanje za več kot 200 udeležencev izobraževalnega programa.

Območje OPPN se na manjšem, skrajno vzhodnem delu območja, kjer ni predvidena gradnja stavb, nahaja v poplavnem območju. Zasnova sistema odvajanja padavinskih voda mora upoštevati vse padavinske vode, ki gravitirajo na obstoječi meteorni odvodnik, ki poteka preko obravnavanega območja - vključno s prispevnimi površinami predvidene zazidave z ZN Nad Dolinsko. Padavinski odvodni sistem bo treba dimenzionirati skladno z veljavnimi standardi in pravili stroke ter pri tem upoštevati povratni vpliv visokih voda v potoku Olmo. Zaradi čedalje pogostejših ekstremnih vremenskih dogodkov naj bodo predvideni ukrepi za zmanjševanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v padavinsko kanalizacijo in dalje v površinske vode (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah,...).

Predvideno je, da se meteorne vode iz območja preko meteorne kanalizacije izlivajo v odvodni jarek in preko njega v potok Olmo. Izpustno mesto v odvodni jarek naj bo oblikovano v naklonu brežine, izven svetlega pretočnega profila in ustrezno protierozijsko zaščiteno.

Vse posege v prostor je treba načrtovati tako, da se obstoječe odtočne razmere ne bodo poslabšale ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega. Pri zasnovi prostorskih ureditev bo treba preveriti tudi možnost vdora zalednih voda (s površin južno od Dolinsko ceste) na obravnavano območje in temu primerno prilagoditi način gradnje. Stični rob med obravnavanim območjem in površinami na vzhodu je treba oblikovati tako, da bo preprečeno morebitno zatekanje poplavnih voda na obravnavano območje. Uvoz v podzemno garažo je treba projektirati nad poplavno koto Q500.

Območje OPPN se po podatkih, dostopnih na Atlasu voda, nahaja na erozijsko ogroženem območju z majhno verjetnostjo pojavljanja zemeljskih plazov. Izdelano je bila ustrezno geološko geomehansko poročilo z usmeritvami za gradnjo na način, ki bo zagotavljal lokalno in globalno stabilnost terena in objektov na obravnavanem in okoliškem območju.

V projektni dokumentaciji bo treba opredeliti, ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje, če gre za objekte, pri katerih obstaja možnost razlitja nevarnih snovi. Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja. Mesta za gasilska vozila bo treba urediti na dovoznih intervencijskih poteh, oziroma na drugih primernih mestih. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je treba urediti v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva

pred požarom. Za celotno območje mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh strani zazidave ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih straneh.

Za stavbe je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.

Za gradnjo požarno manj zahtevnih objektov se izdelata zasnova požarne varnosti, za gradnjo požarno zahtevnih objektov pa študija požarne varnosti. Zasnova požarne varnosti oziroma študija požarne varnosti je elaborat, s katerim se dokazuje izpolnjevanje bistvene zahteve varnosti pred požarom. Za nezahtevne in enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov, ki so požarno nezahtevni, se zasnova in študija požarne varnosti ne izdelujeta.

Zadostna požarna voda bo zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnim rešitvami. V objektih ni dovoljena uporaba požarno nevarnih snovi ali izvajanje požarno nevarnih tehnoloških postopkov.