



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

2

Številka: 3505-13/2018
Datum: 7. 7. 2026

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem za območje Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda – prva obravnava s predlogom za skrajšani postopek

**GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Oddelek za prostorsko načrtovanje in urejanje prostora**

**IZDELOVALEC
GRADIVA: EFEKT arhitektura d.o.o., Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana**

POROČEVALEC: mag. Matjaž Marsič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine

**PRISTOJNA DELOVNA
TELESA: Odbor za okolje in prostor, Statutarno-pravna komisija,
Odbor za krajevno samoupravo**

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem za območje Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda v predloženem besedilu.

GRADIVO:

- predlog odloka
- obrazložitev predloga odloka
- grafični prikaz



ŽUPAN
Aleš Bržan, l. r.



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

**prva obravnava s predlogom
za skrajšani postopek**

Na podlagi 119. člena v zvezi s 115. členom in drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199-21 – ZureP-3 in 20/22 – odl.US), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26), 27. in 173. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18 in 59/25) ter 106. člena Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/95, 42/00, 30/01, 40/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 39/08, 35/18 in 59/25) je Občinski svet Mestne občine Koper na _____ redni seji, dne _____ 2026, sprejel naslednji

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (Vsebina Odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda, ki se nahaja v enoti urejanja prostora KC-62, (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelalo podjetje EFEKT arhitektura d.o.o., Hrenova ulica 24, SI-1000 Ljubljana, št. 202-21, april 2026, ki se v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod identifikacijsko številko 1494 ter vsebuje:

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom;
2. funkcija območja s pogoji izrabe in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor;
3. pogoje za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov ter ureditev;
4. načrt parcelacije;
5. zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
6. rešitve in ukrepi za ohranjanje narave, varovanja kulturne dediščine, varovanje okolja in trajnostno rabo naravnih dobrin;
7. rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
8. omilitveni ukrepi iz okoljskega poročila;
9. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
10. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

11. posebno določbo;
12. prehodne in končne določbe.

2. člen

(Sestavni deli občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del vsebuje: Besedilo odloka v obliki splošnega pravnega akta.
- (3) Grafični del vsebuje:

1.	Prikaz območja OPPN v širšem prostoru	M 1:5000
2.	Izsek iz dolgoročnega plana občine Koper z mejo območja OPPN	M 1:2000
3.	Geodetski načrt s prikazom meje območja razveljavitve ZN	M 1:500
4.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2000
5.	Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:500
6.	Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra	M 1:500
7.	Zakoličbeni načrt, parcelacija in tolerance	M 1:500
8.	Načrt odstranitve obstoječih objektov	M 1:500
9.	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe	M 1:500
10.	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kleti	M 1:500
11.	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 3. kleti	M 1:500
12.	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
13.	Prometno – tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
14.	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
15.	Prikaz varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in požarom	M 1:500

3. člen

(Spremljajoče gradivo)

Odlok ima naslednje spremljajoče gradivo:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana oz. hierarhično višjega prostorskega akta;
2. podatki iz prikaza stanja v prostoru in drugi podatki, na katerih temelji,
3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitve in utemeljitve prostorskega akta,
6. povzetek za javnost,
7. okoljsko poročilo,
8. elaborat ekonomike.

II. OPIS PROSTOSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

4. člen

(Ureditveno območje)

- (1) Ureditveno območje obsega območje med:
 - Proizvodnim obratom Hidria na severu,
 - Cono trgovsko-obrtnih poslopij v Šalari na vzhodu,
 - Dolinsko cesto na jugu,
 - Ulico Istrskega odreda na zahodu.Območje obsega približno 3,8 ha.

- (2) V območju so naslednje parcele ali deli parcel: 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/34, 1836/35, 1836/36, 1836/37, 1836/33, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/10, 1836/11, 1836/68, 1836/69, 1836/63, 1836/64, 1836/66, 1836/60, 1836/61, 1836/62, 1836/78, 1836/75, 1836/77, 1836/70, 1836/71, 1836/72, 1836/38, 1836/39, 1836/45, 1836/41, 1836/42, 1836/44, 1836/56, 1836/59, 1836/54, 1836/55, 1836/50, 1836/51, 4631/26, 4631/28, 1828/15, 1828/16, 1828/17, 1828/12, 1828/13, 1830/1, 1831/1, 1832/2, 1839/3, 1839/4, 4599/11, 4599/12, 4599/13, 4599/10, 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1837/2, 1838, 1837/1, 1829/2, 1828/14, 1828/11, 1829/1-del, 4631/1-del, 4631/27, 1830/2, 1831/2, 4599/10, 4631/15, 457/1, 458/4, 458/5, 457/5, 4631/25-del in 1836/36-del vse k.o. Semedela.
- (3) Gospodarske infrastrukture na območju OPPN ni. Le-ta se bo priključila na infrastrukturo, ki poteka po robu območja, največ po Dolinski cesti, ki se nahaja južno od območja OPPN. Na severozahodnem delu območja OPPN se nahaja transformatorska postaja, ki je predvidena za odstranitev oz. prestavitev.
- (4) Grafično je meja prikazana v grafičnem delu OPPN, list številka 5 – Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN.

5. člen

(Namembnost območja in vrste osnovnih objektov glede na namen)

- (1) 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.
- (2) 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 (ki niso moteče 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).

6. člen

(Notranje ureditvene enote)

- (1) 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;

Posamezne ureditvene enote so prikazane v grafičnem delu OPPN.

- (2) V posameznem območju pozidave je dovoljena gradnja skladno z določili tega odloka.
- (3) V okviru posameznih objektov je dovoljeno izvajati dejavnosti, ki so skladne z namenom objekta.
- (4) V odloku so določila, ki veljajo za celotno območje OPPN in posebna določila, ki veljajo za posamezno območje.

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

7. člen

(Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Območje OPPN se na kontaktnih območjih smiselno povezuje z ostalimi ureditvenimi enotami:

- območje 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);
- območje 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);
- območje na zahodu, kjer se nahaja trgovski objekt ureja Odlok o zazidalnem načrtu oskrbnega centra ob Dolinski (Uradne objave št. 38/1991, Uradni list RS št. 99/07 in 41/2015 - obv. razlaga).

8. člen

(Vrste gradenj in dopustni posegi v območju OPPN)

- (1) V celotnem ureditvenem območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:
 - odstranitev objektov,
 - rekonstrukcije objektov,
 - vzdrževanje objektov,
 - vzdrževalna dela v javno korist,
 - urejanje odprtega prostora,
 - urejanje prometnih površin,
 - urejanje in gradnja energetske in komunalne infrastrukture – energetski in gradbeno inženirski objekti.
- (2) Gradnja novih objektov, prizidave k obstoječim objektom, ter spremembe namembnosti objektov so dovoljene samo tam, kjer izrecno to dopušča OPPN.
- (3) Izrazi, uporabljeni v tem členu, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja graditve objektov in prostorskega načrtovanja.

9. člen

(Začasni posegi)

- (1) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

- (2) Do pričetka gradnje je dovoljeno izvajati tudi vse posege, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, zlasti pa urejanje komunalne infrastrukture in izravnave terena.

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

10. člen

(Vsebina načrtovanih ureditev v prostor)

Z umestitvijo načrtovanih ureditev v prostor se določijo:

- 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.

1. Prostorsko izvedbeni pogoji glede vrst dejavnosti in opis posegov v prostor

11. člen

(Vrste dejavnosti)

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

12. člen

(Opis posegov v prostor)

- (1) 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 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 dostopna cesta obstoječega trgovskega objekta, ki se nahaja zahodno od območja OPPN.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Na območju PE4 je predvideno novo parkirišče na zahodu območja OPPN, ter nova dostopna cesta, ki poteka Ulice Istrskega odreda na zahodu območja, po severnem in vzhodnem delu območja, vse do Dolinske ceste na jugovzhodu območja.
- (5) Na območju PE5, ki se nahaja na skrajnem severozahodnem delu območja OPPN, severno od nove dostopne ceste, so predvidene dodatne zelene in rekreativne površine.

13. člen
(Enostavni in nezahtevni objekti)

- (1) 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. Dovoljeni enostavni in nezahtevni objekti se načrtujejo in postavljajo skladno s predpisom, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače.
- (2) Dopustni so naslednji dopolnilni objekti pod pogoji tega odloka:
- 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,
 - urbana oprema.

2. Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov

14. člen
(Skupne določbe)

- (1) Lege novih stavb in drugih objektov so prikazane v grafičnem delu OPPN. V kolikor ni v 15. členu tega odloka določeno drugače, so dovoljeni manjši premiki lege stavb in objektov glede na prikaz v grafičnem delu, vendar vedno le znotraj istih PE ter gradbenih parcel in ob upoštevanju gradbenih mej, gradbenih linij in toleranc, ki so razvidne v grafičnem delu OPPN, listi številka 7, 9, 10 in 11, in drugih določil tega odloka, pod pogojem, da se ne poruši koncept pozidave.
- (2) Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov, ter gradbeno inženirskih objektov:
- enostavni in nezahtevni objekti ter gradbeno inženirski objekti, višji od 1,5 m (višina, merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta) 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. Določbe te alineje ne veljajo za podporne zidove in ograje;
 - podporni zidovi in ograje, ki so nezahtevni ali enostavni objekti, se lahko gradijo do meje sosednje zemljiške parcele;
 - 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.

- (3) Za gradnjo objektov prometne in komunalne infrastrukture lokalnega značaja se pri odmikih upošteva zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.
- (4) Gradnja energetskih in gradbeno inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbenih mej.

15. člen

(Posebne določbe po posameznih PE)

- (1) PE1 - Stanovanjsko območje:

- 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, listov št. 7 in 9, 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, kot izhaja iz grafičnega dela OPPN, listov št. 7 in 9.
- Podzemna garaža se mora nahajati znotraj gradbene meje GM1, ki je razvidna iz grafičnega dela OPPN, listov številka 7, 9, 10 in 11.

- (2) PE3- Šolsko območje:

- Osnovna šola in športna dvorana se morata nahajati znotraj meje GM2, ki je razvidna iz grafičnega dela OPPN, lista številka 7, 9, 10 in 11.
- Posamezna igrišča, tekalna steza in druge športno rekreacijske površine osnove šole so lahko razporejene tudi drugače od prikazanih.

3. Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov

16. člen

(Skupne določbe za oblikovanje stavb)

- (1) Tlorisni gabariti po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN, listi številka 9, 10 in 11.
- (2) Višinski gabariti ter etažnost stavb po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN, list številka 12.
- (3) Maksimalni višinski gabariti stavb se merijo od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe oziroma spodnjega roba zadnje plošče v primeru ravne strehe.
- (4) Popolnoma vkopani deli stavbe niso globinsko omejeni. Število podzemnih etaž ni omejeno.
- (5) Dopustne so pergole na strehi terasne etaže in na nivoju terena.

17. člen

(Gradbeno inženirski objekti)

- (1) Če s tem odlokom ni določeno drugače, je velikost gradbeno inženirskih objektov odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.
- (2) Višina podpornih zidov ali škarp mora slediti naravni konfiguraciji terena in ne sme segati nad teren. Maksimalna višina podpornih zidov je 1,50 m.
- (3) Skupna maksimalna višina kombinacije zidov oziroma škarp s kovinsko ograjo je 2,20 m, pri čemer je zidani del maksimalne višine 1,5 m.
- (4) Višina ograje je lahko največ 2,20 m. To ne velja za ograje oziroma mreže okoli športnih igrišč oziroma drugih športno rekreacijskih površin, katera je lahko višja.
- (5) 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.

18. člen
(Posebne določbe za PE1 – Stanovanjsko območje)

- (1) Na stanovanjskem območju je predvidenih sedem stanovanjskih stolpičev. Skupna zmogljivost objektov je okvirno 190 – 210 stanovanjskih enot z mlade družine + 30 stanovanjskih enot za starejše oskrbovance. Število stanovanjskih enot je lahko tudi večje ali manjše znotraj maksimalnega tlorisnega gabarita posamezne stavbe ob pogoju zagotovitve ustreznega števila parkirnih mest.
- (2) Maksimalni tlorisi 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.
- (3) Maksimalna etažnost stavb je 3K+P+4+TE, pri čemer tlorisni gabarit terasne etaže znaša 70% spodnje etaže.
- (4) Maksimalna višinska kota stanovanjskih stavb in objekta z oskrbovanimi stanovanji je 22,00m.
- (5) 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. Garaža je lahko največ dvoetažna, maksimalna velikost podzemne garaže pa je omejena z gradbeno mejo GM1, ki je razvidna iz grafičnega dela OPPN, lista številka 7, 9, 10, 11.

19. člen
(Posebne določbe za PE3 - šolsko območje)

- (1) Na šolskem območju 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.
- (2) Maksimalno dovoljena etažnost obeh objektov na območju PE3 je K+P+1
- (3) Maksimalno dovoljena višina objektov v območju PE3 je 13,5m.
- (4) Meja območja, v katerih je dopustna gradnja posameznih stavb, je razvidna iz grafičnega dela OPPN, listi številka 7, 9, 10 in 11, in je označena z oznako GM2.
- (5) Poleg osnovne šole in športne dvorane, igrišč, tekalna steza in drugih športno rekreacijskih površin osnove šole, je dovoljena tudi gradnja drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, ki služijo dopolnitvi izobraževalne / rekreativne dejavnosti.

4. Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

20. člen
(Oblikovanje stavb)

- (1) Oblikovanje stavb naj sledi sodobnim smernicam oblikovanja ter funkciji posamezne stavbe.
- (2) Strehe so lahko ravne ali v naklonu. V primeru strehe v naklonu mora biti le-ta eno, dvo- ali večkapnica naklona od 7 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.

- (3) Fasade so pastelnih barv, ozelenjene, lahko deloma ali v celoti zastekljene.
- (4) Če so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo.

21. člen

(Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov)

- (1) Če s tem odlokom ni prepisano drugače, je oblikovanje gradbeno inženirskih objektov odvisno od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljeno na standardih ali pravilih stroke.
- (2) Podporni zid ali škarpa je lahko zidana iz masivnega kamna ali v armiranobetonski konstrukciji. Če je načrtovana izvedba podpornega zidu ali škarpe v armiranobetonski konstrukciji, mora biti obložena z naravnim kamnom lokalnega izvora ali ozelenjena.
- (3) Parapetni zidovi morajo biti oblikovani enako kot podporni zidovi.
- (4) Ograje ne smejo biti polne ali zidane.
- (5) Dovoljena je kombinacija zidov oziroma škarp s kovinsko ograjo.

22. člen

(Urbana oprema)

- (1) Javne površine in druge površine morajo biti opremljene z elementi urbane opreme, ki naj bo funkcionalna in 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.
- (2) Kjer zasebna površina meji na javno površino, velja uporaba enakih pravil opremljanja oziroma oblikovanja zasebnih površin. Predlagano oblikovanje se priporoča za opremljanje vseh zasebnih površin.
- (3) Urbana oprema je podrejena mediteranskemu ambientu in njena osnovna naloga je njena funkcija.
- (4) Elementi urbane opreme praviloma ne smejo biti nosilci nikakršnih reklamnih oziroma dodatnih informacij.

23. člen

(Umestitev objektov za oglaševanje)

- (1) Pri umeščanju in oblikovanju objektov za oglaševanje je potrebno upoštevati določbe Odloka o oglaševanju in usmerjevalnem sistemu (Ur.list RS št. 112/05 in 39/18).
- (2) Postavljanje objektov za oglaševanje na zelenih površinah, parkih in zelenicah je prepovedano.

5. Pogoji za krajinsko oblikovanje

24. člen

- (1) Namembnost in oblikovanje zunanjih površin je določena za posamezne PE.
- (2) Krajinsko oblikovanje mora slediti namembnosti zunanjih površin, določenih s tem odlokom in v grafičnem delu OPPN, zlasti list številka 9.
- (3) Pri ureditvi obravnavanega območja je potrebno 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 smiselni 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.
- (4) Za zasajevanje naj se prednostno uporabljajo lokalno značilne mediteranske in submediteranske drevesne ali grmovne vrste.
- (5) Za vse zelenice na območju OPPN je potrebno predvideti namakalne sisteme ter podzemne rezervoarje za zbiranje meteorne vode za potrebe namakanja.

V. NAČRT PARCELACIJE

25. člen (Gradbene parcele)

- (1) 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.
- (2) Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene v grafičnem delu OPPN, list številka 7.

VI. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

26. člen (Merila in pogoji za urejanje prometne infrastrukture)

- (1) Motorni promet poteka po Dolinski cesti, ki se nahaja na južni strani območja OPPN ter po Ulici Istrskega odreda na zahodni strani območja OPPN.
- (2) 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 cestnega priključka za parcelo št. 1856/69 na JV robu OPPN. Iz Dolinske ceste je predviden uvoz/izvoz na območje OPPN skrajnem jugovzhodnem vogalu obravnavanega območja, vse do cestnega priključka

za parcelo št. 1856/69 na JV robu OPPN. Dvosmerni cestni priključek je namenjen izključno osebnim vozilom in lahkim tovornim vozilom do skupne dovoljene mase 3,5T.

- (3) Na začetku enosmerne ceste na severozahodnem delu območja OPPN je ob dostopni cesti predvideno avtobusno postajališče izven vozišča (v niši) za potrebe šolskega avtobusa.
- (4) Prometna ureditev na območju OPPN-a je razvidna iz grafičnega dela OPPN, list številka 13.
- (5) Raba predvidenega dovoza dvosmerne prometne ureditve cestnega priključka za parcelo št. 1856/69 na JV robu OPPN se izvaja do vzpostavitve celotne prometne ureditve širšega prostora in povezovalne ceste med ulico Istrskega odreda in Šmarsko cesto na severnem delu širšega območja. Po zagotovitvi novih dostopov do parcele št. 1856/69 se obravnavani cestni priključek na cesti C1 za dostop na parcelo št. 1856/69 ustrezno preuredi tako, da bo mogoč le izvoz iz le-tega. Dvosmerni promet iz Dolinske ceste bo dovoljen samo do uvoza/izvoza iz podzemne garaže na območju PE 1.
- (6) Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.
- (7) Cestni priključki na javne poti na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta morajo biti skladni s predpisom, ki ureja projektiranje in izvedbo cestnih priključkov.
- (8) Prometna oprema in prometna signalizacija na območju obdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta mora biti skladna in projektirana s predpisom, ki predpisuje vrsto, pomen, obliko, barvo, velikost in postavljanje prometne signalizacije in prometne opreme na javnih cestah.
- (9) Na območju OPPN-je potrebno predvideti ekološke otoke s predvidenim ločenim zbiranjem odpadkov, ki morajo biti dostopni za specialno vozilo za odvoz odpadkov.
- (10) Umestitev stavb in drugih objektov ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih.
- (11) 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.
- (12) 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.
- (13) Za vse posege v varovalni pas javnih cest si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.

27. člen

(Pešpoti in kolesarske steze)

- (1) 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.
- (2) Celotno območje OPPN je območje umirjenega prometa, tako da je zagotovljena tudi možnost varnega dostopa in prehoda za kolesarje in pešce.
- (3) Na območju OPPN sta pešpot in kolesarska steza predvideni ob dovozni cesti, ki bo potekala vzdolž vzhodnega in severnega roba obravnavanega območja.
- (4) Pešpoti in pločniki morajo biti izvedeni brez arhitektonskih ovir.

28. člen

(Merila in pogoji za urejanje mirujočega prometa)

- (1) 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 31 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;
- (2) Površine za mirujoči promet so razvidne iz grafičnega dela OPPN, list številka 13.
- (3) Načrtovanje in gradnja parkirnih mest in parkirišč mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.
- (4) Parkirišča na nivoju terena je treba v čim večji meri ozeleniti. Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami.
- (5) Na vseh parkiriščih je treba skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe oseb z invalidskim vozičkom.

29. člen

(Splošna merila in pogoji za urejanje komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture)

- (1) Objekti morajo biti priključeni na obstoječo ali predvideno komunalno in energetske infrastrukturo. Dopustna je 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 energetske konceptu občine.
- (2) Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, skladno s tehničnimi predpisi ter predvideti prestativte ali spremembe obstoječe infrastrukture zaradi novih objektov. V sklopu gradnje nove komunalne infrastrukture je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječe, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev.
- (3) Način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo, odvajanje odpadnih voda ter ravnanje z odpadki (zbiranje, odstranjevanje) morajo biti zagotovljeni na način, ki ne ogroža zdravja in ne obremenjuje okolja.
- (4) Posege v varovalnih pasovih obstoječih in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (5) Trase komunalnih, energetske in telekomunikacijske vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odkikov in odkikov od drugih naprav ali grajenih struktur.
- (6) Gradnja komunalnih in energetske naprav mora potekati usklajeno.
- (7) Dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

- (8) Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo na območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.
- (9) Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim omrežjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev objektov na posamezne komunalne infrastrukture.
- (10) Praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav.
- (11) V primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost.
- (12) Če je komunalna oprema zgrajena na zemljišču, ki ni javno dobro ali ni v lasti občine, je občina dolžna prevzeti novo komunalno opremo, ki je zgrajena skladno z veljavnimi akti, ki to komunalno opremo določajo (OPPN in Program opremljanja), je zanjo sklenjena pogodba o opremljanju, je zanjo izdano uporabno dovoljenje, ter urejene pravice uporabe in vzdrževanja v korist občine, javnega podjetja ali upravljavca, ki upravlja s posamezno komunalno infrastrukturo v Mestni občini Koper.
- (13) V primeru, da izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela, ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov.
- (14) Poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.
- (15) Merila in pogoji za komunalno infrastrukturo so določeni za:
- vodovodno omrežje,
 - kanalizacijsko omrežje,
 - zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov,
 - elektroenergetsko omrežje,
 - omrežje javne razsvetljave,
 - telekomunikacijsko omrežje,
 - plinsko omrežje.

30. člen (Vodovodno omrežje)

Projektiranje objektov in gospodarske javne infrastrukture

- (1) Predvideni objekti ne smejo posegati v varovalni pas javnega omrežja
- (2) Hortikulture / zunanje ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave.
- (3) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati tako obstoječe kot predvidene vodovodne objekte in naprave.
- (4) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
- (5) Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

- (6) Križanje vodovoda z gospodarsko javno infrastrukturo in priključki GJI ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedeni po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper (Ur. List RS, št. 16/2013).

Projektiranje novega vodovodnega sistema

- (7) Za zagotovitev vodo oskrbe in zunanje požarne varnosti objektov je potrebno predvideti novo vodovodno omrežje, predlagamo izvedbo vsaj enega vodovoda, ki bo potekal v predvideni cesti. Novi vodovod se naveže na vodovoda NL 200 mm in NL 150 mm za zagotovitev kroženja vode.
- (8) Vodovodi, ki se izvedejo v obliki slepih krakov se zaključijo s podzemnim hidrantom, da je omogočeno izpiranje vode.
- (9) Novi vodovodi naj bodo iz materiala duktilna (nodularna) litina (NL), dimenzije se določi na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in požarne varnosti predvidenih objektov.
- (10) Dokumentacija za javno vodovodno omrežje mora biti izdelana skladno s Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS, št. 16/2013).

Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje

- (11) Vodooskrbo in požarno varnost območja OPPN je možno zagotavljati iz vodohrana RZ Škocjan, $V = 500 \text{ m}^3$, k.d. = 45,16 m.n.n.
- (12) Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na javno vodovodno omrežje bo Rižanski vodovod potrdil pri izdaji Mnenja k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (13) Objekti morajo imeti projektirano priključitev na javno vodovodno omrežje, skladno z Uredbo o oskrbi s pitno vodo (Ur. list RS 88/2012 z dne 23. 11. 2012), ki v točki III. Standardi opremljenosti / 10. člen 2. in 3. alinea navaja:
- Na javni vodovod mora biti priključena vsaka stavba ali inženirski objekt posebej, zanje pa mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomermom.
 - Za posamezne dele stavb (stanovanjske in poslovne) zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z ločenim obračunskim vodomermom.
- (14) Dimenzioniranje vodovodnega priključka se določi na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbne in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.
- (15) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.

31. člen

(Kanalizacijsko omrežje)

Javno kanalizacijsko omrežje

- (1) Odvajanje komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja OPPN za predvidene objekte je potrebno predvideti v ločenem in v gravitacijskem sistemu preko nove fekalne kanalizacije na obravnavanem območju v obstoječo javno fekalno kanalizacijo, katera ima iztok na centralno čistilno napravo Koper, (v nadaljevanju CČN). Predlagamo, da se komunalne odpadne vode iz vsakega predvidenega stanovanjskega objekta priključijo preko fekalnega priključnega kanala v obstoječo javno fekalno kanalizacijo.

- (2) Projektant mora hidravlično preveriti ali obstoječa fekalna kanalizacija v Dolinski cesti ali v Ulici Istrskega odreda lahko sprejme dodatno količino komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja. V primeru, da bo hidravlični izračun pokazal, da ni možno priključiti komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja v obstoječo javno fekalno kanalizacijo je potrebno predvideti potrebne rekonstrukcije obstoječe javne fekalne kanalizacije zaradi priključitve komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja.
- (3) Na obravnavanem območju je potrebno predvideti ohranitev obstoječih odprtih meteornih odvodnikov. Za odvajanje padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja OPPN »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda«, je potrebno predvideti gradnjo nove meteorne kanalizacije s predvidenimi priključitvami v obstoječe meteorne odvodnike ali v obstoječo meteorno "kanalizacijo. V primeru, da se bodo padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja priključevale v obstoječo meteorno kanalizacijo, je potrebno v sklopu izdelave prostorske dokumentacije izdelati tudi hidravlični izračun ali obstoječa meteorna kanalizacija lahko sprejme dodatne količine padavinske odpadne vode iz območja OPPN »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda« in ostalega prispevnega območja, katero gravitira na obravnavano območje.
- (4) Čiste padavinske odpadne vode je potrebno voditi v meteorne odvodnike preko peskolovov.
- (5) Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažena z olji je potrebno pred iztokom v meteorni odvodnik očistiti v lovilcih olj in maščob.
- (6) Trasa obstoječega in na novo predvidenega fekalnega ter meteorne kanalizacijskega omrežja s priključnimi kanali, je prikazana v grafičnem delu OPPN, list številka 14 – Načrt Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture, M 1:1000;
- (7) Trasa javnega kanalizacijskega omrežja na celotnem OPPN območja »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda« mora biti dostopna za vozila podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. za čiščenje in vzdrževanje kanalizacije.
- (8) Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju OPPN območja »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda« je potrebno sprojektirati in zgraditi v ločenem in v gravitacijskem sistemu z upoštevanjem obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture, skladno z veljavno zakonodajo.
- (9) Na javno kanalizacijsko omrežje, ki je priključeno na CČN Koper je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo določilom:
 - Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 113/25),
 - Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 75/22 in 157/22),
 - Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Koper, (Uradni list RS, št. 4/2017) in Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Koper, (Uradni list št. 18/2017).

V primeru, da komunalne odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz zgoraj navedenih pravilnikov in Uredb, je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno ustrezno prečistiti po navodilih upravljavca, podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l..

- (10) Pri projektiranju je potrebno zagotoviti 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 nove meteorne kanalizacije, zato je potrebno predpisane odmike upoštevati pri projektiranju obravnavane gradnje. V kolikor pri takih odmikih ne bo zagotovljena stabilnost kanalizacijskih objektov, redno vzdrževanje in obratovanje, bo potrebno te odmike ustrezno povečati. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike za vsak primer posebej določi med

predstavniki posameznih komunalnih organizacij oziroma projektantom komunalne infrastrukture in predstavniki podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. v času projektiranja.

Projektni pogoji

- (11) Komunalne odpadne vode iz predvidene gradnje objektov na obravnavanem območju je potrebno priključiti na javno fekalno kanalizacijo na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve teh gradenj s strani javnega kanalizacijskega sistema.
- (12) Fekalno kanalizacijo je potrebno sprojektirati in izvesti v vodotesni izvedbi in tako, da bo preprečen vtok padavinske odpadne vode v javno fekalno kanalizacijo, katera ima iztok na CČN = Koper.
- (13) Detajli vzporednih potekov in križanja ostalih komunalnih vodov z obstoječo in predvideno fekalno in meteorno kanalizacijo morajo biti obdelani v projektih v fazi DGD in PZI.
- (14) Investitor bodoče javne fekalne kanalizacije mora podpisati Predpogodbo o primopredaji javne kanalizacije z Mestno občino Koper in Marjetico Koper, d.o.o.-s.r.l. ter Pogodbe o služnosti za gradnjo, rekonstrukcijo, upravljanje in vzdrževanje kanalov in sicer pred izdajo mnenja podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. k projektu za pridobitev gradbenih dovoljenj.
- (15) Podjetje Marjetica Koper d.o.o.-s.r.l. bo s Pogodbo o primopredaji kanalizacije prevzela v upravljanje in vzdrževanje novo javno kanalizacijo obravnavanega območja.
- (16) Kanalizacija obravnavane gradnje mora biti izvedena vodo tesno. Za bodočo fekalno in meteorno kanalizacijo z jaški je potrebno izvesti kontrolo izvedbe s TV kontrolnim sistemom in tlačni preizkus te kanalizacije.
- (17) Za bodočo kanalizacijo je potrebno izdelati kataster kanalizacije v digitalni obliki po Navodilih za izdelavo katastra, podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. in projekt izvedenih del (PID).

32. člen

(Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov)

Zbiranje in odvoz odpadkov

- (1) Na obravnavanem območju Mestne občine Koper je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oz. odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. z dovoljeno skupno obremenitvijo 28,0 t.
- (2) Zbiralnice za odvoz odpadkov morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna vozila podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje površine zbiralnic in da so upoštevane higienske funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objektov.
- (3) Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki, (Uradni list RS, št. 106/2012 in 95/2014) in ostalo veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki.
- (4) Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe ravnanja z odpadki - podjetje Marjetica Koper d.o.o.-s.r.l. (v nadaljevanju: izvajalec javne službe).

Zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov

- (5) V projektni dokumentaciji za gradnjo objektov »Med Dolinsko in ulico Istrskega odreda« na parceli št. 1836/68 in ostale vse k.o. Semedela, je potrebno predvideti izgradnjo (umestitev) za vsak posamezni objekt svojo zbiralnico za ločeno zbrane frakcije oz. zbirna/prevzemna mesta za komunalne odpadke in sicer:

- I. STANOVANJSKI OBJEKTI 1,2,3,4,5 in 6. – za vsak objekt ena zbiralnica z desetimi 1100L zabojniki za:
- 3 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov),
 - 3 x mešano embalažo,
 - 2 x papir,
 - 1 x steklo in
 - 1 x biološki odpadki.
- II. OSKRBOVANA STANOVANJA — zbiralnica s sedmimi 1100L zabojniki za:
- 2 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov),
 - 2 x mešano embalažo,
 - 1 x papir,
 - 1 x steklo in
 - 1 x biološki odpadki.
- III. OSNOVNA ŠOLA - zbiralnica z desetimi 1100L zabojniki za:
- 3 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov),
 - 3 x mešano embalažo,
 - 3 x papir in
 - 1 x steklo.
- (6) Posamezni 1100L zabojnik zavzema površino cca. 1,5 x 1,4m (brez morebitne/potrebne izvlečne poti).
- (7) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značilnosti komunalnega odpadka in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane zabojnike za odpadke, morajo posamezni investitorji oz. povzročitelj odpadka skleniti pogodbo o ravnanju z odpadki z ustreznim prevzemnikom.
- (8) Zabojniki morajo biti nameščeni na investitorjevi parceli in/ali v objektu, tako da so dostopni za odvoz odpadkov s specialnim vozilom izvajalca javne službe skupne teže 28 ton (zbirno mesto = odjemno mesto). V kolikor zbirno in odjemno mesto nista na istem prostoru/lokaciji, so uporabniki/upravitelj objekta dolžni zabojnike s komunalnimi odpadki na dan odvoza dostaviti na odjemno mesto. Lokacija odjemnega mesta je od transportne poti komunalnega vozila lahko oddaljena največ 2 metra.
- (9) Zbirno/odjemno mesto mora biti izvedeno na utrjeni površini (asfalt, beton,...) in sicer, tako da je možno izvajati čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih (utrjene izvlečne poti v nivoju s cestiščem, zadostna širina izvlečnih poti, odvodnjavanje padavinski vod,...) in estetskih zahtev kraja oz. objekta.
- (10) Postavitev zabojnikov oz. celoten izgled zbiralnice komunalnih odpadkov (nadstrešek, ozelenitev, zidovi, ograja,...) se izvede po navodilih investitorja.
- (11) Pri projektiranju je potrebno upoštevati, da se, v kolikor je mogoče, predvidi ograditev ekoloških otokov (npr.: s panelno ograjo višine 2,2 m) in namestitev vhodnih vrat, tako da se prepreči odlaganje odpadkov s strani tretjih oseb.
- (12) Zbirna/odjemna mesta morajo biti ozelenjena (okrasne grmovnice). Ozelenitev se uredi z izvedbo gredice širine min. 0,7 m ter nasutjem ustrezne zemljine in zasaditvijo grmovnic.
- (13) Navedeno je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije, vrisati v situacijo (mikrolokacija, dimenzije,...) in navesti v tehnično poročilo.

Pol-podzemne ali podzemne zbiralnice odpadkov

- (14) Kot alternativni klasičnim zbiralnicam opremljenih s 1100L zabojniki se lahko, pod pogojem, da so le-te locirane izven varovalnih pasov ostale gospodarske javne infrastrukture, predvidita npr. dve pol-podzemni ali podzemni zbiralnici odpadkov, ki bi zadostili potrebam

celotne stanovanjske soseske ter ločeno podzemno in/ali pol podzemno zbiralnico za potrebe osnovne šole, in sicer:

- I. ZBIRALNICA 1 - STANOVANJSKI OBJEKTI za:
 - 2 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov) - prostornine 2 x 5 m³,
 - 2 x mešano embalažo - prostornine 2 x 5 m³,
 - 1 x papir - prostornine 5 m³,
 - 1 x steklo - prostornine 3 m³ in
 - 1 x biološki odpadki - prostornine 3 m³.
- II. ZBIRALNICA 2 - STANOVANJSKI OBJEKTI za:
 - 2 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov) - prostornine 2 x 5 m³,
 - 2 x mešano embalažo - prostornine 2 x 5 m³,
 - 1 x papir - prostornine 5 m³,
 - 1 x steklo - prostornine 3 m³ in
 - 1 x biološki odpadki - prostornine 3 m³.
- III. ZBIRALNICA 3 - OSNOVNA ŠOLA za:
 - 2 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov) - prostornine 2 x 5 m³,
 - 1 x mešano embalažo - prostornine 5 m³,
 - 1 x papir - prostornine 5 m³ in
 - 1 x steklo - prostornine 3 m³.

(15) Napotke za vgradnjo in uporabo pol-podzemnih in podzemnih zbiralnic odpadkov poda pristojni mnenjedajalec, Javno podjetje Marjetica Koper, d.o.o..

Ostali pogoji

(16) Investitorji gradenj objektov na območju OPPN območja »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda«, morajo zaprositi podjetje Marjetico Koper, d.o.o.-s.r.l. za izdajo mnenj k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. K vlogam morajo priložiti projekte objektov s celotno tangirano obstoječo in novo predvideno komunalno infrastrukturo v fazi DGD. Projektna dokumentacija mora upoštevati vse zgoraj navedene smernice, mnenje in projektne pogoje k obravnavanemu OPPN območja »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda«, podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l..

33. člen (Elektroenergetsko omrežje)

Uvodne ugotovitve

- (1) 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 cesto.
- (2) Zaradi gradnje nove dovozne ceste, je potrebno obstoječo transformatorsko postajo TP Merkur porušiti in predvideti novo oziroma nove transformatorske postaje drugje znotraj območja.
- (3) Za napajanje predvidenega območja obdelave je možno do moči cca. 400 kVA napajati iz obstoječe TP Merkur (za šolski kompleks – natančnejši podatek o porabi moči bo v PZI oziroma DGD fazi), za stanovanjski del pa bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo ustrezne moči z novim SN kabelskim vzankanjem v novi kabelski kanalizaciji.

Potek obstoječega in predvidenega distribucijskega sistema

- (4) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Pred začetkom projektiranja si mora projektant pridobiti geodetski posnetek elektroenergetskih vodov na območju predvidene gradnje objektov.
- (5) Do obstoječih transformatorskih postaj je potrebno zagotoviti stalen dostop s težko mehanizacijo.
- (6) Za gradnjo objektov v varovalnem pasu obstoječih ali načrtovanih distribucijskih elektroenergetskih infrastruktur je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje skladno s Pravilnikom o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS št 101/2010). Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
- (7) Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.

Tehnični pogoji

- (8) Za napajanje predvidenih objektov na območju urejanj je potrebno zagotoviti energetski koridor za priključitev predvidenih objektov na obstoječo distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo.
- (9) Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.
- (10) 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.
- (11) Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
- (12) Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta.

Ostali pogoji

- (13) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (14) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS. št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).
- (15) Uskladiti je potrebno trase novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnimi napravami zaradi predpisanih odmikov po zahtevah tehničnih predpisov.

34. člen
(Javna razsvetljava)

- (1) Vgrajene svetilke morajo biti skladne s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja. Priložene morajo imeti pisne izjave glede skladnosti teh svetilk s predpisi.
- (2) Nova prižigališča morajo biti povezana s sosednjimi obstoječimi prižigališči, da se bo prižiganje, ugašanje in redukcija razsvetljave vršila iz obstoječih prižigališč. Merilni del omare mora biti ločen in zaklenjen s svojo ključavnico.
- (3) Pri križanjih in približevanjih napeljav javne razsvetljave z drugimi napeljavami je potrebno zagotoviti ustrezne odmike in zaščito.
- (4) Svetilke za osvetlitev občinskih cest in javnih površin morajo imeti možnost redukcije moči v nočnem času, kadar se gostota prometa in ljudi zmanjša in je dovoljen razred z nižjimi nivoji svetlosti.
- (5) Vgrajene morajo biti svetilke z visokimi svetlobnimi izkoristki in dolgo življenjsko dobo.
- (6) Nivo osvetljenosti cestišč in javnih površin mora biti prilagojen svetlobno tehničnim zahtevam predvidenih prometnih razmer in zahtevam predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.
- (7) Po končani gradnji je potrebno dostaviti pristojnemu upravljavcu kanalizacijskega omrežja geodetski posnetek v digitalni obliki napeljav in javne razsvetljave s poteki napeljav – (pred zasutjem kabelskih kanalov).

35. člen
(Telekomunikacijsko omrežje)

Omrežje Telekom Slovenije

- (1) Na južnem in zahodnem območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta Kare med Dolinsko cesto in ulico Istrskega odreda ima Telekom Slovenije obstoječo telekomunikacijsko infrastrukturo.
- (2) Nova telekomunikacijska infrastruktura mora biti načrtovana na način, ki bo omogočil podzemno kabelsko povezavo za vsak nov objekt, ki se bo na tem območju zgradil.
- (3) Kabelske trase je potrebno načrtovati po javnih površinah do obstoječih in novih objektov, kjer se zaključijo s pomožnim kabelskim jaškom in priključno omarico ustrezne kapacitete.
- (4) Novo TK infrastrukturo je potrebno navezati na obstoječo.
- (5) Glede pasivne komunikacijske infrastrukture znotraj novih večstanovanjskih objektov je potrebno postopati skladno s 6. odstavkom 9. člena ZEKOM-1.
- (6) Pri pripravi projektov je potrebno upoštevati splošne pogoje za projektiranje Telekoma Slovenije, d.d., prav tako je potrebno urediti služnosti z lastniki zemljišč.
- (7) Na območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju.

Omrežje Telemach

- (8) Širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS Telemach d.o.o. je v območja urejanja z OPPN umeščeno v prostor, zato je potrebno izvajati varovalne ukrepe za zaščito omrežja KKS (kabelsko komunikacijski sistem).
- (9) Vpliv posegov na cevno kabelsko kanalizacijo (KK) KKS je pričakovati v načrtovanih območjih priključevanja na obstoječo komunalno infrastrukturo, kar je treba upoštevati v ustrezni dokumentaciji (IDZ, DGD, PZI).
- (10) Pri načrtovanju posegov v prostor, naj bo upoštevano, da je priključitev predvidenih objektov na obstoječe širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS izvedljivo z izgradnjo zaščitne

cevne KK znotraj obravnavanega območja. Točko za navezavo na obstoječe kabelsko omrežje je možno določiti v posebnem delu projekta ob upoštevanju zahtev za racionalno umestitev cevne KK KKS v prostor. Točna vstopna točka KKS se določi v projektih rešitvah (v zbirni situaciji komunalnih vodov). Predvidoma bo možnost priklopa na obstoječe omrežje KKS iz smeri Ulice Istrskega odreda (točke označene na priloženi skici).

- (11) Kabelska kanalizacija omrežja KKS je na območju urejanja od vstopne točke dalje izvedljiva z umestitvijo SFX ali PE cevi ustrezne dimenzije (premera $\varnothing$ 110 mm), z vmesnimi revizijskimi jaški in z izvedbo cevne KK od revizijskih jaškov do priključne točke (objekta).
- (12) Dovodna cevna KK KKS do posameznega objekta mora biti izvedena v sistemu zvezdišča z zaščitnimi SFX ali PE cevmi ustreznega premera. Zvezdišče mora biti projektirano tako, da so dovodne cevi z glavnimi linijami povezane preko revizijskih jaškov (b. c. 0 60 cm z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti). Notranje inštalacije v objektih morajo biti izvedene v sistemu zvezdišča (zaključek inštalacijskih zaščitnih cevi v vsaki poslovni ali stanovanjski enoti v omarici ali na fasadi oziroma na projektno določenem mestu).
- (13) Pri križanju trase kabelske kanalizacije KKS z drugimi komunalnimi vodi mora biti kot križanja 90° oz. ne manj kot 45° . Minimalni vertikalni odmik med vodi pri križanju znaša 0,3 m. Pri približevanju oz. vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo z uskladitvijo tehničnih rešitev. Upoštevana morajo biti določila zakonskih predpisov in uredb (ZEKom-1).
- (14) Umestitev cevi in revizijskih jaškov je tehnično izvedljiva v času izvajanja gradbenih del za komunalno ureditev prostora. Mora pa biti dopuščena možnost sodelovanja izvedbe povezav cevne KK tako, da je le-ta integralno povezana z obstoječim omrežjem.
- (15) Ob morebitnem povečanju obsega območja lokacijskega načrta je investitor dolžan pridobiti ustrezne dodatne predloge in smernice.
- (16) Izvajanje vseh širokopasovnih telekomunikacijskih storitev zahteva upoštevanje pravilnih in enakovrednih označevanj v projektni dokumentaciji. Predlagamo, daje v dokumentaciji sloj trase KKS označen kot KKS TELEMACH.

Omrežje T2

- (17) Na območju predvidene gradnje poteka obstoječe TK omrežje podjetja T-2 d.o.o. na katerega je možno priključiti predvideni objekt. Obstoječe TK omrežje je potrebno med samo gradnjo ustrezno zaščititi.
- (18) Investitor mora pisno sporočiti, da začenja z gradnjo oz. izvajanjem del in sicer najmanj 15 dni pred pričetkom del, na T-2 d.o.o..
- (19) Pred pričetkom del mora investitor ali izvajalec del pisno naročiti zakoličbo obstoječega optičnega omrežja in nadzor nad gradnjo s strani T-2. Stroški bremenijo investitorja.
- (20) Izkop v neposredni bližini telekomunikacijskega omrežja je potrebno izvajati ročno in pod nadzorom predstavnika podjetja Gratel d.o.o..
- (21) Križanje komunalnih vodov z obstoječo traso optične kanalizacije je potrebno izvesti pod nadzorom predstavnika podjetja Gratel d.o.o.
- (22) Vsako poškodbo optičnega omrežja je potrebno takoj javiti.

36. člen (Plinsko omrežje)

- (1) Obravnavano območje ne posega v varovalni pas (2 x 65 m) obstoječega ali predvidenega prenosnega plinovodnega sistema.
- (2) V sklopu ureditve GJI obravnavnega območja OPPN je predvidena izgradnja javnega 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.

- (3) 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.
- (4) Potek predvidenega plinovoda je razviden iz grafičnega dela OPPN, list številka 14.

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

37. člen (Ohranjanje narave)

- (1) 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.

38. člen (Ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) V obravnavanem območju, ni registriranih enot in območij kulturne dediščine.
- Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. 10 dni pred pričetkom izvajanja zemeljskih del je treba o tem obvestiti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.
 - Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki investitorja del ob odkritju najdbe takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja in uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska ali druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

39. člen (Merila in pogoji za upravljanje z vodami in varstvo podtalnice)

- (1) Območje OPPN posega na prispevno območje kopalnih voda.
- (2) Na obravnavanem območju je treba zasnovati ločen kanalizacijski sistem.
- (3) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda mora biti usklajeno z določili Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in spremembe) in Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in spremembe) ter ostalimi področnimi predpisi.

Padavinske odpadne vode s prometnih površin je treba odvajati preko lovilcev olj, skladnih z veljavnimi predpisi.

- (4) Skladno s 14. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče, priobalno zemljišče celinskih voda (v nadaljnjem besedilu: priobalno zemljišče). Zunanja meja priobalnega zemljišča potoka Olmo sega v širini pet metrov od meje vodnega zemljišča (od zgornjega roba struge oz. pete nasipa na zračni strani). Priobalni pas je označen in kotiran na grafičnem delu OPPN, list številka 5. Vse objekte je treba umakniti izven priobalnega pasu.
- (5) Posegi v prostor, ki so izjemoma dovoljeni na vodnem in priobalnem zemljišču, so navedeni v 37. členu ZV-1.
- (6) Na podlagi 65. člena ZV-1 je v priobalnem pasu prepovedano gnojenje ali uporaba sredstev za varstvo rastlin.
- (7) Vse ureditve je treba zasnovati tako, da je omogočen dostop s TGM in nemoteno izvajanje vzdrževalnih del.
- (8) Ob vodotoku je treba, skladno z določili ZV-1, zagotoviti prost in neoviran prehod,
- (9) Za zakonsko dovoljene posege na vodno in priobalno zemljišče v lasti RS in upravljanju DRSV bo potrebna pridobitev ustrezne pravice graditi - na podlagi pridobljenega mnenja/vodnega soglasja.
- (10) Za vzdrževanje odvodnega jarka je potrebno predvideti upravljavca.
- (11) Gradnjo premostitev se načrtuje brez posegov v svetli pretočni profil tako, da bo zagotovljena zadostna pretočnost struge in potrebna varnostna višina (Q100 z 0,5 m varnostne višine).
- (12) Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice.
- (13) Morebitne obstoječe vodne vire, vodnjake, ipd., je potrebno ohraniti in obnoviti.
- (14) Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih, morajo biti opremljeni z lovilci olj.
- (15) Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi, je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja.
- (16) Za vsako rabo vode, ki bi presegala meje splošne rabe, bo treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.
- (17) Pri prostorskem načrtovanju so bile upoštevane že podeljene vodne pravice (vodna dovoljenja ali koncesije) in evidentirana posebna raba vode (na obravnavnem območju le-teh ni). Novi posegi v prostor na že podeljene vodne pravice ne smejo imeti škodljivega vpliva.
- (18) V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje,
- (19) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.
- (20) V skladu s 150. členom ZV-1 se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja/mnenja mora biti skladna z določili ZV-1 ter Pravilnika o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v

prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09 in spremembe).

40. člen (Varstvo rib in njihovih habitatov)

- (1) V primeru izvedbe posegov v vodotoke in vodna telesa mora biti načrtovano varstvo rib in njihovih habitatov. Določeni morajo biti cilji, omejitve in potrebni omilitveni ukrepi.
- (2) Posegi na območju površinskih voda (tekoče vode in stoječa vodna telesa) in posegi na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko imajo vpliv na ribe in njihove vodne habitate, morajo biti načrtovani v sodelovanju s strokovnjaki s področja ribištva in ihtiologije.
- (3) Vsa gradbena dela naj se v največji možni meri oddaljijo od struge vodotoka.
- (4) Odpadkov in gradbenega materiala se v vodotoke, na vodna in priobalna zemljišča, ne odlaga. V času izvajanja posegov morajo biti urejene začasne deponije na način, da bo preprečeno onesnaževanje voda.
- (5) Vsi posegi se morajo izvajati tako, da bo preprečeno onesnaževanje vodotokov. Preprečeno mora biti izcejanje goriva, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih in strupenih snovi v vodotoke ali na območje vodnega zemljišča.
- (6) Odvodnjavanje meteornih voda s ceste z izlivom neposredno v vodotok na obravnavanem območju zaradi vnosa onesnaževal v vodotok in vodne habitate ter zaradi ogrožanja ribjih populacij ni dovoljeno. Vse meteorne vode, ki se izlivajo s cestišča, morajo biti prečiščene do te mere, da ne poslabšujejo kvalitete voda in ne vplivajo negativno na ekološko stanje vodotokov. V kolikor to ni mogoče, se jih preusmeri v ponikanje ali v čistilno napravo preko kanalizacijskega omrežja.
- (7) V primeru odstranjevanja zarasti na brežini vodotoka je treba odstranjeno vegetacijo takoj (v isti rastni sezoni) nadomestiti z novo, in sicer z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami, ki so na obravnavanem območju že prisotne (npr. potaknjenci bele vrbe). Ob vodotokih mora biti zagotovljena zveznost vegetacije; zgolj zatravitev na območju brežin ne zadostuje.
- (8) V največji možni meri je treba določiti in izvesti ukrepe za preprečitev razširjanja invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst na območju struge vodotokov. V primeru pojava invazivne tujerodne vrste japonski dresnik (*Fallopia japonica*) je treba že v času gradnje pričeti z aktivnim odstranjevanjem te vrste. Dolgoročno mora biti načrtovana košnja in odstranjevanje japonskega dresnika.

41. člen (Varstvo pred hrupom)

- (1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.
- (2) Na območju tega OPPN-a velja III. stopnja varstva pred hrupom.
- (3) Za zaščito vseh preobremenjenih območij in varovanih prostorov v stavbah je skladno z Zakonom o varstvu okolja, Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in drugimi predpisi s področja okoljske in gradbene zakonodaje, dolžan izvesti protihrupne ukrepe, ki obsegajo zmanjšanje emisij hrupa, zmanjšanje razširjanja hrupa v okolje ter sanacijo fasadnih elementov stavb, kjer zaščita zunanjega okolja ni možna.
- (4) Ukrepi varstva pred hrupom v času gradnje objektov obsegajo na območju gradbišča naslednje ukrepe:
 - upoštevanje časovnih omejitev gradnje: dela naj potekajo le v dnevnem času;
 - uporabo delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu s predpisom, ki ureja hrup strojev, ki se uporabljajo na prostem;

- gradbiščni platoji in transportne poti morajo biti na območju gradbišča umeščeni tako, da obremenitev s hrupom zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala zunaj gradbišča ne bo presegala mejnih vrednosti za vir hrupa.
- (5) Potrebno je spremljanje stanja okolja z vidika vplivov na zdravje ljudi zaradi emisije hrupa v fazi gradnje objektov.

42. člen
(Varstvo zraka)

- (1) Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.
- (2) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.
- (3) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva ustrezno nalaganje tovornih vozil, njihovo čiščenje pred vožnjo z gradbišč ali začasnih skladišč na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov;
 - preprečevanje prašenja z objektov, kjer bodo potekala dela, prometnih in manipulativnih površin, začasnih skladišč materiala; ukrep zahteva, vlaženje ali prekrivanje teh materialov ob suhem in vetrovnem vremenu, vlaženje prometnih in manipulativnih površin, iz katerih se lahko nekontrolirano širijo prašni delci, redno čiščenje prometnih površin na gradbišču in javnih prometnih površin;
 - zmanjševanje emisije snovi iz motorjev, ki so vgrajeni v uporabljeno gradbeno mehanizacijo, delovne naprave in transportna sredstva: ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije, delovnih naprav in transportnih sredstev, ki izpolnjujejo zahteve iz predpisa, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč, ter njihovo redno vzdrževanje.

43. člen
(Varstvo tal)

- (1) Na območju, ki bodo namenjena daljšemu zadrževanju otrok (otroška igrišča in zunanje zelene površine ter območje igrišč ob osnovni šoli), naj se v projektni fazi izvedejo analize tal, zaradi morebitne obstoječe onesnaženosti tal, v skladu z mejnimi vrednostmi Uredbe o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh (Ur. l. RS, št. 68/96, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2).

**IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI NESREČAMI
VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

44. člen
(Obramba)

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

45. člen
(Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Pri gradnji je treba upoštevati naravne omejitve ter cono potresne ogroženosti (projektni pospešek tal na območju urejanja je 0,1 g) in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

- (2) 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 v objektih, namenjenih za:
- javno zdravstveno službo z več kot 50 posteljami,
 - vzgojno-varstvene ustanove za več kot 100 otrok,
 - redno izobraževanje za več kot 200 udeležencev izobraževalnega programa,
 - javne telekomunikacijske in poštne centre,
 - nacionalno televizijo in radio,
 - javni potniški železniški, avtobusni, pomorski in zračni promet,
 - pomembno energetska in industrijska dejavnost, kjer se bodo v primeru vojne opravljale dejavnosti posebnega pomena za obrambo in zaščito,
 - delo državnih organov z več kot 50 zaposlenimi.
- (3) Pri gradnji vseh novih stavb je obvezna ojačitev prve plošče.

46. člen
(Varstvo pred poplavami)

- (1) Območje OPPN se na manjšem, skrajno vzhodnem delu območja, kjer ni predvidena gradnja stavb, nahaja v poplavnem območju.
- (2) 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 je treba dimenzionirati skladno z veljavnimi standardi in pravili stroke ter pri tem upoštevati povratni vpliv visokih voda v potoku Olmo oz. v odvodnem jarku.
- (3) 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,...).
- (4) Predvideno je, da se meteorne vode iz območja preko meteorne kanalizacije izlivajo v odvodni jarek in preko njega v potok Olmo.
- (5) Izpustno mesto v odvodni jarek naj bo oblikovano v naklonu brežine, izven svetlega pretočnega profila in ustrezno protierozijsko zaščiteno.
- (6) 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.
- (7) V največji možni meri naj se uporabijo rešitve urejanja prostora s čim manj utrjevanja in zatesnjevanja površin in s čim manj površinskim odtočnim koeficientom.
- (8) 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.
- (9) Za obravnavano območje je bil izdelan hidrotehnični elaborat OPPN »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda v Kopru« št. 975-HH/2022, november 2022, izdelovalec GLG projektiranje d.o.o., ki ga je treba upoštevati v nadaljnjih fazah izdelave projektne dokumentacije.
- (10) Omilitveni ukrepi, ki izhajajo iz zgoraj omenjenega hidrotehničnega elaborata in jih je treba upoštevati v nadaljnjih fazah projektiranja in gradnje, so:
- preoblikovanje pretočnega prereza od izliva v strugo potoka Olmo do km 0+148,37 z zagotovitvijo širine dna struge min. 0,6 m in naklonom brežin 1:1,5,
 - pri projektiranju naj se posebna pozornost posveti načrtovanju uvoza in izvoza v podzemni del s parkirnimi mesti zaradi preprečitve morebitnega vdora padavinske vode v podzemni del objekta (predlaga se izvedba pokritega uvoza),

- iztoki padavinskih cevovodov v strugo odvodnega jarka bodo v času pojava večjih pretokov v strugi lahko pod vplivom zajeze. Načrtovanje padavinskih cevovodov naj se zato izvede z ustreznimi matematičnimi programskimi modeli, ki omogočajo upoštevanje in simulacijo vpliva zajezevanja – skladno s priloženo strokovno podlago OPPN – kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda (štev. 202/21; izdelal Kono B d.o.o., Ljubljana), ki jo je treba upoštevati pri nadaljnjem projektiranju. Predlaga se, da se na mestih iztokov padavinske kanalizacije v strugo odvodnega jarka predvidi vgradnjo ustreznih protipovratnih loput. Minimalna kota spodnjega roba premostitvene konstrukcije odvodnega jarka znaša +4,46 m.n.v. Minimalna kota pritličja objektov, zunanjih površin in uvoza v garažo znaša +4,70 m.n.m.,
- povečanje pretočnega prereza mostne konstrukcije in posledično rekonstrukcije križišča Ulice generala Levičnika z Ulico Istrskega odreda - skladno s priloženo strokovno podlago/idejno zasnovo Rekonstrukcija mostu preko struge potoka Olmo ter ureditev križišča med Ulico Istrskega odreda, Ulico generala Levičnika in predvideno cesto C1 v Kopru, št. 1003/2023, 1,2,3,4-A, november 2023, izdelovalec GLG projektiranje d.o.o., ki jo je treba upoštevati pri nadaljnjem projektiranju.

(11) Dodatni omilitveni okrepi, ki izhajajo iz okoljskega poročila:

- odpadne padavinske vode, naj se zadrži na območju OPPN v zadrževalnih bazenih in se jih uporabi v sistemu zalivanja zelenih površin na območju.
- za odvodnjo padavinskih odpadnih vod iz utrjenih površin in parkirišč se, poleg meteorne kanalizacije znotraj obravnavanega območja, umesti zadrževalnik, usedalnik in lovilec olj.
- v fazi DGD se oceni količina potrebne požarne vode za vsak objekt, če bi prišlo do gašenja posameznega objekta. Na podlagi tega podatka, se v fazi DGD določi ali je potreben poseben zadrževalnik za morebitno zadržanje onesnažene požarne vode

(12) Preureditev križišča, rekonstrukcijo mostu in preureditev odtočnega jarka je treba predvideti in izvesti pred ali najmanj sočasno s pričetkom urejanja območja OPPN.

47. člen

(Varstvo pred erozijo)

- (1) Območje OPPN se po podatkih, dostopnih na Atlasu voda, nahaja na erozijsko ogroženem območju in na območju z majhno verjetnostjo pojavljanja zemeljskih plazov.
- (2) Strokovna podlaga OPPN-a je tudi Geološko – geomehansko poročilo št. 82467, november 2022, ki ga je izdelala gospodarska družba Geoinženiring d.o.o., Dimičeva 14, 1000 Ljubljana in katerega je potrebno upoštevati tako pri raziskavah terena, kot tudi nadaljnjem projektiranju in gradnji.

48. člen

(Varstvo pred požarom)

- (1) V projektni dokumentaciji je 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.
- (2) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (3) Pri pripravi dokumentacije je treba upoštevati zahteve veljavnih predpisov s področja varstva pred požarom ter prostorske in gradbeno tehnične ukrepe, s katerimi so zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz stavbe, potrebni odmiki objektov od parcelnih mej ter od drugih objektov oziroma ustrezna ločitev objektov (zagotovljeni morajo biti pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru), prometne površine in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

- (4) Mesta za gasilska vozila je 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.
- (5) Za stavbe je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- (6) 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.
- (7) Zadostna požarna voda bo zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnim rešitvami.
- (8) V objektih ni dovoljena uporaba požarno nevarnih snovi ali izvajanje požarno nevarnih tehnoloških postopkov.

XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

49. člen

- (1) Posamezni objekti se lahko gradijo ločeno neodvisno eden od drugega, pri tem da se za vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.
- (2) Dovoljena je tudi gradnja posameznega dela objekta, če predstavlja funkcionalno celoto in ima zagotovljene vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.

XII. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

50. člen

(Dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

- (1) V grafičnem delu odloka, je na območjih PE1 in PE3, prikazana samo ena od možnih variant lokacij, gabaritov in oblikovanja objektov. Znotraj območij PE1 in PE3 je, ob upoštevanju gradbenih mej, gradbenih linij, gradbenih parcel, maksimalnih višinskih gabaritov in drugih omejitev iz OPPN-ja, dovoljeno fleksibilno strukturiranje, členjenje in spreminjanje tlorisnih ter višinskih gabaritov stavb in drugih objektov.
- (2) Ne glede na določbo iz 1. odstavka tega člena, so lahko tlorisni gabariti stavb na območju PE1 večji od tlorisnih gabaritov navedenih v 2. odstavku 18. člena tega odloka le za toliko, kolikor dovoljujejo tolerance, ki so razvidne iz grafičnega dela OPPN, lista številka 7.
- (3) Dopustna so odstopanja $\pm 0,5$ m pri višinski regulaciji terena, če to pogojujejo mikrolokacijski pogoji ali zasnova stavbe in zunanje ureditve posameznega notranjega območja ali podobmočja ob upoštevanju ohranjanja enake stopnje varnosti pred poplavami, neoviranem navezovanju na prometno mrežo in ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture. Pri odstopanjih je potrebno upoštevati na minimalne zahtevane kote pritlička objektov, zunanjih površin, uvoza v garažo, premostitve preko odvodnega jarka in premostitve Olma, ki so navedene v 10. točki 45. člena,
- (4) Dovoljeni so premiki lege objektov glede na prikaz v grafičnem delu, vendar vedno le znotraj iste PE in ob upoštevanju drugih določil tega odloka.
- (5) Dovoljena so odstopanja od grafičnega dela OPPN v delu zunanje ureditve.

51. člen

(Dovoljena odstopanja pri gradnji infrastrukture)

- (1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanje zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.
- (2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic, križišč in mirujočega prometa v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti. Dopustni so dodatni uvozi/izvoz iz parkirnih površin iz vseh smeri in povezovanja sosednjih parkirnih površin med seboj (tudi garažnih hiš).
- (3) V kolikor so v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta predvidene prestavitve infrastrukturnih vodov je možna tudi ohranitev teh vodov ali njihova rekonstrukcija, pod pogojem, da se vodi po potrebi primerno zaščitijo in da se na tehnično rešitev pridobi soglasje pristojnega upravitelja infrastrukturnega voda
- (4) Ne glede na dokončno izgradnjo infrastrukturnega omrežja po tem odloku, je dovoljeno izvesti gradnje po tem odloku, pod pogojem, da investitor pridobi potrebna mnenja in soglasja upravljavcev za načrtovani gradbeni objekt.

XIII. POSEBNA DOLOČBA

52. člen

(Obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:
 - promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju,
 - vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del, ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč,
 - v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev,
 - v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve,
 - reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi,
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.
- (2) Druge obveznosti:

- investitor bo kril vse stroške sanacije morebitne škode na objektih, ki bi nastala zaradi gradnje objektov ali infrastrukture na obravnavanem območju, in sicer za obdobje garancije konstrukcijskih delov na novozgrajenih objektih,
 - investitor in Občina lahko skleneta pogodbo o opremljanju in morebitne druge obveznosti ob izvajanju OPPN.
- (3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

53. člen

(Dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)

Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnem odloku.

54. člen

(Prenehanje veljavnosti in uporabe predpisov)

Z dnem uveljavitve OPPN, preneha veljati na območju, ki ga ureja OPPN:

- Odlok o zazidalnem načrtu oskrbni center ob Dolinski (Uradne objave št. 38/1991, Uradni list RS št. 99/07 in 41/2015 - obv. razlaga).
- 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, 207/2021- obvezna razlaga).
- Odlok o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Dolinske ceste v Kopru (Uradni list RS, št. 84/2006)

55. člen

Odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

56. člen

OPPN je na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

Številka: 3505-13/2018

ID PA 1494

Datum:

Župan
Aleš Bržan

OBRAZLOŽITEV
USKLAJENEGA PREDLOGA ODLOKA
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Kare med Dolinsko cesto in
Ulico Istrskega odreda

I. Razlogi in namen ter pravna podlaga za pripravo prostorskega akta

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 območjem 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 vrtničarstva.

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, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26)

- Statut Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 33/18 in 59/25).

Pojasnila o postopku priprave akta

Postopek priprave OPPN se je začel s sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda št. 3505-13/2018 z dne 10. 9. 2018. S sklepom so bili določeni nosilci urejanja prostora, ki so k osnutku prostorskega akta podali smernice za načrtovanje iz svoje pristojnosti.

Za prostorski akt je Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo (sedaj Ministrstvo za okolje in prostor) določilo, da je treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje.

Po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora in njihovi analizi je sledila izdelava strokovnih podlag in priprava dopolnjenega osnutka. Vzporedno s temi aktivnostmi je nastajalo tudi okoljsko poročilo, ki je celovito ovrednotilo vplive načrtovane prostorske ureditve na okolje. Podani omilitveni ukrepi so vključeni v rešitve in gradivo prostorskega akta.

Gradivo dopolnjenega osnutka in okoljsko poročilo sta bila javno razgrnjena med 26. januarja 2026 do 24. februarja 2026; javna obravnava je potekala 4. 2. 2026.

Na gradivo OPPN in okoljskega poročila v fazi predloga so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora. Odločitev o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje je v potrjevanju pri pristojnem ministrstvu.

II. Območje prostorskega akta in veljavni prostorski akti

Ureditveno območje obsega območje med:

- Proizvodnim obratom Hidria na severu,
- Cono trgovsko-obrtnih poslopij v Šalari na vzhodu,
- Dolinsko cesto na jugu,
- Ulico Istrskega odreda na zahodu.

Velikost ureditvenega območja je okvirno 3,8 ha in obsega parcele ali dele parcel št. 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/34, 1836/35, 1836/36, 1836/37, 1836/33, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/10, 1836/11, 1836/68, 1836/69, 1836/63, 1836/64, 1836/66, 1836/60, 1836/61, 1836/62, 1836/78, 1836/75, 1836/77, 1836/70, 1836/71, 1836/72, 1836/38, 1836/39, 1836/45, 1836/41, 1836/42, 1836/44, 1836/56, 1836/59, 1836/54, 1836/55, 1836/50, 1836/51, 4631/26, 4631/28, 1828/15, 1828/16, 1828/17, 1828/12, 1828/13, 1830/1, 1831/1, 1832/2, 1839/3, 1839/4, 4599/11, 4599/12, 4599/13, 4599/10, 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1837/2, 1838, 1837/1, 1829/2, 1828/14, 1828/11, 1829/1-del, 4631/1-del, 4631/27, 1830/2, 1831/2, 4599/10, 4631/15, 457/1, 458/4, 458/5, 457/5, 4631/25-del in 1836/36-del vse k.o. Semedela. Grafično je meja prikazana v grafičnem delu OPPN, list številka 5 – Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN.

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, tovarni 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).

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 -OPPNa. 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.

III. Predmet in vsebina prostorskega akta

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;

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 – energetske in gradbeno inženirski objekti.

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

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 poljavni 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.

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.

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;

IV. Javna razgrnitev in javna obravnava

Mestna občina Koper je z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno na oglasni deski Mestne občine Koper, sedežu KS Olmo-Prisoje in na spletnem naslovu www.koper.si, obvestila javnost o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta

za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda. Sestavni del razgrnjenega gradiva je bilo tudi okoljsko poročilo.

Gradivo je bilo javno razgrnjeno 26. januarja 2026 do 24. februarja 2026 v veži upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, ter v prostorih KS Olmo - Prisoje, Oljčna pot 4, 6000 Koper.

Javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN za stanovanjski kare med Dolinsko in Ulico Istrskega odreda z okoljskim poročilom, ki jo je sklicala Mestna občina Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine, je potekala 4. februarja 2026 z začetkom ob 16. uri v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper.

V okviru javne razgrnitve in javne obravnave je imela javnost pravico dati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo, in sicer po pošti na naslov Mestne občine Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine, Verdijeva 10, 6000 Koper ali na elektronski naslov obcina@koper.si.

Na podlagi tretjega odstavka 112. člena v zvezi s prvim odstavkom 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 - ZUreP-3 in 20/22 - odl. US - ZUreP-2) in v zvezi z drugim odstavkom 298. člena in tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US, 75/25 in 14/26 - ZUreP-3) je občina pripravila stališča do pripomb in predlogov javnosti na dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta z okoljskim poročilom. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov javnosti so objavljena na spletni strani Mestne občine Koper.

A Pripombe, predlogi in pobude javnosti prejete po elektronski pošti oz. elektronski pošti

V času javne razgrnitve OPPN je Mestna občina Koper pisno prejela pripombe oziroma predloge s strani petih (5) pripombodajalcev. Pri tem je posamezna pisna pripomba pripombodajalca lahko vsebovala več posameznih pripomb oziroma predlogov. Skupno število prejetih pripomb oziroma predlogov je bilo enajst (11).

Zaporedna številka pripombe	01 - KS OLMO PRISOJE
Povzetek pripombe	Pripomba oz. predlog KS Olmo-Prisoje se nanaša na razgrnjeno gradivo OPPN. Predlagatelj predlaga izgradnjo vrtca v sklopu predvidene osnovne šole, prostor sedanjega vrtca pa se nameni sedežu KS Olmo-Prisoje.
Stališče do pripombe	Pripomba je sprejemljiva in že vključena v razgrnjenem OPPN.
Obrazložitev stališča do pripombe	Na območju predvidenega OPPN je prostorska enota PE3 namenjena izobraževalnim in športno rekreacijskim dejavnostim pri čemer so stavbe kot so šole in vrtci skladno z uredbo o razvrščanju objektov enake klasifikacije »12630-Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo«, zato je gradnja vrtca s predmetnim OPPN dopustna. Sama končna vsebina šolske stavbe z morebitno enoto vrtca ter njena zmogljivost bo predmet priprave projektne nalogo investitorja na osnovi dejanskih in prihodnjih potreb lokalne skupnosti. Uporaba obstoječe stavbne strukture izven obravnavanega območja ni predmet OPPN, zato se do stališča o morebitni drugi rabi današnjega vrtca v KS Olmo-Prisoje ni mogoče opredeliti.
Povzetek pripombe	Z drugimi predlogom predlagatelj predlaga izvedbo krožišča namesto križišča na severno zahodnem robu območja OPPN, kjer se nova predvidena dostopna cesta C1 iz območja OPPN priključuje na ulico Istrskega odreda.
Stališče do pripombe	Pripomba ni sprejemljiva.
Obrazložitev stališča do pripombe	Vplivno območje predmetnega OPPN predstavlja tudi rekonstrukcijo križišča s priključkom nove dostopne ceste C1 predmetnega OPPN - ulice Istrskega odreda in ulice generala Levičnika. Z rekonstrukcijo dela ulice Istrskega odreda in izvedbo cestnega priključka ulice generala Levičnika ter priključne ceste C1 v pravokotni osi na ulico Istrskega odreda se bistveno poveča prometna varnost in vključevanje na prednostno cestno omrežje skladno z izdanimi smernicami nosilcev urejanja prostora. S predvidenim posegom rekonstrukcije cestišča se rekonstruira tudi

	korito struge potoka Olmo skladno z izdelanimi strokovnimi podlagami ter hidrotehničnim elaboratom. Posledica izvedbe krožišča namesto križišča bi pomenila bistveno večji poseg v varovalni priobalni pas potka Olmo ter povečanje njegove zacevitve, kar z vidika poplavne varnosti ni dopustno. Prometna strategija napajalne ceste C1 območja OPPN temelji na območju umirjenega prometnega režima z omejitvijo hitrosti na 30 km/h, kar je še posebej zaželeno v območju izobraževalnih, rekreacijskih in večstanovanjskih stavb. Krožišča praviloma povečujejo prometno pretočnost hkrati pa povečujejo tudi hitrost vozil, kar je v nasprotju z načrtano strategijo umirjenega prometnega režima na območju OPPN.
Zaporedna številka pripombe	02 – ŠPORTNA ZVEZA KOPER (ŠZK)
Povzetek pripombe	Pripomba oz. predlog ŠZK se nanaša na razgrnjeno gradivo OPPN. Predlagatelj predlaga izgradnjo dodatne namenske gimnastične športne dvorane na mestu zunanjega košarkarskega igrišča, košarkarsko igrišče pa naj se umesti na streho dvorane.
Stališče do pripombe	Pripomba ni sprejemljiva.
Obrazložitev stališča do pripombe	Prostorska enota PE3 je v predmetnem OPPN namenjena izobraževalnim in športno rekreacijskim vsebinam, ki v OPPN prikazuje eno izmed možnih prostorske umestitve šolske stavbe, pripadajoče večnamenske športne dvorane ter zunanjih športno rekreacijskih površin v zaledju. Zaledne zunanje rekreacijske in zelene površine predstavljajo vmesni skupni javni prostor med družbenimi in stanovanjskimi stavbami, zato so predvidene stavbe v PE3 omejene izključno z gradbeno mejo (GM2) na severnem in vzhodnem robu ob dostopni cesti C1 ter maksimalno dopustno višino stavbnih volumnov. Izhajajoč iz 49. člena odloka o OPPN in upoštevajoč veljavno zakonodajo pri postopkih gradnje javnih družbenih stavb OPPN omogoča gradnjo večnamenske dvorane v večjem gabaritu od prikazanega. Sama zmogljivost predvidene večnamenske športne dvorane bo predmet projektne naloge investitorja na osnovi potreb lokalne skupnosti. Gradnja ustrezne večnamenske dvorane je racionalnejša in prostorsko sprejemljivejša, kot gradnja dveh namenskih dvoran eno ob drugi na isti lokaciji. Koriščenje ravne strehe športne dvorane za potrebe zunanjih športnih igrišč je sprejemljivo in dopustno upoštevajoč maksimalne višinske gabarite v prostorski enoti PE3. Igrišče na strehi športne dvorane je predmet arhitekturne tehnične zasnove stavbe, kar predmetni OPPN ne omejuje.
Zaporedna številka pripombe	03 – E.B.
Povzetek pripombe	Pripomba in predlog se nanaša na razgrnjeno gradivo OPPN. Predlagateljica predlaga vpis določila o izvedbi javnega arhitekturnega in krajinsko arhitekturnega natečaja za izbiro najprimernejše rešitve izgradnje OŠ in ŠD z zunanjimi površinami.
Stališče do pripombe	Pripomba ni sprejemljiva.
Obrazložitev stališča do pripombe	Izvedba javnega arhitekturnega natečaja za javne investicije, ki presegajo vrednost 2,5 mio eur je skladno z veljavno zakonodajo (100. člen ZJN-3) obvezen, zato dodaten zapis v odlok ni potreben.
Povzetek pripombe	Predlagateljica meni, da vodenje prometa, vključno s parkiranjem pred šolskim kompleksom ni ugodna rešitev, saj generira promet pred šolo. Predlaga se omejena prevoznost z dvema slepima dostopnima krakoma iz JV in SZ ter izključno intervencijsko povezavo med njima vzdolž predvidene šolske in športne stavbe. S tem bi se domnevno promet zmanjša in omejil ter tudi ukinil/umaknil izpred šolske stavbe.
Stališče do pripombe	Pripomba ni sprejemljiva.
Obrazložitev stališča do pripombe	Prometna strategija napajalne ceste C1 območja OPPN temelji na območju umirjenega prometnega režima z omejitvijo hitrosti na 30 km/h, kar je še posebej zaželeno v območju izobraževalnih, rekreacijskih in večstanovanjskih stavb. Na JV robu od priključka na Dolinski cesti do uvoza v podzemno garažo je predviden krak ceste C1, kot dvosmerno cestišče namenjeno primarno napajanju predvidenih stanovanjskih stavb. Na SZ robu od cestnega priključka na ulici Istrskega odreda do uvoza na javno parkirišče za obiskovalce je prav tako urejen dvosmerni prometni režim. Med obema dvosmernima prometnima krakoma je predvideno območje umirjenega prometnega režima z enosmerno cestno povezavo v smeri od ulice Istrskega odreda do Dolinske ceste pri čemer je hitrost vozil omejena na 30km/h. Za predvideno dvooddelčno šolsko stavbo in večnamensko športno dvorano je ključnega pomena varna in prometno pretočna cestna mreža s tako imenovanimi »kiss&go« conami in varnimi sestopi iz vozil na brez prometne površine ob stavbah,

			kar predvidena enosmerna cesta zagotavlja. Predvidena prometna ureditev onemogoča zastoje ob prometnih konicah, prav tako v čim večji meri prometno ločuje promet stanovalcev od prometna OŠ in ŠD. Tako pretočno in hkrati varno prometno ureditev ob šolskem in športnem prostoru predlagani slepi cestni kraki ne omogočajo. Prav tako se s slepimi kraki povečujejo zastoji z obračanjem vozil ob prometnih konicah, kar posledično zmanjšuje prometno varnost območja.
Povzetek pripombe			Predlagateljica meni, da predlagana razporeditev zbirnih in odjemnih mest za odpadke znotraj urbanih javnih površin ni ustrezna, zato predlaga umestitev zbirno odjemnih mest ob prometnicah. Prav tako se poraja vprašanje higiena in urejenosti ekoloških otokov.
Stališče do pripombe			Pripomba je sprejemljiva in kot taka že dopustna v okviru razgrnjenega OPPN.
Obrazložitev	stališča	do	Predmetni OPPN predvideva klasični sistem zbiranja odpadkov na zbirnem mestu zagotovljenem v sklopu vsake posamezne stavbe ter prevzemnim mestom odpadkov ob prometnici C1 za kar poskrbi upravljalec stavb. Hkrati OPPN dopušča prehod oz. izvedbo podzemnih ekoloških otokov, ki predstavljajo zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke in so skladno s smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora razporejeni ob prometnici C1 ter trasi intervencijske površine. Za obravnavano območje so predvideni tri podzemni ekološki otoki katerih mikro lokacije so dopustne znotraj posamezne prostorske enote ter njenih omejitev in se jih z različno zasnovo stavb lahko tudi lokacijsko prestavi. Zbirna mesta v stavbah in podzemni ekološki otoki predstavljajo higiensko primernejšo rešitev, kot klasični odprti ekološki otoki.
Povzetek pripombe			Predlagateljica izraža dvom o souporabi odprtih bivalnih in športno rekreacijskih površin skupaj s šolo in stanovanjsko sosesko saj to v praksi pomeni ograjevanje in fragmentiranje javnih odprtih bivalnih površin. Šolski prostor naj bo ograjen in temu primerno krajinsko zasnovan. Hkrati naj se na zunanjih odprtih površinah soseske ukine utrjene intervencijske površine in površine za komunalna vozila.
Stališče do pripombe			Pripomba ni sprejemljiva.
Obrazložitev	stališča	do	Osnovni namen OPPN je med drugim bila določitev vmesnega odprtega bivalnega prostora za šport, rekreacijo in preživljanje prostega časa. Zaradi prostorskih omejitev, želja in izkazanih programskih potreb ter z vidika trajnostnega načrtovanja, rešitev znotraj OPPN predstavlja prostorsko rešitev souporabe zunanjega odprtega bivalnega prostora vseh medgeneracijskih skupnostih, kar je z družbeno socialnega vidika zaželeno ter predstavlja novo strategijo kakovostnega trajnostnega načrtovanja javnega prostora. V primeru atrijske zasnove OŠ, kot jo prikazuje ena izmed možnih rešitev le ta omogoča hierarhično strukturiranje zunanjih odprtih površin. Odlok omejuje vsebine, gradbene meje prostorskih enot z javnimi družbenimi stavbami ter druge tlorisne in višinske gabarite v prostorski enoti namenjeni gradnji večstanovanjskih stavb medtem ko se odprt prostor skladno s pogoji in usmeritvami 24. člena prilagaja in hkrati dopolnjuje arhitekturne rešitve stavb. Prikazana rešitev v OPPN prikazuje večnamensko uporabo utrjenih tlakovanih površin za peš dostope do objektov, ki so hkrati intervencijske površine in površine za vzdrževanje predvideni stavb, ureditev in odprtega meteornege kanala na zahodnem robu, zato ukinitve takih dostopov in poti ne omogoča zadostne varnosti ob predvideni zmogljivosti stavb v OPPN.
Zaporedna številka pripombe			04 - Valente&Valmago d.o.o.
Povzetek pripombe			Pripomba Valente&Valmago d.o.o. se nanaša na razgrnjeno gradivo OPPN. Predlagatelj je lastnik parcele št. 1893/3 k.o. znotraj območja obravnave OPPN pri čemer navaja, da predvidena ureditev onemogoča dostop po parceli št. 1893/3 do parcele št. 1856/69 k.o. Semedela na kateri ima poslovno skladiščne prostore. Predlagatelj predlaga ponovni razmislek o prometni zasnovi na jugo vzhodnem robu z željo po zagotovitvi cestnega priključka na novo predvideno cesto v sklopu OPPN za dostop do parcele št. 1856/69 k.o. Semedela za osebna ter lahko tovorna in kombinirana vozila do skupne mase 3T.
Stališče do pripombe			Pripomba je sprejemljiva, zato se bo grafični in tekstualni del OPPN ustrezno dopolnil.
Obrazložitev	stališča	do	Izdelaovalec OPPN bo na osnov prejetih pripomb, skupnega posveta, ogleda širše lokacije ter z vidika nadaljnjega razvoja širšega prostora pripravil dopolnjeno prometno tehnično zasnovo. Dvosmerni cestni priključek napajalne ceste C1 iz

	Dolinske ceste do uvoza v podzemno garažno na jugo vzhodnem robu se podaljša za ca 40m do začetka prečne intervencijske poti PE4 pri čemer se v izteku dvosmernega cestnega kraka na vzhodnem robu ceste C1 predvidi cestni priključek za dostop do parcele št. 1856/69 k.o. Semedela. Dvosmerni cestni priključek bo namenjen izključno osebnim vozilom in lahkim tovornim vozilom do skupne dovoljene mase 3,5T. Raba predvidenega dovoza dvosmerne prometne ureditve cestnega priključka za parcelo št. 1856/69 na JV robu OPPN se izvaja do vzpostavitve celotne prometne ureditve širšega prostora. Z vzpostavitvijo nove povezovalne ceste med ulico Istrskega odreda in Šmarsko cesto na severnem delu širšega območja se bo spremenila tudi širša prometna situacija, zato se bodo predvidoma vzpostavile nove javne dostopne poti tudi iz severne strani. Po vzpostavitvi novih javnih dostopnih poti na širšem območju in zagotovitvi novih dostopov do parcele št. 1856/69 se obravnavani cestni priključek na cesti C1 za dostop na parcelo št. 1856/69 ustrezno preuredi v smeri zmanjšanja prometne obremenitve cestnega kraka C1 pri vključevanju na Dolinsko cesto.
Zaporedna številka pripombe	05 – HIDRIA d.o.o.
Povzetek pripombe	Pripomba HIDRIA d.o.o. se nanaša na razgrnjeno gradivo OPPN. Hidria d.o.o. kot lastnik parcele 1838/0, 1839/4 in 1839/2 vse k.o. Semedela navaja, da kot lastniki navedenih parcel do javne razgrnitve niso bili vključeni v postopek izdelave OPPN, zato zahtevajo da se naveden parcele izvzamejo iz OPPN.
Stališče do pripombe	Pripomba ni sprejemljiva.
Obrazložitev stališča do pripombe	Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve. Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja. Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) ni neposredno vezan na lastništvo posamezne parcele, temveč na prostorsko vizijo občine. Občina lahko sprejme OPPN za določeno območje, tudi če ni lastnik zemljišča, kar pomeni, da OPPN določa pogoje gradnje ne glede na trenutnega lastnika.
Povzetek pripombe	Hidria d.o.o. navaja določilo 111. člena ZureP-3 v katerem je določeno, da mora biti OPPN povezan in usklajen s prostorskimi ureditvami ki ga obkrožajo, zato predlagajo izvedbo cestnega priključka na severno zahodnem robu preko nove predvidene napajalne ceste do parcele št. 1842/33, 1842/25, 1857/54, 1856/38 in 1856/37 k.o. Semedela.
Stališče do pripombe	Pripomba ni sprejemljiva.
Obrazložitev stališča do pripombe	ZureP-3 v 11. členu navaja zahteve o analizi podatkov, načrtu sodelovanja javnosti in časovni načrt. Skladno z že izdelanim projektom povezovalne prometnice med ulico Istrskega odreda in Šmarske ceste ter že obstoječega dostopa od navedenih lastniških parcel s severne strani se smatra, da obstoječi dostopi in novo predvidena povezovalna cesta zadostuje potrebam sedanje proizvodne dejavnosti in bodočemu razvoju območja. Dodatni dostop iz južne strani preko napajalne ceste C1 v okviru OPPN je nesprejemljiv, saj povečanje prometa ob javnih šolskih in športno rekreacijskih površinah pomenijo zmanjševanje prometne varnosti.
Povzetek pripombe	Hidria d.o.o. zahteva, da investitor predvidene infrastrukture in objektov v okviru OPPN na severnem robu, ki meji na zemljišča v lasti Hidria d.o.o. postavi protihrupne ograje.
Stališče do pripombe	Pripomba ni sprejemljiva.
Obrazložitev stališča do pripombe	V sklopu izdelave OPPN je bilo izdelano okoljsko poročilo za OPPN za območje Kare med Dolinsko in ulico Istrskega odreda, ki je presojalo vplive izbrane lokacije z vidika onesnaženosti tal, kakovosti površinskih in podzemnih voda, poplavno ogroženih območij in varovanja zdravja ljudi z vidika zraka in hrupa. V okviru okoljskega poročila je bila izdelana ocena obremenitve okolja s hrupom, ki v ugotovitvah povzema, da v času obratovanja novih virov hrupa v predvidenem OPPN za območje kare med Dolinsko in ulico Istrskega odreda ne bo prišlo do presežanja mejne vrednosti kazalca dnevnega hrupa za III. območje varstva pred hrupom, zato zaščitni ukrepi, kot so protihrupne ograje proti sosednjim območjem niso potrebne.

B Pripombe podane na javni obravnavi

Javna obravnava je potekala 4. februarja 2026 z začetkom ob 16. uri v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper.

Ustno na zapisnik je bila na javni obravnavi s strani splošne javnosti podana naslednja pripomba oziroma vprašanje:

Pripomba lastnikov sosednjih nepremičnin (vzhodno od območja OPPN):

- Razložita, da sta lastnika nepremičnin vzhodno od območja OPPN-ja. Razložita, da bi bilo potrebno ponovno, nekoliko širše pogledati prometno ureditev na območju, predvsem pa uvoze v že obstoječe objekte. Novi lastnik dela skladiščnih objektov od Hidrije (objekt med Supernovo in Hidrijo) razloži, da je tudi solastnik ceste, ki predstavlja predvideni novi dvosmerni uvoz z Dolinske ceste do vhoda v garaže in dalje. Predlagata, da se na predvideni cesti uredi dvosmerni promet tudi dalje severno proti predvideni novi trafopostaji, in sicer na način, da bo novi lastnik skladiščnih objektov imel dostop do svoje nepremičnine preko obravnavanega območja OPPN (novo predvidene ceste).

Stališče:

Vodja urada pojasnjuje, da je Mestna občina Koper v okviru ureditve Dolinske ceste predvidela dve dodatni krožišči: krožišče pri izvozu iz bencinskega servisa ter krožišče, namenjeno napajanju območja nad Dolinsko cesto. Prvo krožišče je že projektirano, sredstva za njegovo izvedbo pa so vključena v letošnji proračun Mestne občine Koper. Glede na dolžino Dolinske ceste ni pričakovati umeščanja novih krožišč, vendar se bo v primeru izkazane potrebe lahko dodatno preučilo umeščanje novega krožnega križišča. Pripomba se bo dodatno preučila ter podalo strokovno stališče.

Izdelovalec OPPN pojasnjuje, da bi lahko v naravi to vplivalo na kakovost zasnovanega stanovanjskega območja, ki je primarna osnova obravnavanega prostorskega akta ter da se praviloma industrija od stanovanjskih območij deli. Pripomba se bo dodatno preučila ter podalo strokovno stališče.

Stališče do pripombe je med drugim podano med pisno podanimi pripombami pod zaporedno številko pripombe 04.

V. Finančne posledice sprejetega odloka

Pri izdelavi OPPN je bil izdelan naslednji elaborat ekonomike:

- Elaborat ekonomike za območje OPPN Kare med Dolinsko in ulico Istrskega odreda, prostorske enote KC-62-del št. 72/2022, izdelovalec IUE d.o.o., junij 2023

V elaboratu ekonomike so ocenjeni investicijski stroški nove komunalne opreme (NKO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI) ter družbene infrastrukture, določeni so tudi viri financiranja in etapnost gradnje gospodarske javne in družbene infrastrukture, ki obsega: izgradnjo osnovne šole, šolske telovadnice in zunanjega šolskega igrišča za namen opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN.

V elaboratu ekonomike so ocenjeni investicijski stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni predmet elaborata ekonomike.

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je treba dograditi naslednjo javno komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo:

1. cestno omrežje z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo,
2. vodovodno omrežje,

3. odpadno kanalizacijsko omrežje,
4. plinovodno omrežje,
5. zelene površine,
6. elektroenergetsko omrežje in
7. elektronsko komunikacijsko omrežje.

Na območju OPPN je možna etapna gradnja. Posamezni objekti se lahko gradijo ločeno neodvisno eden od drugega, pri tem da se za vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.

VI. Zaključek

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

Pripravili:

EFEKT arhitektura d.o.o., Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana

Višji svetovalec za prostorsko načrtovanje in urejanje prostora
Gorazd Furlanič



Vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine
Mag. Matjaž Marsič

