

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08)

RAZGLAŠAM ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«

Št. 3505-5/2007

Koper, dne 20. junija 2008

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo) /ZLS-UPB2/ (Uradni list RS, št. 94/07) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 19. junija 2008 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«.

2. člen

(izdelovalec Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« je izdelala družba FORM-AT d.o.o., Dunajska 129, Ljubljana pod številko 144/07 v februarju 2008.

3. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom)

Ta odlok določa prostorske ureditve v območju OPPN, pogoje za gradnjo novih apartmajskih objektov, pripadajoče ztunanje ureditve, pogoje za gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

4. člen

(sestavni deli Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje besedni in grafični del.
- (2) Besedni del vsebuje:
 - odlok
 - mnenja pristojnih organov in institucij
 - obrazložitev.
- (3) Kartografski del OPPN vsebuje:
 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
 - 2.a Območje OPPN na geodetskem načrtu
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
 4. Zazidalna situacija
 - 4.a Prometno tehnična ureditev
 - 4.b Ureditev zelenih površin
 - 4.c Načrt členitve površin
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – ožje območje
 - 5.a Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – širše območje
 6. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom

pred požarom

7. Načrt parcelacije

7.a Načrt parcelacije s prikazom parcel v območju OPPN in vplivnem območju OPPN.

5. člen

(priloge Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
- (2) Prikaz stanja prostora
- (3) Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
 - Naravne danosti
 - Ustvarjene razmere
- (4) Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 - Seznam nosilcev urejanja prostora
 - Seznam pridobljenih smernic in mnenj
 - Analiza smernic
- (5) Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- (6) Povzetek za javnost.

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

6. člen

(lega območja)

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta (ureditveno območje) obsega del območja urejanja KS-4 Ankaran, severno od Srebrničeve ulice. Površina ureditvenega območja znaša 2,08 ha.

7. člen

(meja ureditveno območje)

- (1) Ureditveno območje obsega parcele ali dele parcel št. 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703/1, 704, 709, 710, 688/1 – del, 705/1 – del, 703/4 – del, vse k.o. Oltra.
- (2) V OPPN so zajete tudi parcele in deli parcel št. 1314/12 del, 1362/33 del, 1363/3 del, 1363/5 del, 1363/6 del, 1363/7 del, 1363/12 del, vse k.o. Oltra, po katerih bo potekala izvedba komunalne infrastrukture za pripadajočo pozidavo.
- (3) Navedene parcele ne spreminjajo, in niso predmet načrta parcelacije.
- (4) Grafično je meja prikazana na katastrskem in geodetskem načrtu iz 4. člena tega odloka.
- (5) Analitično je meja prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

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

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 3 »Vplivi in povezave s sosednjimi območji«.

9. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

- V ureditvenem območju so predvideni naslednji posegi
- gradnja objektov;
 - urejanje zelenih površin;
 - urejanje prometnih površin;
 - urejanje energetske in komunalne infrastrukture.

10. člen

(namembnost znotraj območja OPPN)

Ureditveno območje je namenjeno stanovanjski funkciji (stanovanja za stalno in začasno bivanje).

11. člen

(zazidalna zasnova)

- (1) Zazidavo tvori 7 nizov objektov:
- Niz objektov 1 tvori en objekt. V prvem nizu je predvidenih več bivalnih enot.
 - Niz objektov 2 tvorita dva objekta. V drugem nizu je predvidenih več bivalnih enot.
 - Niz objektov 3 tvorijo trije objekti. V tretjem nizu je predvidenih več bivalnih enot.
 - Niz objektov 4 tvorijo trije objekti. V četrtem nizu je predvidenih več bivalnih enot.
 - Niz objektov 5 tvorijo trije objekti. V petem nizu je predvidenih več bivalnih enot.
 - Niz objektov 6 tvorita dva objekta. V šestem nizu je predvidenih več bivalnih enot.
 - Niz objektov 7 tvorita dva objekta. V sedmem nizu je predvidenih več bivalnih enot.

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

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Pri oblikovanju objektov je upoštevana členjenost stavbnih mas. Gabariti objektov upoštevajo zasnovo komunikacijskih smeri in javnih površin, naravno osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov glede na lego objektov in prostorske danosti ter racionalno izrabo prostora. Ob tem je potrebno pri načrtovanju uporabiti kvalitetne oblikovne, funkcionalne in tehnološke rešitve, ki upoštevajo klimatske razmere, mediteransko tradicijo krajevne gradnje (volumen, proporciji, izbor materialov, gradbenih in oblikovnih detajlov, barv ...) in gospodarnost glede vzdrževanja.

(2) Objekti so zasnovani kot hiše v nizu, ki se spuščajo upoštevajoč terenske danosti od severa proti jugu. Konfiguracija terena in členjena zasnova objekta omogočata vzpostavitev vedute proti morju za višje ležeče etaže.

(3) Zasnova omogoča izrabo horizontalnih površin streh za terase.

(4) Kleti, servisni in spremljajoči prostori so predvideni v sklopu podzemnih garaž.

(5) Višinsko se gabariti objektov prilagajajo konfiguraciji terena.

(6) Kleti so lahko bivalne v južnem delu, kjer terasno strukturirajo teren in imajo eno odprto stranico. V tem delu so lahko izvedena stanovanja oziroma prostori za funkcionalno ovirane ljudi (zaradi lažje dostopnosti).

(7) Dvokapna streha je predvidena na delih objektov, kjer streha ni izkoriščena kot terasa.

(8) Pri arhitekturni zasnovi objektov je velik poudarek namenjen balkonom in terasam, ki se odpirajo proti jugu.

(9) V zazidavi prevladujeta dva osnovna tipa objektov z več bivalnimi enotami.

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Višinski gabariti objektov

(1) Objekti so višinsko členjeni in se prilagajajo konfiguraciji terena. Maksimalni višinski gabariti objektov je K+P+1+M, pri čemer pa je potrebno upoštevati maksimalne višinske kote objektov in konfiguracijo terena. Maksimalne višinske kote objektov so:

- niz objektov 1: KP=+...61.5, KV=... 69.5 mnv
- niz objektov 2: KP=+...64.5, KV=... 72.5 mnv
- niz objektov 3: KP=+...67.5, KV=... 75.5 mnv
- niz objektov 4: KP=+...70.5, KV=... 78.5 mnv
- niz objektov 5: KP=+...73.5, KV=... 81.5 mnv
- niz objektov 6: KP=+...77.5, KV=... 85.5 mnv
- niz objektov 7: KP=+...82.5, KV=... 90.5 mnv.

14. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov predvidenih objektov znotraj maksimalno dovoljenih tlorisnih in višinskih gabaritov oziroma gradbene linije, določenih s tem odlokom in prikazanih v grafičnem delu. Možno je odstopanje od maksimalno dovoljenih tlorisnih in višinskih gabaritov kadar to narekuje konfiguracija terena in sicer maksimalno 10%. Faktor zazidanosti (zazidana površina stanovanjskih objektov/površino obravnavanega kareja) je maks. 0,398 (v faktor zazidanosti niso vštete terase in balkonske niše).

(2) Maksimalni tlorisni gabariti objektov so določeni z maksimalno gradbeno linijo, znotraj katere je možno preoblikovanje stavbnih delov, pri čemer pa je potrebno ohraniti členjeno obliko.

(3) V celoti vkopani prostori, funkcionalno vezani na predvidene objekte ter vkopane parkirne površine s predvidenimi uvozi, ki so pohodni (tlakovani ali ozelenjeni) in so s tem del zunanje ureditve, lahko odstopajo od pozidanih površin predvidenih s tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

(4) Za pridobitev dovoljenja za gradnjo teh je potrebno izdelati tudi načrt zunanje ureditve in opredeliti morebitno dvojno rabo zemljišča.

15. člen

(urejanje zunanjih površin)

- (1) Načrtovanje in urejanje zunanjih površin mora upoštevati:
- prilagajanje terenskim razmeram s podpornimi zidovi in stopnišči;
 - zasaditev drevja ob prometnicah in peš poteh;
 - zasaditev grmovnic in pergol za sončno zaščito teras, atrijev in parkirnih prostorov.
- (2) Vsi podporni zidovi, zidovi pritličij in premostitveni zidovi bodo izvedeni v kamnu. Predvidene ozelenitve naj bodo izvedene s sredozemskim rastlinjem. Vrsto zasaditvenega materiala za zelene površine naj se določi v zasaditvenem načrtu, ki je sestavni del projekta za gradbeno dovoljenje.
- (3) Zelene javne ali zasebne površine, ki so predvidene nad podkletenimi prostori, morajo biti zasnovane tako, da bodo omogočeni rastni pogoji za drevje in grmovnice.
- (4) Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditev zasebnih površin naj ne odstopa od javnih.

V. NAČRT PARCELACIJE

1.

16. člen

(gradbene parcele)

- (1) Načrt gradbenih parcel iz grafičnega dela temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov ter ločitvi javnih in zasebnih površin.
- (2) Območja dvojne rabe – kjer se prekriva namenska raba podzemne etaže in namenska raba na nivoju terena, morajo biti določena v projektni dokumentaciji (projekt zunanje ureditve, načrt parcelacije). Nadzemna ureditev mora biti skladna z rabo v ureditveni situaciji.
- (3) Po realizaciji posegov se gradbene parcele v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

17. člen

(seznam in namen površin)

(1) po posameznem objektu

Parcela	Tlorisna površina parcele (m ²)	Št. objekta	Tip objekta	Tlorisna površina objekta (m ²)	Nepozidani del parcele (m ²)
P1	604,39	1	B1	394,45	209,94
P2	615,45	2	B2	394,45	221
P3	875,29	3	A1	569,35	305,94
P4	819,3	4	A1	569,35	249,95
P5	570,48	5	B1	394,45	176,03
P6	589,59	6	B1	394,45	195,14
P7	599,25	7	B2	394,45	204,8
P8	846,35	8	A2	569,35	277
P9	891,35	9	A2	569,35	322
P10	757,41	10	A1	569,35	188,06
P11	800,71	11	A2	569,35	231,36
P12	893,88	12	A1	569,35	324,53
P13	634,93	13	B1	394,45	240,48
P14	924,83	14	A1	569,35	355,48

P15	752,73	15	A1	569,35	183,38
P16	802,63	16	A1	569,35	233,28
P17	1129,87		cesta		
P18	11,76		nova trafo postaja		
P19	63,77		otroško igrišče 1		
P20	260,71		otroško igrišče 2		

(2) Skupno

Površina ureditvenega območja (m2)	20821,14
Površine namenjene grajenemu javnemu dobru (m2)	1196,35
Površine v skupni rabi (m2)	7646,22
Zasebne površine (m2)	11978,57

- (3) Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga OPPN.
(4) Parcelacija zemljišč in lomne točke parcelacije so razvidne iz grafičnih načrtov št. 7 "Načrt parcelacije".

VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA OSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

PROMET

18. člen

(motorni promet)

Dostop

- (1) Dostop za motorni promet je urejen preko Srebrničeve ulice, ki poteka po južni strani območja.
(2) Podaljšek južne dostopne poti ima dolžino 50 m in tipski prečni profil širine 5,5 m.
Notranji motorni promet
(3) Pravokotno na južno dostopno pot na zahodni strani območja v smeri proti severu poteka interna cesta v dolžini 180 m. Tipski prečni profil interne ceste ima širino 5,5 m.
(4) Preko interne ceste so urejeni štirje dovozi v terasne garažne kleti, dovozi so širine 6 m.
Pot za interventna vozila
(5) Po vzhodni strani območja poteka pot za interventna vozila širine 3,7 m.
(6) Za gasilska vozila je urejena krožna pot iz dostopne poti na južni stran območja na interventno pot v smeri proti severu na vzhodni strani območja, nadaljuje se proti zahodu po interventni poti po sredini območja zazidave do interne poti na zahodni strani območja v smeri proti jugu vse do južne dostopne poti.
(7) Ob interventni poti za gasilna vozila v dolžini 11 m pred in za zavijalnimi radiji in v širini 2,5 m merjeno od osi poti ne sme biti arhitektonskih ovir.
(8) Na južnem (spodnjem) delu območja zazidave je urejena pot za interventna vozila v smeri vzhod – zahod v dolžini 85 m in širine 3,7 m, ki je na vzhodni strani navezana na vzhodno interventno pot in na zahodni strani slepo zaključena.
(9) Na severnem (zgornjem) delu območja zazidave je na interventno pot za gasilska vozila navezana interventna pot v dolžini 125 m in širine 3,7 m, ki poteka v smeri proti severu in se na severnem delu usmeri pravokotno proti zahodu, kjer se slepo zaključa.

19. člen

(mirujoči promet)

- (1) Površine za mirujoči promet so urejene v terasnih garažnih kletih. Preko interne ceste so urejeni štirje dovozi v garažne kleti v širini 6 m. V parkirnih garažnih kletih morata biti zagotovljeni najmanj dve parkirni mesti

na stanovanjsko
(2) Javna parkirna mesta so urejena ob južni dostopni poti.

enoto.

20. člen

(peš promet)

Vse glavne komunikacije znotraj objektov, primarne komunikacije in parkirni prostori bodo dostopni in oblikovani brez arhitektonskih ovir, tako da bodo uporabni za funkcionalno ovirane ljudi. Zunanje peš komunikacije bodo prirejene zahtevnosti in naklonu terena z zunanjimi stopnišči in klančinami.

POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

21. člen

(splošni pogoji)

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

- za načrtovano gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture na obravnavanem območju je potrebno pri posameznih upravljavcih predhodno izdelati idejne zasnove (programske rešitve);
- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturno omrežje in sicer kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- gradnja komunalnih in energetskih naprav mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetske ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku. Gradnja nadzemnih komunalnih vodov, objektov in naprav ni dovoljena. Gradnja pomožnih energetskih, telekomunikacijskih in komunalnih objektov je dovoljena le, če je možno te objekte izvesti v kletnih etažah v območju.

(2) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

22. člen

(kanalizacija)

Kanalizacija odpadnih komunalnih vod

(1) Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Kanalizacija odpadnih komunalnih vod se priključuje na obstoječe omrežje na južni strani ureditvenega območja v revizijskem jašku št. 4240 s končno dispozicijo v CČN.

(2) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo parametrom iz Pravilnika o smernicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju Občine Koper, (Uradne objave št. 17/77), Pravilnika Komunale Koper o kakovosti odpadnih voda, ki se spuščajo v javno kanalizacijo in Centralno čistilno napravo, Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja, (Uradni list RS, št. 47/05) in Pravilnik o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07). V primeru, da komunalne odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz zgoraj navedenih pravilnikov in uredb je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

Kanalizacija meteornih vod

(3) Pri odvodnjavanju padavinskih vod je potrebno upoštevati nastanek dveh vrst vod in sicer čiste vode s strešnih in pohodnih površin, ter umazane padavinske vode z utrjenih povoznih in parkirnih površin. Čiste meteorne vode se odvodnjavajo neposredno v meteorno kanalizacijo, medtem ko se vode z povoznih in parkirnih površin odvodnjavajo preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olja in bencina. Ker je obstoječa kanalizacija za novo predvideno naselje neustrezna glede zmogljivosti, se za potrebe odvodnjavanja padavinskih vod po

Srebrničevi ulici predvidi novo meteorno kanalizacijo. Le-ta je predvidena za potrebe odvodnjavanja »Apartmajskega naselja Ankaran hrib« s pripadajočim prispevnim območjem, ki gravitira na novo predvideno meteorno kanalizacijo. Novo meteorno kanalizacijo se priključi na najbližji meteorni odvodnik.

(4) Čiste meteorne vode je potrebno voditi v javno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Meteorne vode iz površin, ki so onesnažena z olji je potrebno pred iztokom v meteorni kanal očistiti v lovilcih olj in maščob. Projektant mora hidravlično preveriti ali obstoječa javna meteorna kanalizacija lahko sprejme dodaten pretok padavinske odpadne vode. Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje, katero je priključeno na centralno čistilno napravo.

23. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za napajanje predvidene prostorske ureditve z električno energijo bo potrebno zgraditi novo predfabricirano betonsko transformatorsko postajo, ki bo z novim 20 kV kablovodom vzankana med TP Nikolaj 5 in daljnovod 20 kV proti Valdoltri.
- (2) Transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0.4 kV in nazivno moč transformatorja 630 kVA z možnostjo vgradnje transformatorja 1000 kVA. 20 kV blok v transformatorski postaji mora biti v vakumski ali SF6 izvedbi. V NN plošči ali posebej mora biti vgrajen koncentrador za zajem podatkov števecv električne energije. Za vzdrževanje transformatorske postaje mora biti zagotovljen neoviran dostop za tovorno vozilo z dvigalom skupne teže 20 t ob vsakem času.
- (3) V vsakem objektu se predvidi na stalno dostopnem mestu 24 ur, priključno merilno omaro, kjer bodo nameščeni števci porabe el. energije za posamezno bivalno enoto. V vsaki bivalni enoti se predvidi el. omarica, ki bo napajana iz priključno merilne omare.
- (4) Za razvod nizkonapetostnega kabskega omrežja od transformatorske postaje do priključno merilne omare v posameznem objektu zazidalnega območja, se predvidi cevna kabska kanalizacija s potrebnim številom cevi Ø160 in kabskih jaškov ustreznih dimenzij. Nizkonapetostno omrežje mora biti grajeno v težki radialni izvedbi.
- (5) Tehnične rešitve in parametri novega omrežja morajo biti usklajeni z obstoječim elektrodistribucijskim omrežjem. Na projektirano rešitev je potrebno pridobiti soglasje Elektro Primorske, DE Koper.
- (6) Pri posegih v prostor je potrebno uskladiti trase novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnim napravami zaradi predpisanih odmikov, odmike objektov od elektroenergetskega omrežja ter predvideti vse prestavitve ali spremembe obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov.

24. člen

(javna razsvetljava)

- (1) Razsvetljava se predvidi kot interna razsvetljava z ločenim merilnim mestom. Osvetlitev interne dovodne poti in urgentnih poti se predvidi s svetilkami HSE 70 W, ki se namestijo na drog višine 3 do 5 m.
- (2) Osvetlitev peš poti se predvidi s svetlobnimi stebrički TC-L 40 W višine cca 1.2 m.
- (3) Predvideno je posebno merilno mesto porabe el. energije.
- (4) Razsvetljava mora biti v skladu z uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

25. člen

(vodovodno omrežje)

Zunanja hidrantna mreža in priklop na javni vodovod

- (1) Izvede se priklop nove cevi na obstoječ visokotlačni vod jeklo DN150, ki poteka od obstoječega vodohrama pa do obstoječega rezervoarja V=100 m³, ki se nahaja na približni koti +70m poleg predvidene pozidave. V sklopu rekonstrukcije obstoječe cevi PE90, ki poteka po dovodni poti do individualnih hiš nad predvidenim rajonom Ankaran hrib, se bo zamenjala PE90 cev z novo NLDN150. Na skrajnem zgornjem levem vogalu obravnavanega okoliša se bo izvedel odcep za potrebe napajanja s požarno in sanitarno vodo celotnega okoliša Ankaran hrib. Pri tem je le zagotoviti, da ne bo prišlo do zastajanja vode v zunanji hidrantni mreži.
- (2) Pri projektiranju in izvedbi zunanje hidrantne mreže in posameznih vodovodnih priključkov za sanitarno pitno vodo je treba upoštevati zahteve in navodila ter smernice upravljavca javnega vodovoda in Tehnični pravilnik za izvedbo vodovoda in priključkov, ki ga je izdal upravljavec javnega vodovoda – Rižanski vodovodi. Za zaščito posameznih vodovodnih cevi pri križanjih obstoječih komunalnih vodov, se le-te vgradi v zaščitno cev ustreznega notranjega premera, ki omogoča eventualne prečne in malenkostne vzdolžne pomike, kot posledice posedanja terena.
- Vodovodni priključki sanitarne hladne vode
- (3) Predvidijo se novi ločeni priklopi sanitarne vode na napajalni vodovod, ki je hkrati tudi zunanja hidrantna mreža za potrebe zagotavljanja požarne varnosti, izvedena tako, da je na vseh delih pretočna. Priklopne cevi posameznih vodovodnih priključkov se vodi do objektov po najkrajši možni poti. V prostoru za namestitev merilnih garnitur se izvede vgradnja ustreznih odčitovalnih armatur v skladu z navodili upravljavca vodovoda. Vse cevi vodovodnega priključka se izdelata za obratovalni tlak nP16 bar.

26. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Predvidena je izgradnja sodobnega optičnega omrežja, ki zagotavlja uporabo širokopasovnih storitev, kot so internet, internetna telefonija in televizija.
- (2) Od kabelskega jaška št. 9 v križišču Regentove in Srebrničeve ulice do zazidalnega območja bo potrebno zgraditi kabelsko kanalizacijo minimalno 4 x Ø 110 s kabelskimi jaški.
- (3) Pri posegu v prostor je potrebno upoštevati obstoječe TK omrežje.
- (4) Vsak objekt zazidalnega območja mora imeti dovodno TK omarico z ustrežno cevno povezavo na TK omrežje. Dovodna TK omarica mora biti locirana na mestu, kjer je možen 24 urni dostop.
- (5) V vsaki bivalni enoti je predvidena notranja komunikacijska omarica, ki bo povezana z optičnim vodnikom v ustrezni cevnipovezavi z doodno TK omarico objekta.
- (6) Na projektirano rešitev je potrebno pridobiti soglasje Telekoma Slovenije.

27. člen

(plinovodno omrežje)

Oskrba objektov s toploto

- (1) Za oskrbo stanovanjskih objektov Ankaranski hrib s toploto je predvidena uporaba utekočinjenega naftnega plina – UNP (propan, butan ali mešanica).
- (2) UNP se bo uporabljal za ogrevanje prostorov in pripravo sanitarne tople vode.
- (3) Toplotne potrebe za naselje so določene na osnovi ocene specifičnih toplotnih izgub objektov 50 W/m² stanovanjske površine. Pri številu 320 stanovanjskih enot po ca 65 m² je priključna toplotna moč za ogrevanje ocenjena na 1.040 kW.
- (4) Za ogrevanje objektov je predvidena postavitev več plinskih kotlovnice, vsaka naj bi oskrbela niz objektov. Priključna moč posamezne plinske kotlarne je ca. 200 kW. Postavljena je lahko v pritličju objekta ali na strehi. V kletne prostore ali prostore povezane s kletnimi prostori oziroma garažami ni primerno postavljati plinske kotlarne.

Skladišče UNP

- (5) Maksimalna količina uparjenega plina je 82 kg/h. Predvidena je postavitev 2 x 3 kos vkopanih rezervoarjev volumna vsak po 5 m³. Skupna količina uskladiščenega plina je 12.000 kg. Z vkopanim skladiščem 6 x 5m³ zagotovimo zahtevano maksimalno količino plina z uparjanjem plina s toploto okolice do 25% stopnje napolnjenosti rezervoarjev. Povprečen čas polnjenja rezervoarjev v zimski sezoni je 10,2 dni, minimalni čas pa 5,3 dni. V sklopu podzemnega skladišča plina je predvidena redukcija tlaka v 1. in 2. stopnji na izhodni tlak 100 mbar, kar je vstopni tlak v plinsko omrežje.

Plinovodi

- (6) Plinsko nizekotlačno zunanje omrežje je tlaka 100 mbar. Vodeno bo v sklopu ostalih komunalnih vodov po krakih dovozne in interventne poti in je zaključeno v krogu. Predvideno je, da ima vsak objekt s plinsko kotlovnico izveden plinski priključek zaključen z glavno zaporno pipo v omarici v fasadi.
- (7) Notranja plinska instalacija po objektih do plinskih trošil – plinskih kotlov je predvidoma nizekotlačna s tlakom 100 mbar. Redukcija tlaka na tlak trošila bo izvedena na plinski progi plinskih gorilnikov.
- (8) Zunanja in notranja plinska napeljava mora biti projektirana in izvedena tudi za obratovanje na zemeljski plin.

28. člen

(zbiranje odpadkov)

- (1) Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo. Ekološki otoki so predvideni na zahodnem delu ureditvenega območja ob interni dostopni cesti. Možne so tudi druge lokacije, pri čemer je potrebno upoštevati načrtovane ureditve in primeren dovoz. V projektni dokumentaciji morajo biti določena mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov, primerno oblikovana, ozelenjena in zaščitena pred vremenskimi vplivi. Ekološki otoki in odjemni prostori morajo biti usklajeni z občinskim programom ravnanja z odpadki. Dovozne in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz.
- (2) Odjemna mesta oziroma ekološki otoki za ločeno zbiranje odpadkov morajo biti dostopni za specialna tovorna vozila z dovoljeno osno obremenitvijo 12 t, omogočeno mora biti redno čiščenje prostora ter upoštevane morajo biti higienske, funkcionalne in estetske zahteve območja. Investitorji posameznih objektov so dolžni opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami.
- (3) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpade, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu le teh z ustrežno organizacijo v sodelovanju s službo Snage Komunale Koper. Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Koper, (Uradne objave št. 17/99). Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu: s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, (Uradni list RS, št. 84/98) in z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (Uradne objave št. 17/99).

VII. FAZNOST IZVAJANJA

29. člen

Gradnja lahko poteka fazno. Vsak izvedeni del posamezne faze mora tvoriti zaključen prostorski del s komunalno opremo, zunanjo ureditvijo in ustreznim številom parkirnih prostorov in ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih objektov in ureditev.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

30. člen

(varstvo okolja in naravnih virov)

- (1) V ureditvenem območju so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za stanovanjsko območje.
- (2) V ureditvenem območju ni nobenih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali pomembnih območij za biotsko raznovrstnost z vidika varstva narave.

31. člen

(hrup)

- (1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja. Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.
- (2) Obravnavano območje spada ob upoštevanju namenske rabe prostora v prostorskih sestavinah planskih aktov občine v II. območje varstva pred hrupom.

32. člen

(varstvo zraka)

Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami v območju se izvede ustrezne ukrepe. Priporoča se oskrba objektov iz plinovodnega omrežja, kar se pred izgradnjo plinovoda lahko rešuje tudi lokalno s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte.

33. člen

(varstvo tal in voda)

- (1) Meteorne vode s površin mirujočega prometa (tudi pokritih parkirnih površin) je potrebno speljati preko lovilcev olj in maščob. V primeru skladiščenja nevarnih in škodljivih snovi je potrebno z ustreznimi ukrepi preprečiti možnost onesnaženja okolja in izdelati interventni plan ukrepanja v primeru ekološke nesreče. Na obravnavanem območju je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire in vodnjake, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaženja.
- (2) V meteorni odvodni sistem se z območja posegov lahko spušča le čista voda, ki ustreza kvaliteti vode določeni z uredbo o kvaliteti vode. Razbremenjevanje fekalne kanalizacije in ostale onesnažene vode v meteorni odvodni sistem ni dovoljeno. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno.
- (3) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v vodotoke.
- (4) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma ustrezno urediti.
- (5) Iz projektne dokumentacije mora biti razvidna ustreznost pretočnega profila primarnega odvodnika padavinskih voda glede na nove prispevne površine. V primeru neustreznosti pretočnega profila zacevljenega odvodnika, se predvidi izvedba variantne rešitve razbremenilnika v Ankaranski potok.

34. člen

(poseg na vodna zemljišča v lasti RS)

- (1) V primeru, da se s predvideno gradnjo posega na vodna zemljišča v lasti RS, mora investitor skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti po določilih Stvarno pravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02-SPZ). Prošnjo za sklenitev pogodbe se naslovi na Ministrstvo za okolje in prostor, Agencijo RS za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana.
- (2) Pogodba služi kot pravica graditi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki je v lasti države, v skladu z ZV-1 in jo je treba skleniti pred pridobitvijo vodnega soglasja.

35. člen

(zdravstveno tehnični in higienski pogoji)

Za vse načrtovane posege morajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja upoštevati zdravstveno tehnične in higienske predpise:

- Pravilnik o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04)
- Pravilnik o ravnanju z organskimi odpadki (Uradni list RS, št. 37/04).

36. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanje narave)

Ohranjanje narave

(1) Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Varovanje kulturne dediščine

(2) Obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja kulturne dediščine.

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

37. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Splošno

(1) Pri gradnji je potrebno upoštevati naravne omejitve (erozivnost ter plazovitost terena) ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

(2) Predvideti je potrebno ojačitev prve plošče za preprečitev porušitve stavbe vase.

(3) Predvideti je potrebno ojačitev prve plošče ali gradnjo zaklonišč.

(4) Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

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

Hidrantno omrežje

(6) Celotno ureditveno območje se opremi z hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Intervencijske poti in površine

(7) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja. Intervencija je omogočena s 4 intervencijskih površin velikosti 7m x 12 m ob intervencijskih poteh znotraj naselja. Zagotovljeno mora biti ustrezno število peš izhodov iz parkirnih kletnih etaž na javne površine znotraj območja. Objekti so požarno ločeni s požarnimi stenami, ki zagotavljajo ognjevarnost 1h. Na dovoznih poteh (glavne in povezovalne ceste) je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila in za njih pridobiti mnenje pristojne gasilske enote.

(8) Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090.

(9) Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic stavbe ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.

X. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

38. člen

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

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

39. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v sosesčini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.

(3) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material

se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.

40. člen

(pogodba o opremljanju)

Občina in investitor ali investitorica se lahko s pogodbo o komunalnem opremljanju dogovorita v skladu z 78. členom ZPNačrt, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Steje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo. Za obračun komunalnega prispevka se izdelata program opremljanja zemljišča.

41. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov znotraj gabaritov oziroma znotraj gradbene linije, določenih s tem odlokom, čemur se posledično prilagodi oblika in velikost gradbenih parcel. Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih objektov in števila podzemnih etaž z uvozi je dopustno, v kolikor se ne spreminja urbanistična in prometna zasnova in ne slabša okoljskih pogojev.
- (2) Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd. Višina podpornih zidov ni omejena. Vsi podporni zidovi so finalno obdelani z lokalnim kamnom.
- (3) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju 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.
- (4) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.
- (5) Dovoljena so odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov objektov ter višinskih kot uvozov zaradi tehničnih izvedb infrastrukture, maks. 10%.

XII. GRADNJA ENOSTAVNIH OBJEKTOV

42. člen

Gradnja enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

43. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)

S sprejetjem tega odloka prenehajo, v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta, veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu Ankaran (Uradne objave, št. 5/95).

44. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Po izvedbi z občinskim podrobnim prostorskim načrtom predvidene ureditve so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela ter spremembe namembnosti skladno z določbami tega odloka.

45. člen

(vpogled občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

46. člen

(nadzor)

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

47. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
Št. 3505-5/2007
Koper, dne 19. junija 2008

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.