

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 »Obalni center za varstvo oseb s posebnimi potrebami«**

Št. 3500-241/2006

Koper, dne 24. aprila 2009

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 – Odl. US in 76/08) 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 23. aprila 2009 sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Obalni center za varstvo oseb s posebnimi potrebami«**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Obalni center za varstvo oseb s posebnimi potrebami« (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki vsebuje:

- opis prostorske ureditve;
- funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor;
- pogoji za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov;
- načrt parcelacije;
- zasnove projektnih rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin;
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- začasna raba zemljišč;
- etapnost izvajanja in odstopanja;
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta;
- pogoji za gradnjo enostavnih objektov;
- prehodne in končne določbe.

##### **2. člen**

##### **(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)**

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom »Obalni center za varstvo oseb s posebnimi potrebami« se predvidi gradnja objekta za varstvo oseb s posebnimi potrebami ter ureditev parkirišča. S podrobnim načrtom se urejajo tudi javne površine in gospodarska javna infrastruktura.

##### **3. člen**

##### **(sestavni deli OPPN)**

- (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 v širšem območju (namenska raba prostora), M 1: 5000,
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000,
- 2.a Območje OPPN z geodetskim posnetkom, M 1:500,
3. Ureditvena situacija M 1:500,
4. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1:2000,
5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno M 1:500,
6. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:500,
7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:500,
8. Načrt parcelacije M 1:500.

#### **4. člen**

##### **(priloge OPPN)**

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.

#### **5. člen**

##### **(izdelovalec OPPN)**

Občinski podrobni prostorski načrt »Obalni center za varstvo oseb s posebnimi potrebami« je izdelalo podjetje APLAN d.o.o. Koper pod številko 09/2007.

## **II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

#### **6. člen**

##### **(ureditveno območje OPPN)**

Območje OPPN (ureditveno območje) se nahaja v kompleksu »Mladinskega zdravilišča in letovišča« RKS Debeli rtič, in sicer na skrajno vzhodnem delu, ob meji z obstoječimi kmetijskimi zemljišči deloma namenjenimi poselitvi za zdravstveno vsebino, na zahodni strani meji na drevored cipres znotraj kompleksa. Velikost ožjega ureditvenega območja je ca. 2.500 m<sup>2</sup>. V ureditveno območje OPPN je vključena ureditev obstoječega parkirišča s priključkom na Jadransko cesto na vstopu v kompleks »Mladinskega zdravilišča in letovišča« velikosti ca. 3.677 m<sup>2</sup>.

#### **7. člen**

##### **(meja ureditvenega območja)**

- (1) Ožje ureditveno območje obsega parceli št. 113/2, 114/9 k.o. Oltra, dostop do območja poteka preko poti parcelne št. 98 k.o. Oltra in preko parcel št. 113/1 in 114/8 k.o. Oltra. Preureditev parkirišča obsega parcele št. 123/4, 123/2 in 98 vse k.o. Oltra s priključkom na Jadransko cesto.
- (2) Gospodarska javna infrastruktura poteka po območju OPPN ter po naslednjih parcelah izven območja OPPN: št. 99, 100, 111, 114/1, 123/1 k.o. Oltra
- (3) Pri realizaciji so dopustni odmiki prometne ureditve od prikazanih, kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega ali prometno tehničnega vidika.
- (4) Grafično je meja prikazana v grafičnem delu OPPN Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, priloga 2.
- (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 in namembnost znotraj območja OPPN)**

- (1) V ureditvenem območju so predvideni naslednji posegi
- gradnja objekta;
  - urejanje prometnih površin;
  - urejanje energetske in komunalne infrastrukture;
  - urejanje zelenih površin.
- (2) Ureditveno območje leži znotraj območja za poselitev, na območju centralnih dejavnosti (KC-1) in je namenjeno zdravstveni funkciji (Z2).

#### **10. člen**

##### **(zazidalna zasnova)**

- (1) Zazidavo tvori objekt organske oblike, ki se prilagaja obstoječemu zelenju, drevju in grmičevju, ki se ohrani.
- (2) Objekt je namenjen za potrebe bivanja oseb z zmerno, težjo in težko motnjo v duševnem razvoju (z dodatnimi motnjami).
- (3) Program centra za varstvo oseb s posebnimi potrebami zajema naslednja področja:
- dnevni center s prostori za vzgojo in izobraževanje otrok in mladostnikov;
  - delovna enota s tremi stanovanjskimi skupinami za odrasle osebe;
  - zdravstveno varstvo;
  - upravni prostori;
  - gospodarsko servisni prostori.
- (4) V celoti je »Obalni center za varstvo oseb s posebnimi potrebami« sestavni del dejavnosti Mladinskega zdravilišča in letovišča in ne podvaja programov, ki jih nudi »Mladinsko zdravilišče in letovišče« (kot so: parkirne površine, kuhinja, pralnica, zdravstvene in fizioterapevtske storitve, osebje za vzdrževanje čistoče, osebje za urejanje okolice, souporaba odkritega in pokritega bazena, plaže) itd.

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

#### **11. člen**

##### **(novogradnja in pogoji za oblikovanje objektov)**

- (1) Izhodišče pri oblikovanju objekta je prilagoditev obstoječim terenskim in vegetacijskim razmeram. Gabariti objekta upoštevajo naravne vrednote, varstvene usmeritve in priporočila, zasnovo komunikacijskih smeri in javnih površin, naravno osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov glede na lego objekta in prostorske danosti ter racionalno izrabo prostora. Pri nadaljnjem načrtovanju objekta je potrebno uporabiti kvalitetne in sodobne oblikovne, funkcionalne in tehnološke rešitve, ki upoštevajo klimatske razmere, mediteransko tradicijo krajevne gradnje (izbor volumnov, materialov, barv ...) in gospodarnost glede vzdrževanja.
- (2) Objekt je zasnovan kot sestav različnih volumnov sonaravne oblike, ki se prilagajajo posameznim skupinam dreves in grmovnic, ki se ohranijo. Servisni in spremljajoči prostori so predvideni v sklopu popolnoma vkopane kleti. Višinsko se gabariti objektov prilagajajo konfiguraciji terena tako, da obsega etažnost objektov poleg vkopane kleti še dve etaži. Ravna zelena streha in deloma vedutna terasa je predvidena na vseh delih objekta tudi zaradi višinsko manj opaznega izgleda bodočega objekta, tako iz morske strani kot parka.

#### **12. člen**

##### **(oblikovanje objektov)**

- (1) Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov predvidenega objekta znotraj maksimalno dovoljenih tlorisnih in višinskih gabaritov oziroma gradbene meje, določenih s tem odlokom in prikazanih v grafičnem delu. Faktor zazidanosti (zazidana površina objekta/površino gradbene parcele) je maks. 0,25 (v faktor zazidanosti niso vštete ozelenjene terase in balkonske niše).
- (2) Maksimalni tlorisni gabariti objekta so določeni z maksimalno gradbeno linijo, znotraj katere je možno preoblikovanje stavbnih delov, pri čemer pa je potrebno ohraniti sonaravno obliko in maksimalen faktor zazidanosti. Povečave tlorisnega gabarita niso možne. Gradbena linija je definirana z geodetskim prikazom zakoličbe.
- (3) V celoti vkopana klet je funkcionalno vezana na predviden objekt ter nadkrit vhodni prostor za dostavo oseb v objekt. Delno je streha kleti pohodna (delno tlakovana ali delno ozelenjena) in s tem del zunanje ureditve. Gabariti vkopane kleti lahko odstopa od pozidanih površin predvidenih s tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom, vendar le pod pogojem, da se ohranijo vsa drevesa in grmovnice, kot je določeno v naravovarstvenih in kulturnovarstvenih smernicah. Za pridobitev dovoljenja za gradnjo je potrebno izdelati načrt in zunanje ureditve in krajinske arhitekture in načrt zaščite dreves med gradnjo, ki je sestavni del dokumentacije PGD.

### **13. člen**

#### **(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

- (1) Objekt se višinsko prilagaja konfiguraciji terena. Maksimalni višinski gabarit objekta je K+P+1N.
- Maksimalne višinske kote objekta so:  
KK = + 14,70 m n.v.  
KP = + 18,35 m n.v.  
KN = + 21,65 m n.v.  
KV = + 25,00 m n.v.
  - Maksimalna dolžina objekta do 40,50 m
  - Maksimalna širina objekta do 24,00 m.
- (2) Navedene višinske kote so absolutne. Klet bo popolnoma vkopana ne glede na konfiguracijo terena. Kote kleti se prilagajajo koti praga objekta ter zunanji ureditvi. V kletni etaži so predvideni tehnični in servisni prostori. Tlorisni in višinski gabarit objekta sta obvezujoča in razvidna tudi iz grafičnih prilog.
- (3) Vsi dostopi med gradnjo naj se zagotavljajo izključno z vzhodne strani.

### **14. člen**

#### **(urejanje zunanjih površin)**

- (1) Glavni dostop v območje je predviden iz severne poti znotraj »Mladinskega zdravilišča in letovišča« in poteka v smeri od severa proti jugu. Ob zahodni meji zazidave je obstoječa peš komunikacija z drevoredom cipres in peš dostopom do območja.
- (2) Načrtovanje in urejanje zunanjih površin mora upoštevati:
- prilagajanje terenskim razmeram s podpornimi zidovi in rampami;
  - prilagajanje obstoječi zasaditvi drevja in grmovnic, ki se ohranjajo;
  - zasaditev novega drevja ob prometnih in peš poteh po zasaditvenem načrtu.
- (3) Vsi podporni zidovi ne smejo biti višji od 1,00 m in bodo izvedeni v kamnu. Predvidene ozelenitve z vrsto zasaditvenega materiala za zelene javne površine naj se določi v zasaditvenem načrtu, ki je sestavni del projekta za gradbeno dovoljenje in skladno z naravovarstvenimi in kulturovarstvenimi smernicami. Ureditev zelenih površin je obvezna za vse odprte površine.

## **V. NAČRT PARCELACIJE**

### **15. člen**

#### **(načrt parcelacije)**

- (1) Načrt gradbenih parcel, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN temelji na določitvi posegov na parcelah ter ločitvi javnih površin »Mladinskega zdravilišča in letovišča« RKS in zasebnih površin »Centra za varstvo oseb s posebnimi potrebami«.
- (2) Območje dvojne rabe – kjer se prekriva namenska raba podzemne etaže in namenska raba na nivoju terena, morajo biti določena v projektni dokumentaciji (projekt zunanje ureditve). Nadzemna ureditev mora biti skladna z rabo v ureditveni situaciji.
- (3) Po realizaciji posegov ni dovoljena ograditev zasebnega območja »Centra za varstvo oseb s posebnimi potrebami«.

## **VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

### **PROMET**

### **16. člen**

#### **(zasnova prometne infrastrukture)**

- (1) Na območju je predvideno zgraditi celotno prometno infrastrukturo.
- (2) Na območju OPPN je načrtovana izgradnja naslednjih prometnih površin:
- priključkov na obodno javno cestno omrežje;
  - notranjega cestnega omrežja in posameznih dovoznih cest;
  - parkirnih površin;
  - manipulativnih površin;
  - površin za peš promet.

### **17. člen**

#### **(motorni promet)**

Območje OPPN se napaja iz priključka Jadranske ceste po dovozni poti mimo parkirišča »Mladinskega zdravilišča in letovišča« po notranji poti kompleksa (pod upravnim objektom) in preko novega priključka ob vzhodni strani v smeri sever–jug do objekta.

## **18. člen**

### **(mirujoči promet ter intervencija in dostava)**

(1) Mirujoči promet je organiziran v sklopu obstoječega preurejenega parkirišča na vhodu v območje »Mladinskega zdravilišča in letovišča« RKS na Debelem rtiču. Za parkiranje osebnih vozil obiskovalcev in zaposlenih je predvideno skupno število 97 PM za osebna vozila in 5 PM za avtobuse.

(2) Za varstvo oseb s posebnimi potrebami je zagotovljeno eno parkirno mesto za dostavno vozilo pred objektom.

(3) Notranji motorni promet je namenjen izključno napajanju objekta in dovozu varovancev do objekta z dostavnim vozilom ter reševalnemu vozilu.

(4) Za gasilska vozila je urejena pot preko vhodne dostopne poti do razširjenega križišča, kjer je že postavljen hidrant za gasilsko vozilo in v podaljšku poti severno od območja do utrjenega zemljišča ob vzhodni parcelni meji, kjer je predviden drugi hidrant in delovna ploščad za gasilsko vozilo.

(5) 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.

(6) Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine (razkladanje, nakladanje, obračanje vozil) morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

(7) Na celotnem območju OPPN se mora predvideti ustrezna vertikalna in horizontalna prometna signalizacija in prometna oprema v skladu s predpisi.

## **19. člen**

### **(peš in kolesarski promet)**

(1) Vse glavne komunikacije znotraj območja OPPN so prvenstveno namenjene peš prometu. Ob zahodni meji zazidave je obstoječa peš komunikacija od glavnega vhoda na severu proti jugu do klifa. Zunanje peš komunikacije bodo prirejene zahtevnosti in naklonu terena. Možna je uporaba zunanjih klančin. Kolesarski promet se odvija po javnih cestah, znotraj območja po voziščih in peš poteh. Pred stavbo je potrebno urediti odstavna mesta za kolesa. Njihovo število se določi skladno z vrsto in obsegom dejavnosti, ki se odvijajo v stavbi.

(2) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti brez grajenih in komunikacijskih ovir. Funkcionalno oviranim osebam mora biti zagotovljen dostop do vseh vrst objektov.

## **VII. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO**

## **20. 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 infrastrukturo 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, energetske in telekomunikacijske vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- gradnja komunalnih in energetske 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 znotraj območja OPPN, je dopustno zaščititi, prestavljati, 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 telekomunikacijske infrastrukture, 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.

## **21. člen**

### **(kanalizacija)**

Kanalizacija odpadnih komunalnih vod

(1) Fekalna kanalizacija je predvidena v ločenem sistemu. Fekalna kanalizacija se navezuje na obstoječ sistem fekalne kanalizacije območja. Za potrebe gradnje objekta je potrebno izvesti prestavitev obstoječega tlačnega kanala. Potrebno je izvesti naslednje kanale:

- prestavitev tlačnega fekalnega kanala v dolžini 70 m;
- fekalni priključek objekta Fi 200 v dolžini 90 m.

(2) Obstoječe kanale, na katere se priključujemo, je potrebno pregledati in po potrebi sanirati.

(3) 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 Pravilnika 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

(4) 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 s povoznih in parkirnih površin odvodnjavajo preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olja in bencina.

(5) Meteorna kanalizacija se z interno mrežo kanalov odvaja na obstoječi podmorski izpust. Potrebno je zgraditi nove meteorne kanale:

- južni kanal FI 250 in FI 200 dolžine 125 m;
- severni kanal FI 250 in FI 200 dolžine 80 m;
- odvodnjo dostopne poti FI 200 dolžine 35 m.

(6) Čiste meteorne vode je potrebno voditi v javno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Meteorne vode iz površin, ki so onesnažene z olji je potrebno pred iztokom v meteorni kanal očistiti v lovilcih olj in maščob. 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.

(7) Vse meteorne vode iz površine parkirišča morajo biti usmerjene preko lovilca olj v meteorni kanalizacijski sistem.

Pogoji za gradnjo

(8) Na območju, kjer je zgrajen fekalni ali meteorni kanal oziroma kjer je predviden za gradnjo, ni dovoljena nobena gradnja, in sicer v koridorju z razmikom min. 3,00 m levo in desno od osi fekalnega ali meteornega kanala, skladno z Zakonom o graditvi objektov. V času obravnavane gradnje je potrebno zagotoviti redno vzdrževanje in obratovanje tangirane javne kanalizacije. Na mestih, kjer poteka javno fekalno in meteorno omrežje ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji min. 2,0 m od osi kanalov, oziroma z rastlinami, ki imajo agresivni koreninski sistem. Omogočen mora biti dostop s komunalnimi stroji do tras interne fekalne in meteorne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje le-te s komunalnimi vodi.

(9) Kanalizacijsko omrežje in zunanjo kanalizacijo mora izvajati pooblaščen izvajalec. Pred razpisom priključkov in zunanjega internega kanalizacijskega omrežja objekta je potrebno opraviti kontrolo izvedbe te kanalizacije s strani strokovne službe Komunale Koper. Za pregled mora prositi izvajalec 48 ur pred začetkom zasipa. Po opravljenem pregledu izda strokovna služba Komunale Koper izjavo o pravilnosti izvedbe kanalizacijskih priključkov objektov na interno kanalizacijo. Izjava mora biti predložena k tehničnemu pregledu objekta.

(10) Vsi posegi in spremembe občinskih javnih cest in drugih javnih površin morajo biti skladni z Odlokom o občinskih cestah in drugih javnih površinah (Uradne objave, št. 20, 2. 7. 1999).

## **22. člen**

### **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Predvideni objekt se mora priključiti na javno elektroenergetsko omrežje, in sicer kot samostojen objekt z lastnimi meritvami porabe električne energije. Glede na velikost objekta se priključek izvede na nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje (ocenjena vrednost glavnih – obračunskih varovalk 3 × 35A). Po stanju na terenu se je predvidel priključek iz obstoječe transformatorske postaje TP Debeli rtič 3, in sicer na izvod, ki napaja obstoječe stanovanjske objekte v neposredni bližini lokacije novega objekta. V TP bo potrebno zamenjati obstoječi transformator 100 kVA z ustreznim močnejšim. Vsi stroški projektiranja in gradnje novega omrežja ter eventualnih prestavitev ali poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje bremenijo investitorja predvidene gradnje. Trasa priključka poteka od obstoječega razdelilnega stikalnega bloka v trasah obstoječih dostopnih poljskih poti vse do objekta, kjer se zaključuje v merilnem stikalnem bloku. Projektne pogoji za načrtovanje objekta:

(2) Nizkonapetostni kabelski priključek mora biti zgrajen v kabelski kanalizaciji, z zaščitnim ukrepom pred električnim udarom s samodejnim odklopom napajanja. Tehnične rešitve in parametri novega omrežja morajo biti usklajeni z obstoječim elektrodistribucijskim omrežjem.

(3) Na projektne rešitve je potrebno pridobiti soglasje Elektro Primorske, DE Koper. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnjo in morebitne prestavitve ali križanja obstoječih vodov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter po Pravilniku o tehničnih normativih za zaščito nizkonapetostnih omrežij in pripadajočih transformatorskih postaj (Uradni list SFRJ, št. 13/78) v posebni mapi v obliki projekta PGD in PZI.

(4) Tehnične rešitve in parametri novega omrežja morajo biti usklajeni z obstoječim elektrodistribucijskim omrežjem.

(5) Pri posegih v prostor je potrebno uskladiti trase novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnimi napravami zaradi predpisanih odmikov, odmike objektov od elektroenergetskega omrežja ter predvideti vse prestavitve ali spremembe obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov.

### **23. člen**

#### **(vodovodno omrežje)**

(1) Vplivno območje se nahaja na ca. 15 m n.v. Predvideni vodovod NL DN 100 mm se bo navezal na obstoječi vodovod NL DN 150 mm. V ureditvenem območju bo nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost skladno s predpisi zagotovljena iz vodohrana RZ Debeli rtič prostornine 500 m<sup>3</sup> s koto dna na 59.15 m.n.m. s katerega se napaja celotno območje.

Projektne pogoje za načrtovanje objekta:

(2) Zaradi izvedbe predvidenih posegov v prostor se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike. Križanja vodovoda z drugimi komunalnimi napravami oziroma vzporedni potek ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper. Poleg tega se morajo izvesti tudi potrebni ukrepi, s katerimi se zagotovi nemoteno vzdrževanje vodovodnih in ostalih komunalnih objektov in naprav, varnost vodovodnih objektov in naprav ter zdravstvena neoporečnost pitne vode. Zaradi izvajanja del ne sme biti motena vodooskrba. Vsi posegi na obstoječe vodovodne naprave in v njihove varovalne koridorje so možni samo v soglasju s pristojnimi službami Rižanskega vodovoda ter ob upoštevanju zdravstvenih zahtev in pogojev, ki veljajo za pitno vodo.

(3) Pred priključevanjem novega objekta na javno vodovodno omrežje potrebno pridobiti soglasje po predložitvi veljavnega gradbenega dovoljenja ter potrebne projektne dokumentacije predvidenega objekta. 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 predvidenega objekta, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode. Lokacija odjemnega mesta je ca. 6 m od javnega vodovodnega omrežja v tipskih vodomernih jaških.

### **24. člen**

#### **(telekomunikacijsko omrežje)**

(1) Na obravnavanem področju je obstoječe telefonsko omrežje popolnoma zasedeno ter ne omogoča izvedbe dodatnih telekomunikacijskih priključkov. Potrebno je načrtovati izvedbo novega telefonskega priključka z optičnim medijem. Priključno mesto je za gradbena dela obstoječa telefonska kanalizacija ob Jadranski cesti, kabelski jašek št. 8, lociran v višini objekta Jadranska cesta št. 43.

Projektne pogoje za načrtovanje objekta

(2) Na obravnavanem področju se bo gradilo najsodobnejšo optično telekomunikacijsko omrežje in temu bo potrebno prilagoditi projektno dokumentacijo telekomunikacijskega priključka in temu ustrezno izvesti tudi projektno dokumentacijo notranjih instalacij. Za predvideno območje je potrebno izvesti projekt TK priključkov. Investitor objekta, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta.

(3) Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija naj se izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočena je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključuje v notranji telekomunikacijski omarici. Potrebno je zagotoviti napajanje 220 V.

### **25. člen**

#### **(plinovodno omrežje)**

(1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.

(2) V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja za zemeljski plin v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.

(3) Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje za zemeljski plin na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju in podobni energetski rabi, presega 40 KW.

(4) Kot začasna rešitev je mogoča postavitve opreme za lokalno oskrbo v obliki plinohramov z utekočinjenim

naftnim plinom, in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana za kasnejšo oskrbo z zemeljskim plinom. Po izgradnji distribucijskega omrežja za zemeljski plin je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter objekte priključiti na distribucijsko omrežje za zemeljski plin.

(5) V obstoječi plinohram ob vhodu v kompleks »Mladinskega zdravilišča in letovišča« RKS na Debelem rtiču, je predvidena namestitev cisterne za UNP za napajanje »Obalnega centra za varstvo oseb s posebnimi potrebami«. Plinska napeljava že poteka v obstoječi poti nanjo se priključi odcep, ki poteka po novem priključku dostopne poti do objekta, ki je predmet zazidave.

## **26. člen**

### **(zbiranje odpadkov)**

(1) Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo. Predviden je ekološki otok ob vhodu v Mladinsko zdravilišče in letovišče 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.

(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 upoštevanje morajo biti higienske, funkcionalne in estetske zahteve območja. Investitorji posameznih objektov so dolžni opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami.

(3) Odjemni prostor in ekološki otok morata biti usklajena z občinskim programom ravnanja z odpadki. Potrebno je upoštevati odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Koper.

(4) Investitor objekta je dolžan opremiti odjemno mesto s tipiziranimi posodami. Vrsto, tip posod in odjemno mesto je določeno v OPPN v sodelovanju z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov v mestni občini, s podjetjem Komunala 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, z dne 15. 6. 1999).

(5) Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, (Uradni list RS, št. 84/98 z dne 11. 12. 1998) in odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (Uradne objave, št. 17, z dne 15. 6. 1999).

(6) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpadke, mora posamezni investitor oziroma onesnaževalec skleniti pogodbo o odvozu le-teh z ustrežno organizacijo v sodelovanju s službo Komunale Koper.

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

### **27. člen**

#### **(varstvo naravnih vrednot)**

(1) Gradnja objekta in pripadajoča infrastruktura je predvidena na območju naravne vrednote Debeli rtič. Iz parka je potrebno odstraniti 24 dreves. Za zagotavljanje ohranjanja preostale kvalitetne vegetacije na tem področju se upoštevajo naravovarstvene usmeritve Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, tako pri načrtovanju samega objekta, kot tudi med gradnjo objekta:

– vsi posegi, vključno z dostopnimi potmi in intervencijskimi platoji, morajo biti načrtovani izven rastišč dreves, ki se ohranjajo (rastišče je pravokotna projekcija krošnje na tla povečana za dva metra);

– maksimalni višinski in tlorisni gabariti objekta morajo zagotavljati zadostne odmike objekta od dreves, ki se ohranjajo. V okviru priprave rešitev so možna odstopanja, vendar ne v smislu preseganja maksimalnih gabaritov, ki so določeni;

– peš dostop z zahodne strani (od drevoreda cipres) naj se načrtuje z zadostnim odmikom od cipres in drugih dreves, tako da poseganje v njihove krošnje zaradi zagotavljanja svetlih profilov ne bo potrebno;

– vsi vodi naj se načrtujejo v tleh. Vodi se načrtujejo izven koreninskih sistemov dreves, ki se ohranijo;

– takoj po izgradnji objekta se zagotovi ureditev okolice v skladu z načrtom krajinske arhitekture. Morebitno začasno odloženi izkopni material se odstrani, površine se zatravijo. Kolikor se predvidi dodatna zasaditev, naj se le-ta načrtuje predvsem na vzhodni strani objekta (nadomestna zasaditev na mestu nekaterih odstranjenih dreves), na drugih treh straneh objekta pa, zaradi obstoječe kvalitetne vegetacije in precejšnje zasenčenosti območja, le v minimalnem obsegu;

– po končani gradnji naj se območja ne ograjuje s posebno ograjo. Park (arboretum) na Debelem rtiču je celota, zato naj bodo zelene površine ob novem objektu prosto dostopne;

– gradnja naj se načrtuje in izvede tako, da je omejena na ožje območje predvidenega objekta, ki je manjše od gradbene parcele in naj se tudi posebej ogradi. Vse manipulativne površine, parkiranje gradbenih strojev, deponiranje materiala, nameščanje strojev in naprav (dvigala) naj se zagotavljajo znotraj tega območja ali na območju izven naravne vrednote torej vzhodno od parka;

– vsi dostopi med gradnjo naj se zagotavljajo iz vzhodne strani.

Med gradnjo je potrebno upoštevati naslednje ukrepe:

– dostop motornih vozil skozi park v času gradnje ni dopusten;

– za ustrezno ohranitev dreves se pripravi načrt zaščite dreves med gradnjo. Načrt se pripravi na podlagi naravovarstvenih smernic ter morebitnih naknadno podanih usmeritev in pogojev. Načrt je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Predvidi se ograditev gradbišča (območja predvidenega objekta) s treh



strani, kar se prikaže na situaciji. Ograjo se postavi na rob rastišč dreves, ki se ohranijo ter tako fizično preprečijo dostopi na gradbišče s severne, zahodne in južne strani. Vsi posegi se načrtujejo in izvedejo tako, da se ne poškoduje dreva in grmovnic (vej, krošnji, debel, koreninskega sistema), ki se ohranijo in da se ne ogrozi njihova vitalnost;

– pred pričetkom izvajanja pripravljanih del se o tem pravočasno obvesti Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, OE Piran, najmanj 10 dni prej;

– vsi začasni posegi, dostopi, postavitve zabožnikov se lahko izvajajo le na območju ograjenega gradbišča ali izven naravne vrednote, vzhodno od parka;

– vsi dostopi na gradbišče, dovoz in odvoz materiala naj se načrtujejo z zemljišč vzhodno od parka, in sicer na mestu rastišč dreves, ki so predvidena za odstranitev in izven rastišč dreves, ki se ohranjajo;

– v času pripravljanih del in gradbenih del se na območju zagotovi spremljanje stanja naravne vrednote, ki ga izvaja Zavod Republike Slovenije za varstvo narave.

(2) Vsi posegi na območju »Naravne vrednote Debeli rtič – park« lahko potekajo le v skladu s pogoji in predhodnim soglasjem pristojne naravovarstvene varstvene službe oziroma pristojnega ministrstva.

## **28. člen**

### **(varovanje kulturne dediščine)**

Obravnavano območje se nahaja na območju kulturne dediščine – vrtnoarhitekturna dediščina Ankaran – Arboretum Debeli rtič EŠD 850048 in Arheološko območje Debeli rtič, EŠD 1278. Za vsak poseg v objekte in območja kulturne dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Vrtnoarhitekturna dediščina Ankaran – Arboretum Debeli rtič:

– vsi posegi izhajajo iz obstoječega stanja arboretuma, sledijo njegovi sonaravni zasnovi in upoštevajo prostorske možnosti, ki jih arboretum daje;

– zagotovi se takšna mikrolokacija objekta, ki zahteva najmanjši obseg odstranitve obstoječih dreves in drugih rastlin, vključenih v popis drevesnih vrst in rastlinskih osebkov, na podlagi katerih je bil Arboretum valoriziran kot vrtnoarhitekturna dediščina in vključen v strokovne zasnove varstva kulturne dediščine;

– odstranjena dresa in druge rastline se nadomestijo z zasaditvijo novih ustreznih rastlinskih osebkov znotraj območja načrtovanega OPPN;

– za posege v območju kulturne dediščine št. 850048 je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje, ki ga izda Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije v skladu s prostorskim aktom.

Ukrepi pri načrtovanju objekta za celostno ohranjanje vrtnoarhitekturne dediščine

– vsi posegi, vključno z dostopnimi in intervencijskimi potmi in površinami, morajo biti načrtovani izven rastišč dreves, ki se ohranjajo;

– vsi vodi morajo biti načrtovani tako, da potekajo v tleh, vendar izven koreninskih sistemov dreves, ki se ohranjajo;

– zagotoviti je potrebno pripravo načrta krajinske arhitekture za ureditev okolice, ki sledi smernicam za celostno ohranjanje vrtnoarhitekturne dediščine iz prejšnjega odstavka;

– zagotoviti je potrebno prosto dostopanje obiskovalcev do zelenih površin v sklopu novega OPPN, ograjevanje ni primerno;

– drevesa, ki se ohranijo, je treba zaščititi tudi med samo gradnjo;

– morebitne deponije materiala in gradbiščne poti morajo biti locirane tako, da ne spreminjajo rastiščnih razmer. Smernice za poseganje v registrirano arheološko najdišče (Ankaran – Arheološko območje Debeli rtič, EŠD 1278)

Kadar sta raziskava in odstranitev arheoloških ostalin potrebni za sprostitev zemljišča za gradnjo, se kulturnovarstveno soglasje ministra izdaja kot eno izmed projektnih soglasij v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Smernice priporočljive narave za varstvo arheoloških ostalin:

Ker večji del načrtovanja ureditve predstavlja odprte površine (to je površine zunaj registriranega arheološkega najdišča EŠD 1278), ki še niso bile predhodno arheološko pregledane, podajamo naslednje smernice priporočljive narave:

– na območjih se opravijo predhodne arheološke raziskave v skladu z načrtom Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Predhodne arheološke raziskave je smiselno izvesti, za določitev ukrepov varstva ali se pred posegi nadzorovano odstranijo,

– kolikor investitor želi, da se raziskave opravijo prej, kot je to možno zagotoviti v okviru načrta Zavod za varovanje kulturne dediščine Slovenije in z njim v zvezi opredeljenih finančnih sredstvih, lahko predhodne arheološke raziskave odpravi tudi drug, za to usposobljen izvajalec ob strokovnem nadzoru Zavod za varovanje kulturne dediščine Slovenije. Kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene in njihovi rezultati upoštevani pred posegi v prostor oz gradnjo, stroški arheoloških raziskav ob naključni najdbi arheološke ostaline v fazi posegov v prostor ali gradnje bremenijo izključno investitorja.

## **29. člen**

### **(varstvo okolja)**

V ureditvenem območju so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za bivalno območje.

### **30. 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) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.
- (3) Obravnavano območje spada ob upoštevanju namenske rabe prostora v prostorskih sestavinah planskih aktov občine v II. območje varstva pred hrupom.

### **31. člen**

#### **(varstvo zraka)**

- (1) Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami v območju se izvede ustrezne ukrepe. Obvezna je oskrba objekta iz plinovodnega omrežja, kar se pred izgradnjo plinovoda rešuje lokalno s postavitvijo dodatnih plinskih cistern na lokaciji obstoječega začasnega plinohrama ob vhodu v kompleks.
- (2) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi niso potrebni.

### **32. 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 skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07) in Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02, 50/04).
- (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. Preveriti je potrebno prevodnost obstoječega padavinskega kanalizacijskega sistema zaradi priključitve novih prispevnih površin.
- (3) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje 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 in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščiteni pred možnostjo izliva v tla in vodotoke.
- (4) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.

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

### **33. člen**

#### **(obramba in varstvo pred požarom)**

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi:
  - zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- (3) 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 ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:
  - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami;
  - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarno varstvenih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le-tega;
  - za omejitev širjenja požara morajo biti, ob upoštevanju izbranih materialov zagotovljeni odmiki od parcelne meje v oddaljenosti min. 5,0 m. Objekt mora biti odmaknjen od parcelne meje min. 5,0 m da bo lahko finalna obloga iz materialov z odzivom na ogenj razreda, A1 in A2. Kjer je zunanji del stavbe v oddaljenosti od 0 do 5,0 m od parcelne meje mora biti fasada stavbe iz materialov z odzivom na ogenj razreda A1 ali A2, in odporni na požar EI60.
- (4) Celotno ureditveno območje se opremi s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na dovoznih poteh (glavne in povezovalne) je potrebno urediti postavljena mesta za gasilska vozila. Ureditve dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090.
  - Intervencija je omogočena iz obodnih poti ter dveh intervencijskih površin velikosti 7 x 12 m na

severozahodnem delu ureditvenega območja ter na jugovzhodnem delu z dostopom izven kompleksa »Mladinskega zdravilišča in letovišča« RKS na Debelem rtiču. Zagotovljeno je več peš izhodov na javne površine znotraj območja.

– Predvidena je gradnja in dograditev hidrantnega omrežja s hidranti na obodnih poteh. Hidranti morajo biti nadtalni, na povoznih površinah pa podtalni. Razdalja med hidrantoma in zidom objekta ne sme biti manjša kot 5 m in večja od 80 m. Premer hidranta mora biti najmanj DN 80. Lokacija hidranta mora biti označena s tablico v skladu s standardom SIST 1007. Hidrantno omrežje mora biti izvedeno kot krožna zanka.

– Hidrantno omrežje za gašenje objektov mora biti zagotovljeno v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91).

(5) Pri pripravi projektne dokumentacije PGD je obvezna izdelava študije požarne varnosti, pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, investitor objekta in pripravljalec projektne dokumentacije sta dolžna pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati Priloge 1 iz Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 132/06).

#### **34. člen**

##### **(varstvo pred poplavami, potresno ogroženostjo ter pred erozijo)**

(1) Območje OPPN in načrtovane prostorske ureditve niso v poplavnem območju visokih vod. Nulta višinska kota načrtovanih stavb je na 14,70 m n.v., torej nad koto visokih vod. Na obravnavanem območju ni evidentiranih vodotokov. Območje OPPN je razporejeno v območje VII. stopnje po MCS (Mercalli-Cancani-Siebergovi) lestvici.

(2) 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.

(3) Pri gradnji je potrebno upoštevati cono potresne ogroženosti in temu primerno predvideti načrt gradnje.

(4) Predvideti je potrebno ojačitev prve plošče za preprečitev porušitve stavbe vase ali gradnjo zaklonišč.

(5) Treba je predvideti sanacijo vseh na novo odprtih ali z dodatnimi posegi prizadetih površin, za katere je treba predvideti zadostno utrditev, planiranje, zatavljanje, zasaditev tako da se preprečijo zdrsi ali erozije v prostoru.

#### **X. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ**

##### **35. 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. FAZNOST IZVAJANJA IN ODSTOPANJA**

##### **36. člen**

##### **(faznost izvajanja)**

Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo z ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

##### **37. člen**

##### **(dovoljena odstopanja)**

(1) Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov znotraj gabaritov oziroma znotraj gradbene linije, določenih s tem odlokom. Povečava tlorisnega gabarita ni možna. Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnega dela objekta je dopustno, kolikor se ne spreminja urbanistične in prometne zasnove in ne slabša okoljskih pogojev in ob zahtevi, da mora biti klet popolnoma vkopana.

(2) Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, rampe ipd. Višina podpornih zidov je omejena na maks. 1.00 m višine. Vsi podporni zidovi so finalno obdelani z lokalnim kamnom.

##### **38. člen**

##### **(odstopanja pri gradnji infrastrukture)**

(1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objekta in konstrukciji ter 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 in križišč v kontaktnih območjih s

sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(3) Dovoljena so odstopanja višinskih gabaritov, maks. 10% višine objekta.

## **XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **39. člen**

#### **(splošne obveznosti)**

- (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;
  - gradnja bo potekala s tovornimi vozili maksimalne osne obremenitve do 5 t in maksimalne dolžine do 8 m;
  - 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) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

### **40. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)**

- (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) 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 obdelati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.
- (3) 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 soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.
- (4) Posebno pozornost je potrebno nameniti zaščiti drevja in grmovnic, ki so naravovarstveno in kulturnovarstveno zaščitene in se ohranijo.

### **41. člen**

#### **(pogodba o opremljanju)**

Občina in investitor se lahko v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje 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, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo.

## **XIII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV**

### **42. člen**

#### **(gradnja enostavnih objektov)**

- (1) Gradnja enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki, pri čemer je upoštevati vse zahteve glede načina gradnje enostavnih objektov, ki so določene v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08), oziroma v drugih predpisih. Za gradnjo je potrebno pridobiti naravovarstveno in kulturovarstveno soglasje.
- (2) Pri lociranju enostavnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

(3) Objekti javne razsvetljave morajo biti enotno oblikovani na celotnem območju OPPN. Pri lociranju drogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin. Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral nivoletnega poteka obvoziščnih površin nad njim oziroma preprečeval postavitve ograj med javnim in nejavnim svetom.

(4) Morebitna spominska obeležja morajo biti locirana tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih oseb ter ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

(5) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja. Urbana oprema ob glavnih cestah mora biti enotno oblikovana.

(6) Za vse posege, ki bi lahko ogrozili obstoj dreves in grmovnic, ki so sestavni del parka, je potrebno pridobiti naravovarstveno in kulturnovarstveno soglasje, ki ga izda pristojna služba.

#### **XIV. 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 prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01 in Uradni list RS, št. 24/01, 49/05, 95/06 ter 22/09).

##### **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 »Obalni center za varstvo oseb s posebnimi potrebami« 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 petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3500-241/2006

Koper, dne 23. aprila 2009

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.