

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

---

Na podlagi 119. člena ZUreP-2

MESTNA OBČINA KOPER, MAJ 2023

NAZIV PROSTORSKEGA  
AKTA

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM  
PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE KARE MED  
DOLINSKO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA  
(skrajšano: OPPN DOLINSKA)**

POBUDNIK IN  
PRIPRAVLJAVEC

**Mestna občina Koper**  
Verdijeva ulica 10  
6000 Koper – Capodistria  
MŠ: 5874424  
DŠ: SI 40016803



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan: Aleš Bržan

IZDELOVALEC

**EFEKT arhitektura d.o.o.**  
Hrenova ulica 24  
SI 1000 Ljubljana  
MŠ: 8261091000  
DŠ: SI 19731027

**EFEKT**  
a r h i t e k t u r a

Direktor: Matic Lašič, mag.inž.arh.

POOBLAŠČENI  
PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC

**Matic Lašič**, mag. inž. arh., ZAPS PA-1663



EVIDENČNA ŠTEVILKA

**202-21**

DATUM

**Maj 2022**

## Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Odgovorni prostorski načrtovalec

**Matic Lašič**, mag. inž. arh.

izjavljam, da je Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje kare med Dolinsko in Ulico istrskega odreda izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju odloka ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

**Matic Lašič**, mag. inž. arh.

ZAPS PA-1663



## **KAZALO VSEBINE**

### **A) TEKSTUALNI DEL**

1. ODLOK
2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE
3. SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

### **B) GRAFIČNI DEL**

OSNUTEK

**MESTNA OBČINA KOPER – COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA**  
**ŽUPAN – IL SINDACO**

Na podlagi tretje alineje 42. člena in 180. člena Statuta Mestne občine Koper  
(Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in  
33/18)

**RAZGLAŠAM**

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE**  
**KAREJA MED DOLINSKO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA**

**Župan**  
**Aleš Bržan**

Številka:  
Datum:

**MESTNA OBČINA KOPER – COMUNE DI ISOLA  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA – CONSIGLIO COMUNALE**

Na podlagi 119. člena v zvezi s 115. členom in drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199-21 – ZureP-3 in 20/22 – odl.US), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US, 11/18 -ZSPDSL, 30/2018, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 27. in 173. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) ter 106. člena Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/95, 42/00, 30/01, 40/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 39/08 in 35/18)

je Občinski svet Mestne občine Koper na \_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel naslednji

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM NAČRTU  
ZA OBMOČJE KAREJA MED DOLINSKO IN ULICO ISTRSKEGA  
ODREDA**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**  
(Vsebina Odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje Kareja med Dolinsko in Ulico Istrskega odreda, ki se nahaja v enoti urejanja prostora KC-62, (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelalo podjetje EFEKT arhitektura d.o.o., Hrenova ulica 24, SI-1000 Ljubljana, št. 202-21, maj 2023 ki vsebuje:

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

**2. člen**  
(Sestavni deli občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del vsebuje: Besedilo odloka v obliki splošnega pravnega akta.
- (3) Grafični del vsebuje:
  1. Prikaz območja OPPN v širšem prostoru, M 1:5000
  2. Izsek iz dolgoročnega plana občine Koper z mejo območja OPPN, M 1:2000
  3. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora, M 1:2000
  4. Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN, M 1:500
  5. Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra, M 1:500
  6. Zakoličbeni načrt, parcelacija in tolerance, M 1:500
  7. Načrt odstranitve obstoječih objektov, M 1:500
  8. Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe, M 1:500
  9. Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kleti, M 1:500
  10. Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 3. kleti, M 1:500
  11. Značilni prerezi in pogledi, M 1:500
  12. Prometno – tehnična situacija in idejna višinska regulacija, M 1:500
  13. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav, M 1:500
  14. Prikaz varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in požarom, M 1:500

3. člen  
(Priloge)

Odlok ima naslednje priloge:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana oz. hierarhično višjega prostorskega akta;
2. prikaz stanja v prostoru;
3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
5. obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. povzetek za javnost,
7. okoljsko poročilo.

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

4. člen  
(Ureditveno območje)

- (1) Ureditveno območje obsega območje med:
  - Proizvodnim obratom Hidria na severu,
  - Cono trgovsko-obrtnih poslopij v Šalari na vzhodu,
  - Dolinsko cesto na jugu;
  - Ulico Istrskega odreda na zahodu.Območje obsega približno 3,8 ha.
- (2) V območju so naslednje parcele ali deli parcel: 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/34, 1836/35, 1836/36, 1836/37, 1836/33, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/10, 1836/11, 1836/68, 1836/69, 1836/63, 1836/64, 1836/66, 1836/60, 1836/61, 1836/62, 1836/78, 1836/75, 1836/77, 1836/70, 1836/71, 1836/72, 1836/38, 1836/39, 1836/45, 1836/41, 1836/42, 1836/44, 1836/56, 1836/59, 1836/54, 1836/55, 1836/50, 1836/51, 4631/26, 4631/28, 1828/15, 1828/16, 1828/17, 1828/12, 1828/13, 1830/1, 1831/1, 1832/2, 1839/3, 1839/4, 4599/11, 4599/12, 4599/13, 4599/10, 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1837/2, 1838, 1837/1, 1829/2, 1828/14, 1828/11, 1829/1-del,

4631/1-del, 4631/27, 1830/2, 1831/2, 4599/10, 4631/15, 457/1, 458/4, 458/5, 457/5, 4631/25-del in 1836/36-del vse k.o. Semedela.

- (3) Gospodarske infrastrukture na območju OPPN ni. Le-ta se bo priključila na infrastrukturo, ki poteka po robu območja, največ po Dolinski cesti, ki se nahaja južno od območja OPPN. Na severozahodnem delu območja OPPN se nahaja transformatorska postaja, ki je predvidena za odstranitev oz. prestavitev.
- (4) Grafično je meja prikazana v grafičnem delu OPPN, list številka 3 – Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN.

#### 5. člen

(Namembnost območja in vrste osnovnih objektov glede na namen)

- (1) Območje, ki ga ureja OPPN, se skladno z veljavnim Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04) – v nadaljevanju: Plan, nahaja v enoti urejanja prostora KC-62, katere podrobnejša namenska raba je C – centralne dejavnosti.
- (2) Skladno s Planom so območja za centralne dejavnosti prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi mešani rabi (mestno središče).
  - V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča\*, nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
  - V območja centralnih dejavnosti ne sodijo: večja območja skladišč in proizvodno-servisnih dejavnosti, tovarni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti, itd.
  - Možne dopolnilne dejavnosti so: stalna in občasna stanovanja, posamezne proizvodne, servisne, in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje (pred izdajo dovoljenja za lokacijo dejavnosti je potrebno oceniti vpliv na okolje, v primeru zatečenega stanja neprimerne dejavnosti se določijo sanacijski ukrepi).

#### 6. člen

(Notranje ureditvene enote)

- (1) Območje, ki ga ureja OPPN, je razdeljeno na pet notranjih prostorskih enot (PE):
  - PE1: Stanovanjsko območje;
  - PE2: Območje mešane rabe;
  - PE3: Šolsko območje;
  - PE4: Območje javne ceste in parkirišč;
  - PE5: Območje javnega parka;Posamezne ureditvene enote so prikazane v grafičnem delu OPPN.
- (2) V posameznem območju pozidave je dovoljena gradnja skladno z določili tega odloka.
- (3) V okviru posameznih objektov je dovoljeno izvajati dejavnosti, ki so skladne z namenom objekta.
- (4) V odloku so določila, ki veljajo za celotno območje OPPN in posebna določila, ki veljajo za posamezno območje.



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

#### 7. člen

(Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

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

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

#### 8. člen

(Vrste gradenj in dopustni posegi v območju OPPN)

(1) V celotnem ureditvenem območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitev objektov,
- rekonstrukcije objektov,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- urejanje odprtega prostora,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje in gradnja energetske in komunalne infrastrukture – energetski in gradbeno inženirski objekti.

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

(3) Izrazi, uporabljeni v tem členu, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja graditve objektov in prostorskega načrtovanja.

#### 9. člen

(Začasni posegi)

- (1) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.
- (2) Do pričetka gradnje je dovoljeno izvajati tudi vse posege, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, zlasti pa urejanje komunalne infrastrukture in izravnave terena.

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

##### 10. člen

(Vsebina načrtovanih ureditev v prostor)

Z umestitvijo načrtovanih ureditev v prostor se določijo:

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

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

##### 11. člen

(Vrste dejavnosti)

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

##### 12. člen

(Opis posegov v prostor)

- (1) Na območju PE1 je predvidena gradnja šestih večstanovanjskih objektov (stolpičev) in enega stolpiča z oskrbovanimi stanovanji s skupno podzemno garažo, ki se bodo napajali preko dovozne ceste s priključkom na Dolinsko cesto. Večstanovanjski objekti bodo formirali vzdolž Dolinske ceste ulično pozidavo tako, da se bodo med stavbnimi volumni formirali odprti javni in pol-javni prostori. Od juga proti severu se bodo stavbne mase zniževale. V pritličnih etažah je dopustno namesto stanovanj predvidet poslovne prostore za poslovne in za storitvene dejavnosti. Na jugozahodu območja PE1 se nahaja dostopna cesta obstoječega trgovskega objekta, ki se nahaja zahodno od območja OPPN.
- (2) Na območju PE2 (med območjem PE1 in PE3 in zahodno od območja PE3), je predvidena zelena javna mešana cona. Program mešane cone je javni z zelenimi rekreativnimi, parkovnimi ureditvami in socialnimi vsebinami, ki dvigujejo bivalno kakovost. Meje tega območja so samo nakazane in se lahko spreminjajo, ter tako omogočajo večje prepletanje šolskega odprtega prostora ter odprtih bivalnih površin stanovanj v osrednji mešani coni. Na zahodu območja se nahaja potok Olmo, katerega se bo na severozahodu kanaliziralo.
- (3) Na območju PE3 je predvidena gradnja osnovne šole s športno dvorano in zunanjimi športno rekreacijskimi površinami, ki se napaja preko dovozne ceste s priključkom na Ulico Istrskega odreda na zahodu ter Dolinsko cesto na jugu.
- (4) Na območju PE4 je predvideno novo parkirišče na zahodu območja OPPN, ter nova dostopna cesta, ki poteka Ulice Istrskega odreda na zahodu območja, po severnem in vzhodnem delu območja, vse do Dolinske ceste na jugovzhodu območja.
- (5) Na območju PE5, ki se nahaja na skrajnem severozahodnem delu območja OPPN, severno od nove dostopne ceste, so predvidene dodatne zelene in rekreativne površine.

##### 13. člen

(Enostavni in nezahtevni objekti)

- (1) Na parcelah in gradbenih parcelah je, poleg dopustnih manj zahtevnih in zahtevnih objektov, dovoljena gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki dopolnjujejo in služijo osnovnim objektom. Dovoljeni enostavni in nezahtevni objekti se načrtujejo in postavljajo skladno s predpisom, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače.
- (2) Dopustni so naslednji dopolnilni objekti pod pogoji tega odloka:
  - pomožni objekti v javni rabi,
  - športna igrišča,
  - otroška in druga javna igrišča,
  - bazeni,
  - nadstrešnice,
  - pergole,
  - ograje,
  - podporni zidovi,
  - parapetni zidovi,
  - rezervoarji,
  - vodna zajetja in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
  - priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
  - ekološki otoki,
  - objekti za oglaševanje,
  - pomožni objekti, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter
  - pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov,
  - urbana oprema.

## **2. Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov**

### **14. člen (Skupne določbe)**

- (1) Lege novih stavb in drugih objektov so prikazane v grafičnem delu OPPN. V kolikor ni v 15. členu tega odloka določeno drugače, so dovoljeni manjši premiki lege stavb in objektov glede na prikaz v grafičnem delu, vendar vedno le znotraj istih PE ter gradbenih parcel in ob upoštevanju gradbenih mej, gradbenih linij in toleranc, ki so razvidne v grafičnem delu OPPN, listi številka 6, 8, 9 in 10, in drugih določil tega odloka, pod pogojem, da se ne poruši koncept pozidave.
- (2) Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov, ter gradbeno inženirskih objektov:
  - enostavni in nezahtevni objekti ter gradbeno inženirski objekti, višji od 1,5 m (višina, merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta) morajo biti odmaknjeni od parcelne meje sosednjega zemljišča 3,0 m. Manjši odmik od parcelne meje, je možen s pisnim soglasjem lastnika, oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,0 m. Določbe te alineje ne veljajo za podporne zidove in ograje;
  - podporni zidovi in ograje, ki so nezahtevni ali enostavni objekti, se lahko gradijo do meje sosednje zemljiške parcele;
  - druge gradbeno inženirske objekte je možno graditi največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča. S pisnim soglasjem lastnika, oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, pa tudi na parcelni meji.
- (3) Za gradnjo objektov prometne in komunalne infrastrukture lokalnega značaja se pri odmikih upošteva zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.
- (4) Gradnja energetskih in gradbeno inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbenih mej.

15. člen  
(Posebne določbe po posameznih PE)

- (1) PE1 - Stanovanjsko območje:
- Lokacija večstanovanjskih objektov SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-5, SO-6 ter objekta z oskrbovanimi stanovanji OS, je razvidna iz grafičnega dela OPPN, listov št. 6 in 8, kjer je razvidno tudi za koliko se lahko maksimalno povečajo tlorisi le-teh (tolerance).
  - Večstanovanjski objekti SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, morajo biti z južnim robom (fasado) postavljeni na gradbeno linijo GL, kot izhaja iz grafičnega dela OPPN, listov št. 6 in 8.
  - Podzemna garaža se mora nahajati znotraj gradbene meje GM1, ki je razvidna iz grafičnega dela OPPN, listov številka 6, 8, 9 in 10.
- (2) PE3- Šolsko območje:
- Osnovna šola in športna dvorana se morata nahajati znotraj meje GM2, ki je razvidna iz grafičnega dela OPPN, lista številka 6, 8, 9 in 10.
  - Posamezna igrišča, tekalna steza in druge športno rekreacijske površine osnove šole so lahko razporejene tudi drugače od prikazanih.

**3. Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov**

16. člen  
(Skupne določbe za oblikovanje stavb)

- (1) Tlorisni gabariti po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN, listi številka 8, 9 in 10.
- (2) Višinski gabariti ter etažnost stavb po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN, list številka 11.
- (3) Maksimalni višinski gabariti stavb se merijo od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe oziroma spodnjega roba zadnje plošče v primeru ravne strehe.
- (4) Popolnoma vkopani deli stavbe niso globinsko omejeni. Število podzemnih etaž ni omejeno.
- (5) Dopustne so pergole na strehi terasne etaže in na nivoju terena.

17. člen  
(Gradbeno inženirski objekti)

- (1) Če s tem odlokom ni določeno drugače, je velikost gradbeno inženirskih objektov odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.
- (2) Višina podpornih zidov ali škarp mora slediti naravni konfiguraciji terena in ne sme segati nad teren. Maksimalna višina podpornih zidov je 1,50 m.
- (3) Skupna maksimalna višina kombinacije zidov oziroma škarp s kovinsko ograjo je 2,20 m, pri čemer je zidani del maksimalne višine 1,5 m.
- (4) Višina ograje je lahko največ 2,20 m. To ne velja za ograje oziroma mreže okoli športnih igrišč oziroma drugih športno rekreacijskih površin, katera je lahko višja.
- (5) Višina parapetnih zidov je maksimalno 0,5 m. V sklopu ureditve ekoloških otokov in nadstreškov ali pergol pa so lahko parapetni zidovi visoki maksimalno 1,0 m.

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

- (1) Na stanovanjskem območju je predvidenih sedem stanovanjskih stolpičev. Skupna zmogljivost objektov je 130 – 140 stanovanjskih enot z mlade družine + 30 stanovanjskih enot za starejše oskrbovance
- (2) Maksimalni tlorisi stavb so:  
SO-1: 24,60 m x 26,60 m;  
SO-2: 19,60 m x 26,60 m;  
SO-3: 24,60 m x 26,60 m;  
SO-4: 17,75 m x 26,60 m;  
SO-5: 24,60 m x 28,60 m;  
SO-6: 24,60 m x 28,60 m;  
OS: 23,15 m x 28,60 m.
- (3) Maksimalna etažnost stavb je 3K+P+4+TE, pri čemer tlorisni gabarit terasne etaže znaša 70% spodnje etaže.
- (4) Maksimalna višinska kota stanovanjskih stavb in objekta z oskrbovanimi stanovanji je 22,00 m.
- (5) Na območju PE1 je predvidena tudi gradnja podzemne garažne hiše, ki bo služila potrebam stanovanjskih stavb. Velikost in oblika podzemne garaže je odvisna od same zasnove stanovanjskih stavb. Garaža je lahko največ dvoetažna, maksimalna velikost podzemne garaže pa je omejena z gradbeno mejo GM1, ki je razvidna iz grafičnega dela OPPN, lista številka 6, 8, 9, 10.

19. člen

(Posebne določbe za PE3 - šolsko območje)

- (1) Na šolskem območju sta predvideni dve stavbi, in sicer osnovna šola (OŠ) in športna dvorana (ŠD) tlornih gabaritov:
  - OŠ: 107,5 m x 28,9 m;
  - ŠD: 25,8 m x 35,2 m.
- (2) Maksimalno dovoljena etažnost obeh objektov na območju PE3 je K+P+1
- (3) Maksimalno dovoljena višina objektov v območju PE3 je 12,0m.
- (4) Meja območja, v katerih je dopustna gradnja posameznih stavb, je razvidna iz grafičnega dela OPPN, listi številka 6, 8, 9 in 10, in je označena z oznako GM2.
- (5) Poleg osnovne šole in športne dvorane, igrišč, tekalna steza in drugih športno rekreacijskih površin osnove šole, je dovoljena tudi gradnja drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, ki služijo dopolnitvi izobraževalne / rekreativne dejavnosti.

**4. Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov**

20. člen

(Oblikovanje stavb)

- (1) Oblikovanje stavb naj sledi sodobnim smernicam oblikovanja ter funkciji posamezne stavbe.
- (2) Strehe so lahko ravne ali v naklonu. V primeru strehe v naklonu mora biti le-ta eno, dvo- ali večkapnica naklona od 7 do 22 stopinj, krita s korci. Ravne strehe morajo biti ozelenjene, na strehah so lahko postavljeni elementi fotovoltaike ali drugi elementi za alternativno ogrevanje, hlajenje, pripravo tople vode ali proizvodnjo električne energije.
- (3) Fasade so pastelnih barv, ozelenjene, lahko deloma ali v celoti zastekljene.
- (4) Če so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo.

21. člen  
(Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov)

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

22. člen  
(Urbana oprema)

- (1) Javne površine in druge površine morajo biti opremljene z elementi urbane opreme, ki naj bo funkcionalna in oblikovana tako, da v prostoru deluje diskretno in neopazno in da ne uničuje javnih površin. Oblikovanje urbane opreme mora upoštevati celovitost območja, celotno območje OPPN naj bo oblikovano skladno in enotno.
- (2) Kjer zasebna površina meji na javno površino, velja uporaba enakih pravil opremljanja oziroma oblikovanja zasebnih površin. Predlagano oblikovanje se priporoča za opremljanje vseh zasebnih površin.
- (3) Urbana oprema je podrejena mediteranskemu ambientu in njena osnovna naloga je njena funkcija.
- (4) Elementi urbane opreme praviloma ne smejo biti nosilci nikakršnih reklamnih oziroma dodatnih informacij.

23. člen  
(Umestitev objektov za oglaševanje)

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

**5. Pogoji za krajinsko oblikovanje**

24. člen

- (1) Namembnost in oblikovanje zunanjih površin je določena za posamezne PE.
- (2) Krajinsko oblikovanje mora slediti namembnosti zunanjih površin, določenih s tem odlokom in v grafičnem delu OPPN, zlasti list številka 8.
- (3) Pri ureditvi obravnavanega območja je potrebno upoštevati naslednje usmeritve in načela ureditve:
  - smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,

- ureditev in zasaditev morata biti zasnovani tako, da se ohranja kontinuiteta razvoja in identitete območja kot celote,
  - poudarjanje osnovnih smeri, vedut in pogledov v prostoru, predvsem proti morju,
  - podpora prometne varnosti (razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb),
  - ustvarjanje prijetnih ambientov za zadrževanje v zunanjem prostoru,
  - izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),
  - zaščita nepozidanih in netlakovanih (nepohodnih) površin,
  - ustvarjanje smiselnih prehodov med posameznimi enotami, podporni zidovi in zidane ograje morajo biti v svojem vidnem delu grajene ali obložene z naravnim lokalnim kamnom,
  - če je tehnično možno, se morajo vkopi in izkopi pri gradnji prilagajati obstoječi naravni konfiguraciji terena z nakloni in višinami, oziroma biti čim manj izstopajoči s primernimi zazelenitvami.
- (4) Za zasajevanje naj se prednostno uporabljajo lokalno značilne mediteranske in submediteranske drevesne ali grmovne vrste.
- (5) Za vse zelenice na območju OPPN je potrebno predvideti namakalne sisteme ter podzemne rezervoarje za zbiranje meteorne vode za potrebe namakanja.

## V. NAČRT PARCELACIJE

### 25. člen (Gradbene parcele)

- (1) Za posamezno območje so določene naslednje gradbene parcele:
- Območje PE1 - Stanovanjsko območje sestavlja gradbena parcela P1 in P4.
  - Območje PE2 - Območje mešane rabe sestavlja gradbena parcela P2.
  - Območje PE3 - Šolsko območje sestavlja gradbena parcela P3.
  - Območje PE4 - Območje javne ceste in parkirišč sestavljata dve gradbeni parceli:
    - Gradbena parcela C1, ki obsega novo dostopno cesto, ter
    - Gradbena parcela C2, ki obsega novo parkirišče na zahodu območja OPPN.
  - Območje PE5: - Območje javnega parka sestavlja gradbena parcela P5.
- (2) Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene v grafičnem delu OPPN, list številka 6.

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

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

- (1) Motorni promet poteka po Dolinski cesti, ki se nahaja na južni strani območja OPPN ter po Ulici Istrskega odreda na zahodni strani območja OPPN.
- (2) Dostop na območje OPPN-ja se predvidi iz južne in zahodne smeri. Iz Ulice Istrskega odreda je predviden uvoz/izvoz na območje OPPN v osi izteka Ulice generala Levičnika, in sicer do parkirišča južno od dostopne ceste. Od parkirišča naprej pa je predvidena enosmerna cesta vzdolž severnega in vzhodnega roba območja OPPN (po PE 4), vse do uvoza/izvoza iz podzemne garaže na območju PE 1. Iz Dolinske ceste je predviden



- uvoz/izvoz na območje OPPN skrajnem jugovzhodnem vogalu obravnavanega območja, vse do uvoza/izvoza iz podzemne garaže na območju PE 1.
- (3) Na začetku enosmerne ceste na severozahodnem delu območja OPPN je ob dostopni cesti predvideno avtobusno postajališče izven vozišča (v niši) za potrebe šolskega avtobusa.
  - (4) Prometna ureditev na območju OPPN-a je razvidna iz grafičnega dela OPPN, list številka 12.
  - (5) Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.
  - (6) Cestni priključki na javne poti na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta morajo biti skladni s predpisom, ki ureja projektiranje in izvedbo cestnih priključkov.
  - (7) Prometna oprema in prometna signalizacija na območju obdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta mora biti skladna in projektirana s predpisom, ki predpisuje vrsto, pomen, obliko, barvo, velikost in postavljanje prometne signalizacije in prometne opreme na javnih cestah.
  - (8) Na območju OPPN-je potrebno predvideti ekološke otoke s predvidenim ločenim zbiranjem odpadkov, ki morajo biti dostopni za specialno vozilo za odvoz odpadkov.
  - (9) Umestitev stavb in drugih objektov ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih.
  - (10) Zaradi zagotavljanja preglednosti cestnega prometa je na cestnih priključkih, križiščih in ovinkih cest prepovedana zasaditev dreves ali grmovnic, ki bi zaradi prekomerne rasti zmanjševale preglednosti cestnega prometa ter prometno varnost.
  - (11) Pri vseh posegih v območju je treba upoštevati varovalne pasove javnih cest. Za morebitne posege v varovalnih pasovih cest mora investitor upoštevati določbe tega odloka in pogoje pristojnega soglasodajalca občinskih cest.
  - (12) Za vse posege v varovalni pas javnih cest si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.

### 27. člen

#### (Pešpoti in kolesarske steze)

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

### 28. člen

#### (Merila in pogoji za urejanje mirujočega prometa)

- (1) Na območju OPPN je predvidena ureditev mirujočega prometa po enotah urejanja:
  - na severozahodnem delu območja PE 4, natančneje na gradbeni parceli C2, je predvideno javno parkirišče s 44 parkirnimi mesti;
  - za potrebe šole in športne dvorane je ob enosmerni cesti, ki poteka po severnem in vzhodnem delu območja PE 4, natančneje na gradbeni parceli C1, je:
    - na severni strani predvidenih 60 parkirnih mest (od tega 2 za invalide),
    - na vzhodni strani 36 parkirnih mest (od tega 4 za invalide);



- na območju PE 1 je za potrebe stanovanjskih objektov in objekta z oskrbovanimi stanovanju predvidena parkirna mesta v podzemni garažni hiši, pri čemer je potrebno predvideti:
  - za vsako stanovanjsko enoto minimalno 1,5 parkirnih mest;
  - za vsako oskrbovano stanovanje 0,8 parkirnih mest
  - za upravnika oskrbovanih stanovanj 1 parkirno mesto;
- (2) Površine za mirujoči promet so razvidne iz grafičnega dela OPPN, list številka 12.
- (3) Načrtovanje in gradnja parkirnih mest in parkirišč mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.
- (4) Parkirišča na nivoju terena je treba v čim večji meri ozeleniti. Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami.
- (5) Na vseh parkiriščih je treba skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe oseb z invalidskim vozičkom.

### 29. člen

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

- (1) Objekti morajo biti priključeni na obstoječo ali predvideno komunalno in energetsko infrastrukturo. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Energetska oskrba (ogrevanje, gretje sanitarne vode) se mora prednostno zagotavljati z obnovljivimi viri energije, raba fosilnih goriv ni dopustna, oziroma je dopustna samo v primeru, da raba obnovljivih virov energije tehnično ni mogoča. Energetska oskrba mora biti usklajena z usmeritvami, opredeljenimi v lokalnem energetskem konceptu občine.
- (2) Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, skladno s tehničnimi predpisi ter predvideti prestativte ali spremembe obstoječe infrastrukture zaradi novih objektov. V sklopu gradnje nove komunalne infrastrukture je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječe, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev.
- (3) Način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo, odvajanje odpadnih voda ter ravnanje z odpadki (zbiranje, odstranjevanje) morajo biti zagotovljeni na način, ki ne ogroža zdravja in ne obremenjuje okolja.
- (4) Posege v varovalnih pasovih obstoječih in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (5) Trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odnikov in odnikov od drugih naprav ali grajenih struktur.
- (6) Gradnja komunalnih in energetskih naprav mora potekati usklajeno.
- (7) Dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.
- (8) Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo na območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.
- (9) Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim omrežjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev objektov na posamezne komunalne infrastrukture.
- (10) Praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav.

- (11) V primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost.
- (12) Če je komunalna oprema zgrajena na zemljišču, ki ni javno dobro ali ni v lasti občine, je občina dolžna prevzeti novo komunalno opremo, ki je zgrajena skladno z veljavnimi akti, ki to komunalno opremo določajo (OPPN in Program opremljanja), je zanjo sklenjena pogodba o opremljanju, je zanjo izdano uporabno dovoljenje, ter urejene pravice uporabe in vzdrževanja v korist občine, javnega podjetja ali upravljavca, ki upravlja s posamezno komunalno infrastrukturo v Mestni občini Koper.
- (13) V primeru, da izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela, ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov.
- (14) Poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.
- (17) Merila in pogoji za komunalno infrastrukturo so določeni za:
- vodovodno omrežje,
  - kanalizacijsko omrežje,
  - zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov,
  - elektroenergetsko omrežje,
  - omrežje javne razsvetljave,
  - telekomunikacijsko omrežje,
  - plinsko omrežje.

### 30. člen (Vodovodno omrežje)

#### **Projektiranje objektov in gospodarske javne infrastrukture**

- (1) Predvideni objekti ne posegajo v varovalni pas javnega omrežja
- (2) Hortikulture / zunanje ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave.
- (3) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati tako obstoječe kot predvidene vodovodne objekte in naprave.
- (4) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
- (5) Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.
- (6) Križanje vodovoda z gospodarsko javno infrastrukturo in priključki GJI ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedeni po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper (Ur. List RS, št. 16/2013).

#### **Projektiranje novega vodovodnega sistema**

- (7) Za zagotovitev vodo oskrbe in zunanje požarne varnosti objektov je potrebno predvideti novo vodovodno omrežje, predlagamo izvedbo vsaj enega vodovoda, ki bo potekal v predvideni cesti. Novi vodovod se naveže na vodovoda NL 200 mm in NL 150 mm za zagotovitev kroženja vode.
- (8) Vodovodi, ki se izvedejo v obliki slepih krakov se zaključijo s podzemnim hidrantom, da je omogočeno izpiranje vode.
- (9) Novi vodovodi naj bodo iz materiala duktilna (nodularna) litina (NL), dimenzije se določijo na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in požarne varnosti predvidenih objektov.

- (10) Dokumentacija za javno vodovodno omrežje mora biti izdelana skladno s Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS, št. 16/2013).

**Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje**

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

31. člen  
(Kanalizacijsko omrežje)

**Javno kanalizacijsko omrežje**

- (1) Odvajanje komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja OPPN za predvidene objekte je potrebno predvideti v ločenem in v gravitacijskem sistemu preko nove fekalne kanalizacije na obravnavanem območju v obstoječo javno fekalno kanalizacijo, katera ima iztok na centralno čistilno napravo Koper, (v nadaljevanju CČN). Predlagamo, da se komunalne odpadne vode iz vsakega predvidenega stanovanjskega objekta priključijo preko fekalnega priključnega kanala v obstoječo javno fekalno kanalizacijo.
- (2) Projektant mora hidravlično preveriti ali obstoječa fekalna kanalizacija v Dolinski cesti ali v Ulici Istrskega odreda lahko sprejme dodatno količino komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja. V primeru, da bo hidravlični izračun pokazal, da ni možno priključiti komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja v obstoječo javno fekalno kanalizacijo je potrebno predvideti potrebne rekonstrukcije obstoječe javne fekalne kanalizacije zaradi priključitve komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja.
- (3) Na obravnavanem območju je potrebno predvideti ohranitev obstoječih odprtih meteornih odvodnikov. Za odvajanje padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja OPPN »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda«, je potrebno predvideti gradnjo nove meteorne kanalizacije s predvidenimi priključitvami v obstoječe meteorne odvodnike ali v obstoječo meteorno kanalizacijo. V primeru, da se bodo padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja priključevale v obstoječo meteorno kanalizacijo, je potrebno v sklopu izdelave prostorske dokumentacije izdelati tudi hidravlični izračun ali obstoječa meteorna kanalizacija lahko sprejme dodatne količine padavinske odpadne vode iz območja OPPN »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda« in ostalega prispevnega območja, katero gravitira na obravnavano območje.
- (4) Čiste padavinske odpadne vode je potrebno voditi v meteorne odvodnike preko peskolovov.
- (5) Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažena z olji je potrebno pred iztokom v meteorni odvodnik očistiti v lovilcih olj in maščob.

- (6) Trasa obstoječega in na novo predvidenega fekalnega ter meteornega kanalizacijskega omrežja s priključnimi kanali, je prikazana v grafičnem delu OPPN, list številka 11 – Načrt Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture, M 1:1000;
- (7) Trasa javnega kanalizacijskega omrežja na celotnem OPPN območja »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda« mora biti dostopna za vozila podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. za čiščenje in vzdrževanje kanalizacije.
- (8) Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju OPPN območja »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda« je potrebno sprojektirati in zgraditi v ločenem in v gravitacijskem sistemu z upoštevanjem obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture, skladno z veljavno zakonodajo.
- (9) Na javno kanalizacijsko omrežje, ki je priključeno na CČN Koper je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo določilom:
  - Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode,
  - Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19 in 194/21), Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, in št. 98/15),
  - Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Koper, (Uradni list RS, št. 4/2017) in Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Koper, (Uradni list št. 18/2017).

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

- (10) Pri projektiranju je potrebno zagotoviti razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo ostale komunalne infrastrukture v bližini nove meteorne kanalizacije, zato je potrebno predpisane odmike upoštevati pri projektiranju obravnavane gradnje. V kolikor pri takih odmikih ne bo zagotovljena stabilnost kanalizacijskih objektov, redno vzdrževanje in obratovanje, bo potrebno te odmike ustrezno povečati. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike za vsak primer posebej določi med predstavniki posameznih komunalnih organizacij oziroma projektantom komunalne infrastrukture in predstavniki podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. v času projektiranja.

### **Projektni pogoji**

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

32. člen  
(Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov)

**Zbiranje in odvoz odpadkov**

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

**Zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov**

- (5) V projektni dokumentaciji za gradnjo objektov »Med Dolinsko in ulico Istrskega odreda« na parceli št. 1836/68 in ostale vse k.o. Semedela, je potrebno predvideti izgradnjo (umestitev) za vsak posamezni objekt svojo zbiralnico za ločeno zbrane frakcije oz. zbirna/prevzemna mesta za komunalne odpadke in sicer:
  - I. STANOVANJSKI OBJEKTI 1,2,3,4,5 in 6. – za vsak objekt ena zbiralnica z desetimi 100L zabojniki za:
    - 3 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov),
    - 3 x mešano embalažo,
    - 2 x papir,
    - 1 x steklo in
    - 1 x biološki odpadki.
  - II. OSKRBOVANA STANOVANJA — zbiralnica s sedmimi 1100L zabojniki za:
    - 2 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov),
    - 2 x mešano embalažo,
    - 1 x papir,
    - 1 x steklo in
    - 1 x biološki odpadki.
  - VIII. OSNOVNA ŠOLA - zbiralnica z desetimi 1100L zabojniki za:
    - 3 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov),
    - 3 x mešano embalažo,
    - 3 x papir in
    - 1 x steklo.
- (6) Posamezni 1100L zabojnik zavzema površino cca. 1,5 x 1,4m (brez morebitne/potrebne izvlečne poti).
- (7) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značilnosti komunalnega odpadka in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane zabojnike za odpadke, morajo posamezni investitorji oz. povzročitelj odpadka skleniti pogodbo o ravnanju z odpadki z ustreznim prevzemnikom.
- (8) Zabojniki morajo biti nameščeni na investitorjevi parceli in/ali v objektu, tako da so dostopni za odvoz odpadkov s specialnim vozilom izvajalca javne službe skupne teže 28 ton (zbirno mesto = odjemno mesto). V kolikor zbirno in odjemno mesto nista na istem prostoru/lokaciji, so uporabniki/upravitelj objekta dolžni zabojnike s komunalnimi odpadki



na dan odvoza dostaviti na odjemno mesto. Lokacija odjemnega mesta je od transportne poti komunalnega vozila lahko oddaljena največ 2 metra.

- (9) Zbirno/odjemno mesto mora biti izvedeno na utrjeni površini (asfalt, beton,...) in sicer, tako da je možno izvajati čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih (utrjene izvlečne poti v nivoju s cestiščem, zadostna širina izvlečnih poti, odvodnjavanje padavinski vod,...) in estetskih zahtev kraja oz. objekta.
- (10) Postavitev zabojnikov oz. celoten izgled zbiralnice komunalnih odpadkov (nadstrešek, ozelenitev, zidovi, ograja,...) se izvede po navodilih investitorja.
- (11) Pri projektiranju je potrebno upoštevati, da se, v kolikor je mogoče, predvidi ograditev ekoloških otokov (npr.: s panelno ograjo višine 2,2 m) in namestitev vhodnih vrat, tako da se prepreči odlaganje odpadkov s strani tretjih oseb.
- (12) Zbirna/odjemna mesta morajo biti ozelenjena (okrasne grmovnice). Ozelenitev se uredi z izvedbo gredice širine min. 0,7 m ter nasutjem ustrezne zemljine in zasaditvijo grmovnic.
- (13) Navedeno je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije, vrisati v situacijo (mikrolokacija, dimenzije,...) in navesti v tehnično poročilo.

### **Pol-podzemne ali podzemne zbiralnice odpadkov**

- (14) Kot alternativni klasičnim zbiralnicam opremljenih s 1100L zabojniki se lahko predvidita npr. dve pol-podzemni ali podzemni zbiralnici odpadkov, ki bi zadostili potrebam celotne stanovanjske soseske ter ločeno podzemno in/ali pol podzemno zbiralnico za potrebe osnovne šole in sicer:

#### **I. ZBIRALNICA 1 - STANOVANJSKI OBJEKTI za:**

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

#### **II. ZBIRALNICA 2 - STANOVANJSKI OBJEKTI za:**

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

#### **III. ZBIRALNICA 3 - OSNOVNA ŠOLA za:**

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

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

### **Ostali pogoji**

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

33. člen  
(Elektroenergetsko omrežje)

### Uvodne ugotovitve

- (1) Na obravnavanem področju se nahaja naslednja elektroenergetska infrastruktura:
  - transformatorska postaja TP Merkur;
  - SN kablovod v kabelski kanalizaciji RTP Koper - TP Merkur;
  - SN kablovod v kabelski kanalizaciji TP Merkur - TP Olmo 1;
  - NN kabelska kanalizacija za trgovino Hofer in odjem nad Dolinsko.
- (2) Zaradi gradnje nove dovozne ceste, je potrebno obstoječo transformatorsko postajo TP Merkur porušiti in predvideti novo oziroma nove transformatorske postaje drugje znotraj območja.
- (3) Za napajanje predvidenega območja obdelave je možno do moči cca. 400 kVA napajati iz obstoječe TP Merkur (za šolski kompleks – natančnejši podatek o porabi moči bo v PZI oziroma DGD fazi), za stanovanjski del pa bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo ustrezne moči z novim SN kabelskim vzankanjem v novi kabelski kanalizaciji.

### Potek obstoječega in predvidenega distribucijskega sistema

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

### Tehnični pogoji

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

### Ostali pogoji

- (13) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (14) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS. št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).

## OSNUTEK

- (15) Uskladiti je potrebno trase novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnimi napravami zaradi predpisanih odnikov po zahtevah tehničnih predpisov.

### 34. člen Javna razsvetljava

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

### 35. člen Telekomunikacijsko omrežje

#### **Omrežje Telekom Slovenije**

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

#### **Omrežje Telemach**

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



zahtev za racionalno umestitev cevne KK KKS v prostor. Točna vstopna točka KKS se določi v projektnih rešitvah (v zbirni situaciji komunalnih vodov). Predvidoma bo možnost priklopa na obstoječe omrežje KKS iz smeri Ulice Istrskega odreda (točke označene na priloženi skici).

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

### Omrežje T2

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

### 36. člen (Plinsko omrežje)

- (1) Obravnavano območje ne posega v varovalni pas (2 x 65 m) obstoječega ali predvidenega prenosnega plinovodnega sistema.
- (2) V sklopu ureditve GJI obravnavnega območja OPPN je predvidena izgradnja javnega plinovodnega omrežja dimenzije PE 160x9.5, kjer se bo transportiral zemeljski plin tlaka 100.0 mbar, ki se bo v priključenih stavbah uporabljal za ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in kuho.
- (3) Novo projektirani plinovod PE 160x9.5 se bo v vozlišču št. 1 ob Dolinski cesti navezal z reducirnim kosom PE 225/PE 160 na obstoječi plinovod PE 225x13.4 in bo nadalje potekal

ob novo projektirani kanalizaciji v cestišču novo predvidene ulice znotraj območja OPPN. Takoj za navezavo se bo vgradila zaporna pipa ZVP 160. Omenjeni plinovod PE 160x9.5 se bo končal v vozlišču št. 6 s čimer bo omogočen nadaljnja širitev omrežja proti severu. Novo projektirani plinovod PE 160x9.5 predviden med stanovanjskimi objekti in osnovno šlo se bo v vozlišču v novi cesti navezal na novo projektirani plinovod PE 160x9.5 in bo nadalje potekal ob novo projektirani kanalizaciji v cestišču predvidene ulice. Odcep se bo izvedel z odcepnim T-kosom PE 160/PE 160. Takoj za odcepom se bo vgradila zaporna pipa ZVP 160. Omenjeni plinovod PE 160x9.5 se bo končal v vozlišču na zahodnem robu območja obravnave.

- (4) Potek predvidenega plinovoda je razviden iz grafičnega dela OPPN, list številka 13.

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

### **37. člen (Ohranjanje narave)**

Območje, ki ga obravnava Odlok leži izven posebnih varstvenih območij (območij Natura 2000) in zavarovanih, ter ekološko pomembnih območij. Prav tako na območju načrta ni naravnih vrednot.

### **38. člen (Ohranjanje kulturne dediščine)**

- (5) V obravnavanem območju, ni registriranih enot in območij kulturne dediščine.  
(6) V primeru, da se med gradnjo najde arheološko ostalino, se mora z njo ravnati v skladu z zakonom, ki ureja varstvo kulturne dediščine.

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

- (1) Območje OPPN posega na prispevno območje kopalnih voda.  
(2) Na obravnavanem območju je treba zasnovati ločen kanalizacijski sistem.  
(3) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda mora biti usklajeno z določili Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in spremembe) in Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in spremembe) ter ostalimi področnimi predpisi. Padavinske odpadne vode s prometnih površin je treba odvajati preko lovilcev olj, skladnih z veljavnimi predpisi.  
(4) Skladno s 14. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdr1-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče, priobalno zemljišče celinskih voda (v nadaljnjem besedilu: priobalno zemljišče). Zunanja meja priobalnega zemljišča potoka Olmo sega v širini pet metrov od meje vodnega zemljišča (od zgornjega roba struge oz. pete nasipa na zračni strani). Priobalni pas je označen in kotiran na grafičnem delu OPPN, list številka 4. Vse objekte je treba umakniti izven priobalnega pasu.  
(5) Posegi v prostor, ki so izjemoma dovoljeni na vodnem in priobalnem zemljišču, so navedeni v 37. členu ZV-1.  
(6) Na podlagi 65. člena ZV-1 je v priobalnem pasu prepovedano gnojenje ali uporaba sredstev za varstvo rastlin.  
(7) Vse ureditve je treba zasnovati tako, da je omogočen dostop s TGM in nemoteno izvajanje vzdrževalnih del.

- (8) Ob vodotoku je treba, skladno z določili ZV-1, zagotoviti prost in neoviran prehod,
- (9) Za zakonsko dovoljene posege na vodno in priobalno zemljišče v lasti RS in upravljanju DRSV bo potrebna pridobitev ustrezne pravice graditi - na podlagi pridobljenega mnenja/vodnega soglasja.
- (10) Gradnjo premostitev se načrtuje brez posegov v svetli pretočni profil tako, da bo zagotovljena zadostna pretočnost struge in potrebna varnostna višina (Q100 z 0,5 m varnostne višine),
- (11) Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice.
- (12) Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih, morajo biti opremljeni z lovilci olj.
- (13) Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi, je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja.
- (14) Za vsako rabo vode, ki bi presegala meje splošne rabe, bo treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.
- (15) Pri prostorskem načrtovanju so bile upoštevane že podeljene vodne pravice (vodna dovoljenja ali koncesije) in evidentirana posebna raba vode (na obravnavnem območju letih ni). Novi posegi v prostor na že podeljene vodne pravice ne smejo imeti škodljivega vpliva.
- (16) V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje,
- (17) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.
- (18) V skladu s 150. členom ZV-1 se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja/mnenja mora biti skladna z določili ZV-1 ter Pravilnika o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09 in spremembe).

#### 40. člen

##### (Varstvo rib in njihovih habitatov)

- (1) V primeru izvedbe posegov v vodotoke in vodna telesa mora biti načrtovano varstvo rib in njihovih habitatov. Določeni morajo biti cilji, omejitve in potrebni omilitveni ukrepi.
- (2) Posegi na območju površinskih voda (tekoče vode in stoječa vodna telesa) in posegi na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko imajo vpliv na ribe in njihove vodne habitate, morajo biti načrtovani v sodelovanju s strokovnjaki s področja ribištva in ihtiologije.
- (3) Vsa gradbena dela naj se v največji možni meri oddaljijo od struge vodotoka.
- (4) Odpadkov in gradbenega materiala se v vodotoke, na vodna in priobalna zemljišča, ne odlaga. V času izvajanja posegov morajo biti urejene začasne deponije na način, da bo preprečeno onesnaževanje voda.
- (5) Vsi posegi se morajo izvajati tako, da bo preprečeno onesnaževanje vodotokov. Preprečeno mora biti izcejanje goriva, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih in strupenih snovi v vodotoke ali na območje vodnega zemljišča.
- (6) Odvodnjavanje meteornih voda s ceste z izlivom neposredno v vodotok na obravnavanem območju zaradi vnosa onesnaževal v vodotok in vodne habitate ter zaradi ogrožanja ribjih populacij ni dovoljeno. Vse meteorne vode, ki se izlivajo s cestišča, morajo biti prečiščene do te mere, da ne poslabšujejo kvalitete voda in ne vplivajo negativno na ekološko stanje

- vodotokov. V kolikor to ni mogoče, se jih preusmeri v ponikanje ali v čistilno napravo preko kanalizacijskega omrežja.
- (7) V primeru odstranjevanja zarasti na brežini vodotoka je treba odstranjeno vegetacijo takoj (v isti rastni sezoni) nadomestiti z novo, in sicer z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami, ki so na obravnavanem območju že prisotne (npr. potaknjenci bele vrbe). Ob vodotokih mora biti zagotovljena zveznost vegetacije; zgolj zatravitev na območju brežin ne zadostuje.
- (8) V največji možni meri je treba določiti in izvesti ukrepe za preprečitev razširjanja invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst na območju struge vodotokov. V primeru pojava invazivne tujerodne vrste japonski dresnik (*Fallopia japonica*) je treba že v času gradnje pričeti z aktivnim odstranjevanjem te vrste. Dolgoročno mora biti načrtovana košnja in odstranjevanje japonskega dresnika.

### 41. člen (Varstvo pred hrupom)

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

### 42. člen (Varstvo zraka)

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

ki izpolnjujejo zahteve iz predpisa, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč, ter njihovo redno vzdrževanje.

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

### **43. člen (Obramba)**

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

### **44 člen (Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (1) Pri gradnji je treba upoštevati naravne omejitve ter cono potresne ogroženosti (projektni pospešek tal na območju urejanja je 0,1 g) in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.
- (2) Zaklonišča osnovne zaščite se gradijo na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10 000 prebivalci. Na teh območjih morajo investitorji graditi zaklonišča osnovne zaščite v objektih, namenjenih za:
  - javno zdravstveno službo z več kot 50 posteljami,
  - vzgojno-varstvene ustanove za več kot 100 otrok,
  - redno izobraževanje za več kot 200 udeležencev izobraževalnega programa,
  - javne telekomunikacijske in poštne centre,
  - nacionalno televizijo in radio,
  - javni potniški železniški, avtobusni, pomorski in zračni promet,
  - pomembno energetska in industrijsko dejavnost, kjer se bodo v primeru vojne opravljale dejavnosti posebnega pomena za obrambo in zaščito,
  - delo državnih organov z več kot 50 zaposlenimi.
- (3) Pri gradnji vseh novih stavb je obvezna ojačitev prve plošče.

### **45. člen (Varstvo pred poplavami)**

- (1) Območje OPPN se na manjšem, skrajno vzhodnem delu območja, kjer ni predvidena gradnja stavb, nahaja v poplavnem območju.
- (2) Zasnova sistema odvajanja padavinskih voda mora upoštevati vse padavinske vode, ki gravitirajo na obstoječi meteorni odvodnik, ki poteka preko obravnavanega območja - vključno s prispevnimi površinami predvidene zazidave z ZN Nad Dolinsko. Padavinski odvodni sistem je treba dimenzionirati skladno z veljavnimi standardi in pravili stroke ter pri tem upoštevati povratni vpliv visokih voda v potoku Olmo.
- (3) Zaradi čedalje pogostejših ekstremnih vremenskih dogodkov naj bodo predvideni ukrepi za zmanjševanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v padavinsko kanalizacijo in dalje v površinske vode (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah,...).
- (4) Pred izpustom padavinskih voda v potok Olmo je treba predvideti izvedbo zadrževalnika za zadrževanje viškov odtoka ob ekstremnih nalivih.
- (5) Izpustno mesto v potok Olmo naj bo oblikovano v naklonu brežine, izven svetlega pretočnega profila in ustrezno protierozijsko zaščiteno.

- (6) Vse posege v prostor je treba načrtovati tako, da se obstoječe odtočne razmere ne bodo poslabšale ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega. Pri zasnovi prostorskih ureditev je treba preveriti tudi možnost vdora zalednih voda (s površin južno od Dolinske ceste) na obravnavano območje in temu primerno prilagoditi način gradnje.
- (7) Stični rob med obravnavanim območjem in površinami na vzhodu je treba oblikovati tako, da bo preprečeno morebitno zatekanje poplavnih voda na obravnavano območje. Uvoz v podzemno garažo je treba projektirati nad poplavno koto Q500.
- (8) Za obravnavano območje je bilo izdelan hidrotehnični elaborat št. 975-HH/2022, november 2022, izdelovalec GLG projektiranje d.o.o. iz katerega izhaja, da se zaradi predvidene gradnje dolvodne odtočne razmere in z njimi povezani razredi ogroženosti ne bodo spremenili.

### 46. člen (Varstvo pred erozijo)

- (1) Območje OPPN se po podatkih, dostopnih na Atlasu voda, nahaja na erozijsko ogroženem območju z majhno verjetnostjo pojavljanja zemeljskih plazov.
- (2) Dokumentaciji za izdajo mnenja k obravnavani gradnji bo treba priložiti ustrezno geološko geomehansko poročilo z usmeritvami za gradnjo na način, ki bo zagotavljal lokalno in globalno stabilnost terena in objektov na obravnavanem in okoliškem območju.

### 47. člen (Varstvo pred požarom)

- (1) V projektni dokumentaciji je treba opredeliti, ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje, če gre za objekte, pri katerih obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.
- (2) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (3) Pri pripravi dokumentacije je treba upoštevati zahteve veljavnih predpisov s področja varstva pred požarom ter prostorske in gradbeno tehnične ukrepe, s katerimi so zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz stavbe, potrebni odmiki objektov od parcelnih mej ter od drugih objektov oziroma ustrezna ločitev objektov (zagotovljeni morajo biti pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru), prometne površine in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.
- (4) Mesta za gasilska vozila je treba urediti na dovoznih intervencijskih poteh, oziroma na drugih primernih mestih. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je treba urediti v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred požarom. Za celotno območje mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh strani zazidave ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih straneh.
- (5) Za stavbe je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- (6) Za gradnjo požarno manj zahtevnih objektov se izdela zasnova požarne varnosti, za gradnjo požarno zahtevnih objektov pa študija požarne varnosti. Zasnova požarne varnosti oziroma študija požarne varnosti je elaborat, s katerim se dokazuje izpolnjevanje bistvene zahteve varnosti pred požarom. Za nezahtevne in enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov, ki so požarno nezahtevni, se zasnova in študija požarne varnosti ne izdelujeta.
- (7) Zadostna požarna voda bo zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnim rešitvami.
- (8) V objektih ni dovoljena uporaba požarno nevarnih snovi ali izvajanje požarno nevarnih tehnoloških postopkov.



## **XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **48. člen**

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

## **XII. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

### **49. člen**

(Dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

- (1) V grafičnem delu odloka, je na območjih PE1 in PE3, prikazana samo ena od možnih variant lokacij, gabaritov in oblikovanja objektov. Znotraj območij PE1 in PE3 je, ob upoštevanju gradbenih mej, gradbenih linij, gradbenih parcel, maksimalnih višinskih gabaritov in drugih omejitev iz OPPN-ja, dovoljeno fleksibilno strukturiranje, členjenje in spreminjanje tlorsnih ter višinskih gabaritov stavb in drugih objektov.
- (2) Ne glede na določbo iz 1. odstavka tega člena, so lahko tlorsni gabariti stavb na območju PE1 večji od tlorsnih gabaritov navedenih v 2. odstavku 18. člena tega odloka le za toliko, kolikor dovoljujejo tolerance, ki so razvidne iz grafičnega dela OPPN, lista številka 6.
- (3) Dopustna so odstopanja  $\pm 0,5$  m pri višinski regulaciji terena, če to pogojujejo mikrolokacijski pogoji ali zasnova stavbe in zunanje ureditve posameznega notranjega območja ali podobmočja ob upoštevanju ohranjanja enake stopnje varnosti pred poplavami, neoviranem navezovanju na prometno mrežo in ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture.
- (4) Dovoljeni so premiki lege objektov glede na prikaz v grafičnem delu, vendar vedno le znotraj iste PE in ob upoštevanju drugih določil tega odloka.
- (5) Dovoljena so odstopanja od grafičnega dela OPPN v delu zunanje ureditve.

### **50. člen**

(Dovoljena odstopanja pri gradnji infrastrukture)

- (1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanje zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.
- (2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic, križišč in mirujočega prometa v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti. Dopustni so dodatni uvozi/izvoz iz parkirnih površin iz vseh smeri in povezovanja sosednjih parkirnih površin med seboj (tudi garažnih hiš).
- (3) V kolikor so v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta predvidene prestativne infrastrukturnih vodov je možna tudi ohranitev teh vodov ali njihova

- rekonstrukcija, pod pogojem, da se vodi po potrebi primerno zaščitijo in da se na tehnično rešitev pridobi soglasje pristojnega upravitelja infrastrukturnega voda
- (4) Ne glede na dokončno izgradnjo infrastrukturnega omrežja po tem odloku, je dovoljeno izvesti gradnje po tem odloku, pod pogojem, da investitor pridobi potrebna mnenja in soglasja upravljavcev za načrtovani gradbeni objekt.

### **XIII. POSEBNA DOLOČBA**

#### **51. člen**

(Obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:
- promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju,
  - vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del, ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti,
  - zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč,
  - v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja,
  - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav,
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev,
  - v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve,
  - reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi,
  - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.
- (2) Druge obveznosti:
- investitor bo kril vse stroške sanacije morebitne škode na objektih, ki bi nastala zaradi gradnje objektov ali infrastrukture na obravnavanem območju, in sicer za obdobje garancije konstrukcijskih delov na novozgrajenih objektih,
  - investitor in Občina lahko skleneta pogodbo o opremljanju in morebitne druge obveznosti ob izvajanju OPPN.
- (3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

### **XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **52. člen**

(Dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)

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

#### **53. člen**



## OSNUTEK

(Prenehanje veljavnosti in uporabe predpisov)

Z dnem uveljavitve OPPNa, preneha veljat na območju, ki ga ureja OPPN, Odlok o zazidalnem načrtu oskrbni center ob Dolinski (Uradne objave št. 38/1991, Uradni list RS št. 99/07 in 41/2015 - obv. razlaga ).

### 54. člen

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

### 55. člen

OPPN je na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

Št:  
Datum:

Župan  
Aleš Bržan

## **2. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN**

- 1) UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA
- 2) IZVLEČEK IZ PLANSKIH AKTOV
- 3) OPIS PROSTORSKE UREDITVE
- 4) OPIS ZASNOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA
- 5) OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

### 1) UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA

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

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

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

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

Območje OPPN je večinoma nepozidano, lokalno prebivalstvo ga uporablja kot prostor vrtičkarstva.

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

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je:

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

## 2) IZVLEČEK IZ PLANSKIH AKTOV

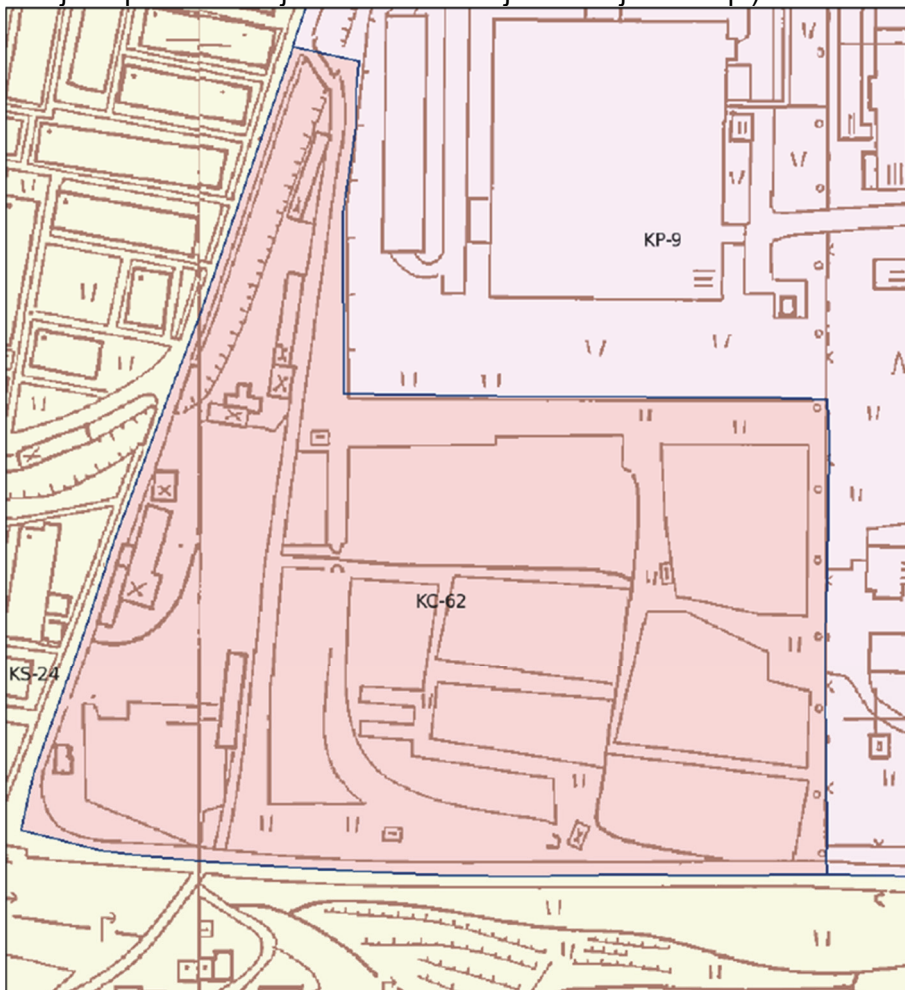
Območje, ki ga ureja OPPN, se skladno z veljavnim Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih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

Skladno s Planom so območja za centralne dejavnosti prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi mešani rabi (mestno središče).

V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (nemoteča za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča\*, nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.

V območja centralnih dejavnosti ne sodijo: večja območja skladišč in proizvodno-servisnih dejavnosti, tovorni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti, itd.

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



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

### 3) OPIS PROSTORSKE UREDITVE

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

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

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

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

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



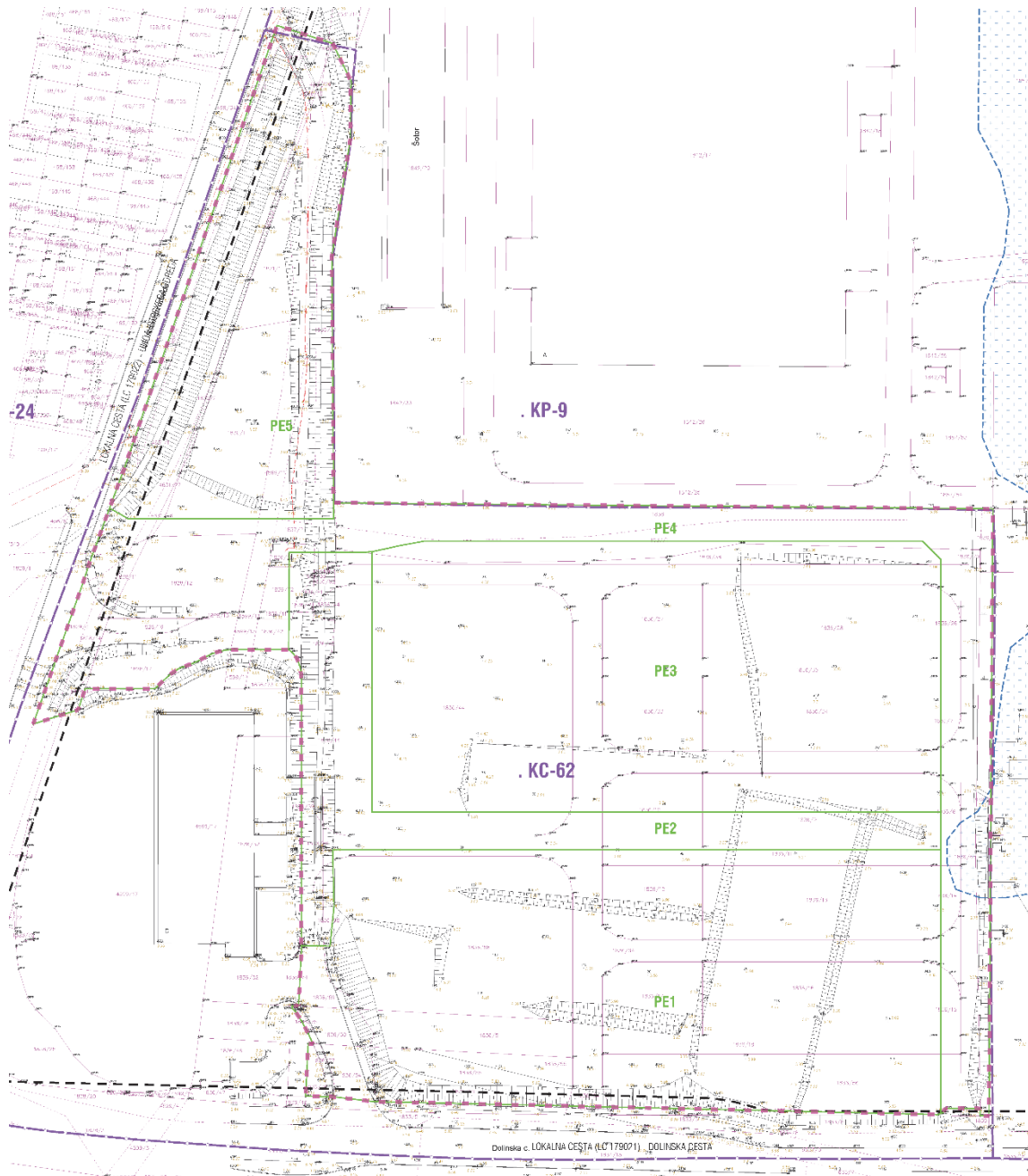
(slika 2) Prikaz območja obdelave v Olmu (poligon z rdečo obrobo)



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

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

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



(slika 3) Prikaz prikaz posameznih prostorskih enot.

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

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

### 3.3 POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

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

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

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

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

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

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

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

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

### Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov

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

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

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

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

### Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov

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

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

Na stanovanjskem območju v PE1 je predvidenih sedem stanovanjskih stolpičev. Skupna zmogljivost objektov je 130 – 140 stanovanjskih enot za mlade družine ter 30 stanovanjskih enot za starejše oskrbovance. Maksimalni tlorisni gabariti predvidenih stavb so:

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



## OSNUTEK

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

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

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

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

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

Maksimalno dovoljena etažnost obeh objektov na območju PE3 je K+P+1. Maksimalno dovoljena višina objektov v območju PE3 je 12,0m.

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

### Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov

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

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

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

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

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

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

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

### Pogoji za krajinsko oblikovanje

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

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

##### 4.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA IN MIRUJOČI PROMET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.2 VODOOSKRBA

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

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

### 4.3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

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

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

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

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

### 4.4 KOMUNALNI ODPADKI

V sklopu izgradnje komunalne ureditve območja OPPN je predvidena izvedba 3 podzemnih zbiralnih ekoloških otokov za ločeno zbiranje in prevzemanje komunalnih odpadkov. Lokacije podzemnih zbiralnic, ki so razviden iz grafične risbe št. 8. Vse zbiralnice so dostopne za specialna tovorna vozila za prevzemanje komunalnih odpadkov. Zmogljivost podzemnih zbiralnic je skladna s pogoji javne gospodarske službe za ravnanje z odpadki in zanaša za:

#### STANOVANJSKE OBJEKTE - ZPO 1 in ZPO 2

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

#### OSNOVNA ŠOLA – ZPO 3

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

### 4.5 ELEKTROENERGETSKA OSKRBA

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

Na obravnavanem področju se nahaja naslednja elektroenergetska infrastruktura:

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

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

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

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

Dostop do TP je omogočen 24 ur na dan z novo predvideno lokalno cesto. Nova lokacija obstoječe transformatorske postaje TP Merkur in nove TP v objektu SO-1 je prikazana na risbi št. 13.

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

Dostop do razdelilnih omaric in novih transformatorskih postaj je omogočen 24 ur na dan. Potek NN kablov je razviden na risbi št.13. Obstoječo EKK se ustrezno dogradi zaradi prestavitve obstoječe transformatorske postaje. Predvidena je tudi dograditev nove EKK kar je razvidno na risbi št. 13 in iz elaborata strokovne podlage GJI.

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

#### 4.6. JAVNA RAZSVETLJAVA

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

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

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

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

#### 4.7. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

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

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



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

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

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

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

#### 4.8 PLINOVODNO OMREŽJE

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

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

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



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

### **5.1 NARAVNE VREDNOTE IN KULTURNA DEDIŠČINA**

Območje, ki ga obravnava Odlok leži izven posebnih varstvenih območij (območij Natura 2000) in zavarovanih, ter ekološko pomembnih območij. Prav tako na območju načrta ni naravnih vrednot.

V obravnavanem območju, ni registriranih enot in območij kulturne dediščine.

Na območju ni zavarovanih ali varovanih območij kulturne dediščine.

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

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

Območje OPPN se na manjšem, skrajno vzhodnem delu območja, kjer ni predvidena gradnja stavb, nahaja v poplavnem območju. Zasnova sistema odvajanja padavinskih voda mora upoštevati vse padavinske vode, ki gravitirajo na obstoječi meteorni odvodnik, ki poteka preko obravnavanega območja - vključno s prispevnimi površinami predvidene zazidave z ZN Nad Dolinsko. Padavinski odvodni sistem bo treba dimenzionirati skladno z veljavnimi standardi in pravili stroke ter pri tem upoštevati povratni vpliv visokih voda v potoku Olmo. Zaradi čedalje pogostejših ekstremnih vremenskih dogodkov naj bodo predvideni ukrepi za zmanjševanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v padavinsko kanalizacijo in dalje v površinske vode (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah,...). Pred izpustom padavinskih voda v potok Olmo je treba predvideti izvedbo zadrževalnika za zadrževanje viškov odtoka ob ekstremnih nalivih. Izpustno mesto v potok Olmo naj bo oblikovano v naklonu brežine, izven svetlega pretočnega profila in ustrezno protierozijsko zaščiteno.

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

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

V projektni dokumentaciji bo treba opredeliti, ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje, če gre za objekte, pri katerih obstaja možnost razlitja nevarnih snovi. Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja. Mesta za gasilska vozila bo treba urediti na dovoznih intervencijskih poteh, oziroma na drugih primernih mestih.

## OSNUTEK

Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je treba urediti v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred požarom. Za celotno območje mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh strani zazidave ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih straneh.

Za stavbe je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara. Za gradnjo požarno manj zahtevnih objektov se izdelata zasnova požarne varnosti, za gradnjo požarno zahtevnih objektov pa študija požarne varnosti. Zasnova požarne varnosti oziroma študija požarne varnosti je elaborat, s katerim se dokazuje izpolnjevanje bistvene zahteve varnosti pred požarom. Za nezahtevne in enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov, ki so požarno nezahtevni, se zasnova in študija požarne varnosti ne izdelujeta.

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

### 3. SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Koper je z vlogo dne 21.12.2021, št. 3505-13/2018-2 na podlagi 119 člena in v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199-21 – ZureP-3 in 20/22 – odl.US) nosilce urejanja prostora pozvala, da izdajo smernice za izdelavo Odloka o občinskem podrobnim prostorskem načrtu za območje Kareja med Dolinsko in Ulico Istrskega odreda, ki se nahaja v enoti urejanja prostora KC-62, ki se nanaša na obravnavano območje. V spodnji tabeli so navedeni vsi nosilci urejanja prostora. Vsa tekstualna in grafična gradiva smernic so priložena.

*Podane smernice nosilcev urejanja prostora*

<b>nosilci urejanja prostora</b>	<b>opomba</b>
Rižanski vodovod Koper št.: SO-22/08, z dne 7.1.2022	
Marjetica Koper, d.o.o. št. 7/442-21 z dne 17.1.2022	
Elektro Primorska, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d. Nova Gorica, Distribucijska enota Koper št.: 3158 z dne 5.1.2022	
Mestna občina Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine, Oddelek za prostorsko načrtovanje in urejanje prostora št.: 351-135/2022 z dne 16.3.2022	
Telekom Slovenije d.d. št.: 104207-NG/2898-RS z dne 4.4.2022	
Telemach d.o.o. št.: mok01/22-SO z dne 25.4.2022	
T-2 d.o.o. št.: 174/2022 z dne 4.4.2022	
Plinovodi d.o.o. Št. S22-194/P-NG/SŽ z dne 1.6.2022	NI SMERNIC
Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje št.: 350-4/2022-3-DGZR z dne 14.1.2022	
Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem št.: 35021-1/2022-2 z dne 10.2.2022	
Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja št.: 35034-128/2021-2550-2 z dne 17.1.2022 TE	
Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, sektor za upravljanje cest Območje Koper 37167-3699/2021-2 z dne 28.12.2021	NI SMERNIC
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za hrano in ribištvo, Direktorat za hrano in ribištvo, Sektor za ribištvo št. 42021-1/2022-2 z dne 14.1.2022	
Ministrstvo za kulturo št. 35012-236/2032/4 z dne 18.1.2022	NI SMERNIC
Zavod RS za varstvo narave št. 3563-0023/2021-2 z dne 18.1.2022	NI SMERNIC
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Sektor za urejanje kmetijskega prostora in zemljiške operacije št. 3504-221/2021/2 z dne 6.1.2022	NI SMERNIC
Zavod za gozdove Slovenije Št. 350-14/2021-2 z dne 17.1.2022	NI SMERNIC

**Vse smernice so upoštevane in ustrezno vključene v OPPN.**