PRILOGA 1A

NASLOVNA STRAN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR		
INVESTITOR 1		
ime in priimek ali naziv družbe		**OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER**
naslov ali poslovni naslov družbe		**Krožna cesta 5, 6000 Koper**
INVESTITOR 2		
ime in priimek ali naziv družbe		
naslov ali poslovni naslov družbe		
INVESTITOR 3		
ime in priimek ali naziv družbe		
naslov ali poslovni naslov družbe		
PODATKI O GRADNJI		
naziv gradnje		**BIVALNA ENOTA "Bella Vista"**
naziv gradnje se določi po namenu glavnega objekta		
VRSTE GRADNJE	☑	**NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT**
označiti vse ustrezne vrste gradnje	☐	**NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA**
	☐	**REKONSTRUKCIJA**
	☐	**SPREMEMBA NAMEMBNOSTI**
	☐	**ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA**
	☐	**LEGALIZACIJA**
	☐	**MANJŠA REKONSTRUKCIJA**
PODATKI O PROJEKTNI DOKUMENTACIJI		
vrsta dokumentacije (DPP, DGD, PZI, PZO, PID, DL)		**DGD**
številka projekta		**004/23**
datum izdelave		**dec.23**
datum spremembe		
PODATKI O PROJEKTANTU		
projektant (naziv družbe)		**BIRO 42 d.o.o.**
naslov		**Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid**
odgovorna oseba projektanta		**Lučka M. Lesjak Soklič**
podpis odgovorne osebe projektanta		BIRO42 d.o.o. Kosijeva ulica 5 SI-1210 Ljubljana Šentvid
PODATKI O IZDELOVALCU OSNOVNEGA PRIKAZA / NAČRTA		
izdelovalec osnovnega prikaza / načrta		**Lučka M. Lesjak Soklič**
identifikacijska številka		**PA ZAPS 1458**
projektant izdelovalca osnovnega načrta (naziv družbe)		**BIRO 42 d.o.o.**
naslov		**Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid**
PODATKI O VODJI PROJEKTIRANJA		
VODJA PROJEKTIRANJA		**Lučka M. Lesjak Soklič, u.d.i.a.**
identifikacijska številka		**PA ZAPS 1458**
podpis vodje projektiranja		LUČKA MONCA LESJAK SOKLIČ UNIV.DIPL.INŽ.ARH. PODIPLOMSKA ARHITEKTKA PA ZAPS 1458

PRILOGA 1B

UDELEŽENI STROKOVNJAKI PRI PROJEKTIRANJU

UDELEŽENI STROKOVNJAKI PRI PROJEKTIRANJU	
POOBLAŠČENI ARHITEKTI	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	**Lučka M. Lesjak Soklič, u.d.i.a., PA ZAPS 1458**
navedba gradiv, ki so jih izdelali	**VODILNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE**
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA GRADBENIŠTVA	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA ELEKTROTEHNIKE	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA STROJNIŠTVA	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA TEHNOLOGIJE	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA POŽARNE VARNOSTI	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA GEOTEHNOLOGIJE IN RUDARSTVA	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	**Aleksandra Jereb, u.d.i.g., IZS RG 0147**
navedba gradiv, ki so jih izdelali	**GEOLOŠKO GEOTEHNIČNI ELABORAT**
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA GEODEZIJE	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	**Bogdan Viler, d.i.geo., IZS Geo-0393**
navedba gradiv, ki so jih izdelali	**GEODETSKI NAČRT**
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA PROMETNEGA INŽENIRSTVA	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI KRAJINSKI ARHITEKTI	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALCI	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
STROKOVNJAKI DRUGIH STROK	
ime in priimek, strokovna izobrazba	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

Neustrezno izpustiti ali po potrebi dodati vrstice.

Pri DPP, DGD se kot "gradiva, ki so jih izdelali" navedejo kakršna koli gradiva, ki jih vodja projektiranja uporabi pri pripravi zbirnega prikaza (skice, risbe, detajli, izračuni, strokovne podlage, ki jih pred izdelavo zahtevajo področni predpisi, npr. geodetski načrt, geomehansko poročilo), vključno s tehničnimi prikazi; pri PZI, PID se navedejo načrti, pri PZO, DL tehnični prikazi oz. posnetki obstoječega stanja.

PRILOGA 2A

IZJAVA PROJEKTANTA
IN VODJE PROJEKTIRANJA V DGD

PROJEKTANT	
projektant (naziv družbe)	**BIRO 42 d.o.o.**
naslov	**Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid**
odgovorna oseba projektanta	**Lučka M. Lesjak Soklič**

IN VODJA PROJEKTIRANJA	
vodja projektiranja	**Lučka M. Lesjak Soklič**

IZJAVLJAVA:

da je projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD):

številka projekta	**004/23**
datum izdelave	**dec.23**

- skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenimi in drugimi predpisi;
da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta, in

- da so na ravni obdelave projektne dokumentacije izpolnjene zahteve iz predpisov s področja graditve.

vodja projektiranja	**Lučka M. Lesjak Soklič, u.d.i.a.**
identifikacijska številka	**PA ZAPS 1458**
podpis vodje projektiranja	LUČKA MANCA LESJAK SOKLIČ UNIV.DIPL.INŽ.ARH. POOBLAŠČENA ARHITEKTKA PA ZAPS 1458
odgovorna oseba projektanta	**Lučka M. Lesjak Soklič**
podpis odgovorne osebe projektanta	BIRO42 BIRO42 d.o.o. Kosijeva ulica 5 SI-1210 Ljubljana Šentvid

PRILOGA 4A

SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	**BIVALNA ENOTA "Bella Vista"**
kratek opis gradnje	**Novogradnja bivalne enote doma za upokojence s pripadajočo zunanjo ureditvijo**
navedba objektov in njihovih značilnosti	
glavni objekt, če je določen	**Bivalna enota doma za upokojence**
klasifikacija objekta po CC-SI	**11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine**
pomožni objekti	**pokrite pergole N1-N6 (enostavni objekti) podporna zidova Z1 in Z2 (nezahtevna objekta)**
naštej	
objekt z vplivi na okolje	**NE**
kratek opis spremembe zaradi večjih odstopanj od gradbenega dovoljenja	
izpolniti, če gre za spremembo gradbenega dovoljenja	
kratek opis pripravljalnih del	
izpolniti, če gre za dokumentacijo, ki se nanaša samo na pripravljalna dela	
PROSTORSKI AKT	
prostorski akt	**Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve, 207/2021- obvezna razlaga)**
EUP	**KU-35/1**
namenska raba	**U**
URBANISTIČNI KAZALCI	
Samo za stavbe v DGD.	
a) površine pod stavbami	**1417 m2**
b) površine pod pomožnimi objekti, ki so stavbe	
c) utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	**898 m2**
d) utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	**468 m2**
e) površine raščenega dela	**2959 m2**
velikost gradbene parcele (a + b + c + d + e)	**5742 m2**
zazidana površina	**1435 m2**
faktor prekritih površin (FPP)	**0,26**
faktor raščenih površin (FRP)	**0,51**
faktor utrjenih zunanjih površin (FU)	**0,24**
faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B)	**0,08**
faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P)	**0,15**
faktor zazidanosti (FZ)	**0,25**
faktor izrabe (FI)	**1,35**
drugi podatki o gradbeni parceli v skladu z zakonom o urejanju prostora	

K DOKUMENTACIJI JE TREBA PRIDOBITI NASLEDNJA MNENJA

izpolniti v DPP, DGD in PZI, če je za poseg relevantno

SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI		
OBČINA	☑	**SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI**

VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA, VODNA IN PRIOBALNA ZEMLJIŠČA		
VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE - POSEG	☐	**KULTUROVARSTVENO MNENJE ZA POSEG**
VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE - RAZISKAVA IN ODSTRANITEV	☐	**KULTURNOVARSTVENO MNENJE ZA RAZISKAVO IN ODSTRANITEV**
VARSTVO NARAVE	☐	**NARAVOVARSTVENO MNENJE**
VARSTVO PODZEMNIH JAM	☐	**MNENJE ZA POSEG V JAME**
VARSTVO VODA	☑	**VODNO MNENJE**
VARSTVO GOZDOV	☐	**MNENJE ZA GRADNJO V GOZDNEM PROSTORU**
RIBIŠKI OKOLIŠ	☐	**MNENJE ZA GRADNJO IN DRUGE POSEGE NA OBMOČJU RIBIŠKEGA OKOLIŠA**
OKOLJE DIVJADI	☐	**MNENJE ZA POSEGE V OKOLJE DIVJADI**
OBMOČJE MEJNEGA PREHODA	☐	**MNENJE ZA GRADNJO NA OBMOČJU MEJNEGA PREHODA**
CARINA	☐	**MNENJE ZA GRADNJO OBJEKTOV V PROSTI CONI CARINSKEGA OBMOČJA UNIJE**
LETALIŠČA	☐	**MNENJE ZA GRADNJO V OBMOČJU IZKLJUČNE, OMEJENE IN NADZOROVANE RABE**
OVIRE ZA ZRAČNI PROMET	☐	**MNENJE ZA POSTAVLJANJE OVIR ZA ZRAČNI PROMET**
VARNOST PLOVBE	☐	**MNENJE ZA GRADNJO ALI OBNOVO OBJEKTOV PRISTANIŠKE INFRASTRUKTURE ALI OBJEKTOV, KI LAHKO VPLIVAJO NA VARNOST PLOVBE NA OBALI ALI V MORJU**
OBJEKT V MEJAH RUDNIŠKEGA PROSTORA	☐	**MNENJE ZA GRADNJO V MEJAH RUDNIŠKEGA PROSTORA**
OBJEKT V VAROVALNEM PASU ŽIČNIŠKE NAPRAVE	☐	**MNENJE ZA GRADNJO Z VIDIKA VAROVANJA ŽIČNIC**
DRUGO (NAVEDI)	☐	

VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE		
VODOVOD	☐	**MNENJE**
ELEKTRIKA	☐	**MNENJE Z VIDIKA VAROVANJA ENERGETSKIH SISTEMOV**
PLIN	☐	**MNENJE Z VIDIKA VAROVANJA ENERGETSKIH SISTEMOV**
TOPLOVOD	☐	**MNENJE**
FEKALNE VODE	☐	**MNENJE**
METEORNE VODE	☐	**MNENJE**
KOMUNIKACIJSKI VODI	☐	**MNENJE**
JAVNE CESTE	☐	**MNENJE ZA GRADNJO Z VIDIKA VAROVANJA JAVNIH CEST**
ŽELEZNICE - GRADNJA	☐	**MNENJE ZA GRADNJO V PRAGOVNEM PASU ŽELEZNICE**
ŽELEZNICE	☐	**MNENJE ZA ZAGOTAVLJANJE INTEROPERABILNOSTI IN VARNOSTI**
DRUGO (NAVEDI)	☐	

PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO		
VODOVOD	☑	**MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV**
ELEKTRIKA	☑	**MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV**
PLIN	☐	**MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV**
TOPLOVOD	☐	**MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV**
FEKALNE VODE	☑	**MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV**
METEORNE VODE	☑	**MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV**
DOSTOP	☑	**MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV**
KOMUNIKACIJE	☑	**MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV**
DRUGO (NAVEDI)	☐	

DRUGA MNENJA		
JEDRSKA VARNOST	☐	**MNENJE H GRADNJAM, KI VPLIVAJO NA JEDRSKO VARNOST**
SEVALNA VARNOST	☐	**MNENJE H GRADNJAM, KI VPLIVAJO NA SEVALNO VARNOST**
KMETIJSKO GOSPODARSTVO	☐	**MNENJE ZA GRADNJO ALI REKONSTRUKCIJO VELIKEGA OBRATA KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA**
VETERINA	☐	**MNENJE ZA GRADNJO OBJEKTA POD VETERINARSKIM NADZOROM**
OBRAMBA	☐	**MNENJE ZA GRADNJO NEKATERIH OBJEKTOV Z VIDIKA UPOŠTEVANJA OBRAMBNIH POTREB**
DRUGO (NAVEDI)	☐	

PRILOGA 4B

PODATKI O STAVBAH, GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTIH IN ZUNANJI UREDITVI

podatki se vpisujejo za vsak objekt posebej, pri čemer se uporabi ustrezna predloga glede na vrsto objekta (stavbe, gradbeno inženirski objekti, zunanja ureditev)

rubriko dodati za vsako stavbo posebej

OSNOVNI PODATKI O STAVBI

imenovanje objekta	**BIVALNA ENOTA "Bella Vista"**
kratek opis objekta	**Novogradnja bivalne enote doma za upokojence s pripadajočo zunanjo ureditvijo**

v opisu stavbe se navedejo podatki, pomembni za presojo mnenjedajalcev in upravnega organa

klasifikacija po CC-SI	**11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine**

KLASIFIKACIJA PO CC-SI IN DOLOČITEV DELEŽEV PRI VEČNAMENSKIH STAVBAH

v DPP in DGD je pri večnamenskih stavbah obvezna določitev deleža, določenega s podrazredom po CC-SI, za najmanj 75 % površine posameznih delov, za ostale deleže pa vsaj do ravni skupine po CC-SI

del	klasifikacija po CC-SI		delež %
1.	**11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine**		**100%**

po potrebi dodati vrstice

glavni ali pomožni objekt	**glavni objekt**
vrsta gradnje	**novogradnja**
zahtevnost objekta	**manj zahteven objekt**
razvrstitev glede na požarno zahtevnost	**požarno zahteven objekt**
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	**objekt dostopen vsem ljudem - dom za starejše osebe**

VELIKOST STAVBE

GABARITI

zunanje mere na stiku z zemljiščem (maksimalna širina x dolžina, premer ali podobno)	**50,20x18,50 + 47,75x18,50**
najvišja višinska kota (n. v.)	**162,9 m**
višinska kota pritličja (n. v.)	**152,9 m**
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	**152,9 m**
višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote)	**10,1 m**

POVRŠINE IN PROSTORNINE

se ne izpolnjuje v DPP

površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	**1417,0 m2**
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	**1523,0 m2**
bruto tlorisna površina	**1792,0 m2**
bruto prostornina	**7724,0 m3**

ZNAČILNOSTI ZA STAVBE

se ne izpolnjuje v DPP

število stanovanjskih enot (stavbe)	**2**
število ležišč, če gre za bolnice, hotele, ipd.	**28**
etažnost	**P + 1**
fasada	**ometana, delno oblečena v kamen**
oblika strehe	**dvokapnica**
naklon (v stopinjah)	**18,0 °**
število parkirnih mest v stavbi	**0**
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	**0**
drug podatek, zahtevan v PA	**14 parkirnih mest**

NAVEDBA PODLAG ZA PROJEKTIRANJE

samo v PZI; navede se, ali so bile pri projektiranju uporabljene tehnične smernice oziroma zadnje stanje gradbene tehnike

uporaba evrokodov ali drugih pravil v zvezi z zagotavljanjem mehanske odpornosti in stabilnosti pri projektiranju	
požarna varnost v stavbah	
nizkonapetostne električne inštalacije	
zaščita pred delovanjem strele	
učinkovita raba energije	
zaščita pred hrupom v stavbah	
druge tehnične smernice	

GRADBENA PARCELA

se ne izpolnjuje v DPP

velikost gradbene parcele m^2	**5742,0 m2**	

seštevek območij gradbene parcele (A+B+C)

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k. o.	parc. št.	parcela m2	območje gradbene parcele m^2
Hribi	**1159/1**	**1819,0 m2**	**1819,0 m2**
Hribi	**1159/3**	**748,0 m2**	**748,0 m2**
Hribi	**1111/48**	**993,0 m2**	**993,0 m2**
Hribi	**1158/1**	**2182,0 m2**	**2182,0 m2**

po potrebi dodati vrstice

GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STVARNE SLUŽNOSTI

k. o.	parc. št.	parcela m2	območje gradbene parcele m^2

po potrebi dodati vrstice

GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STAVBNIH PRAVIC

k. o.	parc. št.	parcela m2	območje gradbene parcele m^2

po potrebi dodati vrstice

ODMIKI OD SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ

samo v DGD in PZI

k. o.	parc. št.	odmik v m (0,0)
Hribi	**1914**	**5,5 m**
Hribi	**1159/4**	**10,9 m**
Hribi	**1161/7**	**13,1 m**
Hribi	**1158/2**	**7,2 m**
Hribi	**2293**	**7,6 m**

po potrebi dodati vrstico

rubriko dodati za vsak gradbeno inženirski objekt posebej

OSNOVNI PODATKI O GRADBENO INŽENIRSKEM OBJEKTU	
imenovanje objekta	**Z1_ zid 1**
kratek opis objekta	**oporni zid, višine 1,5m**
v opisu objekta se navedejo podatki, pomembni za presojo mnenjedajalcev in upravnega organa	
klasifikacija po CC-SI	**24205 - Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev**
glavni ali pomožni objekt	**pomožni objekt**
vrsta gradnje	**novogradnja**
zahtevnost objekta	**nezahteven objekt**
razvrstitev glede na požarno zahtevnost	
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	
ZNAČILNOSTI ZA GRADBENO INŽENIRSKE OBJEKTE	
višina	**1,5m**
širina	**0,3m**
globina	**0,9m**
dolžina	**46,78m**
nosilni razpon	
bruto tlorisna površina	**14,21m2**
bruto prostornina	
opis zmogljivosti (pretok, tlak, premer, napetost, PE ipd.)	

OSNOVNI PODATKI O GRADBENO INŽENIRSKEM OBJEKTU	
imenovanje objekta	**Z2_ zid 2**
kratek opis objekta	**oporni zid, višine 1,5m**
v opisu objekta se navedejo podatki, pomembni za presojo mnenjedajalcev in upravnega organa	
klasifikacija po CC-SI	**24205 - Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev**
glavni ali pomožni objekt	**pomožni objekt**
vrsta gradnje	**novogradnja**
zahtevnost objekta	**nezahteven objekt**
razvrstitev glede na požarno zahtevnost	
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	
ZNAČILNOSTI ZA GRADBENO INŽENIRSKE OBJEKTE	
višina	**1,5m**
širina	**0,3m**
globina	**0,9m**
dolžina	**66,51m**
nosilni razpon	
bruto tlorisna površina	**19,90m2**
bruto prostornina	
opis zmogljivosti (pretok, tlak, premer, napetost, PE ipd.)	

NAVEDBA PODLAG ZA PROJEKTIRANJE	
Samo v PZI, navede se ali so bile pri projektiranju uporabljene tehnične smernice oziroma zadnje stanje gradbene tehnike.	
uporaba evrokodov ali drugih pravil v zvezi z zagotavljanjem mehanske odpornosti in stabilnosti pri projektiranju	
druge tehnične smernice	

GRADBENA PARCELA		
samo v DGD		
velikost gradbene parcele m2	**5742,0 m2**	
seštevek območij gradbene parcele (A+B+C)		

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k. o.	parc. št.	parcela m2	območje gradbene parcele m^2
Hribi	**1159/1**	**1819,0 m2**	**1819,0 m2**
Hribi	**1159/3**	**748,0 m2**	**748,0 m2**
Hribi	**1111/48**	**993,0 m2**	**993,0 m2**
Hribi	**1158/1**	**2182,0 m2**	**2182,0 m2**

GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STVARNE SLUŽNOSTI

k. o.	parc. št.	parcela m2	območje gradbene parcele m^2

po potrebi dodati vrstice

GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STAVBNIH PRAVIC

k. o.	parc. št.	parcela m2	območje gradbene parcele m^2

ODMIKI OD SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ - Z1

samo v DGD in PZI

k. o.	parc. št.	odmik v m (0,0)
Hribi	**1111/47**	**0,8 m**
Hribi	**1109/2**	**2,7 m**

po potrebi dodati vrstico

ODMIKI OD SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ - Z2

samo v DGD in PZI

k. o.	parc. št.	odmik v m (0,0)
Hribi	**1111/47**	**1,3 m**
Hribi	**1109/2**	**3,3 m**

po potrebi dodati vrstico

ZUNANJA UREDITEV STAVB

OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU

utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	**Parcela bo dostopna po novi dovozni cesti, ki se navezuje na del nedavno zgrajene ceste. Ob objektu bo 14 PM in poseben prostor za zbiranje komunalnih odpadkov (eko otok). Ob robu parkirišč bosta umeščena podporna zidova višine do 1,5m, kot nezahtevna objekta. Pred stavbo je umeščen prostor za postavitev intervencijskega vozila (gasilci). Izvedlo se bo interno črpališče za odpadne meteorne vode. Umestila se bosta dva zbiralnika deževnice ter priključki na gospodarsko javno infrastrukturo.**

v opisu se navedejo podatki o dostopih, dovozih, številu in vrsti parkirnih mest, površinah za zbiranje komunalnih odpadkov, površinah za intervencijo in evakuacijo ipd.

utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	**Okoli objekta bo več zunanjih teras na nivoju terena, ki delujejo kot podaljšek notranjih skupnih prostorov v zunanjost. Vse terase bodo opremljene s pokritimi pergolami (nezahtevni objekti). Zunanja ureditev bo povezana s sistemom potk, ki omogočajo premikanje po zunanjih zelenih površinah.**

v opisu se navedejo podatki o terasah, igriščih, utrjenih površinah, zelenih strehah ipd.

površine raščenega dela	**Površine raščenega dela bodo zatravljene in ustrezno hortikulturno urejene z avtohtono vegetacijo.**

v opisu se navedejo podatki o ureditvah zelenih ali obvodnih površin, krajine in odprtega prostora ipd.

ostale ureditve	**Postavitev žične ograje ob parcelni meji** **Postavitev posameznih vadbenih naprav (zun. fizioterapija) in elementov urbane opreme** **Postavitev informativne table o objektu in drogovi za zastave** **Umestitev visokih gredic**

v opisu se navedejo podatki o urbani opremi, igralih, razsvetljavi ipd.

po potrebi dodati vrstico

PRILOGA 4C

PODATKI O ZEMLJIŠČIH

SEZNAM A: OBJEKTI IN ZUNANJA UREDITEV OBJEKTA (GRADBENA PARCELA)			
katastrska občina	**Hribi**		
parc. št.	**1159/1, 1159/3, 1158/1 in 1111/48**		
po potrebi dodati vrstice			
velikost gradbene parcele m^2	**5742 m2**		
GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL			
katastrska občina	parc. št.	parcela m2	območje gradbene parcele m^2
Hribi	**1159/1**	**1819,0 m2**	**1819,0 m2**
Hribi	**1159/3**	**748,0 m2**	**748,0 m2**
Hribi	**1111/48**	**993,0 m2**	**993,0 m2**
Hribi	**1158/1**	**2182,0 m2**	**2182,0 m2**
po potrebi dodati vrstice			
GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STVARNE SLUŽNOSTI			
katastrska občina	parc. št.	parcela m2	območje gradbene parcele m^2
po potrebi dodati vrstice			
GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STAVBNIH PRAVIC			
katastrska občina	parc. št.	parcela m2	območje gradbene parcele m^2
po potrebi dodati vrstice			

SEZNAM B: POTEKI PRIKLJUČKOV NA INFRASTRUKTURO ZARADI ZAGOTAVLJANJA KOMUNALNE OSKRBE IN PRIKLJUČEVANJA NA INFRASTRUKTURO			
obstoječi priključki, ki se ne spreminjajo, se ne vpisujejo; vpisati potek priključkov od objekta do mesta priključevanja			
OSKRBA S PITNO VODO			
predvidena komunalna oskrba	**vodovod**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
DN100	**priključek**	**Hribi**	**1111/48**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Hribi**		
parc. št.	**1111/48, 1158/1**		
po potrebi dodati vrstice			
ELEKTRIKA			
predvidena komunalna oskrba	**elektrika**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
69kW	**priključek**	**Hribi**	**1111/48**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Hribi**		
parc. št.	**1111/48, 1158/1**		
po potrebi dodati vrstice			
PLIN			
predvidena komunalna oskrba			

kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina			
parc. št.			
po potrebi dodati vrstice			
TOPLOVOD			
predvidena komunalna oskrba			
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina			
parc. št.			
po potrebi dodati vrstice			
DRUGA OSKRBA Z ENERGIJO			
predvidena komunalna oskrba			
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina			
parc. št.			
po potrebi dodati vrstice			
ODVAJANJE FEKALNIH VODA			
predvidena komunalna oskrba	**fekalni kanal - tlačni vod**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
tlačni vod GRP fi80, gravitacijski vod GRPfi200	**priključek**	**Hribi**	**1111/47**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Hribi**		
parc. št.	**1111/47, 1111/48, 1158/1**		
po potrebi dodati vrstice			
ODVAJANJE METEORNIH VODA			
predvidena komunalna oskrba	**meteorni kanal, preliv iz kapnice**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
PVC fi250	**priključek**	**Hribi**	**1111/47**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Hribi**		
parc. št.	**1111/48, 1158/1, 1111/47, 1159/1, 1159/3**		
po potrebi dodati vrstice			
KOMUNIKCACIJSKI VODI			
predvidena komunalna oskrba	**telekomunikacije**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
	priključek	**Hribi**	**1111/48**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Hribi**		
parc. št.	**1111/48, 1158/1**		
po potrebi dodati vrstice			

DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE			
predvidena komunalna oskrba	**priključek**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
7,5m		**Hribi**	**1111/47**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Hribi**		
parc. št.	**1111/48, 1158/1, 1111/47**		
po potrebi dodati vrstice			
ZBIRANJE KOM. ODPADKOV			
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.		k. o. mesta odvzema	parc. št. mesta odvzema
7x zabojnik		**Hribi**	**1158/1, 1159/1**
po potrebi dodati vrstice			
DRUGO (NAVEDI)			
predvidena komunalna oskrba			
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina			
parc. št.			
po potrebi dodati vrstice			

SEZNAM C: PRESTAVITVE INFRASTRUKTURNIH OBJEKTOV
navede se samo vrsta infrastrukture, ki se prestavlja, navesti zemljišča prestavljenega voda
vrsta infrastrukture
katastrska občina
parc. št.
po potrebi dodati vrstice
SEZNAM D: OBMOČJE GRADBIŠČA IZVEN SEZNAMA A
izpolniti samo v DGD in PZI; zemljišča, na katerih se bo izvajala samo gradnja ali prestavitev infrastrukturnih objektov se ne vpisuje
katastrska občina
parc. št.
po potrebi dodati vrstice
SEZNAM E: ZEMLJIŠČA ZA DRUGE UREDITVE
Seznam se izpolni samo v DGD, ne pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti. Vpišejo se zemljišča za ureditve, ki jih je treba izvesti
katastrska občina
parc. št.
po potrebi dodati vrstice

PRILOGA 4D

PODATKI ZA ODMERO ODŠKODNINE ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

PODATKI ZA ODMERO ODŠKODNINE

					površina gradnje (m^2)		
katast. občina	parcelna številka	površina parcele [m^2]	šifra dejanske rabe	bonitet. točke	CC-SI: 1 stavbe 23 Industrij. gradbeni kompleksi	parkirišča in zunanja ureditev pri stavbah	CC-SI: 21 Objekti prometne infrastrukt. 24 Drugi gradbeno inž. objekti
Hribi	**1159/1**	**1889,0 m2**	**1300**	**66**	**558,0 m2**	**361,0 m2**	
Hribi	**1159/3**	**804,0 m2**	**1300**	**65**		**73,0 m2**	
Hribi	**1158/1**	**2182,0 m2**	**1300**	**78**	**836,5 m2**	**437,0 m2**	
Hribi	**1111/48**	**993,0 m2**	**1410, 1500**	**78**	**22,5 m2**	**495,0 m2**	

po potrebi dodati vrstice

2. KAZALO VSEBINE

SPLOŠNI DEL

1.	NASLOVNA STRAN – PRILOGA 1A
2.	KAZALO VSEBINE
3.	SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI – PRILOGA 4
4.	PROJEKTNI POGOJI, SMERNICE, MNENJA

TEHNIČNI DEL

TEKSTUALNI DEL	
A.	TEHNIČNO POROČILO
GRAFIČNI DEL	
B.	LOKACIJSKI PRIKAZI
C.	TEHNIČNI PRIKAZI

A. TEHNIČNO POROČILO

1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

Naročnik, Obalni dom upokojencev Koper, je pristopil k izdelavi projekta za potrebe umestitve nove bivalne enote *Bella Vista*, skladno z Razpisom za sofinanciranje gradnje objektov za zagotovitev varnega okolja bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih in posledično doseganje cilja razpisa za zagotavljanje ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje skupnostnih storitev in programov, ki bodo omogočali samostojno življenje in preprečevali socialno izključenost uporabnikov.

1. 1. NAMEN POSEGA

Namen posega je gradnja nove manjše bivalne enote Obalnega doma upokojencev Koper s 24 stalnimi namestitvami, ki bo poleg namestitve z oskrbo v ustanovi (predvidoma predvsem za starejše osebe s kompleksnimi zdravstvenimi težavami in osebe z demenco) imela umeščene tudi prostore programov za skupnostne storitve (večnamenski prostor, začasne namestitve…). Gradnja bo locirana na parc.št. 1159/1, 1159/3, 1158/1in 1111/48 vse k.o. Hribi.

Na obravnavanem območju velja prostorski akt

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001-obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006-spremembe in dopolnitve, 124/2008-obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010-spremembe in dopolnitve, 29/2012-obvezna razlaga, 50/2012-obvezna razlaga, 47/2016-spremembe in dopolnitve, 207/2021-obvezna razlaga)

Namenska raba prostora: U

Naziv območja: Hrvatini-1

Oznaka območja: KU-35/1

Osnovna namenska raba: ureditveno območje za poselitev

Podrobna namenska raba: območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo

Opis namenske rabe: Območja mešane urbane rabe so prednostno namenjena stanovanjem, kmečkim gospodarstvom in dopolnilnim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovina, osnovna šola, vrtec, (večnamensko) igrišče, prostori krajevne skupnosti in društev, večnamenska dvorana, gasilski dom, gostinsko-turistična ponudba, sekundarna stanovanja (predvsem kot posamezni objekti), osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori in proizvodni obrati (pred izdajo dovoljenja za lokacijo je potrebno oceniti vpliv, oz. sprejemljivost za okolje). V ta območja ne sodijo objekti za oskrbne, storitvene in proizvodne dejavnosti, ki po velikosti presegajo merilo naselja, moteče vplivajo na osnovno funkcijo naselja, rušijo ambientalno - krajinsko podobo, niso kompatibilne s socio-ekonomsko strukturo naselja, itd . (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper, Uradne objave, št. 33/01, točka 4.3.3.3)

1. 2. SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN UREDITVE ODPRTIH POVRŠIN Z OPISOM USKLAJENOSTI S PROJEKTNO NALOGO

1. 2. 1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Predvidena gradnja bo umeščena na V delu območja, kjer je lociranih že nekaj novogradenj stanovanjskih stavb. Območje Mestna občina ureja. V letu 2022 je bil izveden del dostopne ceste, vključno z infrastrukturo. Drugi del, na katerega se bo navezovala obravnavana gradnja, je prav tako predviden za izvedbo. Območje je

dostopno iz jugozahodne strani, preko nove dovozne ceste, ki se navezuje na slemensko cesto Hrvatini. Na vzhodni strani obravnavanega območja poteka javna pot - cesta proti Cereju in dalje proti meji z Republiko Italijo.

Obravnavano območje zemljiških parcel tvori ortogonalno obliko, nepravilen pravokotnik, ki poteka vzdolž ceste za Cerej. Zemljiške parcele so delno višinsko ločene med seboj s terasami, ki pretežno potekajo po parcelnih mejah. Celotno območje pada z rahlim naklonom proti vzhodni strani. Sedaj se zemljiške parcele uporabljajo kot travnik. Zemljiške parcele št. 1159/1, 1159/3, 1158/1 in 1111/48 vse k.o. Hribi sodijo v celoti v ureditveno območje za poselitev.

1. 2. 2. OPIS NOVEGA STANJA OBJEKTA

Nova stavba bo umeščena na gradbeni parceli, ki bo obsegala parc.št. 1111/48, 1159/3, 1158/1 in 1159/1 vse k.o. Hribi.
Koncept oblikovanja, sicer relativno dolge, stavbe sledi lokalni tipiki – oblikovanje dveh hiš, ki sta med seboj povezani. Stavba bo tako razdeljena na tri volumne. Bivalna, južni in severni del, bosta oblikovana kot pravokotnika z delno zamaknjenim volumnom po vertikali. Navezovala se bo na najmanjši centralni del, ki bo oblikovan kot sodoben kubus. Južni in severni volumen bosta imela na nivoju terena umeščene verande, kot podaljške notranjih prostorov, ki bodo enovitost fasade razdelili.
Stavba je zasnovana tako, da bodo prostori severnega in južnega dela namenjeni zgolj stanovalcem, centralni del pa tudi prostorom namenjenim lokalni skupnosti.
Predvidena stavba bo tvorila tloris v obliki zamaknjenega pravokotnika, maksimalnih tlorisnih dimenzij 50,20 (južni del) in 47,75m (severni del) x 16,60m in etažnosti P+1. Južni del in centralni del stavbe bosta imela povsem prosto pritličje, severni del stavbe bo imel pritličje delno vkopano. Strehi severnega in južnega dela stavbe bosta dvokapni, z višinskimi zamiki, ki bodo sledili tlorisnim zamikom, najmanjši centralni, povezovalni del, bo imel ravno streho, z navidezno jekleno konstrukcijo v obliki dvokapne strehe.
Ob zahodni strani obravnavanega območja bo locirano parkirišče za potrebe stavbe. Dovoz in glavni vhod v stavbo sta predvidena z zahodne strani.
Zunanji prostori se bodo odpirali proti jugu in vzhodu. Delno bodo oblikovani s prostostoječimi pergolami. Proste površine v nadaljevanju le-teh na vzhodni in južni strani bodo parkovno urejene.

1. 2. 3. FUNKCIONALNA ZASNOVA

Stavba bo namenjena umestitvi ene bivalne enote s 24 stalnimi namestitvami, skladno s pogoji *Razpisa za sofinanciranje gradnje objektov za zagotovitev varnega okolja bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih.*
Funkcijsko in oblikovno bo razdeljena na tri dele. Južni del in severni del, bosta namenjena bivalnima enotama, centralni del bo povezoval z vertikalnimi komunikacijami vse etaže, v njem bodo umeščeni prostori skupnostnih storitev ter terapije.
Skladno s *Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev* bodo namestitve razdeljene na dve bivalni enoti.
Bivalni del stavbe bo umeščen na južnem in severnem delu obravnavane gradbene parcele. V obeh delih je predvidena bivalna enota z 12 stalnimi namestitvami. Južni del tudi s 4 začasnimi. V nadstropni etaži severnega dela bo umeščena enota za 12 stalnih namestitev, ki se bo lahko, v koliko bo potrebno, preoblikovala v enoto za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji. Vse namestitve so predvidene v enoposteljnih sobah. Sobe bodo umeščene ob hodniku, ki se mestoma razširi in sledi zamaknjenemu vertikalnemu volumnu stavbe. Na območju razširitev bodo umeščeni prostori za pogovor stanovalcev, branje, gledanje TV,... Vse sobe v nadstropju bodo imele balkon. Na skrajni južni strani se bo skupni bivalni prostor nadaljeval v odprt bivalni prostor na terasi. Terasa bo imela parkovno ureditev. Vse sobe v pritličju bodo imele ograjen zunanji prostor, kot podaljšek sobe, v velikosti balkona nad njimi. Centralno zotraj bivalne enote bo umeščen skupni bivalni prostor z jedilnico in razdelilno kuhinjo ter prostorom za negovalno osebje. Skupni bivalni prostor se bo nadaljeval v zunanji odprt bivalni prostor na nivoju terena. Ob skupnem bivalnem prostoru je umeščena negovalna kopalnica ter prostori za čisto in umazano perilo.
Vhod v stavbo bo umeščen v centralnem delu. Vhod bo pokrit s previsnim delom nadstropne etaže. Ob vhodu bo umeščeno stopnišče z dvigalom, kot vertikalna povezava vseh etaž stavbe. V pritlični etaži bo ob vhodu locirana recepcija s kavarno ter horizontalna povezava severnega in južnega dela stavbe. Kavarna bo namenjena tako stanovalcem stavbe, kot tudi obiskovalcem ter uporabnikom skupnostnih storitev. V

nadstropju bo umeščen prostor za zdravnika, pisarna vodje enote ter prostor, pisarna, za informiranje in povezovanje z lokalno skupnostjo ter fizioterapija.

Severni del stavbe bo imel v pritličju, ki bo delno vkopano, umeščene tehnične in servisne prostore, garderobne prostori za zaposlene (ločene garderobe s tuši in sanitarijami za moške in ženske). V tej etaži bo umeščen tudi večnamenski skladiščni prostor za potrebe delovanja bivalne enote in tehnični prostori (toplotna postaja, strojnica klimata, elektro prostor).
Centralno bodo umeščene sanitarije za obiskovalce stavbe. Prostori nadstropja centralnega dela bodo namenjeni tudi fizioterapiji. Delovna terapija se bo izvajala znotraj vsake bivalne enote.
Zunanja ureditev bo obsegala na zahodni strani umeščen dovoz in tlakovane parkirne površine, na vzhodni, severni in delno južni strani pa hortikulturno urejene parkovne površine, zasajene z avtohtonim rastlinjem. Predvidenih je 13 parkirnih mest in eno parkirno mesto v garaži stavbe. Eno od zunanjih parkirnih mest je namenjeno invalidom. Ekološki otok za zbiranje in odvoz odpadkov, ograjen in zazelenjen s plezalkami, bo umeščen v bližini v sklopu parkirišča.
Bivalna enota se v prostor umešča kot nova dislocirana manjša enota obstoječega Obalnega doma upokojencev Koper, zato v stavbi ne bosta predvideni centralna kuhinja in pralnica. Storitve dovoza hrane in pranja perila se bodo opravljale v matični stavbi. Prav tako je v matični stavbi organizirana ambulanta zdravnika, zato se bo v predvideni novogradnji umestil prostor za zdravnika (s kartotečnimi omarami, omarami za zdravila ter pregledno mizo), ki pa bo svoje delo opravljal pri posameznem pacientu v enoposteljni sobi. Pisarna zdravnika bo poleg obiska zdravnika družinske medicine namenjena tudi obiskom psihologa, psihiatra, fiziatra,...

2. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

2. 1. STAVBA

2. 1. 1. KONSTRUKCIJA

Objekt bo klasično zidan s termoizolacijskimi opečnimi zidaki ter AB vertikalnimi in horizontalnimi vezmi ter slopi ob odprtinah, z upoštevanjem zahtev statičnega izračuna, ki bo predmet faze PZI. Stropna konstrukcija bo AB plošča, predvidoma debeline 20cm, ustrezno dimenzionirana na predvideno obtežbo v PZI fazi izračuna. Vkopani deli objekta bodo izvedeni z AB konstrukcijo, obodne stene bodo AB debeline 25cm, stene vertikalnega jedra stavbe bodo AB 20cm. Etaže nad koto terena bodo delno izvedene kot AB stenasta konstrukcija, debeline 20cm, delno kot klasična opečna gradnja debeline stene 25cm. Etažne plošče bodo debeline 20cm. Stavba bo imela predvidoma klasične pasovne temelje na južnem in centralnem delu, severni del, ki bo podkleten, bo imel temeljno ploščo.
Natančna izvedba temeljenja izhajala iz zahtev geomehanskega poročila, ki je za konkretno mikrolokacijo definiralo zahteve, ki bodo morale biti upoštevane pri izdelavi PZI dokumentacije.
Za zagotovitev stabilnosti bo potrebno predviden objekt obvezno temeljiti v raščeno kamninsko podlago (flišni laporovec in peščenjak), ki je na spodnji strani bodočega objekta na globini okoli 2m pod koto 0,00m objekta. Posebno skrb bo torej potrebno nameniti temeljem na spodnjem (vzhodnem oziroma jugovzhodnem ležečem delu objekta). V tem delu bo potrebno temelje poglobiti, tako da bodo segali v raščeno kamninsko podlago.

Stavba bo zasnovana tako, da bodo njena konstrukcija, toplotni ovoj in stojne inštalacije zagotavljale doseganja razreda A1 glede toplotne učinkovitosti stavbe.

2. 1. 2. STREHA

Strehi severnega in južnega dela stavbe bosta poenoteni, dvokapni, z naklonom 18° in višinskimi zamiki, ki bodo sledili tlorisnim zamikom, streha centralnega dela bo ravna v naklonu 2% zaradi potreb odvodnjavanja površine, z atiko in ustrezno toplotno izolacijo. Predviden višinski zamik streh je 50cm. Na strehi bo zvedena jeklena konstrukcija, ki bo ponazarjala dvokapno streho. Streha bo proti notranjemu prostoru izolirana z min. 40cm toplotno izolacijo.

2. 1. 3. ZUNANJE STENE

Stavba bo izolirana z 20cm toplotno izolacijo ob 25cm termoizolacijskih zidakih oz. AB stenah z ustrezno požarno odpornostjo. Zaključni fasadni sloj bo izveden v svetlem barvnem odtenku. Centralni del bo imel zastekljeno fasado.

2. 1. 4. ZUNANJE STAVBNO POHIŠTVO

Okna in vrata bodo v leseni izvedbi, s troslojno zasteklitvijo. Vsa okna bodo imela zunanje senčenje (žaluzije).

2. 1. 5. MEDETAŽNE KONSTRUKCIJE

Talna plošča bo v AB-izvedbi, predvidene debeline 20cm. Izolirana bo z 25cm toplotno izolacijo. Pasovni temelji bodo v AB izvedbi. Natančno dimenzioniranje temeljev in temeljne plošče bo izhajalo iz statičnega izračuna v fazi PZI.
Medetažna in stropna plošča bo v AB-izvedbi, predvidene debeline 20cm, strešna plošča bo izolirana z 20cm toplotne izolacije.
Finalni tlaki bodo sledili funkciji prostora. Na skupnih hodnikih, komunikacijskih površinah in servisno tehničnih prostorih je predvidena kvalitetna keramika ali terazzo, v sanitarijah sanitarna nedrseča keramika. Prostori, ki so namenjeni uporabnikom bodo imeli kot finalno talno oblogo parket ali vinil.

2. 1. 6. NOTRANJE STENE

Notranje stene bodo izvedene v opečni izvedbi, notranje predelne stene bodo izvedene v mačno-kartonski oz. siporex izvedbi in bodo imele ustrezno zvočno zaščito. Vse stene bodo ometane, pokitane, zaglajene in barvane z disperzijsko lateks barvo do stropa. Stene v sanitarnih in tehnično-servisnih prostorih bodo obložene s sanitarno stensko keramiko do stropa.

2. 1. 7. STROJNE INŠTALACIJE

Stavba bo priključena na novo zgrajeni vodovodni priključek. Prav tako bo stavba priključena na novo zgrajeno kanalizacijsko omrežje (ločen sistem odvajanja padavinske in fekalne odpadne vode). Vode iz povoznih površin se bodo preko lovilca olj odvajale v kanalizacijsko omrežje. Fekalna kanalizacija bo speljana v obstoječi vod fekalne kanalizacije s pomočjo črpališča.
Ogrevanje in hlajenje stavbe je predvideno s toplotno črpalko, ki bo v naslednjih fazah projektiranja (PZI) ustrezno dimenzionirana. Prostori bodo prezračevani z rekuperacijo, poleg naravnega prezračevanja in prisilnega prezračevanja (sanitarni in prostori pod nivojem terena). V stavbi bo v pritličju predviden prostor toplotne postaje – kurilnice in strojnice klimata. Zunanje enote toplotne črpalke so predvidene na ravnem delu strehe. Vse prostore pritličja in nadstropja se bo ogrevalo s talnim ogrevanjem. Prostore v vkopanem delu pritličja se bo ogrevalo z radiatorji. Bivalne prostore za stanovalce se bo hladilo oz. pohlajevalo s centralnimi prezračevalnimi napravami, vsaka soba bo imela svojo hladilno napravo, prostore za zaposlene, recepcijo z lokalom in dvorano se bo hladilo kombinirano s centralnimi prezračevalnimi napravami ter lokalnimi ventilatorskimi konvektorji.
V stavbi bo izvedeno hidrantno omrežje.

2. 1. 8. ELEKTRIČNE INŠTALACIJE

Stavba bo priključena na novo zgrajeni elektro priključek. Nova PMO bo umeščena ob uvozu na obravnavano območje.
V stavbi bo umeščen poseben elektro - komunikacijski prostor (server) za potrebe delovanja vseh sistemov. Predvideno je, da bo v stavbi sistem telefonije, interneta, kontrole dostopa, sistem varovanja, sistem sestrskega klica ter vsi potrebni sistemi za delovanje razsvetljave, šibkotočnih inštalacij (vtičnice) ter sistemov za podporo ogrevanju in hlajenju stavbe.
Za napajanje nujnih porabnikov je predviden diesel električni agregat, ustrezne moči, ki se uporablja kot rezervni vir napajanja v primeru izpada mrežne napetosti. Nameščen bo v protihrupnem ohišju v agregatskem prostoru v garaži.
Za zanesljivejše delovanje in zagotavljanje kvalitetnega električnega napajanja nujnim potrošnikom je predvidena njihova priključitev na vir neprekinjenega napajanja (UPS) ustrezne moči in časovne avtonomije, s čimer se bo doseglo predvsem neobčutljivost na razne (pre)napetostne sunke, nepravilno obliko sinusnega signala, nihanja v omrežni napetosti in zagotovitev napajanja ob izpadih omrežne napetosti.

2.1.9. ZAŠČITA PRED VLAGO

Stavba bo pred vlago zaščitena v nivoju vkopanega dela pritličja. V vseh predelih stavbnega ovoja, do katerih je omogočen direkten dotok talne oz. meteorne vode bo preprečen kapilarni srk sten z izvedbo hidroizolacije. Hidroizolacija se bo izvedla po stenah in ploščah z varjenjem bitumenskih trakov v dveh slojih in zaščito le-teh s toplotno izolcijo. Na takšen način se bo stavbni ovoj povsem hermetično zaprl in bo preprečen kakršni koli vdor vlage v samo stavbo. Natančneje bo potrebno detajle izvedbe obdelati v naslednjih fazah projekta (PZI).

2. 2. ODPRTI PROSTOR

Zunanja ureditev se deli na prometno ureditev in ureditev prostih površin. Prometna ureditev bo predstavljena ločeno v fazi PZI projekta in bo zaobjemala levi, zahodni, del obravnavanega območja. Desni, vzhodni del in severni ter južni del, pa bo namenjen ureditvi prostih površin, ki tvorijo odprte bivalne površine in zelene površine na raščenem terenu. Rdeča nit ureditve prostih bo obsegala sprehajalna pot v sklopu parkovne ureditve ob objektu na vzhodnem in južnem delu parcele ob kateri se nizajo in prepletajo še drugi elementi ureditve parkovnih površin, ki nudijo pestro doživljanje zunanjega prostora.
Del zasnove ureditve na severni strani bo oblikovan tako, da bo lahko namenjen oddelku za demenco. Ljudje z demenco morajo namreč zaradi bolezni, ki prizadene spomin in orientacijo, kot tudi druge možganske funkcije, imeti omejen in jasno definiran prostor, kjer se ne morejo izgubiti ali zaiti. Ker se ljudje z demenco radi nenehno gibajo so poti pri njih razgibane in tako nudijo večje doživljanje prostora. Direktno iz izhoda iz bivalne enote v pritličju do zunanjih površin se nahaja terasa s prostostoječo pergolo. Ob sprehajalni poti bodo nanizane klopi za druženje in počitek.
Tlakovana zunanja površina pred kavarno (terasa) v centralnem delu stavbe bo nadaljevala notranji skupni prostor druženja preko drsnih vrat in se bo tako zlivala z naravo ter brisala mejo med notranjostjo in zunanjostjo. Preostali del bo tako namenjen obiskovalcem, preostalim stanovalcem in uporabnikom stavbe. Zunanja bivalna površina (terasa) bo deloma senčena s prostostoječo pergolo. V nadaljevanju le-te se bo ob stavbi potekala utrjena sprehajalna pot ob kateri se bodo nizale klopi za druženje in počitek ter drevesa, ki bodo nudila senco.
Proste površine se bodo v največji možni meri ohranjale kot zatravljene in zasajene z avtohtono vegetacijo in medonosnimi rastlinami. Za potrebe morebitnega namakanja zelenih površin se bo uporabljala voda iz zbiralnika padavinske vode s strešin. Pohodne površine in površine za posedanje zunaj, bodo zasenčene s prostostoječimi pergolami in tlakovane z betonskimi tlakovci.

Priključi na javno komunalno infrastrukturo:
JAVNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA SE UREJA S PROJEKTOM 13/23-1, BIRO OBALA d.o.o.

- Cestno omrežje

Parcela bo dostopna po novi dovozni cesti, ki se navezuje na del nedavno zgrajene ceste na parc.št. 1111/46 k.o. Hribi. Le-ta se navezuje na slemensko cesto Hrvatini. Na cesto se bo priključeval nov uvoz na gradbeno parcelo. Uvoz bo širine 7,5m in bo omogočal dvosmerni promet.
Dovoz do obravnavane stavbe bo umeščen na zahodno stran objekta. Od križišča s slemensko cesto Hrvatini bo oddaljen cca 80m. Za intervencijska vozila, obiskovalce in zaposlene, ki bodo dostopali do stavbe, je na zunanjem parkirišču predvidenih 14 parkirnih mest od tega 1 za invalide.
Pred stavbo bo dovoljšnja prosta asfaltirana površina, ki bo omogočala manevriranje tako dostavnih, vozil komunalnega podjetja za odvoz odpadkov, kot tudi reševalnih vozil. Označen bo prostor za intervencijsko površine velikosti 12x7m.

- Vodovodno omrežje

Bivalna enota Bella Vista se bo na javni vodovodni razvod, po projektu 13/23-1, Biro obala d.o.o., ki poteka po cesti JZ od obravnavanega območja, priključevala preko novega vodovodnega priključka in zunanjega vodomernega jaška (vodomer DN80x20), ki bo lociran ob uvozu na parcelo. Predvidena ocenjena poraba za vodovodni priključek bo DN100. Priključitev se bo izvedla skladno s tehničnimi pogoji upravljavca vodovoda.
V objektu bo razvod hladne in tople sanitarne vode. Priprava tople sanitarne vode bo centralna z bojlerji/zalogovniki v kotlovnici v vkopanem delu pritličja. Vir toplote za ogrevanje sanitarne vode bo toplotna črpalka in električna energija.

- NN in TK omrežje

V sklopu izgradnje javne komunalne infrastrukture po projektu 13/23-1, Biro obala d.o.o., je ob uvozu predviden elektro jašek. Obstoječa razdelilna elektro omara se nahaja na parc. št. 1111/46 k.o. Hrvatini. Od obravnavanega objekta do jaška se bo izvedla nova podzemna NN kanalizacija s cevjo fi 160mm. Nova

samostoječa PMO bo nameščena ob uvozu na obravnavano območje, ob jašku. Predvidena ocenjena konična moč novozgrajenega objekta bo znašala cca. 65 kW (3x100A).
Za obravnavano gradnjo bo potrebno zagotoviti nove kapacitete telefonskih priključkov. Predvidel se bo priključek na Telekomovo omrežje. TK trasa bo potekala vzporedno z NN traso. TK priključek se bo izvedel od obstoječega jaška do nove RNO (razvodno naročniška omara) nameščene ob uvozu do objekta, kjer je po projektu 13/23-1, Biro obala d.o.o. predviden tudi nov telekomunikacijski jašek. Predvidi se tudi nov optični kabel do obravnavane gradnje.

- Fekalna in meteorna kanalizacija

Predvidena stavba ima kanalizacijo zasnovano v ločenem sistemu. Tako se bodo vse odpadne komunalne vode, ki bodo nastajale v stavbi speljale na obstoječo javno kanalizacijo odpadnih vod preko črpališča. Meteorne vode iz strehe se bo odvodnjavale preko peskolovov in zbiralnika deževnice v obstoječo javno meteorno kanalizacijo. Kanalizacija odpadne vode obsega odtoke od posameznih sanitarnih elementov ter naprav in bo izvedena iz PE kanalizacijskih cevi, ki bodo med seboj povezane z ustreznimi fazonskimi kosi. Odzračevanje fekalne kanalizacije bo izvedeno iz PE kanalizacijskih cevi, ki bodo nad streho zaključene s tipskimi odzračevalnimi kapami. Umazane padavinske vode s parkirnih in povoznih površin se bodo odvodnjavale preko lovilca olj in bencina v kanalizacijo padavinskih vod. Predvidena je vgradnja hišnega tipskega črpališča z vgrajenima črpalkama za odpadne komunalne vode (fekalna kanalizacija). Vkopani del stavbe bo imel ustrezno predvideno drenažo, skladno z zahtevami geološkega poročila.

2. 3. IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV

- MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST

Za nameravano gradnjo se je izdelal geološko-geotehnični elaborat. V naslednjih fazah projektiranja (PZI) bo izdelan načrt gradbenih konstrukcij, ki bo smernice geološko-geotehničnega elaborata upošteval. Izdelan bo skladno s standardi in pravili stroke tako, da bo objekt grajen varno in da vplivi, katerim bo objekt izpostavljen ne bodo povzročili porušitve celotnega ali dela objekta in tudi ne deformacij konstrukcije, večjih od dopustnih, škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi. Konstrukcija stavbe bo armiranobetonska (vkopani del stavbe), opečna (nadzemni del) in stenasta, temelji armirano betonski, pasovni in temeljna plošča. Vsi izbrani materiali, ki so navedeni v tehničnih lastnosti objekta in sestavah so ustrezno odporni na mehanske vplive in obrabo.

- VARNOST PRED POŽAROM

Za nameravano gradnjo bo v sklopu naslednjih faz projekta izdelana študija požarne varnosti, zahteve iz študije pa bodo upoštevane v vseh delih projektne dokumentacije. V objekt se bo vgradi sistem avtomatskega javljanja požara, ki se bo z instalacijo navezoval na požarno centralo locirano v sklopu objekta. Predvidena je vgradnja sistema avtomatskega javljanja požara po sistemu popolne zaščite. V stavbi bodo nameščeni hidranti in ročni gasilniki. Stavba bo izpolnjevala zahteve skladno s TSG-1-001:2019 POŽARNA VARNOST V STAVBAH. Za protipožarno zaščito obravnavanega objekta je predviden zunanji vodovod z zunanjim talnim hidrantom. Pred stavbo je predviden prostor za postavitev intervencijskega vozila.

- HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA IN ZAŠČITA OKOLICE

Stavba bo imela ustrezno dnevno svetlobo v prostorih za bivanje in v prostorih kjer je potreba po dnevni svetlobi.
Osenčenja sosednjih nepremičnin ne bo.
Glede širjenja hrupa v okolico obravnavana stavba ni problematična.
Prah v obravnavani okolici ni problematičen in tudi obravnavana stavba ga ne bodo generirala.
Odvodnjavale se bodo površine streh in asfaltirane površine okrog stavbe. S strehe bo voda speljana po vertikalnih odtokih v meteorno kanalizacijo. Voda s povoznih površin okrog objekta se bo po prečiščenju v lovilcu olj speljeljala v meteorno kanalizacijo.
Stavba bo po celotnem stiku med objektom in terenom zaščitena pred vdorom vlage s hidroizolacijo. Hidroizolacijski sloj na vseh strešnih površinah oz. horizonatalnih površinah izpostavljenih meteornim vodam bo moral biti v celoti zaščiten pred UV sevanjem in pred mehanskimi poškodbami. Vsi preboji bodo morali biti izvedeni vodotesno.

Fasada in njeni sloji bodo zagotavljali v vseh delih zaščito pred vlago in ustrezno relativno difuzijsko upornost vodni pari skladno s standardom SIST EN ISO 7783-2. To pomeni, da bodo sestave takšne, da bodo preprečujevale nastajanje kondenza, oziroma omogočajo sušenje dovoljenih količin.
Vsi prostori bodo naravno in prisilno prezračevani, detajlni opis prezračevanja bo podan v načrtu strojnih instalacij.
Komunalni odpadki se bodo zbirali v posebnem prostoru za odpadke na JZ strani stavbe (ekološki otok). Zagotovljeno bo ločeno zbiranje odpadkov in njihov odvoz v sistemu javne službe. Ekološki otok bo pred vremenskimi vplivi zaščiten.

- VARNOST PRI UPORABI

Predvidena gradnja je zasnovana tako, da pri običajni rabi objekta ne more priti do zdrsa, padca, udarca, opeklin, električnega udara, eksplozije in nezgode zaradi gibanja vozil ali drugih premičnih objektov in vgrajenih naprav.
V zvezi z varnostjo pri uporabi objekta so upoštevani naslednji pravilniki:
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Ur. l. RS. Št. 67/207)
- Pravilnik o gradbiščih (Ur.l. rs št. 55/2008)
- Pravilnik o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah. (Ur. l. RS. Št. 2/12)
- TSG-N-002: 2019
- Pravilnik o zaščiti stavb pred delovanjem strele - Tehnična smernicaTSG-N-003:2013
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Ur. l. RS št.89/99, 39/05)

Objekt bo namenjen specifični populaciji – starejšim uporabnikom, zato so zasledovani posebni ukrepi v zvezi z varnostjo pri uporabi, ki sledijo zahtevam iz zgoraj naštetih pravilnikov (držala po hodnikih, dvovišinsko držalo na stopnišču, uporaba nereflektivnih talnih oblog, uporaba varnostnega stekla, uporaba spodnjega profila h=20 cm pri zastekljenih vratih na hodnikih višine, uporaba primernih svetil, uporaba akustičnih stropov,...). Vse talne obloge v stavbi in na zunanjih površinah bodo protizdrsno obdelane. Karakteristike posameznih tlakov bodo po SIST DIN 51097 natančno določene v PZI načrtu arhitekture. Površine za promet, uporabnike in osebje so ustrezno ločene.
Dimenzioniranje komunikacij:

- stopnišča širina stopniščne rame 120cm
- podesti in hodniki minimalna širina hodnikov v objektu = 200cm
- ograje: vse notranje ograje se predvidene višine 100cm. Konstrukcija ograj bo v Fe okvirjih na katere so pritrjena steklena polnila. Ob stopniščnih ramah (notranji) bodo pritrjena držala fi50mm po celotni dolžini stopnišča. Ograje na terasah in na oknih s nizkim parapetom so Fe, pri tem je polnilo expandirana pločevina ali Fe vertikale. Vse ograje so dimenzionirane na obtežbo 700 N/m1.
- Parapeti: so višine 0 cm oz. 100 cm. Predvidene so steklene oz. Fe ograje z vertikalami.
- Višinske razlike: se premagujejo s stopnicami.

- ZAŠČITA PRED HRUPOM

Za nameravano gradnjo bo v sklopu projekta izdelan elaborat zaščite pred hrupom v stavbah, skladno z določili tehnične smernice TSG-1-005:2012, zaščita pred hrupom v stavbah. Objekt glede na dejavnost ne bo povzročitelj hrupa v okolju. Za zagotavljanje varstva pred zunanjim hrupom je predvidena vgradnja ustrezno izolativnega stavbnega pohištva. Varstvo pred udarnim hrupom med javnimi prostori in sobami ter med sobami bo zagotovljeno s plavajočimi estrihi in ustrezno izvedbo stikov med posameznimi gradbenimi elementi. Izvedba se bo detajlno obdelala v fazi PZI. Javni del stavbe je ločen od bivalnega dela.
Za zagotavljanje varstva pred hrupom, ki po zraku prihaja iz drugih prostorov, so med javnimi prostori in sobami ter med posameznimi sobami stene dodatno zvočno izolirane. Vertikalno komunikacijsko jedro je zasnovano tako, da stene jaška dvigala niso hkrati stene stanovanja; vsi instalacijski jaški bodo zvočno izolirani.

- VARČEVANJE Z ENERGIJO IN OHRANJANJE TOPLOTE

Sestave konstrukcij uporabljene pri ovoju obravnavanega objekta bodo zagotavljale ustrezno toplotno izolativnost objekta. Karakteristike izbranih toplotnih izolacij in vgrajenega stavbnega pohištva bodo navedene v tehničnih lastnostih objekta in sestavah. Podrobnejši izračun gradbene fizike za toploto bo priložen v obliki Elaborata gradbene fizike v fazi PZI za področje toplote in kot izkaz toplotnih karakteristik v vodilni mapi faze PZI.
Stavba bo poleg termoizolacijskih zidakov debeline 25cm imela topolotni ovoj debeline 20cm. Streha bo zaščitena s 40cm toplotno izolacijo, prav tako talna plošča. Okna bodo kvalitetna lesena, s troslojno zasteklitvijo. Predvideno je ogrevanje s toplotno črpalko in rekuperacijo zraka.

Zasova stavbnega ovoja in strojnih inštalacij (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje) bo zasnovana tako, da bo stavba po končani gradnji dosegala energijski razred A1.

- UNIVERZALNA GRADITEV IN RABA OBJEKTOV

Upoštevane bodo zahteve Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur. l. RS št. 41/2018) in standardov SIST ISO 21542, SIST 1186, SIST EN 60118-4, SIST ISO 4190-5 za zagotavljanje univerzalne rabe objekta gibalno in drugače oviranim osebam.
Stavba bo zasnovana tako, da bo izpolnjevala bistvene zahteve s področja univerzalne graditve in rabe objektov.
Objekt se uvršča med objekte javnega značaja, kjer je potrebno zagotoviti uporabo vsem ljudem pod enakimi pogoji. V ta namen so predvidena dvigala, stopnišča in komunikacije ustreznih širin. Predvidene so sanitarije za invalide, negovalne kopalnice. Vsa vrata v prostorih, ki jih bodo uporabljale funkcionalno ovirane osebe bodo ustrezne širine. Predvideno je parkirno mesto za invalide. Do objekta bo vodil talni sistem s taktilnimi oznakami.

- TRAJNOSTNA RABA NARAVNIH VIROV

Objekt je projektiran tako, da bo lahko grajen, vzdrževan in odstranjen tako, da bo raba naravnih virov trajnostna in da bo omogočena:
- ponovna uporaba ali možnost recikliranja objektov, njihovih delov in gradbenega materiala po odstranitvi,
- dolga življenjska doba objekta in uporaba okoljsko sprejemljivih surovin in sekundarnih materialov v objektih.

3. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI

Skladno s 26.alinejo, 3.člena GZ-1, ki navaja, da je *objekt v javni rabi je objekt ali del objekta, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, in sicer so to naslednji objekti v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI: nestanovanjska stavba, kot so gostinska stavba (skupina 121 po CC-SI), poslovna in upravna stavba (skupina 122 po CC-SI), trgovska stavba in stavba za storitvene dejavnosti (skupina 123 po CC-SI), stavba za promet in stavba za izvajanje komunikacij (skupina 124 po CC-SI), stavba splošnega družbenega pomena (skupina 126 CC-SI), obredna stavba (razred 1272 po CC-SI) in* ***druga nestanovanjska stavba, če je namenjena javni rabi (skupina 113 po CC-SI)*** *in javna površina, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina,* spodaj opisana skladnost s prostorskim aktom upošteva določila za nestanovanjske stavbe.

ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V OBČINI KOPER (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve, 207/2021- obvezna razlaga)
Namenska raba prostora: U

Naziv območja: Hrvatini-1

Oznaka območja: KU-35/1

Osnovna namenska raba: ureditveno območje za poselitev

Podrobna namenska raba: območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR (9. člen)

Na celotnem območju urejanja so dovoljene naslednji posegi v prostor, če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače:

- gradnja novega objekta (tudi dozidava, nadzidava), rekonstrukcija ter odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov,
- vzdrževanje objektov,
- sprememba namembnosti objektov, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost parcele, na kateri stoji objekt, ustreza normativnim pogojem za novo namembnost in če je na parceli, na kateri stoji objekt, možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest, skladno z določili tega odloka,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in gradnja novih vodnih vaških rezervoarjev (cisterne za meteorno vodo, deževnico), izvirov zajetja, vodnjakov in vodnih objektov, imenovanih kali oz. puči,
- urejanje in vzdrževanje odprtih javnih površin (hortikulturna ureditev zelenih in parkovnih površin, parkirnih prostorov, otroških igrišč, rekreacijskih površin in športnih igrišč, peš poti..),
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s pogoji tega odloka,
- odstranitev obstoječe ruševine na poselitvenih površinah in na njenem mestu gradnja novega objekta skladno s pogoji tega odloka.

SKLADNOST:
Predvidena gradnja je skladna z določili prostorskega akta, saj je predmet projekta gradnja novega objekta.

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA OBJEKTOV (13. člen)
Lega objektov
Lega objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo.
Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb od mej gradbene parcele je 4m. Manjši odmik nadzemnih delov stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti pod zemljo (vkopani z vseh strani) morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4,0m, v primeru soglasja lastnika ali lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa je lahko odmik najmanj 1,0m, merjeno od skrajnega roba temelja stavbe do meje gradbene parcele.

SKLADNOST:
Predvidena gradnja je skladna z določili prostorskega akta, saj bo predvidena gradnja upoštevala terenske danosti in mikroklimatske pogoje. Stavba bo od mej gradbene parcele odmaknjena tako, da ne bo motena sosednja posest, da bo možno vzdrževanje stavbe in bodo upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavbe od mej gradbene parcele bo 4,00m. Vkopani del pritlične etaže bo sledil nadzemnemu delu in bo od meje gradbene parcele odmaknjen vsaj 4,00m. Minimalni odmiki od parcelnih mej so prikazani v grafiki.

Oblikovanje in velikost nestanovanjskih stavb ter gradbeno inženirskih objektov (16.člen)
Oblikovanje nestanovanjskih stavb (nestanovanjska namembnost več kot 50% celotne uporabne površine stavbe) ter gradbeno inženirskih objektov:

- tlorisni in višinski gabarit stavbe je odvisen od namembnosti oz. dejavnosti stavbe ter tehnološkega procesa. Maksimalni višinski gabarit izven območij vaških jeder je 8,0m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.
- na območju naselja Koper je lahko, ob zagotovitvi ustrezne poplavne varnosti, maksimalni višinski gabarit 8,5m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Maksimalna višina nestanovanjskih stavb lahko presega 8,5m, v primeru ko ni mogoče zagotoviti minimalnih standardov za posamezne stavbe, glede na njihovo namembnost, vendar največ 10m. V tem primeru mora investitor pridobiti soglasje pristojnega urada, Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.
- na območjih vaških jeder naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, kot za oblikovanje stanovanjskih stavb, višinski gabarit ne sme presegati višinskega gabarita sosednjih stavb

- oblikovanje dozidave ali nadzidave stavb mora upoštevati značilnost in oblikovanje obstoječe stavbe ter širšega ureditvenega območja
- višinski gabarit gradbeno inženirskih objektov, ki niso stavbe, je odvisen od tehničnih zahtev za njihovo gradnjo in sme presegati maksimalno višino 8m le kadar je to neobhodno za delovanje objekta
- ne glede na ostala določila tega člena, je izven območij vaških jeder tlorisni in višinski gabarit stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno (glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI) skupina 12630 odvisen od namembnosti oziroma dejavnosti stavbe, maksimalni višinski gabarit je P+3. Etažna višina posamezne etaže je odvisna od programa, funkcije in vsebine posamezne etaže. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Za te vrste gradnje si mora 8 investitor pridobiti soglasje Mestne občine Koper, Urad za okolje in prostor. V vlogi za soglasje mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz drugega odstavka tega člena.

Oblikovanje stavb mora biti usmerjeno k oblikovni enotnosti območja, kar je možno ustvariti z uporabo usklajenih arhitekturnih elementov (strešine, venci, fasada, barve, materiali, proporci, zunanja ureditev, priključevanje na infrastrukturo...).
Za nestanovanjske stavbe - turistični apartmaji, veljalo enaka določila kot za stanovanjske stavbe.
V nestanovanjskih stavbah je lahko največ ena stanovanjska enota.

SKLADNOST:
Predvidena gradnja je skladna z določili 16.člena prostorskega akta, saj maksimalni višinski gabarit ne bo presegal 8,0m od kote pritličja, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe. Kota venca bo na višini +7,15m, zgornji rob atike na centralnem delu bo na +7,20m merjeno od kote ±0,00m. Kota pritličja bo pretežno na nivoju terena oz. pod njim. Pritličje bo na severnem delu delno vkopano. Višinski gabarit stavbe bo P+1. Celotna javna stavba bo namenjena bivanju upokojencev – stanovanjska stavba za posebne družbene skupine. Stavba bo ohranjala oblikovno enotnost območja. Streha v naklonu bo oblikovana kot dvokapnica z naklonom 18 stopinj in vertikalnim zamikom ±50cm. Strešno sleme bo potekalo vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Streha bo krita s korci. Skladno s tlorisno in fukncionalno zasnovo stavbe bo imel centralni del ravno streho. Na tem delu so predvidene tudi večje steklene površine, ki se bodo uporabljale kot podaljšek notranjega prostora v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar je prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji.

Urejanje in oblikovanje zunanje ureditve (18. člen)
Zemljišča med javnim prostorom in stavbo se mora prilagoditi konfiguraciji obstoječega terena.
Dovoljena je gradnja oz. postavitev:
- prostostoječi zidovi maksimalne višine 1,50m,
- podporni zid maksimalne višine 2,0m merjeno od kote terena na posamezni točki zidu. Večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom podpornih zidov. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30cm. V zamaknjenem delu mora biti izvedena ozelenitev. V celoti vkopani del zidu se ne všteva v višino,
- kombinacija podpornih, prostostoječih zidov s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,0m od tega zid maksimalno 1,50m,
- kovinske ograje maksimalne višine 2,0m.

Podporni zidovi in zidovi so lahko:
- izven naselij zidani v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suho zida; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca,
- v naseljih so lahko tudi izvedeni v armirano betonski konstrukciji, ki je obzidana z naravnim lokalnim kamnom z izgledom suho zida.

Prepovedani so zidovi ali ograje iz vidnega betona ali obloge brežin iz betonskih prefabriciranih korit ali drugih elementov.
Proste površine okoli objekta in neutrjene površine je potrebno primerno ozeleniti in zasaditi z avtohtonim rastlinjem (rožmarin, lovor, brnistra, cipresa, ruj,...).
Mejni zidovi ob javnih cestah ne smejo biti višji od 0,7m, na katerega se lahko pritrdi mrežno ali kovinsko konstrukcijo do skupne višine največ 1,5m pod pogojem, da je zagotovljena preglednost in s soglasjem pristojnega upravljavca javnih cest.

SKLADNOST

Predvidena gradnja je skladna z določili prostorskega akta, saj bo zemljišče med javnim prostorom in stavbo prilagogeno konfiguraciji terena. Ob zahodni meji, ki meji na novo predvideno javno pot bosta zaradi višinskih razlik umeščena podporna zidova, v AB izvedbi, obložena s kamnom v izgledu suhozida. Med njima bo prosta zazelenjena površina. Zidova bosta umeščena s horizontalnim zamikom 60cm. Proste površine okoli objekta in neutrjene površine bodo primerno ozelenjene in zasajene z avtohtonim rastlinjem. Višina zidov se bo prilagajala konfiguraciji terena in ne bo presegala 1,5m.

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO

Gradbena parcela, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt na območju poselitvenih površin (stavba ali gradbeno inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

Zazidana površina je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni so vsi deli stavbe, ki segajo nad površino zemljišča.

Velikost zazidane površine gradbene parcele, izven območij vaških jeder, je :

– največ 30 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,

– največ 50 % velikosti gradbene parcele, pri nestanovanjskih stavbah. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,

– do velikosti obstoječe zazidane površine, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka. (19. člen)

SKLADNOST

Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj velikost zazidane površine ne bo presegala 50% velikosti gradbene parcele na parc.št. 1159/1, 1159/3, 1158/1 in 1111/48 vse k.o. Hribi, ki znaša skupaj 5.742m^2.
Zazidana površina stavbe (skladno s PA) oz. prekrita površina terena s stavbo znaša 1.503,81m^2 = 26,19%.
Ob stavbi bodo umeščene prostostoječe pokrite pergole, kot enostavni objekti, (2x10m^2=20m^2 in 4x20m^2=80m^2) s skupno zazidano površino 100m^2. Skupna zazidana površina glavne stavbe in enostavnih objektov znaša 1.603,81m^2=27,93%.

Pri določanju velikosti gradbene parcele je potrebno upoštevati:

– omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest…),

– urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti),

– zdravstveno – tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje, požarna varnost). (20.člen)

SKLADNOST

Pri določitvi gradbene parcele je bilo upoštevano: omejitev rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest…), urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti), ter zdravstveno – tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje, požarna varnost).
Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine bo zagotovljenih dovolj zelenih odprtih bivalnih površin (2.959m^2) in tlakovanih površin namenjenih zunanjemu bivanju (468m^2). Skupaj bo 3.345m^2 površin na prostem, kar znaša 58,25%. Urejena bo dovozna pot s potrebnimi parkirnimi mesti in dovoljšno širino za potrebe intervencijskih vozil. Namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli sledita konfiguraciji terena in smiselnemu oblikovanju prostih površin, prav tako potek komunalne infrastrukture in odmiki od ceste.

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE JAVNE KOMUNALNE INFRASTUKTURE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV

Urejanje prometne infrastrukture (22. člen)

Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.

V primeru predvidenih posegov na državnih in občinskih cestah ali znotraj njihovih varovalnih pasov ter na drugih javnih površinah, je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje od pristojnega upravljavca.

Na vsaki gradbeni parceli je obvezno predvideti in izvesti parkirna mesta skladno s sedmim (7) in osmim (8) odstavkom tega člena.

Določila tretjega odstavka ne veljajo za rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, ali druge gradbene posege na obstoječi stavbi pri kateri se ne spreminja namembnost in se stopnja pozidave parcele ne poveča za več kot 5% ali v primeru, da se bruto prostornina stavbe ne poveča za več kot 10%.
V primeru spremembe namembnosti celotne ali dela stanovanjske stavbe v nestanovanjsko ali obratno je potrebno, skladno z določili tega odloka, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest v sklopu gradbene parcele. Na vseh javnih parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb. Na parkiriščih trgovskih centrov je potrebno zagotoviti 10% parkirnih mest za nosečnice in osebe z majhnimi otroci.
Minimalno število parkirnih mest glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI znaša za:

- 111-enostanovanjske stavbe in 112 več stanovanjske stavbe 2 PM / stanovanjsko enoto,
- 1220-poslovne in upravne stavbe in 123-trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti– 1 PM / 30 m2 bruto površine,
- 12112-gostilne, restavracije in točilnice – 1 PM / 10 sedeže,
- 12111-hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12120-druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev in 113-stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine – 1 PM / 4 ležišča,
- 12510-industrijske stavbe – do velikosti 1500m2 - 1 PM / 40m2 bruto površine nad 1500m2 1 PM / 50m2 bruto površine,
- 12520-rezervarji, silosi in skladišča – 1 PM / 60m2 bruto površine objekta; skladišča brez strank: 1PM/150 m2 bruto površine, a ne manj kot 2PM,
- v primeru ko se v stavbi nahaja več vrst dejavnosti veljaj število parkirnih mest za posamezno dejavnost glede na delež površine posamezne dejavnosti,

Za potrebe obiskovalcev je potrebno pri stanovanjski stavbi povečati število parkirnih mest za 50%.
Profil javne ceste se mora prilagoditi prometni obremenitvi ceste in mora omogočati izvajanje enosmernega ali dvosmernega prometa. Pri določitvi profila javne ceste se upošteva predvidena prometna obremenitev javne ceste, ki je odvisna od velikosti območja, ki ga občinski prostorski akt predvideva za pozidavo ter njegovo namembnost, in določila predpisov, ki urejajo projektiranje cest.
Priključek na javno cesto mora biti izveden v skladu z naslednjimi minimalnimi izhodiščnimi usmeritvami:

- individualni priključek na javno cesto, kot je določen v predpisih, ki urejajo področje cest, mora biti urejen z minimalno širino 3,5m,
- priključek na javno cesto za dostop do več objektov ali tri- in več stanovanjskih objektov mora biti urejen z minimalno širino vozišča 5,5m,
- za nestanovanjske objekte se širina in pogoji za priključevanje določijo s soglasjem pristojnega urada Mestne občine Koper.

Dostopna pot je določena kot površina po kateri se odvija promet in je namenjena dostopu od javnih prometnih površin do objektov in poteka od priključka na javno cesto do objekta.
Dostopna pot od cestnega priključka do objekta (ali površin okoli objekta, ki so namenjena parkiranju) mora biti projektirana tako, da omogoča normalen dostop z motornimi vozili, glede na predvideno prometno obremenitev in namembnost objektov.
Do odjemnega mesta komunalnih odpadkov mora biti možen dostop za specialna vozila.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo na obravnavani parceli zagotovljeno dovoljšno število parkirnih mest, 14PM, od tega 1PM za invalide (28ležišč/4 = 7PM + 50% = 11 potrebnih PM). Po izgradnji manjkajoče dovozne poti bo priključek urejen s širini 7,50m. Površina od cestnega priključka do stavbe in površin okoli objekta, ki so namenjena parkiranju je zasnovana tako, da bo omogočala normalen dostop z osebnimi in dostavnimi motornimi vozili ter intervencijskimi vozili in vozili komunalnega podjetja za odvoz odpadkov.

Urejanje komunalne infrastrukture (cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi) (23.člen)
Vse stavbe morajo imeti urejeno minimalno komunalno oskrbo. Minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Minimalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen. Minimalna komunalna oskrba se zagotavlja tako, da je urejen priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo oziroma skladno z ostalimi določili odloka in veljavnimi predpisi.

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 prestavitve 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.
Gradnjo v varovalnih pasovih obstoječe in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
Pri parcelacijah zemljišč je potrebno pridobiti in upoštevati pogoje upravljalcev gospodarske javne infrastrukture glede poteka obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture.
Pristojna podjetja in službe za upravljanje z gospodarsko javno infrastrukturo predpišejo pogoje izgradnje priključka za priključitev objektov na posamezno gospodarsko javno infrastrukturo. Investitor si mora pridobiti soglasja za priključitev.
V primerih iz 54. člena tega odloka, manjša nezazidana zemljišča, mora vloga za soglasja vsebovati tudi idejno zasnovo parcelacije iz drugega (2) odstavka 54. člena, kjer mora biti razvidna rešitev poteka javne infrastrukture in priključevanja nanjo, za območje, kjer se nahaja objekt. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti tudi soglasje pristojnih uradov Mestne občine Koper (Urad za gospodarske javne službe in promet, Urad za okolje in prostor, Urad za nepremičnine).
V primeru iz 56. člena tega odloka, večja nezazidana zemljišča, mora vloga za soglasja vsebovati tudi idejno zasnovo iz petega (5) odstavka 56. člena kjer mora biti razvidna rešitev poteka javne gospodarske infrastrukture in priključevanja nanjo kot je določeno v petem (5) odstavku 56. člena. 13 Investitor si mora za priključke in celovito ureditev območja pridobiti tudi soglasje pristojnih uradov Mestne občine Koper (Urad za gospodarske javne službe in promet, Urad za okolje in prostor, Urad za nepremičnine).
Za rekonstrukcijo oziroma izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture, določene s pogoji upravljavcev, lahko investitor z MO Koper sklene pogodbo, s katero se definira medsebojno obveznost glede ureditve komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča.
Za posege v rezervate komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.
Gradnja komunalne infrastrukture in prometnic mora biti načrtna, z upoštevanjem možnosti nadaljnjega širjenja. (23.člen)

Merila in pogoji za gospodarsko infrastrukturo so določeni za:
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje,
- omrežje kabelske TV in
- oskrbo s plinom. (24.člen)

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo po izgradnji manjkajoče infrastrukture, po projektu št. 13/23-1, BIRO OBALA d.o.o., stavba priključena na vodovodno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko in kanalizacijsko omrežje.

Vodovodno omrežje (25. člen)
Vsi objekti, ki glede na njihov namen potrebujejo oskrbo s pitno vodo, morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje. V kolikor se v bližini ne nahaja javno vodovodno omrežje se objekt lahko oskrbuje s pitno vodo tudi na drugačen način skladno s predpisi, vendar le do izgradnje javnega vodovodnega omrežja na katerega se mora, po izgradnji le tega, priključiti.
Vodomerni jašek mora biti zgrajen na gradbeni parceli objekta ali na drugi parceli, ki ne predstavlja cestnega telesa ali javnega dobra.
Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.
Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni s strani upravljavca ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.
Za območja, kjer se načrtuje gradnja zahtevnejših objektov ali skupine objektov, ni pa predvidena izdelava izvedbenih prostorskih aktov, je potrebno izdelati ustrezne strokovne podlage in pridobiti projektne pogoje za zagotavljanje vodne oskrbe in požarne varnosti.

Na osnovi zakonskih določil je potrebno, za zahtevnejše objekte, predvideti možnost izgradnje notranjega in zunanjega hidrantnega omrežja.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo po izgradnji manjkajočega dela vodovodnega omrežja po dovozni cesti, skladno s projektom št. 13/23-1, BIRO OBALA d.o.o., izveden nov vodovodni priključek. Vodomerni jašek bo lociran na gradbeni parceli, ob uvozu na parcelo.

Kanalizacijsko omrežje (26. člen)
Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi. Na območjih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Na območjih, kjer je javno kanalizacijsko omrežje potrebno zgraditi na podlagi predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, se do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja odvajanje komunalnih odpadnih vod ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju vode iz malih komunalnih čistilnih naprav. Na območjih, kjer gradnja javnega kanalizacijskega omrežja ni predvidena, se odvajanje komunalnih odpadnih voda ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav.
Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.
Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.
Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu.
V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu.
Priključitev objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.
Upravljavec objekta mora za padavinsko vodo, ki odteka s strehe stavbe, zagotoviti odvajanje neposredno v vode ali posredno v podzemne vode, kadar je to izvedljivo. Upravljavec objektov z utrjenimi, tlakovanimi ali drugimi materiali prekritimi površinami, s katerih odteka padavinska odpadna voda, ki je tako onesnažena, da se v skladu s predpisom, ki ureja odvajanje padavinske vode z javnih cest, ne sme odvajati v vode, mora na območju, kjer ni javne kanalizacije, to vodo zajeti v zadrževalniku padavinske odpadne vode, obdelati v lovilcu olj ali očistiti v čistilni napravi padavinske odpadne vode.
Pri pripravi prostorske dokumentacije 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. Minimalna razdalja med novo predvidenimi objekti prizidav in obstoječo oziroma novo predvideno kanalizacijo mora biti minimalno 3,0 m. 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 upravljavca v času projektiranja.
Upravljavec javne službe je dolžan vzdrževati objekte javne kanalizacije, praznjenje greznic in malih komunalnih čistilnih naprav za kar mu morajo biti omogočeni dostopi za specialna komunalna vozila.

SKLADNOST:
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bosta po izgradnji manjkajočega kanalizacijskega omrežja, po projektu št. 13/23-1, BIRO OBALA d.o.o., izvedena ločena priključka na meteorni in fekalni kanalizacijski vod. Predvidena stavba ima kanalizacijo zasnovano v ločenem sistemu. Tako se bodo vse odpadne komunalne vode, ki bodo nastajale v stavbi spelje na obstoječo javno kanalizacijo odpadnih vod. Meteorne vode iz strehe se bo odvodnjavale preko peskolovov in zbiralnika deževnice v javno meteorno kanalizacijo. Umazane padavinske vode s parkirnih in povoznih površin pa se bodo odvodnjavale preko lovilca olj in bencina v kanalizacijo padavinskih vod. Predvidena je vgradnja hišnega tipskega črpališča z vgrajeno črpalko za odpadne komunalne vode (fekalna kanalizacija) z dvema črpalkama.

Zbiranje in odvoz odpadkov (27. člen)
Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oz. odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila upravljavca.

Zbiralnice za odvoz odpadkov morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna vozila upravljavca za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje površin zbiralnic in da so upoštevane higienske funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objektov.
Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati vso veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki.
Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu z vso veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki.
Investitor objekta je dolžan opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami. Vrsto, število in tip posod, določi projektant projektne dokumentacije v skladu s projektnimi pogoji upravljavca glede na vrsto objekta in količine odpadkov.

SKLADNOST:
Predvidena stavba je skladna z določili prostorskega akta, saj je ob parkirnih mestih na dovozni poti predviden prostor za ločeno zbiranje odpadkov, ki bo dostopen specialnim tovornim vozilom upravljalca. Investitor bo odjemno mesto opremil z ustreznim številom tipiziranih posod.

Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava (28. člen)
Vsi objekti, ki glede na njihov namen potrebujejo oskrbo z električno energijo, morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje. V kolikor se v bližini ne nahaja javno električno omrežje, se objekt lahko oskrbuje z električno energijo tudi na drugačen način skladno s predpisi, vendar le do izgradnje javnega električnega omrežja na katerega se mora, po izgradnji le tega, priključiti.
V primeru bistveno povečanega odjema električne energije v posamezni funkcionalni enoti, bo potrebno predhodno postaviti nove TP z visokonapetostnimi priključki oz. dopolniti nizko napetostno omrežje.
Na obravnavanem območju bodo potrebne rekonstrukcije neustreznih TP ali gradnja nadomestnih za napetost 20/0,4 kV ter rekonstrukcije neustreznih daljnovodov na 20 kV. V primeru presežene nazivne moči obstoječe TP bo potrebno zgraditi novo elektrodistribucijsko omrežje s TP z visokonapetostnim priključkom in nizkonapetostnim omrežjem. Pri gradnji novega ali rekonstrukciji obstoječega NN omrežja je potrebno instalacijo javne razsvetljave ločiti od elektrodistribucijskega omrežja.
Objekti elektroenergetskega omrežja : - kabelske TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 630 ali 2 x 630 kVA - prostozračne TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 100 ali 250 kVA na betonskem drogu - 20 kV kablovodi morajo biti zgrajeni z 20kV kabli v kabelski kanalizaciji po celotni trasi razen na podeželju kjer lahko tudi z neposrednim polaganjem kablov v zemljo, 20 kV daljnovodi pa na betonskih drogovih.
NN omrežje mora biti zgrajeno z zemeljskimi kabli v težki radialni izvedbi, v prostozračni izvedbi pa s SKS vodniki na betonskih drogovih oz. zidnih konzolah.
Pri gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno:

- upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi,
- predvideti prestavitve ali spremembe napajanja obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov,
- v sklopu novega omrežja predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

Gradnje v varovalnih pasovih obstoječih elektroenergetskih objektov in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
Na območjih, kjer javna razsvetljava še ni zgrajena, je ob glavnih cestah in ulicah potrebno zgraditi osnovno razsvetljavo.
Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega elektro energetskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno elektro omarice s števci, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.
V varovanih naselbinskih ambientih je potrebno energetsko infrastrukturo postavljati na nemoteča mesta (zdravje prebivalcev, estetika prostora, zastiranje vedut, krajinske podobe).

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo po izgradnji manjkajočega dela NN omrežja, skladno s projektom št. 13/23-1, BIRO OBALA d.o.o., po dovozni cesti izveden nov NN priključek. PMO bo locirana na gradbeni parceli, ob uvozu na parcelo.

Telekomunikacijsko omrežje (29. člen)
Telekomunikacijsko omrežje so vsa omrežja za prenos signala v analogni ali digitalni obliki, zemeljske žične (kabelske) ali zračne brezžične izvedbe.
Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo priključitve novih območij.
Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kabli, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi, samonosilnimi kabli na drogovih ali brezžično.
Pri vseh gradnjah je potrebno: upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti prestavitve ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno telefonske omarice, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.
Medkrajevno telefonsko omrežje do central Gračišče, Gradin je urejeno z RR povezavami. Krajevno telefonsko omrežje do naselij Rakitovec in Zazid je urejeno z RR povezavami in gravitira na TC Koper.
V strnjenih delih naselij je smotrno urejanje telefonskega omrežja v sistemu telefonske kabelske kanalizacije, ki omogoča fleksibilno dograjevanje ob faznem prostorskem razvoju. Za oddaljene objekte izven naselij se omrežje ureja z nadzemnimi kabli.
Na parceli št. 2216/3 k.o. Pomjan stoji merilna postaja Agencije za pošto in elektronske komunikacije RS. V razdalji 1 km od merilne postaje Agencije ne sme biti postavljen noben oddajnik radifrekvenčnega signala, za oddajnike v razdalji 1 do 2 km pa je potrebno pridobiti predhodno soglasje Agencije.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo po izgradnji manjkajočega dela telekomunikacijskega omrežja po dovozni cesti, skladno s projektom št. 13/23-1, BIRO OBALA d.o.o., izveden nov telekomunikacijski priključek. Jašek bo lociran na gradbeni parceli, ob uvozu na parcelo.

PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER OBRAMBNIH POTREB

Varovanje okolja (33. člen)
Gradnja stavb, spremembe namembnosti in vzdrževanje stavb so dovoljeni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo s predpisi dopustnih meja. Upoštevati je potrebno normativne določbe glede zaščite okolja.

Deponije materiala (34. člen)
Viške materiala, ki bodo nastali med gradnjo, je potrebno odpeljati in ustrezno deponirati na za to primerna odlagališča.
Začasno deponiranje materiala je dovoljeno le na za to primernem območju.
Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev.
Rodovitna prst se skrbno odrine in deponira ter uporabi za kasnejšo rekultivacijo, v največji meri na mestu samem.
Za odlaganje zemljin in mulja si mora investitor pridobiti soglasje občinskega urada pristojnega za prostor, ter vsa druga potrebna potrdila, soglasja ali druge listine, ki so zakonsko predpisani za te vrste posegov v prostor.
Na kmetijskih zemljiščih je dovoljeno vnašanje materiala samo v okviru agromelioracij skladno z veljavno zakonodajo.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom (33. in 34.člen), saj se bo gradnja izvajala tako, da ne bo povzročala motenj v okolju oz. v času gradnje ne bo preseženih s predpisi dopustnih meja. Viški materiala, ki bodo nastali med gradnjo, se bodo odpeljali in ustrezno deponirali na za to primernih odlagališčih. Začasno deponiranje materiala je predvideno le začasno na območju gradbišča. Izkopani material se bo uporabil za

nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev. Rodovitna prst se bo skrbno odrinila in deponirala ter uporabila za kasnejšo rekultivacijo, v največji meri na mestu samem.

Varstvo pred hrupom (41. člen)
V stanovanjskih območjih so dopustne le take spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. Stavbe za obrt in proizvodnjo morajo biti locirani in zasnovani tako, da se hrup ne širi v bivalna območja. Upoštevati je potrebno ustrezne predpise.
Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno meriti nivo hrupa in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo z aktivno ali pasivno protihrupno zaščito.
Pri stavbah in gradbenih inženirskih objektih, kjer je predvidena ustrezna zaščita pred hrupom, je le ta opisana in prikazana v projektni dokumentaciji.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo stavba namenjena bivanju posebnih družbenih skupin (bivanju starejših in oboleli za demenco) in kot taka ne bo povzorčala hrupa v okolju.

Varstvo zraka (42. člen)
Pri gradnji je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo aj bo stavba namenjena bivanju posebnih družbenih skupin (bivanju starejših in oboleli za demenco) in kot taka ne bo povzorčala škodljivih emisij v zrak. Pri gradnji se bodo upoštevala zakonska določila glede varovanja zraka.

Varstvo podtalnice (43. člen)
Stavbe, gradbeni inženirski objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice. Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih morajo biti opremljeni z lovilci olj.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj je stavba zasnovana tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice. Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti bodo utrjene in kanalizirane. Parkirne površine, dovozna pot in površina eko otoka, ki so locirani ob stavbi bodo urejeni tako, da se bo voda odvodnjavala preko lovilca olj.

Osončenje (44. člen)
Pri stanovanjskih in bivalnih prostorih je potrebno zagotoviti minimalno osvetlitev in osončenje, skladno z veljavnimi predpisi.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj je stavba zasnovana tako, da so upoštevana določila glede minimalnih osvetlitev in osončenja bivalnih prostorov.

Varstvo zdravja (45. člen)
Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno:
- določiti način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo,
- urediti odvajanje odpadnih vod,
- primerno ravnati z odpadki, urediti zbiranje in odvoz odpadkov,
- zagotoviti protiprašno urejeno okolico in upoštevati druge zahteve v primeru predvidene dejavnosti proizvodnje in prometa živil (trgovina z živili, gostinska dejavnost ...).

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj je stavba zasnovana tako, da je urejeno odvajanje odpadnih vod in urejeno zbiranje in odvoz odpadkov. Dejavnost proizvodnje in prometa živil ni predvidena.

Varstvo pred požarom (46. člen)
Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju, je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu pred požarom. Upoštevati je potrebno prostorske, gradbene in tehnične ukrepe varstva pred požarom.

Pri požarni varnosti v stavbah je potrebno zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte, skladno z veljavno zakonodajo.
Skladno z veljavno zakonodajo je potrebno zagotoviti neovirane in varne dostope, dovoze ter delovne površine za intervencijska vozila.
Stavbe morajo imeti zagotovljene površine za evakuacijo ljudi, živali in premoženja.
Ureditvena območja morajo imeti zagotovljeno zadostno količino vode za gašenje, ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje ali druge, s predpisi zahtevane ukrepe varovanja, glede na požarno ogroženost objektov.
Upoštevati je potrebno tudi požarna tveganja: povečana možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, vpliv obstoječih in novih industrijskih stavb in skladišč, možnost širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji, neupoštevanje določil veljavnih predpisov za področje hrambe in prometa z nevarnimi snovmi.
Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj je stavba zasnovana tako, da bo požarno varna. Zagotovljeni so potrebni odmiki od parcelnih mej, skladno z veljavno zakonodajo so zagotovljeni neovirane in varne dostope, dovoze ter delovne površine za intervencijska vozila. Stavba ima zagotovljene površine za evakuacijo ljudi, živali in premoženja.
Na območju bo zagotovljena zadostna količino vode za gašenje z ustrezno dimenzioniranim hidrantnim omrežjem.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (47. člen)
V fazi projektiranja objektov in pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezne objekte je potrebno, skladno z veljavno zakonodajo, upoštevati projektni pospešek tal, ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje za zagotavljanje potresne varnosti.
Z načrtovanjem sistemov oskrbe z vodo naj se zmanjšuje ranljivost sistemov ob naravnih in drugih nesrečah ter okrepi sposobnost oskrbe v izrednih razmerah, zlasti s pitno vodo in z vodo za gašenje.
Pri načrtovanju sistemov oskrbe z vodo se v čim večji možni meri kot vir tehnološke vode, vode za gašenje ali druge vode, ki ni namenjena pitju, uporabi manj kakovostne vodne vire.
Gradnja zaklonišč in ojačitve prvih plošč mora biti skladna z veljavno zakonodajo.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo stavba zasnovana tako, da bo potresno varna. Izdelal se je Geološko geotehnični elaborat, ki bo v naslednjih fazah projektiranja (PZI) upoštevan, glede statičnih zahtev. Oskrba s pitno vodo in vodo za gašenje je urejena, prav tako se bo del kapnice zbiral v zbiralnikih za potrebe zalivanja. Tehnološke vode niso predvidene.

Varstvo pred poplavami ter pred erozijo (49. člen)
Na območjih, ki so neposredno izpostavljena delovanju poplavnih voda in na poplavno ogroženih območjih, je treba upoštevati določila veljavne zakonodaje za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja. Na območju poplavne in z njo povezane erozijske nevarnosti, kjer še ni elementov ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem prostora in ob upoštevanju pogojev in omejitev, ki jih nalaga zakonodaja, načrtovati in zagotoviti poprejšnjo izvedbo ustreznih omilitvenih ukrepov za doseganje sprejemljivega razreda ogroženosti na območju in izven njega.
Omejitve in prepovedi za posege na erozijska in plazljiva območja so določene v veljavni zakonodaji s tega področja. Do izdelave uradnih evidenc erozijskih in plazljivih območij je za posege v prostor priporočljiva pridobitev projektnih pogojev in vodnega soglasja.
Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
Projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja za posege na erozijskem in plazljivem območju, je potrebno pritožiti geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti in erodibilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje območja geoloških nevarnosti in pojava erozije v merilu 1:25.000 ali natančnejšem merilu. Projektna dokumentacija bo morala vsebovati tudi projektne rešitve omilitvenih ukrepov.

SKLADNOST
Po uradno dostopnih podatkih portala DRSV sobi obravnavano območje v erozijsko opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi. Za konkretno lokacijo je bil izdelan Geološko geotehnični elaborat (št. 0454-132/2023, Geološko projektiranje d.o.o.), ki navaja naslednje:
Zemljiške parcele so delno višinsko ločene med seboj s terasami, ki pretežno potekajo po parcelnih mejah. Generalno gledano obravnavano območje predstavlja teren, ki z blagim naklonom pada v smeri proti vzhodu. Nadmorska višina terena na parceli se giblje med okoli 152m na jugovzhodu in okoli 156m na severozahodu (odčitano iz geodetskega posnetka).
Kamninsko podlago obravnavanega območja gradijo eocenske flišne kamnine, ki so sestavljene iz zaporednih sekvenc laporja, peščenjaka in kalkarenita (apnencev peščenjak). Sekvenca je rezultat odlaganja iz t.i. kalnih tokov, ki so se s takratnega kontinentalnega pobočja prožili proti globljemu morju (Plenicar, Polsak, Sikic, 1973, str. 30). Pri geološkem ogledu obravnavanega območja je bilo ugotovljeno, da so v bližnji odkritih vkopnih brežinah odloženi predvsem sivi in rjavi laporovci s tankimi do 10 cm vmesnimi plastmi sivih peščenjakov. Flišne kamnine na površju hitro preperevajo, zato so povečini pokrite s preperinskim slojem (zaglinjen grušč), ki je na obravnavani lokaciji debel okoli 1m. Na predmetnem območju je raščena kamninska podlaga erozijsko močno poškodovana. Iz brežine se krušijo manjši in večji kosi flišnih peščenjakov in kalkarenitov in se kot pobočni grušči odlagajo na brežini. Izdanki plasti so mestoma vidni. Padavinske vode iz flišnih povrsin večinoma odtekajo površinsko, le manjsi del se lahko infiltrira v zgornji preperinski sloj. Manjši vodonosniki se lahko formirajo v plasteh kalkarenita in sicer kjer je debelina kalkarenitov znatna in plasti zvezne.
Predviden objekt bo lociran na terenu, kjer je kamninska podlaga iz flišnih kamnin prekrita s spreminjajočo debelino preperinskega sloja. Debelina preperinskega sloja je okoli 1m. Z izdelanimi sondažnimi razkopi je bila ugotovljena največja globina do raščene kamninske podlage 1,2m. Podobna debelina preperinskega sloja je bila kartirana tudi v bližnjih vkopnih brežinah.
Teren na območju predvidene ureditve smatramo kot stabilen. Pri geološkem kartiranju nismo opazili znakov nestabilnosti oz. plazenja naravnih brezin. Prav tako smatramo, da teren ni erozijsko ogrožen (ni znakov erozije). Večjih problemov pri izvedbi objektov (vkopi) ni za pričakovati. Na območju objekta so v podlagi dobro nosilna tla iz laporovca in peščenjaka. Vkopi se bodo v zgornjem delu vršili v preperinskem sloju, v spodnjem delu v flišnih kamninah.
Za zagotovitev stabilnosti je potrebno predviden objekt obvezno temeljiti v raščeno kamninsko podlago (flišni laporovec in peščenjak), ki je na spodnji strani bodočega objekta na globini okolib 2m pod koto 0,00m objekta. Posebno skrb je torej potrebno nameniti temeljem na spodnjem (vzhodnem oziroma jugovzhodnem ležečem delu objekta). V tem delu je potrebno temelje poglobiti, tako da bodo segali v raščeno kamninsko podlago.
V projektni dokumentaciji je prikazana predvidena poglobitev temeljev, natančen izračun, skladen z zahtevami, bo izdelan v PZI fazi projekta.

Varstvo javnih površin (51. člen)
Javne površine lokalnega pomena so zelenice, drevoredi in parki, pešpoti, otroška igrišča, športne in rekreacijske površine ter parkirišča.
Na območjih javnih površin je dovoljena hortikulturna ureditev, sanacija in vzdrževanje zelenih površin; možna je postavitev elementov urbane opreme (klopi, koši za odpadke, pergola, table za označevanje območja ali rastlinskih vrst, vodnjak ali izlivka ipd...).
Vsi posegi na javna območja se morajo izvajati skladno s pogoji upravljalca.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj je stavba zasnovana tako, da ne bo posegala na javne površine. Proste površine okoli stavbe bodo ustrezno hortikulturno urejene.

Manjša nezazidana zemljišča (54. člen)
Manjša nezazidana zemljišča oz. območja z možnostjo navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo imajo oznako P. Urejajo se s predlogom parcelacije.
Manjša nezazidana poselitvena območja je potrebno reševati kompleksno, z upoštevanjem obstoječe prometne in komunalne infrastrukture. Pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno izdelati predlog ureditve s predlogom parcelacije. To je idejna zasnova, ki obsega ureditev dostopov in osnovnih komunalnih priključkov do parcel, namenjenih gradnji, kar je povezano z lastništvom zemljišč na opredeljenem območju predloga ureditve.

Idejna zasnova parcelacije je pogoj za pridobitev soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo iz 22. in 23. člena tega odloka in je obvezna priloga k vlogi za pridobivanje soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo. Pri vlogi mora investitor predložiti idejno zasnovo predloga ureditve s parcelacijo in vsa soglasja lastnikov zemljišč, ki so predmet prostorske ureditve iz tega člena.
Za predloge parcelacij, ki se nahajajo na območju varovanja kulturne dediščine, je potrebno pridobiti predhodno mnenje oz. potrditev prostorske ureditve od pristojne službe za varovanje kulturne dediščine.
Pri izdelavi dokumentacije za posamezen predlog ureditve, ali več predlogov skupaj, je potrebno za območja, ki se nahajajo ob cestah, upoštevati regulacijsko linijo pri določanju meje za oblikovanje stavbne parcele. Regulacijska linija je črta, ki omejuje površine, potrebne za gradnjo, razširitev in rabo prometnih površin, vključno s pločniki.
V vsakem predlogu ureditve je potrebno proučiti možnost opredelitve gradbene linije novih objektov, oziroma se prilagoditi obstoječemu stanju ožjega ureditvenega območja.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna z določili prostorskega akta, saj je bila za obravnavano območje pripravljena idejna zasnova s predlogom parcelacije, umestitev stavbe je upoštevala obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo, ureditev dostopov in osnovnih komunalnih priključkov do mej parcel namenjenih gradnji. Pridobiljeni so bili vsi projektni pogoji in potrebna mnenja pristojnih mnjenjedajalcev za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo.

GRADNJA NEZAHTEVNIH IN ENOSTAVNIH OBJEKTOV (59. člen)
Splošna določila
Splošni pogoji:

- Nezahtevni in enostavni objekti se lahko priključujejo na objekte komunalne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev. Pogoj za izvedbo priključitve na komunalno infrastrukturo je potrdilo o poravnanih finančnih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka do Mestne občine Koper, ki ga mora investitor predložiti upravljavcu posamezne javne gospodarske infrastrukture;
- Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti;
- Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij.

Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih parcel:

- Za objekte višje od 1,5m (višina merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in podporne zidove) je minimalni odmik od sosednjih parcel 4,0m. Za manjši odmik od sosednjih parcel, vendar ne manjši od polovice višine objekta, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov mejnih zemljiških parcel.
- Za objekte nižje od 1,5m je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča.
- Ograje, podporne zidove, prostostoječe zidove in kombinacije zidov in ograj nižje od 1,5 m je možno graditi do meje zemljiške parcele brez soglasja, s soglasjem pa tudi na meji parcel, za višje od 1,5 m pa je minimalni odmik 4m, v primeru soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa do oziroma na meji zemljiške parcele.
- V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektih ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

- upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju objektov in njihovih proporcev,
- objekti se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- strehe so eno ali dvokapne z naklonom 18-22 stopinj, v primeru, da je objekt delno vkopan je lahko streha ravna pohodna ali ozelenjena,
- strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika,
- kritina strehe v naklonu so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,

- pri gradnji naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, uporabljajo naj se naravni materiali,
- v kolikor so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo,
- oblikovanje podpornih zidov in ograj je določeno v 18. členu tega odloka.

SKLADNOST
Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj sta predvidena podporna zidova nižja od 1,5m in bosta od meje gradbene parcele najmanj 0,76m. Med njima bo zazelenjen pas širine 0,3m. Oblikovana bosta skladno z 18.členom prostorskega akta (AB konstrukcija, obdana s kamnom v izgledu suhozida).
Ob stavbi je predvidenih več prostostoječih pokritih pergol (N1-N4 velikosti 20m^2 in N5-N6 velikosti 10m^2), ki bodo umeščene na zunanjih tlakovanih površinah ob stavbi, kot podaljški notranjega bivalnega prostora. Ena od njih bo umeščena samostojno, kot del parkovne ureditve. Priključki na javno komunalno infrastrukturo niso predvideni.

4. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROJEKTNIMI POGOJI

ELEKTRO PRIMORSKA

V projektno dokumentacijo DGD je potrebno vrisati obstoječe elektroenergetske vode in naprave. Potek trase naših vodov in naprav si je potrebno pridobiti na elektrodistribucijskem podjetju ELEKTRO PRIMORSKA, d.d.
Pred začetkom posega v prostor je potrebno na EP naročiti zakoličbo naših vodov in naprav ter zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav.
Za priključitev objekta na distribucijsko omrežje s priključno močjo 69 kW bo potrebno iz obstoječe PS-Ro št.00007, na parceli 1111/34 zgraditi kabelski priključek do PS-PMO na stalno dostopnem mestu, na meji parceli.

SKLADNOST
V projektni dokumentaciji so vrisani vsi obstoječi elektroenergetski vodi in naprave. Za priključitev objekta bo na parceli zgrajen kabelski priključek iz obstoječe PS-Ro št.00007, po ločenem projektu (13/23-1, BIRO OBALA d.o.o.). Ob uvozu na obravnavano zemljišče je predviden nov elektro jašek, kjer bo priključno mesto za stavbo. PS-PMO bo locirana ob njem, torej ob uvozu tako, da bo stalno dostopna. Predvidena priključna moč bo 69kW.

MARJETICA KOPER

PRIKLJUČEK KOMUNALNIH ODPADNIH VOD
Na območju obravnavane gradnje obstaja javno kanalizacijsko omrežje. Podatke o obstoječi javni kanalizaciji v elektronski obliki dobite pri strokovni službi za izdelavo katastra na podjetju Marjetica Koper d.o.o.-s.r.l.
Odvajanje komunalnih odpadnih vod iz obravnavane gradnje je potrebno predvideti v ločenem sistemu preko interne fekalne kanalizacije objekta in priključnega kanala v obstoječe javno kanalizacijsko omrežje ob obravnavani gradnji s končnim iztokom na centralno čistilno napravo (CČN) Koper.
Komunalne odpadne vode iz obravnavane gradnje morajo biti gravitacijsko priključene v obstoječo javno kanalizacijo preko fekalnega priključnega kanala na takšni višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve te gradnje s strani javnega kanalizacijskega sistema. Zato mora biti kota najnižjega dela stavbe, kjer so predvidene komunalne odpadne vode, minimalno 20cm višja od kote pokrova revizijskega jaška v katerega se bo priključilo fekalni priključni kanal. V nasprotnem primeru je možna priključitev komunalnih odpadnih vod v obstoječi revizijski jašek fekalnega priključnega kanala z internim črpališčem in tlačnim vodom.

SKLADNOST

Odvajanje komunalnih odpadnih vod iz obravnavane gradnje je predvideno v ločenem sistemu preko interne fekalne kanalizacije objekta v novo zgrajeni revizijski jašek fekalnega priključnega kanala, projektiran po ločenem projektu (13/23-1, BIRO OBALA d.o.o.), z internim črpališčem z dvema črpalkama in tlačnim vodom. Glavni zbirni jašek fekalne kanalizacije stavbe (z oznako RJ1) je umeščen na platoju pred stavbo, pod previsom 1.nadstropja. Pred priključitvijo tlačnega voda v javno kanalizacijo je predviden umirjevalni jašek RJ2, iz katerega se bo fekalna kanalizacija na javno kanalizacijo navezovala gravitacijsko. Zaradi določil veljavnega prostorskega akta in ostalih ureditev okrog stavbe, le-ta ne more biti nivojsko umešena tako, da bi se odvajanje komunalnih odpadnih vod vodilo gravitacijsko. Predvidena je umestitev tipskega črpališča (kot npr. ROTO). Črpališče bo internega značaja, investitor bo imel svojega upravljalca črpališča.

PRIKLJUČEK PADAVINSKIH ODPADNIH VOD

Odvajanje padavinske odpadne vode iz obravnavane gradnje je predvideno ločeno preko vertikalnih strešnih odtokov, peskolovov in zunanje meteorne kanalizacije v kapnico. Prelivne vode iz kapnice se vodijo v javno meteorno kanalizacijo na obravnavanem območju. Odvajanje padavinske odpadne vode s parkirnih površin je potrebno odvesti preko lovilcev olj in maščob.

SKLADNOST

Odvajanje padavinske odpadne vode iz obravnavane gradnje je predvideno ločeno preko vertikalnih strešnih odtokov, peskolovov in zunanje meteorne kanalizacije v kapnico. Prelivne vode iz kapnice se vodijo v obstoječo javno meteorno kanalizacijo na južni strani obravnavanega območja. Odvajanje padavinske odpadne vode s parkirnih površin in ekološkega otoka je urejeno s cestnimi požiralniki in linijskimi kanaletami preko lovilca olj in maščob v obstoječo meteorno kanalizacijo.

ODMIKI

Skladno z Zakonom o graditvi objektov je potrebno pridobiti mnenje podjetja Marjetica Koper d.o.o.- s.r.l. za gradnjo v 6,00 m varovalnem pasu in sicer z razmikom 3,00 m levo in desno od osi kanalskega voda. V projektu je potrebno zagotoviti odmik objekta 1m levo in desno od osi obstoječih kanalskih vodov. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo drugih vodov v bližini javne kanalizacije, zato je potrebno predpisane odmike upoštevati pri projektiranju in gradnji obravnavanega objekta. 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. 0,50m. 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 Marjetice Koper d.o.o.-s.r.l. v času projektiranja. Načrt vzporednih potekov in križanj ostalih komunalnih vodov z obstoječo fekalno in meteorno kanalizacijo morajo biti obdelani v projektu v fazi DGD, detajli pa v projektu v fazi PZI.

SKLADNOST

Pri projektiranju so bili upoštevani odmiki vodov v bližini javne kanalizacije. Predvidena gradnja ne bo posegala v območja obstoječih vodov fekalne in meteorne kanalizacije.

ZBIRANJE IN ODVOZ ODPADKOV

Na obravnavanem območju Mestne občine Koper je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirno oz. odjemno mesto za preostanek odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila podjetja Marjetica Koper d.o.o.-s.r.l. s skupno težo 28,0 t ter urejeno tako, daje možno redno odvažanje in da so upoštevane higiensko funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objekta.

V projektni dokumentaciji za obravnavano gradnjo na zgoraj navedenih parcelah, je potrebno predvideti za potrebe objekta novo zbirno/odjemno mesto za komunalne odpadke s sedmimi (7) zabojniki prostornine 1100L: 2 x mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov) — črne barve, 2 x mešano embalažo — rumene barve, 1 x steklo — bele barve in 2 x papir — rdeče barve.

Zabojniki morajo biti nameščeni na investitorjevi parceli in/ali 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 dolžni zabojnike s komunalnimi odpadki na dan odvoza dostaviti na odjemno mesto. Lokacija odjemnega mesta je lahko oddaljena praviloma največ 2 metra od transportne poti komunalnega vozila. Posamezni 1100L zabojnik zavzema površino cca 1,5 x 1,4 m (brez morebitne/potrebne izvlečne poti). Zbirno/odjemno mesto mora biti izvedeno na utrjeni površini (asfalt, beton,. ..) in sicer, tako da je možno izvajati izvlek posameznega zabojnika (širina izvlečne poti min. I ,4m) ter čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih (utrjene izvlcčne poti v nivoju s cestiščem, zadostna širina izvlečnih poti, odvodnjavanje padavinski vod,...) in estetskih zahtev kraja oz. objekta. Kot uporabnik iz sektorja gospodarstva in obrti ste v skladu s 7. in 23. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki (Ur. l. RS, št. 106/2012 in 95/2014) dolžni skleniti pogodbo o ravnanju s komunalnimi odpadki z izvajalcem obvezne gospodarske javne službe ravnanja z odpadki oz. družbo Marjetica Koper, d.o.o.- s.r.l., v kateri se bo skladno s potrebami natančno opredelilo vrsto in prostornino (volumen) zabojnikov ter način in obseg odvoza oz. lokacijo odlaganja. Za vse odpadke iz dejavnost, 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. V sami situaciji je potrebno prikazati potek transportne poti komunalnega vozila z obračališčem ob upoštevanju, da je vozilo troosovinske izvedbe skupne mase 28ton, dolžine cca. 11m ter širine cca. 2,5m. Navedeno je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije (vrisati v situacijo in navesti v tehnično poročilo).
Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Koper, (Uradni list RS, št. 106/2012 in 95/2014) in ostalo veljavno zakonodajo.

SKLADNOST

Na obravnavanem območju je za zbiranje odpadkov predvideno zbirno oz. odjemno mesto za preostanek odpadkov (eko otok), ki je dostopno za specialna tovorna vozila podjetja Marjetica Koper d.o.o.-s.r.l. s skupno težo 28,0t ter urejeno tako, da je možno redno odvažanje in da so upoštevane higiensko funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objekta.

V projektni dokumentaciji za obravnavano gradnjo je predvideno za potrebe objekta novo zbirno/odjemno mesto za komunalne odpadke s sedmimi (7) zabojniki prostornine 1100L: 2xmešani komunalni odpadki (preostanek odpadkov) — črne barve, 2xmešana embalaža — rumene barve, 1xsteklo — bele barve in 2xpapir — rdeče barve.

Zabojniki bodo nameščeni na investitorjevi parceli tako, da bodo dostopni za odvoz odpadkov s specialnim vozilom izvajalca javne službe skupne teže 28 ton (zbirno mesto = odjemno mesto). Zbirno/odjemno mesto bo izvedeno na utrjeni površini, tako da bo možno izvajati izvlek posameznega zabojnika ter 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. Na nivoju terena je predvidena linijska kanaleta, ki bo vodena preko lovilca olj v meteorno kanalizacijo. Eko otok bo obdan z zazelenjeno pergolo, po vzoru preostalih eko otokov v MOK.

Po izgradnji stavbe bo investitor v skladu s 7. in 23. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki (Ur. l. RS, št. 106/2012 in 95/2014) sklenil pogodbo o ravnanju s komunalnimi odpadki z izvajalcem obvezne gospodarske javne službe ravnanja z odpadki oz. družbo Marjetica Koper, d.o.o.- s.r.l., v kateri se bo skladno s potrebami natančno opredelilo vrsto in prostornino (volumen) zabojnikov ter način in obseg odvoza oz. lokacijo odlaganja.

V sami situaciji je prikazan potek transportne poti komunalnega vozila.

POGOJI K PROJEKTNI DOKUMENTACIJI

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja ste dolžni zaprositi za izdajo mnenja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, v fazi DGD. K vlogi priložite na vpogled projekt v fazi DGD, ki mora vsebovati tudi načrt notranje fekalne kanalizacije objekta in fekalnega priključnega kanala s priključitvijo komunalne odpadne vode na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje ter načrt zunanje meteorne kanalizacije s priključitvijo padavinske odpadne vode v javno meteorno kanalizacijo, kar mora vsebovati tudi vse potrebne kote (kote pokrovov, kote dna jaškov, padec, material in premere cevi). V projektni dokumentaciji mora biti predvideno tudi zbirno in odjemno mesto za komunalne odpadke in oddajanje ločeno zbranih frakcij za obravnavano gradnjo.

SKLADNOST

V projektni dokumentaciji je na prikazu načrta arhitekture vrisana in označena notranja fekalna kanalizacija objekta ter zunanja meteorna kanalizacija s priključitvijo padavinske odpadne vode v javno meteorno kanalizacijo, vključno s potrebnimi kotami pokrovov in dnom jaškov, označenimi materiali in premeri cevi. V projektni dokumentaciji je predvideno tudi zbirno in odjemno mesto za komunalne odpadke (eko otok).

RIŽANSKI VODOVOD KOPER

SPLOŠNI PROJEKTNI POGOJI

Projektna dokumentacija v zvezi z zagotavljanjem vodooskrbe objekta, posegom v varovalni pas javnega vodovodnega omrežja in rešitve v zvezi z izdelavo načrta javnega vodovoda, mora biti skladna s Tehničnim pravilnikom RVK.

Za izdajo mnenja je potrebno Rižanskemu vodovodu Koper dostaviti projektno dokumentacijo tudi v PDF obliki.

Digitalne podatke o obstoječem javnem vodovodnem omrežju, tudi globine vodovodnih naprav, lahko pridobite na Rižanskemu vodovodu Koper na e-mail vodovod@rvk.si.

PROJEKTNI POGOJI ZA GRADNJO OBJEKTA

Predvidena gradnja objekta z zunanjo ureditvijo ne posega v varovalni pas javnega vodovodnega omrežja.

V Prikazu minimalne komunalne oskrbe objekta in priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo oz. Prikazu novih priključkov z mestom priključevanja na omrežje gospodarske javne infrastrukture in odjemnim mestom, prikaz zaščite in prestavitev infrastrukturnih vodov ter prikaz nove gospodarske javne infrastrukture, mora biti jasno razvidna vsa gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektrika, telekomunikacije, dovozne ceste, parkirišča,...) s priključki gospodarske javne infrastrukture za predmetni objekt.

Za vodovodni priključek je potrebno prikazati mesto priključitve, priključni vod in vodomerni jašek oz. zidno nišo.

V projektni dokumentaciji je potrebno obdelati vse posege predvidenih priključkov gospodarske javne infrastrukture, vodov in gradbenih elementov v varovalnem pasu vodovodnih objektov in naprav. Potrebno je izdelati prerez posamičnega detajla križanja z vodovodnimi napravami in prečni prerez na odsekih, kjer je odmik od vodovodne infrastrukture manjši od 1,00m. V prerezih se kotira svetle odmike od vodovodne infrastrukture in prikaže predvidene višinske ureditve zunanjih površin.

- Na javno vodovodno omrežje verjetno posegata priključek fekalne kanalizacije in priključek na elektriko.

Pri projektiranju gospodarske infrastrukture in priključkov le-te ter vodovodne infrastrukture, je potrebno predvideti koridor za vzdrževanje in priključevanje na vodovodno infrastrukturo z upoštevanjem dopustnih odmikov in sicer:

- Praviloma horizontalni odmik oz. vzporedni potek znaša vsaj 1,50m od vodovodne infrastrukture.
- Vertikalni svetli odmik pri križanju z vodovodno infrastrukturo mora biti najmanj 0,40m.

Pri križanju priključka kanalizacije z vodovodom, mora priključek kanalizacije praviloma potekati pod vodovodom. V kolikor bo priključek kanalizacije potekal nad vodovodom mora biti priključek v zaščitni cevi.

SKLADNOST
Za priključitev objekta bo na parceli zgrajen vodovodni priključek, po ločenem projektu (13/23-1, BIRO OBALA d.o.o.). Križanj z javnim vodovodnim omrežjem ne bo. Križanje vodovoda je predvideno le z meteorno kanalizacijo tik pred predvideno stavbo samo, križanja vodovoda s fekalno kanalizacijo ne bo.

PROJEKTNI POGOJI ZA PROJEKTIRANJE VODOVODA
Za postavitev vodomernega jaška bližje objektu je potrebno zgraditi novi vodovod.
Priključitev objekta na javno vodovodno omrežje bo možna šele po izgradnji vodovoda.
Za gradnjo javnega vodovoda je potrebno izdelati ustrezno projektno dokumentacijo. Postopek gradnje javnega vodovoda je možno izvesti na dva načina in sicer:

- Izdela se Načrt gradnje javnega vodovoda, ki bo del Dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za gradnjo obravnavanega objekta (v nadaljevanju DGD). V tem primeru se pridobilo skupno Gradbeno dovoljenje, za gradnjo objekta in javnega vodovoda. Za izdajo mnenja je potrebno na Rižanski vodovod Koper dostaviti Načrt skupaj z DGD.
- Izdela se Projektno dokumentacijo za gradnjo javnega vodovoda, ki ne bo del DGD. V tem primeru se bo za gradnjo javnega vodovoda pridobilo ločeno Gradbeno dovoljenje. Za izdajo mnenja je potrebno v DGD navesti projektno dokumentacijo, ki obravnava gradnjo javnega vodovoda in prikazati traso predvidenega javnega vodovoda.

Za gradnjo javnega vodovoda mora investitor skleniti pogodbo o opremljanju z Mestno občino Koper. Ne glede na zgoraj izbran postopek, je za izdajo mnenja za DGD na Rižanski vodovod Koper potrebno dostaviti kopijo sklenjene pogodbe ali pisno opredelitev s strani občine, glede sklenitve pogodbe.
Novi vodovod:

- se naveže na dva vodovoda NL 100mm tako, da se vzanka,
- se bo oskrboval iz RZ Moštra 120m^3, na koti 91,81 m.n.m in
- bo iz materiala duktilna (nodularna) litina (NL) dimenzije 100mm.

Pri projektiranju vodovodne infrastrukture je potrebno upoštevati dopustne odmike z ostalo gospodarsko infrastrukturo.
Pri križanju vodovoda z kanalizacijo, mora vodovod praviloma potekati nad kanalizacijo.
Trase predvidenih vodovodov morajo načeloma potekati v javnih površinah.
Teme cevi predvidenih vodovodov morajo biti vsaj 1m pod koto terena.
Vodovodi, ki se izvedejo v obliki slepih krakov se zaključijo s podzemnim hidrantom, da je omogočeno izpiranje vode.
Podrobno mora biti obdelan tudi način vodooskrbe v času izvajanja del (gradnje). Projektno je treba obdelati vse prevezave in obnove obstoječih hišnih vodovodnih priključkov (priključni vod in merilno mesto).

- Vodomerni jaški morajo biti dostopni iz javnih površin in locirani izven ograjenih površin.
- Za prestavitve vodovodnih priključkov je potrebno pridobiti soglasja vseh so-lastnikov priključkov. Soglasja je potrebno dostaviti na Rižanski vodovod Koper pred izdajo mnenja.

Zagotovljeno mora biti nemoteno vzdrževanje ter varnost vodovodnih objektov in naprav ter zdravstveno neoporečnost vode.

SKLADNOST
Za oskrbo s pitno vodo za obravnavano območje je izdelan ločen projekt (13/23-1, BIRO OBALA d.o.o.), ki upošteva zgoraj navedene pogoje. Za gradnjo predvidene stavbe je v projektu 13/23-1, BIRO OBALA d.o.o., predviden priključek na vodovodno omrežje, ki bo umeščen na investitorjevi parceli.

PROJEKTNI POGOJI ZA ZAGOTOVITEV VODOOSKRBE OBJEKTA
Predvideni poseg se nahaja v Kolombanu na koti cca. 150 m.n.m.
Vodooskrba bo možna, skladno Tehničnim pravilnikom RVK, po izgradnji vodovoda, ki se bo oskrboval iz RZ Kašteljer 100m^3, na koti 213.75 m.n.m.
Za obravnavani objekt je predvideno eno novo odjemno mesto z vodomerom DN 32.
Prikazana lokacija vodomernega jaška ni ustrezna, namreč le-ta je predviden na pohodnih površinah in ni predviden v bližini vodovoda, zato je vodomerni jašek potrebno predvideti na drugi lokaciji. Predlagamo, da se vodomerni jašek izvede v zelenici tik ob dostopni cesti ob uvozu na parkirišče tako, da bo jašek se navezal na novi vodovod, kot je prikazano na sliki v prilogi.
Novi vodomerni jašek naj se predvidi na samem robu obravnavane parcele, tik ob cesti. Morebitni podporni oz. prostostoječi zid ali ograja so predvideni okoli vodomernega jaška tako, da se projektira poseben prostor — otok za umestitev jaška. Vodomerni jašek naj bo na približni višini ceste. Smetnjaki ne smejo biti locirani ob vodomernem jašku.
Pri projektiranju novega tipskega vodomernega jaška, skladno s Tehničnim pravilnikom RVK, je potrebno upoštevati sledeče pogoje:

- Vodomerni jašek je načeloma oddaljen do 6 m od vodovoda.
- Vodomerni jašek ne sme biti lociran na voznih oz. parkirnih površinah.
- Vodomerni jašek mora biti iz javnih površin dostopen Rižanskemu vodovodu Koper za potrebe službe vzdrževanja in odčitavanja.
- Vodomerni jašek mora biti lociran izven ograjenih površin.

SKLADNOST
Za oskrbo s pitno vodo za obravnavano stavbo in za zagotavljanje varnosti pred požarom je za obravnavani objekt predvideno eno novo odjemno mesto s kombiniranim vodomerom DN80x20.
Vodomerni jašek je predviden v zelenici ob uvozu na obravnavano območje, ne bo ograjen in je od vodovoda po projektu 13/23-1, BIRO OBALA d.o.o. oddaljen 5,30m.
Vodomerni jašek bo iz javnih površin dostopen Rižanskemu vodovodu Koper za potrebe službe vzdrževanja in odčitavanja.

TELEKOM SLOVENIJE

POSEBNI DEL PROJEKTNIH POGOJEV
Lokacijo priključne točke na TK omrežje Telekoma Slovenije mora potrditi skrbnik TK omrežja. V primeru, da Telekom Slovenije na predlagani priključni točki ne razpolaga s potrebnimi kapacitetami, se določi nova priključna točka. Za traso novega TK priključka preko tujih parcel mora investitor zagotoviti služnost ki mora glasiti na Telekom Slovenije, d.d. Za vsa dodatna navodila in informacije v zvezi s TK vodi Telekoma Slovenije se obrnite na skrbnika TK omrežja. Stroške morebitnih poškodb TK naprav nosi investitor.
SPLOŠNI DEL PROJEKTNIH POGOJEV
Najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite in morebitne prestavitve elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije na telefonsko številko kontaktne osebe, navedeno v teh projektnih pogojih. Za prestavitev elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije mora investitor izdati oz. pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč, oziroma služnosti, če se ta premakne na drugo nepremičnino oz. traso izven obstoječe trase.
Investitor objekta, kjer bo izvedena omrežna priključna točka, predvidi vgradnjo dovodne komunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne komunikacijske omarice

mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna komunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop.

Stavbna fizična infrastruktura in pasivna komunikacijska infrastruktura do omrežne priključne točke se izvedeta s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočamo izvedbo stavbne fizične infrastrukture in pasivne komunikacijske infrastrukture, ki sta zaključeni v notranjih komunikacijskih omaricah in sta z ustrezno cevno povezavo (upoštevati minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) povezani z dovodno komunikacijsko omarico. V notranji komunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220V).

Pri gradnji novih večstanovanjskih in nestanovanjskih stavb mora biti projektirana in zgrajena stavbna fizična infrastruktura do omrežnih priključnih točk in v njej pasivna komunikacijska infrastruktura v skupnih delih stavbe, ki je primerna za doseganje visokih hitrosti. V projektu in gradbeni izvedbi te infrastrukture mora biti predvidena in izdelana razdelilna točka, tako da je posameznemu operaterju omogočena povezava do vsakega dela stavbe (naročnika) posebej ter na način, da omogoča skupno uporabo te infrastrukture vsem operaterjem.

Gradbena dela v varovalnem pasu elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije, kot je opredeljen v 17. členu ZEKom-2, je potrebno obvezno izvajati z ročnim izkopom, pod nadzorom strokovnih služb Telekoma Slovenije, ki bodo za vsak konkreten primer določile še dodatne potrebne ukrepe za zaščito elektronskega komunikacijskega omrežja. Nasip ali odvzem materiala nad traso komunikacijskega kabla ni dovoljen. V kabelskih jaških elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav. Investitor mora od Telekoma Slovenije pridobiti Mnenje k projektni dokumentaciji.

Križanje elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije z drugimi komunalnimi vodi je potrebno izvesti v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi ter področnimi predpisi s področja elektronskega komunikacijskega omrežja oz. pogoji, navedenimi v poglavju »A. POSEBNI DEL PROJEKTNIH POGOJEV« teh projektnih pogojev. Pred zasutjem gradbene jame je potrebno obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije.

Vsa dela v varovalnem pasu elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije, kot je opredeljen v 17. členu ZEKom-2, ki zahtevajo izvedbo zaščite in prestavitve elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije, izvede Telekom Slovenije (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del) na osnovi pisnega naročila investitorja ali izvajalca del in po pogojih nadzornega osebja Telekoma Slovenije.

Stroški ogleda, izdelave projekta zaščite in prestavitve elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije, zakoličbe, zaščite in prestavitve elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije, ter nadzora bremenijo investitorja. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak na elektronskem komunikacijskem omrežju Telekoma Slovenije, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali Telekomu Slovenije.

POGOJI ZA PRIDOBITEV MNENJA K PROJEKTNI DOKUMENTACIJI

Vlogi za izdajo mnenja k projektni dokumentaciji mora investitor priložiti:

- Del projekta, ki je izdelan v skladu s predhodno izdanimi projektnimi pogoji Telekoma Slovenije.
- Izdane projektne pogoje Telekoma Slovenije k navedenemu objektu (fotokopija).
- Situacijski načrt v merilu 1:1000 ali 1: 500 z vrisanimi obstoječimi trasami elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije.
    - Projekt stavbne fizične infrastrukture do omrežnih priključnih točk in v njej pasivne komunikacijske infrastrukture za večstanovanjske in nestanovanjske stavbe, razen, če gre za gradnjo ali rekonstrukcijo iz 8. odstavka 10. člena ZEKom-2.

SKLADNOST

Za priključitev objekta na telekomunikacijsko omrežje bo na parceli zgrajen priključek po ločenem projektu (13/23-1, BIRO OBALA d.o.o.). Ob uvozu na obravnavano zemljišče je predviden nov telekomunikacijski jašek, kjer bo priključno mesto za stavbo. Jašek bo stalno dostopen.

V PZI fazi projekta bo projektirana in zgrajena stavbna fizična infrastruktura do omrežnih priključnih točk in v njej pasivna komunikacijska infrastruktura, ki je primerna za doseganje visokih hitrosti. V projektu in gradbeni izvedbi te infrastrukture bo predvidena in izdelana razdelilna točka, tako da bo posameznemu operaterju omogočena povezava do vseh delov stavbe. Komunikacijski prostor je predviden v stavbi v 1.nadstropju tako, da bodo razdalje do vseh delov stavbe primerljive. Vgradnja dovodne komunikacijske omarice in ustreznega cevnega dovod do objekta bo obdelana v PZI projektu. Stavbna fizična infrastruktura in pasivna komunikacijska infrastruktura do omrežne priključne točke se bosta izvedli s tipiziranimi materiali in elementi tako, da bosta zaključeni v notranjih komunikacijskih omaricah in bosta z ustrezno cevno povezavo povezani z dovodno komunikacijsko omarico. V notranji komunikacijski omarici bo zagotovljeno električno napajanje (vtičnica 220V)

5. DRUGE VSEBINE

PRAVILNIK O MINIMALNIH TEHNIČNIH ZAHTEVAH ZA IZVAJALCE SOCIALNOVARSTVENIH STORITEV (Uradni list RS, št. 67/06 in 135/21)

DOMOVI ZA STAREJŠE IN POSEBNI SOCIALNOVARSTVENI ZAVODI

Obvezni prostori

bivalni prostori (32.člen)

Bivalni prostori DSO in posebnega socialnega varstvenega zavoda so oblikovani v bivalnih enotah in enotah za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji.

Bivalna enota zajema največ 20 stanovalcev v enoposteljnih in dvoposteljnih sobah, ki morajo biti opremljene s sanitarijami. Bivalna enota ima še večnamenski prostor s čajno kuhinjo, negovalno kopalnico, shrambo za čisto perilo in prostor za čistila ter umazano perilo.

Izjemoma se lahko delo na negovalnem oddelku organizira v troposteljnih sobah.

Sobe v bivalni enoti morajo biti take velikosti in opremljene tako, da je mogoče opravljati tudi nego stanovalcev na različnih zahtevnostnih ravneh.

Bivalna enota stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji zajema največ 12 stanovalcev v enoposteljnih in dvoposteljnih sobah, ki morajo biti opremljene s sanitarijami. Enota ima še večnamenski prostor s čajno kuhinjo s površino ob horizontalnih komunikacijah v smislu počivalnih separejev, negovalno kopalnico, shrambo za čisto perilo in prostor za čistila ter umazano perilo. Enota mora biti nameščena tako, da je omogočena neposredna povezava z zelenimi površinami urejene okolice.

Sobe v posameznih enotah DSO morajo imeti te najmanjše površine:

- enoposteljna soba 17.5 m^2 (14m^2 + 3,5m^2 sanitarije),
- dvoposteljna soba 21.5m^2 (18m^2 + 3,5m^2 sanitarije).

Sobe v posebnem socialnovarstvenem zavodu morajo imeti te najmanjše površine:

- enoposteljna soba 17,5m^2 (14m^2 + 3,5m^2),
- dvoposteljna soba 21,5m^2 (18m2 + 3,5m^2),
- troposteljna soba 30m^2 (26,5m^2 +3,5m^2).

V primeru, da se dejavnost institucionalnega varstva opravlja v enoti DSO se kvadrature skupnih prostorov, prostorov za zdravstveno dejavnost in servisnih prostorov sorazmerno zmanjša glede na število uporabnikov.

SKLADNOST:

Bivalni prostori predvidene stavbe so oblikovani v dveh bivalnih enotah z enoposteljnimi sobami, ki bodo opremljene s kopalnicami. Bivalna enota v pritličju bo imela največ 16 stanovalcev, bivalna enota v nadstropju bo imela največ 12 stanovalcev.

V vsaki bivalni enoti bo še večnamenski prostor s čajno kuhinjo, negovalno kopalnico, shrambo za čisto perilo in prostor za umazano perilo.

Sobe v bivalni bodo take velikosti in opremljene tako, da bo mogoče opravljati tudi nego stanovalcev na različnih zahtevnostnih ravneh.

Enota bo zasnovana tako, da bo omogočena neposredna povezava z zelenimi površinami urejene okolice (dostop na vrt iz pritličja in nadstropja).
Sobe v posameznih enotah bodo imele te najmanjše površine: enoposteljna soba 20m^2 (16m^2 + 4m^2 sanitarije)
Glede na to, da se bo dejavnost opravljala v dislocirani enoti obstoječega doma starejših občanov so predvidene potrebne površine prostorov za zdravstveno dejavnost in servisnih prostorov sorazmerno zmanjšane glede na število uporabnikov.

večnamenski prostor s čajno kuhinjo (33.člen)
Večnamenski prostor s čajno kuhinjo v bivalni enoti in enoti za demenco in sorodna stanja je namenjen za prehranjevanje in prostočasne dejavnosti ter srečanja z obiskovalci. Najmanjša površina skupnega prostora mora biti 1,5m^2 površine na stanovalca. V površini skupnega prostora se mora predvideti čajna kuhinja v dolžini najmanj 300 cm skupaj z delom konzolnega pulta 80cm za dostop z invalidskim vozičkom.

SKLADNOST:
Večnamenski prostor s čajno kuhinjo v bivalni enoti bo namenjen za prehranjevanje, delovno terapijo in prostočasne dejavnosti ter srečanja z obiskovalci. Najmanjša površina skupnega prostora bo večja od 1,5m^2 površine na stanovalca. V površini skupnega prostora je predvidena čajna kuhinja v dolžini najmanj 300cm skupaj z delom konzolnega pulta 80cm za dostop z invalidskim vozičkom.

negovalna kopalnica (34.člen)
Vsaka bivalna enota stanovalcev mora imeti negovalno kopalnico z najmanjšo površino 14m^2. Pri bivalnih enotah stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji morata imeti dve bivalni enoti eno negovalno kopalnico.
Vgrajena oprema kopalnice vključuje:
- kopalno kad v specialni izvedbi, dostopno s treh strani,
- konzolni umivalnik,
- prho brez kadi v nivoju tlaka in
- straniščno školjko.

SKLADNOST:
Vsaka bivalna enota stanovalcev bo imela negovalno kopalnico s površino 14m^2.
Vgrajena oprema kopalnice vključuje:
- kopalno kad oz. Voziček za tuširanje v specialni izvedbi, dostopen s treh strani,
- konzolni umivalnik,
- prho brez kadi v nivoju tlaka in
- straniščno školjko.

sanitarije za invalide na vozičkih (35.člen)
V sklopu sanitarij za obiskovalce objekta mora biti sanitarni prostor, ki je ustrezno velik in opremljen za uporabo invalidov na vozičkih.
Najmanjša površina stranišča, ki je opremljeno s straniščno školjko in umivalnikom je 3,5m^2, ob tem mora biti krajša stranica prostora najmanj 160cm.
Straniščna školjka je na višini 42 do 45cm, ob školjki mora biti ustrezen oporni ročaj, konzolni umivalnik je na višini 80cm z ogledalom 60 x 120cm.
Vrata sanitarij za invalide na vozičkih morajo biti drsna v vgrajeni izvedbi, svetla, širina 90cm. Vratno krilo je opremljeno s poteznim ročajem in zapiralom z oznako zasedenosti prostora.

SKLADNOST:
V sklopu sanitarij za obiskovalce objekta bo v pritličju sanitarni prostor, ki bo ustrezno velik in opremljen za uporabo invalidov na vozičkih.
Površina stranišča, ki je opremljeno s straniščno školjko in umivalnikom bo 4,0m^2, ob tem bo krajša stranica prostora najmanj 160cm.

Straniščna školjka bo na višini 42 do 45cm, ob školjki bo ustrezen oporni ročaj, konzolni umivalnik bo na višini 80cm z ogledalom 60 x 120cm.
Vrata sanitarij za invalide na vozičkih bodo drsna v vgrajeni izvedbi, svetla, širina 90cm. Vratno krilo bo opremljeno s poteznim ročajem in zapiralom z oznako zasedenosti prostora.

sanitarije v sobi (36.člen)
V enoposteljnih in dvoposteljnih sobah mora biti tudi sanitarni prostor velik najmanj 3,5m^2.
Sanitarije so opremljene s straniščno školjko, vgrajenim umivalnikom v konzolnem pultu z odlagalno površino in ogledalom ter prho v nivoju tlaka.
Priporočljivo je konstrukcijsko predvideti montažo raznih vrst opornih ročajev.
Vrata sanitarij se morajo odpirati navzven ali so drsna. Najmanjša svetla širina vrat je 85cm za sanitarije oziroma 100cm v sobah.
V objektih, grajenih pred letom 2000, so sanitarije, katerih najmanjša površina mora znašati najmanj 3,5m^2, lahko skupne dvema sobama, pri čemer prostor sanitarij ne sme biti prehoden. Površina sob brez sanitarij mora znašati najmanj 14m^2 za enoposteljno sobo in najmanj 18m^2 za dvoposteljno sobo.

SKLADNOST:
V enoposteljnih sobah bo sanitarni prostor velik 4,0m^2.
Sanitarije bodo opremljene s straniščno školjko, vgrajenim umivalnikom v konzolnem pultu z odlagalno površino in ogledalom ter prho v nivoju tlaka.
Predvidena bo montaža raznih vrst opornih ročajev.
Vrata sanitarij se bodo odpirala navzven oz. bodo drsna. Najmanjša svetla širina vrat bo 90cm za sanitarije oziroma 110cm v sobah.

skupni prostori (37. člen)
Večnamenski prostor je namenjen stanovalcem DSO in zunanjim obiskovalcem. Najmanjša površina je 1,5m^2 površine na sedež. Priporočljivo število sedežev je najmanj za polovico stanovalcev bivalnih enot.
Kolikor ni predviden posebni prostor v objektu, se v večnamenskem prostoru zagotovi duhovna oskrba stanovalcem tako, da se z ustrezno pomično pregrado loči od čajne kuhinje.
Prostor za delovno terapijo je namenjen stanovalcem doma in zunanjim obiskovalcem. Najmanjša površina prostora je 30m^2 in lahko vključuje kabinet terapevta.
Prostor za fizioterapijo je namenjen stanovalcem DSO in zunanjim obiskovalcem. Najmanjša površina prostora je 40m^2 in lahko vključuje kabinet terapevta.
V domovih z eno bivalno enoto je lahko za izvajanje posameznih terapevtskih dejavnosti namenjen tudi večnamenski prostor.

SKLADNOST:
Večnamenski prostor je namenjen stanovalcem in zunanjim obiskovalcem. Predviden je enotni večnamenski prostor skupaj s kavarno in recepcijo v pritličju stavbe. Prostor se bo odpiral na zunanje bivalne in zelene površine na V strani stavbe. Število sedežev bo najmanj 18, kar je več kot za polovico stanovalcev bivalnih enot.
V večnamenskem prostoru se bo lahko zagotovila tudi duhovna oskrba.
Prostor za delovno terapijo bo organiziran znotraj posamezne bivalne enote.
Prostor za fizioterapijo bo namenjen stanovalcem DSO in zunanjim obiskovalcem. Površina prostora bo 40m^2 in bo vključevala prostor kabineta terapevta.

prostori za zdravstveno dejavnost (38. člen)
Zdravstvena dejavnost se lahko izvaja v DSO ali se dejavnost kombinira z zdravstvenim domom ali drugim izvajalcem osnovne zdravstvene dejavnosti v kraju. Pri domski zdravstveni službi je taka enota sklenjena enota objekta in mora vsebovati te prostore:

- sestrsko sobo najmanjše velikosti 18m^2 (previjanje, dejanje injekcij, hišna lekarna),
- večnamenska zdravniško ordinacijo najmanjše velikosti 20m^2 in
- čakalnico.

Če se zdravstvena dejavnost ne izvaja v DSO, mora imeti DSO sestrsko sobo.

SKLADNOST:
Zdravstvena dejavnost je organizirana v matični stavbi obalnega doma upokojencev. V obravnavani stavbi bo umeščen prostor za zdravnika (sestrska soba), ki bo velikosti 22m^2. Glede na to, da so v stavbi predvidene samo enoposteljne sobe, bosta zdravnik in sestra osnovno zdravstveno dejavnost (previjanje, dajanje injekcij,...) lahko opravljala pri posameznem stanovalcu v sobi. V prostoru za zdravnika (sestrska soba) je predviden prostor za pregledno mizo, kartoteke, hišno lekarno, umivalnik ter pisalno mizo. Takšno organizacijo prostorov za delo zdravnika, ki bo prihajal v obravnavano stavbo, sta potrdila tudi strokovni vodja in pomočnica direktorja za zdravstveno nego ZD Koper.

prostori uprave DSO (39. člen)
V prostorih za upravno, računovodsko in administrativno delo ter strokovne delavce se upošteva 7m^2 površine na zaposlenega delavca.

SKLADNOST:
Prostori uprave so organizirani v matični enoti Obalnega doma upokojencev Koper. V predvideni stavbi bo umeščen prostor, pisarna, za vodjo enote, s predvideno površino 17,00m^2.

gospodarskoservisni prostori (40. člen)
Gospodarskoservisni prostori DSO sestavljajo kompleks tehnoloških prostorov, ki svojo dejavnost lahko povezujejo s krajevnimi ponudniki ali odjemalci.
Velikost kuhinje je prilagojena zmogljivosti DSO in zunanjih uporabnikov, sestavljajo jo prostori, ki jih narekuje poseben način priprave in razdeljevanja hrane.
DSO, ki nima svoje kuhinje in se vanj dovaža pripravljena hrana, mora imeti razdelilno kuhinjo.
Pralnica, ki je opremljena za DSO in jo lahko uporabljajo tudi zunanji uporabniki, mora imeti prostore za sprejem umazanega perila, pranje, sušenje, likanje, šivanje in shrambo za čisto perilo. Če v DSO ni pralnice, je treba opremiti prostor za zbiranje umazanega perila in čisto perilo.
DSO mora imeti recepcijo, prostor za arhiv, skladišče za opremo, orodje in prostor za vzdrževalca opreme in naprav.

SKLADNOST:
V predvideni stavbi ne bo kuhinje. Dovažala se bo pripravljena hrana iz kuhinje matične stavbe doma, zato so v bivalnih enotah predvidene razdelilne kuhinje.
V predvideni stavbi ne bo pralnice. Pranje, likanje in šivanje perila bo organizirano v matični stavbi doma, zato so v bivalnih enotah predvideni prostori za umazano perilo, prav tako pa zbirni prostor za umazano perilo v vkopanem delu pritličja.
V stavbi bo umeščena recepcija s kavarno, prostor za arhiv, skladišče za opremo, orodje in večnamenski skladiščni prostor.

prostor za umrlega (41. člen)
Prostor za umrlega je velikosti najmanj16m^2.
Prostor za umrlega mora biti opremljen z odrom, tekočo vodo in talnim odtokom, stoli, imeti mora ločen izhod, mora biti hlajen in zračen.

SKLADNOST:
Predvidena stavba je organizirana tako, da so v bivalnih enotah umeščene samo enoposteljne sobe s kopalnicami, zato poseben prostor za pokojnega ni predviden.

prostor za duhovno oskrbo (42. člen)
Prostor za duhovno oskrbo stanovalcev je velikosti najmanj 35m^2, v kolikor se duhovna oskrba stanovalcev ne izvaja v večnamenskem prostoru iz 37. člena tega pravilnika.

SKLADNOST:

Duhovna oskrba se bo izvajala v večnamenskem prostoru (iz 37.člena).

Oprema prostorov

Oprema (43. člen)

Oprema prostorov za opravljanje socialnovarstvenih storitev za starejše osebe vključuje:

- opremo sob s sanitarnimi prostori,
- opremo skupne kopalnice,
- opremo prostorov za čisto in umazano perilo,
- opremo večnamenskega prostora s čajno kuhinjo,
- opremo jedilnice,
- opremo prostorov za fizioterapijo,
- opremo prostorov za delovno terapijo,
- opremo prostora za umrlega in
- opremo prostora za duhovno oskrbo (kapela ...).

Oprema prostorov, ki so namenjeni stanovalcem DSO, mora imeti signalno-klicne naprave (SOS).

oprema bivalne sobe (44. člen)

Opremo bivalne sobe za eno osebo sestavljajo:

- postelja (najmanj 90 x 190cm, višina 55cm), pri čemer mora biti posteljno perilo iz negorljivega materiala,
- nočna omarica najmanj 40 x 40cm,
- garderobna omara najmanj 90 x 60cm,
- pritrjen predalnik,
- miza in
- stol.

Pohištvena oprema mora imeti zaobljene robove, potezne ročaje ter površinsko obdelavo za enostavno vzdrževanje. Priporočljivo je oblikovati drsna vrata omar ter izvlečne elemente.

Svetla širina vhodnih vrat v bivalni sobi mora biti najmanj 100cm.

Bivalne sobe morajo biti opremljene z napeljavo za TV, radio, telefon, internet in signalno-klicne naprave.

SKLADNOST:

V sobah za eno osebo je predvidena najmanj naslednja oprema:

- postelja (90 x 190cm, višina 55cm), s perilom iz negorljivega materiala,
- nočna omarica 40 x 40cm,
- garderobna omara 90 x 60cm,
- predalnik,
- miza in stol

Pohištvena oprema bo imela zaobljene robove, potezne ročaje ter površinsko obdelavo za enostavno vzdrževanje.

Predvidena svetla širina vhodnih vrat v bivalni sobi je 110cm.

Sobe bodo opremljene z napeljavo za TV, radio, telefon, internet in signalno-klicne naprave.

oprema večnamenskega prostora s čajno kuhinjo (45. člen)

Opremo večnamenskega prostora s čajno kuhinjo sestavljajo:

- mize najmanj 90 x 90 cm, višina 72–74 cm z (objemko) elementom za odlaganje tehničnih pripomočkov za hojo in
- stole višine 45–48 cm.

Oprema večnamenskega prostora s čajno kuhinjo mora omogočiti izvajanje prostočasnih dejavnosti, družabnih prireditev in tudi za duhovno oskrbo stanovalcev v kolikor za to ni predviden posebni prostor.

SKLADNOST:

Opremo večnamenskega prostora s čajno kuhinjo bodo sestavljale mize velikosti najmanj 90 x 90cm, višina 72–74cm z (objemko) elementom za odlaganje tehničnih pripomočkov za hojo in stoli višine 45–48cm.

Oprema večnamenskega prostora s čajno kuhinjo bo omogočala izvajanje prostočasnih dejavnosti. Za družabne prireditve in duhovno oskrbo stanovalcev je predviden posebni prostor.

GRADNJA STAVB – DOSTOPNOST IN UPORABNOST GRAJENEGA OKOLJA SIST ISO 21542:2012

PRAVILNIK O UNIVERZALNI GRADITVI IN UPORABI OBJEKTOV (Uradni list RS,št. 41/18 in 199/21 – GZ-1)

UREDBA O ZELENEM JAVNEM NAROČANJU (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19 in 121/21)
Objekt mora izpolnjevati zahteve uredbe o zelenem javnem naročanju.

Skladno s 6. členom (15. točka) mora delež lesa ali lesnih tvoriv v stavbah znašati najmanj 30% prostornine vgrajenih materialov (brez notranje opreme, plošče pritlične etaže in pod njo ležečih konstrukcij), razen če predpis ali namen uporabe to prepoveduje ali onemogoča, pri čemer je lahko delež lesa za tretjino manjši, če se v stavbo vgradi najmanj 10% gradbenih proizvodov, ki imajo znak za okolje tipa I ali III;
V obravnavani stavbi bo tako vgrajenih vsaj 10% gradbenih proizvodov tipa I in III. To so kamena volna, mavčne plošče in omet. Prav tako bo v obravnavani stavbi vgrajenih vsaj 10% gradbenih proizvodov iz lesa ali lesnih tvoriv. To so lesene deske v atiki, lesene pergole, leseno stavbno pohištvo in lesene vlaknene plošče na strehi in medetažnih ploščah.

Skladno s 26. in 27. točko 6.člena mora znašati delež okrasnih medonosnih rastlin najmanj 25% in delež namakalnih sistemov, ki niso namenjeni namakanju kmetijskih zemljišč in so prilagodljivi glede količine vode, ki se porazdeljuje po območjih, znaša najmanj 60%.
Predviden je zbiralnik padavinske vode s strešin, ki bo namenjen morebitni potrebi po namakanju prostih površin okoli stavbe. Proste površine se bodo zatravljene, zasajene z avtohtono vegetacijo in medonosnimi rastlinami.

Skladno z 29.točko 6.člena mora delež lesa ali lesnih tvoriv v stavbnem pohištvu znašati najmanj 80 % prostornine vgrajenih materialov (brez stekla in stavbnega okovja), razen če predpis ali namen uporabe to prepoveduje ali onemogoča.

Obravnavana stavba bo tako izpolnjevala zahteve za zeleno javno naročanje.

TEHNIČNE SMERNICE ZA UPORABO „NAČELA, DA SE NE ŠKODUJE BISTVENO“ V SKLADU Z UREDBO O VZPOSTAVITVI MEHANIZMA ZA OKREVANJE IN ODPORNOST (Uradni list Evropske unije 2021/C 58/01)

Projekt se bo izvajal v skladu z načelom »ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH) okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb in spremembo Uredbe (EU) 2019/2088 (UL L 198, 22. junija 2020, str. 13), kar pomeni, da projekt upošteva:

- *prispevek projekta k emisijam toplogrednih plinov*

Projekt kot tak ne bo ne bo povzročil večjih emisij toplogrednih plinov in imel pomembnega vpliva na emisije toplogrednih plinov. Ob upoštevanju neposrednih in posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu investicija prispeva k okoljskim ciljem: št. 1 – blažitev podnebnih sprememb, saj bodo pri gradnji upoštevani najvišji energetski standardi in upoštevani kriteriji zelenega javnega naročanja. Predvidena stavba bo zasnovana tako, da bo v fazi obratovanja v skladu s cilji zmanjšanja emisij toplogrednih plinov do leta 2030 oz. 2050 ter da bo upoštevan delež potrebne energije iz obnovljivih virov.

- *vpliv projekta na podnebje (trenutno in pričakovano stanje)*

Izvedba gradnje predvidene stavbe ne bo imela negativnega vpliva na trenutno stanje podnebja in pričakovano prihodnje stanje podnebja. Z zagotavljanjem najvišjih energetskih standardov bodo zagotovljeni najnižji možni

obratovalni stroški povezani z delovanjem infrastrukture in upoštevani ukrepi za zagotavljanje energetske učinkovitosti.

- *vpliv na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov (vpliv na stanje površinskih in podzemnih voda, poseg na vodovarstvenem območju, poseg na poplavnem/erozijsko ogroženem območju)*

Investicija ne bo imela negativnega vpliva na trajnostno rabo ter varstvo vodnih in morskih virov. Predvidena investicija nima ugotovljenih tveganj za trajno poslabšanje okolja ali ogrožanje doseganja dobrega okoljskega stanja, povezanih z ohranjanjem kakovosti vode in vodnim stresom. Predvidena gradnja ni umeščena na poplavnem/erozijsko ogroženem območju ali vodovarstvenem območju.

- *skladnost projekta s konceptom krožnega gospodarstva (ravnanje z odpadki, recikliranje, zmanjševanje odpadkov, kaskadna raba, daljše kroženje snovnih zank, uporaba najboljših tehnologij…)*

Investicija bo skladna s konceptom krožnega gospodarstva. Pri gradnji bodo uporabljeni materiali iz obnovljivih virov ob upoštevanju načela od zibelke do zibelke in načel krožnega gospodarstva. Predvidena je umestitev ekološkega otoka za zagotavljanje učinkovitega ločenega zbiranja odpadkov na kraju nastanka. Komunalno podjetje, ki bo izvajalo odvoz ločeno zbranih odpadkov, jih bo pošiljalo v pripravo za ponovno uporabo ali recikliranje.

- *vpliv projekta na povečanje emisij, onesnaževanje zraka, vodo ali tla*

Izvedba investicije ne bo imela za posledico bistvenega povečanja emisij v zrak, vodo ali tla. Investicija bo prispevala k upoštevanju načel trajnostne gradnje in načel gradnje, ki temeljijo na izpolnjevanju pogojev, ki izhajajo iz Uredbe o zelenem javnem naročanju in drugih podobnih relevantnih zakonodajnih okvirov. Investicija nima predvidene rabe nevarnih snovi in pesticidov.

- *vpliv projekta na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov (lega na zavarovanem območju, območju Natura 2000, uporaba lesa iz trajnostno upravljanih gozdov, …)*

Izgradnja predvidene bivalne enote ne bo imela negativnega vpliva na varovanje in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov. Obravnavano območje ni umeščeno na zavarovano območje, ekološko pomembno območje, območje naravnih vrednot ali območje Natura 2000. V največji možni meri se bodo proste površine ohranjale kot raščen teren, zasajen z avtohtonim rastlinjem.

6. NAVEDBA NAČRTOV IN IZKAZOV

0/1/1	VODILNI NAČRT – NAČRT ARHITEKTURE

B. LOKACIJSKI PRIKAZI

1.	SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA	1:500
2.	PRIKAZ GRADBENE PARCELE IN NAMENSKE RABE	1:500
3.	LEGA OBJEKTA NA ZEMLJIŠČU	1:500
4.	KOMUNALNA OSKRBA	1:200
5.	ZUNANJA IN PROMETNA UREDITEV	1:500
6.	ZAGOTAVLJANJE POŽARNE VARNOSTI	1:500
7.	PREDLOG UREDITVE GRADBIŠČA	1:500
8.	TRIDIMENZIONALNI PRIKAZ OBJEKTA	
9.	OBMOČJA SLUŽNOSTI	1:500



LEGENDA

- gradbena parcela_5.742 m2
- varovalni pas ceste
- varovalni pas elektro omrežja
- varovalni pas meteorne kanalizacije
- varovalni pas hudournika

A=0.1247m2

objekt / lokacija_
BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA"
1158/1, 1111/48, 1159/3, 1159/1 k.o. Hribi

investitor_
OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER
Krožna cesta 5, 6000 Koper

vodja projekta_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a. — IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458

pooblsščeni inženir / arhitekt_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a. — IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458

inženir / arhitekt_ ELIJA ŠTADER, abs.arh.

strokovno področje načrta_ ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE

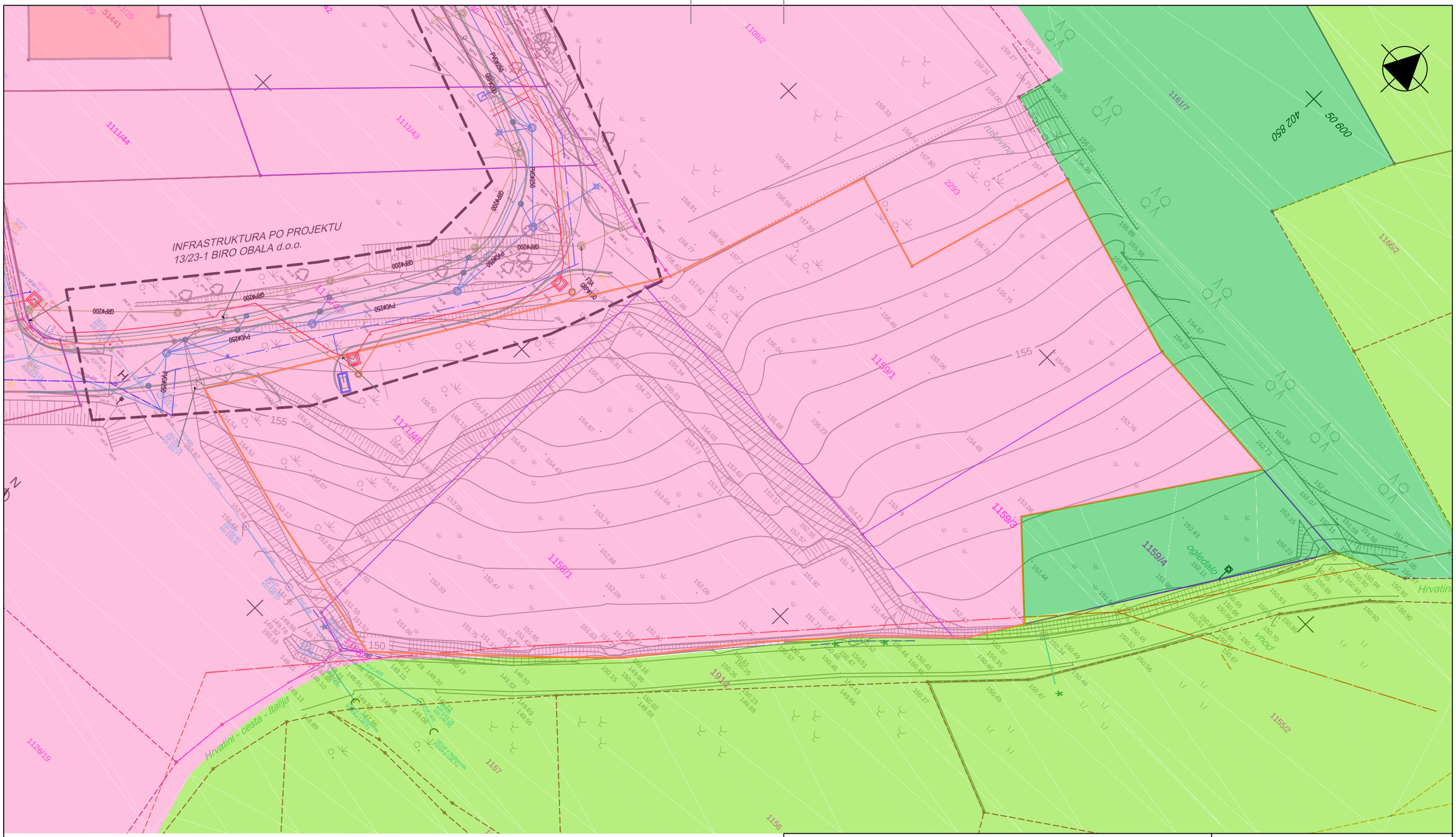
risba_ SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA

BIRO42
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

vrsta proj. dokumentacije: DGD — datum: dec. 2023

št. projekta: 004/23 — št. načrta: A_004/23

merilo: 1:500 — št. lista: B-01



gradbena parcela_5.742 m2
parc.št. 1158/1 1111/48 1159/3, 1159/1 vse k.o. Hribi

namenska raba U_ ureditveno območje za poselitev

namenska raba Q_ I. območje kmetijskih zemljišč

namenska raba K_ II. območje kmetijskih zemljišč

A=0.1247m2

objekt / lokacija_
BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA"
1158/1, 1111/48, 1159/3, 1159/1 k.o. Hribi

investitor_
OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER
Krožna cesta 5, 6000 Koper

vodja projekta_
LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.
IZS / ZAPS št.
PA ZAPS 1458

pooblščeni inženir / arhitekt_
LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.
IZS / ZAPS št.
PA ZAPS 1458

inženir / arhitekt_
ELIJA ŠTADER, abs.arh.

strokovno področje načrta_
ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE

risba_
PRIKAZ GRADBENE PARCELE in NAMENSKE RABE

BIRO42
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

vrsta proj. dokumentacije
DGD

datum
dec. 2023

št. projekta
004/23

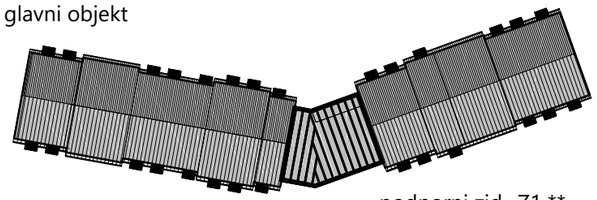
št. načrta
A_004/23

merilo
1:500

št. lista
B-02



glavni objekt



pokrita pergola N5 in N6 *

pokrita pergola N1, N2, N3 in N4 *

* _ enostaven objekt | **_nezahteven objekt

podporni zid_ Z1 **

podporni zid_ Z2 **

- gradbena parcela_5.742 m2
- varovalni pas ceste
- varovalni pas elektro omrežja
- varovalni pas meteorne kanalizacije
- varovalni pas hudournika

A=0.1247m2

objekt / lokacija_
BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA"
1158/1, 1111/48, 1159/3, 1159/1 k.o. Hribi

investitor_
OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER
Krožna cesta 5, 6000 Koper

vodja projekta_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a. | IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458

pooblsščeni inženir / arhitekt_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a. | IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458

inženir / arhitekt_ ELIJA ŠTADER, abs.arh.

strokovno področje načrta_ ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE

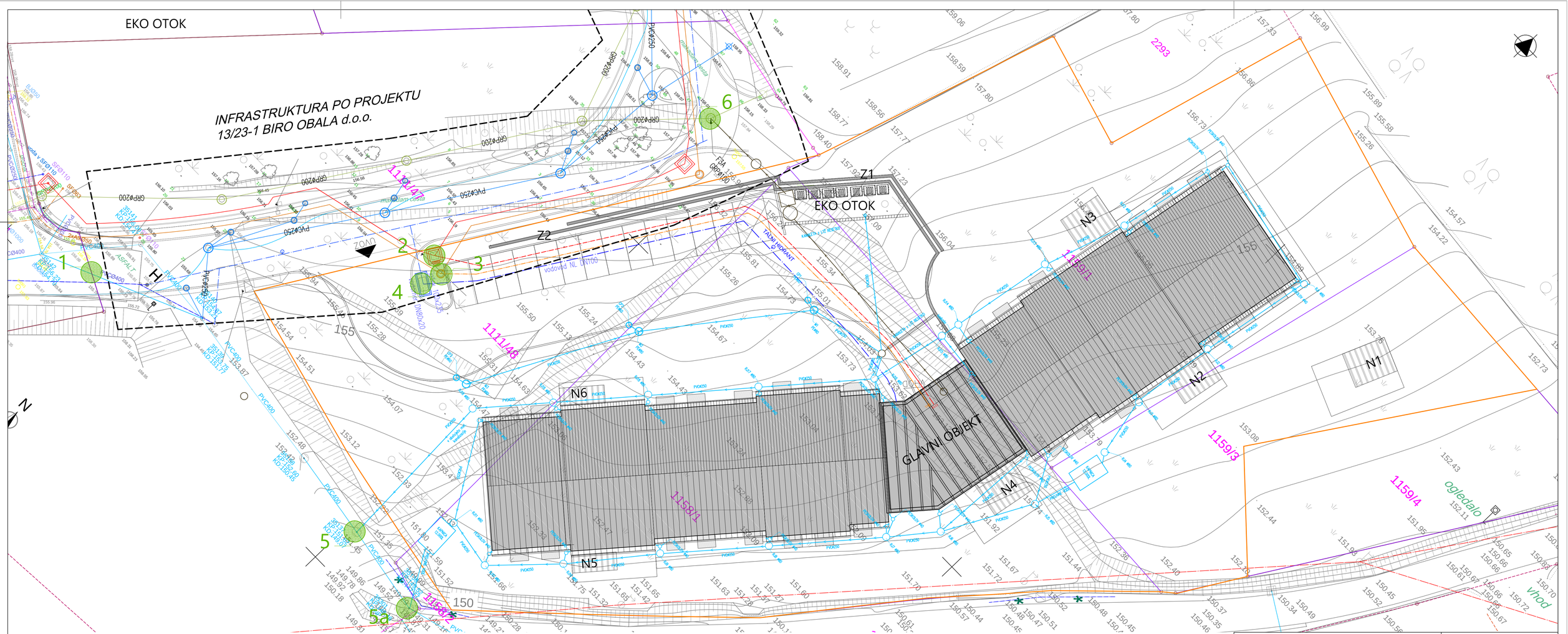
risba_ LEGA OBJEKTA NA ZEMLJIŠČU

BIRO42
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

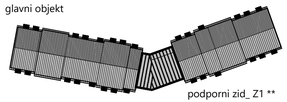
vrsta proj. dokumentacije: DGD | datum: dec. 2023

št. projekta: 004/23 | št. načrta: A_004/23

merilo: 1:500 | št. lista: B-03



glavni objekt



podporni zid_ Z1 **

pokrita pergola N5 in N6 *

podporni zid_ Z2 **

pokrita pergola N1, N2, N3 in N4 *

* _ enostaven objekt | **_nezahteven objekt

1 MESTO PRIKLJUČITVE:

1_cestno omrežje
2_ vodovodno omrežje
3_ telekomunikacijsko omrežje
4_ vodovodno omrežje
5, 5a_ meteorna kanalizacija
6_ fekalna kanalizacija

LEGENDA

- gradbena parcela_5.742 m2
- elektrika podzemni vod NN
- telekomunikacije podzemni vod
- meteorna kanalizacija
- fekalna kanalizacija
- vodovod

A= 0.3742m2

objekt / lokacija: BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA" 1158/1, 1111/48, 1159/3, 1159/1 k.o. Hribi		
investitor: OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER Krožna cesta 5, 6000 Koper		
vodja projekta: LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458	
pooblaščeni inženir / arhitekt.: LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458	
inženir / arhitekt.: ELIJA STADER, abs.arh.	vrsta proj. dokumentacije: DGD	datum: dec. 2023
strokovno področje načrta: ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE	št. projekta: 004/23	št. načrta: A_004/23
risba: KOMUNALNA OSKRBA	merilo: 1:200	št. lista: B-04

BIRO42
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosjeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

INFRASTRUKTURA PO PROJEKTU
13/23-1 BIRO OBALA d.o.o.

Z1
EKO OTOK

Z2
parkirišče

dovozna pot

potek transportne poti

GLAVNI OBJEKT

N1
N2
N3
N4
N5
N6

ruševina

ogledalo

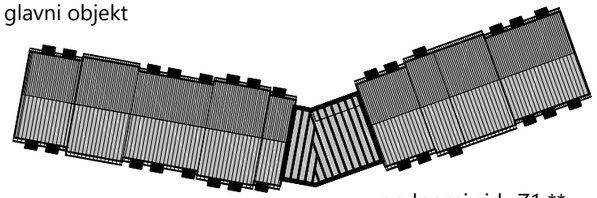
Hrvatini - cesta - Italija

Hrvatini

Vhod

402 850
50 600

glavni objekt



podporni zid_ Z1 **

podporni zid_ Z2 **

pokrita pergola N5 in N6 *

pokrita pergola N1, N2, N3 in N4 *

* _ enostaven objekt | **_nezahteven objekt

A=0.1247m2

LEGENDA

- gradbena parcela_5.742 m2
- utrjene povozne površine_ 898m2
- zelene površine_2.877m2
- tlakovane odprte bivalne površine_468m2
- stavba na stiku z zemljiščem_1417m2

objekt / lokacija_ BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA" 1158/1, 1111/48, 1159/3, 1159/1 k.o. Hribi	
investitor_ OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER Krožna cesta 5, 6000 Koper	
vodja projekta_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
pooblsščeni inženir / arhitekt_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
inženir / arhitekt_ ELIJA ŠTADER, abs.arh.	
strokovno področje načrta_ ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE	
risba_ ZUNANJA in PROMETNA UREDITEV	

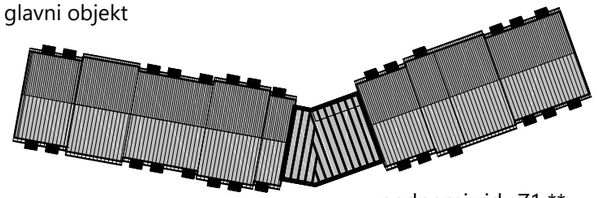
BIRO42
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

vrsta proj. dokumentacije DGD	datum dec. 2023
št. projekta 004/23	št. načrta A_004/23
merilo 1:500	št. lista B-05

INFRASTRUKTURA PO PROJEKTU
13/23-1 BIRO OBALA d.o.o.

N1
N2
N3
N4
N5
N6
GLAVNI OBJEKT
Z1
Z2
ZONA
1111/44
1111/43
1109/2
1161/7
1166/2
1159/3
1159/4
1155/2
1157
1156
1126/19
1111/48
1159/1
2293
S1441
ruševina
ogledalo
vhod
Hrvatini - cesta - Italija
Hrvatini
402 850
50 600

glavni objekt



podporni zid_ Z1 **

podporni zid_ Z2 **

pokrita pergola N5 in N6 *

pokrita pergola N1, N2, N3 in N4 *

* _ enostaven objekt | **_nezahteven objekt

A=0.1247m2

gradbena parcela

radij dosega hidranta 60m

intervencijska površina 12x7m

izhod iz objekta

objekt / lokacija_
BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA"
1158/1, 1111/48, 1159/3, 1159/1 k.o. Hribi

investitor_
OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER
Krožna cesta 5, 6000 Koper

vodja projekta_
LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.
IZS / ZAPS št.
PA ZAPS 1458

pooblsščeni inženir / arhitekt_
LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.
IZS / ZAPS št.
PA ZAPS 1458

inženir / arhitekt_
ELIJA ŠTADER, abs.arh.

strokovno področje načrta_
ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE

risba_
ZAGOTAVLJANJE POŽARNE VARNOSTI

BIRO42
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

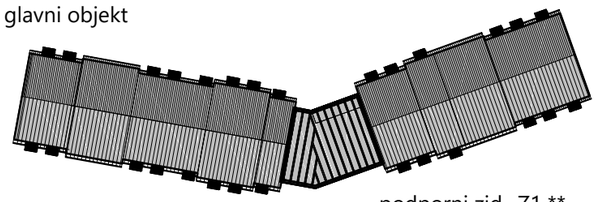
vrsta proj. dokumentacije
DGD
datum
dec. 2023

št. projekta
004/23
št. načrta
A_004/23

merilo
1:500
št. lista
B-06



glavni objekt



pokrita pergola N5 in N6 *

pokrita pergola N1, N2, N3 in N4 *

* _ enostaven objekt | **_nezahteven objekt

A=0.1247m2

podporni zid_ Z1 **

podporni zid_ Z2 **

gradbena parcela

gradbiščna ograja

gradbena jama

začasna deponija

uvoz / izvoz iz gradbišča

① ORGANIZACIJA GRADBIŠČA
1_ gradbiščna tabla
2_ opozorilna tabla
3_ gradbiščna elektro omarica
4_ vodovodni priključek
5_ pisarna vodje gradbišča
6_ skladiščna baraka
7_ garderobe delavcev in prostor za počitek
8_ sanitarije

objekt / lokacija_
BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA"
1158/1, 1111/48, 1159/3, 1159/1 k.o. Hribi

investitor_
OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER
Krožna cesta 5, 6000 Koper

vodja projekta_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a. | IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458

pooblščeni inženir / arhitekt_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a. | IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458

inženir / arhitekt_ ELIJA ŠTADER, abs.arh.

strokovno področje načrta_ ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE

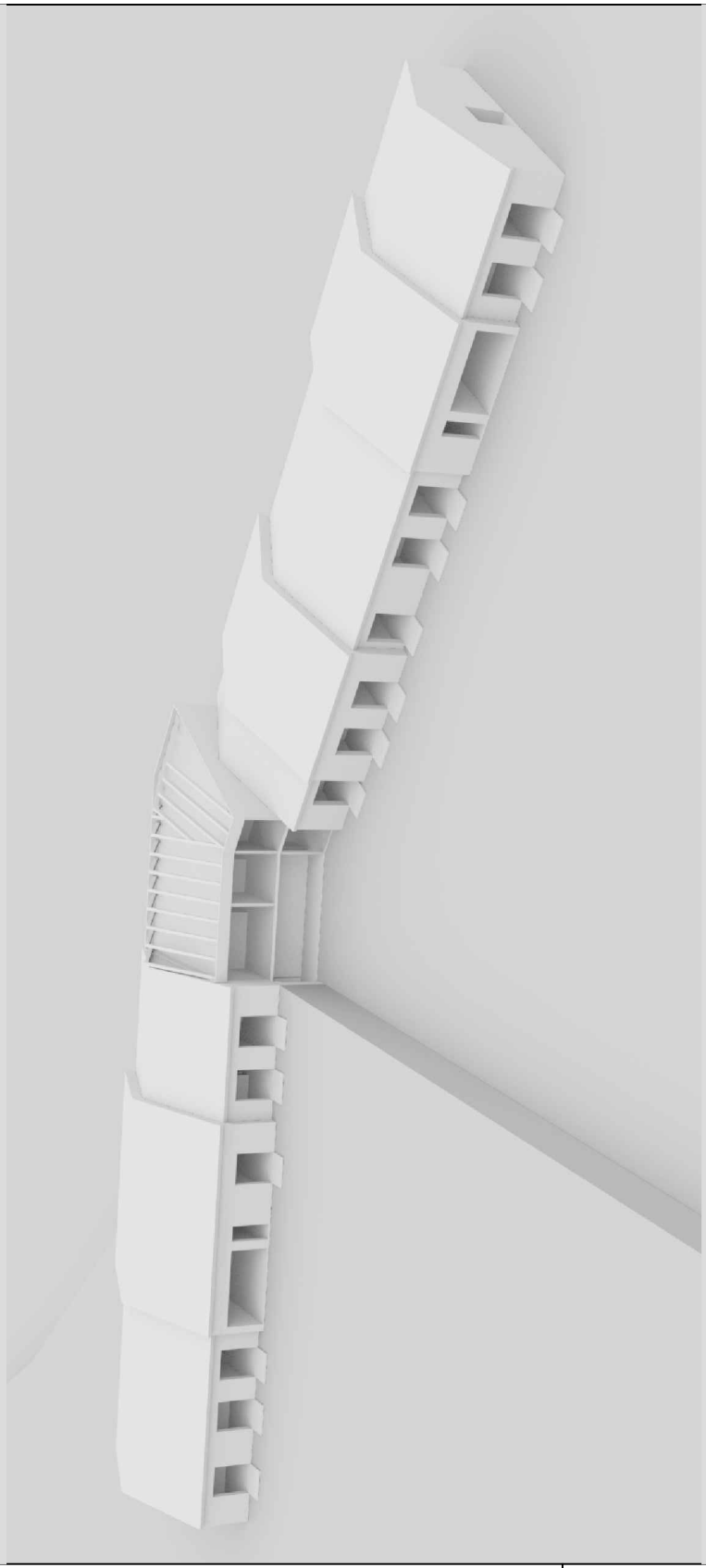
risba_ PREDLOG UREDITVE GRADBIŠČA

BIRO42
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

vrsta proj. dokumentacije: DGD | datum: dec. 2023

št. projekta: 004/23 | št. načrta: A_004/23

merilo: 1:500 | št. lista: B-07



objekt / lokacija_
BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA"
1158/1, 1111/48, 1159/3, 1159/1 k.o. Hribi

investitor_
OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER
Krožna cesta 5, 6000 Koper

vodja projekta_
LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.
IZS / ZAPS št.
PA ZAPS 1458

pooblsščeni inženir / arhitekt_
LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.
IZS / ZAPS št.
PA ZAPS 1458

inženir / arhitekt_
ELIJA ŠTADER, abs.arh.

strokovno področje načrta_
ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE

risba_
TRIDIMENZIONALNI PRIKAZ OBJEKTA

BIRO42
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

vrsta proj. dokumentacije
DGD
datum
dec. 2023

št. projekta
004/23
št. načrta
A_004/23

merilo
.
št. lista
B-08

A= 0.0624 m2

PRIKLJUČEK do javne poti
(dostop in dovoz)
parc.št.1111/47 k.o. Hribi
232,70m²

PRIKLJUČEK fekalni kanal
parc.št.1111/47 k.o. Hribi
28,26m²

INFRASTRUKTURA PO PROJEKTU
13/23-1 BIRO OBALA d.o.o.

PRIKLJUČEK meteorni kanal
parc.št.1111/47 k.o. Hribi
16,13m²

PRIKLJUČEK meteorni kanal
(prelivne vode)
parc.št.1111/47 k.o. Hribi
3,84m²

PRIKLJUČEK meteorni kanal
(prelivne vode)
parc.št.1158/2 k.o. Hribi
7,19m²

GLAVNI OBJEKT

Hrvatini - cesta - Italija

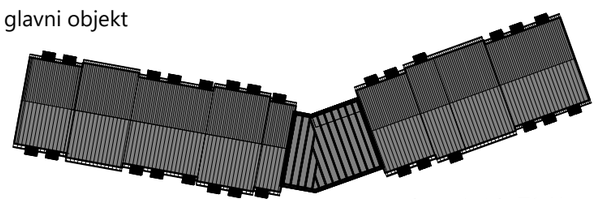
ruševina

ogledalo

vhod

Hrvatini

glavni objekt



pokrita pergola N5 in N6 *

pokrita pergola N1, N2, N3 in N4 *

podporni zid_ Z1 **

podporni zid_ Z2 **

* _ enostaven objekt | **_nezahteven objekt

A=0.1247m2

gradbena parcela_5.742 m2

območje služnosti

meteorna kanalizacija

fekalna kanalizacija

objekt / lokacija_ BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA" 1158/1, 1111/48, 1159/3, 1159/1 k.o. Hribi	
investitor_ OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER Krožna cesta 5, 6000 Koper	
vodja projekta_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
pooblaščeni inženir / arhitekt_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
inženir / arhitekt_ ELIJA ŠTADER, abs.arh.	
strokovno področje načrta_ ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE	
risba_ OBMOČJA SLUŽNOSTI	

BIRO42
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

vrsta proj. dokumentacije DGD	datum dec. 2023
št. projekta 004/23	št. načrta A_004/23
merilo 1:500	št. lista B-09

C. TEHNIČNI PRIKAZI

1.	TLORIS PRITLIČJA	1:100
2.	TLORIS NADSTROPJA	1:100
3.	TLORIS STREHE	1:100
4.	PREREZI A-A, B-B, C-C	1:100
5.	FASADE	1:100
6.	NEZAHTEVNI OBJEKT ZID1 in ZID2	1:200
7.	ENOSTAVNI OBJEKT POKRITA PERGOLA N1-N6	1:100

TLORIS PRITLIČJA





neto površine_ PRITLIČJE		
prostor	količina	kvadratura(m²)
soba	16	16,00
kopalnica	16	4,05
terasa	16	2,80
sobe skupaj		365,6000
hodnik 1	1	22,00
skupni prostor	1	89,49
negovalna kopalnica	1	13,98
čistila	1	2,00
umazano perilo	1	7,26
čisto perilo	1	7,98
hodnik 2	1	79,81
stopnišče z dvigalom	1	25,25
kavarna z recepcijo/ večnamenski prostor	1	118,38
vetrolov	1	10,86
hodnik 3	1	23,30
večnamesko skladišče	1	35,58
priročno skladišče	1	9,43
elektro prostor	1	6,56
Strojnica klimata in toplotna postaja	1	18,02
umazano perilo	1	6,40
čistila	1	6,02
wc invalidi	1	5,10
wc Ž	1	7,14
wc M	1	5,15
garderoba Ž	1	21,75
garderoba M	1	9,43
SKUPAJ		896,4900

LEGENDA

------- interna kanalizacija (drenaža)

A= 0,3564m2

objekt / lokacija_
BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA"
1159/1, 1159/2, 1158 in 1111/36 k.o. Hribi

investitor_
OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER
Krožna cesta 5, 6000 Koper

vodja projekta_ | IZS / ZAPS št.
LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a. | PA ZAPS 1458

pooblaščeni inženir / arhitekt_ | IZS / ZAPS št.
LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a. | PA ZAPS 1458

inženir / arhitekt_
ELIJA ŠTADER, abs.arh.

strokovno področje načrta_
ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE

risba_
TLORIS PRITLIČJA

biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

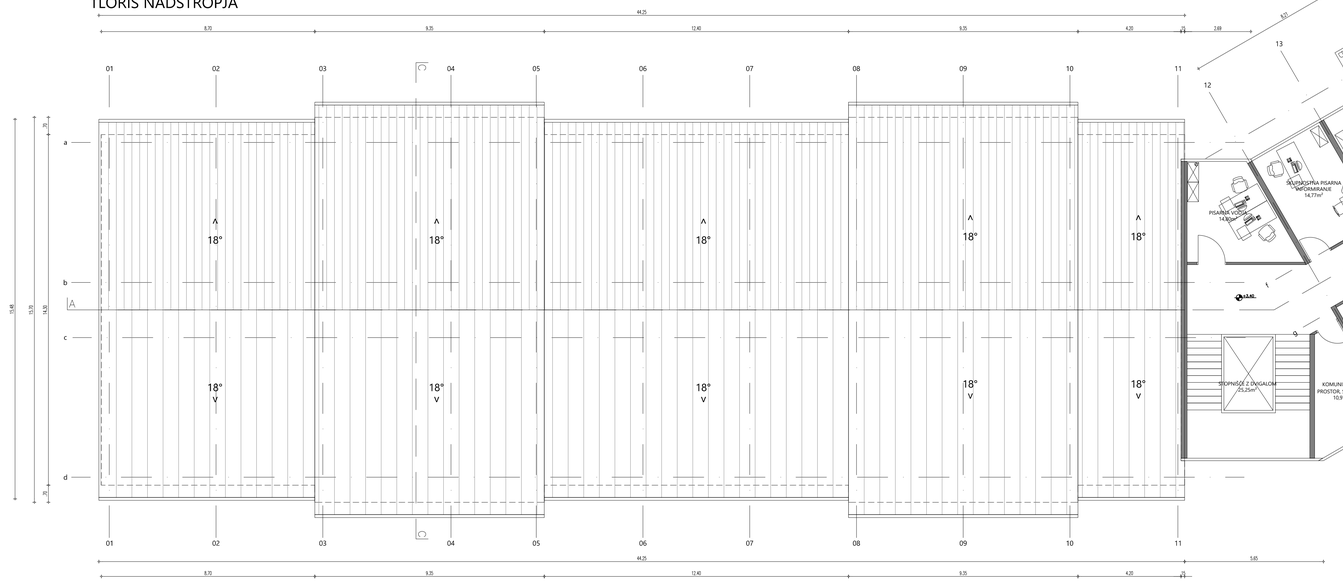
vrsta proj. dokumentacije | datum
DGD | okt. 2023

št. projekta | št. načrta
004/23 | A_004/23

merilo | št. lista
1:100 | C-01

neto površine_NADSTROPJE		
prostor	količina	kvadratura(m^2)
soba kopalnica terasa	12 12 12	16,00 4,05 2,80
sobe skupaj		274,2
skupni bivalni prostor	1	89,49
negovalna kopalnica	1	13,98
umazano perilo	1	7,26
čisto perilo	1	7,98
hodnik 6	1	33,02
hodnik 5	1	38,81
stopnišče z dvigalom	1	25,25
hodnik 4	1	36,38
pisarna vodja	1	14,80
skupnostna pisarna informiranje	1	14,77
zdravnik	1	18,78
fizioterapija	1	40,92
komunikacijski prostor	1	10,97
SKUPAJ		626.6100

TLORIS NADSTROPJA

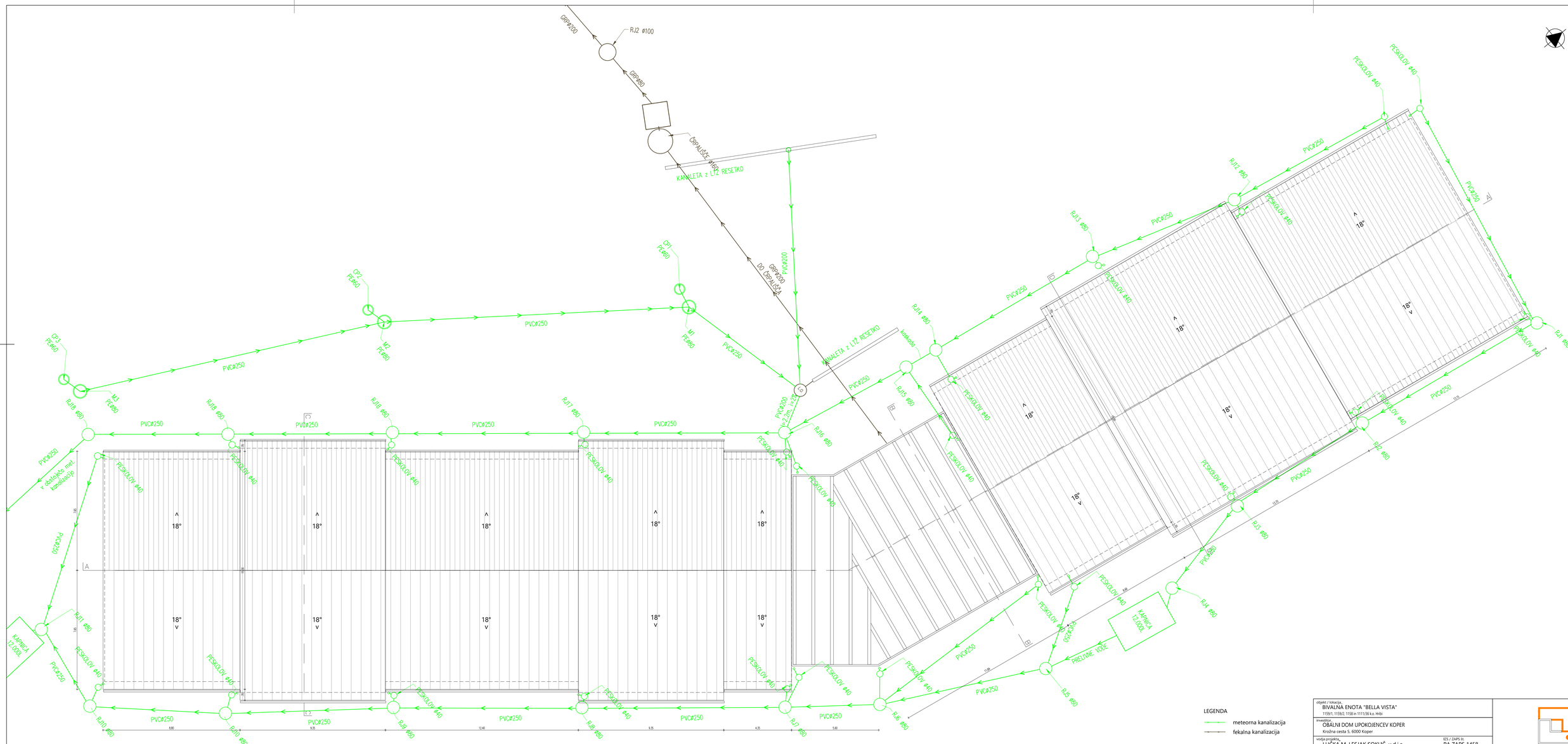




objekt / lokacija BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA" 1159/1, 1159/2, 1158 in 1111/36 k.o. Izola	
investitor OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER Kružna cesta 5, 6000 Koper	
vodja projekta LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
pooblaščeni inženir / arhitekt LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
inženir / arhitekt ELIJA ŠTADER, abs.arh.	vrsta proj. dokumentacije DGD datum okt. 2023
strokovno področje načrta ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE	št. projekta 004/23 št. načrta A_004/23
risba TLORIS NADSTROPJA	merilo 1:100 št. lista C-02

biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Knežjeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

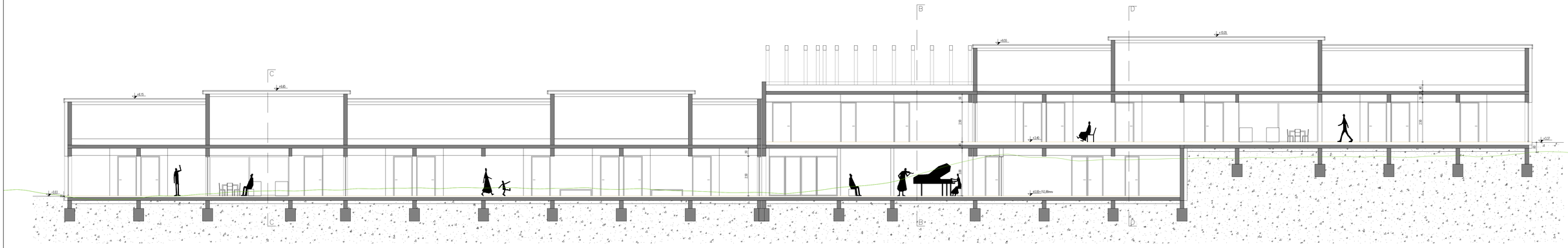
A= 0,5460m2



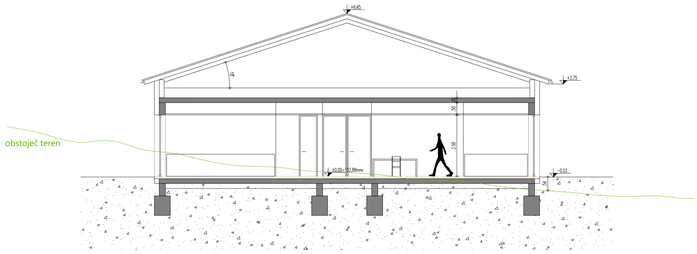
objekt / lokacija BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA" 1159/1, 1159/2, 1158 in 1111/36 k.o. Ankaran	
investitor OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER Kružna cesta 5, 6000 Koper	
vodja projekta LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
pooblaščeni inženir / arhitekt LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
inženir / arhitekt ELIJA ŠTADER, abs.arh.	vrsta proj. dokumentacije DGD datum okt. 2023
strokovno področje načrta ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE	št. projekta 004/23 št. načrta A_004/23
risba TLORIS STREHE z METEORNO KANALIZACIJO	merilo 1:100 št. lista C-03

biro 042
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Knojeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana Šentvid
biro@biro42.si

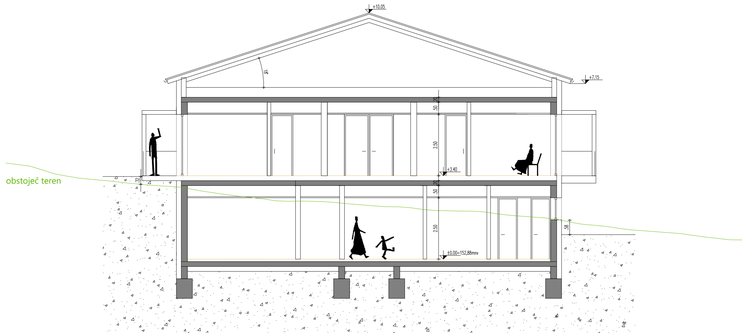
A= 0,5460 m2



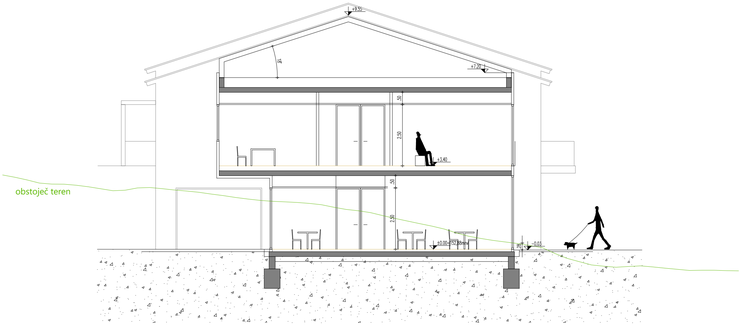
PREREZ A-A



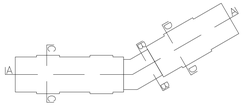
PREREZ C-C



PREREZ D-D



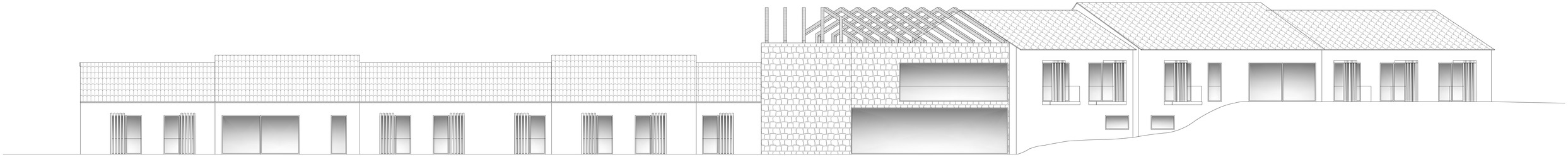
PREREZ B-B



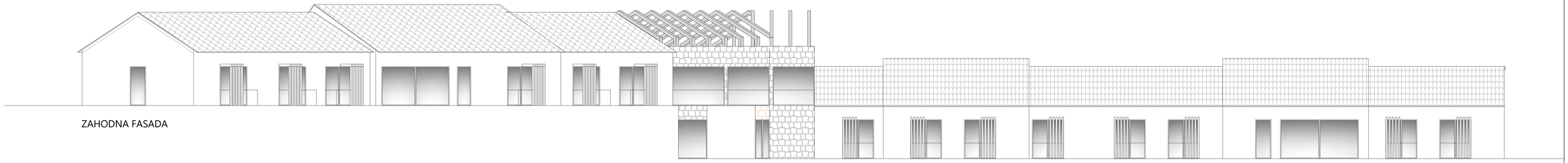
objekt / lokacija: BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA" 1159/1, 1159/2, 1158 in 1111/36 k.o. Vrbi	
investitor: OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER Kročna cesta 5, 6000 Koper	
vodja projekta: LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
pooblaščeni inženir / arhitekt: LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
inženir / arhitekt: ELIJA ŠTADER, abs.arh.	vrsta proj. dokumentacije: DGD datum: okt. 2023
strokovno področje načrta: ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE	št. projekta: 004/23 št. načrta: A_004/23
risba: PREREZI	merilo: 1:100 št. lista: C-04

biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Knojeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana Šentvid
biro@biro42.si

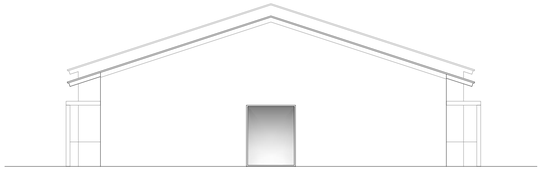
A= 0,5460 m2



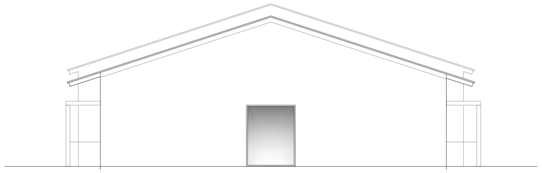
VZHODNA FASADA



ZAHODNA FASADA



JUŽNA FASADA



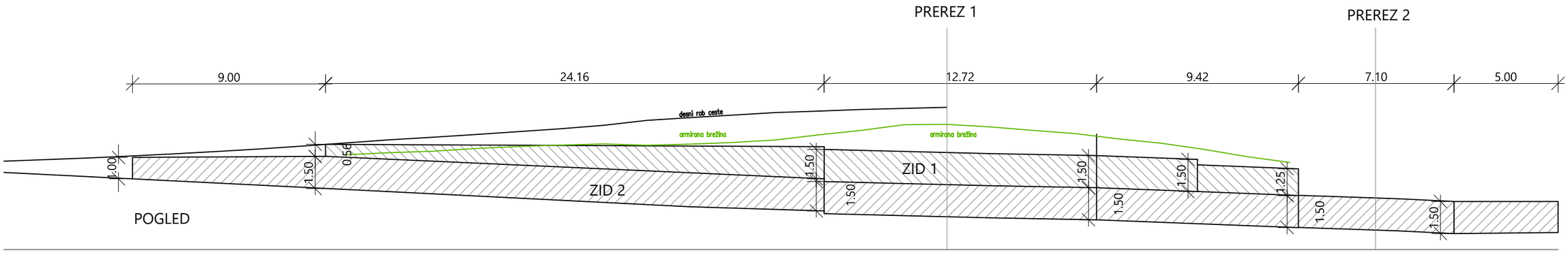
SEVERNA FASADA

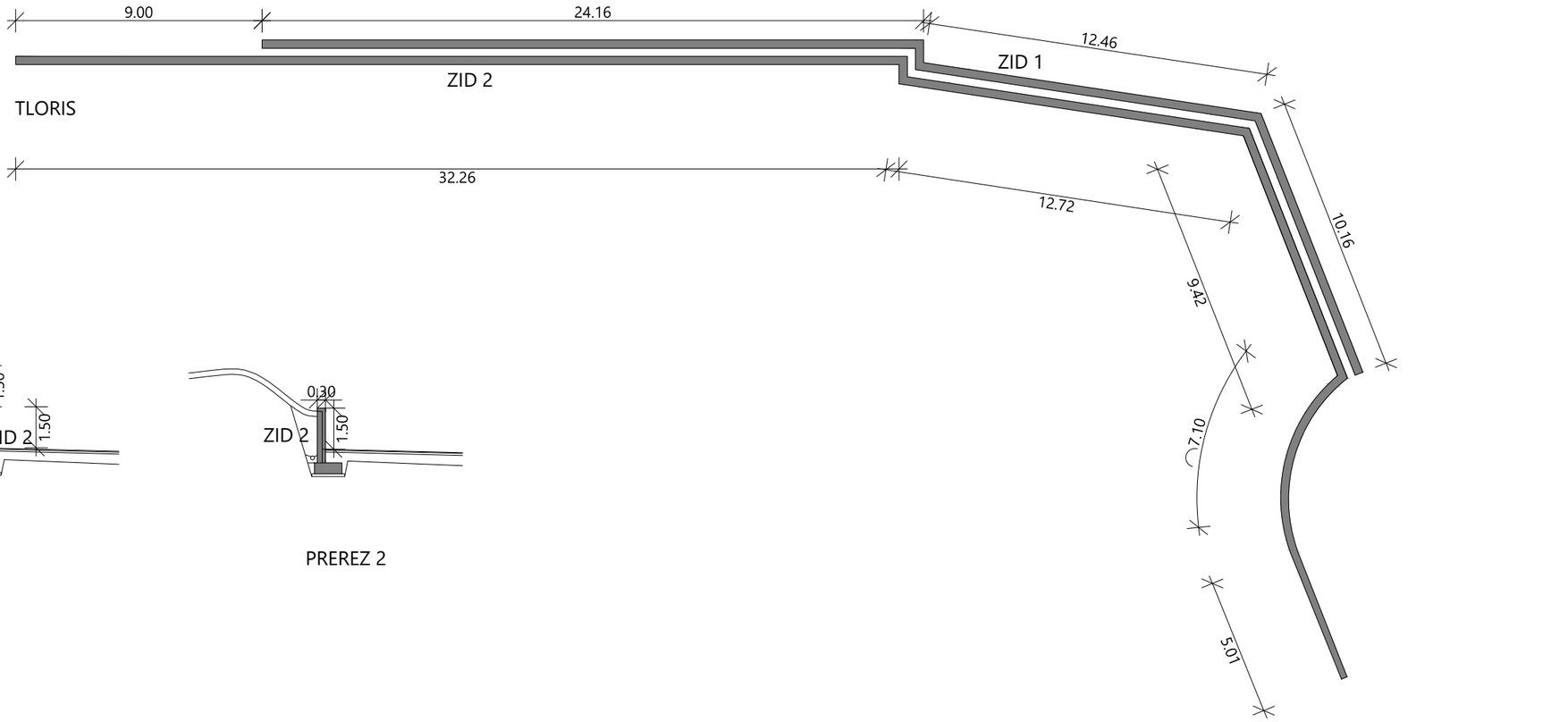
objekt / lokacija BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA" 1159/1, 1159/2, 1158 in 1111/36 k.o. Ankaran	
investitor OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER Kročna cesta 5, 6000 Koper	
vodja projekta LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
pooblaščeni inženir / arhitekt LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.	IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458
inženir / arhitekt ELIJA ŠTADER, abs.arh.	
strokovno področje načrta ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE	
risba FASADE	

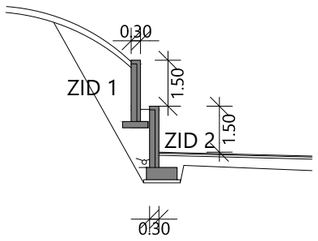
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Knojeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana Šentvid
biro@biro42.si

vrsta proj. dokumentacije DGD	datum okt. 2023
št. projekta 004/23	št. načrta A_004/23
merilo 1:100	št. lista C-05

A= 0,5460 m2







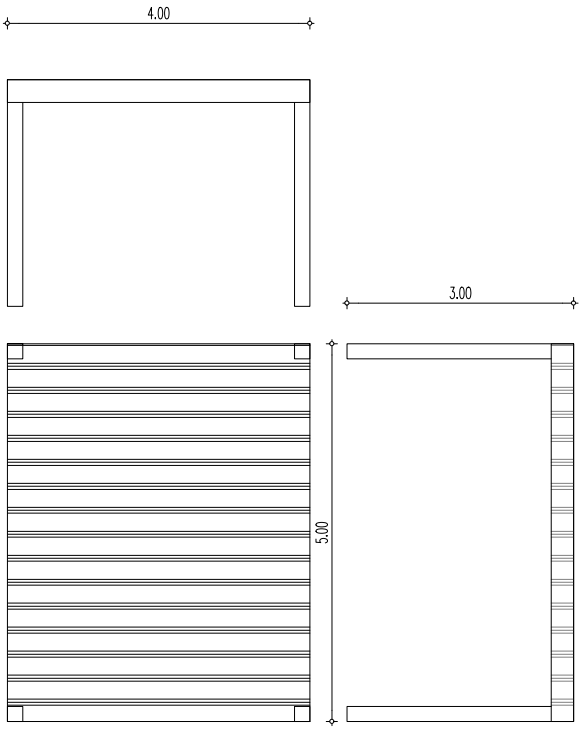
PREREZ 1

PREREZ 2

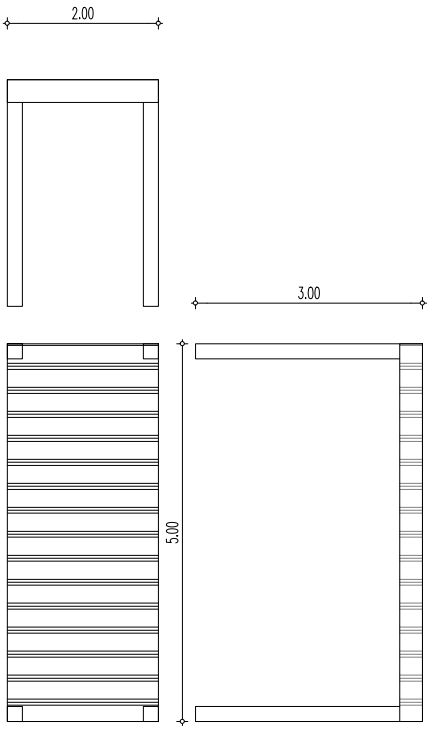
A=0.1247m2

objekt / lokacija_ BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA" 1159/1, 1159/2, 1158 in 1111/36 k.o. Hribi	
investitor_ OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER Krožna cesta 5, 6000 Koper	
vodja projekta_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a. IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458	
pooblsščeni inženir / arhitekt_ LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a. IZS / ZAPS št. PA ZAPS 1458	
inženir / arhitekt_ ELIJA ŠTADER, abs.arh.	vrsta proj. dokumentacije DGD datum okt. 2023
strokovno področje načrta_ ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE	št. projekta 004/23 št. načrta A_004/23
risba_ ENOSTAVNI OBJEKT_ ZID 1 in ZID 2	merilo 1:200 št. lista C-06

BIRO42
biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si



POKRITA PERGOLA N1-N4



POKRITA PERGOLA N5-N6

objekt / lokacija_
BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA"
1159/1, 1159/2, 1158 in 1111/36 k.o. Hribi

investitor_
OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER
Krožna cesta 5, 6000 Koper

vodja projekta_
LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.
IZS / ZAPS št.
PA ZAPS 1458

pooblsščeni inženir / arhitekt_
LUČKA M. LESJAK SOKLIČ, u.d.i.a.
IZS / ZAPS št.
PA ZAPS 1458

biro za arhitekturo, urbanizem in oblikovanje, d.o.o.
Kosijeva ulica 5, SI-1210 Ljubljana-Šentvid
biro@biro42.si

inženir / arhitekt_
ELIJA ŠTADER, abs.arh.

vrsta proj. dokumentacije
DGD

datum
okt. 2023

strokovno področje načrta_
ZBIRNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE

št. projekta
004/23

št. načrta
A_004/23

risba_
ENOSTAVNI OBJEKT POKRITA PERGOLA N1-N6

merilo
1:100

št. lista
C-07

A= 0.0624m2

7. KOPIJE PRIDOBLJENIH MNENJ IN SOGLASIJ

MNENJEDAJALEC	**ŠT. MNENJA**	**DATUM**
Telekom Slovenije	126484-NG/3070-IK	17.11.2023
Elektro Primorska	1407595 (09035/2023)	16.11.2023
Rižanski vodovod Koper	SO-23/723	17.11.2023
Marjetica Koper	7-336/23	22.11.2023
DRSV	35508-7163/2023-3	17.11.2023
Mestna občina Koper - promet	371-957/2023-2	20.11.2023
skladnost s prostorskim aktom		
Mestna občina Koper	351-668/2023	13.12.2023

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja jadranskih rek z morjem

Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

T: 05 662 26 40
E: gp.drsv-kp@gov.si
www.dv.gov.si

Številka: 35508-7163/2023-3
Datum: 17.11.2023

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi podlagi 141. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP; v nadaljevanju: GZ-1) in 153. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02-ZGO-1, 2/04-ZZdrl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), na zahtevo investitorja Obalni dom upokojencev Koper, Krožna cesta 5, 6000 Koper, ki ga s pooblastilom zastopa Biro 42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana - Šentvid, naslednje

M N E N J E

o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami

Novogradnja bivalne enote doma za upokojence »Bella Vista« s pripadajočo zunanjo ureditvijo, na parc. št. 1159/1, 1159/3, 1111/36, 1158 vse k.o. Hribi, v Mestni občini Koper, na podlagi dokumentacije:

- Bivalna enota »Bella vista«, projektant Biro 42 d.o.o., DGD, št. proj. 004/23, oktober 2023,
- Bivalna enota »Bella vista« - geološko geotehnični elaborat, izdelovalec Geološko Projektiranje d.o.o., št. poročila 0454-132/2023, oktober 2023

je skladna z določili ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi, ob upoštevanju naslednjih pogojev:

1. Gradnja mora biti izvedena po dokumentaciji, ki je bila podlaga za izdajo tega mnenja.
2. V naravno okolje se lahko z območja posega spušča le čista voda, ki po kvaliteti ustreza določilom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
3. Pri izvedbi kanalizacije je potrebno preveriti iztok obstoječega meteornega kanala v hudournik. V primeru erozijskih poškodb je potrebno iztok in vplivno območje iztoka po navodilih DRSV ustrezno protierozijsko zavarovati.
4. Pri gradnji objekta je potrebno upoštevati navodila geološko geotehničnega elaborata.
5. Predvideti je potrebno ukrepe za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjšanje negativnih učinkov posega, vse prizadete oz. z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi. Po zaključku del je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije. Vse viške izkopnega in gradbenega materiala je potrebno odpeljati na pooblaščeno deponijo.
6. V času izvajanja gradbenih del je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v vodotoke in v tla.

O b r a z l o ž i t e v:

Investitor Obalni dom upokojencev Koper, Krožna cesta 5, 6000 Koper, ki ga s pooblastilom zastopa Biro 42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana - Šentvid, je z vlogo dne 14.11.2023, podal pri upravnem organu zahtevo za izdajo mnenja o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, za novogradnjo bivalne enote doma za upokojence »Bella Vista« s pripadajočo zunanjo ureditvijo, na parc. št. 1159/1, 1159/3, 1111/36, 1158 vse k.o. Hribi.

V 16. točki 3. člena GZ-1 je določeno, da je mnenjedajalec državni organ, občina ali nosilec javnega pooblastila, ki na področju varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda, prostora, jedrske in sevalne varnosti, kmetijstva in gozdov, obrambe, carinskega in mejnega nadzora, varovanja prometne, komunalne in energetske infrastrukture, rudarstva in drugih področij, če je to določeno v zakonu, da mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njegovih pristojnosti. V prvem odstavku 141. člena GZ-1 je določeno, da se do uskladitve posebnih predpisov soglasja, dovoljenja ali druge oblike odobritve nameravane gradnje (v nadaljnjem besedilu: odobritve), izdane za potrebe postopka izdaje gradbenega dovoljenja, štejejo za mnenja v skladu s tem zakonom, s čimer je izpolnjena obveznost pridobitve odobritve po posebnem predpisu. Med drugim, je glede na določila 3. točke drugega odstavka 141. člena GZ-1 taka odobritev tudi vodno soglasje na podlagi 150. do 153.a člena ZV-1. V petem odstavku 141. člena GZ pa je določeno, da do uskladitve predpisov, ki urejajo vode, s tem zakonom izdaja mnenje iz 3. točke drugega odstavka tega člena DRSV. Skladno z določili četrtega odstavka 43. člena GZ-1 se v mnenju mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti.

Glede na navedeno se mnenja izdaja skladno z določili ZV-1 in GZ-1.

V 150. členu ZV-1 je tako določeno, da se poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

DRSV, Sektor območja jadranskih rek z morjem k predmetni gradnji ni izdal projektnih pogojev.

Predmet projekta je izvedba nove bivalne enote Obalnega doma upokojencev s 24 stalnimi namestitvami, ki bo poleg namestitve z oskrbo v ustanovi imela umeščene tudi prostore programov za skupnostne storitve. Zunanja ureditev se deli na prometno ureditev in ureditev prostih površin. Objekt se priključuje na obstoječe cestno omrežje. Stavba bo imela kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu. Vse odpadne komunalne vode, ki bodo nastajale v stavbi bodo speljane na javno fekalno kanalizacijo preko črpališča. Meteorne vode iz strehe se bodo odvajale preko zbiralnika deževnice v obstoječo javno meteorno kanalizacijo. Padavinske vode s parkirnih in povoznih površin se bodo odvajale preko lovilcev olj v padavinsko kanalizacijo.

Za potrebe gradnje je bilo izdelan geološko geotehnični elaborat, iz katerega izhaja, da je obravnavano območje iz geomehanskega stališča stabilno in brez znakov plazenja. Gradnja predvidenega objekta ob upoštevanju navodil elaborata ne bo poslabšala obstoječega stanja v okolici.

Ob upoštevanju v izreku navedenih pogojev DRSV meni, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja skladna z ZV-1 in na njegovi podlagi izdanimi podzakonskimi predpisi.

Skladno z dvanajstim odstavkom 153. člena ZV-1 v povezavi s prvim odstavkom 141. člena GZ-1 mnenje preneha veljati, če v dveh letih od dneva, ko je bilo izdano, ni bila vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja.

Glede na navedeno DRSV meni, da je gradnja na podlagi predložene dokumentacije, z vidika upravljanja z vodami, sprejemljiva.



Vodja sektorja:
Rok Vešičček, univ.dipl.inž.vki.
Sekretar

Vročiti:

1. poblaščencu Biro 42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana - Šentvid – priporočeno s povratnico

Vložiti:

1. Vodna knjiga

Elektro Primorska

ELEKTRO PRIMORSKA, d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE), 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21) in 43. člena Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 199/21) ter na podlagi vloge z dne **16. 11. 2023** izdaja

BIRO 42d.o.o.,
KOSIJEVA ULICA 5

1000 LJUBLJANA

MNENJE K PROJEKTU št. 1407595 (09035/2023)

K dokumentaciji: DGD, št. 004/23, oktober 2023
Izdelovalec projekta: BIRO 42 d.o.o., KOSIJEVA ULICA 5, 1000 LJUBLJANA
Za objekt: BIVALNA ENOTA "BELLA VISTA"
Investitor: OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER-CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA, KROŽNA CESTA 5, 6000 KOPER - CAPODISTRIA

Katastrska občina	Parcelne številke
2590 - HRIBI	1159/1, 1159/2, 1158, 1111/36

V postopku izdaje mnenja je bilo ugotovljeno, da se strinjamo z nameravano gradnjo in da so upoštevani pogoji iz: Projektnih pogojev št.: 1407595, izdanih dne 6. 4. 2023

To mnenje k projektu (ali mnenje za priključitev) se izdaja skladno z 43. in 141. členom Gradbenega zakona za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja za investitorjev objekt in ne predstavlja tudi Soglasja za priključitev skladno s 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21). Za izdajo navedenega soglasja za priključitev investitor zaprosi po pridobitvi gradbenega dovoljenja skladno z veljavno energetsko zakonodajo in skladno z izdelanim in potrjenim PZI.

To mnenje k projektu velja eno leto od dneva izdaje!

Koper, 16. 11. 2023

Pripravil/-a:
Tanja Lovrečič

ELEKTRO PRIMORSKA, PODJETJE ZA DISTRIBUCIJO ELEKTRIČNE ENERGIJE d.d. NOVA GORICA, Erjavčeva 22 - 47 -

Direktor distribucijske enote:
Marko Fičur, dipl. inž. el.

marjetica KOPER

Javno podjetje-Azienda pubblica
Marjetica Koper d.o.o – s.r.l.
Ulica 15. maja 4, SI-6000 Koper

t: +386 (05) 66 33 700
e: info@marjeticakoper.si
www.marjeticakoper.si

7-336-23-02
22.11.2023

BIRO 42, d.o.o.,
KOSIJEVA ULICA 5

1210 LJUBLJANA-ŠENTVID

Številka: 7/336-23
Koper, 22.11.2023

ZADEVA: Na podlagi Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017-poravek, 65/2020 GZ-A in št. 199/2021 GZ-1, v nadaljevanju GZ), Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Koper, (Uradni list RS, št. 4/2017), Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki (Uradni list RS, št. 106/2012 in 95/2014) in na osnovi Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Koper, (Uradni list RS, št. 18/2017), vam izdajamo:

MNENJE K PROJEKTU ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA (DGD)

ZA GRADNJO BIVALNE ENOTE »BELLA VISTA«, NA PARCELAH št. 1159/1, 1159/3, 1158 in del 1111/36 vse k.o. HRIBI

v nadaljnjem besedilu objekt

INVESTITOR: OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER, KROŽNA CESTA št. 5, 6000 KOPER

v nadaljnjem besedilu investitor

Mnenje izdajamo glede na predloženo vlogo projektanta obravnavane gradnje podjetja Biro 42, d.o.o., Kosijeva ulica št. 5, 1210 Ljubljana-Šentvid, z dne 14.11.2023 in projektne dokumentacije za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. 004/23, oktober 2023, katero je izdelalo podjetje Biro 42, d.o.o., Kosijeva ulica št. 5, 1210 Ljubljana-Šentvid, za gradnjo bivalne enote »Bella vista«, na zgoraj navedenih parcelah. Dne 22.11..2023 je bila vloga dopolnjena z zahtevami podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l..

PRIKLJUČEK KOMUNALNIH IN PADAVINSKIH ODPADNIH VOD

1. Komunalne odpadne vode iz obravnavane gradnje na zgoraj navedenih parcelah se bodo priključile preko interne fekalne kanalizacije objekta, internega črpališča, tlačnega voda in umirjevalnega jaška ter novega fekalnega priključnega kanala v predvideno javno fekalno kanalizacijo, katera se bo zgradila v sklopu projekta »Manjkajoča GJI za potrebe izgradnje bivalne enote Bella vista«, št. 013/23-1, september 2023, projektant podjetje Biro obala, d.o.o., Ulica 15. maja št. 16, 6000 Koper. Priključitev komunalnih odpadnih vod je predvidena v obstoječo javno fekalno kanalizacijo ob obravnavani gradnji, z iztokom na centralno čistilno napravo (CČN) Koper.
2. Priključitev padavinske odpadne iz obravnavane gradnje je predvidena v ločenem sistemu preko nove meteorne kanalizacije v predvideno kapnico V=12,00 m^3. Prelivne odpadne vode iz kapnice se vodijo preko novega meteornega priključnega kanala v obstoječo javno meteorno kanalizacijo, katera ima iztok v odprt meteorni odvodnik. Padavinske odpadne vode iz dvoriščnih površin bodo priključene v meteorno kanalizacijo preko lovilca olj.

marjetica KOPER

Javno podjetje-Azienda pubblica
Marjetica Koper d.o.o – s.r.l.
Ulica 15. maja 4, SI-6000 Koper

t: +386 (05) 66 33 700
e: info@marjeticakoper.si
www.marjeticakoper.si

3. Za priključitev padavinske odpadne vode iz območja obravnavane gradnje v odprt meteorni odvodnik je investitor pridobil mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, št. 35508-6383/2023-2, z dne 17.11.2023, katerega je izdala Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica št. 12, 6000 Koper.
4. Priključitev komunalne odpadne vode iz obravnavane gradnje, bo možna po izgradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja za predvideno javno fekalno in meteorno kanalizacijo po projektni dokumentaciji iz točke 1 tega mnenja.
5. Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne in padavinske odpadne vode, ki ustrezajo Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, (Uradni list RS, št. št. 64/2012, 64/2014 in 98/2015).

IZVEDBA JAVNE KANALIZACIJE

6. Gradnjo kanalizacije mora izvajati pooblaščeni izvajalec. Kanalizacija mora biti izvedena v vodo tesni izvedbi. Pred tehničnim pregledom komunalne infrastrukture je potrebno uspešno opraviti pregled fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja s TV kontrolnim sistemom in izvesti preizkus tesnosti kanalizacije z jaški.
7. Po izgradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja kanalizacijskega omrežja, ki bo javnega značaja, bo podjetje Marjetica Koper d.o.o. z aktom o prevzemu kanalizacije podpisanim s strani Mestne občine Koper in Marjetice Koper prevzela to kanalizacijo v upravljanje in vzdrževanje.
8. Talne rešetke iz kurilnic in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje, ki ima iztok na CČN Koper.

SPLOŠNI POGOJI

9. Pred začetkom izvajanja del je potrebno na podjetje Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. dostaviti v pregled in potrditev načrt kanalizacije obravnavane gradnje v fazi PZI.
10. Pri izvedbi obravnavanih del morate upoštevati tudi določila 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).
11. Revizijski jaški morajo ostati po dokončani ureditvi terena vidni in dostopni.
12. V primeru, da pri izvajanju del nastane škoda na javni kanalizaciji, jo je investitor dolžan popraviti na lastne stroške. O nastanku škode mora obvestiti upravljalca javne kanalizacije podjetje Marjetico Koper, d.o.o.-s.r.l..
13. Pri obravnavani gradnji je potrebno izvesti vse potrebne ukrepe, da se prepreči vnos gradbenega materiala v jaške javne kanalizacije in peskolove. Jaške na javni kanalizaciji je potrebno po končanih delih pregledati in očistiti.

PREVERJANJE PRAVILNOSTI IZVEDBE INTERNE KANALIZACIJE

14. Investitor mora 48 ur pred začetkom izvajanja zgoraj navedenih del obvestiti strokovno službo podjetja Marjetice Koper (vodjo ali delovodjo vzdrževanja kanalskih sistemov: tel. št. 66 33 801) o začetku izvajanja del na fekalnih in meteornih priključnih kanalih s priključitvijo na obstoječo javno fekalno in meteorno kanalizacijo. Predstavnik podjetja Marjetice Koper d.o.o.-s.r.l. bo izvajal upravljalski nadzor na izvedbi fekalnega in meteornega priključka na javno kanalizacijo.

marjetica KOPER

Javno podjetje-Azienda pubblica
Marjetica Koper d.o.o – s.r.l.
Ulica 15. maja 4, SI-6000 Koper

t: +386 (05) 66 33 700
e: info@marjeticakoper.si
www.marjeticakoper.si

15. Po zaključku del in izvedbi fekalnih in meteornih priključnih kanalov mora izvajalec oziroma investitor na podjetju Marjetica Koper d.o.o.-s.r.l. zaprositi za izdajo mnenja k izvedbi priključkov na javno kanalizacijo. K vlogi za izdajo mnenja o izvedbi fekalne in meteorne kanalizacije mora biti podjetju Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. predložen projekt izvedenih del-PID, Dokazilo o zanesljivosti objekta izvajalca in nadzornega organa, na podlagi 92. člena Gradbenega zakona-GZ, pregled kanalizacije s TV kontrolnim sistemom, poročilo o tesnosti kanalizacije z jaški in kataster kanalizacije v digitalni in pisni obliki po Navodilih za izdelavo katastra podjetja Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. in po Pravilniku o katastru gospodarske javne infrastrukture javnih služb varstva okolja, (Uradni list RS, št. 28, z dne 15.4.2011).

DOSTOPNOST

16. Podjetje Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. mora imeti zagotovljen dostop za rekonstrukcijo, vzdrževanje in upravljanje javne kanalizacije s komunalnimi stroji in dostop z vozili za odvoz odpadkov do odjemnih mest za komunalne odpadke ter zbiralnic za ločeno zbrane frakcije v času izvajanja del in po zaključku obravnavanih del.

ZBIRANJE IN ODVOZ ODPADKOV

17. Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov skladno z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Koper, (Uradni list RS, št. 106/2012 in št. 95/2014) in Pravilnikom o tarifnem sistemu za obračun storitev javnih služb in ravnanja s komunalnimi odpadki (Uradni list RS, št. 111, z dne 27.12.2013).
    V projektni dokumentaciji za obravnavano gradnjo je v projektu predvidena izgradnja novega zbirno/odjemno mesto za komunalne odpadke s sedmimi (7) zabojniki prostornine 1100L: 2xmešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov)–črne barve, 2xmešano embalažo – rumene barve, 1xsteklo–bele barve in 2xpapir–rdeče barve. Zabojniki morajo biti nameščeni na investitorjevi parceli in/ali 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 dolžni zabojnike s komunalnimi odpadki na dan odvoza dostaviti na odjemno mesto. Lokacija odjemnega mesta je lahko oddaljena praviloma največ 2 metra od transportne poti komunalnega vozila. Posamezni 1100L zabojnik zavzema površino cca 1,5 x 1,4 m (brez morebitne/potrebne izvlečne poti). Zbirno/odjemno mesto mora biti izvedeno na utrjeni površini (asfalt, beton,…) in sicer, tako da je možno izvajati izvlek posameznega zabojnika (širina izvlečne poti min.1,4m) ter 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.
    Kot uporabnik iz sektorja gospodarstva in obrti ste v skladu s 7. in 23. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki (Ur. l. RS, št. 106/2012 in 95/2014) dolžni skleniti pogodbo o ravnanju s komunalnimi odpadki z izvajalcem obvezne gospodarske javne službe ravnanja z odpadki oz. družbo Marjetica Koper, d.o.o.- s.r.l., v kateri se bo skladno s potrebami natančno opredelilo vrsto in prostornino (volumen) zabojnikov ter način in obseg odvoza oz. lokacijo odlaganja.
    Za vse odpadke iz dejavnost, 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. Investitor se je dolžan držati odjemnega mesta, ki mu ga je potrdila strokovna služba Marjetice Koper d.o.o.-s.r.l. ob izdaji mnenja k projektu v fazi DGD.

marjetica KOPER

Javno podjetje-Azienda pubblica
Marjetica Koper d.o.o – s.r.l.
Ulica 15. maja 4, SI-6000 Koper

t: +386 (05) 66 33 700
e: info@marjeticakoper.si
www.marjeticakoper.si

Investitor mora predhodno sporočiti začetek uporabe novozgrajenega objekta zaradi ureditve odvoza odpadkov.

To mnenje služi kot priloga k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja in velja dve (2) leti od dneva izdaje.

Sestavila: Azra Rešić

Ime in priimek: Azra Rešić
Datum podpisa: 22.11.2023 11:44:54
Digitalni podpis BetrSign®

marjetica KOPER
2 / Marjetica Koper d.o.o. - s.r.l.

Direktor:
Davor Briševac

Ime in priimek: Davor Briševac
Datum podpisa: 22.11.2023 11:55:00
Digitalni podpis BetrSign®

V vednost: Sektor Kanalizacija in Sektor Snaga

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Urad za gospodarske javne službe, okolje in promet
Ufficio servizi pubblici economici, ambiente e traffico

PRILOGA 10A

MNENJE
PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja **Mnenje k posegu - k priključitvi na javno infrastrukturo**

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	**Mestna občina Koper**
naslov	**Verdijeva ulica 10**
št. mnenja	**371-957/2023-2**
datum	**20.11.2023**
predpis oz. podlaga za mnenje	**Odlok o občinskih cestah in javnih površinah (Uradni list RS, št. 8/14 in 22/16)** **Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP)**
postopek vodil	**Jasmina Kapun**
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	**Rafko Klinar**
podpis	

INVESTITOR	
INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	**OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER**
naslov ali poslovni naslov družbe	**Krožna cesta 5, 6000 Koper**

POOBLAŠČENEC	
podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec	
ime in priimek ali naziv družbe	**BIRO 42 d.o.o.**

naslov ali poslovni naslov družbe	**Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana-Šentvid**

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	**Novogradnja bivalne enote »BELLA BISTA«**
kratek opis gradnje	**Predmet gradnje po priloženem DGD-ju je novogradnja bivalne enote »BELLA BISTA«, na parcelah št. 1159, 1159/3, 1158 in 1111/36, vse k.o. Hribi.**

PODATKI O DOKUMENTACIJI	
številka projekta	**DGD 004/23**
datum izdelave	**OKTOBER 2023**
projektant (naziv družbe)	**BIRO 42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana-Šentvid**

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE	
podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje	
številka poročila	
datum izdelave poročila	
izdelovalec poročila	

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE	
	Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja
☒	**JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**
☐	**NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA	
pogoji za PZI	
pogoji za izvajanje gradnje	
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV MNENJA	
obrazložitev mnenja (strokovna in pravna utemeljitev)	Dne 14.11.2023 je investitor, OBALNI DOM UPOKOJENCEV, Krožna cesta 5, 6000 Koper, preko pooblaščenke družbe BIRO 42 d.o.o., vložil vlogo v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za novogradnjo bivalne enote »BELLA BISTA«, na parcelah št. 1159, 1159/3, 1158 in 1111/36, vse k.o. Hribi, **izven varovalnega pasu** kategorizirane javne poti JP 677 031 (Hrvatini –Cerej-do meje z Italijo), ki poteka po parceli št. 1914 k.o. Hribi, Skladno z 43. členom GZ-1 Gradbenega zakona. Vlogi je bila priložena dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD 0004/23, datum oktober 2023, ki ga je izdelala projektna družba BIRO 42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana-Šentvid. Manjkajoča komunalna infrastruktura za omenjeni objekt se bo dogradila ločeno in sicer na podlagi projekta **DGD št. 013/23-1, datum september 2023, ki ga je izdelala družba BIRO OBALA**

d.o.o., Ulica 15. maja št. 16, 6000 Koper, izdano je bilo soglasje MOK UGJSOP št. 371-798/2023-2 z dne 10.11.2023.

Odlok o o občinskih cestah in javnih površinah (Uradni list RS, št. 8/14 in 22/16) v 33. členu opredeljuje varovalni pas ob občinski cesti. V 5. odstavku tega člena je določeno, da znaša **varovalni pas** ob kategorizirano javne poti JP 677 031 (Hrvatini –Cerej-do meje z Italijo), ki poteka po parceli št. 1914 k.o. Hribi, **5 metrov.**

Odlok o o občinskih cestah in javnih površinah (Uradni list RS, št. 8/14 in 22/16) v 35. členu opredeljuje priključitve na občinsko cesto - cestne priključke.

Četrti odstavek istega člena predvideva, da pristojni organ izda soglasje k cestnemu priključki, če ugotovi, da to ne bo imelo škodljivih posledic za zmogljivost ceste in varnost prometa na njej.

Dostop do gradbene parcele in objekta mora biti urejen preko cestnega priključka iz nekategorizirane javne poti, ki poteka po parceli št. 1111/43 k.o. Hrvatini ter biti skladen z določbami Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste (UL. RS, št. 86/2009, 109/10-ZCes-1 in 132/22-ZCes-2) tako, da bo zagotavljal predpisano prometno varnost, nemoteno odvijanje prometa vozil in preglednost pri vključevanju v promet na občinsko cesto ter ustrezno odvodnjavanje meteornih vod iz cestnega priključka, katere ne smejo odtekati v naprave za odvodnjavanje javne ceste.

Varnost udeležencev v prometu se zaradi navedenega posega ne bo poslabšala, zato Urad za gospodarske javne službe, okolje in promet Mestne občine Koper nameravanemu posegu ne nasprotuje.

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 29/1991, Uradni list RS, št. 16/2007- obvezna razlaga, 39/2007- obvezna razlaga, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 14/2011- obvezna razlaga, 18/2014- spremembe in dopolnitve, 76/2015- obvezna razlaga, 43/2017- spremembe in dopolnitve, 41/2018- obvezna razlaga), v 7. odstavku 27. člena predvideva ureditev 1 parkirnega mesta (PM) na 4 ležišča v stanovanjskih stavbah za posebne družbene skupine.

Investitor bo v objektu uredil 24 stalnih namestitev ter 4 začasne. Poleg tega bo v objektu tudi dnevni center. Za potrebe objekta je potrebnih 7 PM za oskrbovance in 4 PM za obiskovalce, skupaj 11 PM.

Investitor je v dokumentaciji previdel 14 parkirnih mest, od tega 1 PM za invalide.

☐ **obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi**

Rižanski vodovod Koper

Javno podjetje – Azienda pubblica
Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l.
6000 Koper, Ul. 15. maja 13, p.p. 154
Tel: 05 66 86 000, Fax: 05 66 86 120
e-naslov: vodovod@rvk.si, https://www.rvk.si

PRILOGA 10A
MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja: Mnenje za gradnjo doma upokojencev – bivalna enota »Bella Vista«

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Javno podjetje – Azienda pubblica Rižanski vodovod Koper d.o.o. – s.r.l.
naslov	Ulica 15. maja 13, 6000 Koper
št. mnenja	**SO-23/723**
datum	**17.11.2023**
predpis oz. podlaga za mnenje	Rižanski vodovod Koper izdaja mnenje na podlagi 16. odstavka 3. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP; v nadaljevanju GZ-1) ter po prenešenem javnem pooblastilu skladno s 6. členom Odloka o preoblikovanju javnega podjetja Rižanski vodovod Koper p.o. v Javno podjetje Rižanski vodovod Koper, d.o.o. - s.r.l. (Uradne objave št. 24/98 in Uradni list št. 41/10) in 12. členom Odloka o oskrbi s pitno vodo (Uradne objave št. 33/02).
postopek vodil	Petra Cetin
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Vodja tehnično razvojne službe Korado Pucer
podpis	Rižanski vodovod Koper Javno podjetje - Azienda pubblica Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l.

INVESTITOR	
INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	Obalni dom upokojencev Koper
naslov ali poslovni naslov družbe	Krožna cesta 5, 6000 Koper

POOBLAŠČENEC	
ime in priimek ali naziv družbe	BIRO 42 d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana-Šentvid

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	Bivalna enota "Bella Vista"
kratek opis gradnje	Predvidena je gradnja doma upokojencev.
zemljišča za gradnjo	1159/1, 1159/3, 1158 in 1111/36 k.o. Hribi

PODATKI O DOKUMENTACIJI	
vrsta dokumentacije	Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)
številka projekta	004/23
datum izdelave	oktober 2023
projektant (naziv družbe)	BIRO 42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana-Šentvid

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE	
	Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja
◉	**JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**
○	**NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA	
pogoji za PZI	V PZI se dokončno določi dimenzijo vodomera, ki ga je potrebno dostaviti na RVK pred pričetkom del v pregled in dopolnitev. Ostalo skladno z obrazložitvijo.
pogoji za izvajanje gradnje	Skladno z obrazložitvijo.
pogoji za uporabo objekta	Skladno z obrazložitvijo.

OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja (strokovna in pravna utemeljitev)

Pooblaščenec je dne 15.11.2023 na Rižanski vodovod Koper podal vlogo za izdajo mnenja za gradnjo doma upokojencev, na parcelah 1159/1, 1159/3, 1158 in 1111/36 k.o. Hribi. Ob vlogi je bila priložena zgoraj navedena projektna dokumentacija DGD št. 004/23.

Pooblaščenec je vlogo dopolnil:
- Dne 16.11.2023 je pooblaščenec vlogo dopolnil s popravkom opisa vodooskrbe objekta.
- Dne 17.11.2023 je pooblaščenec vlogo dopolnil s potrdilom Mestne občine Koper, da je gradnja vodovoda vključena v občinski načrt razvojnih programov.

Rižanski vodovod Koper (v nadaljevanju RVK) za predmetni poseg izdaja pozitivno mnenje na osnovi 43. člena GZ-1 s spodaj navedenimi pogoji za izvedbo gradnje in uporabe objekta, ki jih določa Tehnični pravilnik Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS, št. 16/2013; v nadaljevanju Tehnični pravilnik RVK).

I. Gradnja objekta

1. Predvidena gradnja objekta z zunanjo ureditvijo ne posega v varovalni pas javnega vodovodnega omrežja.
2. Priključki na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) so bili deloma potrjeni v projektu DGD št. 013/23-1, ki ga je septembra 2023 izdelal BIRO OBALA d.o.o., Koper, v katerem se je obravnavala gradnja ceste z GJI. V obravnavanem DGD št. 004/23 se obdeluje le interna omrežja priključkov na GJI, ki pa ne posegajo v varovalni pas javnega vodovodnega omrežja.

II. Priključevanje objekta na javno vodovodno omrežje

1. Predvideni poseg se nahaja v Kolombanu na koti cca. 152 m.n.m.
2. Za predmetno območje je predvidena gradnja vodovoda NL 100 mm, po zgoraj navedenem projektu DGD št. 013/23-1.
3. Vodooskrba bo možna, skladno s Tehničnim pravilnikom RVK, po izgradnji vodovoda, ki se bo oskrboval iz RZ Kašteljer 100 m^3, na koti 213.75 m.n.m.
   - Po izgradnji novega vodovoda se bo moral investitor priključiti na nov vodovod, na svoje stroške.
4. Investitor je dostavil potrdilo Mestne občine Koper, da je predvidena gradnja javnega vodovodnega omrežja na predmetnem območju vključena v občinski načrt razvojnih programov za tekoče in naslednje leto.
5. Za obravnavan objekt je predvideno eno novo odjemno mesto s kombiniranim vodomerom DN 80/20.
6. Vodomer se bo vgradilo v predviden vodomerni jašek, ki je bil obdelan v navedenem projektu DGD št. 013/23-1. Za bodoči vodovodni priključek je previdено:
   - Mesto priključitve na javno vodovodno omrežje bo na parceli 1111/36 k.o. Hribi.
   - Vodomerni jašek bo lociran v zelenici ob uvozu, na samem robu parcele 1111/36 k.o. Hribi.
7. Po pridobitvi pravnomočnega *Gradbenega dovoljenja* je investitor dolžan zaprositi RVK za izdajo *Dovoljenja k priključitvi*. Ob vlogi je potrebno priložiti veljavno gradbeno dovoljenje in projektno dokumentacijo na osnovi katere je bilo dovoljenje izdano.
8. Oskrbovalni tlak bo znašal cca. 6,1 bar, kar je nad mejo normale, zato bo potrebno tlak v internem vodovodnem omrežju znižati z napravo za nižanje tlaka (reduktorjem tlaka) na vsaj 5,5 bar, skladno s Tehničnim pravilnikom RVK. Reduktor tlaka se praviloma vgrajuje na internem vodovodnem omrežju. Vgradnja te naprave v vodomernem jašku ni dovoljena.
9. Na interni instalaciji toplovodnega dela grelnika vode je priporočljiva vgradnja naprave za prevzem raztezkov prostornine zaradi segrevanja vode (ekspanzijske posode).
10. Za vsa dela v zvezi z izvedbo oz. spremembo vodovodnega priključka mora investitor zagotoviti vso potrebno dokumentacijo in dovoljenja, vključno z ureditvijo premoženjsko-pravnih zadev z lastniki zemljišč.

III. Splošne določbe

1. Za vsa morebitna odstopanja in spremembe projektne dokumentacije je potrebno zaprositi RVK za novo mnenje ali projektne pogoje.

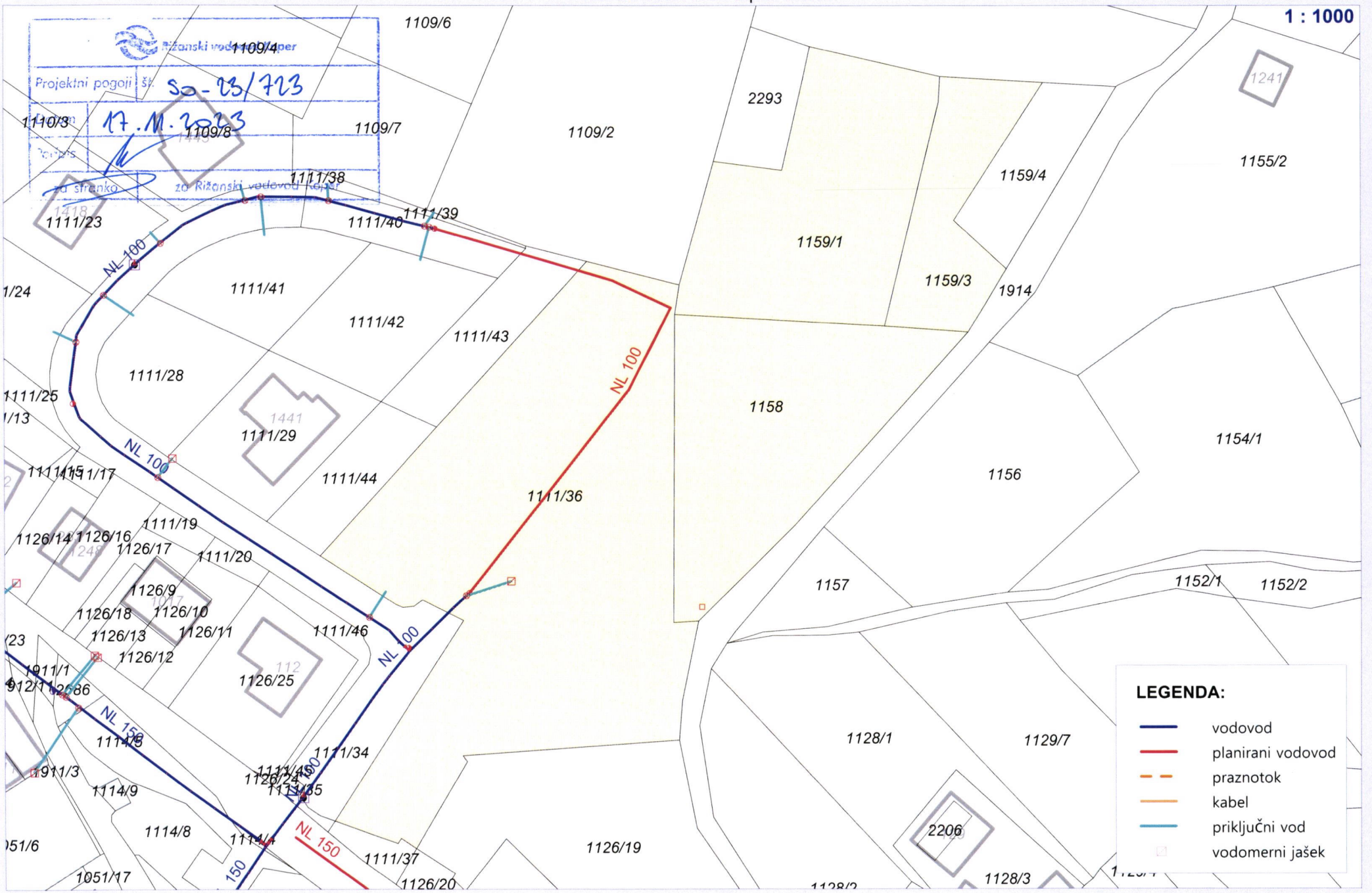
2. V primeru, da zaradi izvedbe del za predviden poseg, nastane škoda na objektih in napravah RVK, je investitor dolžan plačati popravilo škode.
3. Ves čas izvajanja del je potrebno zagotavljati zdravstveno neoporečnost vode, nemoteno vodooskrbo in nemoteno vzdrževanje ter varnost vodovodnih objektov in naprav.
4. Mnenje velja dve leti od dneva izdaje.

PRILOGA

☑ Situacija javnega vodovodnega omrežja

Situacija javnega vodovodnega omrežja

Rižanski vodovod Koper d.o.o.



November 2023

k.o. Hribi

Dostopovna omrežja, Operativa
TKO zahodna Slovenija
Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica

TelekomSlovenije

09292023111700474

BIRO 42 D.O.O.
KOSIJEVA ULICA 42

1210 LJUBLJANA ŠENTVID

Številka: 126484 - NG/3070-IK
Vaš znak: 004/23
Datum: 17.11.2023

Vlagatelj:	BIRO 42 D.O.O., KOSIJEVA ULICA 42, 1210 LJUBLJANA ŠENTVID
Investitor:	OBALNI DOM UPOKOJENCEV, KROŽNA CESTA 5, 6000 KOPER
Objekt:	BIVALNA ENOTA BELLA VISTA
Lokacija objekta:	KOLOMBAN, Občina: KOPER
KO: HRIBI	Parc. št.: 1111/36, 1158, 1159/1, 1159/3

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije), izdaja na podlagi Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami in dopolnitvami) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja, naslednje:

MNENJE K PROJEKTNI DOKUMENTACIJI št.: 126484- NG/3070-IK

Projekt št.: 004/23, izdelovalca BIRO 42 D.O.O., za objekt: BIVALNA ENOTA BELLA VISTA je izdelan v skladu s predhodno izdanimi projektnimi pogoji št.: 120085-NG/1248-IK.

Mnenje k projektni dokumentaciji velja eno leto od dneva njegove izdaje.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:
- Andrej Gržentić, tel.: 05 665 5565, e-pošta: andrej.grzentic@telekom.si

Pripravil:
Ivan Krašna

Žig:

Vodja TKO zahodna Slovenija:
Sandi Molar

V vednost: naslov, arhiv

TelekomSlovenije d.d.

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Ufficio sviluppo territoriale e beni immobili

PRILOGA 10A

MNENJE
PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja	**Mnenje o skladnosti s prostorskimi akti**

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	**Mestna občina Koper**
naslov	**Verdijeva ulica 10**
št. mnenja	
datum	**7.12.2023**
predpis oz. podlaga za mnenje	**Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)** **Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP)**
postopek vodil	**mag. Matjaž Marsič**
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	**mag. Matjaž Marsič**
podpis	

MESTNA OBČINA KOPER
OBČINSKA UPRAVA
7
AMMINISTRAZIONE COMUNALE
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

INVESTITOR	
INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	**Obalni dom upokojencev Koper**
naslov ali poslovni naslov družbe	**Krožna cesta 5, 6000 Koper**

POOBLAŠČENEC	
podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec	
ime in priimek ali naziv družbe	**Biro 42 d.o.o.**
naslov ali poslovni naslov družbe	**Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana – Šentvid**

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	**Bivalna enota »BELLA VISTA«**

kratek opis gradnje	**Predmet gradnje po priloženem DGD je novogradnja bivalne enote doma za upokojence s pripadajočo zunanjo ureditvijo.** **Osnovni podatki objekta:** **a. Vrsta gradnje: novogradnja** **b. Zahtevnost gradnje: manj zahteven objekt** **c. Klasifikacija objekta po CC-SI: 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, pokrite pergole N1-N6 (enostavni objekt), podporna zidova Z1 in Z2 (enostavna objekta)** **d. Število namestitvenih (bivalnih) enot 24, število ležišč 28** **e. Odmiki predvidene novogradnje od sosednjih zemljišč: od parc. št. 1914 k.o. Hribi 7,1m; od 1159/4 k.o. Hribi 10,91m; od 1161/7 k.o. Hribi 13,06m in od 2293 k.o. Hribi 8,07m** **f. Novogradnja bo maksimalne tlorisne dimenzije (tloris v obliki zamaknjenega pravokotnika) 50,20 m (južni del) x 47,75 m (severni del), etažnost P+1, streha bo dvokapnica 18,0°** **g. Gradbena parcela obsega nepremičnine parc. št. 1159/1, 1159/3, 1158 – večji del in 1111/36 – del, vse k.o. Hribi (skupna površina gradbene parcele 5660,00 m2). Na obravnavanem območju je bila izvedena parcelacija, št. odločbe: 02152-67699/2023-2562-2, z dne 13.11.2023, ki pa še ni pravnomočna. Na podlagi parcelacije sta iz parcele 1158 k.o. Hribi nastali parceli 11581/ k.o. Hribi površine 2182 m2 in 1158/2 k.o. Hribi površine 18m2 (ni predmet gradbene parcele), nova površina parcele št. 1159/1 k.o. Hribi znaša 1819 m2, nova površina parcele št. 1159/3 k.o. Hribi znaša 748 m2, površina parc. št. 1111/48 k.o. Hribi pa znaša 993 m2. Skladno s projektom bo po parclelaciji gradbena parcela večja, in sicer 5742,00m2.** **h. Za mirujoči promet je predvidenih 14 parkirnih mest na gradbeni parceli .** **i. Po izgradnji manjkajoče infrastrukture, po projektu št. 13/23-1, BIRO OBALA d.o.o., bo stavba priključena na vodovodno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko in kanalizacijsko omrežje.**

PODATKI O DOKUMENTACIJI	
številka projekta	**004/23**
datum izdelave	**oktober 2023**
projektant (naziv družbe)	**Biro 42 d.o.o.**

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE	
podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje	
številka poročila	
datum izdelave poročila	
izdelovalec poročila	

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE		
		Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja
	☒	**JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**
	☐	**NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA	
pogoji za PZI	
pogoji za izvajanje gradnje	
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja (strokovna in pravna utemeljitev)	Obalni dom upokojencev Koper, Krožna cesta 5, 6000 Koper, je dne 20. 11. 2023 po pooblaščeni osebi družbi Biro 42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana – Šentvid, vložil zahtevo za izdajo mnenja glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti. Vlogi je bila priložena dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) za novogradnjo bivalne enote doma upokojencev na parc. št. 1159/1, 1159/3, 1158-večji del in 1111/36-del vse k.o. Hribi (skupna površina gradbene parcele 5660 m2), številka projekta DGD 004/2023 z datumom oktober 2023, ki jo je izdelal Biro 42 d.o.o., odgovorni projektant: Lučka M. Lesjak Soklič, udia, ZAPS 1458 Zemljišča, na katerih se nahaja obravnavana gradnja se po prostorskih sestavinah Dolgoročnega plana Občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenega plana Občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) ter Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04 in 79/09) nahajajo na ureditvenem območju U, naziv območja Hrvatini-1, osnovna namenska raba: ureditveno območje za poselitev, podrobna namenska raba: območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo, prostorska oznaka enote KU-35/1, območje KU-35/1-5/P2. Nameravana gradnja na citiranem območju je skladna z namensko rabo prostora. Območje se ureja na podlagi določil Odloka 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 in 207/2021 - obvezna razlaga; v nadaljevanju PUP Koper). Nameravana gradnja novega objekta je dovoljena z 9. členom PUP Koper, ki na celotnem območju urejanja dovoljuje gradnjo novih objektov (tudi dozidavo, nadzidavo), rekonstrukcijo, nadomestno gradnjo in odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov. Predvidena gradnja je skladna z določili 13. člena prostorskega akta, saj bo upoštevala terenske danosti in mikroklimatske pogoje. Stavba bo od mej gradbene parcele odmaknjena tako, da ne bo motena sosednja posest, da bo možno vzdrževanje stavbe in bodo upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavbe od mej gradbene parcele bo več kot 4,00m. Vkopani del pritlične etaže bo sledil nadzemnemu delu in bo od meje gradbene parcele odmaknjen vsaj 4,00m. Tudi pokrite pergole so od meje gradbene parcele odmaknjene vsaj 4,00m. Predvidena podporna zida, sta maksimalne višine 1,5 m. Med njima bo zazelenjen pas širine 0,6m, tako da sta skladna z določili 13. člena PUP. Minimalni odmiki objektov od mej gradbene parcele so prikazani v grafiki. V Uredbi o razvrščanju objektov so domovi za starejše uvrščeni pod CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, torej med stanovanjske stavbe. V 14. in 15. členu so vsebovane določbe glede oblikovanja in velikost stanovanjskih objektov, medtem ko so v 16. členu vsebovane določbe glede oblikovanja in velikost nestanovanjskih stavb ter gradbeno inženirskih objektov, pri čemer se pogoji za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih objektov precej razlikujejo. V 15. členu PUP Koper je določeno, da ima lahko stanovanjska stavba največ 2 stanovanjski enoti ali 1 stanovanjsko enoto in 1 nestanovanjsko enoto. V primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele, veljajo merila in pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb. Skladno s 15. členom PUP Koper je torej dopustno po 14. členu graditi samo stanovanjske stavbe s stanovanjskimi enotami. Bodisi stavbe z eno stanovanjsko enoto, dvema stanovanjskima enotama ali 1 stanovanjsko enoto in 1 nestanovanjsko enoto, ter dvojčkov (dve enostanovanjske stavbe združene na eni meji gradbene parcele). Skladno z navedenim bi torej morali, upoštevajoč samo jezikovno razlago, pri projektiranju domov za starejše, ki so uvrščeni pod CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, na območju, kjer velja PUP Koper, upoštevati določbe 14. člena le-tega. V konkretnem primeru, upoštevajoč 15. člen PUP-a Koper, takih objektov ne bi mogli umeščati, saj le-ta določa, da je dopustno graditi samo stanovanjske stavbe s stanovanjskimi enotami. Domovi za starejše pa nimajo stanovanjskih enot (nimajo narave skupka stanovanjskih enot), temveč gre za posebno obliko stanovanjskih objektov. Določbe iz 14. člena PUP Koper so prilagojene za gradnjo stanovanjskih stavb s stanovanjskimi enotami in nikakor za gradnjo domov za starejše. Pogoje za gradnjo stanovanjskih stavb in stanovanj določa Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, ki v 10. členu (deli

stanovanja) določa, da je stanovanje zaključena celota, ki je sestavljena iz prostora ali dela prostora, namenjenega bivanju (npr. dnevna soba, delovni kot, dnevni kot, delovni kabinet), namenjenega spanju (npr. spalnica, otroška soba, spalni kot), namenjenega pripravljanju hrane (npr. kuhinja, kuhinjska niša), namenjenega uživanju hrane (npr. jedilnica, jedilni kot), namenjenega osebni higieni (npr. kopalnica, stranišče), ter tudi iz predprostora (npr. hodnik, veža).

Domovi za starejše niso sestavljeni iz enot, ki so sestavljeni iz prostorov iz prejšnjega odstavka, temveč so sestavljeni iz sob (bivalnih enot), s skupnimi servisnimi prostori, skupno kuhinjo, skupnimi sanitarijami, skupno dnevno sobo, ter drugimi skupnimi prostori.

Pojem stanovanja je obrazložen tudi v Urbanističnem terminološkem slovarju: stanovanje so v funkcionalno celoto povezani prostori za bivanje, praviloma z enim vhodom, sobami, kuhinjo, kopalnico, straniščem, hodnikom in shrambo.

Dom za starejše je torej običajno projektiran kot večja stavba z več sobami (bivalnimi enotami), ki imajo skupne servisne prostore, garderobe, kuhinjo in kopalnice, kar nikakor niso samostojne stanovanjske enote, zato tak objekt v smislu uporabe določil za gradnjo oblikovanje in velikost stanovanjskih objektov iz 14. člena PUP Koper ne moremo pojmovati kot stanovanjski.

Na tem mestu pa je treba poudariti, da PUP Koper v 22. členu (Urejanje prometne infrastrukture), natančneje v 4. alineji 7. odstavka določa minimalno število parkirnih mest glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI, in sicer za 1211 – hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12120 – druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev in 113- stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine – 1 parkirno mesto na 4 ležišča. PUP Koper v 22. členu za tovrstne stavbe torej predpisuje ista merila za določanje parkirnih mest, kot veljajo za določene nestanovanjske stavbe (za hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev ter za druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev). Upoštevajoč 22. člen, je torej jasno, da PUP Koper dovoljuje gradnjo stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine (CC-SI 113, kamor sodijo tudi domovi za starejše), saj zanje natančno določa število parkirnih mest.

Ker pa za projektiranje domov za starejše ne morejo veljati določbe iz 14. člena PUP Koper, ki vsebuje določila za oblikovanje in velikost stanovanjskih objektov, saj le-tej ne vsebujejo stanovanj, katere 15. člen predpisuje, da jih mora stanovanjska stavba vsebovati, zato da zanjo veljajo določbe iz 14. člena, je mogoče sklepati, da je potrebno za projektiranje le-teh upoštevati določbe iz 16. člena PUP Koper, ki vsebujejo določbe za oblikovanje in velikost nestanovanjskih stavb ter gradbeno inženirskih objektov.

Ker pa je v PUP Koper določeno, da se za gradnjo domov za starejše uporabljajo normativi za gradnjo nestanovanjskih stavb, se je za razlago predpisa treba poslužiti pravne argumentacije – tako logične razlage (uporaba zakonov logike na pomen, ki smo ga dobili z jezikovno ali drugo vrsto razlage), kot tudi namenske razlage (le-ta kaže na družbeni namen pravnega akta ter hkrati razkriva njegov posebni namen, ki je podrejen splošnemu, skupnemu namenu oziroma ciljem določenega pravnega reda kot sistematične razlage), ter sistematične razlage (pri razlagi določenega pravnega predpisa se upošteva njegovo vključenost in povezanost z drugimi sestavinami celotnega pravnega sistema).

Gramatikalna razlaga PUP Koper namreč pripelje do situacije, ko je gradnja domov za starejše sicer dovoljena, vendar zaradi klasifikacijske uvrstitve, ki napotuje na uporabo določb za stanovanjsko gradnjo, sploh ni izvedljiva in mogoča. Ker gramatikalno presojanje določil pripelje do nesmiselnih sklepov, je treba preveriti namen, sistemsko celoto in pomensko logiko, ki jo je PUP Koper zasledoval. Pomen in namen PUP Koper, kot celota morata pripeljati do vsebinsko in logično prepričljive razlage. Upoštevajoč zgoraj navedene razlage (logične, namenske in sistematične), je mogoče priti do zaključka, da je smiselno, da se pri presoji skladnosti projekta z določbami PUP Koper, presoja skladnost z določbami, ki veljajo za nestanovanjske stavbe.

To, da imajo domovi za starejše veliko značilnosti nestanovanjskih objektov, je razvidno tudi iz 3. člena Gradbenega zakona (GZ-1), natančneje iz 26. točke 1. odstavka, kjer je določeno, da je objekt v javni rabi objekt ali del objekta, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, in sicer so to naslednji objekti v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI: nestanovanjska stavba, kot so gostinska stavba (skupina 121 po CC-SI), poslovna in upravna stavba (skupina 122 po CC-SI), trgovska stavba in stavba za storitvene dejavnosti (skupina 123 po CC-SI), stavba za promet in stavba za izvajanje komunikacij (skupina 124 po CC-SI), stavba splošnega družbenega pomena (skupina 126 CC-SI), obredna stavba (razred 1272 po CC-SI) in druga nestanovanjska stavba, če je namenjena javni rabi (skupina 113 po CC-SI) in javna površina, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina. V konkretni določbi je torej zakonodajalec skupino objektov 113 po CC-SI, torej stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, kamor sodijo tudi domovi za starejše uvrstil med druge nestanovanjske stavbe, ki sodijo med objekte v javni rabi. Enostanovanjske stavbe (skupina objektov 111 po CC-SI) ter dvostanovanjske stavbe (skupina objektov 112 po CC-SI) ne spadajo med objekte v javni rabi.

Upoštevaje vse zgoraj navedeno gre sklepati, da se za presojo skladnosti domov za starejše z veljavnim PUP Koper, glede na njihovo naravo in neobstoj stanovanjskih enot,

potrebno uporabljati določila za nestanovanjske gradnje, saj se lahko le tako uresniči gradnja tovrstnih objektov, ki jih dovoli PUP Koper.

Predvidena gradnja je skladna z določili 16. člena prostorskega akta, saj maksimalni višinski gabarit ne bo presegal 8,0m od kote pritličja do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe. Kota pritličja bo pretežno na nivoju terena oz. pod njim. Kota venca bo na višini +7,15m, zgornji rob atike na centralnem delu bo na +7,20m merjeno od kote ±0,00m (kote pritličja). Centralni del stavbe bo imel ravno streho s kovinsko konstrukcijo, ki bo ponazarjala dvokapno streho. Stavba bo imela višinski gabarit P+1. Najnižja kota terena ob stavbi bo s toleranco ± 0,60m od kote terena na istem mestu, pred predvidenim posegom. Streha v naklonu bo oblikovana kot dvokapnica z naklonom 18 stopinj in vertikalnim zamikom ±50cm. Strešno sleme bo potekalo vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Streha bo krita s korci. Skladno s tlorisno in funkcionalno zasnovo stavbe bo imel centralni del ravno streho. Na tem delu so predvidene tudi večje steklene površine, ki se bodo uporabljale kot podaljšek notranjega prostora v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar je prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji. Klimatske naprave bodo umeščene na strehi ravnega dela stavbe, zaščitene pred vidnim poljem z atiko in jekleno konstrukcijo dvokapne strehe. Stavba bo ohranjala oblikovno enotnost območja.

Predvidena gradnja je skladna z določili 18. člena PUP-a, saj bo zemljišče med javnim prostorom in stavbo prilagojeno konfiguraciji terena. Ob zahodni meji, ki meji na novo predvideno javno pot bosta zaradi višinskih razlik umeščena podporna zidova maksimalne višine 1,5m, v AB izvedbi, obložena s kamnom v izgledu suhozida. Podporna zidova bosta umeščena v horizontalnem zamiku 60cm (podporna zidova bosta širine 30 cm). Med njima bo prosta zazelenjena površina. Proste površine okoli objekta in neutrjene površine bodo primerno ozelenjene in zasajene z avtohtonim rastlinjem.

Predvidena gradnja je skladna z 19. členom PUP-a, ki v 2. alineji 3. odstavka določa, da je velikost zazidane površine gradbene parcele pri nestanovanjskih gradnjah največ 50 % velikosti gradbene parcele, v zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti. Pri predmetni gradnji velikost zazidane površine ne bo presegala 50% velikosti gradbene parcele (parc.št. 1159/1, 1159/3, 1158-del in 1111/36-del vse k.o. Hribi, skupaj 5.660m2). Zazidana površina stavbe oz. prekrita površina terena s stavbo znaša 1.503,81m2 = 26,57%.
Ob stavbi bodo umeščene pokrite pergole, kot enostavni objekti, (2x10m2=20m2 in 4x20m2=80m2) s skupno zazidano površino 100m2. Skupna zazidana površina glavne stavbe in enostavnih objektov znaša 1.603,81m2=28,33%.
Na obravnavanem območju je bila izvedena parcelacija, št. odločbe: 02152-67699/2023-2562-2, z dne 13.11.2023, ki pa še ni pravnomočna. Odločba je bila priložena k dokumentaciji. Skladno s projektom bo po parclelaciji gradbena parcela večja, in sicer 5742,00m2.
Pri presoji skladnosti s prostorskim aktom so se upoštevale samo sedanje parcele.

Predvidena gradnja je skladna z 20. členom PUP-a, saj so pri določitvi gradbene parcele upoštevane: omejitev rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest...), urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti), ter zdravstveno – tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje, požarna varnost).

Predvidena gradnja je skladna z 22. členom PUP-a, saj bo na obravnavani parceli zagotovljeno dovoljšno število parkirnih mest, 14PM, od tega 1PM za invalide (28ležišč/4 = 7PM + 50% = 11 potrebnih PM). 22. člen v 7. odstavku namreč določa, da je za stavbe CC-SI 113 minimalno število parkirnih mest 1PM/4 ležišča. Po izgradnji manjkajoče dovozne poti bo priključek urejen v širini 7,50m. Površina od cestnega priključka do stavbe in površin okoli objekta, ki so namenjena parkiranju je zasnovana tako, da bo omogočala dostop z osebnimi in dostavnimi motornimi vozili ter intervencijskimi vozili in vozili komunalnega podjetja za odvoz odpadkov. Pridobljeno je bilo mnenje MOK, Urada za gospodarske javbne službe, okolje in promet.

Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom v delu zagotavljanja komunalne infratsrukture (23.člen, 24. člen, 25. člen, 26.člen, 27.člen, 28.člen in 29. člen PUP-a), saj bo po izgradnji manjkajoče infrastrukture, po projektu št. 13/23-1, BIRO OBALA d.o.o., stavba priključena na vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.
Izveden bo manjkajoči del vodovodnega omrežja po dovozni cesti in nov vodovodni priključek.
Izveden bo manjkajoči del kanalizacijske omrežja. Predvidena sta ločena priključka na meteorni in fekalni kanalizacijski vod. Predvidena stavba ima kanalizacijo zasnovano v ločenem sistemu. Tako se bodo vse odpadne komunalne vode, ki bodo nastajale v stavbi spelje na obstoječo javno kanalizacijo odpadnih vod. Meteorne vode iz strehe se bo

odvodnjavale preko peskolovov in zbiralnika deževnice v javno meteorno kanalizacijo. Umazane padavinske vode s parkirnih in povoznih površin pa se bodo odvodnjavale preko lovilca olj in bencina v kanalizacijo padavinskih vod. Predvidena je vgradnja hišnega tipskega črpališča z vgrajeno črpalko za odpadne komunalne vode (fekalna kanalizacija) z dvema črpalkama.
Za zbiranje odpadkov je predvideno novo zbirno oz. Odjemno mesto na zahodu gradbene parcele.
Izveden bo manjkajoči del NN omrežja in nov NN priključek po dovozni cesti.
Izveden bo manjkajoče del telekomunikacijskega omrežja in nov telekomunikacijski priključek.
Pridobljena so bila mnenja Marjetice Koper d.o.o., Rižanskega vodovoda Koper d.o.o., Elektro Primorske d.d. in Telekom Slovenije, d.d.

Predvidena gradnja je skladna s 33. in 34.členom PUPa, saj se bo gradnja izvajala tako, da ne bo povzročala motenj v okolju oz. v času gradnje ne bo preseženih s predpisi dopustnih meja. Viški materiala, ki bodo nastali med gradnjo, se bodo odpeljali in ustrezno deponirali na za to primernih odlagališčih. Začasno deponiranje materiala je predvideno le začasno na območju gradbišča. Izkopani material se bo uporabil za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev. Rodovitna prst se bo skrbno odrinila in deponirala ter uporabila za kasnejšo rekultivacijo, v največji meri na mestu samem.

Predvidena gradnja je skladna z 41. členom PUP-a, saj bo stavba namenjena bivanju posebnih družbenih skupin (bivanju starejših) in kot taka ne bo povzročala hrupa v okolju.

Predvidena gradnja je skladna z 42. členom PUP-a, saj bo stavba namenjena bivanju starejših, in kot taka ne bo povzorčala škodljivih emisij v zrak. Pri gradnji se bodo upoštevala zakonska določila glede varovanja zraka.

Predvidena gradnja je skladna s 43. členom PUP-a, saj je stavba zasnovana tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice. Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti bodo utrjene in kanalizirane. Parkirne površine, dovozna pot in površina eko otoka, ki so locirani ob stavbi bodo urejeni tako, da se bo voda odvodnjavala preko lovilca olj.

Predvidena gradnja je skladna s 44. členom PUP-a, saj je stavba zasnovana tako, da so upoštevana določila glede minimalnih osvetlitev in osončenja bivalnih prostorov.

Predvidena gradnja je skladna s 45. členom PUP-a, saj je stavba zasnovana tako, da je urejeno odvajanje odpadnih vod in urejeno zbiranje in odvoz odpadkov. Dejavnost proizvodnje in prometa živil ni predvidena.

Predvidena gradnja je skladna s 46. členom PUP-a, saj je stavba zasnovana tako, da bo požarno varna. Zagotovljeni so potrebni odmiki od parcelnih mej, skladno z veljavno zakonodajo so zagotovljeni neovirani in varni dostopi, dovozi ter delovne površine za intervencijska vozila. Stavba ima zagotovljene površine za evakuacijo ljudi, živali in premoženja.
Na območju bo zagotovljena zadostna količino vode za gašenje z ustrezno dimenzioniranim hidrantnim omrežjem.

Predvidena gradnja je skladna z 47. členom PUP-a, saj bo stavba zasnovana tako, da bo potresno varna. Izdelan je bil Geološko geotehnični elaborat, ki bo v naslednjih fazah projektiranja (PZI) upoštevan glede statičnih zahtev. Oskrba s pitno vodo in vodo za gašenje je urejena, prav tako se bo del kapnice zbiral v zbiralnikih za potrebe zalivanja. Tehnološke vode niso predvidene.

Predvidena gradnja je skladna s 49. členom PUP-a. Po uradno dostopnih podatkih portala DRSV sodi obravnavano območje v erozijsko opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi. Za konkretno lokacijo je bil izdelan Geološko geotehnični elaborat (št. 0454-132/2023, Geološko projektiranje d.o.o.), ki navaja naslednje:
Zemljiške parcele so delno višinsko ločene med seboj s terasami, ki pretežno potekajo po parcelnih mejah. Generalno gledano obravnavano območje predstavlja teren, ki z blagim naklonom pada v smeri proti vzhodu. Nadmorska višina terena na parceli se giblje med okoli 152m na jugovzhodu in okoli 156m na severozahodu. Kamninsko podlago obravnavanega območja gradijo eocenske flišne kamnine, ki so sestavljene iz zaporednih sekvenc laporja, peščenjaka in kalkarenita (apnencev peščenjak). Sekvenca je rezultat odlaganja iz t.i. kalnih tokov, ki so se s takratnega kontinentalnega pobočja prožili proti globljemu morju (Plenicar, Polsak, Sikic, 1973, str. 30). Pri geološkem ogledu obravnavanega območja je bilo ugotovljeno, da so v bližnji odkritih vkopnih brežinah odloženi predvsem sivi in rjavi laporovci s tankimi do 10 cm vmesnimi plastmi sivih peščenjakov. Flišne kamnine na površju hitro preperevajo, zato so povečini pokrite s

preperinskim slojem (zaglinjen grušč), ki je na obravnavani lokaciji debel okoli 1m. Na predmetnem območju je raščena kamninska podlaga erozijsko močno poškodovana. Iz brežine se krušijo manjši in večji kosi flišnih peščenjakov in kalkarenitov in se kot pobočni grušči odlagajo na brežini. Izdanki plasti so mestoma vidni. Padavinske vode iz flišnih površin večinoma odtekajo površinsko, le manjsi del se lahko infiltrira v zgornji preperinski sloj.
Predviden objekt bo lociran na terenu, kjer je kamninska podlaga iz flišnih kamnin prekrita s spreminjajočo debelino preperinskega sloja. Debelina preperinskega sloja je okoli 1m. Z izdelanimi sondažnimi razkopi je bila ugotovljena največja globina do raščene kamninske podlage 1,2m. Podobna debelina preperinskega sloja je bila kartirana tudi v bližnjih vkopnih brežinah. Teren na območju predvidene ureditve smatramo kot stabilen. Pri geološkem kartiranju nismo opazili znakov nestabilnosti oz. plazenja naravnih brezin. Prav tako smatramo, da teren ni erozijsko ogrožen (ni znakov erozije). Večjih problemov pri izvedbi objektov (vkopi) ni za pričakovati. Na območju objekta so v podlagi dobro nosilna tla iz laporovca in peščenjaka. Vkopi se bodo v zgornjem delu vršili v preperinskem sloju, v spodnjem delu v flišnih kamninah. Za zagotovitev stabilnosti je potrebno predviden objekt obvezno temeljiti v raščeno kamninsko podlago (flišni laporovec in peščenjak), ki je na spodnji strani bodočega objekta na globini okolib 2m pod koto 0,00m objekta. Posebno skrb je torej potrebno nameniti temeljem na spodnjem (vzhodnem oziroma jugovzhodnem ležečem delu objekta). V tem delu je potrebno temelje poglobiti, tako da bodo segali v raščeno kamninsko podlago. V projektni dokumentaciji je prikazana predvidena poglobitev temeljev, natančen izračun, skladen z zahtevami, bo izdelan v PZI fazi projekta.
Pridobljeno je bilo mnenje Direkcije RS za vode, Sektor območja Jadranskih rek z morjem.

Predvdiena gradnja je skladna s 54. členom PUP-a – manjša nezazidana zemljišča, saj bo skladno s projektom zagotovljena vsa prometna in komunalne infrastruktura, za kar so bila tudi pridobljena vsa mnenja.

Predvidena gradnja je skladna z 59. členom PUP-a, ki določata, da je možno graditi prostostoječe zidove makismalne višine 1,5m. Za objekte do 1,5 m je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele. Predvidena podporna zidova sta maksimalno visoka 1,5m in bosta od parcelne meje s parcelo 1109/2 k.o. Hribi odmaknjena najmanj 1,05m, od meje gradbene parcele pa najmanj 0,76m. Med njima bo zazelenjen pas širine 0,6m. Oblikovana bosta skladno z 18.členom PUP-a (AB konstrukcija, obdana s kamnom v izgledu suhozida).
Ob stavbi je predvidenih več pokritih pergol (N1-N4 velikosti 20m² in N5-N6 velikosti 10m²), ki bodo umeščene na zunanjih tlakovanih površinah ob stavbi, kot podaljški notranjega bivalnega prostora. Ena od njih bo umeščena samostojno, kot del parkovne ureditve. Priključki teh objektov na javno komunalno infrastrukturo niso predvideni. Pokrite pergole (nadstrešnice) so maksimelna velikosti 20m2, tako da spadajo med enostavne objekte.

☐ obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi

PRILOGA

☐ Obrazložitev

ODPOSLANO:
15. 12. 2023
EMESSO IL: