

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013 Skl.US: U-I-43/13-8), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 – odl. US, 76/08 in 100/08 – odl. US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10, 40/2012-ZUJF) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne ____ sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
»Trgovsko poslovna cona pri Badaševici ob Šmarski cesti«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(Vsebina odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt v območju KP-9 Olmo »Trgovsko poslovna cona pri Badaševici ob Šmarski cesti«, ki ga je izdelalo podjetje EM.studio d.o.o, Prade, Cesta XVI/3, 6000 Koper, ki vsebuje:

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom;
2. funkcijo območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor;
3. pogoje za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov;
4. načrt parcelacije;
5. zasnove projektnih pogojev za energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture, rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
6. rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
7. rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
8. rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
9. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
10. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
11. posebne določbe;
12. pogoje za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov;
13. prehodne in končne določbe.

2. člen
(Sestavni deli občinskega podrobnega prostorskega načrta)

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

1. izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:1500;
2. območje urejanja z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:500;
3. območje urejanja z geodetskim posnetkom, M :1:500;
4. ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:1500;
5. ureditvena situacija, prerez, M 1:500;
6. geodetska zazidalna situacija, M 1:500;
7. prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500;
8. prometna ureditev, M 1:500;
9. prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1500 (9A - obstoječe stanje, 9B - novo stanje);
10. prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom M 1:500;
11. načrt parcelacije M 1:500.

3. člen (Priloge)

Odlok ima naslednje priloge:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana oziroma hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje;
2. prikaz stanja v prostoru;
3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
 - presoja poplavnih nevarnosti;
 - strokovna ocena emisije hrupa v okolje;
 - študija vedut;
 - študija osončenja;
 - poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah;
 - načrt fekalne in meteorne kanalizacije;
 - načrt elektroenergetskih naprav;
 - načrt vodovoda;
 - načrt telekomunikacijskega omrežja;
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta;
6. povzetek za javnost;
7. okoljsko poročilo.

II.OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen (Ureditveno območje)

- (1) Ureditveno območje obsega kare med obstoječimi objekti na jugu, Cesta Istrskega odreda na zahodu, Cesta na Markovec na severu ter Šmarska cesta na vzhodu. Skupno območje je okvirne velikosti 7,5 ha. Osrednji del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega parcele in dele parcel št. 1845/1, 1845/2, 1846/4, 1850, 1851, 1842/10,1842/11, 1842/12, 1842/16, 1842/3, 1842/4, 1842/5, 1842/15, 1842/8, 1846/3, 1842/21, 1853/1, 1853/2, 1856/14, 1856/2, 1856/21, 1856/23, 1856/24, 1856/25, 1856/26, 1856/3, 1856/4, 1857/18, 1857/19, 1857/20, 4602/33, 4638/3, 4638/4, 4638/5,4602/52, 4602/51 vse katastrska občina Semedela.

- (2) Gospodarska javna infrastruktura, ki poteka v območju, se navezuje na infrastrukturo, ki poteka po parcelah izven osrednjega dela območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in so:
- Šmarska cesta 1856/10, 4602/37, 1856/10, 4602/42, 1856/6, 1857/1 vse katastrska občina Smedela;
 - Cesta na Markovec, Krožišče Ulica 15. Maja in most na parcelah 1533/23, 1533/6, 1534/7, 1535/2, 1535/3, 1535/6, 1535/7, 1537/1, 1539/11, 1539/12, 1533/19, 1540/1, 1540/3, 1540/4, 1540/5, 1540/6, 1540/7, 1564/7, vse katastrska občina Koper;
 - Cesta istrskega odreda, Krožišče Oljna pot in krožišče Cesta na Markovec, na parcelah 449/26, 456/1, 457/3, 457/4, 457/6, 460/1, 462/4, 1846/1, 468/129, 468/350, 4602/30, 4602/31, 4602/32, 4602/8, 4631/25, 468/348, vse katastrska občina Smedela.
- (3) Grafično je meja prikazana v grafičnem delu »Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, priloga št. 2«.

5. člen

(Prostorske ureditve)

- (1) S tem odlokom se predvidi gradnja objektov za oskrbne in storitvene dejavnosti kot so trgovske, gostinske, storitvene, zdravstvene, poslovne (pisarniške), ter dejavnosti javne uprave, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva ter kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti, proizvodne (tihe in emisijsko neoporečne) in druge terciarne ali kvartarne dejavnosti ter stanovanja. Predvidi se ureditev parkirnih mest v okolici objektov, zunanje površine in dovozne ceste. S tem odlokom se urejajo tudi javne površine in gospodarska javna infrastruktura.
- (2) V okviru posameznih objektov je dovoljeno izvajati dejavnosti, ki so skladne z namenom objekta.
- (3) Na območju, kjer velja odlok, je dovoljeno rušiti obstoječe stavbe in gradbene inženirske objekte. Rušitve objektov so dovoljene na zemljiških parcelah, ki so navedene v 4. členu tega odloka.

6. člen

(Izhodiščni program ureditve)

- (1) Območje, ki ga ureja odlok, je razdeljeno na štiri območja pozidave.
- (2) V posameznem območju pozidave je dovoljena gradnja enega ali več objektov v skladu z določili tega odloka.
- (3) V sklopu celotne ureditve bo okvirno 2000 parkirnih mest. Za določitev minimalnega števila parkirnih mest se upošteva določila iz 22. člena tega odloka.

7. člen

(Sprememba podrobnejše namenske rabe)

Podrobnejša namenska raba v ureditvenem območju iz 1. odstavka, 4. člena tega odloka, ki je prikazano v grafičnem delu »Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, grafična priloga, št. 1A«, se iz območja za proizvodne dejavnosti spremeni v območje centralnih dejavnosti. grafična priloga, št. 1B.

8. člen

(Vrste osnovnih objektov glede na namen)

- (1) Znotraj posameznega območja pozidave je predvidena gradnja objektov za oskrbne in storitvene dejavnosti kot so trgovske, gostinske, storitvene, zdravstvene, poslovne (pisarniške), ter

dejavnosti javne uprave, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva ter kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti, proizvodne (tihe in emisijsko neoporečne) in druge terciarne ali kvartarne dejavnosti ter stanovanja.

(2) Dovoljena je gradnja objektov, ki so določeni po enotni klasifikaciji vrst objektov in sicer:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 Bencinski servisi
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe
- 12510 Industrijske stavbe
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- 12650 Stavbe za šport
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne
- 21410 Mostovi in viadukti
- 21422 Podhodi
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti
- 22121 Daljinski vodovodi
- 22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode
- 22130 Daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo
- 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 22223 Vodni stolpi, vodnjaki in hidranti
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo
- 22232 Čistilne naprave
- 22240 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna
- 23020 Elektranne in drugi energetski objekti
- 23040 Drugi industrijski gradbeni kompleksi, ki niso uvrščeni drugje
- 24110 Športna igrišča
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

9. člen
(Vrste dopolnilnih objektov)

Gradnja enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki, pri čemer je potrebno upoštevati vse zahteve glede načina gradnje enostavnih objektov, ki so določene v predpisih, ki urejajo razvrščanje objektov glede na zahtevnost, njihovo največjo velikost, način gradnje in rabe ter druge pogoje.

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

10. člen

(Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Občinski podrobni prostorski načrt je umeščen v območje Odloka o zazidalnem načrtu ob Šmarski cesti (Uradne objave, št. 2/1997, Uradni list RS, št. 10/2004, 9/2006, 70/2007, 93/2007), okoli njega pa velja 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), ki velja za povezano prostorsko ureditev (sosednje območje).

11. člen

(Dopustni posegi in namembnost znotraj občinskega podrobnega prostorskega načrta)

V ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni naslednji posegi:

1. gradnja novih objektov;
2. odstranitev objektov;
3. rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov;
4. sprememba namembnosti in sprememba namembnosti posameznega dela objekta;
5. urejanje odprtega prostora;
6. urejanje prometnih površin;
7. urejanje in gradnja energetske in komunalne infrastrukture–energetski in gradbeno inženirski objekti.

12. člen

(Začasni posegi)

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

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

13. člen

(Vsebina načrtovanih ureditev v prostor)

Z umestitvijo načrtovanih ureditev v prostor se določi:

1. dopustne posege;

2. funkcije in oblikovanje območja podrobnega načrta, objektov in naprav, javnih zelenih in drugih javnih površin;
3. lega in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje;
4. lego, zmožljivosti ter potek objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje.

14. člen

(Pogoji glede lege objektov)

- (1) V vseh območjih pozidave je gradnja stavb dovoljena do gradbenih mej, ki so prikazane v grafični prilogi »5«, Ureditvena situacija, M 1:500.
- (2) Gradnja energetskih in gradbeno inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbenih mej, razen če s tem odlokom ni drugače določeno.
- (3) Gradnja stavb v območju pozidave številka 2 je vezana na obstoječo stavbo, zato je dovoljena gradnja le v obstoječih tlorskih in višinskih gabaritih, pri čemer se morajo ohraniti obstoječi odmiki od parcelnih mej.
- (4) V primeru izvedbe dopustnega posega, ki bi segal tudi na območje številka 1, je ne glede na določbo iz 3. odstavka tega člena dopustno izvesti posege v skladu s 1. in 2. odstavkom tega člena ter v skladu 15. in 16. členom tega odloka.

Gradnja reklamnih stolpov znotraj območja

- (5) Znotraj celotnega območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je možna postavitve reklamnih stolpov, z odmikom 3 m od parcelnih mej:
 - na S strani, od parcele 1564/7 in 4602/32;
 - na V strani, od parcele 4602/37;
 - na Z strani, od parcele 4631/25.
- (6) Ne glede na določbo iz prejšnjega odstavka tega člena, se lahko reklamni stolp gradi do parcelne meje, če je pridobljeno soglasje lastnika oziroma lastnikov sosednjega zemljišča.
- (7) Reklamnih stolpov ni dovoljeno graditi v priobalnem pasu vodotokov.

Gradnja podzemnih delov stavb

- (8) Podzemni deli stavb morajo poleg ostalih določb o gradbeni meji upoštevati, da so odmaknjeni od parcelnih mej najmanj 4.0 m. Manjši odmik od parcelne meje je dovoljen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 4.0 m.

15. člen

(Pogoji glede velikosti objektov)

- (1) Tlorski gabarit: gradnja stavb je omogočena do gradbene meje, prikazana v grafični prilogi.
- (2) Višinski gabarit stavb:
 - trgovske stavbe: do maksimalne višine 30 m, merjene od kote terena do najvišje točke objekta;
 - poslovne in upravne stavbe: do maksimalne višine 30 m, merjene od kote terena do najvišje točke objekta;
 - vse druge stavbe za oskrbne in storitvene dejavnosti kot so gostinske, storitvene, zdravstvene ter dejavnosti javne uprave, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva ter kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti, proizvodne (tihe in emisijsko

neoporečne) in druge terciarne ali kvartarne dejavnosti ter stanovanjske: do maksimalne višine 30 m, merjene od kote terena do najvišje točke objekta.

- (3) Popolnoma vkopani deli stavb globinsko niso omejeni. Število podzemnih etaž ni omejeno, v kolikor so zagotovljene zahteve iz 48.člena tega odloka.
- (4) Reklamni stolpi so lahko visoki do 30 m, merjeno od kote terena do najvišje točke objekta. Podzemni del reklamnega stolpa, pod koto terena, se ne všteva v višino.
- (5) Etažnost stavb se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj določila glede maksimalne višine in v odvisnosti od razpoložljivega števila parkirnih mest za osebna vozila ob upoštevanju določil o mirujočem prometu oziroma minimalnega števila parkirnih mest.
- (6) Skupna bruto tlorisna površina stavb in inženirskih gradbenih objektov znotraj območij pozidave ne sme presegati 250.000 m².
- (7) Na zahodni strani območja pozidave št. 1 je višina stavb iz 2. odstavka tega člena omejena na maksimalno višino 16.0 m, merjeno od terena do zgornjega roba ravne strehe, v primeru poševne strehe pa do kote venca. Meja višine pri pozidavi je prikazana v grafični prilogi št. 6, geodetska zazidana situacija M 1:500.

16. člen

(Pogoji glede oblikovanja objektov)

- (1) Objekti so predvideni kot sodobno oblikovani trgovski/poslovni objekti.
- (2) Drugi objekti za oskrbne in storitvene dejavnosti kot so gostinske, storitvene, zdravstvene ter dejavnosti javne uprave, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva ter kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti, proizvodne (tihe in emisijsko neoporečne) in druge terciarne ali kvartarne dejavnosti ter stanovanjski objekti se oblikujejo glede na namembnost objekta in njegovo dejavnost.
- (3) Fasade so iz steklenih, betonskih ali kovinskih elementov, v klasični izvedbi ali z drugimi materiali, ustreznimi glede požarne varnosti. Fasade so lahko delno ali v celoti zastekljene, barve fasade niso predpisane.
- (4) Strehe ravne ali z naklonom do 22%.

17. člen

(Ureditev zunanjih in obcestnih površin)

- (1) Vidne zunanje in obcestne površine se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam. Ravno tako se zasaditev zelenja, dreves prilagodi ureditvam gradnje.
- (2) Krajinska ureditev:
 - obcestni prostori ob Šmarski cesti, Cesti istrskega odreda in Cesti na Markovec se zatravijo;
 - možna je nasaditev primernega drevorednega drevja;
 - potek ob reki Badaševici (varovalni pas v širini 5 m) se zatravi in uredi kot površina za vzdrževanje obrežnega nasipa;
 - na uličnih koridorjih v notranjosti območja so možni pasovi zatravitve in nasadi drevja. Parterne ureditve ozelenitev ob objektih je možno urediti glede na funkcijo objektov; Priporočena je ozelenitev parkirnih mest z drevjem.
 - dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo senčenju, kot ogrodje za ozelenitev ali postavitev elementov sončne elektrarne;
 - pri zasaditvi drevja je potrebno upoštevati obvezne odmike od infrastrukturnih ureditev.

V.NAČRT PARCELACIJE

18. člen

(Načrt parcelacije)

- (1) Zemljiške parcele v območju odloka se uredijo v skladu z veljavno zakonodajo in izvede se parcelacija na podlagi načrta parcelacije iz tega odloka. Po realizaciji posegov se parcele namenjene gradnji lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.
- (2) Parcele namenjene gradnji so določene kot največje funkcionalne enote, ki se lahko v smislu prilagoditev prostorskim, funkcionalnim in tehnološkim potrebam posameznih investitorjev združujejo ali delijo na manjše parcele le pod pogojem, da ima vsaka parcela namenjena gradnji dostop do javne prometnice.
- (3) Posamezne parcele se znotraj posameznega območja pozidave lahko delijo ali združujejo.

**VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV
GLEDE PRIKLJUČITVE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO
JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

19. člen

(Zasnova prometne infrastrukture)

- (1) Na območju je predvideno zgraditi prometno infrastrukturo. Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega načrta št. 5a »Prometna ureditev«.
- (2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je dovoljena izgradnja vseh prometnih površin in prometnih objektov, zlasti pa:
 - priključki na javno cestno omrežje;
 - parkirne površine;
 - manipulativne površine;
 - površine za peš promet;
 - križišča, krožišča in mostovi.

20. člen

(Motorni promet)

- (1) Kompleks se navezuje na javno cestno omrežje preko cestnih priključkov:
 - priključek za uvoz/izvoz na Z strani;
 - priključek za uvoz/izvoz na V strani;
 - priključek za uvoz/izvoz na S strani.
- (2) V primeru sprememb prometnic izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je dovoljeno preurediti cestne priključke tako, da se funkcionalno povežejo s spremenjenimi prometnicami.
- (3) Parkirne površine oziroma parkirni prostori (dimenzije) morajo biti projektirani na naslednji način:

	Pravokotno parkiranje	Parkiranje pod kotom		Vzdolžno parkiranje
Kot parkiranja glede na uvoz	≈ 90°	≈ 60°	≈ 45°	≈ 0°
Pravokotne mere parkirnega mesta (m)	2.50 x 5.00	2.50 x 5.30		2.30 x 6.00
Pravokotne mere invalidskega parkirnega mesta (m)	3.50 x 5.00	3.50 x 5.30		3.50 x 6.00
Širina dovoza (m)	6.00	4.50	3.50	3.00

- 1,0 parkirni prostor za 50 m² neto površin dvoran, namenjenih rekreaciji (štejejo se površine dvoran);
 - 1,0 parkirni prostor za 10 obiskovalcev za dvorane za kulturne prireditve;
 - 1,0 parkirni prostor za 10 učencev za univerze, višje in visoke šole.
- (3) Pri navedenih površinah v drugem odstavku tega člena se štejejo neto uporabne površine glede na namembnost stavbe, brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (brez stopnišč, vhodne avle, hodnikov, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov ter prostorov, izključno namenjenih skladiščenju).
 - (4) Za dejavnosti, ki v seznamu niso navedene, ali v primeru odstopanj od navedenih kriterijev, se lahko v postopku izdelave projektne dokumentacije določi število parkirišč s študijo mirujočega prometa, ki mora temeljiti na standardih sprejetih v državi članici EU.
 - (5) Poti za intervencijska vozila (rešilna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so zagotovljene z javnih cest. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine (razkladanje, nakladanje, obračanje vozil) morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.
 - (6) Okvirno število parkirnih mest je 2000. Dovoljena je ureditev uvozov v parkirne garaže, ki morajo biti locirani znotraj parcele tako, da ne omejujejo primarne prometne ureditve pri čemer morajo biti upoštevane zahteve iz 11. odstavka 52. člena tega odloka.

23. člen

(Površine za pešce in promet s kolesi)

- (1) Peš promet se odvija po pločnikih ob javnih cestah, vhodnih ploščadih, peš prebojih, pasažah in peš poteh.
- (2) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem ter dostop do vseh javnih objektov in stanovanjskih stavb. Elementi cest ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir. Funkcionalno oviranim osebam mora biti zagotovljen dostop do vseh vrst javnih objektov in stanovanjskih stavb.
- (3) Preko območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je potrebno predvideti povezavo kolesarske steze, ki poteka severno – vzporedno s strugo Badaševice (ob Cesti na Markovec) s kolesarsko stezo, ki poteka ob južnem delu Ulice istrskega odreda in se zaključi v križišču z Oljčno potjo, kjer obravnavani občinski podrobni prostorski načrt predvideva ureditev krožnega križišča za dostop na njegovo območje. Predvideti je potrebno tudi kolesarsko stezo ob južnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki bo povezala Šmarsko cesto in Ulico istrskega odreda.
- (4) Most preko struge Badaševice mora obvezno predvidevati pločnik in kolesarsko stezo.

24. člen

(Drugi pogoji)

Pred začetkom izvajanja del so dolžni investitorji oz. upravljavci komunalnih vodov, za vse komunalne vode, ki se bodo predstavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo, zračni prostor in parcelo državne ceste z Direkcijo RS za ceste skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice.

VII. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

25. člen

(Splošni pogoji)

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

7.1 Kanalizacijsko omrežje

26. člen

(Pogoji za urejanje fekalnega kanalizacijskega omrežja)

- (1) Komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je potrebno predvideti v ločenem sistemu preko nove fekalne kanalizacije v obstoječo javno fekalno kanalizacijo ob Šmarski cesti, katera ima iztok na centralno čistilno napravo Koper (v nadaljevanju CCN).
- (2) Pri izdelavi prostorske dokumentacije je potrebno upoštevati Načrt izgradnje kanalizacijskega kolektorja Smedela SI vključno z R9, R10, R11 (ter pripadajočimi kanali), ki ga je izdelalo podjetje Hidroinženiring, d.o.o., št. 30-819-00-2005/IV.faza, v fazi PZI, kateri predvideva gradnjo kanalizacije v Ulici istrskega odreda.
- (3) Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje, katero je priključeno na CCN.

- (4) Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je potrebno projektirati in zgraditi v ločenem in v gravitacijskem sistemu z upoštevanjem obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture, skladno z veljavno zakonodajo.
- (5) Na javno kanalizacijsko omrežje, ki je priključeno na CČN je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo predpisom o smernicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju Občine Koper, predpisom o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, predpisom o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav in predpisom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode.
- (6) V primeru, da komunalne odpadne vode ne ustrezajo parametrom iz predpisov iz prejšnjega odstavka tega člena je potrebno te komunalne odpadne vode pred izpustom v kanalizacijo, predhodno prečistiti.
- (7) Pri projektiranju je potrebno zagotoviti razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo ostale komunalne infrastrukture v bližini nove meteorne kanalizacije, zato je potrebno predpisane odmike upoštevati pri projektiranju obravnavane gradnje. V kolikor pri takih odmikih ne bo zagotovljena stabilnost kanalizacijskih objektov, redno vzdrževanje in obratovanje, bo potrebno te odmike ustrezno povečati. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike za vsak primer posebej določi med predstavniki posameznih komunalnih organizacij oziroma projektantom komunalne infrastrukture in predstavniki upravljavca v času projektiranja.
- (8) Trasa obstoječega in predvidenega fekalnega ter meteornega kanalizacijskega omrežja s priključnimi kanali je sestavni del občinskega podrobnega prostorskega načrta in izdelan v fazi idejne zasnove.

27. člen
(Pogoji za projektiranje)

- (1) Odpadne komunalne vode iz predvidenih gradenj na obravnavanem območju je potrebno priključiti na javno fekalno kanalizacijo na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavljanja teh gradenj s strani javnega kanalizacijskega sistema.
- (2) Fekalno kanalizacijo je potrebno projektirati in izvesti v vodotesni izvedbi in tako, da bo preprečen vtok padavinske odpadne vode v javno fekalno kanalizacijo, katera ima iztok na centralno čistilno napravo Koper. V projektu kanalizacije je potrebno predvideti, da se bo na fekalni kanalizaciji izvajalo monitoring emisij smradu in v primeru prekoračitve le teh izdelalo ustrezno rešitev.
- (3) Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je potrebno projektirati in zgraditi s takim načinom temeljenja, da ne bo prihajalo do posebkov in deformacij javne kanalizacije.
- (4) Detajli vzporednih potekov in križanja ostalih komunalnih vodov z obstoječo in predvideno fekalno in meteorno kanalizacijo morajo biti obdelani v projektu v fazi PGD in PZI.
- (5) Na mestih, kjer poteka javno fekalno in meteorno omrežje ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji min 2,0 m od osi kanalov, oziroma z rastlinami, ki imajo agresivni koreninski sistem.
- (6) Za bodočo fekalno kanalizacijo je potrebno izvesti kontrolo izvedbe s TV kontrolnim sistemom in tlačni preizkus te kanalizacije. V primeru ugotovljenih napak in pomanjkljivosti je potrebno izvesti tudi preizkus tesnosti meteorne kanalizacije z jaški.

28. člen
(Pogoji za urejanje meteornega kanalizacijskega omrežja)

- (1) Za odvajanje padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja in južnega območja ob obravnavanem občinskem podrobnem prostorskega načrta je predvidena gradnja nove interne meteorne kanalizacije z iztokom v odprt meteorni odvodnik-kanal Badaševice.
- (2) Čiste padavinske odpadne vode je potrebno voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažene z olji pa je potrebno pred iztokom v meteorni odvodnik-kanal Badaševice očistiti v lovilcih olj in maščob.
- (3) Odmiki: 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. 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 kanalizacijskega omrežja v času projektiranja.

29. člen
(Pogoji za projektiranje)

- (1) Detajli vzporednih potekov in križanja ostalih komunalnih vodov z obstoječo in predvideno fekalno in meteorno kanalizacijo morajo biti obdelani v projektu v fazi PGD in PZI.
- (2) V času obravnavane gradnje je potrebno zagotoviti redno vzdrževanje in obratovanje tangirane javne kanalizacije.
- (3) Na mestih, kjer poteka javno fekalno in meteorno omrežje ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji min 2,0 m od osi kanalov, oziroma z rastlinami, ki imajo agresivni koreninski sistem.

7.2 Elektroenergetsko omrežje

30. člen
(Pogoji za urejanje elektroenergetskega omrežja)

- (1) Na obravnavanem področju se nahajajo elektroenergetske naprave, zato je potrebno upoštevati varovalne pasove.
- (2) Elektroenergetske naprave je potrebno pred pričetkom katerih koli aktivnosti na obravnavanem področju premestiti na predpisan način oziroma nadomestiti v novi kabelski kanalizaciji z uporabo ustreznih materialov, ki jih zahteva stanje tehnike.
- (3) Kablove se bo premeščalo oziroma nadomestilo z novimi po terminskem planu, ki ga določi distributer. Glede na občutljivost elektroenergetskih naprav mora dela (elektromontažna) nadzirati lokalni distributer.
- (4) Obstoječe transformatorske postaje, ki ne bodo več v funkciji, je potrebno demontirati, nove pa je potrebno zgraditi skladno s potrebami investitorja po priključni moči.
- (5) Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja.
- (6) Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih

elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

- (7) Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti soglasje na izdelano projektno dokumentacijo s strani pristojnega upravljavca elektroenergetskega omrežja. Vsi stroški projektiranja, morebitnih predstavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.

31. člen

(Tehnični pogoji za urejanje elektroenergetskega omrežje)

- (1) Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.
- (2) 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kv kablovodi položenimi v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.
- (3) Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti zagotovljen s samodejnim odklopom napajanja.

32. člen

(Ostali pogoji za urejanje elektroenergetskega omrežja)

- (1) Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih, za katera bodo izdelani prostorski akti, bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (2) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa.

7.3 Javna razsvetljava

33. člen

(Pogoji glede javne razsvetljave)

- (1) Vgrajene svetilke naj bodo skladne s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja. Priložene naj imajo pisne izjave glede skladnosti teh svetilk s predpisi.
- (2) Nova prižigališča naj bodo povezana s sosednjimi obstoječimi prižigališči, da se bo prižiganje, ugašanje in redukcija razsvetljave vršila iz obstoječih prižigališč. Merilni del omare naj bo ločen in zaklenjen s svojo ključavnico.
- (3) Pri križanjih in približevanjih napeljav javne razsvetljave z drugimi napeljavami je potrebno zagotoviti ustrezne odmike in zaščito.
- (4) Svetilke za osvetlitev občinskih cest in javnih površin naj imajo možnost redukcije moči v nočnem času, kadar se gostota prometa in ljudi zmanjša in je dovoljen razred z nižjimi nivoji svetlosti.
- (5) Vgradi naj se svetilke z visokimi svetlobnimi izkoristki in dolgo življenjsko dobo.
- (6) Nivo osvetljenosti cestišč in javnih površin naj bo prilagojeno svetlobno tehničnim zahtevam predvidenih prometnih razmer in zahtevam predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

- (7) Po končani gradnji je potrebno dostaviti pristojnemu upravljavcu kanalizacijskega omrežja geodetski posnetek v digitalni obliki napeljav in javne razsvetljave s poteki napeljav - (pred zasutjem kabelskih kanalov).

7.4 Vodovodna infrastruktura

34. člen

(Pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

- (1) Razdelilno vodovodno omrežje nove predvidene zazidave je priključeno na obstoječe vodovodno omrežje. Vodna oskrba objektov ter požarna varnost območja je zagotovljena iz obstoječega vodovodnega omrežja, ki se začasno napaja iz glavnega vodohrana Rižana 5000 m³.
- (2) Na projektiranem vodovodu so na ustrezni medsebojni razdalji 80 m do 100 m, glede na lokacijo, predvideni podzemni ali nadzemni hidranti $\Phi 80$ mm.
- (3) Pri načrtovanju posegov v prostor na območju urejanja je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave.
- (4) Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.
- (5) Križanje vodovoda z drugimi komunalnimi napravami oz. vzporedni potek ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedeni po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper. Poleg tega se morajo izvesti tudi potrebni ukrepi, s katerimi se zagotovi nemoteno vzdrževanje vodovodnih in drugih komunalnih objektov in naprav, varnost vodovodnih objektov in naprav ter zdravstvena neoporečnost pitne vode.
- (6) Zaradi izvajanja del ne sme biti motena vodo oskrba. Vsi posegi na obstoječe vodovodne naprave in v njihove varovalne koridorje so možni samo v soglasju z nadzorno in pogonsko službo upravljavca vodovoda ter ob upoštevanju zdravstvenih zahtev in pogojev, ki veljajo za pitno vodo.

35. člen

(Projektni pogoji za umestitev objektov v prostor glede vodovodnega omrežja)

- (1) Hortikulturene ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega koridorja jih ni dovoljeno zasaditi.
- (2) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati tako obstoječe kot predvidene vodovodne naprave.
- (3) Na podlagi rezultatov geomehanskih raziskav tal mora projektant določiti pogoje za izvedbo del, zaščito izkopov in način temeljenja predvidenih objektov, da ne bodo škodljivo vplivali na obstoječe oz. predvidene vodovodne naprave.
- (4) Začasno deponiranje materiala ni dovoljeno znotraj koridorja javnega vodovodnega omrežja.
- (5) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
- (6) Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.
- (7) Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper.

36. člen

(Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje)

- (1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se z vodo oskrbuje preko vodohrana RZ Škocjan 500 m³ na koti 45,16 m.n.m.
- (2) Dimenzioniranje priključnih vodov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodo oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.
- (3) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.
- (4) Priključevanje novih objektov oz. samostojnih poslovno-stanovanjskih enot znotraj objekta je možno ob upoštevanju zahtev dobavitelja in zakona o varstvu potrošnikov preko samostojnih odjemnih mest.
- (5) Lokacija odjemnega mesta (lokacija vodomerov) je v zunanjem tipskem vodomernem jašku upravljavca vodovoda, za vsak objekt posebej, ki mora biti lociran tako, da ne moti normalne rabe zemljišče ter, da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode in vzdrževanje vodomeroev.
- (6) Tip jaška, dimenzije in tip vodomeroev ter sama montaža je predpisana s Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (glej www.rvk-jp.si), pri čemer morajo biti vodomeri nadgrajeni z elementi za daljinski prenos odčitavanja porabe vode.
- (7) Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na javno vodovodno omrežje pristojni upravljavec vodovodnega omrežja potrdi pri izdaji Soglasja k projektnim rešitvam.

37. člen

(Posebne zahteve za urejanje vodovodnega omrežja)

- (1) Primarni del javnega vodovodnega omrežja jeklo DN 1200 in jeklo DN 400 na jugozahodni strani območja urejanja, kjer je predviden večji objekt, je potrebno prestaviti v koridor predvidenih cest.
- (2) Prestaviti primarni cevovod LŽDN 350 (prelivni RZ Rižana) na zahodni strani območja urejanja ter ga navezati na obstoječi Je DN 300, katerega se v odcepnem jašku Tomos preveže iz RZ Škocjan na RZ prelivni Rižana.
- (3) V Južno cesto prestaviti AC DN 200 (RZ Škocjan), ki se ga na zahodni strani po Cesti istrskega odreda naveže na obstoječi vodovodni sistem v predvidenem krožišču s Cesto na Markovec ter na vzhodni strani po Šmarski cesti do obstoječega odcepnega jaška Tomos.

Plinovodno omrežje

38. člen

(Pogoji za urejanje plinovodnega omrežja)

- (1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega plinovodnega omrežja za zemeljski plin. Obravnavano območje z načrtovano plinifikacijo bo napajano z zemeljskim plinom iz MRP Koper.
- (2) Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju ali podobni energetske rabi, presega 40 KW.
- (3) Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega plinovodnega omrežja v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.
- (4) Kot za časna rešitev je mogoča postavitev plinohramov z utekočinjenim naftnim plinom in sicer pod pogojem, daje plinska napeljava dimenzionirane za kasnejšo oskrbo z zemeljskim plinom.

Po izgradnji distribucijskega plinovoda je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter lokalno plinovodno mrežo priključiti na distribucijski plinovod. Podrobnejše zahteve postavi koncesionar pri izdaji projektnih pogojev.

- (5) Objekti v neposredni bližini so trenutno oskrbovani s plinom iz plinske postaje na Dolinski cesti.

39. člen

(Pogoji za telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Telefonsko omrežje se ureja z novo kabelsko traso v smeri V-Z, ki bo potekala pod povezovalno dostavno cesto.
- (2) Obstoječi objekti so vključeni na telekomunikacijsko omrežje. Za nove programe se po potrebi telefonska kabelska kanalizacija dogradi.
- (3) Pri gradbenih posegih na trase obstoječih TK naprav je potrebno predvideti prestavitev ali izvedbo zaščite le teh.
- (4) Pri načrtovanju infrastrukture za nove zazidave je potrebno predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje. Traso TK naprav načrtovati v javno dostopnih koridorjih usklajeno z ostalo infrastrukturo. V primeru gradbenih posegov v bližini obstoječih TK vodov je potrebno pridobiti soglasje k projektnim rešitvam.
- (5) Podrobne podatke o TK omrežju dobijo projektanti na Telekomu Slovenije, SKOZS, Center za kabelska omrežja in zagotavljanje storitev Koper. Kolodvorska cesta 9.

40. člen

(Pogoji glede zbiranja in odvoza odpadkov)

- (1) Na obravnavanem območju Mestne občine Koper je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oz. odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov. Zbirna mesta za ločeno zbiranje odpadkov se nahajajo znotraj objektov, na zunanjih površinah ob stavbah ali pod nadstrešnicami. Možne so tudi druge lokacije, pri čemer je potrebno upoštevati načrtovane ureditve in primeren odvoz, dostopen za specialna tovorna vozila Komunale Koper d.o.o.-s.r.l z dovoljeno skupno obremenitvijo 28,0 t.
- (2) Zbiralnice za odvoz morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna vozila Komunale Koper za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje prostorov in da so upoštevane higienske funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objektov.
- (3) Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 17, z dne 15.6.1999).
- (4) Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki in občinskim predpisom o ravnanju s komunalnimi odpadki.
- (5) Investitor objektov je dolžan opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami. Vrsto in tip posod določi projektant prostorskega načrta v sodelovanju z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov v Mestni občini Koper, podjetjem Komunalo Koper d.o.o.-s.r.l. Število posod določi projektant prostorskega načrta glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov.

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

41. člen

(Ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) V obravnavanem območju ni registriranih enot in območij kulturne dediščine, niti ni bilo najdenih arheoloških ostalin.
- (2) V primeru, da se med gradnjo najde arheološko ostalino, se mora z njo ravnati v skladu z zakonom, ki ureja varstvo kulturne dediščine.

42. člen
(Varovanje okolja)

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

43. člen
(Varstvo zraka)

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

44. člen
(Varstvo pred hrupom)

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

- (4) Potrebno je spremljanje stanja okolja z vidika vplivov na zdravje ljudi zaradi emisije hrupa no v fazi gradnje objektov.

45. člen
(Ohranjanje narave)

- (1) Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- (2) S posegi v tla naj se prizadene čim manj površin tal na območju obravnavanega OPPN. Pri gradnji se uporabljajo le gradbeni materiali, ki ne vsebujejo nevarnih snovi.
- (3) Začasne prometne in gradbene površine naj se prednostno uporabijo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine.
- (4) Lokacije začasnih skladišč in načini ponovne uporabe zemeljskega izkopa morajo biti znani pred začetkom gradbenih del.
- (5) Na območju začasnega skladišča zemeljskega izkopa in na celotnem območju gradnje objektov, transportnih poti in drugih manipulativnih površin je potrebno zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadne padavinske vode, kar še posebno velja na mestih, kjer je večja verjetnost nastanka razlitja ali razsutja nevarnih snovi.
- (6) Pri rušenju obstoječih industrijskih objektov, je treba v načrtu gospodarjenja z gradbenimi odpadki ločeno za odpadke iz rušenja obstoječih industrijskih objektov s posebno pozornostjo načrtovati postopke za izločitev nevarnih gradbenih odpadkov pred rušitvijo oziroma odstranitvijo objekta.
- (7) V primeru, da se razlije ali razsuje nevarna snov, je treba onesnaženo zemljinu takoj odstraniti in jo neškodljivo za okolje skladiščiti ločeno od drugih odpadkov ter z analizo ugotoviti stopnjo onesnaženosti zaradi oddaje v nadaljnje postopke predelave oziroma odstranjevanja preiskati.
- (8) V času gradnje objektov na območju obravnavanega OPPN je treba zagotoviti, da se o nevarnostih in nesrečah z nevarnimi snovmi ter drugih pojavih v delovnem procesu na gradbišču, ki lahko povzročijo ekološko nesrečo, obvešča in poroča v skladu s predpisi, ki ureja organizacijo in delovanje sistema opazovanja, obveščanja in alarmiranja.

46. člen
(Varstvo voda in tal)

- (1) Meteorne vode s površin mirujočega prometa (tudi pokritih parkirnih površin) je potrebno speljati preko lovilcev olj in maščob. V primeru skladiščenja nevarnih in škodljivih snovi je potrebno z ustreznimi ukrepi preprečiti možnost onesnaženja okolja in izdelati interventni plan ukrepanja v primeru ekološke nesreče.
- (2) V meteorni odvodni sistem se z območja posegov lahko spušča le čista voda, ki ustreza kvaliteti vode, določene z veljavnimi predpisi. Razbremenjevanje fekalne kanalizacije in ostale onesnažene vode v meteorni odvodni sistem ni dovoljeno. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.
- (3) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotoke.
- (4) Načrtovanje in izvedba predvidenih posegov ne smeta poslabšati obstoječih odvodnih razmer padavinskih voda na obravnavanem območju in območjih dolvodno od njega. Odvod zalednih padavinskih voda je potrebno ustrezno urediti. V čim večji meri je potrebno zmanjšati hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Odvajanje padavinskih voda je potrebno predvideti skladno s predpisi, ki urejajo področje voda.

- (5) Na območju načrtovanih posegov je potrebno evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti.
- (6) Posegi na vodno in priobalno zemljišče morajo biti skladni s predpisi, ki urejajo področje upravljanja z morjem, celinskimi in podzemnimi vodami ter vodnimi in priobalnimi zemljišči.
- (7) V kolikor gre za poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču v upravljanju ministrstva mora investitor pridobiti pravico graditi.

47. člen
(Svetlobno onesnaževanje)

Za zmanjšanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo načrtovati uporabo takšnih svetil, ki omogočajo osvetljavo talnih površin, sam sistem osvetljevanja pa tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči ter uporabo žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe.

48. člen
(Geomehanske razmere in potrebni ukrepi)

- (1) V nadaljnjih postopkih je pred pripravo projektne dokumentacije potrebno izvesti geomehanske raziskave tal na območju predvidenih gradenj ter na podlagi analiz se izdelata pogoje za izvedbo in zaščito izkopov ter načinov temeljenja.
- (2) Iz raziskave tal mora biti razvidno, da se v primeru gradnje pozemnih etaž ne spreminja delovanje sistema podtalnih vod do take mere, da bi bili ogroženi okoliški vodnjaki in so zagotovljene zahteve iz 46.člena, 5. odstavka tega odloka.

49. člen
(Deponiranje materiala)

- (1) Viške materiala, ki bodo nastali med gradnjo, je potrebno odpeljati in ustrezno deponirati na za to primernem odlagališču.
- (2) Začasno deponiranje materiala je dovoljeno le na za to predvidenem območju.
- (3) Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev.
- (4) Rodovitna prst se skrbno odrine in deponira ter porabi za kasnejšo rekultivacijo, v največji meri na mestu samem.

**IX.REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO, ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI
IN DRUGIMI NESREČAMI TER ZA VARSTVO PRED POŽAROM**

50. člen
(Obramba)

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

51. člen
(Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom)

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

- (2) Zaklonišča osnovne zaščite se gradijo na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 5000 prebivalci. Na teh območjih morajo investitorji graditi zaklonišča osnovne zaščite v objektih, namenjenih za:
 - javno zdravstveno službo z več kot 50 posteljami;
 - vzgojno-varstvene ustanove za več kot 50 otrok;
 - redno izobraževanje za več kot 100 udeležencev izobraževalnega programa;
 - javne telekomunikacijske in poštno centre;
 - nacionalno televizijo in radio;
 - javni potniški železniški, avtobusni, pomorski in zračni promet;
 - pomembno energetska in industrijska dejavnost, kjer se bodo v primeru vojne opravljale dejavnosti posebnega pomena za obrambo in zaščito;
 - delo državnih organov.
- (3) Območje leži v VII coni potresne nevarnosti, skladno z EC 8 se tla na območju uvrščajo v TIP »E«, - pospešek tal je: 0.1 G kot to izhaja iz karte projektnega pospeška tal za povratno dobo 475 let (ARSO).
- (4) V primeru gradnje objektov (npr. bencinski servis), kjer je povečana možnost razlitja nevarnih snovi je potrebno v projektni dokumentaciji tehnično obdelati ukrepe, ki preprečujejo razlitje nevarnih snovi in ukrepe, ki zmanjšujejo negativne posledice v primeru razlitja nevarnih snovi.
- (5) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (6) Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.
- (7) Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic zazidave ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.
- (8) Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara. Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo zaklonišč je potrebno v postopku priprave projektne dokumentacije proučiti, ali je za objekte potrebna ojačitev prve plošče ali gradnja zaklonišča.
- (9) Pri pripravi se upošteva zahteve veljavnih predpisov s področja varstva pred požarom ter upoštevani prostorski in gradbeno tehnični ukrepi, s katerimi so zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objekta (ustrezna kapaciteta poti umika, ustrezna razporeditev poti umika, ustrezno število poti umika, ustrezni dostopi do poti umika in drugi ukrepi, ki vplivajo na neoviran umik ljudi in premoženja iz objektov), potrebni odmiki med objekti ter prometne površine.
- (10) Za gradnjo požarno manj zahtevnih objektov se izdelava zasnova požarne varnosti, za gradnjo požarno zahtevnih objektov pa študija požarne varnosti. Zasnova požarne varnosti oziroma študija požarne varnosti je elaborat, s katerim se dokazuje izpolnjevanje bistvene zahteve varnosti pred požarom. Za nezahtevne in enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov, ki so požarno nezahtevni, se zasnova in študija požarne varnosti ne izdelujeta.
- (11) Požarna voda bo zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnimi rešitvami. Požarna voda bo zagotovljena pred tehničnim pregledom objektov. Iz vodovodnega omrežja je zagotovljenih minimalno 30 l/sek požarne vode.
- (12) Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:
 - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami,

- za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le tega.
- (13) Celotno ureditveno območje se opremi s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditve dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic stavbe ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.
- (14) V primeru, da se bo v objektih uporabljalo požarno nevarne snovi ali izvajalo požarno nevarne tehnološke postopke je potrebno v projektni dokumentaciji ustrezno opredeliti požarna tveganja ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja.

52. člen

(Varstvo pred poplavami ter pred erozijo)

- (1) Za gradnjo novih objektov in za predvidene dejavnosti je treba zagotoviti predpisano stopnjo poplavne varnosti in pri tem upoštevati, da se stopnja poplavne ogroženosti za okoljske objekte in obstoječe odtočne razmere ne smejo poslabšati.
- (2) Pri zasnovi padavinskega odvodnega sistema je treba upoštevati povratni vpliv visokih voda Olma in Badaševice. Iztočni objekt je treba ustrezno projektno obdelati, ne sme segati v svetli profil struge, oblikovan naj bo v naklonu brežine. Iztočno mesto je treba ustrezno protierozijsko zaščititi in omogočiti prehod TGM po bermi.
- (3) Predvidene ureditve ne smejo segati v petmetrski priobalni pas Badaševice in Olma.
- (4) Pri premostitvi Badaševice je treba spodnji rob mostne konstrukcije predvideti nad Q100 z 0,5 m varnostne višine. Onemogočeno naj bo prelivanje visokih voda iz struge na okoliško območje. Ohraniti je treba svetli pretočni profil struge. Gradnja sredinskih opornikov ni dovoljena.
- (5) Predvideti je treba ustrezno zavarovanje mostnih opornikov proti eroziji ter urediti strugo v območju mostu. Stabilnost brežin vodotoka mora biti zagotovljena tako v fazi gradnje kot v fazi uporabe objekta.
- (6) Pri urejanju obeh krožišč ob strugi Olma je treba ohraniti najmanj obstoječi svetli pretočni profil premostitvenega objekta.
- (7) Kanalizacijski sistem je treba predvideti in izvesti v vodotesni izvedbi.
- (8) Vse povozne, parkirne in manipulativne površine na predmetnem območju morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti lovilcu olja, katerega velikost, vgradnja, obratovanje in vzdrževanje bo v skladu s standardom SIST EN 858.
- (9) Ob strugah vodotokov je treba, skladno z določili zakona o vodah, zagotoviti prost prehod.
- (10) Nulta višinska kota načrtovanih stavb je min. 2.60 m n.m.v., kar zagotavlja zadostno varnost pred poplavnimi vodami in smiselno odvajanje meteornih vod. Nulta višinska kota je lahko višja, do višine +4.50m. V kolikor se predvideva nižjo koto od 2.60 m n.n.v., je potrebno zagotoviti poplavno varnost z ustreznimi tehničnimi ukrepi in na rešitev pridobiti vodno soglasje.
- (11) V primeru gradnje podzemnih garaž je potrebno zagotoviti ustrezno višinsko lego uvoza, ki se ravna po 500-letnem stanju poplavnih vod (cca. 2.90 m n.m.v.) oz. je potrebno zagotoviti poplavno varnost z ustreznimi tehničnimi ukrepi in na rešitev pridobiti vodno soglasje.
- (12) V projektu gradbenega dovoljenja, ki obravnava območje povezovalne ceste med Cesto Istrskega odreda in Šmarsko cesto, kjer se po študiji »Presoja poplavne nevarnosti«, št. 637-H/2012, izdelovalca GLG Projektiranje d.o.o. zaradi posegov pojavlja povišan vodostaj poplavne vode južno od meje obravnavanega odloka OPPN, je potrebno tudi za to območje

obravnnavati varnostne ukrepe alarmiranja, ki izhajajo iz navedene študije ter opozoriti na potrebnost izvajanja splošnih zaščitnih ukrepov po načelih delovanja civilne zaščite

X.ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DOPUSTNA ODPANJA

53. člen (faznost izvajanja)

- (1) Gradnja lahko poteka fazno, po posameznih etapah. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.
- (2) Posamezni objekt se lahko pod pogoji iz prejšnjega odstavka gradi etapno tudi tako, da se v prvi etapi zgradi ena ali več etaž posamezne stavbe, ali del objekta v tlorisu, ki pomenijo tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in jih je mogoče samostojno uporabljati, v naslednji etapi pa se dogradijo preostale etaže stavbe, ki so predvidene s tem odlokom.
- (3) Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja po fazah tako, da posamezna faza vsebuje tista dela, ki so potrebna za delovanje posameznega infrastrukturnega objekta, ki se je izvaja znotraj posamezne faze.

54. člen (Dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

- (1) Dopustno je preoblikovanje stavbnih mas znotraj gradbenih mej, določenih s tem odlokom, čemur se posledično prilagodi oblika in velikost parcel namenjenih gradnji ter pripadajoči deli zunanje ureditve.
- (2) Dopustno je združevanje stavb kakor tudi njihovo razdruževanje na posamezne enote ob upoštevanju v odloku navedenih obveznih odmikov od parcelnih mej in gradbenih linij.
- (3) Dovoljena je gradnja nadstreškov, zunanjih jaškov in zunanjih stopnišč ali manjših in podrejenih delov objekta tudi zunaj gradbenih linij.
- (4) Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča in podobne ureditve. Višina podpornih zidov ni omejena.

55. člen (Dovoljena odstopanja pri gradnji infrastrukture in drugih gradbeno inženirskih objektov)

- (1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanje zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

- (2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic, križišč in mirujočega prometa v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti. Dopustni so dodatni uvozi/izvozi iz garažnih prostorov iz vseh smeri in povezovanja sosednjih garažnih hiš med seboj.
- (3) V kolikor so v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta predvidene prestavitve infrastrukturnih vodov je možna tudi ohranitev teh vodov ali njihova rekonstrukcija, pod pogojem, da se vodi po potrebi primerno zaščitijo in da se na tehnično rešitev pridobi soglasje pristojnega upravitelja infrastrukturnega voda.

XI. POSEBNE DOLOČBE

56. člen

(Dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:
 - promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju;
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč;
 - v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja;
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
 - reševati eventualni odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

57. člen

(Obveznosti pri izvajanju prostorskega akta)

- (1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.
- (2) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji), je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.
- (3) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo, se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

58. člen

(Pogodba o opremljanju)

Pogodba o opremljanju je predmet posebnega odloka, ki definira program opremljanja in mora biti skladen s sprejetim prostorskim aktom občine za obravnavano območje urejanja.

XII.POGOJI ZA GRADNJO ENOSTAVNIH IN NEZAHTEVNIH OBJEKTOV

59. člen

(Pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

- (1) Gradnja enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki, pri čemer je upoštevati vse zahteve glede načina gradnje enostavnih objektov, ki so določene v predpisih, ki urejajo razvrščanje objektov glede na zahtevnost, njihovo največjo velikost, način gradnje in rabe ter druge pogoje.
- (2) Pri lociranju enostavnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.
- (3) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja. Urbana oprema ob glavnih cestah mora biti enotno oblikovana.
- (4) Možna je postavitev reklamnih panojev ali drugače oblikovanih reklam do maksimalne višine 7,00 m nad koto venca.

60. člen

(Pogoji za gradnjo nezahtevnih objektov)

- (1) Gradnja nezahtevnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki, pri čemer je upoštevati vse zahteve glede načina gradnje nezahtevnih objektov, ki so določeni v predpisih, ki urejajo razvrščanje objektov glede na zahtevnost, njihovo največjo velikost, način gradnje in rabe ter druge pogoje.
- (2) Pri lociranju nezahtevnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.
- (3) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja. Urbana oprema ob glavnih cestah mora biti enotno oblikovana.

XIII.PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

61. člen

(Prenehanje veljavnosti prostorskih izvedbenih aktov)

S sprejetjem tega odloka v ureditvenem območju urejanja, ki je predmet tega odloka, prenehajo veljati določila:

- Odloka o zazidalnem načrtu ob Šmarski cesti (Uradne objave, št. 2/97 in 10/04, Uradni list RS, št. 9/2006, 70/2007, 93/2007);
- 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);

- Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Dolinske ceste v Kopru (Uradni list RS, št. 84/2006) in
- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih Smedela, Za Gradom in del Žusterne (Uradne objave, št. 37/1999).

62. člen

(Vpogled v občinski podrobni prostorski načrt)

Občinski podrobni prostorski načrt »Trgovsko poslovna cona pri Badaševici ob Šmarski cesti« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

63. člen

(Nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Inšpektorat RS za promet, energetiko in prostor, Območna enota Koper – Nova Gorica.

64. člen

(Uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

MESTNA OBČINA KOPER

Boris POPOVIČ,

ŽUPAN