

OPOZORILO: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače!

(neuradno prečiščeno besedilo – delovno gradivo)

ODLOK O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU ZA GOSPODARSKO OBRTRNO IN RAZVOJNO CONO SRMIN

(Uradni list št. 139/2006 in Uradni list, št. 40/2010)

Vključuje:

- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za gospodarsko obrtno in razvojno cono Srmin (Uradni list 139/2006)
 - Odlok o spremembah in dopolnitvah lokacijskega načrta Gospodarsko obrtna razvojna cona Srmin (Uradni List 40/2010)
-

I. UVODNE DOLOČBE odlok 2006: (UL RS 139/2006)

1. člen
(podlaga za lokacijski načrt)

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski lokacijski načrt »Gospodarsko obrtna in razvojna cona Srmin« (v nadaljnjem besedilu: OLN)
- (2) Občinski lokacijski načrt je izdelala družba Studio arhitektura d.o.o., Izola pod številko 10-05, v sodelovanju z PS Prostor d.o.o., Koper, na podlagi strokovnih podlag iz 5.člena tega odloka.

2. člen
(vsebina odloka)

- (1) Odlok o občinskem lokacijskem načrtu »Gospodarsko obrtna in razvojna cona Srmin« (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa ureditveno območje, vrste načrtovanih objektov, funkcijo območja, urbanistično, arhitektonsko in krajinsko oblikovanje objektov in ureditev, prostorske in prometno – tehnične pogoje urejanja ureditvenega območja, zasnovo projektnih rešitev za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje ceste in obcestnega prostora, zasnovo projektnih rešitev komunalnih, telekomunikacijskih in energetskih ureditev, vodnogospodarske ureditve, ureditve na območjih varovanja narave, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine ter trajnostne rabe naravnih dobrin, etapnost izvedbe, obveznosti investitorja in izvajalcev, tolerance ter nadzor nad izvajanjem tega odloka.
-

I. UVODNE DOLOČBE odlok 2010: (UL RS 40/2010)

1. člen

- (1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za gospodarsko obrtno in razvojno cono Srmin (Uradni list RS, št. 139/06)(v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve OLN).
 - (2) Spremembe in dopolnitve OLN je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper, pod številko projekta U/065-20009.
-

II. SESTAVINE LOKACIJSKEGA NAČRTA odlok 2006: (UL RS 139/2006)

3. člen
(vsebina občinskega lokacijskega načrta)

- (1) **Lokacijski načrt iz prvega člena odloka vsebuje
I Odlok**

II Besedilo:

1. Opis prostorske ureditve
2. Ureditveno območje OLN
3. Umestitev načrtovane ureditve v prostor:
 - 3.1. Opis vplivov in povezav s sosednjimi območji
 - 3.2. Opis načrtovanih objektov in površin ter lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
4. Zasnova projektnih rešitev prometne, energetske in druge gospodarske infrastrukture in obveznost priključevanja objektov nanjo
5. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin
6. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
7. Načrt parcelacije

III. Kartografski del:

- | | |
|--|------------|
| 1. Prikaz meje ureditvenega območja na DOF | M 1 : 5000 |
| 2. Prikaz meje ureditvenega območja na geodetskem načrtu | M 1 : 2000 |
| 3. Prikaz meje ureditvenega območja na DKN | M 1 : 2000 |
| 4. Ureditvena situacija | M 1 : 1000 |
| 5. Geodetska zazidalna situacija - klet | M 1 : 1000 |
| 6. Geodetska zazidalna situacija - pritličje | M 1 : 1000 |
| 7. Geodetska zazidalna situacija – 1. nadstropje | M 1 : 1000 |
| 8. Prerezi | M 1 : 1000 |
| 9. Aksonometrični prikaz | |
| 10. Prometna ureditev | M 1 : 1000 |
| 11. Zbirna karta komunalnih naprav | M 1 : 1000 |
| 12. Predlog parcelacije | M 1 : 1000 |
| 13. Prestavitev razbremenilnika struge reke Rižane – situacija | M 1 : 2500 |

4. člen

(Seznam prilog)

- (1) Povzetek za javnost
- (2) Izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov Mestne občine Koper
- (3) Obrazložitev in utemeljitev lokacijskega načrta
- (4) Strokovne podlage
 - ♦ Poročilo o geomehanskih preiskavah temeljnih tal na območju Bertoške vpadnice
 - ♦ Poročilo o vplivih na okolje trgovskega centra in premestitve are in revizija
 - ♦ Okoljsko poročilo
 - ♦ Revizija okoljskega poročila
 - ♦ Idejna zasnova prestavitve struge razbremenilnika Rižane
 - ♦ Študija požarne varnosti
 - ♦ Elaborat lastništva
 - ♦ Stabilnostne analize razbremenilnika Rižane
 - ♦ Idejna zasnova vodovodnega omrežja
 - ♦ Georadarske meritve
 - ♦ Posebne strokovne podlage
 - ♦ Izdelava geodetskih podlag
 - ♦ okoljevarstveno soglasje
- (5) Smernice, projektni pogoji in mnenja
- (6) Seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov
- (7) Spis postopka priprave in sprejemanja lokacijskega načrta
- (8) Program opremljanja zemljišč

SESTAVINE LOKACIJSKEGA NAČRTA odlok 2010: (UL RS 40/2010)

2. člen

Spremembe in dopolnitve OLN vsebujejo besedni in grafični del.

I. Besedni del vsebuje:

Odlok

II. Grafični del vsebuje grafične načrte:

- Prikaz meje sprememb in dopolnitev LN na izseku iz planskih aktov
- Prikaz območja sprememb in dopolnitev LN na izseku iz veljavnega LN
- Prikaz območja sprememb in dopolnitev LN na DKN
- Ureditvena situacija
- Ureditvena situacija- izseki
- Zbirna karta gospodarske javne infrastrukture
- Načrt gradbenih parcel

III. Priloge prostorskega akta:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
- Prikaz stanja prostora
- Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- Smernice in mnenja
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Povzetek za javnost
- Veljavni odlok

III. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(prostorske ureditve)

- (1) Obravnavano območje je del širše gospodarske cone, ki leži med Luko Koper, železnico, Škocjanskim zatokom in avtocesto.
- (2) V ureditvenem območju OLN so naslednje prostorske ureditve:
 - premestitev razbremenilnika struge Rižane
 - prometne ureditve in ostale infrastrukturne ureditve,
 - zazidava z nestanovanjskimi objekti,
 - ureditve odprtih, javnih površin,
 - ureditve za parkiranje osebnih in tovornih motornih vozil ter drugih manipulacijskih površin ter
 - zunanje ureditve
 - vgraditev trajnih viškov materiala opredeljenih s 14. členom Uredbe o DLN za HC na odseku Koper – Izola.

IV. UREDITVENO OBMOČJE OLN

6. člen

(Ureditveno območje OLN)

- (1) Območje OLN je velikosti cca 27,8 ha vključno z obstoječimi objekti.
- (2) Obravnavano območje je del širše gospodarske cone, ki leži med Luko Koper, železnico, Škocjanskim zatokom in avtocesto. Celotno območje meri cca 60 ha, ožje območje – območje obravnave OLN pa meri cca 27,8 ha.
- (3) Ureditveno območje vključuje delno ali v celoti parcele št: 601, 608, 6311, 6355, 5797/1, 5797/19, 5797/8, 5822/1, 5822/10, 5822/11, 5822/3, 5822/4, 5822/5, 5822/6, 5822/7, 5822/8, 5822/9, 5830/2, 5830/3, 5830/4, 5830/5, 5830/7, 5831/10, 5831/13, 5831/14, 5831/15, 5831/16, 5831/3, 5831/4, 5831/9, 5833/14, 5833/15, 5833/17, 5833/7, 5833/8, 5833/9, 5842/17, 5842/18, 5842/9, 5865/13, 5865/14, 5865/15, 5865/16, 5865/17, 5865/18, 5865/19, 5865/20, 5865/7, 5866/3, 5866/7, 5974/14, 5974/15, 5974/17, 5974/18, 5974/2, 5975/2, 5975/6, 5975/7, 5976/4, 5976/5, 5977/13, 5977/14, 5982/5, 5982/7, 5982/8,

5982/9, 5984/2, 5984/3, 5984/4, 600/1, 600/2, 6014/1, 6015/5, 6015/6, 602/1, 602/2, 6027/1, 6027/2, 6027/4, 6032/6, 6032/7, 607/1, 6307/2, 6354/3, 6357/6, 5833/16, 6014/2, 5865/12, 5975/4, 5974/13, 5832/1, 5974/3, 6310, 6061/2, 5831/11, 5868/2, 6309/1, 6061/3, 5822/2, 5867/2, 647/2, 5975/5, 646, 6312, 6309/2, 5866/2, 6308/1 in 5797/9 vse k.o. Bertoki.

(4) Grafično je meja prikazana na katastrskem in topografskem načrtu iz 3. člena tega odloka.

7. člen

(posegi izven območja OLN)

(1) Izven območja urejanja s tem OLN se izvede:

- priključitev prestavitve struge razbremenilnika Rižane po 3. varianti z izvedbo novega jarka z vtokom neposredno v del predvidenega naravnega rezervata Škocjanski zatok. izven območja OLN, čez parcelne številke 5974/16, 6034/4, 604/1 in 604/2 k.o. Bertoki.
- priključitve na obstoječo komunalno infrastrukturo

8. člen

(urejanje povezav kontaktnih območij OLN Gospodarsko obrtna in razvojna cona Srmin in DLN navezavo luke Koper na avtocestno omrežje)

- (1) Ureditve z navezavami OLN na območje, ki se ureja z DLN za navezavo Luke Koper na avtocestno omrežje, morajo biti skladne s sprejetim DLN. Pri tem je potrebno načrtovati rešitve, ki bodo zagotavljale smiselno navezavo na rešitve sprejetega DLN. Potrebne rešitve ali spreminjanje rešitev za funkcioniranje povezav, se lahko rešuje v okviru toleranc DLN.
- (2) Posege, ki se navezujejo na območje DLN (nasipi, komunalna infrastruktura, ceste, hortikulture in parterne ureditve) je potrebno uskladiti z DARS d. d..
- (3) Za posege, ki se navezujejo na območje DLN (nasipi, komunalna infrastruktura, ceste, hortikulture in parterne ureditve) je pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja potrebno pridobiti soglasje DARS d.d.

9. člen

(delitev na ureditvene enote)

(1) Območje OLN je razdeljeno na 7 ureditvenih območij:

- območje I Trgovska, poslovna, storitvena in gostinska cona
- območje II Poslovna, proizvodna, storitvena, gostinska in obrtna cona
- območje III Obrtna cona - storitvena in proizvodna cona – manjše enote
- območje IV Obrtna cona - storitvena in proizvodna – večje enote
- območje V Obrtna cona - trgovska, proizvodna, gostinska in storitvena servisna cona
- območje VI Storitveno, proizvodna, trgovska, oskrbna, poslovna in izobraževalna cona

(2) Z OLN »Gospodarsko obrtna in razvojna cona Srmin« se urejajo tudi javne površine in komunalna infrastruktura.

V. VRSTE NAČRTOVANIH OBJEKTOV

10. člen

(vrste gradenj)

V vseh ureditvenih območjih so dovoljene gradnje novih objektov, njihove rekonstrukcije, redna in investicijska vzdrževalna dela ter rekonstrukcije pri zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist.

11. člen

(vrste stavb)

V vseh ureditvenih območjih so dovoljene naslednje vrste stavb po veljavni klasifikaciji objektov:

- Nestanovanjske stavbe
 - Gostinske stavbe
 - Upravne in pisarniške stavbe
 - Druge upravne in pisarniške stavbe

- Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, razen bencinskih servisov
- Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij
 - Garažne stavbe
- Industrijske stavbe in skladišča
- Stavbe splošnega družbenega pomena
 - Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
 - Športne dvorane
- Druge nestanovanjske stavbe
 - Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje
- Gradbeni inženirski objekti:
 - Objekti transportne infrastrukture – ceste in poti, parkirišča
 - Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
- Drugi inženirski objekti
 - objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas
 - športna igrišča
 - športna igrišča (bazenska kopališča na prostem)
 - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (zabaviščni parki, tudi vodni, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni del javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine
- Enostavni objekti na podlagi in v skladu s predpisom, ki določa vrsto objektov glede na zahtevnost in pogoje za njihovo gradnjo.

12. člen

(vrste ureditev)

- (1) V območju OLN so v dovoljene naslednje ureditve:
- hortikulturene ureditve (kot npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.),
 - parterne ureditve (tlakovanja, ureditve trgov, zunanjih javnih teras – platojev, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

VI. FUNKCIJA OBMOČJA, URBANISTIČNO, ARHITEKTONSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN UREDITEV

13. člen

(Funkcija območja)

- (1) Obravnavano območje je del širše gospodarske cone, ki leži med Luko Koper, železnico, Škocjanskim zatokom in avtocesto. Celotno območje meri cca 60 ha, ožje območje – območje obravnave OLN pa meri cca 27,8 ha.
- (2) Objekti in naprave posameznih dejavnosti so razmeščeni v funkcionalne prostorske zaključene celote
- (3) Fleksibilna zasnova dopušča združevanje večjih prostorskih sklopov v manjše prostorske enote v okviru danih prostorskih možnosti in glede na potrebe porabnika
- (4) Oblikovanje objektov mora upoštevati enoten koncept urbanistične in funkcionalne zasnove. Arhitektonsko oblikovanje objektov mora biti kvalitetno, posebej še na glavnih fasadah.
- (5) Sprememba funkcije, namembnosti in rabe objektov in površin je dopustna le v taki meri, da se ne spreminja pretežna namembnost oziroma raba območja in se ne poslabšajo bivalni in delovni pogoji, ki bi negativno vplivali na funkcijo obravnavanega in sosednjih območij.

14. člen

(merila in pogoji za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko oblikovanje)

- (1) Z lokacijskim načrtom so dovoljeni naslednji posegi:
- prestavitev razbremenilnika Rižane in njegova nova ureditev.
 - nasipanje in utrjevanje terena do predpisanih višin, ki so pogojene z ureditvijo razbremenilnika Rižane in s trasami obstoječih in predvidenih cest
 - novogradnje;

- rušitve, nadomestne gradnje in rekonstrukcije obstoječih objektov;
- gradnja cestnega omrežja, parkirišč ter peš in kolesarskih površin;
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževalna dela na infrastrukturnih objektih in napravah;
- ureditev in vzdrževalna dela zelenih površin: parkovne površine, zelenice, pergole

15. člen

(Gradbena parcela in lega objektov)

- (1) Gradbene parcele so določene z načrtom gradbenih parcel, ki je sestavni del tega lokacijskega načrta. Zaokrožitve ali delitev gradbenih parcel se lahko določi tudi naknadno na osnovi preveritve posega v prostor. Gradbene parcele so lahko drugačne od prikazanih, v kolikor pride skladno s tolerancami do drugačne lege in oblike objektov in površin.
- (2) Lega objektov in drugih ureditev ter infrastrukturnih objektov (cestnega omrežja ter komunalnega in energetskega omrežja) so prikazani v grafičnih situacijah iz 4. člena tega odloka. Maksimalni tlorisni in višinski gabariti ter gradbene linije so določeni s tem odlokom.

16. člen

(Arhitektonsko oblikovni pogoji)

- (1) Splošni pogoji oblikovanja objektov:
 - Tlorisni gabariti objektov vključujejo vetrolove, nadstreške, pokrite terase, balkone, zunanja stopnišča ipd.
 - Pri oblikovanju fasad objektov naj se uporabijo kvalitetni materiali in detajli.
 - Posebno pozornost je potrebno posvetiti notranji razporeditvi programov, oblikovanju fasad, volumnov, glavnih vhodov in zunanji ureditvi.
 - Strehe objektov se lahko prilagajajo zasnovi in namenu objekta ter oblikam strešnih konstrukcij (ravne, dvokapne, loki) Znotraj posameznih ureditvenih območij se mora upoštevati enoten koncept oblikovanja strešnih konstrukcij.

17. člen

(Oblikovanje in lega objektov)

- (1) Višina pritličja je maksimalno 7 m od kote praga do vrha fasade objekta.
- (2) Kota pritličja: kota pritličja je na absolutni koti 3,00-4,00 m.n.v., pri čimer se prilagaja višinskim kotam napajalnih cest, od katerih je višja za 0,10-0,15 m.
- (3) Kota kleti: kota kleti je na absolutni koti +-0,00 n.m.v.
- (4) Lega objekta na zemljišču
 - Gradbena linija: gradbene linije so prikazane v kartografskem delu OLN.
 - Oddaljenost od parcelne meje: zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov.
 - Oddaljenost od sosednjega objekta: oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN.
 - Oblika objektov: je definirana z gradbenimi linijami, ki so prikazane v kartografskem delu OLN.
 - Višine objektov: kote praga in kote venca posameznih objektov so prikazane v kartografskem delu LN
 - Gabariti posameznih enot znotraj objekta so prikazani v kartografskem delu OLN.

18. člen

(Ureditvena območja)

- (1) Predvidena je nestanovanjska pozidava s prostostoječimi objekti po posameznih območjih.
- (2) **Območje I** leži na jugovzhodni strani ureditvenega območja in obsega cca 9.6 ha. Sklop stavb je sestavljen iz treh enot:
 - trgovsko storitvena stavba z zabaviščnim vodnim centrom (pokriti in zunanji del zabavišnega vodnega centra),
 - poslovna stavba
 - poslovni hotel.

Trgovsko storitvena stavba z zabaviščnim vodnim centrom

– horizontalni gabariti:

- maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi mejami; maksimalni tlorisni gabarit stavbe znaša 385 x 101 m in ga je možno premikati znotraj

določene gradbene meje 1, pri čemer mora biti znotraj gradbene meje 1 tudi zunanji del zabaviščnega vodnega centra.

– vertikalni gabariti:

- o etažnost stavbe je 2K+P+1; možna je izvedba dodatne kletne etaže, kletne etaže so pretežno namenjene parkiranju (minimalno 1180 parkirnih prostorov); maksimalna skupna višina stavbe je 19,20 m od kote terena do vrha fasade stavbe.

– Na severozahodni strani stavbe je veliko ekonomsko dvorišče z gospodarskim dovozom.

Poslovna stavba (locirana na sredini jugovzhodne stranice kompleksa)

– horizontalni gabariti:

- o maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi mejami; maksimalni tlorisni gabarit stavbe znaša 40 x 23 m in ga je možno premikati znotraj določene gradbene meje 2.

– vertikalni gabariti:

- o etažnost stavbe je max P+7, pri čemer je skupna višina stavbe 28 m od kote terena do vrha fasade stavbe.

Poslovni hotel (severovzhodno od poslovne stavbe, v cezuri med stavbama je glavni vhod v trgovski kompleks)

▪ horizontalni gabariti:

- o maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi mejami; maksimalni tlorisni gabarit stavbe v pritličju in nadstropju znaša 55 x 30 m, v ostalih etažah pa 40 x 23 m in ga je možno premikati znotraj določene gradbene meje 2.

▪ vertikalni gabariti:

- o etažnost stavbe je max P+12, pri čemer je skupna višina stavbe 43 m od kote terena do vrha fasade stavbe.

Kompleks je dostopen iz štirih smeri in sicer za dostavo iz severozahodne smeri (cesta1), za avtomobilski promet (gostje) pa iz ostalih treh smeri. Okoli stavbe je predviden sklop parkirišč s skupno cca 1300 parkirnih prostorov. Celotno območje je intenzivno ozelenjeno z drevoredi in zelenicami.

(3) **Območje II** leži na jugozahodnem delu območja in obsega cca 1.2 ha. Grajeni kompleks sestavljajo tri nestanovanjske stavbe:

Objekt A (nestanovanjska stavba s 5 enotami)

▪ horizontalni gabariti:

- o stavba je podolgovate pravokotne oblike z maksimalnim tlorisnim gabaritom 60 m x 16 m

▪ vertikalni gabariti:

- o etažnost stavbe je max P+1, pri čemer je skupna višina stavbe 10 m od kote terena do vrha fasade stavbe.

Objekt A1 (sestavljeno niz nestanovanjskih stavb)

▪ horizontalni gabariti:

- o stavba je podolgovate pravokotne oblike z maksimalnim tlorisnim gabaritom 74 m x 12 m.

▪ vertikalni gabariti:

- o etažnost stavbe je max P+1, pri čemer je skupna višina stavbe 10 m od kote terena do vrha fasade stavbe.

Objekt A2 (nestanovanjska stavba s 7 enotami)

▪ horizontalni gabariti:

- o maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi mejam; maksimalni tlorisni gabarit stavbe znašat 60 m x 37,5 m.

▪ vertikalni gabariti:

- o etažnost stavbe je pretežno P+1, pri čemer je skupna višina stavbe 10 m od kote terena do vrha fasade stavbe. Na jugozahodnem delu je etažnost stavbe max. P+2.

Celotno območje se ozeleni z značilno lokalno vegetacijo. Ozeleni se parkirišča, ob prometnicah se zasadi drevorede. V celotni coni je skupaj predvideno cca. 80 parkirnih prostorov za osebna vozila in potrebne manipulacijske površine.

(4) **Območje III** Območje leži na južni strani območja in obsega cca 1 ha. Predvidena sta dva nestanovanjska objekta.

Objekt B- sestavljen niz nestanovanjskih objektov

- Horizontalni gabariti: maksimalni tlorisni gabarit 100 m x 20 m. Število enot je 6. Gabariti posameznih enot so prikazani v kartografskem delu OLN.

- Vertikalni gabariti: Objekt je višinsko max P+1, ena enota je P+2. Skupna max višina objekta je 13,20 m od kote terena do vrha fasade objekta.

Objekt C- sestavljen niz nestanovanjskih objektov

- Horizontalni gabariti: maksimalni tlorisni gabarit **70 m × 26 m**. Število enot je 7.
- Vertikalni gabariti: Objekt je višinsko max P+1. Skupna višina objekta je 10 m od kote terena do vrha fasade objekta.

Prometno je kompleks dostopen s ceste na vzhodni strani cone. Predvideno je cca 94 parkirnih prostorov. Območje je intenzivno ozelenjeno.

- (5) **Območje IV** leži na jugozahodni strani območja in obsega cca 1.6 ha. Predvidena je gradnja večje nestanovanjske stavbe.

Objekt D (sestavljeno niz nestanovanjskih stavb – 10 enot)

– horizontalni gabariti:

- maksimalni tlorisni gabarit znaša 150 m x 30 m.

– vertikalni gabariti:

- etažnost stavbe je max P+2, pri čemer je skupna višina stavbe max. 10 m od kote terena do vrha fasade stavbe, z izjemo dveh delov z oznakama 1a in 8a, kjer je skupna višina stavbe max. 13 m.

Prometno je kompleks dostopen z dostavne ceste na severni strani. V coni je cca 120 parkirnih prostorov. Območje je intenzivno ozelenjeno.

- (6) **Območje V** leži na severozahodnem delu obravnavanega območja.

- Predvidena sta dva večja nestanovanjska objekta, lokacija prikazana v kartografskem delu OLN.

Objekt E sestavljen niz nestanovanjskih objektov

- Horizontalni gabariti: maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi linijami. Celoten objekt ima maksimalni tlorisni gabarit 100 x15 m. Število enot je 7.
- Vertikalni gabariti: etažnost stavbe je max. P+1; pri čemer je skupna višina stavbe 13 m od kote terena do vrha fasade stavbe; v dveh delih stavbe z oznakama 1a in 5a je etažnost max. P+2.

Objekt F - sestavljen niz nestanovanjskih objektov

- Horizontalni gabariti: maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi linijami. Celoten objekt ima maksimalni tlorisni gabarit 120x35 m; Število enot je 8.
- Vertikalni gabariti: etažnost stavbe je max. P+1; pri čemer je skupna višina stavbe 13 m od kote terena do vrha fasade stavbe; v dveh delih stavbe z oznakama 6a in 11a je etažnost max. P+2.

(7) Območje VI

Obstoječe stavbe je možno rekonstruirati, dozidati in nadzidati. Možna je sprememba namembnosti stavb ter njihovo združevanje v nize znotraj gradbene meje oziroma linije preoblikovanja objektov. Pri tem je potrebno upoštevati proporce in členjenost osnovnih stavb ter zagotoviti možnost servisiranja oziroma vzdrževanja posamezne stavbe z lastne parcele.

Pri povečanju tlorisnega gabarita obstoječih stavb je potrebno zagotoviti ustrezne manipulativne in parkirne površine za posamezno dejavnost znotraj lastne parcele.

Na nepozidanem delu območja je predvidena umestitev nestanovanjske stavbe (Tehnološki park Slovenske Istre in tehnološko prometni park).

- Horizontalni gabariti: maksimalni tlorisni gabarit je definiran z gradbeno mejo 3, pri čemer ima stavba maksimalno tlorisno površino 2000 m².
- Vertikalni gabariti: etažnost stavbe je 2K+P+3, pri čemer je maksimalna skupna višina stavbe 16 m od kote terena do vrha fasade stavbe, možna je izvedba dodatne kletne etaže.

Okolica stavbe bo ozelenjena z značilno lokalno vegetacijo. Ozelenjeno bo tudi parkirišče. Vhodne ploščadi pred vhodi v stavbo bodo tlakovane. Za premagovanje višinskih razlik so predvidene klančine za nemoten dostop invalidov do stavbe. Parkirne površine se zagotavljajo predvsem v kletnih etažah stavbe.

19. člen

(Urejanje zelenih površin)

- (1) Pri načrtovanju zelenih površin je potrebno upoštevati:

- prilagajanje terenskim razmeram;
 - prilagajanje stavbnim strukturam glede oblikovanja uličnih ambientov;
 - zasaditev drevja ob primarnih prometnicah in peš poteh;
 - zasaditev drevja ali pergol za sončno zaščito atrijev in parkirnih prostorov.
- (2) Predvidene ozelenitve naj bodo izvedene z sredozemskim rastlinjem. Vrsto zasaditve naj se določi v zasaditvenem načrtu, ki je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Prometno omrežje, komunalno omrežje in naprave ter zunanje ureditve morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da omogočajo zasaditev drevoredov, predvidenih s tem lokacijskim načrtom. Zelenice ob kolesarski stezi in pešpoti morajo biti široke minimalno 2m.

20. člen

(Urejanje zunanjih površin)

- (1) Pri projektiranju in izvedbi zunanjih ureditev je potrebno uporabljati kvalitetne materiale in detajle. Z izjemo prometnih površin (parkirišča, pločniki) morajo biti vse utrjene in pohodne površine tlakovane z naravnimi materiali ali drugimi materiali podobne teksture.

21. člen

(vgradnja trajnih viškov materiala)

- (1) Na območju OLN je predvidena vgradnja trajnih viškov materiala za nasutje terena na minimalno koto od 2,0-3,5 n.m.v.

VII. PROMETNA UREDITEV

22. člen

(Motorni promet)

- (1) Obravnavano območje se napaja iz smeri obodnih zgrajenih oziroma načrtovanih cest: hitre ceste Škofije – Koper, Bertoške vpadnice, Ankaranske vpadnice in Srminske vpadnice.
- (2) Zasnova prometnega omrežja v ureditvenem območju sloni na petih cestah in sicer cesta »1«, »2«, »A«, »B« ter »1b«, ki se priključujejo na obstoječo oz predvideno cestno omrežje preko predvidenih priključkov. Cesti A in B sta zasnovani tako, da se prometno navezujejo na sosednje kontaktno območje.
- (3) Prometno se ureditveno območje neposredno napaja s predvidene Bertoške in Srminske vpadnice. Glavni uvoz v območje predstavlja priključek ceste 2 na Bertoško vpadnico. v km 0+664.
- (4) Poleg omenjenega priključka se bo gospodarsko obrtna in razvojna cona napajala še preko priključka na Bertoški vpadnici v km 0+857 (cesta 1) ter priključka ceste 2 na Srminsko vpadnico.
- (5) Dvopasovne ceste imajo enak profil in sicer širine 6 m z obojestranskim dvignjenim hodnikom za pešce širine 2 m. Cesta 2 ima dodatni pas za leve zavijalce širine 3 m ter obojestranska kolesarska steza v širini 2 m. Cesta 1b ima predviden enostranski hodnik za pešce brez kolesarske steze.

23. člen

(povezovanje na kontaktno območje)

- (1) Ustrezne rešitve ki se navezujejo na sosednjo kontaktno območje se morajo uskladiti v okviru projektne dokumentacije.

24. člen

(Mirujoči promet)

- (1) Kjer niso zagotovljena javna parkirišča glede na namembnost je potrebno zagotoviti najmanj:
- 1 parkirni prostor na 30 m² brutto poslovne oz. prodajne trgovske površine,
 - 1 parkirni prostor na 60 m² brutto površine za večje trgovine,
 - 1 parkirni prostor na 120 m² brutto skladiščne površine in delovne površine (proizvodni prostori),
 - 3 parkirne prostore na poslovni prostor.
 - 1 parkirni prostor na 2 sedeža v gostinskem lokalu;
 - 1 parkirni prostor na hotelsko sobo ali apartmajsko enoto,
- (2) V območjih II., III., IV , V je predvidena ureditev javnih parkirnih površin.
- (3) Uporabniki obstoječih objektov na območju VI morajo površine za mirujoči promet zagotavljati v sklopu lastne gradbene parcele.

- (4) V območju I je predvideno najmanj 1180 parkirnih prostorov v kletnih parkirnih etažah in cca 1300 parkirnih prostorov na površinah okoli stavb.

25. člen

(Površine za pešce in kolesarje)

- (1) Ob cestah je predvidena ureditev pločnikov in kolesarskih stez (izjema je cesta 1b). Vse primarne pešpoti in parkirni prostori morajo biti oblikovani brez arhitektonskih ovir, tako da so dostopni za funkcionalno ovirane ljudi.

VIII. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

26. člen

(upoštevanje smernic in projektnih pogojev)

- (1) Vsi infrastrukturni objekti in naprave morajo biti medsebojno usklajeni.
(2) Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ureditvenem območju je potrebno upoštevati smernice in projektne pogoje za načrtovanje predvidene prostorske ureditve, ki so del tega lokacijskega načrta.

27. člen

(Fekalna kanalizacija)

- (1) Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu s priključevanjem na obstoječi fekalni kolektor Bertoki-CČN, ki poteka po ureditvenem območju. Obstoječa fekalna kanalizacija ob cesti »2« se preko predvidenega črpališča priključuje na kolektor Bertoki – CČN.
(2) Na fekalni kanal v cesti 1b je predvideno (po predhodni preverbi možnost križanja razbremenilnika Rižane in dejanske višine ter lokacije obstoječega prepusta pod obalno cesto pri Bertokih) priključevanje fekalnega kanala, predvidenega v idejni študiji (novelaciji) kanalizacije za območje občine Koper.
(3) Na mestih, kjer poteka javno fekalno in meteorno omrežje ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v horizontalni razdalji min 2,0 m od osi kanalov, oziroma z rastlinami, ki imajo agresivni koreninski sistem.
(4) Investitor predmetnega objekta mora naročiti pregled tangiranega dela fekalnega zbiralnega kolektorja s TV kontrolnim sistemom in izvesti preizkus vodotesnosti pred začetkom izvajanja del in po končanju del.

28. člen

(Meteorna kanalizacija)

- (1) Predvideni nivo terena v ureditvenem območju je med koto +2,50 in +4.00 m.n.m., ki zagotavlja protipoplavno varnost in omogoča težnostni odvod meteorne vode. Padavinske vode se zbirajo v meteornih kanalih in se v dveh smereh izlivajo v naravne odvodnike. Vzhodni del zazidave (med območjem ob cesti »1« do prestavljenega razbremenilnika Rižane) se odvodnjava preko dveh izpustov v razbremenilnik Rižane.
(2) Del zazidave med Ankaransko vpadnico, Bertoško vpadnico, območjem ob cesti »2« in cesto A se odvodnjava v obstoječi odvodni jarek, ki odvaja vodo iz območja Bertoške vpadnice. Obstoječa meteorna kanalizacija iz območja ob cesti »2« se priključuje na meteorni zbiralnik ob cesti »B«.
(3) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere meteorne vode. Pri projektiranju meteorne kanalizacije je potrebno upoštevati možnost dviga vode v kanalih zaradi nihanja gladine vode v odvodnikih, ki jo povzroča plimovanje.

29. člen

(Elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za napajanje območja je predvidena gradnja 5 novih transformatorskih postaj ter ustrezna vključitev v 20 kV omrežje. Transformatorske postaje so lahko prefabricirane, kot samostojen objekt ali pa locirane v sklopu objektov (v pritličju na vogalu objektov in neposredno dostopne od zunaj). Lokacija mora biti dostopna za tovornjak z dvigalom skupne mase 20 t.
(2) Do predvidenih stavb bo potrebno izvesti nove NN izvode v kabelski kanalizaciji.

- (3) Za potrebe napajanja ureditvenega območja je potrebno zgraditi novo 20 kV kabelsko povezavo z RTP Dekani. (od RTP Dekani do območja Bivja je kabelska kanalizacija že zgrajena). Predvideti je potrebno naknadno gradnjo 20 kV povezave po načrtovani Ankaranski vpadnici proti RTP Koper.
- (4) Za novo ali prestavljeno elektroenergetsko omrežje je potrebno uskladiti trase VN in NN kablovodov za racionalno gradnjo kabelske kanalizacije, uskladiti trase novega VN in NN omrežja z ostalimi komunalnimi napravami zaradi predpisanih odmikov, upoštevati predpisane odmike objektov od elektroenergetskega omrežja, novo VN graditi za nazivno napetost 20 kV, predvideti prestavitve ali spremembe obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov ter predvideti sanacijo obstoječega elektroenergetskega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- (5) Javna razsvetljava je predvidena na celotnem območju OLN ob prometnicah.

30. člen

(Vodovodno omrežje)

- (1) Predvidena je gradnja, rekonstrukcija in dograditev razdelilnega omrežja skladno s pogoji upravljavca. Nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost območja iz javnega sistema Rižanskega vodovoda Koper bo možna po zgraditvi: razdelilnega vodovodnega omrežja in potrebnih objektov znotraj obravnavanega območja; z izgradnjo predvidenih vodovodov, ki bodo potekali v predvidenih vpadnicah in z izgradnjo rezervoarja Bertoki in povezovalnega cevovoda.
- (2) Za predvidena poslovni objekt in poslovni hotel v ureditvenem območju I. s predvidenimi rešitvami javnega vodovodnega omrežja ni mogoče zagotoviti niti požarne varnosti, niti vodne oskrbe v skladu z veljavnimi predpisi. Ustrezne rešitve se morajo obdelati posebej v okviru projektne dokumentacije obeh navedenih objektov.

31. člen

(Telefonsko omrežje)

- (1) Sočasno z izgradnjo infrastrukture v ureditvenem območju je predvidena izgradnja kabelske kanalizacije s katero bo možno predvidene objekte vključiti v telekomunikacijski sistem zvez. Telekomunikacijsko omrežje gravitira na telefonsko centralo (telekomunikacijski center) v objektu Istragas.
- (2) Predvideti je potrebno možnost medsebojne povezave s telekomunikacijskim centrom Koper z gradnjo kabelske kanalizacije iz smeri Bertoki po pločniku Bertoške vpadnice do Ankaranske vpadnice, od križišča Škocjanski zatok po pločniku ceste »2« do obstoječega mostu čez železniško progo z odcepi v smeri telefonske centrale ter v pločniku ceste B z navezovanjem na odcepe v ceste »1« in »1b«.

32. člen

(Plinovodno omrežje)

- (1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.
- (2) Obvezna je navezava na distribucijsko plinovodno omrežje na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj enega trošila, namenjenega ogrevanju ali podobni energetske rabi, presega 40kW.
- (3) Do izgradnje distribucijskega plinovodnega omrežja se oskrba s plinom zagotavlja s priključevanjem na plinsko postajo Istrabenz plini, ki se nahaja na kontaktnem območju. Vsa plinska instalacija mora biti izvedena za kasnejšo priključitev na distribucijsko plinovodno omrežje.
- (4) Plinovod naj v največji možni meri poteka v pločnikih oziroma izven cestišča (zelenica).
- (5) Pri projektiranju oziroma izdelavi tehnične dokumentacije je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja plinske tehnike. Pri projektiranju oziroma izdelavi tehnične dokumentacije je potrebno upoštevati obstoječe zgrajene komunalne naprave in napeljave, tako da je križanje plinovoda z drugimi komunalnimi napravami oziroma vzporedni izveden po zahtevah tehničnih predpisov in normativov. Poleg tega se morajo predvideti ustrezni potrebni ukrepi za zagotavljanje nemotene vzdrževanja plinovoda ter varnost pri obratovanju plinovoda.

33. člen

(Zbiranje odpadkov)

- (1) Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov skladno z odlokom o čiščenju javnih površin, ter obveznem zbiranju, odvažanju in odlaganju odpadkov na območju občine Koper. V Mestni občini Koper je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Zbirna mesta za komunalne odpadke, zbiralnice, vrsto, število in tip posod in mesto postavitve posod so določeni glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov.
- (2) Obstoječa in predvidena odjemna mesta in zbiralnice za odvoz morajo biti urejeni tako, da so dostopni za specialna vozila za odvoz odpadkov, skupne teže do 28 t, da je možno redno čiščenje prostora in, da upoštevajo higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objekta. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu: s Pravilnikom o ravnanju z odpadki in z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki.
- (3) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpade, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu le teh z ustrežno organizacijo v sodelovanju z upravljavcem.
- (4) V projektu PGD je potrebno v sodelovanju z upravljavcem predvideti koše za smeti na območju obravnavane gradnje.
- (5) Manjkajoče število odjemnih mest in zbiralnic je potrebno zagotoviti na razpoložljivih površinah znotraj ureditvenega območja skladno z določili tega odloka.

34. člen

(Prestavitev struge razbremenilnika)

- (1) Predvidena je prestavitev dela struge razbremenilnika Rižane na odseku od prečkanja obstoječe ceste Bertoki – Ankaran do prečkanja mostu železniške proge Divača – Koper. Struga bo na tem odseku imela dvojni trapezni profil z osnovno širino dna 3 m z naklonom brežin 1:1,5. Na višini 1,6 m od dna struge je predvidena izvedba vmesne berme širine 3 m. Potrebno nadvišanje terena nad koto maksimalne gladine se izvede v obliki zemeljskega nasipa.
- (2) Oddaljenostjo prestavljene trase struge od železniških tirov na obravnavanem odseku je 12,75 m.
- (3) Zaradi predvidenih ureditev in prestavitve struge razbremenilnika Rižane je potrebno zagotoviti nadomestni dovod vode (z gradnjo novega odvzemnega objekta in jarka v dolžini cca 80 m) v sistem melioracijskih namakalnih jarkov na delu severno od ureditvenega območja.

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

35. člen

- (1) V vseh fazah (načrtovanje, gradnja, obratovanje) je potrebno upoštevati in izvajati omilitvene ukrepe, ki izhajajo iz Poročila o vplivih na okolje za trgovsko poslovni center v gospodarsko obrtni in razvojni center Srmin; Imos Geateh, d.o.o., marec 2006.

36. 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. Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju. Obravnavano območje spada ob upoštevanju namenske rabe prostora v prostorskih sestavinah planskih aktov občine v IV. območje varstva pred hrupom.
- (2) Pri izdelavi nadaljnje dokumentacije oziroma neposredno pri izvedbi gradnje upoštevajo naslednji ukrepi:
 - gradnja naj poteka le v dnevnem času med 6. in 18. uro, po možnosti naj ne poteka v večernem času med 18. in 22. uro in v nočnem času med 22. in 6. uro;
 - uporabljajo naj se delovne naprave, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa;
 - delovne naprave je potrebno ob neuporabi izklapljeti (npr. daljši postanki tovornjakov, bagri ipd.);

- transportne poti in morebitna začasna odlagališča materiala naj bodo čim dlje od stanovanjskih objektov;
 - ob izbiri in postavitvi lokacij hrupnih naprav naj se upošteva tudi vidik hrupa v okolju, tako da bo vpliv na stanovanjske objekte čim manjši;
 - ob ugotovljenih prekoračitvah je treba izvesti (začasne) protihrupne ukrepe, kot so sanacija virov (aktivna zaščita) ali protihrupna zaščita (panoji, nasipi) med viri in občutljivim okoljem.
- (3) Med obratovanjem naj se upoštevajo naslednji ukrepi:
- naprave naj bodo, če je to le mogoče nameščene v zaprtih prostorih, morebitne odprtine naj ne bodo usmerjene proti okolju, občutljivem za hrup;
 - če naprav ni možno namestiti v zaprte prostore, je potrebno uporabiti naprave tišje izvedbe, izvesti druge ukrepe za zmanjševanje hrupa na virih (npr. dušilniki) oz. namestiti protihrupne pregrade napram za hrup občutljivem okolju;
 - delovanje hrupnih naprav v nočnem in večernem času mora biti omejeno na najmanjšo možno mero.
- (4) Spremljanje stanja okolja z vidika obremenjevanja s hrupom je potrebno izvesti v skladu s »Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu hrupa za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje, Ur. list RS 70/1996 in 45/02«.
- (5) Izvedba eventualnih protihrupnih ukrepov je obveznost investitorjev načrtovanih objektov.
- (6) Pri načrtovanju ureditev ob prometnicah je potrebno upoštevati Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (UL RS 121/04) , Uredbo o mejnih vrednosti kazalcev o hrupu (UL RS 105/05) ter Pravilnik o zvočni zaščiti stavb (UL RS 14/99).

37. člen

(Varstvo tal in voda)

- (1) Vse prometne površine morajo biti izvedene z ustrezno prevleko in odvodnjavane v kanalizacijo. Fekalne in ostale onesnažene vode ni dovoljeno razbremenjevati v meteorni odvodni sistem. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno. Padavinske odpadne vode s streh naj se prednostno odvaja v vode.
- (2) Meteorne vode s površin mirujočega prometa 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.
- (3) V meteorni odvodni sistem se bo spuščala le čista voda, ki ustreza kvaliteti vode določeni z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo in Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/05).
- (4) V času gradnje bodo zagotovljeni vsi varnostni ukrepi za preprečitev onesnaženja okolja in voda z onesnaženjem zaradi izlitja goriv, olj, maziv in drugih nevarnih snovi v tla in vodotoke.
- (5) Med obratovanjem cone Srmin je, glede na občutljivost Škocjanskega zatoka, potrebno izvesti spremljanje stanja okolja, ki ga zagotovi investitor. Na začetku obratovanja je potrebno izvesti prve meritve kakovosti vode v razbremenilniku Ara. Zagotoviti je treba 10- letni monitoring biotske raznovrstnost v razbremenilniku Ara.
- (6) Pred vsakim posegom je potrebno pridobiti vodno soglasje.

38. člen

(Varstvo zraka)

- (1) Ukrepi za zmanjšanje onesnaževanja zraka med gradnjo morajo vključevati preprečevanje nekontroliranega rznosa prašnih delcev z območja gradbišča in s transportnih vozil. Ukrep zahteva čiščenje vozil pri vožnji z območja gradbišča na javne prometne površine in vlaženje odkritih in neutrjenih površin gradbišča ob suhem in vetrovnem vremenu, kot tudi pokrivanje oz. vlaženje skladiščenih materialov na gradbišču (začasne deponije). Upoštevati je potrebno emisijske norme pri uporabi gradbene mehanizacije in transportnih sredstev. Ukrep zahteva uporabo tehnično brezhribne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev ter njihovo redno vzdrževanje.
- (2) Ukrepi varstva pred zapraševanjem med gradnjo morajo biti podrobno opredeljeni v projektu ekološke ureditve gradbišča kot sestavnem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zavezanec za izvajanje ukrepov med gradnjo je izvajalec gradbenih del, ki mora z ukrepi zagotoviti, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku.

39. člen

(Varstvo narave)

- (1) Na obravnavanem območju je levi razbremenilnik reke Rižane, ki je del naravne vrednote, za katero veljajo usmeritve povzete iz splošnih varstvenih režimov za hidrološke naravne vrednote. Zaradi bližine Škocjanskega zatoka je potrebno upoštevati določbe Zakona o naravnem rezervatu Škocjanski zatok (Ur. list RS št. 20/98) in Odloka o varstvu in razvoju naravnega rezervata Škocjanski zatok (Ur. list RS št. 31/99).
- (2) **Med gradnjo je potrebno upoštevati naslednje ukrepe:**
 - Pripravljalna in gradbena dela na območju trstišč se ne smejo izvajati v obdobju gnezditve ptičev od začetka marca do konca junija zaradi negativnega vpliva na območje Natura 2000 (SPA) in Naravni rezervat Škocjanski zatok. Za izvedbo sta zadolžena investitor in izvajalec gradbenih del.
 - Vodo iz reke Are je potrebno speljati tako, kakor je načrtovano v ureditvenem planu za Naravni rezervat Škocjanski zatok. Za izvedbo sta zadolžena investitor in izvajalec gradbenih del.
 - Prestavitvev Are naj se izvede sonaravno. Dno naj se utrdi z naravnim substratom (ne betonsko!), za stabilizacijo brežin naj se uporabijo naravni materiali. Z ukrepom bo ohranjena in omogočena biodiverziteteta. Omilitveni ukrep se predvidi s projektom in izvede v času gradnje. Za izvedbo sta zadolžena investitor in izvajalec gradbenih del. Uspešnost naj spremlja Zavod RS za ribištvo.
 - V času, ko se drsti največ vrst rib (od maja do avgusta) naj se ne izvaja gradbenih del, ki povečujejo količino suspendiranih snovi. Posredno kaljenje vode v Škocjanskem zatoku naj se omili tako, da se vsa dela, ki jih lahko opravijo ne da bi skalili rečno dno, tako tudi izvede.
 - Na območja Natura 2000, zavarovana območja in območja naravnih vrednot, se ne sme odlagati odpadkov.
 - Med izvedbo del naj se zagotovi stalen dotok vode v Škocjanski zatok.
 - Stroji in druga vozila morajo biti tehnično brezhibni in izdelani v skladu z normami kakovosti glede emisij hrupa delovnih strojev in emisij izpušnih plinov. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se mora izvajati izven območja posega v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah. Pri izbiri delovne mehanizacije in delovnih postopkov naj ima prednost manj hrupni. Zvočni signali naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj ne obratujejo brez potrebe v prostem teku.
 - V primeru razlitja nevarnih snovi iz delovne mehanizacije je potrebno lokacijo takoj sanirati. Na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla, poleg tega pa mora biti ta skladiščni prostor zaščiten pred atmosferskimi vplivi, preprečen pa mora biti tudi dostop nepooblaščenim osebam. Za skladiščenje nevarnih snovi oz. kemikalij naj se uporablja originalna embalaža.
 - Z morebitnimi nevarnimi odpadki, nastalimi ob vzdrževanju gradbene in strojne mehanizacije ali kot posledica nepredvidenih dogodkov, je treba pravilno ravnati in jih oddajati pooblaščenemu zbiralcu teh odpadkov, vse prevoze pa izvajati tako, da ne pride do onesnaževanja okolja.
- (3) **Med obratovanjem trgovsko poslovnega centra je predlagani ukrep trajnega značaja:**
 - Izdelava gnezdilne stene za vodomca v dolžini 20 m na območju nove struge Are. Točno lokacijo in ureditev stene naj se naredi po načrtih upravljavcev Naravnega rezervata Škocjanski zatok. V preostalem delu v okolici nove struge naj se omogoči naravno zaraščanje s trstom vse do zgornjega roba nasipa. Za izvedbo sta zadolžena investitor in izvajalec gradbenih del. Spremljanje stanja naj se izvaja v okviru vzdrževanja Naravnega rezervata Škocjanski zatok.
- (4) **Med obratovanjem trgovsko poslovnega centra je potrebno upoštevati naslednje ukrepe trajnega značaja:**
 - vzdolž ene strani struge suh prehod v širini ≥ 2 m, ki bi prostoživečim živalim omogočal varno prehajanje pod mostom. Z ukrepom bo omogočena varna migracija. Omilitveni ukrep se predvidi s projektom in izvede v času gradnje. Za izvedbo sta zadolžena investitor in izvajalec gradbenih del. Ukrep je uspešno izveden, če ni zabeleženih povozov živali.
 - Z lesno vegetacijo naj se optično in deloma protihrupno loči območje lokacijskega načrta od nove struge reke Are (zasaditev na nasipu in za nasipom) in od naravnega rezervata Škocjanski zatok. Primerna bi bila kombinacija avtohtonih zimzelenih grmovnic in višjih listopadnih dreves, kjer bi ptice našle zavetje in hrano tudi pozimi. V času obratovanja je potrebno površine redno vzdrževati in preprečevati zarast z neavtohtonimi vrstami (predvsem robinijo Robinia pseudoacacia). Za izvedbo sta zadolžena investitor in izvajalec del.

- Potrebna je postavitve varovalne ograje (mreže, betonski elementi v obliki črke L itd), ki bo preprečila prehod dvoživk iz sladkovodnega močvirja v bližini tovarne železniške postaje Srmin na območje lokacijskega načrta, s čimer bodo zaradi usmerjanja dvoživk na kopna mrestišča preprečeni povozi. Za izvedbo sta zadolžena projektant in investitor.
- Po izgradnji se v obdobju 3-let spremlja ponovno naseljevanja ptic gnezdil na območju nove struge Are. Spremljanje zagotovi investitor. Nadzor nad izvedbo ukrepov vrši Zavod RS za varstvo narave.
- Spremljanje prehajanja dvoživk preko cest izvaja biolog vsaj tri leta po izgradnji in to dvakrat letno v času vegetacijske sezone. V primeru, da se naknadno ugotovi migracija, je potrebno predvideti dodatne ukrepe.

40. člen

(Varstvo kulturne dediščine)

- (1) Na celotnem območju se mora med gradnjo izvajati stalni arheološki nadzor z dokumentiranjem. V primeru pomembnih arheoloških najdb je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine.
- (2) Na površinah, kjer je iz georadarskih profilov razvidna anomalija zaradi visokega odbojnega materiala bodo izvedene arheološke sonde. Arheološke sonde morajo biti izvedene pred pričetkom kakršnih koli zemeljskih ali gradbenih del.
- (3) Stroške: arheološkega sondiranja, dokumentacije arheoloških najdb in nujne zaščite arheoloških najdb nosi investitor v skladu z 59.čl. Zakona o varstvu kulturne dediščine.
- (4) Organizacijo, ki je pristojna za varstvo kulturne dediščine (ZRSVKD OE Piran) se vsaj 10 dni pred začetkom izvajanja del obvesti ter se ji omogoči spremljanje stanja med zemeljskimi in gradbenimi deli z vidika odkrivanja in varstva kulturnih vrednot.

X. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

41. člen

(Varstvo pred požarom)

- (1) Pri pripravi OLN so upoštevane zahteve 22 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 (na podlagi smernic so predvidene ustrezne požarne ločitve objektov v nizu, s katerimi se zagotavlja omejevanje širjenja ognja ob požaru) ter prometne površine, v skladu z zahtevami iz študije požarne varnosti, ki je sestavni del tega OLN.
- (2) Požarna voda bo zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnim rešitvami. Požarna voda bo zagotovljena pred tehničnim pregledom objektov.
- (3) V okviru ukrepov pri načrtovanju izgradnje objektov je potrebno upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, varnostnih odmikov od plinskega terminala, možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji (zaradi velikih razdalj je zmanjšana na minimum in ne predstavlja ovire pri izgradnji objektov) in z intervencijskimi dostopi ter s površinami za umik ljudi.
- (4) Investitorji objektov, za katere je skladno s predpisi pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

41.a člen

(Rešitve in ukrepi za obrambo)

- (1) Na območju ni objektov in ureditev za obrambo.
- (2) Potrebno je predvideti ojačitev prve plošče objekta nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če narava objekta oziroma dejavnosti to zahtevajo.

42. člen

(Varstvo pred naravnimi nesrečami)

- (1) Tehnične rešitve in način gradnje objektov je potrebno prilagoditi coni potresne ogroženosti in naravnim omejitvam, kot so poplavnost, visoka podtalnica, erozivnost in plazovitost terena.
- (2) Območje urejanja leži na potresno manj ogroženem območju (področje Čičarije) in ni ogroženo zaradi plazov ali erozije.
- (3) Zaradi zagotavljanja poplavne varnosti morajo biti kote pritličja vseh objektov na minimalni koti +2,5m. Parkirne površine so lahko na nižji koti, pri čemer morajo biti v projektni dokumentaciji opredeljene posledice in omilitveni ukrepi.
- (4) Za zaščito objektov pred visoko podtalnico je kota pritličja objektov na absolutni koti 3,00-4,00 m.n.v. Izvedba kletnih etaž mora vključevati rešitve in ukrepe za zaščito objekta pred negativnim vplivom visoke podtalnice.
- (5) Na podlagi podrobnejših hidroloških in geomehanskih raziskav se za posamezne objekte v okviru izdelave projektne dokumentacije določijo pogoji in način gradnje, ki bodo zagotovili varnost pred poplavami in visoko podtalnico .
- (6) V času gradnje in obratovanja je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, 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. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne vrši. Vse povozne, manipulativne in delovne površine, na katerih bo med uporabo lahko prišlo do razlitja tekočih goriv in drugih nevarnih tekočin, je potrebno opremiti s standardiziranimi lovilci olj in maščob, poleg tega pa bo treba zagotoviti tudi ustrezno ukrepanje

43. člen

(Varovanje zdravja)

- (1) Za objekte, ki so pod nadzorom Zdravstvenega inšpektorata RS, je potrebno k projektnim rešitvam pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.

XI. FAZNOST IZVAJANJA

44. člen

(Faznost)

- (1) Dopustno je fazno izvajanje. Vsak izvedeni del posamezne faze mora tvoriti zaključen prostorski del s komunalno opremo, zunanjo ureditvijo in ustreznim številom parkirnih prostorov in ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih z lokacijskim načrtom predvidenih objektov in ureditev.

XII. TOLERANCE PRI IZVEDBI LOKACIJSKEGA NAČRTA

45. člen

(Tolerance)

- (1) Pri realizaciji lokacijskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, 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 ter dodatne transformatorske postaje.
- (2) V sklopu posameznih objektov po ureditvenih območjih je možna razdelitev na večje št. enot ali njihovo združevanje v mejah max. gabarita objekt.
- (3) Dopustna je sprememba absolutne kote vencev stavb, sorazmerno z dvigom kote pritličja posamezne stavbe, in sicer do 0,50 m.
- (4) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.
- (5) Zunanje površine posameznih notranjih ureditev se lahko preoblikujejo glede na prikaz v grafičnem delu skladno s potrebami posameznih programov.

- (6) V skladu s splošnimi pogoji je možno preoblikovanje tlorisnih gabaritov znotraj maksimalnih gabaritov oziroma gradbenih mej, prikazanih v grafičnem delu. Znotraj podanih vertikalnih in tlorisnih gabaritov načrtovanega objektov je možno členjenje in preoblikovanje stavbnih mas v vertikalni in horizontalni smeri. Ob gostinskih lokalih v pritličjih se skladno z ostalimi določili tega odloka lahko uredijo zunanje gostinske terase (nadkritja) tudi izven tlorisnih gabaritov objektov pod pogojem, da je to sestavni del celovitega načrta oblikovanja fasade in zunanje ureditve.
- (7) Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih delov stavb in povečanje števila podzemnih etaž je dopustno (vendar največ tri podzemne etaže) v kolikor se ne spreminja urbanistične in prometne zasnove, ne posega v koridorje gospodarske javne infrastrukture in ne slabša okoljskih pogojev ter zagotovi priključevanje na komunalno omrežje.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE odlok 2006: (UL RS 139/2006)

46. člen

(Prenehanje veljavnosti prostorskih aktov)

- (1) S sprejetjem tega odloka prenehajo na območju, ki se ureja s tem lokacijskim načrtom, veljati določila prostorski ureditveni pogoji v Občini Koper (Ur. objave št. 19/88, 7/01, 24/01 in Ur. list RS št. 49/05).

47. člen

(vpogled v lokacijski načrt)

- (1) Občinski lokacijski načrt »Gospodarsko obrtna in razvojna cona Srmin« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

48. člen

(Nadzor)

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

49. člen

(veljavnost odloka)

- (1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka: K3503-90/2003

Koper, 20.7.2006

III. KONČNE DOLOČBE odlok 2010: (UI RS št. 40/2010)

4.člen

Spremembe in dopolnitve OLN so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

5. člen

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

6. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu.

Številka: 3505-9/2009

Koper, 22.4.2010

Župan
Boris POPOVIČ