

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03, ter Uradni list RS, št. 90/05 in 67/06)

## **RAZGLAŠAM ODLOK**

### **o občinskem lokacijskem načrtu za gospodarsko obrtno in razvojno cono Srmin**

Št. K3503-90/2003

Koper, dne 21. julija 2006

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.

Na podlagi 72. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002, 8/2003 – popravek, 58/03-ZZK-1), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi – ZLS-UPB1 (Uradni list RS, št. 100/05) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03, ter Uradni list RS, št. 90/05) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 20. julija 2006 sprejel

## **ODLOK O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU ZA GOSPODARSKO OBRITNO IN RAZVOJNO CONO SRMIN**

### **I. UVODNE DOLOČBE**

#### **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)**

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, zasnovano projektnih rešitev za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje ceste in obcestnega prostora, zasnovano 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.

### **II. SESTAVINE LOKACIJSKEGA NAČRTA**

#### **3. člen**

#### **(Vsebina občinskega lokacijskega načrta)**

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

### **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)**

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 parcele 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 izobraževalna ter 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 in oskrbna 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 objektov)**

V vseh ureditvenih območjih so dovoljene naslednje vrste objektov (povzeto po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05 – popr. – v nadaljevanju: Uredba):

- nestanovanjske stavbe:
- gostinske stavbe;
- upravne in pisarniške stavbe: druge upravne in pisarniške stavbe;
- trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, razen bencinskih servisov;
- industrijske stavbe in skladišča;
- stavbe splošnega družbenega pomena: stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo;
- 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.
- enostavni objekti na podlagi in v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektih, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04).

### **12. člen**

#### **(Vrste ureditev)**

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 razdruževanje 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)**

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)**

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 od min 2,9 -3.5 n.m.v., pri tem pa kota praga objektov ne sme biti nižja od kote ceste, ki je prikazana v kartografskem delu LN.

(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 vzhodni strani ureditvenega območja in obsega cca 9.6 ha. Sklop objektov je sestavljen iz treh enot: trgovsko storitvenega objekta, poslovnega objekta in poslovnega hotela.

#### Trgovsko storitveni objekt

– Horizontalni gabariti: maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi linijami. Objekt ima maksimalni tlorisni gabarit, ki znaša 385 x 101,0 m.

– Vertikalni gabariti: Objekt je višinsko K+P+1. Objekt je podkleten, vendar mora biti klet v celoti vkopana. Kletna etaža je namenjena za parkirišče za 1180 avtomobilov. Skupna višina objekta je 22,70 m od kote terena do vrha fasade objekta. Na zahodni strani objekta je veliko ekonomsko dvorišče z gospodarskim dovozom.

#### Poslovni objekt

– je lociran na sredini vzhodne stranice kompleksa.

– Horizontalni gabariti: maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi linijami. Objekt ima maksimalni tlorisni gabarit max 40 x 23 m.

– Vertikalni gabariti: Objekt je višinsko max P+7. Skupna višina objekta je 31,5 m od kote terena do vrha fasade objekta.

#### Poslovni hotel

– leži severno od poslovnega objekta. V cezuri med objektoma je glavni vhod v trgovski kompleks.

– Horizontalni gabariti: maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi linijami. Objekt ima maksimalni tlorisni gabarit v pritličju in nadstropju dimenzij max 55 x 30 m, v ostalih etažah pa max 40 x 23 m.

– Vertikalni gabariti: Objekt je višinsko max etažnosti P+12. Skupna višina objekta je 46,50 m od kote terena do vrha fasade objekta.

Kompleks dostopen iz štirih smeri in sicer za dostavo iz zahodne smeri (cesta1), za avtomobilski promet (gostje) pa iz ostalih treh smeri. Okoli objekta je predviden sklop parkirišč s skupno cca. 1473 parkirnih prostorov. Celotno območje je intenzivno ozelenjeno z drevoredi, zelenicami ter manjšima parkoma pred obema višjima objektoma.

(3) Območje II leži na jugovzhodnem delu območja in obsega cca 1.2 ha. Grajeni kompleks sestavljata dva nestanovanjska objekta:.

#### Tehnološki park Slovenske Istre- nestanovanjska stavba

– Horizontalni gabariti: maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi linijami. Objekt ima maksimalni tlorisni gabarit 80 x 65 m..

– Vertikalni gabariti: Objekt je višinsko max etažnosti P+3. Skupna višina objekta je 16 m od kote terena do vrha fasade objekta.

– Okolica objekta bo ozelenjena z značilno lokalno vegetacijo. Ozelenjeno bo tudi parkirišče. Vhodne ploščadi pred vhodoma v objekt bodo tlakovane. Za premagovanje višinskih razlik so predvidene klančine za nemoten dostop invalidov do objekta.

Objekt A: Sestavljen niz nestanovanjskih objektov

– Horizontalni gabariti: je podolgovate pravokotne oblike, maksimalni tlorisni gabarit 70 x 16 m; Število enot je 5.

– Vertikalni gabariti: Objekt je višinsko max P+1. Skupna višina objekta je 10 m od kote terena do vrha fasade objekta.

V celotni coni je skupaj predvideno cca. 130 parkirnih prostorov. Območje je intenzivno ozelenjeno z drevoredi in zelenicami.

(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 70 x 20. 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 x 20. 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 večjega nestanovanskega objekta.

Objekt D: sestavljen niz nestanovanjskih objektov

– Horizontalni gabariti: maksimalni tlorisni gabarit 150 x 30. Število enot je 10.

– Vertikalni gabariti: Objekt je višinsko max P+2. Skupna višina objekta je max. 14. m od kote terena do vrha fasade objekta.

– 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 x 15 m. Število enot je 7.

– Vertikalni gabariti: Objekt je višinsko max P+1. Skupna višina objekta je 13 m od kote terena do vrha fasade objekta.

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 120 x 35 m; Število enot je 8.

– Vertikalni gabariti: Objekt je višinsko max P+1. Skupna višina objekta je 13 m od kote terena do vrha fasade objekta.

#### (7) Območje VI

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

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

### **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)**

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)**

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.

(2) Pred izdajo gradbenega dovoljenja potrebno pridobiti soglasje DARS d.d.

#### **24. člen**

##### **(Mirujoči promet)**

(1) Kjer niso zagotovljena javna parkirišča glede na namembnost je potrebno zagotoviti najmanj:

- 1 parkirni prostor na 30 m<sup>2</sup> brutto poslovne oziroma prodajne trgovske površine,
- 1 parkirni prostor na 60 m<sup>2</sup> brutto površine za večje trgovine,
- 1 parkirni prostor na 120 m<sup>2</sup> 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 VII morajo površine za mirujoči promet zagotavljati v sklopu lastne gradbene parcele.

#### **25. člen**

##### **(Površine za pešce in kolesarje)**

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)**

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) 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.

(3) 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.

(4) 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) Oskrba s plinom poteka preko predvidenega plinovodnega omrežja s priključevanjem na plinsko postajo Istrabenz plini, ki se nahaja na kontaktnem območju. Vsa plinska instalacija mora biti izvedena za kasnejšo morebitno uporabo zemeljskega plina.

(2) Plinovod naj v največji možni meri poteka v pločnikih oziroma izven cestišča (zelenica).

(3) 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 nemotenega vzdrževanja plinovoda ter varnost pri obratovanju plinovoda.

### **33. člen**

#### **(Zbiranje odpadkov)**

(1) Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo. V izvedbenih projektih morajo biti določeni prostori za postavitve zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov, primerno oblikovani, ozelenjeni in zaščiteni pred vremenskimi vplivi.

(2) Odjemni prostori in ekološki otoki morajo biti usklajeni z občinskim odlokom o ravnanju z odpadki. Dovozne in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz.

(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.

### **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**

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) oziroma 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, Uradni list RS 70/1996 in 45/02«.

(5) Izvedba eventualnih protihrupnih ukrepov je obveznost investitorjev načrtovanih objektov.

(6) Upravljalac prometnic v sklopu Navezave Luke Koper na AC omrežje ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje OLN, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja omenjenih prometnic, glede na že izvedene oziroma načrtovane ukrepe zaščite le-teh.

(7) Pri načrtovanju ureditev ob prometnicah je potrebno upoštevati Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04), Uredbo o mejnih vrednosti kazalcev o hrupu (Uradni list RS, št. 105/05) ter Pravilnik o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 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 odvajajo 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 (Uradni list 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 raznovrstnosti 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 raznosa 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 oziroma vlaženje skladiščenih materialov na gradbišču (začasne deponije). Upoštevati je potrebno emisijske norme pri uporabi gradbene mehanizacije in transportnih sredstev. Ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne 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 (Uradni list RS, št. 20/98) in Odloka o varstvu in razvoju naravnega rezervata Škocjanski zatok (Uradni list RS, št. 31/99). Na končni predlog je potrebno pridobiti pisno stališče o upoštevanju naravovarstvenih smernic.

(2) Med gradnjo je potrebno upoštevati naslednje ukrepe:

– Pripravljalna in gradbena dela na območju trstič 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.

– Prestavitev 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 biodiverzitet. 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 avtomehantičnih 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 oziroma 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  $\geq 2$  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 povoz. 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 Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99).

(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) Investitor mora za posege v navedene parcele pridobiti kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Piran, ki se izda po zaključenih arheoloških sondah.

(5) 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. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93, 87/01) 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) V fazi izdelave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja mora investitor od Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami pridobiti projektne pogoje in požarno soglasje k projektnim rešitvam.

#### **42. člen**

##### **(Varstvo pred naravnimi nesrečami)**

Zaradi zagotavljanja poplavne varnosti morajo biti vsi objekti na minimalni koti +2.5 m. Parkirne površine so lahko na nižji koti, pri čemer morajo biti v projektni dokumentaciji opredeljene posledice in omilitveni ukrepi.

#### **43. člen**

##### **(Varovanje zdravja)**

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

### **XI. FAZNOST IZVAJANJA**

#### **44. člen**

##### **(Faznost)**

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.

(2) V sklopu posameznih objektov po ureditvenih območjih je možna razdelitev na večje št. enot v mejah max. gabarita objekt.

(3) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(4) Zunanje površine posameznih notranjih ureditev se lahko preoblikujejo glede na prikaz v grafičnem delu skladno s potrebami posameznih programov.

(5) V skladu s splošnimi pogoji je možno preoblikovanje tlorisnih gabaritov znotraj gradbenih linij objektov, 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.

### **XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **46. člen**

##### **(Prenehanje veljavnosti prostorskih aktov)**

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

**47. člen**

**(vpogled v lokacijski načrt)**

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

**48. člen**

**(Nadzor)**

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)**

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

Št. K3503-90/2003

Koper, dne 20. julija 2006

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.