

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, 67/06 in 39/08)

R A Z G L A Š A M O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Slavček«

Št. 3505-1/2007

Koper, dne 24. oktobra 2008

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 – Odl. US in 76/08) 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, 67/06 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 23. oktobra 2008 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Slavček«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Slavček« (v nadaljnjem besedilu: podrobni načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje podrobnega načrta;
- umestitev načrtovane ureditve v prostor;
- zasnove projektnih rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin;
- načrt parcelacije;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje podrobnega načrta.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo s podrobnim načrtom)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom »Slavček« se predvidi gradnja objektov za opravljanje trgovsko-poslovne dejavnosti s spremljajočimi objekti gostinske dejavnosti ter gradnja objektov, kjer se odvijajo dejavnosti razvedrila, prostega časa in rekreacije. S podrobnim načrtom se urejajo tudi javne površine in komunalna infrastruktura.

3. člen

(sestavni deli podrobnega načrta)

(1) Besedni del vsebuje

- odlok
- obrazložitev
- mnenja.

(2) Grafični del, ki obsega:

- | | |
|--|----------|
| – Izsek iz dolgoročnega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju | M 1:5000 |
| – Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem | M 1:1000 |
| – Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1:2500 |
| – Ureditvena situacija | M 1:500 |
| – Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno | M 1:500 |

infrastrukturo ter grajeno javno dobro	
- Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave	M 1:500
- Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:500
- Načrt parcelacije	M 1:500.

4. člen

(priloge podrobnega načrta)

Priloge podrobnega načrta so:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Prikaz stanja prostora
- Strokovne podlage
- Smernice in mnenja
- Obrazložitev in utemeljitev
- Povzetek za javnost
- Okoljsko poročilo.

5. člen

(izdelovalec podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt »Slavček« je izdelalo podjetje BIRO OBALA d.o.o., Ulica Stare pošte 3, Koper, pod številko projekta 18/07-1.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen

(ureditveno območje podrobnega načrta)

(1) Ureditveno območje obsega kare med Ljubljansko in Kolodvorsko cesto ter Ankaransko cesto, v velikosti ca. 5 ha in parcele oziroma dele parcel št.: 1464/4, 1464/1, 1464/3, 1464/2, 1469/1, 1469/2, 1470/3, 1550/41, 1550/45, 1550/46, 1635, 1550/39, 1633, 1550/40, 1550/1, 1550/44, 1556/2, 1556/7, 1556/4, 1462/5, 1636, vse k.o. Koper.

(2) Komunalna infrastruktura poteka v območju podrobnega načrta in po naslednjih parcelah in delih parcel izven območja podrobnega načrta: 1443/7 in 1556/9, 1462/15, 1462/12, k.o. Koper

(3) Ureditveno območje obsega površine, potrebne za izgradnjo objektov za opravljanje trgovsko-poslovne dejavnosti s spremljajočimi objekti gostinske dejavnosti ter gradnja objektov, kjer se odvijajo dejavnosti razvedrila, prostega časa in rekreacije, vključno z ureditvijo javnih površin in komunalne infrastrukture za potrebe obratovanja načrtovanih objektov.

(4) Meja ureditvenega območja je prikazana na vseh grafičnih prilogah.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

7. člen

(opis načrtovanih objektov in površin)

(1) Območje je razdeljeno na poslovno-trgovski objekt s pripadajočimi poslovno-trgovskimi prostori in parkirno hišo. Poslovno-trgovski objekt Slavček v Kopru je umeščen na spodnji južni del območja z dostavo na spodnjem južnem delu, poslovno-trgovskimi prostori v osrednjem delu ter parkirnim platojem in parkirno hišo na prednjem, severnem delu kompleksa.

(2) Poslovne dejavnosti pritličja se delijo na trgovski, gostinski del in skladiščni del tehnične trgovine. Nadstropje bo namenjeno trgovsko-poslovni dejavnosti, to je zabavnemu avdio-vizualnemu programu (kino), kongresni dejavnosti ter spremljajočemu gostinskemu ter servisnemu programu. Poleg tega je predviden v nadstropju tudi zabaviščni program (npr. bowling, biljard, igralni avtomati, plesišče in gostinski lokali ...). Detajlni program se bo določil kasneje na osnovi zbiranja najemniških dejavnosti.

(3) Za parkiranje sta predvidena parkirna hiša in parkirni plato na sprednjem, severnem delu kompleksa ter bočno parkiranje na zahodni strani objekta, ki je skupno zagotavlja ca. 1150 parkirnih mest.

(4) Lega objektov in drugih ureditev ter infrastrukturnih objektov (cestnega omrežja ter komunalnega in energetskega omrežja) so prikazani v grafičnih situacijah. Maksimalni tlorisni in višinski gabariti ter gradbene linije so določeni s tem odlokom.

8. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Etažnost poslovno-trgovskega objekta Slavček je P+1 z medetažnimi prostori, s koto pritličja +0,00 na +2,50 m n.v. Višine objektov rastejo od zahoda proti vzhodu, skladno s smernicami podanimi od Zavoda za

varstvo kulturne dediščine. Prvi volumen objekta (pas širine ca. 60 m) ob Ljubljanski cesti je visok 12,00 m, drugi je visok 15,00 m, tretji pa 18,00 m. Podane so maksimalne višine objekta, pri koti pritličja +0,00 na +2,50 m n.v. Maksimalni tlorisni gabarit poslovno-trgovskega objekta Planet Tuš je 179,00 m x 138,00 m, kar je ca. 24.702 m² bruto zazidalne površine.

(2) Etažnost parkirne hiše je P+2 s parkirno ploščadjo-streho, ki je izkoriščena za parkiranje. Kota pritličja je +0,00 m na 2,50 m n.v. Višina objekta oziroma zgornje plošče je na +11,00 m n.v. Maksimalni tlorisni gabarit parkirne hiše je 117,50 m x 64,50 m, kar je 7.579 m² bruto zazidalne površine. Garažna hiša je namenjena ca. 940 parkirnim mestom.

(3) Etažnost in višina predvidenih objektov je lahko nižja, ne sme pa presegati določene maksimalne višine. Možna je izvedba več kletnih etaž, pod pogojem, da so etaže kleti v celoti vkopane, z izjemo prve kletne etaže, ki mora biti vkopana s treh strani.

(4) 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.

9. člen

(pogoji za krajinsko oblikovanje)

Pri ureditvi obravnavanega območja je potrebno upoštevati naslednje usmeritve in načela ureditve:

- smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,
- ureditev in zasaditev morata biti zasnovani tako, da se ohranja kontinuiteta razvoja in identitete območja kot celote,
- sooblikovanje podobe uličnega prostora,
- poudarjanje osnovnih smeri, vedut in pogledov v prostoru,
- strukturiranje večjih grajenih mas,
- podpora prometne varnosti (razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb),
- ustvarjanje prijetnih ambientov za zadrževanje v zunanjem prostoru,
- izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),
- zaščita nepozidanih in netlakovanih (nepohodnih) površin,
- ustvarjanje smiselnih prehodov med posameznimi enotami.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČITVE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO PROMET

10. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Osnovno prometno omrežje se spremeni v skladu z rekonstrukcijo oziroma izgradnjo dveh turbo krožnih križišč na Ankaranski in Kolodvorski cesti.

(2) Kakršnikoli objekti s celotnimi zunanji ureditvami, parkirišči in notranji prometnimi povezavami morajo biti od zunanjega roba vozišča rekonstruirane državne ceste odmaknjeni najmanj 5,0 m. Zaradi dokončne prometne ureditve državne ceste s urejenima turbo krožnima križiščema novo predvideni objekti s svojimi gabariti in zunanji ureditvami ne smejo ogroziti prometne ureditve in prometne varnosti na državni cesti in ne smejo omejevati preglednosti na cestnih priključkih in križiščih.

(3) Uredi se notranji promet ter način parkiranja v obravnavanem območju.

(4) »Pred pripravo PGD za obravnavano območje Trgovsko poslovne cone »Slavček« mora investitor na Direkcijo RS za ceste predložiti dodatek k prometni študiji, ki mora vsebovati mikrosimulacijo prometnih tokov v načrtovanih turbo krožnih križiščih »Emona« in »Lesnina« s preveritvijo vpliva cestnega priključka z območja obravnavanega OPPN na Ankaransko vpadnico in novo predvideni turbo krožni križišči »Emona« in »Lesnina«. Če bo mikrosimulacija pokazala zmanjšanje nivoja prometne varnosti in/ali znižanje nivoja prepustnosti turbo krožnih križišč »Emona« in »Lesnina«, se obstoječi cestni priključek na Ankaransko vpadnico ukine in trajno zapre, omogoči pa se le priključevanje na Kolodvorsko cesto.

(5) Izvedba priključevanja na krak priključka Slavček iz smeri Ljubljana–Koper ni predmet tega OPPN, ker meja obdelave ne zajema njegove obdelave. Izvedba tega priključevanja bo predmet drugega postopka.

(6) Če bo prometna študija dovoljevala, se na državni cesti I. reda št. 11, na odseku 1475 Slavček–Luka Koper predvidi ureditev cestnega priključka desno–desno. Cestni priključek se predvideva na lokaciji približno 40,0 m od krožnega križišča pri Lesnini. Tudi na cestnem priključku na Kolodvorsko je treba urediti prometni režim desno–desno.

(7) Vsa nova prečkanja komunalnih vodov državne ceste je treba predvideti s prebitjem oziroma prevrtanjem cestnega telesa oziroma vozišča.

(8) Investitor je odgovoren za tehnično pravilno in točno izvedbo vseh del pri gradnji ter je materialno in kazensko odgovoren za vso škodo, ki bi nastala na državni cesti ali bi bila povzročena uporabnikom te ceste zaradi tehnologije izvajanja del.

11. člen

(mirujoči promet)

- (1) Znotraj ureditvenega območja je potrebno zagotoviti najmanj:
- 1 parkirni prostor na 20 m² bruto prodajne trgovske in pisarniške površine;
 - 1 parkirni prostor na 30 m² bruto površine za osnovno preskrbo;
 - 1 parkirni prostor na 4 sedeže v gostinskem obratu.
- (2) Odpiralni čas za trgovski del

Ponedeljek-sobota 8.00 – 20.00
Nedelja 8.00 – 13.00.

(3) Delovni čas multikino

Ponedeljek-nedelja 15.00 – 24.00.

(4) Odpiralni časi so pomembni zaradi prekrivanja dejavnosti in iz tega izhajajoče potrebe po delno sočasni uporabi parkirnih mest za osebna vozila.

(5) V severnem delu območja je predvidena garažna hiša, etažnosti P+2 s parkirno ploščadjo-streho, v kateri bo zagotovljeno ca. 940 parkirnih mest. Parkirni plato na sprednjem, severnem delu kompleksa in bočno parkiranje za zahodni strani je namenjeno ca. 210 parkirnim mestom. Skupno je predvidenih ca. 1150 parkirnih mest, kar ustreza izračunanim potrebam v odvisnosti od dejavnosti ob upoštevanju sočasne uporabe parkirnih mest za osebna vozila.

(6) Zgornji nivo parkirnih površin pri garažni hiši ter zunanja parkirišča je možno nadkriti oziroma zasenčiti.

12. člen

(površine za pešce in kolesarje)

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

POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

13. člen

(splošni pogoji)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

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

(2) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

14. člen

(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

(1) Po zgraditvi vodohrana RZ Bertoki 2000 m³, na koti ca. 55,00 m.n.m. ter primarnih in sekundarnih vodovodnih naprav na območju LN Navezave Luke Koper na AC omrežje z navezavo na vodohran RZ Bertoki in primarnim cevovodom po predvideni Ankaranski vpadnici od Rondoja Bertoki do objekta Porsche ter na odseku

od Kolodvorske do Ljubljanske ceste bo zagotovljena nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost z dvostranskim napajanjem. Te vodovodne naprave so namenjene reševanju vodne oskrbe in požarne varnosti tudi širšega območja mesta Koper.

(2) Vodno oskrbo in požarno varnost obravnavanega območja ZN se zagotovi iz glavnega vodohrana RZ Rižana 5000 m³, na koti 56.59 m.n.m.

(3) Vodovodno in zunanje hidrantno omrežje kompleksa bo na javni vodovod priključeno v Ankaranski vpadnici na rekonstruirani cevovod NL DN 250 mm. Predviden je priključek NL DN 150 mm. Skupno vodovodno in zunanje hidrantno omrežje je v profilu NL DN 125 mm v obročastem sistemu.

(4) Finančna sredstva za vsa dela in stroške v zvezi z gradnjo vodovodnih naprav v območju gradbene parcele zagotovi investitor predvidenih objektov ali investitor komunalnega opremljanja, za kar se sklene ustrezna pogodba najkasneje pred pričetkom izvajanja načrtovanih posegov.

(5) Gradnja vodovodnega omrežja lahko poteka fazno, vendar mora potekati istočasno in usklajeno z gradnjo objektov znotraj območja ZN in ostalo komunalno infrastrukturo. V primeru fazne gradnje pa morata biti zagotovljeni funkcionalnost sistema in zdravstvena neoporečnost pitne vode.

15. člen

(kanalizacija)

Splošno

(1) Obstoječe in predvideno kanalizacijsko omrežje, ki poteka na območju obravnavanega podrobnega načrta, je potrebno ustrezno zaščititi, (z AB- kinetami, obbetoniranjem, zaščitnimi cevmi).

(2) Na območju, kjer je zgrajen javni fekalni ali meteorni kanal oziroma kjer je predviden za gradnjo, ni dovoljena nobena gradnja, in sicer v koridorju z razmikom min. 1,50 m levo in desno od osi fekalnega ali meteornega kanala.

(3) Na mestih, kjer poteka javno fekalno in meteorno omrežje ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji min 2,0 m od osi kanalov, oziroma z rastlinami, ki imajo agresivni koreninski sistem.

Kanalizacija komunalnih odpadnih vod

(4) Kanalizacija na obravnavanem območju podrobnega načrta je predvidena v ločenem sistemu.

(5) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo parametrom iz Pravilnika o smernicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju Občine Koper, (Uradni objave št. 17/77), Pravilnika Komunale Koper o kakovosti odpadnih voda, ki se spuščajo v javno kanalizacijo in Centralno čistilno napravo, Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja, (Uradni list RS, št. 47/05) in Pravilnik o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07). V primeru, da komunalne odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz zgoraj navedenih pravilnikov in uredb, je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

(6) Komunalna odpadna voda se zbira v fekalni kanalizaciji in odvaja v obstoječi zbirni fekalni kanal Č2–INDE–Šalara Vanagnel, od koder se preko glavnega zbiralnika mesta Koper odvaja na centralno čistilno napravo (CČN). Fekalna kanalizacija je vodotesna. Kontrolo izvedbe in vodotesnost kanalizacije se preveri s TV kontrolnim sistemom in tlačnim preskusom.

Kanalizacija meteornih vod

(7) Pri odvodnjavanju padavinskih vod je potrebno upoštevati nastanek dveh vrst vod, in sicer čiste vode s strešnih in pohodnih površin ter umazane padavinske vode z utrjenih povoznih in parkirnih površin.

(8) Čiste meteorne vode je potrebno voditi v javno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Meteorne vode iz površin, ki so onesnažena z olji, je potrebno pred iztokom v meteorni kanal očistiti v lovilcih olj in maščob. Projektant mora hidravlično preveriti ali obstoječa javna meteorna kanalizacija lahko sprejme dodaten pretok padavinske odpadne vode. Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje, katero je priključeno na centralno čistilno napravo.

(9) Čista in odpadna padavinska voda obravnavanega območja se zbira v meteorni kanalizaciji, ki je priključena na zbirni meteorni kanal z iztokom v obstoječi naravni meteorni odvodnik – staro strugo Badaševice.

(10) Čiste meteorne vode se v meteorno kanalizacijo vodijo preko peskolovov. Odpadne padavinske vode iz površin, ki so onesnažene z mineralnimi olji, je potrebno pred iztokom v zbirno meteorno kanalizacijo očistiti v lovilcih olj in maščob, tako da kvaliteta očiščene vode ustreza zahtevam skladno z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

(11) Odpadna meteorna voda se vodi prečiščena v skladu z veljavnimi predpisi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescenčnimi filtri. Sistem mora biti dimenzioniran in izveden tako, da ob večjih nalivih ne pride do preliivanja in s tem zlivanja potencialno onesnaženih vod v Badaševico in Škocjanski zatok. Med gradnjo in obratovanjem se zagotovi redno vzdrževanje in monitoring s strani pristojnih služb.

(12) Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti.

16. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo. Ekološki otoki so predvideni na jugozahodnem in jugovzhodnem delu ureditvenega območja ob interni dostopni cesti. Možne so tudi druge lokacije, pri čemer je

potrebno upoštevati načrtovane ureditve in primeren dovoz. V projektni dokumentaciji morajo biti določena mesta za postavitve zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov, primerno oblikovana, ozelenjena in zaščitena pred vremenskimi vplivi. Ekološki otoki in odjemni prostori morajo biti usklajeni z občinskim programom ravnanja z odpadki. Dovoze in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz.

(2) Odjemna mesta oziroma ekološki otoki za ločeno zbiranje odpadkov morajo biti dostopni za specialna tovorna vozila z dovoljeno osno obremenitvijo 12 t., omogočeno mora biti redno čiščenje prostora ter upoštevane morajo biti higienske, funkcionalne in estetske zahteve območja. Investitorji posameznih objektov so dolžni opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami.

(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 s službo Snage Komunale Koper. Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Koper, (Uradne objave št. 17/99). Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, (Uradni list RS, št. 84/98) in z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (Uradne objave št. 17/99).

17. člen

(pogoji za elektroenergetsko omrežje)

(1) Za napajanje predvidenega programa na obravnavanem področju se bo zgradila ena ali več transformatorskih postaj ustreznih moči, ki bodo vzankane v obstoječi 20 kV kablovod RTP Koper–TP Koper 1, ta poteka v kabelski kanalizaciji ob Kolodvorski cesti.

(2) Vse stroške projektiranja novega omrežja ter prestavitve ali poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje nosi investitor predvidenega objekta.

(3) Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/04 kV in ustrežno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom teže 20 t.

18. člen

(pogoji za telekomunikacijsko omrežje)

(1) Na obravnavanem območju se telekomunikacijske povezave načrtujejo s sistemom kabelske kanalizacije. Priključno mesto je obstoječi telefonski kabelski jašek št. 006 ob Kolodvorski cesti.

(2) Trase telefonske kabelske kanalizacije se načrtuje v javno dostopnih površinah, usklajeno s trasami ostale komunalne infrastrukture.

19. člen

(pogoji za ogrevanje)

(1) Ogrevanje objekta bo potekalo s plinom preko predvidenega internega plinovodnega omrežja. Vsa plinska instalacija mora biti izvedena za kasnejšo morebitno uporabo zemeljskega plina.

(2) Pri projektiranju oziroma izdelavi projektne in tehnične dokumentacije je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja plinske tehnike ter 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.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

20. člen

(varstvo kulturne dediščine)

(1) Predvideni objekti so odmaknjeni 20,00 m od Ljubljanske ceste, merjeno od vzhodne meje parcele št. 1550/1, k.o. Koper.

(2) Višina objektov ob zahodni Ljubljanski cesti znaša 12 m nad koto terena 2,50 m. Objekti se v tretjinskih pasovih cca lahko dvigujejo proti vzhodu do višine 18,00 m nad koto terena 2,50 m ob Kolodvorski cesti.

(3) Ni tolerance navzgor v višinskih gabaritih objektov ter v tlorisnih proti Ljubljanski ulici. Odmik od Ljubljanske ceste mora biti v celoti odprtega značaja.

(4) Višinski gabariti predstavljajo maksimalne kote zazidljivosti novih ali nadomestnih objektov, ki morajo vključevati vse instalacijske in druge ureditve na strehah in na fasadah objektov. Maksimalna kota stavb vključuje vse potrebne gradnje in instalacije: tehnične etaže, reklamne panoje, senčnice, nadstreške, telekomunikacijsko infrastrukturo itd.

(5) V vplivnem območju so obvezne ravne strehe na vseh novih objektih, višjih od 9,00 m. Druge oblike strešin so možne v manjših segmentih pod pogojem, da ne predstavljajo prostorske dominante in ne izstopajo iz krajinske podobe urbanističnega spomenika.

(6) Samostojno stoječih reklamnih objektov (jumbo plakati) ni možno postaviti. Lahko so izvedeni kot del arhitekturnega oblikovanja fasad objektov.

(7) Obravnavano območje ima status kulturne dediščine po Dolgoročnem in Družbenem planu Mestne občine

Koper. Investitor mora pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Piran.

Spremljanje stanja okolja

(8) Spremljanje stanja okolja v času izvedbe plana se zagotovi s predhodnim (10 dni) obvestilom pristojne institucije in omogočanjem njihovega nadzora nad izvedbo.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

21. člen

(varstvo okolja)

Za obravnavani poseg je izdelano okoljsko poročilo. V času gradnje in uporabe je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov, ki so podani v okoljskem poročilu za OPPN »Slavček« (izdelal Geateh, d.o.o. Ljubljana, št. OP-111/07, 27. avgust 2007).

22. člen

(varstvo voda in tal)

(1) Zaradi zagotovitve poplavne varnosti in možnosti težnostnega odvoda padavinske vode v kasnejšem obdobju je treba objekte na obravnavanem območju predvideti na koti +2,50 m.n.v. ter temu prilagoditi kanalizacijski sistem, ki bo v kasnejši fazi omogočil priključitev na težnostni padavinski kanalizacijski sistem.

(2) Za površine, ki se nahajajo pod koto +2,50 m.n.v., se mora zagotoviti ustrezna poplavna varnost.

(3) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati odtočne razmere obstoječega depresijskega sistema Semedelske bonifike, zato se zagotovi:

– preusmeritev površinske vode, tako da bo z obravnavanega območja gravitacijsko odtekala v Škocjanski zatok,
– nadomestni retencijski prostor za izgubljeno prostornino (cca 1200 m³) melioracijskih jarkov, ki bodo zaradi predvidene ureditve obravnavanega območja zasuti,

– nemoteno odvajanje površinske vode preko obravnavanega ureditvenega območja v depresijo Semedelske bonifike za območje v depresiji, ki ga na severu omejuje obravnavano ureditveno območje, na jugu stara struga Badaševice in na zahodu hitra cesta–Istrska cesta.

(4) Zaradi izvajanja vzdrževalnih del mora biti omogočen prost dostop do objektov depresijskega odvodnega sistema.

(5) Vse meteorne vode s površin mirujočega prometa in parkirišč je potrebno speljati preko zadostnega števila lovilcev olj, katerega karakteristike so definirane v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št 47/05).

Omilitveni ukrepi za tla in podtalne vode

(6) Zaradi neposredne povezanosti segmentov tal in podzemnih voda, omilitveni ukrepi, predvideni za segment tla, za čas gradnje in obratovanja območja sočasno predstavljajo tudi omilitvene ukrepe za podzemno vodo.

(7) S posegi v tla naj se prizadene čim manjše površine tal. Tovrstni posegi naj potekajo na območjih, ki so opredeljena pred začetkom del, pri gradnji pa se lahko uporabljajo le gradbeni in drugi materiali, na primer hidroizolacijski materiali, ki ne vsebujejo nevarnih spojin (na primer organskih halogeniranih spojin).

– Začasne prometne in gradbene površine naj se prednostno uporabijo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Tudi te površine morajo biti opredeljene /določene pred začetkom izvajanja del.

– Lokacije začasnih in trajnih deponij izkopanega materiala morajo biti znane v naprej, deponiranje pa se mora izvajati skladno z določbami »Pravilnika o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih« (Uradni list RS, št. 3/03) in »Pravilnika o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov« (Uradni list RS, št. 3/03, 44/03 in 41/04).

– Začasne in trajne deponije izkopanega materiala se ne smejo uporabiti za odlaganje drugih odpadnih materialov, vključno odpadnih gradbenih materialov.

– Na območju začasne deponije izkopanega materiala in na celotnem območju gradnje objektov, transportnih poti in drugih manipulativnih površin je potrebno zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo). To še posebno velja za primer nezgode z razlitjem ali razsutjem nevarnih snovi.

– Na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, se smejo uporabljati le tehnično ustrezna vozila.

– Kolikor bo oskrba transportnih vozil in drugih naprav potekala na območju gradbišča, transportnih in drugih manipulativnih površin, morajo biti te površine utrjene.

– V primeru, da se razlije ali razsuje škodljiva snov, je treba onesnaženo zemljinjo takoj odstraniti in jo shraniti v posode (sode ali podobno) ter preiskati v skladu z zahtevami Pravilnika o ravnanju z odpadki in glede na rezultate odložiti na primernem urejenem odlagališču odpadkov oziroma predati pooblaščenemu zbiralcu nevarnih odpadkov v nadaljnjo predelavo.

– Meteorne vode iz javnih cest in parkirnih površin naj se spelje v vodotok preko cestnih požiralnikov opremljenih s peskolovi in lovilci olj.

– Potrebno je čiščenje in vzdrževanje kanalizacijskega sistema in čistilnih objektov.

– Usedin, gošč in olj iz lovilcev olj ni dovoljeno odlagati v javno kanalizacijo.

– Vse odpadne vode s cestnih površin in morebitne tehnološke odpadne vode morajo biti speljane in očiščene na način kot to predvideva Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

(8) V času gradnje 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. Za izvajanje ukrepa je odgovoren investitor in izvajalec gradnje. Nadzor izvaja investitor in inšpektor za okolje.

Monitoring med gradnjo

(9) Nadzor izvaja investitor v okviru svojega nadzora izvajalcev (tedensko) in inšpektor za okolje (po potrebi).

Monitoring med obratovanjem

(10) Po izgradnji je potrebno v skladu z zakonodajo kontrolirati učinkovitost čiščenja padavinske odpadne vode v lovilcu olj. Za izvedbo monitoringa je odgovoren investitor.

23. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji skladno z veljavnimi zakonskimi predpisi 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 v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

Omilitveni ukrepi

(2) Ukrepi varstva pred hrupom v času gradnje obsegajo na območju gradbišča naslednje ukrepe:

– upoštevanje časovnih omejitev gradnje. Hrupna gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7. uro zjutraj in 19. uro zvečer;

– uporabo delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelane v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02) (smernice 84/534/EEC);

– lokacije gradbiščnih platojev in transportne poti na območje gradbišča morajo biti izbrane tako, da obremenitev s hrupom zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala ne bo presegala mejnih vrednosti za vir hrupa pri bližnjih naseljih.

Spremljanje stanja okolja v času izvedbe plana

(3) Spremljanje stanja okolja je potrebno, saj »Pravilnik« zahteva izvedbo prvih meritev in obratovalnega monitoringa za vire hrupa«, med katerimi so tudi gradbišče, prometni viri hrupa ter viri hrupa zaradi dejavnosti prisotnih znotraj območja OPPN Slavček (»Planet Tuš«).

24. člen

(varstvo zraka)

(1) V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijske norme za naprave, ki jih med gradnjo uporabljajo za pripravo gradbenega materiala. Potrebno je vlaženje sipkih materialov in nezaščitene površine ter preprečevanje raznosa materialov z gradbišča.

Omilitveni ukrepi

(2) Omilitveni ukrepi, ki zmanjšajo negativni vpliv na kakovost zraka pri izvajanju prostorskega plana v fazi graditve objektov in pripadajoče infrastrukture (ceste, kanalizacija ...) so vsaj naslednji:

– preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva ustrezno nalaganje tovornih vozil, njihovo čiščenje pred vožnjo z gradbišč ali deponij na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov;

– preprečevanje prašenja z objektov, kjer bodo potekala dela, prometnih in manipulativnih površin, deponij materiala; ukrep zahteva, vlaženje ali prekrivanje teh materialov ob suhem in vetrovnem vremenu, vlaženje prometnih in manipulativnih površin, iz katerih se lahko nekontrolirano širijo prašni delci, redno čiščenje prometnih površin na gradbišču in javnih prometnih površin;

– pri začnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji, delovnih napravah in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije, delovnih naprav in transportnih sredstev ter njihovo redno vzdrževanje;

– v primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas je potrebno ugasniti motor.

Spremljanje stanja okolja

(3) V času poskusnega obratovanja novozgrajenih naprav bo potrebno izvesti prve meritve emisij v zrak, v skladu z Uredbo o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 68/96, 109/01, 41/04, 31/07), Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisij snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96, 71/00, 99/01, 17/03) in z Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 34/07) in kasneje, glede na rezultate prvih meritev izvajati redni monitoring emisij v zrak iz posameznega vira onesnaževanja.

(4) Trajne meritve emisij so določene z določenimi količinami posameznih snovi, ki so definirane v zgornji uredbi oziroma s specifičnimi podrejenimi uredbami.

25. člen

(varstvo narave)

(1) V obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. V vplivnem območju je Naravni rezervat Škocjanski zatok.

- (2) Pri načrtovanju in izvajanju posegov naj se upošteva varstveni režim iz 5. člena Zakona o naravnem rezervatu Škocjanski zatok.
- (3) Vodnogospodarske ureditve in kanalizacija naj se načrtujejo in izvajajo tako, da posegi ne bodo ogrožali zavarovanega območja, naravne vrednote ali območij biotske raznovrstnosti Škocjanskega zatoka.
- (4) Vse meteorne vode, ki se iztekajo v Badaševico, morajo biti ustrezno prečiščene, tako da se ne poslabša kakovost voda v Škocjanskem zatoku.
- Monitoring v času gradnje in obratovanja
- (5) Lastnik objekta mora zagotoviti monitoring nad izpustom onesnaženih vod v okolje. Izvajanje monitoringa nadzira inšpektor za okolje.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM

26. člen

(varstvo pred naravnimi nesrečami)

- (1) Potrebno je upoštevati naravne omejitve (poplavnost, visoke podtalnice, erozivnost terena) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje (klet na poplavnem terenu).
- (2) Potrebno je upoštevati Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 110/02 – ZGO-1).
- (3) Potrebno je upoštevati cono potresne ogroženosti predvidenega območja in skladno s tem zagotoviti potresno varno gradnjo.
- (4) Predvideti je potrebno ustrezne tehnične ukrepe za zavarovanje pred razlitjem nevarnih snovi tako na predvidenih parkiriščih kot pri posameznih dejavnostih, kjer ta nevarnost obstaja.
- (5) Upoštevati je potrebno ukrepe varstva pred požarom po 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (ZVPoz-UPB1, Uradni list RS, št. 3/07) in Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07), tako da bo zagotovljeno požarno varstvo vseh objektov in lokacije skladno z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi.

27. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Pri pripravi podrobnega načrta so upoštevane zahteve 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (ZVPoz-UPB1, Uradni list RS, št. 3/07) 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 za 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 in delovne površine za intervencijska vozila (S1ST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču).
- (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 ter možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.
- (4) V fazi izdelave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja mora investitor od Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje pridobiti soglasje k projektnim rešitvam ter izdelati Študijo požarne varnosti.
- (5) Nadzemni ali podzemni rezervoarji za UNP bodo pozicijsko locirani z ustreznimi varnostnimi razdaljami (Pravilnik o utekočinjenem naftnem plinu, Uradni list RS, št. 22/91; Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi Uradni list RS, št. 114/04, 54/05). Pred vstopom v objekt-e se bo nahajala zaporna požarna plinska pipa.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

28. člen

(etapnost gradnje)

- (1) Faznost izvajanja je dopustna po smiselnem zaporedju in tako, da je omogočeno neovirano funkcioniranje obstoječih dejavnosti.
- (2) Območje se lahko ureja in pridobiva gradbeno dovoljenje po fazah oziroma pod fazah, in sicer:
- pripravljalna zemeljska dela,
 - gradnja komunalne infrastrukture,
 - gradnja parkirne hiše in prometne ureditve,
 - gradnja poslovno-trgovskega centra.
- (3) Vsak izvedeni del posamezne faze ali podfaze mora tvoriti zaključen prostorski del s komunalno opremo, zunanjo ureditvijo in ustreznim številom parkirnih prostorov.

29. člen

(gradbene parcele objektov)

Gradbene parcele so določene z načrtom gradbenih parcel, ki je sestavni del tega podrobnega 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.

30. člen

(splošne obveznosti)

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

31. člen

(organizacija gradbišča)

Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti.

32. člen

(pogodba o opremljanju)

Občina in investitor ali investitorica se lahko s pogodbo o komunalnem opremljanju dogovorita v skladu s 78. členom ZPNačrt, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo. Za obračun komunalnega prispevka se izdelava program opremljanja zemljišča.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ

33. člen

(dovoljena odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Vse stacionaže in dimenzije, navedene v tem odloku, se morajo natančneje določiti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (2) Pri predvidenih objektih so dovoljena odstopanja od tlorisnih gabaritov v smislu povečanja za +10%, ob upoštevanju odmikov od cest in parcelnih mej. Toleranc v smislu povečanja višinskih gabaritov ni. Odstopanje v zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov objektov je lahko večje. Možna je tudi manjša etažnost objektov od predvidene.
- (3) Objekti so zaradi izboljšanja funkcionalne zasnove, ekonomičnosti izgradnje in tehnoloških zahtev lahko znotraj posamezne gradbene parcele drugače razporejeni in preoblikovani kot so prikazani v grafičnem delu, upoštevati pa morajo odmik od javnih cest. Skladno s tem je dopustno tudi prilagajanje komunalne in energetske infrastrukture.
- (4) Ob upoštevanju in izpolnjevanju navedenih pogojev je v območju podrobnega načrta možna gradnja več ločenih objektov. Skladno s tem je dopustna tudi delitev gradbene parcele.
- (5) Dovoljene so tolerance pri gradnji oziroma prenovi cestne in komunalne infrastrukture in zunanjih ureditvah ter urejanju pešpoti in parkirišč, če se pri izdelavi izvedbene dokumentacije in gradnji sami ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oziroma predvidenega stanja. Skladno s tem je dopustno tudi prilagajanje objektov.

(6) Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

34. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti podrobnega načrta)

S sprejetjem tega odloka preneha na območju, ki se ureja s tem podrobnim načrtom, veljati določila odloka o zazidalnem načrtu »Ob Slavčku« v Kopru (Uradne objave št. 8/94).

35. člen

(vpogled podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt »Slavček« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

36. člen

(nadzor)

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

37. člen

(uveljavitev)

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

Št. 3505-1/2007

Koper, dne 23. oktobra 2008

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.