

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00 in 30/01)

## **R A Z G L A Š A M**

### **ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBALNO OBMOČJE ŽUSTERNE**

Št.: K3503-24/01  
Datum: 20. junija 2002

ŽUPAN  
Dino Pucer, univ.dipl.oec

Na podlagi drugega odstavka 39. in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 72/93; 6/94-odločba US, 45/94-odločba US, 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95-obvezna razlaga, 9/96-odločba US, 44/96-odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98 - odločba US, 74/98, 36/99 - odločba US in 59/99 - odločba US in 70/00) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 30/01) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 20. junija 2002 sprejel

### **ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBALNO OBMOČJE ŽUSTERNE**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejmejo Prostorski ureditveni pogoji za obalno območje Žusterne, ki jih je izdelal Investbiro Koper d.d. pod številko projekta 2001-24.

##### **2. člen**

Prostorski ureditveni pogoji so prostorski izvedbeni akt, ki določa merila in pogoje za poseganje v prostor. Prostorski ureditveni pogoji določajo pogoje za vse posege v prostor, za katere je potrebno pridobiti lokacijsko dovoljenje in za tiste posege, katere je potrebno priglasiti.

##### **3. člen**

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo:

- I. Tekstualni del
  1. Besedilo odloka o prostorskih ureditvenih pogojih
  2. Mnenja in soglasja pristojnih soglasodajalcev
  3. Tekstualna obrazložitev
  
- II. Grafični del
  1. Izris iz planskih aktov občine M 1:5000
  2. Katastrski načrt M 1:1000
  3. Topografski načrt M 1:1000
  4. Cone urejanja M 1:1000
  5. Ureditvena situacija M 1:1000
  6. Idejna rešitev M 1:1000

##### **4. člen**

Prostorski ureditveni pogoji določajo:

- funkcijo območja s pogoji za izrabo prostora in kvaliteto graditve ali drugega posega,
- pogoje in merila za oblikovanje posegov v prostor,
- pogoje in merila za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč,

- pogoje in merila za prometno urejanje,
- pogoje in merila za komunalno in energetska urejanje,
- pogoje in merila za varovanje okolja,
- pogoje in merila za varstvo narave,
- pogoje in merila za varstvo kulturne dediščine,
- pogoje in merila za obrambo in zaščito pred požarom,

## 5. člen

Vsebina odloka

- I. Splošne določbe
- II. Meja obravnavanega območja
- III. Pogoji za posege v prostor:
  - A) Funkcija območja
  - B) Predvideni posegi po posamrznih ureditvenih conah
  - C) Pogoji za oblikovanje posegov v prostor
    1. Urbanistično oblikovanje
    2. Arhitekturno oblikovanje
    3. Oblikovanje drugih posegov
  - D) Pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč
- IV. Pogoji za prometno urejanje
- V. Pogoji za komunalno in energetska opremljanje
- VI. Varstvo narave
- VII. Varovanje kulturne dediščine
- VIII. Varstvo okolja
- IX. Začasna raba zemljišč
- X. Tolerance
- XI. Končne določbe

## II. MEJA OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

### 6. člen

Meja ureditvenega območja poteka na jugu po južnem robu parcele št. 4580/1 (cesta) v smeri proti zahodu do stika s parcelo št. 77/1 in se obrne proti severu do obalne črte, v smeri proti vzhodu pa poteka do stika z območjem Ureditvenega načrta za območje med tržnico, Semedelsko vpadnico, Badaševico in obalno cesto (Uradne objave, št. 8/94).

Površina območja je 3.92 ha.

## III. POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR

### A) Funkcija območja

### 7. člen

Prostorske sestavine planskih aktov opredeljujejo obravnavano območje urejanja kot območje, namenjeno prometu (magistralna cesta) in obali za kopanje. Območje se nahaja v ureditvenem območju mesta Koper in je namenjeno razvoju turistične, športne in rekreacijske dejavnosti.

### 8. člen

Cone urejanja

Obravnavano območje je razdeljeno na pet funkcijskih con in sicer:

- A. območje pristana Moletu
- B. območje obale med Moletom in kopališčem

- C. območje kopališča
- D. območje vodnih športov
- E. območje med magistralno cesto in morjem

#### 9. člen

Znotraj ureditvenega območja so dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnje,
- maritimne ureditve,
- rekonstrukcije in adaptacije,
- spremembe namembnosti,
- dozidave in nadzidave,
- rušenje neustreznih objektov in nadomestna gradnja,
- gradnja pomožnih objektov,
- urejanje in vzdrževanje infrastrukture (prometno omrežje, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za telekomunikacije),
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin (zelenice, drevoredi, pešpoti, parkirišča itd),

#### B) Predvideni posegi po posameznih ureditvenih conah

#### 10. člen

- **ureditvena cona A (območje pristana Molet):**

- sanacija pristana
- ureditev pešpoti in kolesarske steze ob obalni cesti

#### 11. člen

- **ureditvena cona B (območje obale med Moletom in kopališčem):**

- ureditev plažnih pomolov in mostovžev
- sanacija skalometa
- ureditev pešpoti in kolesarske steze ob obalni cesti

#### 12. člen

- **ureditvena cona C (območje kopališča):**

- ureditev in povečanje platojev plažnih površin ter ureditev obale
- izvedba otroških bazenov
- izvedba toboganov
- izvedba tribun ob olimpijskem bazenu (pod tribunami spremljajoči prostori kopališča)
- izvedba nadkritja olimpijskega bazena
- možnost rekonstrukcije, adaptacije, spremembe namembnosti ali nadomestne gradnje plažnega objekta
- izvedba podvodnega izpusta meteorne kanalizacije
- ureditev zelenih površin kopališča
- ureditev plažnih pomolov in mostovžev
- urejanje in vzdrževanje infrastrukture (prometno omrežje, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za telekomunikacije),
- ureditev pešpoti in kolesarske steze, drevoreda in avtobusnega postajališča,
- sanacija podhoda pod magistralno cesto

#### 13. člen

- **ureditvena cona D (območje vodnih športov):**

- ureditev in povečanje platoja ter ureditev obale
- odstranitev provizorijev in novogradnja objekta s sanitarnimi in spremljajočimi programi za kopalce – na zunanji strani objekta

- ureditev zelenih površin
- urejanje in vzdrževanje infrastrukture (prometno omrežje, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za telekomunikacije),

#### 14. člen

- **ureditvena cona E (območje med magistralno cesto in morjem):**

- ureditev platojev za kopanje na območju skalometa vzdolž obalne linije
- ureditev pešpoti in kolesarske steze
- ureditev zelenih površin (zelenice, drevoredi)
- ureditev plažnih pomolov in mostovžev
- ureditev začasnega parkrišča za uporabnike plaže in vodnih športov z uvozom z glavne ceste

Javne sanitarije in tuše za potrebe plažnih površin je možno izvesti v sklopu objekta vodnih športov v ureditveni coni D.

### C) Pogoji za oblikovanje posegov v prostor

#### 1. Urbanistično oblikovanje

##### 15. člen

Pri posegih v prostor je potrebno zagotoviti oblikovno homogenost in identiteto območja in se prilagoditi okoliškimi objektom in ureditvam ter naravnim strukturam:

- s prilagajanjem topografskim značilnostim,
- z višinskimi gabariti in gradbeno linijo z grajeno strukturo,
- z volumnom objektov,
- z odmiki od sosednjih objektov.

##### 16. člen

Določitev horizontalnih in vertikalnih gabaritov objektov v ureditvenih conah C in D:

- tribune  
max 50m x 12m, etažnost P do P+1, kota praga +2,00m, kota objekta, vključno z vsemi elementi, max +8,50 m,
- nadkritje bazena  
max 58m x 35m, kota praga +1.90, kota vrha balona max +10.00 m,
- objekt vodnih športov in plažnih programov  
max 40m x 15m, etažnost P, kota praga +1.90, kota venca max +5.50m,
- plažni objekt  
max 33m x 16m, etažnost P, kota praga + 1.90, kota venca max +5.50 m.

##### 17. člen

Pomožni in začasni objekti

Gradnja pomožnih objektov, ki jih določa občinski odlok o pomožnih objektih, je dopustna le, kadar v sklopu obstoječih objektov ni možno zagotoviti nanjkajočih prostorskih potreb. Pri novogradnji se potrebe rešujejo znotraj objekta. Pomožni objekti morajo biti postavljeni na funkcionalnih zemljiščih osnovnih objektov in morajo skupaj z le-temi tvoriti zaključeno celoto.

S predpisom, ki ureja plakatiranje in druge sorodne oblike javnega oglaševanja, se urejajo vse tovrstne postavitev (reklame, informativne table itd.).

#### 2. Arhitekturno oblikovanje

##### 18. člen

Oblikovanje stavbne mase:

- gradbeni materiali naj bodo čim bolj naravni in ekološki, v strukturi in barvi naj materiali za finalizacijo upoštevajo tradicionalno tipiko sredozemskega področja; (uporaba novih materialov mora biti funkcionalno upravičena in v sozvočju s tradicionalnimi materiali),
- merilo in razporeditev fasadnih elementov mora biti skladno s celoto objekta

#### 19. člen

Vzdrževalna dela, adaptacije in rekonstrukcije se izvajajo tako, da je dosežena enotna uskladitev s celotno stavbno maso objekta in skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta.

#### 20. člen

Dopustne so rušitve in odstranitve nefunkcionalnih in dotrajanih objektov. Dotrajani objekti, ki ogrožajo varnost prometa, ljudi ali imetja, ali predstavljajo nevarnost ogrožanja zdravega bivalnega okolja, se lahko odstranijo na podlagi odločbe pristojnega organa na stroške lastnika.

### 3. Oblikovanje drugih posegov

#### 21. člen

Dovoljena so vsa vzdrževalna dela in nove ozelenitve neurejenih površin.

Za vse posege v obstoječe ureditve zelenih površin, ki so v izvajanju in vzdrževanju Komunale Koper, morajo investitorji pridobiti predhodno soglasje Komunale Koper.

Pri urejanju javnih površin in pri prometnih ureditvah je potrebno v maksimalni meri ohranjati obstoječo vegetacijo. Odstranitve visokoraslih dreves v polni rasti načeloma niso dopustne.

Soglasje za vse spremembe in posege na javne površine izda Urad za gospodarske javne službe Mestne občina Koper. Ureditev zelenih površin javnega značaja mora biti opredeljena v sklopu urbanistične dokumentacije z načrtom za urejanje zelenih površin, ki so osnova za celovito urejanje okolja in na osnovi katerega bo Komunala Koper izdajala soglasja k lokaciji in gradnji posameznih objektov ter izvajala vzdrževalna dela na obstoječih zelenih površinah.

Obstoječi drevoredi ob pešpoti in kolesarski stezi v območju E se ohranijo in vzdržujejo. Novi drevoredi pinij se zasadijo ob nadaljevanju pešpoti in kolesarske steze mimo kopališča do dela pešpoti, ki poteka po nasipu trase opuščene železnice. Za potrebe ureditve parkirišča se predvidi ustrezna zasaditev.

Natančna razmejitev med objekti in javnimi površinami bo določena s predlogi parcelacij ali lokacijsko dokumentacijo.

#### 22. člen

Vsi glavni dostopi do objektov, primarne pešpoti in parkimi prostori morajo biti oblikovani brez arhitektonskih ovir, tako da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

#### 23. člen

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

#### 24. člen

Urbana oprema in druge oznake morajo biti locirani tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih ljudi, da ne zastirajo značilnih pogledov, da ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja in prometa interventnih vozil ter da zagotavljajo prometno-tehnično varnost.

Elementi urbane opreme morajo biti v posameznih ureditvenih conah oziroma na celotnem območju urejanja oblikovno enotni po predhodno izdelanem celostnem konceptu.

## 25. člen

Oblikovanje ograj in podpornih zidov:

- ❑ ograja okoli gradbene parcele je lahko živa meja, tudi ojačana z žično mrežo ali v drugi kovinski izvedbi do maksimalne višine 150 cm ter intenzivno ozelenjena, lahko je tudi kamnita do maksimalne višine 150 cm,
- ❑ postavitve ograje ob meji je možna le s soglasjem mejaša,
- ❑ podporni zidovi naj bodo na vidni strani obdelani s kamnom oziroma maksimalno ozelenjeni; maksimalna višina opornih zidov je 150 cm, prepovedana je izvedba ograj ali podpornih zidov iz betonskih prefabrikatov,
- ❑ za večje posege je potrebno predhodno izdelati krajinske presoje.

## 26. člen

Maritimne ureditve

Predvidene maritimne ureditve se prilagodijo potrebam in funkciji posameznih ureditev ob upoštevanju pogojev Uprave RS za pomorstvo. Objekti in ureditve morajo biti zasnovani tako, da prenesejo najneugodnejše vplive z morske strani. Mikrolokacija maritimnih objektov, način izvedbe in uporabljeni materiali morjajo biti skladni s pogoji Zavoda RS za varstvo narave.

Investitor si mora v skladu z določili Zakona o varstvu okolja pridobiti dovoljenje ministra za okolje in prostor za uporabo vodnega zemljišča, če mora investitor v okviru posega v prostor poseči tudi na vodno zemljišče.

### D) Pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč

## 27. člen

Oblikovanje gradbenih parcel

Velikost gradbenih parcel (stavbno zemljišče in funkcionalno zemljišče) se določi z lokacijsko dokumentacijo. Pri tem je potrebno upoštevati namembnost in velikost objekta na parceli, zahteve glede pomožnih objektov, konfiguracijo terena, trase komunalnih vodov in druge omejitve rabe zemljišč, urbanistične zahteve (funkcionalni dostopi, parkirni prostori, utrjene površine ob objektih in funkcionalno zelenje), sanitarno tehnične zahteve (vpliv bližnje okolice, osončenje v odnosu do gostote zazidave, prezračevanje), proste površine, intervencijske poti ipd.

## 28. člen

Določitev funkcionalnih zemljišč

Velikost funkcionalnega zemljišča se določa za obstoječe objekte in novogradnje na osnovi namembnosti in velikosti objekta, naravnih in ustvarjenih danosti, ob upoštevanju predvidenega razvoja, infrastrukturnih objektov in naprav.

## IV. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

## 29. člen

Motorni promet

Na objektih cestnega omrežja v obravnavanem območju je možno:

- ❑ vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih cest in križišč,
- ❑ predvideti nove priključke na cestno omrežje na lokacijah, kjer je to potrebno in pogojeno z izgradnjo novih objektov;
- ❑ izvedba novih parkirnih površin.

Pri načrtovanju cestnega omrežja je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja cestne infrastrukture. Pri posegih, ki tangirajo prometno omrežje in naprave, je potrebno pridobiti predhodne pogoje in soglasje upravljalca ceste.

Za morebitno gradnjo novih cestnih priključkov na kategorizirane ceste oziroma rekonstrukcijo obstoječih si je investitor dolžan pred izdajo gradbenih dovoljenj pridobiti soglasje upravljalca ceste. Cestni priključek mora biti pravokoten na os ceste, pregleden (izračunan preglednostni trikotnik) in zgrajen v niveleti z javno cesto.

Meteorne in druge odpadne vode iz objektov, parcel in zunanje ureditve ne smejo pritekati na cesto oziroma na njej celo zastajati in ne smejo biti speljane v naprave za odvajanje ceste in cestnega telesa.

Na celotni trasi cest kot tudi znotraj samega kompleksa (parkirišča, dovozne poti) se mora predvideti ustrezna vertikalna in horizontalna prometna signalizacija v skladu z ustreznim pravilnikom o prometnih znakih in predpisom o varnosti cestnega prometa.

V primeru oviranja prometa na kategoriziranih cestah zaradi tehnologije izvajanja del je potrebno pridobiti odločbo od pristojnega upravnega organa za promet.

Za vse posege v varovalni pas kategoriziranih cest si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje upravljalca ceste na podlagi predložene projektne dokumentacije (PGD, PZI s pripadajočo situacijo zunanje in prometne ureditve, ki mora upoštevati zgoraj navedene pogoje ter veljavne zakonske predpise).

### 30. člen

#### Mirujoči promet

Predvidena je izvedba začasnega parkirišča s cca 220 parkirnimi prostori. Na vsakih 50 parkirnih prostorov je potrebno zagotoviti vsaj en invalidski parkirni prostor. Parkirišča, ki po površini presegajo 100 m<sup>2</sup>, je potrebno členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi. Pri urejanju parkirišč se je potrebno izogniti uničevanju obstoječih kvalitetnih dreves v polni rasti. Pri izvajanju parkirnih površin je potrebno predvideti zasaditve drevja in vključevati ureditve zelenih površin.

Zelenica ob parkirišču mora biti izvedena tako, da je onemogočen prehod vozil na območje pešpoti in kolesarske steze oziroma kopalnih površin.

### 31. člen

#### Pešpoti in kolesarske steze

Površine pešpoti morajo imeti ustrezno talno obdelavo, ki označuje in ločuje površino, namenjeno pešcem od kolesarske steze.

Višinske razlike morajo biti pri prehodih za pešce premoščene tudi z rampami za otroške in invalidske vozičke.

Širina nadaljevanja pešpoti in kolesarske steze v ureditveni coni E mora biti najmanj taka kot je obstoječa.

### 32. člen

#### Avtobusno postajališče

Avtobusno postajališče se predvidi na lokaciji obstoječega, izven vozišča kategoriziranih cest in v skladu z ustreznim pravilnikom o minimalnih pogojih za projektiranje, graditev in uporabo avtobusnih postajališč.

## V. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO OPREMLJANJE

### 33. člen

#### Komunalni vodi

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe ali novozgrajeno komunalno in energetska infrastrukturo ter upoštevati predpisane odmike od posameznih vodov in naprav.

Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim in energetskim omrežjem s soglasjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev investitorjevega objekta na posamezne komunalne objekte in naprave.

Za posege v rezervate komunalnih vodov je potrebno pridobiti soglasje upravljalca.

Ob izdelavi lokacijske dokumentacije za zahtevnejše posege v prostor je potrebno od posameznih upravljalcev pridobiti predhodne pogoje in smernice ter po potrebi idejne rešitve komunalnega in energetskega omrežja. V lokacijski dokumentaciji je potrebno uskladiti trase njihovih vodov.

#### 34. člen

##### Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je potrebno kanalizacijsko omrežje projektirati in graditi v ločenem sistemu ob upoštevanju že zgrajenega javnega in internega kanalizacijskega omrežja. Priključitev fekalnih odpadnih vod iz obravnavanega območja je potrebno predvideti na fekalni zbiralnik Žusterna – Č1-Č2-Č3-CČN.

Trase javne fekalne in meteorne kanalizacije, če je le tehnično možno, naj v čimvečji meri potekajo po javnih površinah (pločniki, zelenice).

Pri izdelavi lokacijske dokumentacije, projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati določila Pravilnika o smernicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju občine Koper.

Na območjih, kjer je obstoječa in predvidena kanalizacija, ni dovoljena nobena gradnja objektov, in sicer v minimalni oddaljenosti 4 m od osi primarnih fekalnih kanalov in objektov na javni kanalizaciji in minimalno 2 m od osi sekundarnih fekalnih kanalov. V primeru, ko to ni mogoče zagotoviti, je potrebno izvesti zaščito kanalizacije po posebnih pogojih Komunale Koper. Na mestu, kjer poteka javno fekalno in meteorno omrežje, ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji 2 m od osi primarnih kanalov in minimalno 1 m od osi razdelilnih kanalov.

Predvideni objekti se bodo lahko priključevali na fekalno razdelilno omrežje z iztokom na CČN, če bodo izpolnjevali zgoraj navedene pogoje in če bodo odpadne vode iz teh objektov zagotavljale dovoljene iztočne parametre po Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvodnjavanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS št. 35/96) in Pravilniku Komunale Koper o kvaliteti odpadnih vod, ki se lahko spuščajo v javno kanalizacijo in čistilno napravo.

V primeru, da odpadne vode ne bodo ustrezale zgoraj navedenim parametrom, je potrebno te odpadne vode predhodno prečistiti, kar mora biti razvidno že v lokacijski dokumentaciji.

Odtok meteornih vod z obalnega območja je potrebno voditi preko meteorne kanalizacije v ločenem sistemu v morje.

Meteorne vode je potrebno voditi v javno meteorno kanalizacijo zazidave oziroma najbližje meteome odvodnike preko peskolovov. Meteorne vode iz površin, ki so onesnažene z olji, pa je potrebno pred iztokom očistiti v lovilcih olj in maščob.

Trase javne fekalne in meteorne kanalizacije, če je le tehnično možno, naj čim več potekajo po javnih površinah (zaradi zagotovitve dostopa do kanalizacije).

Fekalno kanalizacijsko omrežje, ki se priključuje na javno kanalizacijo (fekalni zbiralnik Žusterna – Č1-Č2-Č3-CČN) je potrebno sprojektirati tako, da ne bo prihajalo do poplavitve oziroma zalitja razdelilnega kanalizacijskega omrežja.

#### 35. člen

##### Vodovodno omrežje

Obstoječi objekti znotraj kopališča imajo zagotovljeno vodooskrbo in požarno varnost iz že zgrajenega vodovodnega omrežja (Lž fi 150 mm in Lž fi 100 mm).

Za zagotovitev požarne varnosti in nemotene vodooskrbe objektov in ureditev znotraj drugih ureditvenih con PUP je potrebno zgraditi razdelilno vodovodno omrežje po projektni nalogi, ki jo izdela Rižanski vodovod Koper. Potrebno je zgraditi rezervoar Žusterna I na koti cca +60.00 m ustreznega volumna glede na predvideno namembnost objektov znotraj območja PUP.

Oskrba objektov znotraj območja PUP je začasno možna iz že zgrajenega vodovodnega sistema iz rezervoarja Semedela III preko redukcijskega ventila na Poti v gaj na koti cca +60.00 m.

Gradnja vodovodnega omrežja lahko poteka fazno, vendar mora potekati istočasno in usklajeno z gradnjo ostale komunalne infrastrukture.

#### 36. člen

##### Ogrevanje



Kot začasna rešitev je možna postavitve individualnih UNP rezervoarjev in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava projektirana in izvedena tako, da bo omogočena kasnejša priključitev na javno omrežje oskrbe z zemeljskim plinom. Z vzpostavitvijo možnosti za priklop na omrežje in dobavo plina iz javnega lokalnega omrežja, bo potrebno individualne naprave za oskrbo s plinom, vključno s platojem, ograjo, nadstreški ipd. odstraniti. Začasna postavitve individualnih rezervoarjev za UNP je možna na osnovi ustreznega upravnega postopka, vendar je priporočljiva usmeritev na skupinske vire ogrevanja.

#### 37. člen

Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava

Vsi objekti morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje.

V primeru bistveno povečanega odjema električne energije bo potrebno predhodno postaviti novo TP z visokonapetostnimi priključki oz. dopolniti nizkonapetostno omrežje.

Pri vseh posegih v prostor je potrebno :

- upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi,
- predvideti prestativte ali spremembe napajanja obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih ureditev,

Na območjih, kjer javna razsvetljava še ni zgrajena, je ob glavnih cestah in ulicah potrebno zgraditi omrežje javne razsvetljave.

#### 38. člen

Telekomunikacije

Na obravnavanem območju ni obstoječega telefonskega omrežja z izjemo kopališča, kjer je bila izvedena telefonska kabelska kanalizacija v sklopu izgradnje ostale infrastrukture v smeri hotelskega kompleksa. Ureditev telekomunikacijskih povezav je možna z dograditvijo telefonske kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječo kabelsko kanalizacijo locirano v višini obstoječega kopališkega objekta.

### VI. VARSTVO OKOLJA

#### 39. člen

Zbiranje in odvoz odpadkov

Na obravnavanem območju je potrebno predvideti ekološke otoke za ločeno zbiranje odpadkov, ki morajo biti dostopni za specialna tovorna vozila Komunale Koper z dovoljeno osno obremenitvijo 10t., omogočeno mora biti redno čiščenje prostora in upoštevane higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objekta.

Vsa obstoječa odjemna mesta je potrebno lokacijsko in glede na velikost odjemnega mesta preurediti in predvideti za ločeno zbiranje odpadkov (ekološki otoki).

Investitorji posameznih objektov so dolžni opremiti odjemno mesto s tipiziranimi posodami. Vrsto in tip posode in mesto postavitve posod določi glede na velikost objekta, predvidene količine in vrsto odpadkov izvajalec odvoza komunalnih odpadkov.

Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpadke, morajo posamezni onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu le teh z ustrežno organizacijo.

#### 40. člen

Varstvo pred hrupom

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za okolje. Z izgradnjo protihrupnih objektov ali drugih protihrupnih ukrepov je potrebno doseči nivo varovanja delovnega in bivalnega okolja pred izvorom hrupa v skladu s predpisi.

#### 41. člen

Varovanje tal in morja

Pri načrtovanih posegih v prostor je potrebno upoštevati Zakon o vodah in Zakon o varstvu okolja. S predvidenimi posegi v prostor se ne smejo poslabšati sedanje odtočne razmere meteorne vode. Fekalne in ostale onesnažene vode je potrebno speljati v sistem javne fekalne kanalizacije. Razbremenjevanje onesnažene vode v meteorni odvodni sistem ali v podtalje ni dovoljeno.

V meteorne odvodnike in podtalje se lahko iz obravnavanega območja spušča le čista meteorna voda, ki po kvaliteti ustreza določilom Uredbe vlade RS o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja. Na mestih izpusta mora biti možnost jemanja vzorcev vode za analizo kvalitete.

Meteorne vode s prometnih površin, parkirišč in manipulativnih površin je potrebno speljati preko lovilcev olj in maščob, za katere je potrebno izdelati poslovnik obratovanja.

Vsa skladišča goriv morajo biti izvedena tako, da je onemogočen izliv v kanalizacijo ali podtalje. Morebitno skladiščenje nevarnih in škodljivih snovi je potrebno posebej obdelati v skladu z veljavnimi predpisi in predvideti način ukrepanja v primeru ekološke nesreče.

#### 42. člen

Varstvo pred požarom

Do vseh objektov mora biti zagotovljen intervencijski dovoz minimalne širine 3 m. Objekti morajo imeti zagotovljene površine za evakuacijo ljudi. Zagotoviti je potrebno zadostne odmike od objektov oziroma ustrezne tehnične ukrepe za preprečitev širjenja ali prenosa požara z objekta na objekt, zadostne količine požarne vode in ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje.

Zasaditve med intervencijskimi potmi in objekti se lahko izvedejo z nizkimi grmovnicami ali manjšim drevjem, zasajenim na medsebojni razdalji večji od 8 m.

### VIII. VARSTVO NARAVE

#### 43. člen

Pri sanaciji pristana Moletto (uređitvena cona A) ni dopustno poseganje v morskno dno z izjemo akvatorija pristana, kjer je možna razširitev peš poti. Pri izvajanju sanacijskih posegov je potrebno preprečiti kakršnekoli negativne vplive na morskno dno in življenjske razmere v okolici pristana.

V uređitveni coni B je možna izvedba kopalnih platojev v smislu sanacije obstoječega skalometa - betoniranje obalnega pasu ni dopustno. Možna je izvedba kopalnih mostovžev in pomolov. Poseg je mogoč na način, ki ne pomeni nepovratnega uničenja prisotnih habitatnih tipov in združb. Natančen obseg in način posegov bo mogoče določiti na osnovi posnetka habitatnih tipov in popisa bentoških združb. Pri izvajanju posegov je potrebno preprečiti širjenje suspendiranega materiala izven območja posega.

Pri uređitvah v uređitvenih conah C, D in E morajo biti posegi v morje omejeni v največji možni meri. Možna je izvedba kopalnih mostovžev in pomolov. Poseg je mogoč na način, ki ne pomeni nepovratnega uničenja prisotnih habitatov in združb. Natančen obseg in način posegov bo mogoče določiti na osnovi posnetka habitatnih tipov in popisa bentoških združb. Pri izvajanju gradbenih del je nedopustno odlaganje odvečnega materiala v morje. Prav tako je potrebno preprečiti širjenje suspendiranega materiala izven območja posega. Na obrežni črti je potrebno zagotoviti nadomestne habitate, tako da se obala utrdi s skalometom. skale se razpostavijo razvlečeno, tako da je zagotovljen postopni prehod v morje oziroma do morskega dna. Izvedba stika obale in morja se natančneje določi v projektu za pridobitev dovoljenj.

Za vse posege je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje Zavoda RS za varstvo narave.

### VIII. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE

#### 44. člen

V območju urejanja se nahaja vplivno območje kulturnega spomenika Koper – mestno jedro /EŠD 235/ in trasa opuščene železnice Trst – Poreč, ki je zavarovana kot tehnična dediščina. Meja vplivnega območja poteka po severni meji cestnega telesa glavne ceste Koper – Izola.

Za vse posege v vplivnem območju kulturnega spomenika ali v tehnično dediščino morajo investitorji pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, območna enota Piran.

### VIII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

#### 45. člen

Do pričetka gradnje načrtovanih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene, pod pogojem, da to ne deluje moteče na sosednja zemljišča. Drugi začasni nameni uporabe zemljišča so možni pod pogojem, da so v skladu s funkcijo in urejenostjo območja in da ne ovirajo načrtovanih posegov. V času izvajanja je potrebno zagotoviti dostope do obstoječih objektov.

### IX. TOLERANCE

#### 46. člen

Možno je tlorisno preoblikovanje objektov znotraj maksimalnih tlorisnih gabaritov, navedenih v 16. členu tega odloka.

Odstopanja pri gradnji komunalne infrastrukture so dovoljena v kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovijo tehnično ali okoljevarstveno ugodnejše rešitve, ki ne slabšajo načrtovane zasnove in ureditve območja ter prometnih površin.

### X. KONČNE DOLOČBE

#### 47. člen

Legalizacija objektov in naprav je možna samo za tiste objekte, ki izpolnjujejo pogoje tega odloka na podlagi ustreznih upravnih dovoljenj, ostale objekte, grajene brez ustreznih dovoljenj, je potrebno odstraniti.

#### 48. člen

Prostorski ureditveni pogoji za obalno območje Žusterne so stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

#### 49. člen

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

#### 50. člen

Z uveljavitvijo tega odloka na obravnavanem območju prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne ohjave, št.19/88 in 24/2001).

#### 51. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: K3503-24/01  
Datum: 20. junija 2002

ŽUPAN  
Dino Pucer, univ.dipl.oec