



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

bčinski svet – Consiglio comunale

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) v povezavi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) 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, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 5. marca 2020 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev kompleksa »Panajotopulo«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) za ureditev kompleksa »Panajotopulo«, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, Koper, pod številko projekta 19/17.

2. člen (vsebina odloka)

Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev kompleksa »Panajotopulo«, (v nadaljnjem besedilu: OPPN) vsebuje:

- opis prostorske ureditve,
- funkcijo območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor,
- pogoje za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov,
- načrt parcelacije,
- zasnovno 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,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- začasna raba zemljišč,
- etapnost izvajanja in odstopanja,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- pogoji za gradnjo enostavnih objektov in nezahtevnih objektov ter
- prehodne in končne določbe.

3. člen **(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)**

(1) Ureditveno območje OPPN je v območju namenske rabe prostora z oznako S prostorska enota KS-35. Osnovna namenska raba je ureditveno območje za poselitev, podrobna namenska raba je območje za stanovanja. Na zemljiščih s parc. št. 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/19, 774/20, 774/7 in 774/8, vse k.o. Bertoki se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti.

(2) S tem OPPN se določajo pogoji za obnovo in oživitev kompleksa »Panajotopulo«, kar zajema ureditev območja graščine z zunanjimi površinami. Baročni stavbni kompleks sestavljajo stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt.

(3) Z OPPN-jem se predvidi tudi novo gradnja stanovanjskih objektov ter ureditev zunanjih in prometnih površin ter infrastrukture.

4. člen **(sestavni deli OPPN)**

(1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del vsebuje:

- odlok
- mnenja pristojnih organov in institucij
- obrazložitev

(3) Grafični del OPPN vsebuje:

- 1a. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:2500
- 1b. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe, M 1:2500
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000
- 2a. Območje podrobnega načrta z geodetskim posnetkom, M 1:500
3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2000
4. Ureditvena situacija, M 1:500
5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500
6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
8. Načrt parcelacije, M 1:1000

5. člen **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz strateškega prostorskega plana oz. Hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
2. Prikaz stanja v prostoru
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen (ureditveno območje OPPN)

(1) Ureditveno območje se nahaja med Pobeško cesto, obstoječimi stanovanjskimi stavbami ter kmetijskimi površinami v Bertokih, v velikosti ca. 1 ha in obsega parcele ali dele parcel št. 774/16, 774/19, 774/20, 774/2, 774/3, 774/4, 774/17, 774/5, 774/7, 774/8, 775/7, 766, 776 in 5542/32 vse k.o. 2604 Bertoki.

(2) Meja ureditvenega območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

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

7. člen (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Kontaktne območja predvidene ureditve so območje za promet in zveze ter območje prvih kmetijskih zemljišč.

8. člen (sprememba podrobnejše namenske rabe)

(1) Na zemljiščih s parc. št. 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/19, 774/20, 774/7 in 774/8, vse k.o. Bertoki, se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti, skladno s 56.a členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2). Sprememba podrobnejše namenske rabe je prikazana na grafični prilogi št. 1b »Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe«.

(2) Na podlagi 57. člena ZPNačrt je Občinski svet Mestne občine Koper na 24. seji dne 21. 9. 2017 sprejel Sklep o predhodni ugotovitvi izpolnjevanja pogojev iz prvega odstavka 56.a člena ZPNačrt o spremembi podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za ureditev kompleksa Panajotopulo.

(3) Po sprejemu OPPN se ta sprememba vnese v občinski prostorski načrt po postopku, ki je določen z veljavno prostorsko zakonodajo.

9. člen (dopustni posegi in namembnost znotraj OPPN)

(1) Na območju **A1** - širše območje graščine Panajotopulo in območju **B** - niz obstoječih objektov, so dovoljeni naslednji posegi:

- nova gradnja, skladna z usmeritvami varovanja kulturne dediščine;
- odstranitev objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine;
- rekonstrukcije objektov;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin;
- sprememba namembnosti;
- vzdrževanje objektov;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

(2) Na območju **A2** - območje vrta zahodno od graščine, so dovoljeni naslednji posegi:

- vzdrževanje in urejanje zelenih površin;
- gradbeni posegi za opremo odprtih površin;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

(3) Na območju C - stavbno zemljišče, južno od graščine Panajotopulo, so dovoljeni naslednji posegi:

- nova gradnja;
- odstranitev objektov in naprav;
- rekonstrukcije objektov;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin;
- sprememba namembnosti;
- vzdrževanje objektov;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

(4) Na ostalih površinah, ki niso vključene v zgoraj navedena območja, je predvideno urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture, urejanje prometnih površin in urejanje odprtega prostora.

(5)

10. člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) V ureditvenem območju je skladno z 9. členom tega odloka dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov.

(2) Skladno z enotno klasifikacijo objektov so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda

1 STAVBE:

11100 Enostanovanjske stavbe

11210 Dvostanovanjske stavbe

113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine

1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe

122 Poslovne in upravne stavbe

123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti razen

12420 Garažne stavbe

126 Stavbe splošnega družbenega pomena

12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

211 Ceste

22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi

222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

3- DRUGI GRADBENI POSEGI

32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

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

11. člen

(funkcije in oblikovanje območja in objektov podrobnega načrta)

(1) Na območju A1 se varuje krajinska in arhitekturna zasnova ter dominantna graščina s pripadajočim vrtom in dvoriščem. Dopustna je gradnja kleti, katera mora biti popolnoma vkopana. Etažnost v kletni nivo ni omejena. Nadzidava obstoječe stavbe ni možna. Pri obnovi graščine je potrebno upoštevati usmeritve varovanja kulturne dediščine skladno z določili 26. člena tega odloka (varstvo kulturne dediščine).

(2) Na območju A2 je območje vrta. Ohrani se zasnova območja skladno z določili 26. člena tega odloka (varstvo kulturne dediščine). Na tem območju ni dovoljena gradnja stavb, razen za dopustne posege iz drugega odstavka 9.člena, ob predhodni pridobitvi kulturnovarstvenega soglasja.

(3) Na območju niza obstoječih objektov - območje **B**, so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcija ter odstranitev objektov ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.

(4) Na območju **C** je predvidena gradnja stanovanjskih stavb.

- Stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti ali 1 stanovanjsko enoto in 1 nestanovanjsko enoto.
- Velikost gradbene parcele nove stanovanjske stavbe je lahko najmanj 700 m². Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe je potrebno zagotoviti minimalno 40 % odprtih bivalnih površin (zelene površine in tlakovane površine namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine: dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološki otok, ipd.).
- Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 450m². Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m.
- Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450m² v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe, legalno zgrajene stavbe ali ruševine stavbe in gradnjo nove v enakih gabaritih.
- Stavbe naj se prilagajajo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram.
- Višinski gabariti stanovanjske stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od najnižje kote terena ob stavbi do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. Najnižja kota terena ob stavbi mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi pred predvidenim posegom, s toleranco +/-60 cm.
- Največja dovoljena etažnost stanovanjske stavbe je K+P+1. Klet mora biti vkopana z vseh strani.
- Višinski gabariti nestanovanjske stavbe je maksimalno 8,0m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.
- Strehe so lahko ravne ali v naklonu. Strehe v naklonu so lahko dvo ali večkapnice z naklonom 18-22 stopinj, kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo. Možna je izvedba ravne strehe.
- Možna je združitev dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele tako, da se s stranico stikata, odmiki stavbe od ostalih mej gradbene parcele pa ne smejo biti manjši od 4 m. Združitev dveh dvostanovanjskih stavb ni dopustna.

12. člen **(pogoji glede lege objektov)**

(1) Lega novozgrajenih objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo.

(2) Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb o mej gradbene parcele je 4 m. manjši odmik nadzemnih delov stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca stavbe) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti vkopani, morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4 m.

(3) V primeru gradnje v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih legalno zgrajenih objektov ali ruševin objektov na istem mestu ni potrebno soglasje lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč, tudi v primeru gradnje na meji zemljiške parcele.

(4) V primeru spremembe obstoječih višinskih gabaritov, legalno zgrajene stavbe je minimalni odmik od gradbene parcele nadzidanega dela 4 m. V primeru, da je odmik nadzidave manjši si mora investitor pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov mejnih zemljiških parcel.

(5) Izjeme pri pogojih za odmike stavbe od mej gradbene parcele veljajo za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu. V teh primerih so pogoji za odmike:

- odmik je enak polovici višine stavbe za nove gradnje,

- manjši odmik, tudi do meje gradbene parcele, je možen s soglasjem lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljiških parcel.
- za vse posege, ki se izvajajo v obstoječih tlorisnih gabaritih, soglasje lastnikov mejnih zemljiških parcel ni potrebno.

(6) Gradbeno inženirski objekti, ki po višini ne presegajo 1,5m, se lahko gradijo do mej gradbene ali zemljiške parcele brez soglasja, za gradnjo na meji zemljiške parcele pa je potrebno pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov zemljiških parcel na meji katerih se tak objekt gradi. Za gradbeno inženirske objekte, ki presegajo 1,5 m višine je minimalni odmik 4m, v primeru soglasja lastnikov mejnih zemljiških parcel pa največ do mej zemljiške parcele. To določilo ne velja za kompleksne industrijske objekte (skladno s predpisom, ki ureja področje razvrščanja objektov) za katere veljajo enaka določila za odmike od mej gradbenih parcel kot za stavbe.

(7) Velikost zazidane površine gradbene parcele je :

- največ 30 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
- največ 50 % velikosti gradbene parcele, pri nestanovanjskih stavbah. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
- do velikosti obstoječe zazidane površine, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka.

13. člen (ureditev zunanjih površin)

(1) Ureditev zunanjih površin v območju OPPN obsega ureditve zelenih in drugih odprtih zunanjih površin, ki se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam.

(2) Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju.

(3) Pri zunanjih parkiriščih se proste površine zatravijo in zasadijo.

(4) Zunanje ureditve, ki zadevajo enote kulturne dediščine, se oblikujejo na podlagi usmeritev v 26. členu tega odloka (varstvo kulturne dediščine) ter na podlagi pogojev in usmeritev pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

(5) Izhodišče za oblikovanje zunanjih ureditev naj bo predvsem v obnovi in dopolnitvi kvalitetnih obstoječih ureditev.

(6) V sklopu zunanjih ureditev je dopustno izvajanje zasaditev, tlakovanje in drugo utrjevanje površin, urejanje poti, postavitvev parkovne opreme (okrasni bazeni, vodnjaki ipd.), druge urbane opreme in opreme v sklopu prometnih ureditev. Dopustno je tudi preoblikovanje terena oziroma rekonstrukcija (izkopi in nasutja) ter odstranjevanje vegetacije, kjer je to utemeljeno.

(7) Utrditev terena s škarpami ter postavitvev zidov in ograj se izvede predvsem v smislu dopolnitve ali obnove obstoječih kvalitetnih zunanjih ureditev.

(8) Dovoljena je postavitvev zunanjega bazena in ureditev rekreacijskih površin.

14. člen (pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(2) Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij.

(3) Pri lociranju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

15. člen (oglaševanje)

(1) Do uveljavitve predpisa, ki bo enovito urejal merila in pogoje za oglaševanje na območju Mestne občine Koper, je znotraj območja urejanja s tem odlokom prepovedana gradnja ali postavitve kakršnihkoli objektov za oglaševanje in postavitve oglasnih tabel ter naprav in predmetov ali sprememba obstoječih objektov oziroma delov objektov za objekte namenjene oglaševanju oziroma za oglaševalske namene. Poseben predpis sprejme Občinski svet Mestne občine Koper.

(2) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena je dovoljena postavitve tabel, kot so predpisane z zakonom o gospodarskih družbah.

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

PROMET

16. člen (zasnova prometne infrastrukture)

- (1) Na območju OPPN je načrtovana izgradnja naslednjih prometnih površin:
- dveh priključkov na javno cestno omrežje,
 - zunanjih parkirnih površin,
 - manipulativnih in intervencijskih površin.

17. člen (motorni promet)

(1) Predvidena je izgradnja dveh novih priključkov na javno cestno omrežje, in sicer nov skupinski priključek na državno cesto in nov cestni priključek na nekategorizirano enosmerno cesto.

- (2) Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:
- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
 - opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
 - načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje,
 - da s predlaganim posegom v varovalni pas državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

(3) V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati prometno oziroma kapacitetno analizo celotnega območja, v kateri bodo zajeti tangirani skupinski cestni priključek na obravnavanem območju ter tudi vsi tisti priključki, ki imajo posreden vpliv. Pri tem je treba upoštevati obstoječe prometne obremenitve ter dodaten promet, ki bo nastal kot posledica novih ureditev. S prometno analizo se preveri obstoječe stanje ter stanje na koncu predpisane planske dobe. Na podlagi prometne analize in njenih rezultatov, vrste merodajnega vozila, se skladno z veljavno zakonodajo in predpisi predvidi ustrezno prometno ureditev (skupinski cestni priključek na državni cesti z zavijalnim pasom, brez zavijalnega pasu, itd.).

(4) Dostopna cesta 1 se priključuje na državno cesto in je delno dvosmerna z minimalno širino cestišča 5,0 m in delno enosmerna z minimalno širino cestišča 3,0 m. Cesta bo javna in bo služila napajanju celotnega območja.

(5) Dostopna cesta 2 je dvosmerna in služi za dostop do graščine ter dostop do novozgrajenih stanovanjskih stavb. Minimalna širina cestišča je 5,0 m.

18. člen **(mirujoči promet ter intervencija in dostava)**

(1) Parkirna mesta bodo urejena ob dostopnih cestah.

(2) Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi.

Del parkirnih mest je treba urediti za vozila voznikov z invalidskimi vozički.

(3) Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN so predpisani naslednji kriteriji:

- 1 parkirni prostor za 1 apartmajsko enoto oz. sobo za kratkotrajno nastanitev
- 2 parkirna prostora za 1 stanovanjsko enoto
- 1 PM/50 m² neto površine za trgovine (upošteva se površina prodajnih prostorov),
- 1 PM/30–40 m² neto površine za pisarniške in upravne prostore (upošteva se površina pisarn),
- 1,0 parkirni prostor za 30–40 m² neto površin ambulant (upošteva se površine ambulantnih prostorov),
- 1 PM/4 sedeži v gostinskem lokalu ali 1 PM/10 m² neto površine lokala (upošteva se površina prostorov za obiskovalce),
- 1 PM/10 obiskovalcev za dvorane za kulturne prireditve,

(4) Za dejavnosti, ki v seznamu niso navedene ali v primeru odstopanj od navedenih kriterijev, se lahko v postopku izdelave projektne dokumentacije določi število parkirišč s študijo mirujočega prometa, ki mora temeljiti na standardih sprejetih v državi članici EU.

(5) Poti za intervencijska vozila (reševalna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so zagotovljene z internimi dostopnimi cestami ter iz javnih cest. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

19. člen **(splošni pogoji)**

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

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- objekti so lahko priključeni na plinovodno in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev;
- 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, energetskih 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 energetskih naprav mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati

- zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko 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.

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

20. člen (kanalizacija)

(1) Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

(2) Odvajanje komunalne vode iz obravnavanega območja OPPN je potrebno predvideti v ločenem sistemu preko nove fekalne kanalizacije v obstoječo javno fekalno kanalizacijo, katera ima iztok na centralno čistilno napravo Koper.

(3) Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo.

(4) Za odvajanje padavinske odpadne iz območja OPPN-ja se predvidi gradnja nove meteorne kanalizacije s predvidenimi priključitvami v obstoječo meteorno kanalizacijo ali odprt meteorni odvodnik.

(5) Čiste padavinske odpadne vode je potrebno voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažena z olji pa je potrebno pred iztokom v meteorni odvodnik, očistiti v lovilcih olj in maščob.

(6) Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju OPPN-ja je potrebno sprojektirati in zgraditi v ločenem in gravitacijskem sistemu z upoštevanjem obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture, skladno z veljavno zakonodajo.

(7) Zagotovi se dostop s komunalnimi stroji do tras javne meteorne in fekalne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje.

21. člen (zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe.

(2) V Mestni občini Koper je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Zbirna mesta za komunalne odpadke, zbiralnice, vrsto, število in tip posod in mesto postavitve posod je treba določiti glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov.

(3) Odjemna mesta in zbiralnice za odvoz je treba urediti tako, da so dostopni za specialna vozila za odvoz odpadkov, skupne teže do 28 t, da je možno redno čiščenje prostora in da upoštevajo higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objekta. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu z veljavnimi predpisi.

22. člen (oskrba s plinom)

(1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.

(2) V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja za zemeljski plin v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.

23. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje z električno energijo za predvidene objekte bo izvedeno z novim NN kablskim priključkom iz bližnje TP Pekarna Bertoki v novo predvideni kablski kanalizaciji.

(2) Možna priključna moč iz TP Pekarna Bertoki je do 150 kW. Kar je potrebe po večji moči, bo potrebno zgraditi novo TP z novim 20kW kablskim vzankanjem.

(3) Kablaska TP mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t.

(4) Nizkonapetostno omrežje bo zgrajeno v PVC kablski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

(5) Obstoječo elektroenergetsko infrastrukturo na obravnavanem območju se premesti oziroma opusti. Pred pričetkom gradnje je treba zakoličiti vso tangirano podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo na obravnavanem območju oziroma po trasi za predvideno napajanje območja. Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je treba upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

24. člen (pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

(1) Vodno oskrbo in požarno varnost območja je možno zagotavljati iz prelivnega vodohrana Rižana (VH Rižana prelivni), 200 m³, na koti 80,05 mm.

(2) Za zagotovitev požarne varnosti in nemotene vodo oskrbe objektov začasne ureditve oz. končne ureditve je potrebno zgraditi vodovod NL DN 100 od novega priključka po novem dostopu do obstoječega dostopa, kjer se naveže na obstoječo traso PEHN DN 63.

(3) Dimenzioniranje priključkov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodne oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

(4) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov.

25. člen (pogoji za telekomunikacijsko omrežje)

(1) Predvidi se dograditev obstoječega TK omrežja s sistemom telefonske kablške kanalizacije.

(2) Telekomunikacijska omrežja različnih upravljavcev morajo potekati medsebojno usklajeno, upoštevati je treba minimalne medsebojne odmike, pravila križanja ter ostale tehnične pogoje upravljavcev.

(3) Pri gradbenih posegih je treba predvideti morebitno prestavitev ali zaščito obstoječe kablške kanalizacije.

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

26. člen (varovanje kulturne dediščine)

(1) Na območju urejanja se nahaja enota kulturne dediščine baročni stavbni kompleks Bertoki – Graščina Panajotopulo, EŠD 1418, ki je uvrščena med zvrst nepremične dediščine »stavbe s parki in vrtovi«.

(2) Splošne varstvene usmeritve za nepremično dediščino so:

- spodbujanje trajnostne uporabe dediščine, to je uporabe dediščine na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča izgube njenih kulturnih danosti,
 - spodbujanje vzdržnega razvoja dediščine, s katerim se omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ne da bi bila s tem okrnjena ohranitev dediščine v prihodnje generacije,
 - spodbujanje dejavnosti in ravnanj, ki ohranjajo kulturne, socialne, gospodarske, znanstvene izobraževalne in druge pomene dediščine,
 - ohranjanje lastnosti, posebne narave in družbenega pomena dediščine ter njene materialne substance,
 - dovoljeni so posegi v dediščino, ki upoštevajo in trajno ohranjajo njene varovane vrednote,
 - dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev dediščine ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena.
- (3) Stavbe in parki se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:
- varovane vrednote stavb,
 - varovane vrednote parkov in vrtov in medsebojna razmerja, vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost (kompozicija).
- (4) Stavbe se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:
- tlorisna in višinska zasnova (gabarit),
 - gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
 - oblikovanost zunanjsčine (členitev objektov in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
 - funkcionalna zasnova notranjsčine in pripadajočega zunanjega prostora,
 - sestavine in pritikline,
 - stavbno pohištvo in notranja oprema,
 - komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
 - pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah),
 - celovitost dediščine v prostoru in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (5) Parki in vrtovi se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:
- zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
 - grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
 - naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
 - podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
 - rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.
- (6) V postopku izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti kulturnovastvene pogoje in kulturnovarstveno mnenje.

27. člen **(varstvo narave)**

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, območij Natura 2000 in ekološko pomembnih območij.

28. člen **(varstvo okolja)**

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

29. člen **(varstvo zraka)**

(1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

(2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča; ukrep zahteva redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase;
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabi gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

30. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

(2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

31. člen **(varstvo voda in tal)**

(1) Vse posege v prostor je treba načrtovati tako, da se obstoječe odtočne razmere ne bodo poslabšale- pri tem je treba paziti na obstoječe odtočne jarke, ohranjanje oz. zagotavljanje njihove ustrezne pretočnosti in ustreznih odmikov zaradi vzdrževanja.

(2) Odvod padavinskih voda bo treba ustrezno urediti ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega.

(3) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda (tudi bazenskih) mora biti usklajeno z veljavnimi predpisi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode ter ostalimi področnimi predpisi.

(4) Predvideni naj bodo ukrepi za zmanjšanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v javno padavinsko kanalizacijo ali v meteorne odvodnike (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah,...).

(5) Po opozorilni karti erozije je obravnavano območje potencialno erozijsko ogroženo. Pri nadaljnji izdelavi projektne dokumentacije bo treba priložiti geotehnično poročilo, na podlagi katerega se bo načrtovali in izvajali nadaljnji posegi v prostor.

(6) Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja.

(7) Na območju predvidene gradnje je treba ohraniti ter ustrezno urediti vse morebitne obstoječe vodne vire in vodnjake.

(8) V skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja/mnenja mora biti skladna z določili veljavne zakonodaje in podzakonskih predpisov.

32. člen **(svetlobno onesnaževanje)**

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

(2) Pri načrtovanju javne razsvetljave in osvetljevanja posameznih objektov se uporabi svetilke, v katerih prevladuje rumeni del spektra in ne UV ali modra svetloba, ki privlači pozitivno fototaktične žuželke (katere so pomemben člen v prehranjevalni verigi tudi naštetih zavarovanih vrst).

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

33. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter ukrepi za obrambo)**

- (1) Območje OPPN ne leži na ogroženem območju.
- (2) Projektni pospešek tal v (g): 0,1V. Temu primerno je potrebno načrtovati tehnične rešitve gradnje.
- (3) Glede na predvidene dejavnosti na območju OPPN ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

34. člen **(varstvo pred požarom)**

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije je treba s področja varstva pred požarom:
 - opredeliti morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja,
 - opredeliti dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnosti ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja,
 - opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v veljavnih predpisih o varstvu pred požarom in pri tem upoštevati tudi določila, ki opredeljujejo:
 - zagotovitev potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - pogoji za varen umik ljudi in premoženja;
 - zagotovitev virov vode za gašenje;
 - zagotovitev neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.
- (2) Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Voda za gašenje bo zagotovljena iz novega vodovoda NL DN 100, na katerem so predvideni podzemni hidranti.
- (3) Za objekte je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara. Vgrajeni materiali, naprave in napeljave v objektih morajo biti zgrajeni oziroma izdelani tako, da je zagotovljena požarna varnost skladno s predpisi

VIII. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODSTOPANJA

35. člen (etapnost izvajanja)

(1) Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

(2) Dopustne so delne inčasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

(3) V primeru fazne gradnje morajo biti posamezne faze funkcionalno zaključene celote, faznost pa načrtovana na način, da ne bo povzročena škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda.

36. člen (dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

(1) Objekti so lahko drugače oblikovani od prikazanih, ob upoštevanju ostalih določb odloka.

(2) Dovoljena so odstopanja v zmanjšanje tlorisnih gabaritov objektov.

(3) Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih objektov in števila podzemnih etaž z uvozi je dopustno, kolikor se bistveno ne spreminja urbanistična in prometna zasnova ter ne slabša okoljskih pogojev.

(4) Znotraj dopustnih odstopanj se prilagaja tudi parcelacija.

(5) Dopustna je drugačna parcelacija od prikazane.

37. člen (odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)

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

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

(3) Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpote, podporne zidove, stopnišča ipd. Višina podpornih zidov ni omejena.

IX. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

38. člen (začasna raba zemljišča)

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

39. člen

(splošne obveznosti)

(1) Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravijo tako, da so ti čim manj moteči za okolico in da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Ohranjati oziroma izboljšati je treba gradbeno-tehnične, prometno-varnostne in okoljevarstvene razmere na območju kakor tudi na sosednjih in vplivnih območjih.

(2) 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 obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
- 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.

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

40. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.

(3) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.

(4) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

41. člen

(pogodba o opremljanju)

Občina in investitor se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu z veljavno zakonodajo, 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.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen (prenehanje veljavnosti)

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta, veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve).

43. člen (vpogled podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev kompleksa »Panajotopulo« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

44. člen (nadzor)

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

45. člen (uveljavitev)

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

Številka: 3505-11/2017
Koper, 5. marca 2020

MESTNA OBČINA KOPER
Župan
Aleš Bržan