



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale

Na podlagi prvega odstavka 129. člena v zvezi z prvim odstavkom 295. člena ter četrtem odstavkom 318. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) ter 180. 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 21. redni seji, dne 17. aprila 2025, sprejel naslednji

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora BU-9/1 – #2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper, pod številko U/043-2023.
- (2) ID prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 3652.
- (3) Za OPPN se izvede celovita presoja vplivov na okolje.

2. člen

(vsebina in sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Kartografski del z grafičnimi načrti vsebuje:
- (4)
 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve v širšem območju
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
 4. Ureditvena situacija
 - 5.1 Prikaz priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo v širšem prostoru
 - 5.2 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
 6. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 8. Načrt parcelacije
 - 9.1 Etapnost izvedbe
 - 9.2 Etapnost izvedbe gospodarske javne infrastrukture
- (5) Spremljajoče gradivo obsega:
 1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo

2. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
3. Prikaz stanja prostora
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Mnenja s področja okoljskih presoj in ustreznosti
7. Okoljsko poročilo (v ločeni mapi)
8. Elaborat ekonomike (v ločeni mapi)
9. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
10. Povzetek za javnost

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

3. člen (zasnova prostorske ureditve)

- (1) OPPN načrtuje celovito prostorsko ureditev stanovanjske zazidave in komunalne opreme za vzhodni del enote urejanja prostora BU-9/1-P#2 v Boninih (v nadaljevanju: območje OPPN).
- (2) OPPN načrtuje:
 - 12-ih gradbenih parcel za stanovanjske stavbe, pretežno eno- in dvostanovanjske, izjemoma dvojčki;
 - zasnovano prometno mrežo in druge gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremo predvidene zazidave.
- (3) Za dostope do stavb sta predvideni dve dostopni cesti z napajanjem iz vzhodne smeri z obstoječe občinske ceste JP 677 341. Gradbene parcele so predvidne dvostransko ob dostopnih cestah. Na posameznih gradbenih parcelah se v pasu vzdolž dostopne ceste predvidijo utrjene površine, namenjene dostopu in parkiranju, pretežni del zunanjih površin ob stavbah pa se nameni odprtim bivalnim površinam (vrt).

4. člen (predmet OPPN)

- (1) OPPN določa mejo urejanja, funkcijo območja, lego, pogoje za projektiranje in gradnjo, ki vključujejo pogoje za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje, pogoje za parcelacijo, pogoje za prometno in ostalo infrastrukturno opremljanje in urejanje območja, ukrepe varstva okolja, obrambe in zaščite, obveznosti investitorja in izvajalcev, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter določbe v zvezi z veljavnostjo prostorskih aktov in nadzorom nad izvajanjem odloka.
- (2) Skladno s smernicami in pogoji nosilcev urejanja prostora so predmet prostorskega akta tudi druge prostorske in infrastrukturne ureditve na sosednjih ali vplivnih območjih, ki jih pogojuje izvedba osnovnih ureditev iz 3. člena odloka oziroma so z njimi neposredno funkcionalno ali prostorsko povezane in v soodvisnosti.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (lega in meja območja OPPN)

- (1) Območje OPPN se nahaja na območju zaselka Sv. Ubald v Boninih.
- (2) Območje OPPN obsega parcelo št. 5384/2 k.o. 2604 Bertoki površine 1,16 ha.
- (3) Lega območja OPPN v širšem prostoru, meja območja in meje podrobnih enot urejanja prostora so prikazane na načrtih grafičnega dela iz 2. člena odloka.

6. člen
(funkcija območja OPPN)

Območje OPPN se nahaja na območju enote urejanja prostora z oznako BU-9/1, natančneje obsega vzhodni del podrobne enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 z namensko rabo območje izvenmestnih naselij. Skladno z namensko rabo prostora OPPN načrtuje gradnjo stanovanj, namenjenih stalnemu prebivanju.

7. člen
(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN predstavlja zaključeno zemljišče na vzhodnem robu širše enote urejanja prostora BU-9/1. Ta v prostoru predstavlja zaokroženo zazidalno območje zaselka Sv. Ubald. Zaradi velikosti nezazidanega dela zemljišč, za racionalno in funkcionalno prostorsko zasnovo in komunalno opremo celotnega območja je treba zasnovi nujno obravnavati in načrtovati celovito v kontekstu enote urejanja prostora BU-9/1 (skladno s strokovno podlago Celovita prostorsko-urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu (PS Prostor d.o.o., 2023, dop. 2024).
- (2) Novo zazidavo je treba načrtovati ob upoštevanju obstoječe zazidave v okolici in na način, da se ohranjajo možnosti nadaljnje pozidave znotraj enote urejanja prostora BU-9/1 tako v smislu strukturne zasnove kot komunalne opreme.
- (3) OPPN zato načrtuje:
 - zazidavo, ki po namembnosti, tipologiji stavb in prostorski zasnovi strukturno in funkcionalno dopolnjuje grajene strukture in ureditve širšega območja in obstoječe poselitve;
 - rezervat za morebitno širitev javne ceste JP 677 341;
 - zasnovo omrežji gospodarske javne infrastrukture, ki omogoča nadaljnji razvoj za komunalno opremo sosednjih nezazidanih stavbnih zemljišč.
- (4) OPPN poleg tega v prostor umešča tudi posege in ureditve izven območja OPPN, ki so širšega pomena za skupnost in so podrobneje navedene v 8. členu odloka.

8. člen
(posegi iz ureditve izven območja OPPN)

- (1) Izven območja OPPN so predvideni posegi in ureditve kot strukturna ali funkcionalna prilagoditev, tehnološka izboljšava ali posodobitev stanja, ki je širšega pomena za skupnost in/ali prostor oziroma je njihova izvedba potrebna za zaščito pred naravnimi in drugimi nesrečami ali varstvo okolja.
- (2) OPPN izven območja, opredeljenega v 5. členu odloka, tako umešča in načrtuje:
 - ureditve odvajanja meteornih odpadnih vod do izpusta v meteorni odvodnik Badaševico;
 - traso predvidene rekonstrukcije javnega vodovodnega omrežja;
 - objekte predvidene rekonstrukcije in izboljšav javnega distribucijskega elektroenergetskega omrežja.
- (3) Posegi in ureditve izven območja OPPN iz drugega odstavka tega člena z izjemo ureditev odvajanja meteornih odpadnih vod niso nujni pogoj za realizacijo načrtovanih ureditev OPPN. Vključenost v OPPN pa pomeni njihovo prostorsko umestitev (rezervat), zagotavlja medsebojno usklajenost rešitev in predstavlja pravno podlago za nadaljnje faze načrtovanja in projektiranja skladno s predpisi.

IV. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

9. člen
(vrste gradenj in dopustnih posegov)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi in gradnje:

- gradnja novih stavb in objektov;
- odstranitve objektov;
- rekonstrukcije in prizidave objektov;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin;
- vodnogospodarske ureditve.

10. člen
(vrste osnovnih objektov glede na namen)

Na območju OPPN so skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) dopustni naslednji osnovni objekti pod pogoji tega odloka:

1 STAVBE

11100 enostanovanjske stavbe

11210 dvostanovanjske stavbe

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste

22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo

22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)

2224 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – bazen za kopanje (samo kot enostavni ali nezahtevni objekti v okviru zunanje ureditve stavb)

24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev (samo kot enostavni ali nezahtevni objekti v okviru zunanje ureditve posameznih stavb)

11. člen
(pogoji za gradnjo pomožnih objektov)

V okviru gradbenih parcel stavb in na skupnih površinah je dovoljena gradnja pomožnih objektov k osnovnemu objektu, skladno s pogoji za postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov na stavbnih zemljiščih, določenimi z občinskim predpisom, ki ureja to področje.

12. člen
(pogoji za umeščanje in oblikovanje stavb)

(1) Na gradbenih parcelah iz (2) odstavka 14. člena odloka je predvidena gradnja:

- eno-, dvostanovanjskih stavb ali dvojčkov na gradbenih parcelah tipa A in
- izključno enostanovanjskih stavb na gradbenih parcelah tipa B.

(2) Zagotovljeni morajo biti minimalni odmiki stavb od:

- meje gradbene parcele 4,00 m (razen za dvojčke na skupnem stiku povezanih stavb);
- internih dostopnih cest 6,00 m;
- javnih cest 5,00 m;
- vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev.

(3) Dopustni so manjši odmiki, in sicer:

- za stavbe/dele stavb do polovice maksimalne višine stavbe od meje gradbene parcele s soglasjem sosedaj mejaša;

- za nadstrešek, ki je konstrukcijsko samostojen objekt, do 1,50 m od meje gradbene parcele na ulični strani.
- (4) Faktor pozidanosti maksimalno 0,3. Določen je s pozidanostjo parcele za gradnjo, ki poleg osnovnega tlorisnega gabarita stavbe vključuje tudi nadstreške, napušče, vetrolove, balkone, pokrite terase in stopnišča ob stavbi.
- (5) Faktor izrabe maksimalno 0,5. Določen je kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta, izračunano v skladu z dokumenti, ki določajo izračun površin in prostornin stavb, in celotno površino gradbene parcele stavbe.
- (6) Etažnost stavb: P, P+1 ali P+M. Dopustna je izvedba kleti (K), pri čemer je klet del stavbe, katerega prostori se nahajajo od pritličja navzdol in je v celoti vkopan. Za kletno etažo se šteje tudi etaža, ki je v celoti vkopana, a ima z ene strani urejen uvoz/vhod v dolžini maksimalno 5,00 m.
- (7) Maksimalna višina stavb znaša +6,50 m in se meri od najnižje kote terena ob stavbi do kote najvišjega venca strehe. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani z izjemo uvoza/vhoda v kletno etažo iz predhodnega odstavka tega člena, ki se ne upošteva v maksimalno višino stavbe.
- (8) Višinska umestitev stavb mora upoštevati in se prilagoditi:
- poteku in višinskim kotam raščenege terena, pri čemer kota pritličja na južnem robu stavbe ne presega $\pm 0,60$ m od kote raščenege terena;
 - poteku in višinskim kotam cest in poteku druge gospodarske javne infrastrukture, na katero se priključujejo, tako da je zagotovljena ustrezna funkcionalnost priključevanja (naklon dostopnih poti in priključkov, ustrezne rešitve zbiranja meteornih vod, da se prepreči vzajemno preplavljanje ipd.).
- Pogoja višinskega umeščanja stavb iz predhodnih alinej sta grafično prikazana in pojasnjena na karakterističnem prerezu zazidave na grafičnem načrtu št. 4 Ureditvena situacija.
- (9) Tlorisna zasnova stavbe mora biti podolgovate in pravokotne oblike z dopustnimi členitvami in zamiki, lahko tudi v obliki črke L. Daljša stranica tlorisa stavbe mora slediti poteku dostopnih ulic.
- (10) Streha: dvo- ali večkapnica z naklonom 18-22°. Strešno sleme mora potekati vzporedno s smerjo plastnic oziroma potekom dostopnih cest. Ravna ali enokapna streha sta možni samo na delih stavb, ki so prislonjeni h glavni stavbi in ne presegajo več kot 30 % tlorisne površine stavbe. Ravna streha pritličnih delov stavb je lahko urejena kot pohodna terasa. Frčade niso dopustne. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.
- (11) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv. Dopustna je delna izvedba z oblogo iz naravnega kamna peščenjaka.
- (12) Po izgradnji načrtovanih stavb so dopustne rekonstrukcije in prizidave vendar največ do pogojev tega odloka glede zmogljivosti in namembnosti, etažnosti in višinskih gabaritov stavb ter faktorja pozidanosti.
- (13) Poleg zgoraj navedenih določil se morajo pri umeščanju stavb v prostor in njihovem oblikovanju upoštevati tudi:
- merila trajnostne in kakovostne gradnje;
 - usmeritve sodobnega arhitekturnega oblikovanja in regionalnih arhitekturno-tipoloških značilnosti;
 - reliefne in lokacijske razmere ter z njimi povezane funkcionalne pogoje (ureditev napajanja in dostopa do stavb, uvozi v garaže);
 - tipologija in gabariti sosednje zazidave;
 - pogoji glede učinkovite rabe energije, ki so določeni v 24. členu odloka;
 - pogoji glede prilagajanje podnebnim spremembam, ki so določeni v 36. členu odloka.
- (14) Pri umeščanju in oblikovanju dvojčkov je treba upoštevati pogoje in določila tega člena odloka z izjemo medsebojnega stikanja na eni stranici. Stavbi dvojčka morata biti po gabaritih enaki in arhitekturno zasnovani in oblikovani kot skladna celota. Dopusten je tlorisni zamik stavb največ 1/3 dolžine stranice na stikanju. V posameznem delu dvojčka je lahko samo ena stanovanjska enota z enim priključkom na posamezno gospodarsko javno infrastrukturo ter

zagotovljenim številom potrebnih parkirnih mest na gradbeni parceli skladno z določili odloka.

13. člen (regulacijski elementi)

- (1) Oblikovna skladnost in funkcionalni pogoji območja OPPN so zagotovljeni z določili 12. člena odloka.
- (2) Poleg tega OPPN določa naslednje regulacijske elemente, ki so prikazani tudi na grafičnem načrtu št. 4 Ureditvena situacija:
 - G_{Mc} gradbena meja javne ceste;
 - G_{Mu} ulična gradbena meja;
 - Z_P zazidljiva površina za razvoj stavbnega tlorisa.
- (3) Gradbena meja javne ceste G_{Mc} je tlorisna projekcija ravnine rezervata za širitev/rekonstrukcijo občinske ceste JP 677 341, ki je stavbe ne smejo presegati, lahko se jo dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele. Določena je v obsegu 5-metrskega varovalnega pasu javne ceste, merjeno od zunanjega roba obstoječega cestnega sveta (zunanj vrhnji rob obcestnega jarka).
- (4) Ulična gradbena meja G_{Mu} je tlorisna projekcija navpične ravnine, ki je stavbe ne smejo presegati na strani vzdolž dostopnih cest, lahko se jo dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele. Določena je v oddaljenosti 6,00 m od meje gradbene parcele dostopnih cest.
- (5) Zazidljiva površina Z_P je površina za razvoj stavbnega tlorisa znotraj predpisanih odmikov (brez upoštevanja dopustnih odstopanj), znotraj katerega se pozida površina do faktorja pozidanosti 0,3.

14. člen (pogoji za parcelacijo)

- (1) Grafični načrt št. 8 Načrt parcelacije iz 2. člena odloka določa razdelitev na skupne površine zazidave in parcele za gradnjo stanovanjskih stavb.
- (2) Določena sta dva tipa parcel za gradnjo stanovanjskih stavb:
 - gradbene parcele tipa A površine 700-1300 m², na katerih je predvidena gradnja eno-, dvostanovanjskih stavb ali dvojčkov;
 - gradbene parcele tipa B površine 500-700 m², na katerih je predvidena izključno gradnja enostanovanjskih stavb.
- (3) Gradbene parcele iz predhodnega odstavka se ne smejo združevati ali deliti. Izjema je izključno v primeru gradnje dvojčkov na gradbeni parceli tipa A, ki se v tem primeru razdeli na dve gradbeni parceli.
- (4) Gradbena parcela dostopnih cest poleg vozišča obsega še dvostranski robni pas:
 - ki za dostopno cesto »A« na južni strani vključuje robni pas ob vozišču širine 0,50 m, na severni strani pa robni pas ob vozišču širine 1,20 m kot rezervat za morebitno izgradnjo hodnika za pešce;
 - ki za dostopno cesto »B« vključuje dvostranski robni pas ob vozišču širine 0,50 m.
- (5) Skupne površine zazidave niso predvidene kot površine javnega dobra, kljub temu pa bodo javno dostopne za potrebe izvajanja gospodarskih javnih služb in intervencije.

15. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

- (1) Minimalni delež zelenih površin na raščenem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,3.
- (2) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,4, pri čemer so odprte bivalne površine seštevke zelenih površin na raščenem terenu in utrjene in tlakovane

- površine, namenjen bivanju na prostem, ki ne služi kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča).
- (3) Koridorji internih dostopnih cest predstavljajo skupne zunanje površine območja, namenjene dostopu do gradbenih parcel. Na gradbenih parcelah se v pasu vzdolž dostopne ceste predvidijo utrjene površine, namenjene dostopu do stavb in parkiranju, ki v skupni dolžini ne smejo presegati 7,00 m. Preostali del parternega pasu se uredi kot zelena površina.
 - (4) Pretežni del preostalih zunanjih površin ob stavbah se nameni odprtim bivalnim površinam (vrt).
 - (5) Zasnova in ureditev zunanjih površin naj v največji meri upošteva obstoječe geomorfološke razmere tako, da bodo posegi v preoblikovanje terena čim manjši.
 - (6) Višinske kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene zasnovi stavb, višinskim kotam cest in uvozom do stavb ter kotam raščenege terena na vklopu v obstoječe stanje kontaktnega prostora. Premagovanje višinskih razlik v terenu se pretežno ureja z ozelenjenimi brežinami ali kombiniranjem brežin in podpornih zidov. Maksimalna višina podpornih zidov je 2,00 m. Večje višinske razlike se premaguje s kombiniranjem utrjenih brežin in podpornih zidov oziroma s podpornimi zidovi z vmesnimi horizontalnimi zamiki. V zamaknjenem delu mora biti izvedena ozelenitev.
 - (7) Vse proste zunanje površine se v največji meri zatravijo in zasadijo. Na posamezni gradbeni parceli je treba zasaditi najmanj dve (2) novi drevesi. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena. Zasaditev in druge ureditve zunanjih površin ne smejo škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene infrastrukturne objekte in naprave, onemogočati njihovega vzdrževanja in uporabe/delovanja.
 - (8) Zamejitev zasebnih vrtov in dvorišč je možna z ograjo, mejnim zidom ali živo mejo. Mejni zid je lahko maksimalne višine 1,00 m, skupna višina zamejitve pa ne sme presegati 2,00 m. V primeru izvedbe zamejitve na podpornem zidu je skupna maksimalna višina obeh elementov seštevka dopustnih višin zamejitve in dopustnih višin podpornih zidov.
 - (9) Podporni in mejni zidovi se prednostno izvedejo v kamnitih škarpah ali s kamnito oblog iz lokalnega kamna.
 - (10) Zidovi, ograje in druge mejne ureditve morajo biti umeščeni in oblikovani tako, da je zagotovljena preglednost vseh prometnih priključkov.
 - (11) V okviru zunanjih površin stanovanjskih stavb je dopustna gradnja bazenov za kopanje (za lastne potrebe). Pogoji za ravnanje z odpadnimi in pralnimi bazenskimi vodami so podrobneje določeni v 19. členu odloka.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

16. člen (skupne določbe in pogoji)

- (1) OPPN določi in načrtuje komunalno opremo stavbnih zemljišč na območju OPPN, ki obsega objekte, naprave in ureditve:
 - za prometno napajanje in zagotovitev dostopa;
 - vodovodnega omrežja;
 - fekalne in meteorne kanalizacije, vključno z vodnogospodarskimi ureditvami za odvajanje meteornih voda v naravni meteorni odvodnik;
 - elektroenergetskega omrežja.
- (2) OPPN načrtuje in določa pogoje tudi za druge objekte, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture za:
 - ravnanje z odpadki;
 - javno razsvetljavo in

- telekomunikacije.
- (3) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor se upošteva vse obstoječe in predvidene infrastrukturne vode in naprave ter omejitve glede poseganja v njihove varovalne pasove na območju in sosednjih območjih.
- (4) Vse posege na obstoječih elementih gospodarske javne infrastrukture lahko izvajajo samo pooblašчени vzdrževalci/izvajalci/upravljalci le-te.
- (5) Vsi objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture, vključno z medsebojnimi križanji in potrebnimi zaščitami, se načrtujejo in izvedejo skladno s predpisi in s soglasji pristojnih upravljalcev.
- (6) Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.
- (7) Upoštevati je treba predpisane varovalne pasove vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture z vidika pogojev (ne)poseganja vanje, zagotavljanja funkcionalnosti ter z vidika varovanja okolja pred potencialnimi/morebitnimi škodljivimi vplivi gospodarske javne infrastrukture na okolje.
- (8) Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja. Pri tem je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov in bo omogočalo tudi komunalno opremljanje sosednjih zazidalnih območij zahodno od območja OPPN.
- (9) Situativno so rešitve opremljanja in priključevanja stavb na gospodarsko javno infrastrukturo prikazane na grafičnem načrtu št. 5.2 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

17. člen (zasnova prometne ureditve)

- (1) Vse prometne površine in prometna oprema, vključno z izvedbo individualnih priključkov na javne prometne površine morajo biti projektirani in izvedeni skladno s predpisi.
- (2) Za prometno napajanje predvidene zazidave sta predvideni dve dostopni cesti, ki se priključujeta na občinsko cesto JP 677 341. Zasnova dostopnih cest omogoča njuno nadaljevanje proti zahodu v primeru potrebe po napajanju sosednjega nezazidanega stavbnega območja.
- (3) Dostopni cesti se načrtujeta za dvosmerni promet brez hodnika za pešce in brez končnega obračališča. Skupna širina vozišča znaša 5,00 m.
- (4) Grafični načrti iz 2. člena odloka prikazujejo smer prometnega napajanja gradbenih parcel. Mikrolokacija priključka se določi glede na zasnovo stavbe in pripadajoče zunanje ureditve, vendar tako, da ne ovira prometa na dostopni cesti in ne onemogoča izvedbe priključkov sosednjih gradbenih parcel.
- (5) Vse prometne površine morajo biti utrjene in z urejenim odvajanjem onesnaženih padavinskih odpadnih voda preko skupne meteorne kanalizacije z vključenim zadrževalnikom, usedalnikom in lovilec olj.
- (6) Na gradbenih parcelah je za posamezno stanovanjsko enoto treba zagotoviti minimalno 2 parkirni mesti (PM) za stanovalce in dodatno 1 PM za obiskovalce. Potrebna parkirna mesta se lahko zagotovijo tudi v stavbah.

18. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Za vodooskrbo območja bo treba rekonstruirati in dograditi obstoječe javno vodovodno omrežje. Mestna občina Koper na širšem območju OPPN že načrtuje rekonstrukcijo obstoječega vodovodnega omrežja. Obstoječi trasi vodovoda PEHD d 90 mm in PVC d 160 mm, ki sta locirana severno od obravnavanega območja in bosta območje OPPN oskrbovala s pitno vodo, je treba rekonstruirati v novi trasi v cesti od obstoječega vodohrana Vangel vse do

- obstoječih vodovodov na parceli 5543 k.o. Bertoki. Obstoječi vodovod PEHD d 90 mm se nadomesti z NL DN 100 mm, obstoječi vodovod PVC d 160 mm pa z NL DN 150 mm. Rekonstrukcija vodovodov mora biti izvedena pred gradnjo predvidenih objektov na območju OPPN. Ustrezna rešitev poteka javnega vodovodnega omrežja bo podrobno določena in potrjena v postopku izdaje mnenja za pridobitev gradbenega dovoljenja
- (2) Vodna oskrba je predvidena s priključevanjem na obstoječe in predvideno (rekonstruirano) javno vodovodno omrežje preko novega sekundarnega javnega omrežja v cesti JP 677 341 in v dostopnih cestah skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, in sicer:
- Severni niz zazidave območja OPPN se bo napajal preko novega sekundarnega vodovoda NL DN 100 mm z navezavo na nadomestni vodovod NL DN 100 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Bonini 2 m³ na koti 110,18 m.n.v..
 - Južni niz zazidave območja OPPN se bo napajal preko novega sekundarnega vodovoda NL DN 100 mm, ki se bo navezal na nadomestni vodovod NL DN 150 mm, ki se oskrbuje iz RZ Vanganel 60 m³ na koti 60,00 m.n.v..
- (3) Vodovod mora biti projektiran v trasah dostopnih in javnih cest, ki bodo vedno dostopne upravljavcu javnega vodovodnega omrežja za potrebe vzdrževanja in odčitavanja.
- (4) Na javnem vodovodnem omrežju je treba izvesti podzemne hidrante, izjemoma nadzemne hidrante, če bo vodovod potekal v zelenici. Slep kraki javnega vodovoda se zaključijo s hidrantom, da je omogočeno izpiranje vode.
- (5) Sekundarno vodovodno omrežje naj se vzanka s širitvijo zazidave na drugi (zahodni) del enote urejanja prostora BU-9/1, da bo omogočeno kroženje vode v sistemu.
- (6) Pri projektiranju vodovodnih priključkov je treba upoštevati predpise upravljavca javnega vodovodnega omrežja (Tehnični pravilnik RVK). Na javni vodovod mora biti priključena vsaka stavba ali inženirski objekt posebej, zanje pa mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomermom. Za posamezne dele stavb (stanovanjske in poslovne) mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z ločenim obračunskim vodomermom. Upravljavec javnega vodovodnega omrežja tehnične pogoje za priključitev objektov na javno vodovodno omrežje določi in potrdi v postopku izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD).

19. člen (kanalizacijsko omrežje)

- (1) Vse stavbe in prometne površine morajo imeti urejeno odvajanje odpadnih fekalnih in meteornih voda skladno s predpisi in pogoji upravljavcev. Obvezna je izvedba kanalizacijskega omrežja gravitacijsko v ločenem sistemu.
- (2) Kanalizacijski sistem mora v največji meri potekati v infrastrukturnih koridorjih cest. Izjemoma je dopusten potek po zasebnih parcelah, pri čemer je treba zagotoviti ustrezne varnostne odmike od trase kanalov ter čim boljšo funkcionalnost tangiranih zemljišč.
- (3) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati samo odpadne vode, ki ustrezajo določilom predpisov. V primeru, da komunalne odpadne vode ne ustrezajo parametrom predpisov, je treba te komunalne odpadne vode predhodno očistiti. Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje s končnim iztokom na CČN.
- (4) Kanalizacijsko omrežje je treba projektirati in izvesti vodotesno, da bo preprečen vtok padavinske vode v fekalno kanalizacijo, in s takim temeljenjem, da ne bo prihajalo do posedanja in deformacij kanalizacije. Pri gradnji je treba zagotoviti varnostni odmik in razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike podrobneje uskladi. Na mestih, kjer poteka javna kanalizacija, ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji min. 2,00 m od osi kanalov, oziroma z rastlinami, ki imajo

agresivni koreninski sistem. Trasa javnega kanalizacijskega omrežja na območju OPPN mora biti dostopna za vozila upravljavca za potrebe vzdrževanja in čiščenja.

- (5) Priključitev komunalne odpadne vode iz predvidenih gradenj na javno kanalizacijsko omrežje je treba izvesti tako, da ne bo prihajalo do poplavitve teh gradenj s strani javne kanalizacije.
- (6) Fekalne odpadne vode je treba odvajati preko nove fekalne kanalizacije v obstoječo javno fekalno kanalizacijo s končnim iztokom na CČN. Komunalne odpadne vode se morajo iz vsakega individualnega stanovanjskega objekta priključevati preko fekalnih priključkov in dveh vej fekalnih kanalov v obstoječo javno fekalno kanalizacijo s potekom v trasi občinskih cest JP 677 341 in LC 177 171. V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba hidravlično preveriti, če obstoječa fekalna kanalizacija lahko sprejme dodatno količino komunalne odpadne vode. V primeru, da hidravlični izračun pokaže, da ni možno priključevanje na obstoječo javno fekalno kanalizacijo, je poleg nove fekalne kanalizacije treba predvideti in načrtovati tudi potrebno rekonstrukcijo obstoječe javne fekalne kanalizacije.
- (7) Sistem meteorne kanalizacije bo odvajal padavinske vode s streh stavb, tlakovanih površin zunanjih ureditev ob stavbah in dostopnih cest. Odvajanje padavinskih odpadnih vod je treba predvideti preko nove meteorne kanalizacije v meteorni odvodnik s končnim iztokom v strugo reke Badaševce, pri čemer je treba upoštevati pogoje, rešitve in ukrepe, ki jih za zagotavljanje poplavne varnosti določa 33. člen odloka.
- (8) Meteorno kanalizacijo je treba načrtovati in dimenzionirati na padavine s 100-letno povratno dobo.
- (9) Da bo končna količina odvajane vode v meteorno kanalizacijo čim manjša in da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok vode v kanalizacijo oziroma meteorni odvodnik, je treba vzpostaviti kombiniran način odvajanja in ravnanja z meteorno padavinsko vodo, in sicer:
 - z naravnim pronicanjem v tla na minimalno 30 % površine gradbene parcele (raščen teren);
 - z zadrževanjem in/ali sekundarno rabo čiste padavinske vode na gradbeni parceli (rezervoarji za zalivanje, sanitarno vodo ipd.);
 - z odvajanjem preostanka/presežka meteornih vod v interno meteorno kanalizacijo z integriranim zadrževalnikom, usedalnikom in standardiziranim lovilec olj in maščob.
- (10) Čiste padavinske vode odpadne vode je treba voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Vse padavinske odpadne vode bodo pred iztokom v meteorni odvodnik očiščene v lovilcu olj in maščob.
- (11) Odpadne in pralne bazenske vode, ki nastajajo pri rednem čiščenju bazenskih filtrov, je treba priključiti na fekalno kanalizacijo. V primeru izpraznitve bazena je treba predvideti odvoz ali priklop na meteorno kanalizacijo, pri čemer je treba zagotoviti predhodno dekloriranje vode in počasen odtok, ki ne bo preobremenil meteorne kanalizacije in naravnega meteornega odvodnika.

20. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

- (1) Zbiranje in odvoz odpadkov se ureja skladno s predpisi in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe ravnanja z odpadki.
- (2) OPPN načrtuje ločeno zbiranje komunalnih odpadkov na dveh skupnih zbiralnicah komunalnih odpadkov, ki sta locirani ob priključkih dostopnih cest na občinsko cesto JP 677 341. Zbiralnici se morata nahajati izven območja preglednostnega trikotnika občinske ceste JP 677 341.
- (3) Posamezna zbiralnica mora omogočiti postavitev minimalno 7 × 1100 l zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov. Dokončno potrebno število zabojnikov se določi v okviru postopka izdaje mnenja k projektni dokumentaciji DGD.
- (4) Za vsak posamezni zabojnik je na zbiralnici treba zagotoviti površino 1,50 m × 1,50 m (brez izvlečne poti). Zbiralnica mora biti dostopna za specialna vozila za odvoz odpadkov in urejena na utrjeni površini (asfalt, beton), da je možno izvajati izvlek posameznega zabojnika (širina izvlečne poti min. 1,50 m) in čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih

(utrjene izvlečne poti v nivoju s cestiščem, zadostna širina izvlečnih poti, odvodnjavanje padavinski vod,...) in estetskih zahtev kraja. Zbiralnico se ogradi s panelno ograjo $h = 2,20$ m in ozeleni z grmovnicami ali popenjavkami, zasajenimi v pasu zelenice minimalne širine 0,70 m.

21. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Napajanje in oskrba območja z električno energijo morata biti načrtovana skladno s pogoji upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.
- (2) Elektroenergetsko napajanje območja OPPN se zagotovi s priklopom na transformatorsko postajo Obald 1 (TP). Upravljaec javnega elektroenergetskega omrežja načrtuje nadomestno izgradnjo nove TP, zato je dopustna rešitev napajanja v dveh variantah:
 - V primeru realizacije OPPN pred pridobljenim gradbenim dovoljenjem in izgradnjo nove TP, bo treba za napajanje območja OPPN nadgraditi obstoječo transformatorsko postajo TP Obald 1 s povečanjem transformacije in pripadajočo opremo. Zgraditi bo treba nov NN kabelski izvod iz nadgrajene TP v kabelski izvedbi do predvidenih prostostojećih razdelilnih omar posameznih odjemalcev.
 - V primeru realizacije OPPN po posodobitvi elektroenergetskega omrežja in izgradnji nove TP pa bo ob robu območja OPPN treba izdelati novo kabelsko povezavo po že predvideni trasi do odcepnega jaška v cesti in nato nadaljevati do predvidenih prostostojećih razdelilnih omar posameznih odjemalcev.
- (3) Za napajanje posameznih porabnikov se znotraj območja predvidi gradnja nizkonapetostnega omrežja kot podzemna PVC kabelska kanalizacija v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar.
- (4) Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
- (5) Priključno merilne omarice (PMO) morajo biti nameščene na stalno dostopna mesta.

22. člen (javna razsvetljava)

- (1) Dostopne ceste morajo biti opremljene z javno razsvetljavo skladno s predpisi. Nivo osvetljenosti se določi skladno z namenom uporabe in standardi.
- (2) Napajanje javne razsvetljave se zagotovi iz obstoječe veje javne razsvetljave, ki poteka ob JP 677 341 z ustreznimi merilnimi mesti porabe električne energije.
- (3) Ob dostopnih cestah je treba predvideti lasten kabelski razvod za napajanje javne razsvetljave. Smiselna je souporaba trase elektroenergetskega kabelskega razvoda, pri čemer se vodi javne razsvetljave ne smejo uvleči v kabelske jaške elektroenergetskega razvoda.
- (4) Za izvedbo javne razsvetljave se uporabi tipske kandelabske svetilke z LED svetilnimi armaturami, ki morajo biti skladne s predpisi in standardi glede ustrezne osvetljenosti in svetlobnega onesnaževanja. Pri izboru svetil se sledi tipologiji svetil, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Koper (svetilke Philips Luma, Schreder Izylum). Sistem javne razsvetljave mora biti opremljen z daljinsko opremo za vodenje razsvetljave ter implementacijo prometnih in vremenskih podatkov.
- (5) Za vse novogradnje, prestavitve in dopolnitve objektov in naprav javne razsvetljave je treba izdelati projektno dokumentacijo, ki mora poleg predhodno navedenih pogojev upoštevati tudi:
 - razmejitve javnih in funkcionalnih površin,
 - stanje naprav javne razsvetljave in navezavo na obstoječe naprave na obravnavanem območju,
 - izhodišča, podana v eventualnih idejnih projektih za obravnavano območje,
 - usklajenost tras vodov javne razsvetljave in ostalih komunalnih vodov,
 - energetska učinkovitost javne razsvetljave,

- usmeritve glede varstva okolja pred vsiljeno svetlobo.
- (6) Na projektno dokumentacijo je treba pridobiti pozitivno strokovno mnenje upravljavca javne razsvetljave.

23. člen (telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Predvidena je dograditev kabelske kanalizacije in priključitev na obstoječe telekomunikacijsko omrežje v bližini na parceli št. 4610 k.o. Bertoki skladno s pogoji gradnje telekomunikacijskega omrežja in usklajeno s potekom ostale infrastrukture. Telekomunikacijsko omrežje se načrtuje in izvede s sistemom kabelske kanalizacije. Z obstoječih glavnih telekomunikacijskih vodov se predvidi gradnja novih odcepnih priključkov z razvodom telekomunikacijskih kablov do posameznih stavb.
- (2) Predvidi se vgradnja kablov, ki zagotavljajo prenos digitalnih in analognih signalov.
- (3) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

24. člen (učinkovita raba energije v stavbah)

- (1) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.
- (2) Stavbe je treba načrtovati z vgradnjo sodobnih energetske varčnih in okolju prijaznejših energetskih sistemov.
- (3) Daljinski sistem ogrevanja in toplovodne oskrbe ni predviden.
- (4) Umeščanje, oblikovanje in tehnične rešitve stanovanjskih stavb morajo zagotavljati izpolnjevanje standardnih zahtev glede osončenosti notranjih prostorov ter z vidika učinkovite rabe energije v stavbah.
- (5) Na strehe stavb se lahko postavlja sončne elektrarne skladno s predpisi, soglasjem elektro distributerja in ob predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

25. člen (splošna določila za varovanje okolja)

- (1) Varovanje okolja je treba zagotavljati v vseh fazah prostorske ureditve: pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju oziroma uporabi ureditev.
- (2) Na območju so predvidene dejavnosti, ki ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na namensko rabo območja in sosednjih območij.

26. člen (varovanje kulturne dediščine)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na območju enote registrirane nepremične kulturne dediščine Bonini - Arheološko najdišče Sv. Ubald (EID 1-16495). Predhodna arheološka raziskava za natančnejšo določitev ukrepov varstva (kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline št. 62240-440/2023-3340-2 z dne 10. 11.2023, koda raziskave: 23-0425) je na ureditvenem območju OPPN potrdila prisotnost prazgodovinskih, rimskodobnih in novoveških arheoloških ostalin preteklih agrarnih kulturnih krajin.

- (2) Za poseg v navedeno enoto dediščine je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje oz. kulturnovarstveno mnenje skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.
- (3) Pri načrtovanju in izvajanju posegov v navedeno enoto dediščine je treba upoštevati varstveni režim, ki določa, da se arheološko najdišče varuje pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. V fazi postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja bo potrebna predhodna arheološka raziskava za nadzorovano odstranitev arheoloških ostalin z zemljišča, s katero se bo zemljišče sprostilo za izvedbo posega. V primeru odkritja izjemnih arheoloških ostalin se lahko zahteva izpolnitev varstvenih ukrepov za ohranitev in zaščito odkritih arheoloških ostalin in situ. Obseg in raziskovalne postopke predhodne arheološke raziskave določi Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije v kulturnovarstvenih pogojih. Strošek predhodne arheološke raziskave, ki vključuje terenske postopke, poterske postopke za pripravo končnega strokovnega poročila in predajo arhiva arheološkega najdišča pristojnemu muzeju, krije investitor posega.

27. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za III. območje varstva pred hrupom.
- (2) Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:
- gradnja samo v dnevnem času;
 - uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem.
- (3) Toplotne črpalke, klimatske sisteme in drugo tehnološko opremo, ki povzroča hrup, se mora v prostor in/ali na objekte umeščati tako, da ne bodo moteče vplivali na kakovost bivalnega okolja oziroma bivalne prostore.

28. člen

(varstvo zraka)

- (1) Za preprečitev ali zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo je treba:
- z rednim vlaženjem odkritih površin preprečevati prašenje z gradbišča v okolico;
 - čistiti transportna vozila pri vožnji z območja gradbišča, prekrivati sipke tovore pri transportu in vlaženje transportnih poti (vstopno-izstopne točke), da se preprečuje raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi;
 - uporabljati samo tehnično brezhibno gradbeno mehanizacijo in vozila skladno s standardi in emisijskimi normativi.
- (2) Na območju OPPN niso predvidene dejavnosti, ki bi povzročale emisije v zrak iz tehnoloških procesov.

29. člen

(varstvo tal in voda)

- (1) Varstvo tal in voda pred onesnaženjem zaradi razlitja ali raznosa nevarnih snovi je treba zagotoviti med izvajanjem gradnje in obratovanjem z ustreznim načinom gradnje in tehničnimi rešitvami. Podrobneje morajo biti ukrepi in rešitve obdelani v projektni dokumentaciji (DGD, PZI).
- (2) Predvideni posegi ne smejo poslabšati obstoječih odtočnih razmer in stanja voda na obravnavanem ali vplivnem območju. Odvajanje zalednih padavinskih voda in padavinskih voda iz obravnavanega območja bo treba ustrezno urediti skladno z določili 19. člena odloka.

- (3) Na območju predvidenih posegov je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti. Lastnosti vodnih virov se zaradi predvidenih posegov ne smejo spremeniti.
- (4) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, 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. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje (kot zadrževalni bazeni ali lovilne sklede).
- (5) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.
- (6) Zagotovljena mora biti zaščita tal pred erozijo in škodljivim delovanjem padavinske vode na območju OPPN in območjih dolvodno od njega. Posegi in ureditve morajo v največji meri ohranjati obstoječe geomorfološke karakteristike terena, predvsem pa ne smejo povzročati dodatnih obremenitev, destabilizacije terena ali potencialnih erozijskih žarišč. Podrobneje so pogoji za zaščito tal pred erozijo in plazenjem opredeljeni v 32. členu odloka.
- (7) V projektni dokumentaciji (DGD, PZI) morajo biti obdelani in prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim. Prav tako je treba načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

30. člen (ohranjanje narave)

Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij narave ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO, VARSTVO PRED NRAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

31. člen (rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.
- (3) Območje leži na potresno manj ogroženem območju, to je območje s projektnim pospeškom $a_g=0.100$ g za povratno dobo 475 let.

32. člen (rešitve in ukrepi za zaščito pred erozijo in plazenjem)

- (1) Območje OPPN se nahaja na erozijskem in plazljivem terenu.
- (2) Območje je opredeljeno kot erozijsko območje zahtevnih zaščitnih ukrepov. Za celotno ureditveno območje mora biti pri gradnji in posegih v prostor urejeno odvodnjavanje ter izvedba vklopov in nasipov v ustreznem naklonu ali s podpornimi in opornimi zidovi. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja, še zlasti pa je treba pri načrtovanju in izvajanju posegov v prostor upoštevati sledeče:
 - vsi posegi se morajo izvajati tako, da se ne pospešuje erozije in oblikovanja hudournikov;
 - zemeljska dela ne smejo dodatno obremenjevati zemljišč ali destabilizirati pobočij;
 - prepovedano je zasipavanje izvirov kakor tudi neutrjena nasipavanja z odkopnim ali odpadnim materialom;

- prepovedano je nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih in plazljivih zemljiščih;
 - prepovedano je omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanja ravnovesnih razmer;
 - izpusti v okolje morajo biti zasnovani tako, da bo preprečeno škodljivo delovanje voda na okoliški teren in objekte;
 - s posegi se ne sme povzročiti zamakanja zemljišč ali dviga nivoja podzemnih voda.
- (3) Upoštevanje pogojev za zaščito pred erozijo in plazanjem iz predhodnega odstavka tega člena je obvezno pri vseh posegih v prostor, to je pri gradnji stavb, zunanjih ureditvah in gradnji objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture, in sicer v vseh etapah gradnje od načrtovanja, izvajanja do obratovanja in uporabe.

33. člen

(rešitve in ukrepi za zaščito pred poplavami)

- (1) Območje ni ogroženo zaradi poplav ali visoke podtalnice, vendar pa je treba poplavno varnost obravnavati celovito oziroma v širšem vplivnem prostoru.
- (2) Predvideni posegi ne smejo poslabšati obstoječih odtočnih razmer in poplavne varnosti na obravnavanem ali vplivnem območju. Za to strokovna podlaga Hidrotehnično poročilo (PS Prostor d.o.o., januar 2024) na podlagi hidravličnih preračunov določi naslednje ukrepe in rešitve odvajanja meteornih odpadnih vod:
 - Zagotoviti je treba sistem zadrževanja in nadzorovanega odvajanja meteornih vod v končni meteorni odvodnik reko Badaševico z lovilec olj in maščob ter ustrezno dimenzioniranim zadrževalnikom in dušenim odtokom.
 - Iz zadrževalnika vodi nov odvodni kanal do rekonstruiranega prepusta pod cesto Ø100 cm z nadaljevanjem v obstoječi odprt melioracijski jarek in končnim iztokom v reko Badaševico.
 - Zagotavljati je treba ustrezno prepustnost sistema, zato je poleg gradbeno-tehničnih posegov treba v času obratovanja zagotoviti tudi redno vzdrževanje zemeljskih jarkov in čiščenje prepustov.
- (3) Vse tehnične rešitve in ukrepe za zagotavljanje poplavne varnosti se projektno obdela v fazi izdelave projektne dokumentacije (DGD, PZI) na podlagi hidravličnega preračuna. Rešitve in ukrepe je treba načrtovati in dimenzionirati na padavine s 100-letno povratno dobo.

34. člen

(geotehnični pogoji gradnje in odvodnjavanja)

Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (št. poročila GE0074-01-2023, SLP d.o.o. Ljubljana, december 2023) podaja naslednje pogoje gradnje in odvodnjavanja:

- Za izvedbo objektov bo treba v celoti odstraniti ves humus in gruč ter temeljenje objektov izvesti v preperino fliša ali v flišno podlago.
- Temeljenje objektov je lahko plitvo na armiranobetonski temeljni plošči ali na pasovnih temeljih. V primeru izvedbe kleti bodo le-te segale v kompakten fliš in bo potreben globok izkop s hidravličnim udarnim kladivom. Na globini temeljenja > 80 cm v preperem sloju fliša je podana ocena dopustne nosilnosti tal (MSU) na vrednost ≥ 250 kPa, projektna nosilnost po EC7 (MSN) za pasovni temelj širine 80 cm pa v rangi 350 kPa. V primeru izvedbe talne plošče je dopustna obremenitev večja. Nosilna konstrukcija temeljenja se podrobneje tehnično obdela v fazi projektne dokumentacije (DGD, PZI) na podlagi geotehničnih izračunov s podatki o dejanskih gabaritih in težnosti objektov, kotah temeljenja ter obremenitvah objektov.
- Posebno pozornost pri dimenzioniranju cestišča prometnih in povoznih površin bo treba nameniti odvodnjavanju zaledne in meteorne vode. Voda ne sme zatekati v spodnji ustroj ceste. Za dimenzioniranje zgornjega ustroja se lahko uporabi CBR=15%. V primeru postavitve spodnjega ustroja ceste na kompaktni fliš, pa je CBR lahko tudi višji.

Dimenzioniranje cestišča se podrobneje tehnično obdela v fazi projektne dokumentacije (DGD, PZI) skladno s tehničnimi predpisi in standardi ter pravili stroke.

- Ob gradnji bo treba urediti odvodnjavanje zaledne in meteorne vode. Ob temeljih objekta bo treba izvesti drenažo. Vse zbrane vode se odvaja v sistem meteorne kanalizacije skladno z določili 19. in 32. členov odloka. Ponikanje ni dopustno.
- Med gradnjo pa bo treba zagotoviti geotehnični nadzor, ki ob odkopu za temeljenje objektov preveri kakovost preperine, vpadni kot flišnih slojev in po potrebi ustrezno prilagodi pogoje temeljenja.
- Geotehnični monitoring objektov ne bo potreben. Vgradnja in meritve reperjev se izvedejo po potrebi oziroma navodilu geotehničnega nadzora. Lokacije reperjev se določijo v PID načrtu objekta.

35. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Predvidena zazidava in ureditev morata skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:
 - potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
 - neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Območje bo oskrbovano s požarno vodo preko novega hidrantnega omrežja skladno s potekom novega javnega vodovodnega omrežja po predvideni cestni mreži.
- (3) Pri postavitvi sončnih elektrarn je treba s predhodno strokovno presojo dokazati, da se zaradi energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

36. člen

(rešitve in ukrepi za prilagajanje podnebnim spremembam)

- (1) Zasnova prostorske ureditve in gradnja objektov morata v vseh fazah zagotavljati rešitve in ukrepe za prilagajanje podnebnim spremembam.
- (2) Pri gradnji stavb in njihovi zunanji ureditvi se mora za obvladovanje visokih temperatur načrtovati in izvesti:
 - zasaditve, ki senčijo stavbe, in napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote v stavbah;
 - vgradnjo materialov, ki preprečujejo vdor toplote, vključno z uporabo »hladnih materialov« ter zelenih streh in sten;
 - inovativno rabo vode za hlajenje, vključno z uporabo talne in površinske vode;
 - mehansko hlajenje stavb, vključno s toplotnimi izmenjevalci in klasičnimi klima napravami;
- (3) Rešitve in ukrepi za obvladovanje poplavnega vala ob močnih nalivih so podani v 19. in 33. členih odloka.
- (4) Rešitve in ukrepi za upravljanje z zalogami vode so podani v 19. členu odloka.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

37. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) Gradnja lahko poteka etapno po posameznih funkcionalnih in/ali prostorskih sklopih.

- (2) Vsaka izvedbena etapa mora tvoriti prostorsko in funkcionalno celoto ter ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih etap, objektov in ureditev. Etapnost izvedbe mora upoštevati tudi smiselno prilagajanje obstoječim razmeram v prostoru, da ne bo povzročen škodljiv vpliv na vodni režim in stanje voda, da se trajno ne poslabšajo pogoji bivanja in delovanja obstoječih uporabnikov ter da bodo motnje zaradi izvedbe samih del časovno in po učinkih minimalizirane.
- (3) Začetna faza realizacije OPPN je izvedba parcelacije za vzpostavitev gradbenih parcel dostopnih cest. Izvedba parcelacije za gradbene parcele stavb se lahko izvaja kasneje.
- (4) Prva gradbena etapa je gradnja dostopnih cest z ostalo gospodarsko javno infrastrukturo za komunalno opremo predvidene zazidave, vključno z vodnogospodarskimi ureditvami za odvodnjavanje padavinskih vod v meteorni odvodnik. Ker gre za funkcionalno celoto, razdelitev na podrobnejše izvedbene etape ni dopustna.
- (5) Do izgradnje nove gospodarske javne infrastrukture, ki bo služila za komunalno opremo predvidne zazidave, uporaba stavb ni možna.
- (6) Mestna občine Koper načrtuje izvedbo objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture na širšem območju, vključno s posodobitvijo in dograditvijo javnega omrežja. Pri tem pa je treba upoštevati grafične načrte in pogoje odloka OPPN glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Rešitve priključevanja komunalne opreme območja OPPN morajo biti situativno in tehnično usklajene z zahtevami upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

IX. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

38. člen (dopustna odstopanja)

- (1) Dopustna odstopanja pri umeščanju in oblikovanju predvidene zazidave so določena v 12. členu odloka.
- (2) V primeru izvedbe dvojčkov iz 12. in 14. členov odloka se za gradbene parcele tip A spremeni tudi parcelacija, prikazana na grafičnem načrtu št. 8 Načrt parcelacije. In sicer tako, da se gradbena parcela razdeli na dve gradbeni parceli za vsak posamezni del dvojčka. Razdelitvena (notranja) meja gradbenih parcel poteka na skupnem stiku povezanih stavb.
- (3) Zasnovo dostopnih cest in s tem potek druge gospodarske javne infrastrukture v cestnem koridorju je dopustno minimalno spreminjati, če gre za prilagajanje stanju na terenu, novim tehničnim in tehnološkim spoznanjem za boljše rešitve komunalnega opremljanja, 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 in opremljenosti območja ter predvidenih ureditev možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave. Za odstopanje je potrebna ponovna preveritev in uskladitev s pristojnim(i) nosilcem(i) urejanja prostora.
- (4) Skladno z določili 33. člena odloka je dopustna drugačna tehnična in prostorska rešitev zadrževanja meteornih voda od prikazane v grafičnih načrtih iz 2. člena odloka, če gre za optimiziranje in izboljšanje prostorske in tehnološke rešitve, je rezultat novih tehničnih in tehnoloških spoznanj, s katerimi pa se ne poslabšajo okoljski pogoji. Zagotovljena mora biti tudi skladnost tehnične rešitve s sistemom meteorne kanalizacije ter zasnovo in potekom druge gospodarske javne infrastrukture. K rešitvi mora biti pridobljeno soglasje/mnenje pristojnega mnenjedajalca.
- (5) Na grafičnem načrtu št. 8 Načrt parcelacije so prikazani izhodiščna lega in maksimalni bruto tlorisni gabariti stavb, ki so pri nadaljnjem projektiranju tehničnih rešitev lahko drugačni, vendar skladno s pogoji tega odloka.

X. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

39. člen (začasna raba zemljišč)

Do pričetka gradnje predvidenih stavb, objektov, naprav in ureditev se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene, če to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne onemogoča, ovira ali drugače pogojuje realizacije načrtovanih posegov. Pod enakimi pogoji je možna začasna raba zemljišč tudi ob izvajanju posameznih etap predvidene gradnje, če je to funkcionalno in varnostno izvedljivo in sprejemljivo.

40. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju OPPN)

- (1) Poleg splošnih pogojev odloka morajo investitorji in izvajalci posege na območju OPPN načrtovati in izvajati tako, da so le-ti čim manj moteči za okolico, da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin in da ni ogroženo okolje, življenje ali premoženje. Temu se prilagodi etapnost, organizacijo in tehnologijo izgradnje ter obratovanje predvidenih posegov in ureditev.
- (2) Investitor bodoče javne fekalne kanalizacije mora podpisati Predpogodbo o primopredaji javne kanalizacije z Mestno občino Koper in pristojnim upravljavcem javne kanalizacije ter podpisati pogodbe o služnosti za gradnjo, rekonstrukcijo, upravljanje in vzdrževanje kanalov, in sicer pred izdajo soglasja k projektni dokumentaciji DGD, kar bo predstavljalo podlago za prevzem nove javne kanalizacije v upravljanje in vzdrževanje.
- (3) Za vse posege v prostor, ki posegajo na vodno ali priobalno zemljišče voda, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vode in vodni režim oziroma za vsako poseganje v poseganje v vodne pravice za rabo vode, je treba pridobiti ustrezna soglasja in urediti formalna razmerja s pristojnim organom.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

41. člen

S sprejetjem tega odloka prenehajo na območju OPPN veljati določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Ur. obj., št. 19/88, 7/01, 24/01, Ur. l. RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16).

42. člen

Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini je stalno na vpogled pri pristojnem uradu Mestne občine Koper.

43. člen

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

44. člen

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

Številka: 3505-16/2022
ID PA 3652
Koper, 17. aprila 2025



