

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/2000, 30/2001 in 29/2003 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08)

## **RAZGLAŠAM ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu v območju KC-54 »TPC ob Badaševici v Kopru«**

Št. 3505-24/2007

Koper, dne 19. decembra 2008

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 – odl. US in 76/08) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/0, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 18. decembra 2008 sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu v območju KC-54 »TPC ob Badaševici v Kopru«**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

**(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt v območju KC-54 »TPC ob Badaševici v Kopru« (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki vsebuje:

- opis prostorske ureditve,
- funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor,
- pogoji za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov,
- načrt parcelacije,
- zasnove projektnih rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepi 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,
- prehodne in končne določbe.

##### **2. člen**

**(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)**

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom »TPC ob Badaševici v Kopru« se predvidi gradnja objektov za centralne dejavnosti s poudarkom na trgovski, gostinski, storitveni in poslovni dejavnosti in druge poslovne dejavnosti ter parkiranje v garažah in na zunanjih površinah, v višjih etažah predvidenih objektov pa je predvideno tudi bivanje (stanovanja, apartmajske enote, nastanitveni obrati). S podrobnim načrtom se urejajo tudi javne površine in gospodarska javna infrastruktura.

##### **3. člen**

**(sestavni deli OPPN)**

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje besedni in grafični del.
- (2) Besedni del vsebuje:
  - odlok,
  - mnenja pristojnih organov in institucij,
  - obrazložitev.
- (3) Kartografski del OPPN vsebuje:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000.
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1250.
- 2.a Območje podrobnega načrta z geodetskim posnetkom, M 1:1250.
3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:3500.
4. Ureditvena situacija, M 1:1250.
- 4.a Geodetska zazidalna situacija, M 1:1250.
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 1:1250.
- 6.a Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1250.
7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1500.
8. Načrt parcelacije, M 1:500.
9. Prometna ureditev 1. faza, M 1:1250.
- 9.a Prometna ureditev 2. faza, M 1:1250.
- 9.b Prometna ureditev 3. faza, M 1:1250.

#### **4. člen**

##### **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
6. okoljsko poročilo,
7. povzetek za javnost.

#### **5. člen**

##### **(izdelovalec OPPN)**

Občinski podrobni načrt za območje KC-54 »TPC ob Badaševici v Kopru« je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Liminjanska cesta št. 96, Portorož, pod številko projekta 31/07.

### **II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

#### **6. člen**

##### **(ureditveno območje OPPN)**

- (1) Ureditveno območje obsega kare v obliki trikotnika, med Ankaransko, Kolodvorsko cesto in staro strugo Badaševice v velikosti ca. 3 ha. in parcele ali dele parcel št. 1462/5, 1462/14, 1462/15, 1462/16, 1463/2, 1463/3, 1464/9, 1464/11, 1464/12, 1464/13, 1548/12, 1548/13, 1548/14 1549/7, 1549/8, 1556/5 in 1556/6, 5582/6, 5582/7 in 5582/8 vse k.o. Koper ter parc. št. 5582/6, 5582/7 in 5582/8 k.o. Bertoki.
- (2) Gospodarska javna infrastruktura poteka v območju OPPN ter po naslednjih parcelah izven območja OPPN: 1462/5, 1556/4, 1462/12, 1462/11, 1452/13, vse k.o. Koper.
- (3) Grafično je meja prikazana v grafičnem delu OPPN, Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, priloga št. 2.

### **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)**

- (1) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 3.
- (2) Območje OPPN se na jugovzhodnem delu ob Badaševici prekriva z območjem Ureditvenega načrta za Skocjanski zatok (Uradni list RS, št. 119/02) na površini cca 4.900 m<sup>2</sup>.

#### **8. člen**

##### **(dopustni posegi in namembnost znotraj OPPN)**

- (1) V ureditvenem območju so predvideni naslednji posegi:
  - gradnja objektov;
  - urejanje odprtega prostora;
  - urejanje prometnih površin;

– urejanje energetske in komunalne infrastrukture.

(2) Ureditveno območje je namenjeno mešanemu programu centralnih dejavnosti. Predvidene so pretežno trgovske dejavnosti, pa tudi gostinske in druge poslovne dejavnosti ter parkiranje v garažah in na zunanjih površinah. V višjih etažah objektov pa je predvideno tudi bivanje (stanovanja, apartmajske enote, nastanitveni obrati). Namembnost posameznih objektov je podrobneje določena v 10. členu tega odloka.

#### **9. člen**

##### **(koncept ureditve)**

(1) Zazidalna zasnova je determinirana s trasama obeh obodnih cest: Kolodvorsko in Ankaransko cesto ter staro strugo reke Badaševice in retenzijskim jarkom, ki poteka po sredini območja.

(2) Programsko in oblikovno se ureditev prostora deli na dva dela:

– severno območje ob Ankaranski cesti, kjer je predvidena gradnja stavbe z oznako A večjih tlorisnih gabaritov za pretežno trgovske dejavnosti z vsemi potrebnimi funkcionalnimi površinami,

– območje v jugozahodnem delu ob Kolodvorski cesti, kjer je predvidena umestitev dveh pretežno poslovnih stavb (stavb z oznako B in C) manjših tlorisnih gabaritov z vsemi potrebnimi funkcionalnimi površinami.

(3) Območji sta med seboj skoraj v celoti komunikacijsko ločeni.

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

#### **10. člen**

##### **(novogradnje in pogoji za oblikovanje objektov)**

Stavba z oznako A

(1) Na severnem delu območja je predvidena izgradnja stavbe, ki je namenjena pretežno trgovskim dejavnostim, dovoljena pa je tudi gostinska dejavnost in druge poslovne dejavnosti.

(2) Etažnost objekta je  $P + 1$ . Višinske kote objekta so:  $KT = 2,50$  m n.v.,  $KP = 2,50$  m n.v.,  $KV = 15,50$  m n.v.

(3) Stavba je zalomljena L oblike, maksimalnih tlorisnih dimenzij  $152$  m x  $100$  m z nadstreški, zunanjimi hodniki in stopnišči maksimalne širine  $4$  metrov. Natančne dimenzije stavbe so razvidne iz geodetske zazidalne situacije.

Stavba z oznako B

(4) Na osrednjem delu območja OPPN je predvidena izgradnja stavbe, v kateri so dovoljene centralne dejavnosti s poudarkom na trgovski, gostinski, storitveni in poslovni dejavnosti. V kleti stavbe je predvidena garaža, v višjih etažah je dovoljena tudi izgradnja stanovanj, poslovnih apartmajev in nastanitvenih obratov.

(5) Mirujoči promet bo pretežno urejen znotraj gabarita objekta.

(6) Etažnost objekta je  $K + P + 3$ . Višinske kote objekta so:  $KT = 2,50$  m n.v.,  $KP = 2,50$  m n.v.,  $KV = 15,50$  m n.v.

(7) Objekt je trapezne oblike z okvirnimi dimenzijami daljših stranic  $36$  m x  $110$  m. Maksimalni tlorisni gabariti objekta so omejeni z gradbeno mejo, ki je razvidna iz geodetske zazidalne situacije. Predvideni objekt se mora nahajati znotraj gradbene meje, oziroma se je lahko dotika.

Stavba z oznako C

(8) Na južnem delu območja je predvidena izgradnja stavbe, namenjene trgovskim in drugim poslovnim dejavnostim. V kleti stavbe je predvidena garaža, v pritličju vulkanizerska delavnica, trgovina z motorji, rekreacijski center, avtopralnica. V višjih etažah je dovoljena izgradnja poslovnih dejavnosti, stanovanj in poslovnih apartmajev.

(9) Etažnost objekta je  $K + P + 2$ . Višinske kote objekta so:  $KT = 2,50$  m n.v.,  $KP = 3,60$  m n.v.,  $KV = 15,50$  m n.v.

(10) Objekt je nepravilne mnogokotne oblike z okvirnimi dimenzijami daljših stranic  $50$  m x  $55$  m. Maksimalni tlorisni gabariti objekta so omejeni z gradbeno mejo, ki je razvidna iz geodetske zazidalne situacije. Predvideni objekt se mora nahajati znotraj gradbene meje, oziroma se je lahko dotika.

Drugi oblikovalski pogoji:

(11) Strehe vseh predvidenih objektov v območju OPPN so ravne ali nagnjene do max.  $5$  stopinj ter jih je dovoljeno izvesti kot zelene strehe (ozelenitev strehe).

(12) Fasade morajo biti iz sodobnih materialov in izdelane skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami. Pročelja morajo biti oblikovana kot glavne fasade. Pročelja so definirana proti Ankaranski in Kolodvorski cesti.

#### **11. člen**

##### **(ureditev zunanjih površin)**

Ureditev odprtega prostora v območju OPPN obsega štiri sklope:

– ureditev obcestnega prostora,

– ureditve ob posameznih objektih,

– ureditev ob retenzijskem jarku in Badaševici,

– ureditev stika med obravnavanim območjem in naravnim rezervatom Škocjanski zatok.

#### **12. člen**

### **(ureditev obcestnega prostora)**

Obcestni prostor se uredi tako, da se površino ob Kolodvorski in Ankaranski cesti zatravi ter se na njej zasadi javni drevored, ki naj bo iz pinij, platan ali koprivovcev.

### **13. člen**

#### **(ureditve ob posameznih objektih)**

(1) Vidne parkirne površine ob glavnih komunikacijah naj bodo gosto zazelenjene z lokalnim drevjem oziroma pergolami z vzpenjalkami in naj optično predstavljajo zeleno oblikovano površino.

(2) Na parkirišču pred stavbo A se med parkirnimi prostori zasadijo drevesa, proste površine pa se zatravijo. Na zahodni strani stavbe B bo urejena tlakovana vstopna ploščad z drevorednimi drevesi. Na vzhodni in severni strani bo urejena utrjena in zatravljena intervencijska pot, ki bo ob retenzijskem jarku razširjena. Brežina med intervencijsko potjo in zatravljeno površino ob objektu bo zasajena z nižjimi grmovnicami.

(3) Prostor ob plinski postaji in ekološkem otoku bo zasajen z grmovnicami in drevesi. Površine ob objektu C bodo zatravljene, na zahodni strani bo potekala drevoredna poteza, na južni strani pa grmovna in drevesna zasaditev.

### **14. člen**

#### **(ureditev ob retenzijskem jarku in Badaševici)**

(1) Na vsako stran od retenzijskega jarka se v 5-metrskem priobalnem pasu uredi površina za vzdrževanje. Utrjena površina bo izdelana s prečnim naklonom 5% proti retenzijskemu jarku. Na strani objekta B bo utrjena površina priobalnega pasu služila tudi kot intervencijska pot. Dostop na utrjeno površino, namenjeno vzdrževanju brežin retenzijskega jarka, bo omogočen iz predvidene intervencijske poti ob objektu B.

(2) Med stavbo A in stavbo B je dovoljena ureditev peš poti preko retenzijskega jarka, in sicer z izgradnjo mostička čez jarek.

(3) Ostali predvideni posegi ob retenzijskem jarku (podporni zid ob objektu A ter ostale utrjene površine in zasaditve) se izvedejo izven priobalnega pasu. Vse zidane brežine ob Badaševici in vodnem jarku (torej nezatravljene površine) naj bodo izvedene iz pravokotnih vzporednih kamnitih blokov iz peščenjaka srednjih dimenzij (med 30–60 cm dolžine, 15–30 cm višine). Območje med drevoredom in severnim zaključkom retenzijskega jarka bo zasajeno z grmovnicami in drevesi.

### **15. člen**

#### **(ureditev stika med obravnavanim območjem in naravnim rezervatom Škocjanski zatok)**

(1) Območje med Badaševico in območjem OPPN obsega nasip ob Badaševici, brežino ob robu območja OPPN ter vmesni prostor. Nasip ob Badaševici se izvede v širini, ki bo omogočala nemoteno vzdrževanje (predvidoma 3,00 m). Brežina nasipa bo na zahodni strani izvedena s položnejšim naklonom in zasajena. Brežina, ki bo premagovala višinsko razliko med predvideno koto terena (+2,50 m n.v.) in obstoječim terenom na robu območja OPPN, bo izvedena z naklonom med 1:4 in 1:2 ter zasajena z grmovnicami in drevesi.

(2) Brežina se izvede tako, da bo v čim manjši meri posegala v območje Nature 2000. Vzhodni rob območja med Badaševico in območjem OPPN je potrebno gosto zasaditi z grmovnicami in na zgornjem robu brežine tudi z drevesi.

(3) Rob parkirišč v severovzhodnem vogalu območja OPPN je potrebno gosto zasaditi, da se onemogoči prehod med parkiriščem in območjem ob Badaševici. V območju med brežino na robu območja predvidene gradnje in brežino nasipa ob Badaševici je potrebno v čim večji meri ohraniti obstoječe močvirje.

(4) Na mestih, kjer bo gradnja posegala v obstoječe močvirje in v severnem delu omenjenega območja je potrebno oblikovati niz večjih in manjših mlak (nadomestnih biotopov) z večinoma položnimi brežinami različnih globlin. Brežine mlak so lahko na ožjem koncu oblikovane tudi s strmo brežino. Globina mlak naj ne presega enega metra.

(5) Obstoječo zasaditev je potrebno ohraniti v čim večji meri, v kolikor je na rastiščih predvideno zasipavanje zaradi ureditve brežin se določene rastline (predvsem tamariske) presadi. Pri zasaditvi območja med Badaševico in območjem OPPN se uporabi avtohtone in pionirske vrste rastlin.

(6) Vstopni objekt v naravni rezervat Škocjanski zatok je premaknjen izven območja OPPN. Dostop v zavarovano območje (začetek učne poti) se uredi s pločnika ob Ankaranski cesti, vzhodno od vodnega jarka v SV vogalu. Med potjo in jarkom je predvidena zasaditev z grmovnicami in drevesi.

(7) Zasaditve ne sme biti v pasu 2.0 m od osi kanalov fekalne in meteorne kanalizacije

(8) Za ureditev vzhodnega roba OPPN (stičnega območja med parkirišči ob objektih A in B ter Badaševico) se izdelata podroben načrt krajinske arhitekture, ki upošteva določbe tega odloka in morebitna dodatna navodila upravljavca Škocjanskega zatoka. Načrt je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, njegovo ustreznost pa z mnenjem potrjuje upravljavec Škocjanskega zatoka in Zavod RS za varstvo narave, OE Piran.

(9) Ob Badaševici se ne načrtuje pešpoti. Pot po nasipu ob Badaševici se načrtuje in ureja le za potrebe vzdrževanja, peš promet se ne vzpodbuja.

## **V. NAČRT PARCELACIJE**

## **16. člen**

### **(načrt parcelacije)**

(1) Načrt gradbenih parcel, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN (načrt št. 8), temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov ter upošteva potrebne prometne ureditve, odprte zelene površine in manipulativne površine, funkcije stavb ter ločitvi javnih in zasebnih površin.

(2) Po realizaciji posegov se gradbene parcele v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

## **VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČITVE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **PROMET**

## **17. člen**

### **(zasnova prometne infrastrukture)**

(1) Na območju je predvideno zgraditi celotno prometno infrastrukturo. Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega načrta št. 9 »Prometna ureditev«.

(2) Na območju OPPN je načrtovana izgradnja naslednjih prometnih površin:

- priključkov na obodno javno cestno omrežje,
- notranjega cestnega omrežja in posameznih dovoznih cest,
- parkirnih površin,
- manipulativnih površin,
- površin za peš promet.

## **18. člen**

### **(motorni promet)**

(1) Predvidena je izgradnja treh priključkov na obodno javno cestno omrežje:

- Novi priključek za območje objekta A je predviden na Ankaranski cesti, načrtovan po sistemu desno-desno. Priključek je predviden v treh fazah, ki so časovno odvisne od rekonstrukcije krožnega križišča in Ankaranske ceste v štiripasovnico.
  - Novi priključek za območje objekta B in C je predviden na Kolodvorski cesti, načrtovan je po sistemu desno-desno. Ta priključek bo služil kot izvoz tovornih vozil iz območja objekta C, merodajno vozilo je triosni kamion.
  - Južneje, na koncu Kolodvorske ceste, je za območje objekta C predviden cestni priključek na bodoči rondo, ki se bo gradil za potrebe TUS-a. Priključek v rondoju je dvosmeren, medtem ko je okoli objekta C predviden enosmerni prometni režim.
- (2) Predvideno je zgraditi notranjo cestno mrežo, ki jo sestavljata dve krožni cesti s posameznimi dovoznimi cestami (za dostavo, parkirnimi cestami, za intervencijo), ki pa niso med seboj povezane.

## **19. člen**

### **(mirujoči promet ter intervencija in dostava)**

(1) Parkirna mesta bodo urejena na večji parkirni površini v severnem delu območja za objekt A, za objekt B v osrednjem delu območja, pretežno znotraj gabarita objekta in v podzemni garaži stavbe C v južnem delu območja. V stavbi C je dovoljena tudi ureditev parkiranja na strehi stavbe, dostop z vozili na streho je možen tudi z ustreznim dvigalom za avtomobile.

(2) Parkirna mesta bodo v južnem delu urejena tudi ob dovozni cesti oziroma na zunanjih površinah.

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

- 1 parkirni prostor za 30 m<sup>2</sup> neto površine za trgovine,
- 1 parkirni prostor za 20 m<sup>2</sup> neto površine za pisarniške prostore,
- 2 parkirna prostora za 1 apartmajsko enoto,
- 2 parkirna prostora za 1 stanovanjsko enoto,
- 1 parkirni prostor za 4 sedeže v gostinskem lokalu,
- 1 parkirni prostor za 35 m<sup>2</sup> neto obrtnih prostorov,
- 1 parkirni prostor za 1 sobo v hotelu ali motelu.

(4) Poti za intervencijska vozila (rešilna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so zagotovljene z javnih cest ter nato kot krožne poti okoli stavb. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine (razkladanje, nakladanje, obračanje vozil) morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

## **20. 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.
- (3) Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje za zemeljski plin na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju in podobni energetski rabi, presega 40 KW.
- (4) Kot začasna rešitev je mogoča postavitev opreme za lokalno oskrbo v obliki plinohramov z utekočinjenim naftnim plinom in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana za kasnejšo oskrbo z zemeljskim plinom. Po izgradnji distribucijskega omrežja za zemeljski plin je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter objekte priključiti na distribucijsko omrežje za zemeljski plin.

## **21. člen**

### **(Peš in kolesarski promet)**

- (1) Peš promet se odvija po pločnikih ob javnih cestah, vhodnih ploščadih, peš prebojih, pasažah in peš poteh. Kolesarski promet se odvija ob javnih cestah, znotraj območja po voziščih in peš poteh. Pred stavbami je treba urediti odstavnna mesta za kolesa. Njihovo število se določi skladno z vrsto in obsegom dejavnosti, ki se odvijajo v stavbah.
- (2) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem ter dostop do vseh javnih objektov in stanovanjskih stavb. Elementi cest ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir. Funkcionalno oviranim osebam mora biti zagotovljen dostop do vseh vrst javnih objektov in stanovanjskih stavb.

## **VII. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO**

### **22. člen**

#### **(splošni pogoji)**

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

### **23. člen**

#### **(kanalizacija)**

##### **Fekalna kanalizacija**

- (1) Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je predvideno zgraditi interni fekalni kanalizacijski sistem in ga priključiti na obstoječ zbirnik Č2-

Inde-Šalara-Vanganel z iztokom na centralno čistilno napravo Koper. Predvidena je izvedba dveh priključkov na obstoječe jaške fekalne kanalizacije na Kolodvorski cesti.

(2) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo parametrom iz: Pravilnika o smernicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju Občine Koper, (Uradne objave št. 17/77), Pravilnika Komunale Koper o kakovosti odpadnih voda, ki se spuščajo v javno kanalizacijo in Centralno čistilno napravo, Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja, (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07) in Pravilnika o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07). V primeru, da komunalne odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz zgoraj navedenih pravilnikov in uredb je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

Meteorna kanalizacija

(3) Sistem meteorne kanalizacije je predviden v dveh zaključenih območjih z dvema iztokoma v staro strugo Badaševice, in sicer za območje objekta A in za območje objektov B ter C.

(4) Meteorne vode iz strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo. Odpadna meteorna voda iz parkirišč in manipulativnih površin se vodi prečiščena v skladu z veljavnimi predpisi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescenčnimi filtri. Sistem mora biti dimenzioniran in izveden tako, da ob večjih nalivih ne pride do prelivanja in s tem zlivanja potencialno onesnaženih vod s parkirišč v laguno Škocjanskega zatoka. Odtok odpadnih meteornih voda naj se uskladi s predvidenim vodnogospodarskim režimom naravnega rezervata po navodilih upravljavca Škocjanskega zatoka. Med gradnjo in obratovanjem se zagotovi redno vzdrževanje in monitoring s strani pristojnih služb.

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

(6) Investitor posameznih objektov na območju OPPN mora zaprositi podjetje Komunalo Koper d.o.o.-s.r.l. za izdajo Soglasja k projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

#### **24. člen**

##### **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Za napajanje območja z električno energijo je predvideno zgraditi dve transformatorski postaji 2 x 630 (1000) kVA za napajane predvidenih stavb in jo vzankati v obstoječi kablovod 20 kV RTP Koper–TP Koper1. Izgraditi je treba nizkonapetostno omrežje do posameznih stavb. Do TP mora biti zagotovljen neoviran dostop za merodajna vzdrževalna vozila (tovornjak z dvigalom teže 20 t) ob vsakem času, tudi če je znotraj stavbe. 20 kV in nizkonapetostni vodi morajo biti izvedeni v kabelski kanalizaciji.

(2) Zunanja razsvetljava je predvidena s 6 m visokimi 2 x cinkanimi kandelabri. Prižigališče zunanje razsvetljave je v objektih.

(3) Tehnične rešitve in parametri novega omrežja morajo biti usklajeni z obstoječim elektrodistribucijskim omrežjem. Na projektirano rešitev je potrebno pridobiti soglasje Elektro Primorske, DE Koper.

(4) Pri posegih v prostor je treba uskladiti trase novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnimi napravami zaradi predpisanih odmikov, odmike objektov od elektroenergetskega omrežja ter predvideti vse prestavitve ali spremembe obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov.

#### **25. člen**

##### **(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)**

(1) Vodooskrba in požarna varnost v ureditvenem območju je zagotovljena iz glavnega vodohrana RZ Rižana 5000 m<sup>3</sup> na koti 56,59 m n.m. Po izgraditvi vodohrana RZ Bertoki 2000 m<sup>3</sup> na koti cca 55 m n.m. in povezavi le-tega na vodovodno omrežje v Ankaranski vpadnici se vodooskrba in požarne varnosti za to območje zagotovi iz le-tega.

(2) Predvidena je izvedba nadtalnih hidrantov na razdaljah do 80 m, na stalno dostopnih mestih in označenih s hidrantnimi tablicami. Predvidena je izvedba dveh novih zank, ena za območje stavbe A profila duktil 150 mm, ki obkroži celotni objekt A, ter druga za območje objektov B in C profila duktil 150 mm.

(3) Pri gradnji vodovodnih naprav, projektiranju objektov in priključevanju objektov na javno vodovodno omrežje je potrebno upoštevati smernice iz III., IV. In V. točke smernic št. SO-07/1068-1-KP/kp.

#### **26. člen**

##### **(pogoji za telekomunikacijsko omrežje)**

Za zagotovitev dolgoročne ureditve telekomunikacijskih zvez obravnavanega območja je predvideno izgraditi telekomunikacijsko omrežje v kabelski kanalizaciji in ga priključiti na obstoječi TK vod v Kolodvorski cesti (jašek št. 006). Telekomunikacijsko omrežje je predvideno izvesti z optičnimi kabli. Predvidi se možnost izvedbe in uvlačenja tudi CaTV (kabelske televizije) in informacijskih vodov.

#### **27. člen**

##### **(ogrevanje)**

(1) Predvideno je ogrevanje na ekološko primerna goriva: ekstra lahko kurilno olje, zemeljski plin oziroma variantno utekočinjen naftni plin. Način skladiščenja tekočih naftnih derivatov mora biti v skladu s Pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi. Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno. Možne so uporabe alternativnih virov energije ali ogrevanje z biomaso (peleti, sekanci itd).

(2) V območju občinskega podrobnega prostorskega načrta »TPC ob Badaševici v Kopru« je predvidena postavitve plinske postaje s podzemnimi plinskimi rezervoarji za UNP, iz katerih je predvidena povezava do objektov B in C. Možna je tudi postavitve plinohrama za objekt A.

## **28. člen**

### **(zbiranje in odvoz odpadkov)**

(1) Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo. Lokacije odjemnih mest so razvidne iz grafičnega lista št. 5. Za objekt B in C je predviden ekološki otok na gradbeni parceli objekta, za objekt A pa je predviden prostor za odlaganje smeti v samem objektu. Ekološki otok za objekta B in C je lahko tudi skupen. Možne so tudi druge lokacije, pri čemer je potrebno upoštevati načrtovane ureditve in primeren odvoz.

(2) Na ekoloških otokih je predvidena postavitve tipiziranih posod za ločeno zbiranje odpadkov. Kapaciteta posod se določi glede na število zaposlenih in dejavnosti, predvidoma 160 l/100 m<sup>2</sup> poslovnih površin.

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

(4) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpadke, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu in teh z ustrežno organizacijo v sodelovanju s službo Snage Komunale Koper. Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Koper, (U.O., št. 17, z dne 15. 6. 1999).

(5) Investitor mora sporočiti Komunalni Koper začetek obratovanja objekta zaradi ureditve in obračuna odvoza komunalnih odpadkov. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, (Uradni list RS, št. 84/98) in z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (Uradne objave, št. 17/99).

(6) V skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 3/03, 41/04, 50/04, 62/04), je potrebno med gradnjo uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddane odpadke je potrebno spremljati preko evidenčnih listov in voditi predpisane evidence. Nevarne odpadke (npr. onesnažene krpe z motornim oljem, izrabljen akumulator itd.) je potrebno skladiščiti v zaprtih posodah in predajati pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

(7) Posebno pozornost je potrebno posvetiti onesnaženi zemlji v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je potrebno onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določbami Pravilnika o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03 in 41/04).

(8) Če bodo v času gradnje nastale večje količine odpadkov kot jih opredeljuje 10. člen Pravilnika o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, je potrebno izdelati Poročilo o gospodarjenju z gradbenimi odpadki, ki bo sestavni del projekta izvedenih del.

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

### **29. člen**

#### **(varovanje kulturne dediščine)**

Obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja kulturne dediščine.

### **30. člen**

#### **(varstvo okolja)**

Za obravnavani poseg je izdelano okoljsko poročilo. V času gradnje in uporabe je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov podane v Okoljskem poročilu (izdelal AQUARIUS d.o.o. Ljubljana, št. 1136/07OP, dne 18. 4. 2008).

### **31. 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) Gradnja TCP Badaševica bo potekala na območju z zmerno onesnaženostjo zraka. Onesnaževanje zraka s prašnimi delci bo veliko predvsem v obdobju suhega in vetrovnega vremena ter pripravljanih del.

(3) 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 uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

(4) Monitoring kakovosti zraka med gradnjo bo obsegal redni nadzor nad izvajanjem omilitvenih ukrepov na gradbišču.

### **32. 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.

Omilitveni ukrepi v času gradnje

(2) Za preprečitev prekomerne obremenitev okolja s hrupom zaradi gradnje, je potrebno izvesti naslednje sanacijske ukrepe:

– časovna omejitev gradnje na dnevni čas med 6:00 in 18:00 uro,

– uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelane v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;

– izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.

(3) Za zaščito vseh preobremenjenih območij in varovanih prostorov v stavbah je skladno z Zakonom o varstvu okolja in Zakonom o graditvi objektov investitor dolžan izvesti protihrupne ukrepe, ki obsegajo zmanjšanje emisij hrupa, zmanjšanje razširjanja hrupa v okolje ter sanacijo fasadnih elementov stavb, kjer zaščita zunanjega okolja ni možna. Pri nadaljnem podrobnejšem načrtovanju dejavnosti na območju je smiselno pomembne vire hrupa načrtovati tako, da se hrup zaradi njihovega obratovanja ne bo širil na varovana območja ob Badaševici in Škocjanskega zatoka. Ukrep izvaja investitor in projektant v času načrtovanja. Preverja se v času izdaje gradbenega dovoljenja.

Monitoring med gradnjo:

(4) V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju je potrebno monitoring hrupa izvajati med gradnjo. Zavezanec za spremljanje stanja med gradnjo je izvajalec del. Monitoring hrupa je potrebno izvajati v skladu z določili Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju po Pravilniku o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu hrupa za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje.

(5) Spremljanje med gradnjo obsega nadzor nad viri hrupa po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem, in izvajanje meritev hrupa v času pripravljanih in intenzivnih gradbenih del pri gradbišču najbližjih stavbah z varovanimi prostori. V primeru prekoračitev mejnih vrednosti je izvajalec del dolžan izvesti začasne protihrupne ukrepe in z delom nadaljevati po preveritvi njihove učinkovitosti.

Monitoring med obratovanjem:

(6) Upravljalci virov hrupa na območju (garažna hiša, gostinski lokali, vulkanizerska delavnica) morajo kot zavezanci v skladu s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire hrupa izvesti prve meritve hrupa in na podlagi njihovih ugotovitev izvajati nadaljnji monitoring.

### **33. člen**

#### **(varstvo narave)**

(1) Območje OPPN posega, oziroma meji na tri varovana območja, ki se skoraj v celoti prekrivajo. To so Naravni rezervat Škocjanski zatok, ter območji Natura 2000 (pSCI Škocjanski zatok in SPA Škocjanski zatok).

(2) Območje OPPN se z vzhodnim delom dotika meje evidentirane naravne vrednote Škocjanski zatok. Z jugozahodnim delom fizično poseže v območje EPO Škocjanski zatok na površini ca. 5600 m<sup>2</sup>.

Za zmanjšanje negativnih vplivov zaradi varstva narave je potrebno upoštevati:

(3) Gradbena dela, ki povzročajo višje ravni hrupa v okolje ter zemeljska dela na vzhodnem robu območja med parkirišči in Badaševico (območje UN Škocjanski zatok) naj se izvajajo izven gnezditvenega obdobja (gnezditveno obdobje traja od 15. 3. do 15. 8.). Zasajevanje brežin ob Badaševici se lahko izvede tudi v marcu.

Za izvedbo je zadolžen izvajalec gradbenih del. Nadzor izvajajo investitor, izvajalec gradbenih del ter upravljavec Škocjanskega zatoka.

(4) Na območju sladkovodnega močvirja se ohrani čim več obstoječe vegetacije, določene rastline (tamariske ipd.) se po možnosti presadi, v kolikor je na obstoječih rastiščih predvideno zasipavanje zaradi urejanja brežin. Zemeljska dela se izvedejo izven gnezditvenega obdobja. Površine se takoj (najbolje spomladi) zasadi z drevjem in grmovnicami oziroma se vzpostavijo ustrezne razmere za zaraščanje s trstičjem in grmovnicami.

(5) Pri načrtovanju razsvetljave objektov, cest, parkirnih in drugih površin se upoštevajo določbe Uredbe o mejnih vrednostnih svetlobnega onesnaževanja (Uradni list RS, št. 81/07). Fasad in parkirišč v smeri proti Badaševici in Škocjanskemu zatoku se ne osvetljuje, osvetljenih reklamnih panojev se na vzhodnem in jugovzhodnem robu območja ne namešča.

(6) V času, ko se drsti največ vrst rib (od marca do julija) naj se ne izvaja gradbenih del, ki povečujejo količino suspendiranih snovi. Posredno kaljenje vode v Škocjanskem zatoku naj se omili tako, da se vsa dela, ki jih lahko opravijo ne da bi skalili dno kanala, ki poteka skozi osrednji del območja ureditve oziroma strugo stare

Badaševice, tako tudi izvede.

(7) Pred začetkom izvajanja pripravljanih in gradbenih del je treba o tem obvestiti naravovarstveno službo (Zavod RS za varstvo narave, OE Piran) in upravljavca naravnega rezervata (Društvo za opazovanje in proučevanje ptic Slovenije, Podružnica Koper).

(8) Stroji in druga vozila morajo biti tehnično brezhibni in izdelani v skladu z normami kakovosti glede emisij hrupa delovnih strojev in emisij izpušnih plinov. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se mora izvajati izven območja posega v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah. Pri izbiri delovne mehanizacije in delovnih postopkov naj ima prednost manj hrupni. Zvočni signali naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj ne obratujejo brez potrebe v prostem teku.

(9) V primeru razlitja nevarnih snovi iz delovne mehanizacije je potrebno lokacijo takoj sanirati. Na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla, poleg tega pa mora biti ta skladiščni prostor zaščiten pred atmosferskimi vplivi, preprečen pa mora biti tudi dostop nepooblaščenim osebam. Za skladiščenje nevarnih snovi oziroma kemikalij naj se uporablja originalna embalaža.

(10) Z morebitnimi nevarnimi odpadki, nastalimi ob vzdrževanju gradbene in strojne mehanizacije ali kot posledica nepredvidenih dogodkov, je treba pravilno ravnati in jih oddajati pooblaščenemu zbiralcu teh odpadkov, vse prevoze pa izvajati tako, da ne pride do onesnaževanja okolja.

(11) Monitoring v času gradnje in obratovanja.

(12) Lastnik objekta mora zagotoviti monitoring nad izpustom onesnaženih vod v okolje. Izvajanje monitoringa nadzira inšpektor za okolje.

(13) V času gradnje redni strokovni nadzor zagotavlja investitor, na vzhodnem robu območja ob Badaševici pa tudi upravljavec Škocjanskega zatoka (naravovarstveni nadzor) ter Zavod RS za varstvo narave, OE Piran (spremljanje stanja naravnih vrednot in biotske raznovrstnosti).

#### **34. člen**

##### **(varstvo voda)**

(1) Vsi predvideni posegi morajo biti usklajeni s Programom varstva in razvoja naravnega rezervata Škocjanski zatok za obdobje 2007–2011 (načrt upravljanja), kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.

(2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena s Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07) in Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02, 50/04).

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07). Padavinske odpadne vode s parkirnih površin morajo biti prečiščene preko lovilca olj, katerega karakteristike so določene v točki 6.5 drugega člena Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07).

(4) Strešne in ustrezno prečiščene padavinske odpadne vode se težnostno speljejo v strugo Badaševice. Vsi posegi v vodni režim morajo biti ustrezno projektno obdelani. Projektne rešitve ne smejo poslabšati stabilnosti visokovodnih nasipov. Zaradi izvajanja vzdrževalnih del mora biti omogočen prost dostop in zagotovljena zadostna širina krone nasipa za prehod TGM. Vse ureditve se morajo nahajati izven priobalnega pasu. Intervencijski dostop in dostop za izvajanje rednih vzdrževalnih del ob retenzijskem jarku je možen po utrjeni zatravljivi poti. Morebitno skladiščenje naftnih derivatov v obravnavanih objektih mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi. Ob strugah vodotokov mora biti omogočen prost prehod.

(5) V času gradnje predstavlja potencialno nevarnost onesnaženja površinske in podzemne vode razlitje nevarnih snovi (naftnih derivatov) iz gradbene mehanizacije v času gradnje in v primeru nesreč po izgradnji. Po izgradnji obstaja možnost onesnaženja v primeru neustrezne odvodnje komunalnih odpadnih in padavinskih onesnaženih vod.

Omilitveni ukrepi v času gradnje

(6) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne vrši. Za izvajanje ukrepa je odgovoren investitor in izvajalec gradnje. Nadzor izvaja investitor in inšpektor za okolje.

Monitoring med gradnjo

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

Monitoring med obratovanjem

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

#### **35. člen**

##### **(poseg na vodna zemljišča)**

V primeru, da se s predvideno gradnjo posega na vodna zemljišča v lasti RS, mora investitor pred izdajo vodnega soglasja skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti po določilih Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 – SPZ). Prošnja za sklenitev pogodbe se naslovi na Ministrstvo za okolje in prostor, Agencijo RS za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana.

### **36. člen**

#### **(varstvo krajine)**

- (1) Pri načrtovanju zasaditve in pri ureditvah v naravnem okolju je potrebno upoštevati navodila upravljavca NR Škocjanski zatok.
- (2) Podporni zidovi/škarpe naj bodo na izpostavljenih mestih izvedene v kamnu. Na obsežnejših površinah naj se predvidi ozelenitev z vzpenjalkami.
- (3) Terasa in balkone v smeri proti NR Škocjanski zatok je potrebno ozeleniti. Izvajajo ga lastniki, nadzor izvaja upravljavalec NR Škocjanskega zatoka.
- (4) Osvetljeni reklamni panoji na strehi, na vzhodni in jugovzhodni fasadi objektov ter na parkiriščih v smeri proti Naravnemu rezervatu Škocjanski zatok, niso dovoljeni. Osvetljevanje vzhodnih in jugovzhodnih fasad v nočnem času ni dovoljeno.

### **37. člen**

#### **(varstvo tal)**

- (1) Zaradi izkopov za temelje in komunalno infrastrukturo ter nasipavanja na koto +2,50 m n.v., bo na obstoječo strukturo tal nasut nasipni material.
- (2) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje 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, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v vodotoke.
- (3) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma ustrezno urediti. Omilitveni ukrepi:
- (4) Material za izgradnjo nasipov in nasipanje terena mora biti inerten oziroma brez škodljivih primesi. Ukrep izvaja izvajalec gradbenih del. Nadzor izvaja investitor in inšpektor za okolje.
- (5) Izvajalci gradbenih del morajo pred začetkom gradnje izdelati elaborat organizacije gradbišč, v katerih je potrebno posebej obdelati in poudariti organizacijske in druge ukrepe v smislu varovanja voda in tal med gradnjo ter izdelati poslovnik oziroma načrt sanacijskih ukrepov v primeru dogodkov, kot je npr. razlitje goriva ali olja, ki bi lahko povzročila kontaminacijo vode in tal. Na gradbišču morajo biti na voljo ustrezna oprema in sredstva za takojšen poseg v primeru razlitja nevarnih snovi, obvezen je tudi odvoz kontaminirane zemljine na ustrezno deponijo. Ukrep izvaja izvajalec gradbenih del. Nadzor izvaja investitor in inšpektor za okolje.
- (6) Gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibni, da ne bi prišlo do kontaminacije tal zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se mora izvajati izven gradbišča v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah. Ukrep izvaja izvajalec gradbenih del. Nadzor izvaja investitor in inšpektor za okolje.
- (7) Med gradnjo je potrebno uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddane odpadke je potrebno spremljati preko evidenčnih listov in voditi predpisane evidence. Nevarne odpadke je potrebno skladiščiti v zaprti posodi in predajati pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov. Ukrep izvaja izvajalec gradbenih del. Nadzor izvaja investitor in inšpektor za okolje.

## **IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **38. člen**

#### **(obramba in varstvo pred požarom)**

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi.
- (3) Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:
  - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami,
  - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le-tega.
- (4) Celotno ureditveno območje se opremi z hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za

gašenje (razbremenilni rezervoar, črpališče). Na dovoznih poteh (glavne in povezovalne ceste) je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditve dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic stavbe ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.

(5) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.

(6) Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.

(7) O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

### **39. člen**

#### **(varstvo pred poplavami ter pred erozijo)**

(1) Območje OPPN in načrtovane prostorske ureditve so v poplavnem območju visokih vod. Nulta višinska kota načrtovanih stavb je na 2,50 m n.v., torej nad koto visokih vod. Glede na stanje izpustnih odsekov obstoječega javnega sistema meteorne oziroma mešane kanalizacije z izpustom v območje semedelske bonifike (kote prelivov razbremenilnikov) bo kota maksimalne gladine vode v območju zadrževanja pred črpališčem vode na semedelski bonifiki predvidoma znašala +0,40 ali +0,50. Za površine pod koto 2,5 m je potrebno zagotoviti poplavno varnost.

(2) Od nasipa stare struge Badaševice bo proti območju OPPN izvedena brežina z naklonom 1:4, sledil bo manjši raven predel ter brežina z naklonom 1:3, ki bo segala do predvidene kote terena (+2,50 m n.v.). Brežini in vmesni pas bodo zasajeni z drevesi in grmovnicami po dogovoru z upravljavcem naravnega rezervata Škocjanski zatok. Nasip ob stari strugi Badaševice na levem bregu bo razširjen na širino 3,50 m, kar bo olajšalo vzdrževanje, zadrževanje in premikanje po nasipu.

(3) Na strani stavbe B bo utrjena površina 5 metrskega priobalnega pasu (ob levem bregu vodotoka – jarka 27/2) služila tudi kot intervencijska pot. Dostop na utrjeno površino, namenjeno vzdrževanju brežin retenzijskega jarka, bo omogočen iz intervencijske poti ob stavbi B. Zaradi lažjega in estetsko sprejemljivejšega premagovanja višinske razlike med koto obstoječega terena ob jarku in predvidenega terena bo kota utrjene površine priobalnega pasu dvignjena. Tako bo na strani stavbe B dvignjena na koto 1,25 m n.v., na strani objekta A pa bo kota utrjene površine med 0,85 in 1,00 m n.v. Utrjena površina bo izdelana s prečnim naklonom 5% proti retenzijskemu jarku.

(4) Na podlagi vseh navedenih ureditev bo zagotovljena poplavna varnost pred meteornimi vodami in odvodniki in visokimi vodami morja in posledično vplivom na zajezitev odtokov meteornih vod v odvodnikih.

(5) Skladiščenje naftnih derivatov v obravnavanih objektih ni predvideno.

(6) Treba je predvideti sanacijo vseh na novo odprtih ali z dodatnimi posegi prizadetih površin, za katere je treba predvideti zadostno utrditve, planiranje, zatavljanje, zasaditev tako da se preprečijo zdrsi ali erozije v prostoru. Vtok očiščenih odpadnih vod v staro strugo Badaševice je treba izvesti tako, da se ne povzroči erozija.

## **X. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ**

### **40. člen**

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.

## **XI. ETAPNOST IZVAJANJA IN Odstopanja**

### **41. člen**

#### **(faznost 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) Posamezni objekt se lahko pod pogoji iz prejšnjega odstavka gradi etapno tudi tako, da se v prvi etapi zgradi ena ali več etaž posamezne stavbe, ki pomenijo tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in jih je mogoče samostojno uporabljati, v drugi etapi pa se dogradijo preostale etaže stavbe, ki so predvidene s tem odlokom.

### **42. člen**

#### **(dovoljena odstopanja)**

(1) Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov znotraj gabaritov oziroma znotraj gradbene linije, določenih s tem odlokom, čemur se posledično prilagodi oblika in velikost gradbenih parcel. Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih objektov in števila podzemnih etaž z uvozi je dopustno, v kolikor ne posegajo v trase komunalnih vodov, se ne spreminja urbanistična in prometna zasnova ter ne slabša okoljskih pogojev.

(2) Dovoljena so odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov objektov ter višinskih kot uvozov zaradi tehničnih izvedb infrastrukture in zunanjih ureditev, max. 10% ob upoštevanju odmikov od cest in parcelnih mej. Odstopanje v zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov objektov je lahko večje. Možna je tudi manjša etažnost objektov od predvidene.

(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 pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd. Višina podpornih zidov ni omejena.

#### **43. člen**

##### **(odstopanja pri gradnji infrastrukture)**

(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 stanju 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.

## **XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

#### **44. člen**

##### **(splošne obveznosti)**

(1) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:

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

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

#### **45. 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.

#### **46. člen**

##### **(projektna dokumentacija)**

Projektna dokumentacija mora biti izdelana na podlagi doseženih stopenj obremenitve in ocene sprejemljivih obremenitev glede hrupa, treslajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa upoštevajoč povečanje prometa na državni cesti za 20-letno plansko obdobje. Zaradi navedenega morebitna potreba po kasnejši protihrupni zaščiti, zaščiti proti treslajem, izpušnim plinom, svetlobnemu onesnaževanju in ostalim dejavnikom prometa ne sme bremeniti upravljavca državne ceste.

#### **47. člen**

### **(pogodba o opremljanju)**

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

## **XIII. POGOJI ZA GRADNJO ENOSTAVNIH OBJEKTOV**

### **48. člen**

#### **(gradnja enostavnih objektov)**

(1) Gradnja enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki, pri čemer je upoštevati vse zahteve glede načina gradnje enostavnih objektov, ki so določene v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08), oziroma v drugih predpisih.

(2) Pri lociranju enostavnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime, tako je treba upoštevati priobalni pas vodotoka, območje Škocjanskega zatoka ter ustrezni odmik od cest (izven polja preglednosti ipd).

(3) Objekti javne razsvetljave morajo biti enotno oblikovani na celotnem območju OPPN. Pri lociranju drogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin. Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral niveletnega poteka obvoziščnih površin nad njim oziroma preprečeval postavitve ograj med javnim in nejavnim svetom.

(4) Morebitna spominska obeležja morajo biti locirana tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih oseb ter ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

(5) Postavitve urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja. Urbana oprema ob glavnih cestah mora biti enotno oblikovana.

(6) Nad koto venca stavb ni možno postavljati reklamnih panojev ali drugače oblikovanih reklam.

## **XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **49. člen**

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu Prometni terminal Koper (Uradne objave, št. 19/75).

### **50. člen**

#### **(vpogled podrobnega načrta)**

Občinski podrobni prostorski načrt »v območju KC-54 TPC ob Badaševici v Kopru« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

### **51. člen**

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

### **52. člen**

#### **(uveljavitev)**

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

Št. 3505-24/2007

Koper, dne 18. decembra 2008

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.