

Na podlagi petega odstavka 61. člena in druge alineje četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017), 298. člena zakona o urejanju prostora (ZUreP-3 – Ur.l. RS, št. 199/21), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07– uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJF, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na _redni seji dnesprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

- 1) S tem odlokom se ob upoštevanju Dolgoročnega plana občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenega plana občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje IB Studio d.o.o., pod številko 22/17.
- 2) Predmet OPPN je določitev pogojev za gradnjo kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih, brez spremembe namenske rabe.
- 3) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 2620.

2. člen (vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Grafični del vsebuje:
 - 1.1 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
 - 1.2 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
 - 1.3 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
 - 1.4 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
 - 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
 - 2.2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid

- 2.3 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
- 2.4 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 3.2 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 3.3 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
- 3.4 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 4.1 Ureditvena situacija – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 4.2 Ureditvena situacija – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 4.3 Ureditvena situacija – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
- 4.4 Ureditvena situacija – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 5.1 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 5.2 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 5.3 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
- 5.4 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 6.1 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 6.2 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 6.3 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
- 6.4 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- (4) Spremljajoče gradivo predstavljajo:
 - 1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
 - 2. Izhodišča za pripravo OPPN
 - 3. Prikaz stanja prostora
 - 4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
 - 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 - 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 - 7. Elaborat ekonomike
 - 8. Povzetek za javnost.

II. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OPPN

3. člen (koncept urejanja prostora)

- 1) Z OPPN se na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe predvidi gradnja kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti.
- 2) Ureditveno območje OPPN obsega več zemljišč na širšem območju Mestne občine Koper, ki niso medsebojno prostorsko povezana.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4. člen (območje OPPN)

- 1) Območje OPPN (v nadaljevanju: ureditveno območje) obsega zemljišča, namenjena gradnji kmetijskih objektov in zemljišča, ki so potrebna za njihovo redno rabo. Ureditveno območje se nahaja v naslednjih naseljih ali v njihovi neposredni bližini: Grintovec, Zazid, Kubed in Spodnje Škofije.
- 2) Ureditveno območje obsega naslednja zemljišča:
 - Območje Grintovec: del parcele 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje, površina območja cca 1900 m²;
 - Območje Zazid: del parcele 3108/4 k.o. Zazid, površina območja cca 4000 m²;
 - Območje Kubed: del parcele 1668/2 in parcelo 2285/3, obe k.o. Kubed, skupne površine območja cca 3377 m²;
 - Območje Spodnje Škofije: del parcele 799/76 k.o. Ankaran, površina območja cca 1000 m².
- 3) Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so dopustni posegi tudi zunaj območja urejanja tega OPPN.

5. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)

- (1) Območje Grintovec:
Območje leži v bližini naselja Grintovec.
Na obravnavani parceli se nahaja objekt, ki ni dokončan. Del objekta je namenjen za spravilo pridelka, del kot stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije.
SZ območje omejuje vinograd, iz vseh drugih strani pa ga obdajajo oljčni nasadi, s katerimi upravlja naročnik. Vplivno območje prostorske ureditve obsega le ureditveno območje.
- (2) Območje Zazid:
Predmetno območje je v naravi nepozidano zemljišče, ki ga na JV omejuje gozd, iz vseh ostalih smeri pa je obdano s kmetijskimi zemljišči brez trajnih nasadov. Vplivno območje prostorske ureditve obsega le ureditveno območje.
- (3) Območje Kubed:
Območje se nahaja ob kmetiji pobudnika, na robu naselja Kubed. Ureditveno območje obsega del parcele 1668/2 ter celotno parcelo 2285/3, obe k.o. Kubed. Parceli sta v naravi nepozidani in se ne stikata. Ureditveno območje na parceli 2285/3 k.o. Kubed na S in Z omejuje gozd, J in V pa se razprostirajo vinogradi. Ureditveno območje na delu parcele 1668/2 k.o. Kubed se nahaja severno od obstoječe kmetije in je SV in JZ omejeno z vinogradi.
Vplivno območje prostorske ureditve obsega le ureditveno območje.
- (4) Območje Spodnje Škofije:
Območje leži v osrčju kmetijskih zemljišč v dolini reke Rižane.
Na obravnavanem območju se nahajajo objekti za spravilo pridelka ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije.

S in V od ureditvenega območja se nahajajo kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, SZ sadovnjak, J in JZ pa poteka struga reke Rižane. Vplivno območje prostorske ureditve obsega le ureditveno območje.

- (5) Vplivi navzven bodo zaradi gradnje in delovanja zanemarljivi ali začasni in ne bodo pomenili pomembne spremembe kakovosti okolja.
- (6) Vplivi na okolico bodo v času gradnje in v času obratovanja objektov različni. V času gradnje se pričakujejo vplivi v zvezi z emisijami prašnih delcev in povečano stopnjo hrupa. Vplivov v času gradnje in obratovanja na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pred hrupom in na poslabšanje bivalnih razmer ne bo.

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

6. člen (vrste dopustnih del in gradenj)

Na območju OPPN so dopustne novogradnje, legalizacija objektov, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija, vzdrževalna dela, odstranitev objekta oziroma njegovih delov, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom, ter dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

7. člen (dopustne dejavnosti)

Na območju OPPN je dopustna kmetijska dejavnost ter druge spremljajoče dejavnosti, ki služijo tem območjem.

8. člen (vrste dopustnih objektov)

- (1) Dopustni so kmetijski objekti, ki so po predpisih o uvedbi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v naslednje skupine:

12 Nestanovanjske stavbe

- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
- 12712 Stavbe za rejo živali
- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe
- 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti

- (2) Predvidi se gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki so po predpisih o uvedbi enotne klasifikacije vrst objektov, uvrščeni v naslednje skupine:

21 Objekti prometne infrastrukture

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

221 Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi

222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

24 Drugi gradbeni inženirski objekti

24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

9. člen
(lega objektov)

- (1) Dopustna je gradnja objektov znotraj območja OPPN, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN (Ureditvena situacija).
- (2) Objekti morajo biti odmaknjeni od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik objekta od meje parcele namenjene gradnji je 4 m.
- (3) Gradnja objektov z manjšim odmikom od določenega, je dopustna ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele ter ob upoštevanju požarno varstvenih in drugih predpisov.
- (4) Izven meje območja je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, ter dostopnih poti.
- (5) V ureditveni situaciji je prikazana izhodiščna lega in velikost objektov, ki se lahko spreminja in ni zavezujoča.

10. člen
(velikost objektov)

- (1) Objekti na lokaciji Grintovec:
Dopustna je postavitvev objekta 1 površine 200,00 m² in objekta 2 površine 200,00 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00m, merjeno od kote pritličja do kote venca.
- (2) Objekti na lokaciji Zazid:
Skupna površina stavb je lahko največ 1600 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00m, merjeno od kote pritličja do kote venca.
- (3) Objekti na lokaciji Kubed:
Na parceli št. 1668/2 k.o. Kubed je dopustna postavitvev objekta 1 površine do 400 m² in objekta 2 površine do 400 m². Maksimalna višina venca za oba objekta je 7,00m.
Na parceli 2285/3 k.o. Kubed se lahko zgradi objekt 3 površine največ 500 m² in objekt 4 površine največ 500 m². Maksimalna višina venca za oba objekta je 7,00m.
- (4) Objekti na lokaciji Spodnje Škofije:
Skupna površina stavb je lahko največ 700 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00m, merjeno od kote pritličja do kote venca.
- (5) Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine za objekte na posamezni lokaciji.
- (6) Etažnost v kletni nivo pri objektih ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo 1. kletne etaže (vkopana iz treh strani).

11. člen **(oblikovanje objektov)**

- (1) Objekti morajo biti umeščeni v prostor tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši ter da se v čim večji meri ohranijo značilnosti krajine, kot na primer relief, gozdni rob, mejice, in podobno.
- (2) Strehe vseh predvidenih objektov so lahko ravne ali razgibane klasične strehe v naklonu 18-22 stopinj. Dopustna je ozelenitev streh s travno rušo.
- (3) Na strešinah so dovoljene postavitve fotovoltaičnih panelov za pridobivanje električne energije, ki naj bodo integrirani v streho v istem naklonu kot strešna površina.
- (4) Objekti so lahko zidane ali montažne konstrukcije.
- (5) Na območju OPPN je možna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti, skladno z veljavno zakonodajo. Gradijo se lahko kot prizidek k osnovnemu objektu ali samostojno. Oblikovani morajo biti usklajeno z osnovnim objektom. Objekti so lahko lesene, zidane ali montažne konstrukcije.
- (6) Za gradnjo objektov, ki se nahajajo v varovanih območjih, je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja, pridobiti dodatne usmeritve glede oblikovanja.

12. člen **(zunanje ureditve)**

- (1) Dovoljena je gradnja oziroma postavitve:
 - prostostojećih zidov maksimalne višine 1,50 m,
 - podpornih zidov maksimalne višine 2,20 m merjeno od kote terena na posamezni točki zidu. Večje višine je potrebno premagati s horizontalnim zamikom podpornih zidov. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30 cm. V celoti vkopani deli zidu se ne všttevajo v višino,
 - kombinacije podpornih in prostostojećih zidov s kovinsko ograjo do skupne maksimalne višine 2,20 m, od tega zid maksimalno višine 1,50 m,
 - kovinske ograje maksimalne višine 2,20 m.
- (2) Podporni zidovi in zidovi so lahko zidani v masivnem kamnu v tehniki, ki ohranja izgled suhozida.
- (3) Zasaditve se izvajajo in načrtujejo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za posamezno območje, ki naj bodo lokalnega izvora. V nobenem primeru se ne uporablja tujerodnih/okrasnih vrst in vrst, ki niso značilne za posamezno območje. V primeru zatravitev površin se uporablja mešanica avtohtonih vrst. Na degradiranih površinah v času izvedbe del, ki ne bodo pozidane, se v čim večji meri ohranjajo ali vzpostavijo prvotni habitati.
- (4) Vidne zunanje in obcestne površine se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam. Ravno tako se zasaditev zelenja, dreves prilagodi ureditvam gradnje.

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

13. člen **(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi)**

- (1) 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.
- (2) 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 upravljavcev.
- (3) 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.
- (4) Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja, pri čemer je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov na sosednjih območjih.
- (5) Upoštevati je treba predpisane varovalne pasove vodov in naprav GJI z vidika pogojev (ne)poseganja vanje, zagotavljanja funkcionalnosti ter z vidika varovanja okolja pred potencialnimi/morebitnimi škodljivimi vplivi GJI na okolje.

14. člen **(prometne ureditve)**

- (1) Na območju OPPN je predvidena ureditev naslednjih prometnih površin:
 - navezava na obstoječe prometno omrežje,
 - urejanje mirujočega prometa.
- (2) Parkirna mesta so urejena na zunanjih površinah v okolici objekta ali v objektu.
- (3) Minimalno število parkirnih mest k posameznemu objektu v območju OPPN znaša 1PM/70 m² neto površine objekta. Za drugačno (manjše) število parkirnih mest, se dokaže in obrazloži v nadaljnji projektni dokumentaciji.
- (4) Dostop do kmetijskih objektov oziroma dostopna pot od kategorizirane občinske ceste do predvidenega objekta se predvidi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (5) Elementi dostopne poti (širina cestnega profila, nosilnost voziščne konstrukcije ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno z veljavno zakonodajo.
- (6) Trasa dostopne poti, ki poteka po nekategorizirani občinski cesti oziroma javnem dobrem, mora biti projektirana skladno s predpisi, ki določajo projektiranje in gradnjo javnih cest.

15. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Območje Grintovec:
Napajanje obravnavanega območja z električno energijo poteka iz obstoječe trafo postajo (v nadaljevanju TP) Kaverljag.
- (2) Območje Zazid:
V bližini ni elektroenergetskih naprav. Možna je izgradnja novega 20 kV daljnovoda (oz. kablovoda) cca 1500 m z novo TP.
- (3) Območje Kubed:

Za napajanje obravnavanega območja z električno energijo je potrebno ojačati elektroenergetsko omrežje iz TP Kubed 1 do konca vasi in zgraditi novo omrežje do obravnavanega območja cca 230 m.

(4) Območje Spodnje Škofije:

Obravnavano območje se nahaja cca 330 m od gostišča Norbedo. Ob gostilni bi bilo potrebno postaviti novo razdelilno omaro in zgraditi nov priključek do obravnavanega območja.

16. člen **(telekomunikacijsko omrežje)**

- (1) Na obravnavanih območjih ni TK kabelskega omrežja.
- (2) Na območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem komunikacijskem omrežju, na stavbah pa je dopustno namestiti bazno postajo.

17. člen **(vodovodno omrežje)**

- (7) Območje Grintovec:
Vodooskrba je možna iz vodovoda PEHD 90 mm, ki se oskrbuje iz RZ Grintovec 100 m³, KD = 264.50 m.n.m.
- (8) Območje Zazid:
Vodooskrba za to območje ni možna.
- (9) Območje Kubed:
Vodooskrba za območje je možna iz vodovoda TPE 63 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Kubed 20 m³, KD = 292.31 m.n.m.
- (10) Območje Spodnje Škofije:
Vodooskrba je možna iz vodovoda NL 200 mm, ki se oskrbuje iz Prelivni RZ Rižana 200 m³, KD = 80.05 m.n.m.
- (11) Dimenzioniranje priključnih vodov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

18. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

Komunalne odpadne vode:

- (1) Na območju OPPN ni obstoječe, niti previdene komunalne kanalizacije. Odvajanje komunalne odpadne vode mora investitor zagotoviti skladno z veljavno zakonodajo.

Padavinske odpadne vode:

- (2) Za odvajanje padavinske vode iz obravnavanih območij je potrebno predvideti gradnjo novih internih kanalizacij z iztoki v odprte meteorne odvodnike.
- (3) Čiste padavinske vode je potrebno voditi v interne meteorne kanalizacije preko peskolovov. Čista meteorna voda se lahko odvaja v kapnice, prelivne vode iz kapnic pa v meteorne odvodnike.
- (4) Padavinske vode iz površin, ki so onesnažene z olji, je potrebno pred iztokom v meteorne odvodnike očistiti v lovilcih olj in maščob.

- (5) Kanalizacijsko omrežje je potrebno predvideti v ločenem ter gravitacijskem sistemu in skladno z veljavno zakonodajo.
- (6) V primeru, da komunalne in morebitne tehnološke odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz veljavne zakonodaje, je potrebno te odpadne vode predhodno očistiti.
- (7) Omogočen mora biti dostop s komunalnimi stroji do tras fekalne in meteorne kanalizacije ter malih komunalnih čistilnih naprav za čiščenje in vzdrževanje le-te s komunalnimi stroji.

19. člen **(ravnanje z odpadki)**

- (1) Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila Marjetice Koper d.o.o. z dovoljeno skupno obremenitvijo 28,0 t.
- (2) Zbiralnice za odvoz morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna tovorna vozila Marjetice Koper za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje prostorov in da so upoštevane higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objektov.
- (3) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo karakterističnih komunalnih odpadkov, morajo investitorji skleniti sporazume s pooblaščenimi organizacijami za odvoz teh odpadkov.
- (4) Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavno zakonodajo.

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

20. člen **(splošna določila za varovanje okolja)**

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

21. člen **(ohranjanje narave in kulturne dediščine)**

- (1) Lokacija Šmarje se nahaja na varovanem območju (3000212 Slovenska Istra), lokacija Zazid pa na varovanem območju (3000276 Kras, 5000023 Kras). Zemljišča, ki jih obsega plan, so tudi na območjih naravnih vrednot Kraški rob (ident. št. 3629) in Bonifika (ident. št. 4813) ter ekološko pomembnih območjih Kras (ID 51100) in Dragonja – porečje (ID 71500).
- (2) Na območju OPPN se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:
 - parcela št. 1668/2 k.o. Kubed se nahaja v vplivnem območju spomenika Kubed - Vas (EŠD 1297),
 - parcela št. 3108/4, k.o. Zazid, ki se nahaja v območju kulturne krajine Podpeč pri Črnem Kalu - Kulturna krajina Kraški rob (EŠD 15087) ter

- del parcele št. 799/55, k.o. Ankaran, ki se nahaja v območju kulturne krajine Ankaran - Kulturna krajina Ankaranska bonifika (EŠD 13925).

22. člen (varstvo tal in voda)

- (1) Predvidena območja se nahajajo na opozorilno erozijskem in plazljivem območju.
- (2) Pri zasnovi rabe prostora na erozijskih in plazljivih območjih se ne sme posegati v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov ter sproščanje gibanja hribin ali da bi se lahko kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Upošteva naj se omejitve in prepovedi podane v 87. in 88. členu ZV-1.
- (3) V največji možni meri naj se ohranja obstoječe geomorfološke karakteristike terena.
- (4) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda mora biti usklajeno z določili Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in spremembe), Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in spremembe), Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00 in 41/04 – ZVO-1) ter ostalimi področnimi predpisi.
- (5) Pri izvajanju kmetijske dejavnosti za rejo živali, se objekte za rejo živali in gnojišča, gnojne jame, morebitne cevovode načrtuje v nepropustni izvedbi ter skladno z določili Uredbe o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov, Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod. V nadaljnji projektni dokumentaciji je potrebno prikazati površine kamor se bodo živinska gnojila odvažala.
- (6) Gnojenje zemljišč se mora izvajati v skladu z veljavno zakonodajo, upoštevati je potrebno uredbe. Gnojenje kmetijskega zemljišča brez gnojilnega načrta ni dovoljeno.
- (7) Parc. št. 3108/4 k.o. Zazid in parc. št. 1668/2 k.o. Kubed se nahajata na II. (ožjem) vodovarstvenem območju, za katerega prednostno veljajo določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS, št. 49/08, 72/12, 69/13). Vse stavbe in vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani na način, da do negativnih vplivov na vode in tla ne po prihajajo – velja za fazo gradnje in fazo uporabe objektov ter izvajanje dejavnosti. Stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije ter pripadajoče prometne površine naj bodo opremljene z lovilec olj.
- (8) Izvajanje gradbenih del na vodovarstvenem območju se lahko izvaja ob upoštevanju omejitev, ki so navedene v prilogi 3 tabeli 1.2 uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane.
- (9) Vsi posegi v prostor na parc. št. 799/76 k.o. Ankaran morajo biti, skladno z določili ZV-1, umaknjeni izven priobalnega pasu – razen v primeru, da so zgrajeni na podlagi veljavnih dovoljenj. Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče je priobalno zemljišče celinskih voda. Zunanja meja priobalnega zemljišča vodotoka Rižana sega 15 m od meje vodnega zemljišča (od zgornjega roba struge oz. pete nasipa na zračni strani).
- (10) Posegi v prostor ki so izjemoma dovoljeni na vodnem in priobalnem zemljišču, so navedeni v 37.členu ZV-1.
- (11) Ob vodotoku je treba zagotoviti prost in neoviran dostop.
- (12) Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi, je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi.

Ravnanje s plodno zemljo:

- (13) Ob izkopu gradbene jame je potrebno odstraniti plodno zemljo, jo deponirati na primernem mestu in uporabiti za ureditev zelenic.

23. člen
(varstvo zraka)

- (1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.
- (2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:
 - preprečevanje prašenja z gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
 - preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi s čiščenjem vozil pri vožnji z območja gradnje javne prometne površine, prekrivanjem sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženjem odkritih delov trase;
 - upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih z uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

24. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.
- (2) Pri gradnji in obratovanju objektov mora raven hrupa v območju ostati v mejah dovoljenega, skladno s področnimi predpisi.

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

25. člen
(ukrepi za obrambo in 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 Grintovec:
 - Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,1.
 - Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.
 - Za izvedbo ponikovalnice se predvidi izkop jame globine 2,5m, širine 2,5m in dolžine 2,5m. V dno jame je potrebno vgraditi drenažni filter v debelini 0,5m in na to 2 paketa drenažnih cevi fi 100cm, višine 2m, katerih skupni volumen znaša 3,1 m³, ostali izkop se zapolni z drenažnim materialom.
- (4) Območje Zazid:

- Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,125.
- Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.
- Obravnavana lokacija po opozorilni karti erozije spada v erozijsko območje – zahtevni zaščitni ukrepi.
- Pri načrtovanju gradnje je potrebno predvideti ukrepe za preprečevanje negativnih vplivov predvidene gradnje na stabilnost zemljišča ali sproščanje gibanja hribin (velja tudi za morebitno ponikanje, namakanje, ipd....).
- Stavbo za rejo živali je potrebno temeljiti plitvo na temeljni plošči. Stavba za spravilo pridelka ter stavba za shranjevanje kmetijskih strojev se temeljita na točkovnih temeljih. Temeljenje je potrebno izvesti v raščeno kamninsko podlago – apnenec. Dno temelja mora biti vsaj 0,6 m pod koto končne ureditve.
- Izvedbe začasnih vkopnih brežin se v apnencu izvede v naklonu do 3:1.
- Morebitne nasipne brežine se uredi v naklonu 2:3 na očiščeno utrjeno in stopnično peto.
- Meteorne vode se ponika. Ponikovalnica mora biti primerno odmaknjena od temeljev objekta. Ponikalnica naj se izvede skladno s SIST-TP CEN/TR 12566-2. Upoštevati je potrebo koeficient prepustnosti $k = 1 \times 10^{-5}$ m/s.

(5) Območje Kubed:

- Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,125.
- Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.
- Obravnavana lokacija po opozorilni karti erozije spada v erozijsko območje – zahtevni zaščitni ukrepi ter na karti verjetnosti pojavljanja plazov v območje velike verjetnosti pojavljanja plazov.
- Pri načrtovanju gradnje je potrebno predvideti ukrepe za preprečevanje negativnih vplivov predvidene gradnje na stabilnost zemljišča ali sproščanje gibanja hribin (velja tudi za morebitno ponikanje, namakanje, ipd....).
- Objekti se temeljijo na točkovnih temeljih v raščeno kamninsko podlago. Celoten preperinski sloj pod temelji je potrebno odstraniti. Dno temeljenja mora biti vsaj 0,3 m pod koto končne ureditve.
- Predlagana je gradnja podpornega zidu v brežini na SV delu parc. št. 1668/2 k.o. Kubed. Zid mora biti opremljen z drenažo (podložni beton, drenažna cev fi 150, drenažni zasip ovit s filcem, kontrolni jaški).
- Nezavarovane začasne vkopne brežine (v raščeni kamninski podlagi – flis in zemljinskem sloju) se izvede v naklonu 1:1.
- Vse meteorne vode z objekta in vode iz drenaže je potrebno ponikati v infiltracijski nasip na slabo prepustnih tleh, skladno s SIST-TP CEN/TR 12566-2.

(10) Območje Spodnje Škofije:

- Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,1.
- Obravnavana lokacija se po opozorilni karti poplav nahaja na poplavnem območju – pogoste poplave. Med obravnavanim objektom in reko Rižano je zgrajen protipoplavni nasip.

(11) Pri zasnovi rabe prostora na erozijskih in plazljivih območjih se ne sme posegati v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov ter sproščanje gibanja hribin ali da bi se lahko kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

(12) V največji možni meri naj se ohranja obstoječe geomorfološke karakteristike terena.

26. člen
(varstvo pred požarom)

- (1) Predvidena zazidava in ureditev mora 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) Preko parcele št. 3108/4 k.o. Zazid, kjer je predvidena postavitev stavbe za rejo živali, poteka protipožarna preseka št. 14p694, ki je namenjena odpiranju in protipožarnemu varstvu tamkajšnjih gozdov. Izgradnja stavbe za rejo živali mora ohraniti obstoječo protipožarno preseko. V primeru, da želi investitor potek obstoječe protipožarne preseke preko navedene parcele spremeniti, mora to storiti na lastne stroške in ob sodelovanju ZGS.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA ODSTOPANJA

27. člen
(etapnost izvedbe)

- (1) Gradnja posameznih stavb in objektov lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.
- (2) Dopustne so delne inčasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve.
- (3) V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

28. člen
(dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

- (1) Dopustna je drugačna umestitev in oblikovanje objektov ter zunanjih površin od prikazane, znotraj območja OPPN in ob upoštevanju ostalih določil odloka.
- (2) Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

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

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, 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 območji.
- (3) Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih.
- (4) Priključek na območje je lahko tudi drugačen od prikazanega s soglasjem upravljalcev cest.

XI. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

30. člen (začasna raba zemljišča)

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

31. člen (splošne obveznosti)

- (1) Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravijo tako, da so ti čim manj moteči za okolico in da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Ohranjati oziroma izboljšati je treba gradbeno-tehnične, prometno-varnostne in okoljevarstvene razmere na območju kakor tudi na sosednjih in vplivnih območjih.
- (2) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:
 - promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju;
 - vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del, ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti;
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč;
 - v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja;
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in

uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;

- v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve;
- reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.

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

32. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- novogradnja, prizidava in nadzidava stavb v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcija stavb ter pripadajočih objektov in ureditev,
- postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov, v skladu z določili tega odloka,
- dela v zvezi z ureditvijo zelenih površin.

33. člen

(pogodba o opremljanju)

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

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

34. člen

(vpogled podrobnega načrta)

OPPN je na vpogled pri pristojnem organu Mestne Občine Koper.

35. člen

(nadzor)

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

36. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti (15.) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum:

Župan