

## TEKSTUALNI DEL

### VSEBINA

- 1. Opis prostorske ureditve**
  - 1.1 Opis programa dejavnosti
  - 1.2 Utemeljitev skladnosti s planskimi akti
  - 1.3 Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
- 2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra**
  - 2.1 Prometna ureditev
  - 2.2 Elektroenergetsko omrežje
  - 2.3 Telekomunikacijsko omrežje
  - 2.4 Vodovodno omrežje
  - 2.5 Kanalizacijsko omrežje
  - 2.6 Ravnanje z odpadki
- 3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**
  - 3.1 Varstvo tal in vode
  - 3.2 Varstvo zraka
  - 3.3 Varstvo pred hrupom
  - 3.4 Ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
  - 3.5 Varstvo pred požarom
- 4. Etapnost izvedbe in dopustna odstopanja**
  - 4.1 Etapnost izvedbe prostorske ureditve
  - 4.2 Dopustna odstopanja pri gradnji stavb
  - 4.3 Dopustna odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin

## 1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Skupina pobudnikov predlaga izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju OPPN), kjer želijo zgraditi kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

Pobudniki priprave OPPN v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17); v nadaljnjem besedilu: ZKZ) so skupina lastnikov na:

- parc. št. 2375/1 in 2376 – del, k.o. Šmarje
- parc. št. 3108/4 – del, k.o. Zazid
- parc. št. 1668/2 – del in 2285/3, k.o. Kubed
- parc. št. 799/76 – del, k.o. Ankaran

Na predvidenih lokacijah je skladno z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbenim planom 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), namenska raba območje kmetijskih zemljišč.

Pobudniki nimajo možnosti postavitve potrebnih kmetijskih objektov na lastnem funkcionalnem zemljišču osnovnega objekta, saj so vezani neposredno na lokacijo, kjer jih želijo postaviti. Kmetije imajo v lasti zemljišča, ki se razprostirajo na različnih lokacijah in ki niso nujno funkcionalno vezane na osnovni objekt. Večinoma so primarni objekti predmetnih kmetij na takšnih lokacijah, ki ne omogočajo širitve kmetije, poleg tega pa so novi objekti predvideni na lokacijah, ki so nekoliko umaknjeni na območje med naselje in odprto krajino, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje vasi. Oblikovanje novih objektov in zunanjih površin ustvarja kompozicije arhitekturnih in krajinskih elementov, ki so za prostor sprejemljive.

Na podlagi 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17) se načrtuje gradnja na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe.

Predvideni občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju OPPN) bo predvideval izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

Predlagane ureditve bi pobudnikom omogočale sodobno kmetovanje in primeren razvoj svoje panoge ter pripomogle k krepitvi pomena kmetijstva v regiji.

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
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (le skladiščne stavbe za skladiščenje lesnih goriv).

## 21 Objekti prometne infrastrukture

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane 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

- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

OPPN bo pravna podlaga za načrtovanje in pridobitev gradbenih dovoljenj za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve obstoječih objektov in novo gradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

### Pravna podlaga priprave OPPN:

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS št. 61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2), Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17), Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbenim planom 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) ter z Izhodišči za pripravo OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih in Sklepom.

## 1.1 Opis programa dejavnosti

- PARC. ŠT. 2375/1 in 2376 – DEL, OBE K.O. ŠMARJE

Oznaka namenske rabe prostora: K

Osnovna namenska raba: **II. območje kmetijskih zemljišč**



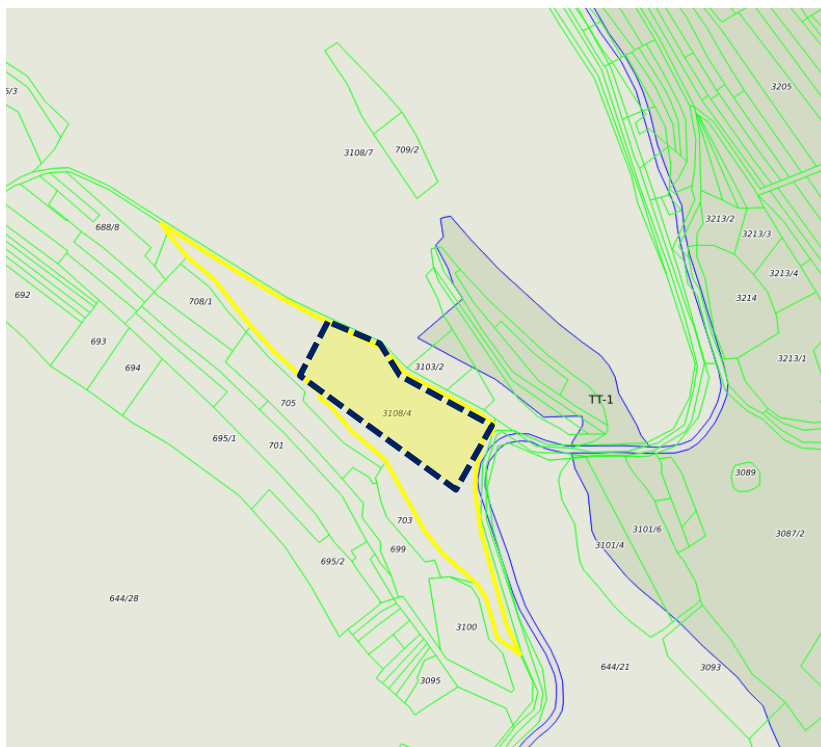
Slika: Prikaz namenske rabe – II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

Kontaktno območje predvidene ureditve je I. območje kmetijskih zemljišč na severu in zahodu.

- PARC. ŠT. 3108/4 – DEL, K.O. ZAZID

Oznaka namenske rabe prostora: K

Osnovna namenska raba: II. območje kmetijskih zemljišč



Slika: Prikaz namenske rabe – II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)



OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih je skladen s planskimi akti občine, saj predvideva izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

## 1.2 Utemeljitev skladnosti s planskimi akti

OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-2, Uradni list RS, št. [61/17](#)).

### 1.2.1 Skladnost s planskimi akti občine

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok 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)

#### Utemeljitev:

OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih predvideva izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

- Skladnost OPPN z občinskim prostorskim planom - Dolgoročni plan Občine Koper za obdobje 1986 – 2000

*»Naravne razmere in obstoječe ter predvidene okoliščine za proizvodnjo hrane in njeno dostavo na tržišče dajejo kmetijstvu v naši regiji z vidika ekonomske oskrbe slovenskega in srednjeevropskega prostora s hrano izjemen položaj. Ta položaj moramo izrabiti v širši prostor, zato še naprej opredeljujemo kmetijstvo in agroživilstvo kot eno prioriteten dejavnosti.«*

*in*

*»Skladno z zakonskimi določili so na kmetijskih zemljiščih dovoljene gradnje objektov, ki neposredno služijo primarni kmetijski proizvodnji (stanovanjske hiše, silosi, strojne lope itd.).«*

#### Utemeljitev :

Kmetijstvo je skladno s planom opredeljeno kot ena prioriteten dejavnosti. Z gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih se bo prispevalo k razvoju in krepitvi pomena le-tega.

S predvidenim OPPN se bo gradilo oziroma urejalo stanje kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih.

- Skladnost OPPN z občinskim prostorskim planom – Srednjeročni družbeni plan Občine Koper

*Med cilji družbenega razvoja občine je za kmetijstvo opredeljeno, da se bo z vzpostavljanjem pogojev za razvoj sodobnega in dohodkovno zanimivega družbeno organiziranega kmetijstva skrbelo za ohranitev poselitve.*

*Med drugimi nalogami kmetijstva je med drugim opredeljeno, da se bodo na podeželju oblikovale nove kmetije, tako da bodo izrabljene možnosti, ki jih nudi neizkoriščeni družbeni, stanovanjski in zemljiški fond.*

*Opredeljeno je tudi, da se bo manjša lokalna središča, kot nosilce oskrbnih funkcij širšega gravitacijskega območja na podeželju, krepilo s takimi posegi, ki bodo omogočili ohranjanje sedanjega vzorca poselitve, zmanjšanje depopulacije podeželja ter vzdrževanje števila kmečkega prebivalstva vsaj na sedanji ravni.*

**Utemeljitev :**

V srednjeročnem planu je kmetijstvu ravno tako pripisan predvsem družbeni pomen v smislu ohranjanja naseljenosti podeželja. S predvidenim OPPN se bo prispevalo k oblikovanju kmetij, tako da se bo posledično ohranjala poselitev, zmanjšala depopulacija in vzdrževalo število kmečkega prebivalstva ter spodbudilo razvoj kmetijstva.

### 1.2.2 Skladnost z veljavno zakonodajo

- ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21)

#### 298. člen

##### (končanje postopkov priprave prostorskih aktov)

(1) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZPNačrt, katerih priprava se je v skladu s prvim, drugim in tretjim odstavkom 273. člena ZUreP-2 nadaljevala po dosedanjih predpisih, se končajo po ZPNačrt.

(2) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUPUDPP, katerih priprava se je v skladu s prvim odstavkom 270. člena ZUreP-2 nadaljevala po dosedanjih predpisih, se končajo po ZUPUDPP.

(3) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUreP-2, se končajo po dosedanjih predpisih.

(4) Ne glede na drugi in tretji odstavek tega člena se postopki priprave državnih prostorskih izvedbenih aktov iz drugega in tretjega odstavka tega člena lahko nadaljujejo po tem zakonu, če tako predlaga pobudnik priprave državnega prostorskega izvedbenega akta, pri čemer se postopek nadaljuje glede na že opravljena dejanja v postopku in tako, da ne pride do zmanjšanja ravni sodelovanja nosilcev urejanja prostora in javnosti.

**Utemeljitev:**

Postopek priprave OPPN je bil začel na podlagi ZUreP-2 in se bo skladno s 3. odstavkom 298. člena ZUreP-3 zaključil po dosedanjih predpisih.

- ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17)

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-2, Uradni list RS, št. [61/17](#)).

#### 108. člen

##### (izhodišča za pripravo OPN)



- (1) Občina pred sprejetjem odločitve o pripravi ali spremembi OPN pripravi izhodišča za pripravo OPN, v katerih ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:
  - namen in potrebo po pripravi OPN;
  - ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti;
  - potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje;
  - okvirne roke za izvedbo priprave OPN in investicij iz prejšnje alineje.
- (2) Potrebe v prostoru iz prejšnjega odstavka so lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potrebe.
- (3) Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, in se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.

#### **118. člen** **(izhodišča za pripravo OPPN)**

- (1) Odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN.
- (2) Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena tega zakona.
- (3) Ob pobudi investitorja priprave prostorskega akta ta vsebuje:
  - predstavitev investicijske namere,
  - utemeljitev skladnosti pobude z regionalnim in občinskim prostorskim planom, občinskim prostorskim načrtom in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora,
  - opis in grafične prikaze območja s prikazom zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor.
- (4) Če se OPPN pripravlja na pobudo investitorja priprave prostorskega akta, občina z njim sklene pogodbo o medsebojnih obveznostih, zlasti glede finančnih in rokovnih vidikov priprave OPPN, lahko pa se s pogodbo tudi dogovori obveznost investitorja priprave prostorskega akta glede rokov izgradnje v OPPN predvidenih gradenj ali obveznost izgradnje v njem predvidenih objektov, ki so v javno korist.

#### **119. člen** **(postopek priprave in sprejetja OPPN)**

- (1) Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.



- (2) Če občine pripravljajo skupen OPPN, se ta pripravi in sprejme na način, kot to velja za OPPN. Občine v sklepu o pripravi OPPN določijo pripravljavca skupnega OPPN. Skupni OPPN je sprejet, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo.

**Utemeljitev:**

Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju. Pobuda pobudnikov se skladno z določili ZUreP-2 šteje za izhodišča, saj vsebuje vse elemente iz 108. člena ZUreP-2. Pobuda poleg vsebine iz tretjega odstavka 118. člena ZUreP-2, vsebuje tudi navedbo potrebnih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo ter okvirne roke za izvedbo, kot je to določeno za vsebino izhodišč v prvem odstavku 108. člena ZUreP-2.

- **SKLADNOST S pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)**

### **3. člen (vsebina podrobnega načrta)**

(1) S podrobnim načrtom se ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta podrobneje določi:

- območje podrobnega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

### **4. člen (območje podrobnega načrta)**

(1) Območje podrobnega načrta obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo.

(2) Območja podrobnega načrta praviloma sovpadajo z območji enot urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta. Odstopanja meje območja podrobnega načrta od meja enote urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta so možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena tega pravilnika.

### **5. člen (arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev)**

(1) V podrobnem načrtu se podrobneje opredelijo rešitve in pogoji glede:

- funkcije in oblikovanja območja podobnega načrta,

- funkcije in oblikovanja objektov in naprav,
- funkcije in oblikovanja javnih zelenih in drugih javnih površin,
- lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno,
- tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje,
- lege, zmožljivosti ter poteka objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje.

(2) Za rešitve in pogoje iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe glede prostorskih izvedbenih pogojev iz pravilnika, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta.

#### **Utemeljitev:**

Vsebina OPPN bo vsebovala vsa zahtevana poglavja, priprava bo sledila vsem predpisanim korakom, skladno z omenjenim pravilnikom.

- **Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17)**

#### **Zakon v 3.ea členu določa:**

Lokalna skupnost lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje (v nadaljnjem besedilu: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
- stavbe za rejo živali (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
- stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.);
- č) druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Objekti iz tega člena se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruge, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

V postopek priprave OPPN iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- a) v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni

list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15);

b) v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov;

c) v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 eurov svojega letnega prihodka;

č) v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.

Če se objekti po tem členu načrtujejo na kmetijskem zemljišču v lasti Republike Slovenije, mora z načrtovanimi objekti soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.

#### **Utemeljitev:**

Na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe se načrtuje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti kot so stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelka in druge druge nestanovanjske kmetijske stavbe. Pobudniki izpolnjujejo pogoje, da se lahko vključijo v postopek priprave OPPN.

### **1.3 Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin**

Zemljišča, kjer se nahajajo kmetije ležijo večinoma v strnjenih delih naselij in nimajo prostorskih in okoljskih možnosti za širitev kmetije. Območja zemljišč, kamor želijo pobudniki preseliti del svoje dejavnosti se nahajajo ob površinah, katere obdelujejo oz. uporabljajo za pašnike. V neposredni bližini kmetij, zaradi prostorskih in okoljskih možnosti, ni možna širitev dejavnosti, zato so se pobudniki odločili za ureditev in postavitev objektov na drugih lokacijah. Območja so dostopna po lokalnih ali gozdni cestah.

- PARC. ŠT. 2375/1 in 2376 – DEL, OBE K.O. ŠMARJE

Nosilec kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

Na obravnavani parceli se nahaja objekt, ki ni dokončan. Del objekta bi bil namenjen za spravilo pridelka (do 200 m<sup>2</sup>), del kot stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije - druge nestanovanjske kmetijske stavbe (do 200 m<sup>2</sup>). Skupna površina stavb je okvirno 400

m2, etažnosti P+1 oz. višine maksimalno 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca. V območje OPPN je zajet del parcele 2375/1 in del parcele 2376, obe k.o. Šmarje v izmeri cca 1.900 m2.

Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine. 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).

Objekt se nahaja izven naselij, med nasadi oljk, katere pobudnik obdeluje. Zaradi obdelave oljčnika potrebuje pobudnik v neposredni bližini stavbo, kjer bo lahko imel kmetijske stroje za obdelavo zemljišča ter za spravilo pridelka. Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča, predlagamo, da se na obravnavanem območju (parceli) na katerem je že objekt, uredi (dokonča) stavba skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

- PARC. ŠT. 3108/4 – DEL, K.O. ZAZID

Nosilec kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

Z ureditvami na tem območju soglaša lastnik kmetijskega zemljišča, Mestna občina Koper.

Na predmetni parceli je predvidena postavitve stavbe za rejo živali (zavetišče za živali pri prosti reji), postavitve stavbe za spravilo pridelka (krme) ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna velikost predvidenih stavb bo okvirno 1600 m2 in višine venca do max 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca. Predvidena stavba za rejo živali (zavetišče za živali v prosti reji) bo za okvirno 150 govedi in 100 prašičjih pitancev.

Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine. 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).

V območje OPPN je zajet del parcele 3108/4, k.o. Zazid v izmeri cca 4.000 m2.

Pobudniki želijo na obravnavanem območju urediti pašnik za živali (prosta reja). V ta namen potrebujejo zavetišče za živali in ograjo za pašnik. Za shranjevanje krme in orodja, potrebujejo še dodatne prostore oz. stavbe. Pašnik za živali je odmaknjen od naselja, da ne moti prebivalcev vasi.

- PARC. ŠT. 1668/2 – DEL in 2285/3, OBE K.O. KUBED

Nosilec te kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-

C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

Na delu parc. št. 1668/2, k.o. Kubed je predvidena postavitev stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe) površine do 400 m<sup>2</sup> ter stavbe za spravilo pridelka površine do 400 m<sup>2</sup>. Maksimalna višina venca za obe stavbi je 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca.

Na parceli 2285/3 k.o. Kubed je predvidena postavitev stavbe za okvirno 100 govedi in stavbe za okvirno 50 prašičev, vsaka površine do 500 m<sup>2</sup>, vključno s skupno gnojno jamo. Maksimalna višina venca za obe stavbi je 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca.

V območje OPPN je zajet del parcele 1668/2, k.o. Kubed v izmeri cca 1.500m<sup>2</sup> in parc. št. 2285/3, k.o. Kubed v izmeri cca 1.877m<sup>2</sup>.

Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine. 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).

Obravnavano območje se nahaja ob kmetiji, na meji s stavbnim zemljiščem. Parcela 1668/2, k.o. Kubed je po namenski rabi že delno umeščena v ureditveno območje za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo. Pobudnik bi želel umakniti stavbo za rejo živali nekoliko stran od naselja, zato predlaga parc. št. 2285/3, k.o. Kubed za postavitev stavbe za rejo živali.

- PARC. ŠT. 799/76 – DEL, K.O. ANKARAN

Nosilec te kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

Na mestu nameravanega posega se nahajajo obstoječi objekti (gospodarska poslopja), za katere je predvidena ureditev, skladno s pogoji nosilcev urejanja prostora. Na delu območja (površine cca 1.000 m<sup>2</sup>) se nahajajo že stavbe za spravilo pridelka ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna površina stavbe je okvirno 700 m<sup>2</sup>, višine okvirno 7,00 m.

Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine. 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).

Objekti se nahajajo izven naselij, ob lokalni cesti in območju ureditveno območje za poselitev, območje za centralne dejavnosti. Pobudnik obdeluje preostali del parcele in potrebuje v bližini obdelovalnih površin stavbo, kjer bo lahko imel kmetijske stroje za obdelavo zemljišča ter za

spravilo pridelka (ukvarja se s pridelavo sadja in zelenjave). Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča, predlagamo, da se obravnava območje (del parcele cca 1.000 m<sup>2</sup>) na kateri so že postavljeni objekti, le-ti uredijo skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

Z ureditvami na tem območju soglaša upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

## 2 OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

### Opis obstoječega stanja

- PARC. ŠT. 2375/1 in 2376 – DEL, OBE K.O. ŠMARJE

Območje ni komunalno opremljeno, obstoječa gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje) poteka v oddaljenosti cca 500 m v bližnjem naselju Grintovec.

- PARC. ŠT. 3108/4 – DEL, K.O. ZAZID

Območje ni komunalno opremljeno, obstoječa gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje) poteka v oddaljenosti cca 1 km v bližnjem naselju Zazid.

- PARC. ŠT. 1668/2 – DEL in 2285/3, OBE K.O. KUBED

Območje je komunalno opremljeno, obstoječa gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje) poteka v neposredni bližini.

- PARC. ŠT. 79/76 – DEL, K.O. ANKARAN

Območje je komunalno opremljeno, obstoječa gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje) poteka v neposredni bližini.

### Opis načrtovanih rešitev

#### 2.1 Prometna ureditev

Na posameznih lokacijah OPPN se predvidi navezava na obstoječe prometno omrežje ter urejanje mirujočega prometa.

Dostop do kmetijskih objektov oziroma dostopna pot od kategorizirane občinske ceste do predvidenega objekta se predvidi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Parkirna mesta se uredi na zunanjih površinah v okolici objektov ali v objektu.

## 2.2 Elektroenergetsko omrežje

- PARC. ŠT. 2375/1 in 2376 – DEL, OBE K.O. ŠMARJE

Obravnavano območje se napaja z električno energijo iz obstoječe TP Kaverljag, oddaljeni cca 300 m.

- PARC. ŠT. 3108/4 – DEL, K.O. ZAZID

V bližini ni elektroenergetskih naprav. Možna je izgradnja novega 20 kV daljnovoda (oz. kablovoda) cca 1500 m z novo TP.

- PARC. ŠT. 1668/2 – DEL in 2285/3, K.O. 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.

- PARC. ŠT. 79/76 – DEL, K.O. ANKARAN

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.

## 2.3 Telekomunikacijsko omrežje

Na obravnavanih območjih ni TK kabelskega omrežja. Dopustno je vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem komunikacijskem omrežju, na stavbah namestiti bazno postajo.

## 2.4 Vodovodno omrežje

- PARC. ŠT. 2375/1 in 2376 – DEL, OBE K.O. ŠMARJE

Vodooskrba bo možna iz vodovoda PEHD 90 mm, ki se oskrbuje iz RZ Grintovec 100 m<sup>3</sup>, KD = 264.50 m.n.m.

- PARC. ŠT. 3108/4 – DEL, K.O. ZAZID

Vodooskrba za to območje ni možna.

- PARC. ŠT. 1668/2 – DEL in 2285/3, K.O. KUBED

Vodooskrba za območje bo možna iz vodovoda TPE 63 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Kubed 20 m<sup>3</sup>, KD = 292.31 m.n.m.

- PARC. ŠT. 79/76 – DEL, K.O. ANKARAN

Vodooskrba bo možna iz vodovoda NL 200 mm, ki se oskrbuje iz Prelivni RZ Rižana 200 m<sup>3</sup>, KD = 80.05 m.n.m.



## 2.5 Kanalizacijsko omrežje

- Komunalne odpadne vode:

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

- Padavinske odpadne vode:

Za odvajanje padavinske vode iz obravnavanih območij je potrebno predvideti gradnjo novih internih kanalizacij z iztoki v odprte meteorne odvodnike. Kanalizacijsko omrežje je potrebno predvideti v ločenem ter gravitacijskem sistemu in skladno z veljavno zakonodajo.

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.

Padavinske vode iz površin, ki so onesnažene z olji, je potrebno pred iztokom v meteorne odvodnike očistiti v lovilcih olj in maščob. V primeru, da komunalne in morebitne tehnološke odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz veljavne zakonodaje, je potrebno te odpadne vode predhodno očistiti.

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.

## 2.6 Ravnanje z odpadki

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 z dovoljeno skupno obremenitvijo 28,0 t.

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.

Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo karakterističnih komunalnih odpadkov, morajo investitorji skleniti sporazume s pooblaščenimi organizacijami za odvoz teh odpadkov.

Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavno zakonodajo.

## 3 OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Varovanje okolja je treba zagotavljati v vseh fazah prostorske ureditve: pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju oziroma pri končni uporabi ureditev.

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.

- PARC. ŠT. 2375/1 in 2376 – DEL, OBE K.O. ŠMARJE

Parcela se nahaja znotraj varovanih območij:

- območje ohranjanja narave: ekološko pomembno območje
- območje ohranjanja narave: posebno varstveno območje (območje Natura 2000)

- PARC. ŠT. 3108/4 – DEL, K.O. ZAZID

Parcela se nahaja znotraj varovanih območij:

- območje ohranjanja narave: ekološko pomembno območje
- območje ohranjanja narave: posebno varstveno območje (območje Natura 2000)
- območje ohranjanja narave: naravne vrednote
- II. vodovarstveno območje
- območje kulturne krajine Podpeč pri Črnem Kalu - Kulturna krajina Kraški rob (EŠD 15087)

- PARC. ŠT. 1668/2 – DEL in 2285/3, K.O. KUBED

Parcele se nahajajo znotraj varovanih območij:

- II. vodovarstveno območje
- vplivno območje kulturnega spomenika, Kubed - Vas (EŠD 1297)

- PARC. ŠT. 79/76 – DEL, K.O. ANKARAN

Parcela se nahaja znotraj varovanih območij:

- območje ohranjanja narave: naravne vrednote
- območje kulturne krajine Ankaran - Kulturna krajina Ankaranska bonifika (EŠD 13925)

### 3.1 Varstvo tal in voda

Predvidena območja se nahajajo na opozorilno erozijskem in plazljivem območju.

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.

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.

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. Gnojenje zemljišč se mora izvajati v skladu z veljavno zakonodajo. Gnojenje kmetijskega zemljišča brez gnojilnega načrta ni dovoljeno.

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 lovilcem olj.

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).

Posegi v prostor ki so izjemoma dovoljeni na vodnem in priobalnem zemljišču, so navedeni v 37.členu ZV-1.

Ob vodotoku je treba zagotoviti prost in neoviran dostop.

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:**

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

## **3.2 Varstvo zraka**

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

Med gradnjo je potrebno upoštevati osnovne sanacijske ukrepe za zmanjšanje emisij v zrak.

## **3.3 Varstvo pred hrupom**

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

Pri gradnji in obratovanju objektov mora raven hrupa v območju ostati v mejah dovoljenega, skladno s področnimi predpisi.

## **3.4 Ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Na območju OPPN ni objektov ali ureditev za obrambo. 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.

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.

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

- PARC. ŠT. 2375/1 in 2376 – DEL, OBE K.O. ŠMARJE

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 m<sup>3</sup>, ostali izkop se zapolni z drenažnim materialom.

- PARC. ŠT. 3108/4 – DEL, K.O. 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 stopničeno 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.

- PARC. ŠT. 1668/2 – DEL in 2285/3, K.O. 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 zemljinem 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.

- PARC. ŠT. 79/76 – DEL, K.O. ANKARAN

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.

### 3.5 Varstvo pred požarom

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.

Preko parcele št. 3108/4, k.o. Zazid, kjer je predvidena postavitve 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.

## 4 ETAPNOST IZVEDBE IN DOPUSTNA ODPSTOPANJA

### 4.1 Etapnost izvedbe prostorske ureditve

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. Dopustne so delne inčasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje. V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na sosednja zemljišča, vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

#### **4.2 Dopustna odstopanja pri gradnji stavb**

V območju je prikazana ena od možnih postavitvev objektov, dostopnih poti in parkirnih ter manipulacijskih površin in podobno. Dopustna je drugačna umestitev in oblikovanje objektov ter zunanjih površin od prikazane ob upoštevanju ostalih določil odloka.

Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

#### **4.3 Dopustna odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin**

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, prilagajanje 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. Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi območji.

Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih. Priključek na območje je lahko tudi drugačen od prikazanega s soglasjem upravljavcev cest.