



MESTNA OBČINA KOPER

COMUNE CITTÀ DI  
CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

## ***DOPOLNJEN PREDLOG ODLOKA***

Na podlagi petega odstavka 61. člena **Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A in (109/12))**, 29.člena Zakona o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo) /ZLS-UPB2/ (Ur.l. RS, št. 94/2007, Ur.l. RS, št. 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10) 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 in 39/2008) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne ..... sprejel

### **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list, št. 49/2005, 95/2006, 124/2008, 22/2009, 65/2010, 29/2012 – obvezna razlaga, 50/2012 – obvezna razlaga)

##### **2. člen**

- (1) Spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev se nanašajo na posamezne člene odloka, grafični del se ne spreminja.
- (2) Meja območja se s temi spremembami in dopolnitvami ne spreminja.



### 3. člen

#### **Spremembe in dopolnitve tega odloka vsebujejo tekstualni del in priloge:**

- (1) Tekstualni del:
  - Odlok
  - Obrazložitev odloka
- (2) Priloge:
  - Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
  - Prikaz stanja prostora,
  - Strokovne podlage,
  - Smernice in mnenja,
  - Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
  - Povzetek za javnost
  - Odlok o prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list, št. 49/2005, 95/2006, 124/2008, 22/2009, 65/2010, 29/2012 – obvezna razlaga, 50/2012 – obvezna razlaga) z označenimi spremembami.

## **II. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKO UREDITVENIH POGOJEV**

### 4. člen

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list, št. 49/2005, 95/2006, 124/2008, 22/2009, 65/2010, 29/2012 – obvezna razlaga, 50/2012 – obvezna razlaga; v nadaljevanju PUP) se v celoti spremeni tako, da se glasi:

#### **» I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### 1. člen

S tem odlokom se določijo prostorski ureditveni pogoji za gradnjo, spremembo namembnosti in vzdrževanje objekta ter ukrepi za varovanje naravnega in bivalnega okolja v Mestni občini Koper. Prostorski ureditveni pogoji veljajo za območja v Mestni občini Koper:

- ki niso pokrita z drugimi veljavnimi prostorskimi izvedbenimi akti, usklajenimi z družbenim planom občine Koper 1986-1990 (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95UO 11/98 16/99, 33/01, Uradni list RS, št. 96/04, 97/04) - v nadaljevanju: *družbeni plan občine Koper*.
- ki se po določilih družbenega plana občine Koper ne urejajo s prostorskimi izvedbenimi akti,
- ki se po določilih družbenega plana občine Koper urejajo s prostorskimi izvedbenimi akti, pa le-ti še niso izdelani.

##### 2. člen

- (1) Odloka vsebujejo tekstualni del in grafični del ter priloge
- (2) Tekstualni del dokumentacije obsega:
  - Odlok
  - Obrazložitev odloka
- (3) Grafični del dokumentacije na DKN (digitalnem katastrskem načrtu) obsega naslednje karte:
  - meja območja s prikazom območij za poselitev, iz prostorskih sestavin plana občine, v M 1: 25000
  - ureditvene situacije (način urejanja na nezazidanih območjih za poselitev), v M 1: 5000.
- (4) Priloge:
  - Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
  - Prikaz stanja prostora,
  - Strokovne podlage,
  - Smernice in mnenja,
  - Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta.

## II. OBMOČJE PUP IN ENOTE UREJANJA PROSTORA

### 3. člen

#### Meja območja

- (1) Območje PUP v Mestni občini Koper je prikazano v grafični prilogi in obsega celotna območja ali del območij naslednjih krajevnih skupnosti : KS Ankaran, KS Hrvatini, KS Škofije, KS Črni kal, KS Bertoki, KS Dekani, KS Žusterna, KS Za gradom, KS Semedela, KS Olmo – Prisoje, KS Škocjan, KS Vanganel, KS Pobegi – Čežarji, KS Sv. Anton, KS Šmarje, KS Marezige, KS Boršt, KS Gračišče, KS Gradin, KS Podgorje, KS Zazid, KS Rakitovec.
- (2) Severna meja območja poteka po državni meji z republiko Italijo in meji z občino Hrpelje Kozina. Južna meja območja poteka po državni meji z republiko Hrvaško.
- (3) Vzhodna meja območja poteka po meji z občinama Hrpelje Kozina in Ilirska Bistrica ter po državni meji z republiko Hrvaško. Zahodna meja območja poteka od Debelega rtiča mimo KS Koper ter meji z občinama Izola in Piran.

### 4. člen

Enote urejanja prostora so:

- a) območja pozidanih ali delno pozidanih zemljišč (oznaka v planskih dokumentih: BT – površine namenjene turistični dejavnosti, U – mešana raba v izven mestnih naseljih, S – stanovanja, C – centralne dejavnosti, P – proizvodne dejavnosti, T – območja za promet in zveze, I – območja za komunalo in energetiko, L – območja pokopališč, )
- b) območja vaških jeder (oznaka V ali območja varovanja kulturne dediščine, ki so po planskih aktih varovana kot naselbinska/urbanistična območja, brez vplivnih območij ali območja, ki so po planskih aktih varovana kot etnološka dediščina, brez vplivnih območij)
- c) območja nezazidanih zemljišč - predlog ureditve s predlogom parcelacije ali z izdelavo prostorskega izvedbenega akta (dodatna oznaka P ali P#)
- d) območja razložene in razpršene poselitve (H1, H2)
- e) območja za zelene površine (oznaka Z)
- f) območja vodnih zemljišč (oznaka v planskih dokumentih: V)
- g) območja za pridobivanje rudnin-mineralnih agregatov,
- h) območja kmetijskih in gozdnih površin

## 5. člen

- (1) Skupna merila in pogoji za gradnjo so opredeljena za poselitvena območja, ki imajo podobne prostorske značilnosti, dopolnjujejo pa jih posebna merila in pogoji, ki se nanašajo na območja vaških jeder, manjša nezazidana zemljišča, večja nezazidana zemljišča, območja razložene in razpršene poselitve (H1, H2), območja za pridobivanje rudnin – mineralnih agregatov ter za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja objektov za oglaševanje in drugi posegi v prostor.
- (2) Območja nezazidanih zemljišč, na katerih je gradnja možna, so opredeljena pod posebnimi poglavji s posebnimi pogoji.

## 6. člen

- (1) Na poselitvenih območjih, ki so kot ločene planske enote opredeljena za zelene površine (oznaka Z), je možna le gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov ter vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.
- (2) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena je gradnja znotraj območij zelenih površin (oznaka Z), določenih s tem odlokom, izjemoma možna, če je za objekt zagotovljena vsa komunalna infrastruktura iz sedmega poglavja tega odloka in če je nameravana gradnja možna glede na naravne razmere (relief, vode ipd.). Izpolnjevanje teh pogojev ugotavlja in potrdi s soglasjem občinski urad, pristojen za prostor, na podlagi vloge investitorja. Vloga mora vsebovati prikaz lege objekta na parceli, namenjeni gradnji s prikazom možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo. Iz priložene idejne zasnove mora biti razvidno, da pozicioniranje objekta ter ureditev komunalne infrastrukture za investitorjev objekt ne zahteva obsežnih posegov v naravne sestavine prostora (relief, vode ipd.). Kadar se ugotovi, da je gradnja možna, mora biti skladna z ostalimi členi odloka.
- (3) Na območjih varovanja kulturne dediščine, ki so opredeljena kot nezazidljiva oz. kot območja ohranjanja obstoječega stanja, gradnja objektov ni možna.
- (4) Na parcelah, ki so, s prostorskimi sestavinami plana, po namenski rabi določena kot I. ali II. območje kmetijskih zemljišč oz. območje gozdnih zemljišč in na katerih stojijo objekti zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja ali objekti zgrajeni pred letom 1968, kot to določa predpis o graditvi objektov, je možno vzdrževanje, rekonstrukcija, dozidava, nadzidava, rušitev, sprememba namembnosti objekta ali dela objekta po pogojih iz tega odloka.

## 7. člen

### **Pot zdravja in prijateljstva**

- (1) Predvidena je ureditev poti zdravja in prijateljstva, kot kolesarska in pešpot, od Mednarodnega mejnega prehoda Škofije do meje z občino Izola ob morski obali. Trasa poti poteka po trasi opuščene železnice in novo predvidenih povezovalnih odsekih, ki so opredeljeni v Študiji izvedljivosti kolesarskih poti »Pot zdravja in prijateljstva«, po trasi ozkotirne železnice Parenzana (Trst-Poreč), na območju Slovenije (št. proj. 99-80, izdelal Invest biro Koper v juniju 2000). Pot je namenjena izključno pešcem in kolesarjem.
- (2) Območje je prikazano v grafičnem delu odloka.
- (3) Načrtovanje poti za dovoze z motornimi vozili in kmetijsko mehanizacijo ni dovoljeno, izjemoma je dovoljeno uporabljati za dovoze z motornimi vozili in kmetijsko mehanizacijo ob pridobitvi soglasja pristojnega urada Mestne občine Koper.

### III. PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI

#### Skupna merila in pogoji

#### 8. člen

Skupna merila in pogoji obsegajo merila in pogoje za:

1. Namembnost in vrste posegov v prostor,
2. Lego, velikost in oblikovanje objektov,
3. Parcelacijo,
4. Javno komunalno infrastrukturo in priključevanje objektov nanjo,
5. Celostno ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb.

#### 1. PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

#### 9. člen

Na celotnem območju urejanja so dovoljene naslednje gradnje, če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače :

- gradnja novega objekta (tudi dozidava, nadzidava), rekonstrukcija ter odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov,
- vzdrževanje objektov,
- sprememba namembnosti objektov, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost parcele, na kateri stoji objekt, ustreza normativnim pogojem za novo namembnost in če je na parceli, na kateri stoji objekt, možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest, skladno z določili tega odloka,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in gradnja novih vodnih vaških rezervoarjev (cisterne za meteorno vodo, deževnico), izvirov zajetja, vodnjakov in vodnih objektov, imenovanih kali oz. puči,
- urejanje in vzdrževanje odprtih javnih površin (hortikultura ureditev zelenih in parkovnih površin, parkirnih prostorov, otroških igrišč, rekreacijskih površin in športnih igrišč, peš poti..),
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- odstranitev obstoječe ruševine na poselitvenih površinah in na njenem mestu gradnja novega objekta skladno s pogoji tega odloka.

#### 10. člen

- (1) Na obstoječih tri- in večstanovanjskih stavbah (območje Prisoje – planska enota KS-24, Dekani – planski enoti KS-21 in KS-22, Spodnje Škofije – planski enoti KC-25 in KC-26 ter Ankaran – planska enota KS-4) je možna naslednja gradnja: odstranitvena dela, rekonstrukcije in vzdrževalna dela. Zasteklitev balkonov, postavitev senčil in klima naprav je možna po notni projektni dokumentaciji za celotno stavbo.
- (2) Na območju zgrajenih pritličnih vrstnih hiš (Šalara – planska enota KS-26 in Olmo – planska enota KS-24-VH) je možna naslednja gradnja: odstranitvena dela, rekonstrukcije, odstranitev obstoječega objekta in gradnja novega v obstoječem tlorisnem in višinskem gabaritu ter vzdrževalna dela na stavbah in gradbeno inženirskih objektih.

#### 11. člen

- (1) Na območjih za centralne dejavnosti (planski enoti št. KC-58 in KC-60) ni možna gradnja stanovanjskih stavb.
- (2) Na območjih za centralne dejavnosti in na območjih mešane urbane rabe je možna gradnja naslednjih trgovskih stavb: trgovski centri, nakupovalni centri ter veleblagovnice, le v skladu s šestim odstavkom (6) 56. člena tega odloka.
- (3) Na območju KP-7 in KP-8 - območje za proizvodne dejavnosti, je možna tudi lokacija poslovnih in oskrbnih dejavnosti (gostinska, turistična, poslovna, trgovinska s pripadajočimi skladišči, športno rekreacijska) in sicer v obsegu, ki ni moteč oziroma je primeren glede na obstoječe dejavnosti, pri čemer pa mora soglasje o ustreznosti dejavnosti podati občinski organ, pristojen za urejanje prostora.

#### 12. člen

Na območjih, kjer je izvedbeni prostorski akt v postopku sprejemanja ali kjer je potrebno sprejeti izvedbeni prostorski akt, so možni sledeči posegi: vzdrževalna dela na obstoječih objektih, odstranitve objektov, rekonstrukcije, izgradnja komunalne infrastrukture do obstoječih objektov, izgradnja komunalne infrastrukture, ki prečka območje, dograditev in rekonstrukcija obstoječe komunalne infrastrukture ter dozidave in nadzidave obstoječih stavb s povečanjem do največ 10% bruto prostornine izračunane na podlagi SIST ISO 9836 posameznih obstoječih stavb, ki se dozidujejo ali nadzidujejo ob upoštevanju vseh ostalih določil PUP-a. Dovoljena je postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s pogoji tega odloka.

## 2. PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA OBJEKTOV

#### 13. člen

##### **Lega objektov**

- (1) Lega objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo.
- (2) Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjeni od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb od meje parcele namenjene gradnji, je 4 m. Manjši odmik stavbe od meje parcele namenjene gradnji, je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč.
- (3) Možna je združitev dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na parcelni meji tako, da se s stranico stikata, odmiki stavbe od ostalih mej parcele namenjene gradnji pa ne smejo biti manjši od 4,0m.
- (4) Gradbeno inženirski objekti, ki po višini ne presegajo 1,5m, se lahko gradijo do meje parcele namenjene gradnji brez soglasja, za gradnjo na meji parcele, namenjene gradnji je potrebno pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov sosednjih zemljišč. Za gradbeno inženirske objekte, ki presegajo 1,5 m višine je minimalni odmik 4m, v primeru soglasja lastnikov sosednjih zemljišč pa največ do meje. To določilo ne velja za kompleksne industrijske objekte (skladno s predpisom, ki ureja področje razvrščanja objektov) za katere veljajo enaka določila za odmike od mej parcel namenjenih gradnji kot za stavbe.
- (5) Pogoji za minimalne odmike od mej parcel namenjenih gradnji na območju vaških jeder, za obstoječe strnjene nize stavb (3 in več stavb, ki se stikajo na parcelnih mejah), v primerih odstranitve obstoječih, legalno zgrajenih stavb ali ruševin stavb in gradnja novih v enakih

tlorisnih gabaritih kot obstoječi in na območjih razpršene in razložene poselitve (H1 in H2), so odmiki manjši kot je določeno v ostalih določilih tega odloka in sicer:

- odmik je enak polovici višine stavbe za dozidave in nove gradnje,
  - manjši odmik od mej parcel namenjenih gradnji je možen v primeru soglasja lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč. V primeru gradnje v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih legalno zgrajenih objektov ali ruševin objektov ni potrebno soglasje lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč, tudi v primeru gradnje na parcelni meji.
- (6) V primeru nadzidave obstoječe, legalno zgrajene stavbe je minimalni odmik nadzidanega dela 4 m. V primeru, da je odmik nadzidave manjši si mora investitor pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov sosednjih zemljišč.
- (7) Na območjih za centralne dejavnosti, za proizvodne dejavnosti, za promet in zveze ter na območjih za komunalno in energetiko, je možna gradnja stavb brez odmika od mej parcele namenjene gradnji, vendar le v primeru soglasja lastnika oz. lastnikov sosednjih zemljišč.
- (8) Odmik stavb od parcelnih mej, v planski enoti KC – 64, je lahko manjši od 4 m, za kar je potrebno pridobiti soglasje lastnika oz. lastnikov sosednjih zemljišč.
- (9) Odmiki objektov od javnih cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi. Za vse posege v varovalni pas ceste si je investitor dolžan pridobiti soglasje upravljavca ceste.
- (10) V primeru, da preko parcele namenjen gradnji poteka varstveni in/ali varovalni pas komunalne infrastrukture in je pod pogoji upravljavca ali neposredno na podlagi zakonskega predpisa možna gradnja le v delu, ki je več kot 4,0m odmaknjen od parcelne meje, je dopusten še manjši odmik od ostalih mej parcele namenjene gradnji s soglasjem lastnikov sosednjih parcel.

#### 14. člen

##### **Oblikovanje stanovanjskih stavb**

- (1) Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov najmanj več kot 50% celotne uporabne površine stavbe.
- (2) Oblikovanje stanovanjskih stavb:
- upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,
  - stavbe se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
  - tloris stavbe je praviloma podolgovat in rahlo členjen, lahko tudi v obliki črke L, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem,
  - tlorisni gabarit (velikost pozidave) vključuje nadstreške, vetrolove, balkone, pokrite terase in stopnišča ob stavbi,
  - bruto tlorisna površina stavbe ne sme presegati 450m<sup>2</sup>. Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450m<sup>2</sup> v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe, legalno zgrajene stavbe ali ruševine stavbe in gradnjo nove v enakih gabaritih ter v primeru iz šeste alineje tega odstavka,
  - višinski gabariti stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od kote terena do vrha fasade-kolenčnega zidu ravne strehe. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani. Najnižja kota terena (ne pritličja) ob stavbi, mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s toleranco +- 0,60m, na območjih razložene in razpršene poselitve pa +-1,20m.
  - v primeru ko je obstoječa legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe višja od 6,5m se le ta lahko rekonstruira ali odstrani in zgradi nova stavba z enakim višinskim gabaritom kot obstoječa.

- pri novogradnjah na območjih vaških jeder je, znotraj maksimalne višine 6,5m, največja dovoljena etažnost K + P + 1 (klet je etaža vkopana v celoti, etaža vkopana s treh strani se šteje za pritlično etažo),
  - večja etažnost na območjih vaških jeder je dovoljena v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnjo novega v enakih višinskih gabaritih.
  - strehe so dvo ali večkapnice z naklonom 18-24 stopinj, nadstreški ob osnovnem tlorisnem gabaritu stavbe se praviloma izvedejo z enokapnimi. možna je izvedba frčad, ki morajo imeti enak naklon strešin kot osnovna streha stavbe, tloris in višina slemena frčade ne sme presegati osnovne strehe, frčada ne sme presegati 20% površine osnovne strehe,
  - strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika,
  - kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
  - uporabo ravne strehe nad zadnjo etažo objekta se dovoljuje v primeru, ko je objekt vkopan s treh strani ali v celoti,
  - ravno, pohodno streho je možno uporabiti v nižjih etažah stavbe, kot podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa s polno ograjo), velikost ravne pohodne strehe je največ 50% velikosti bruto tlorisnega gabarita stavbe
  - večje steklene površine (npr.: zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora, v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar mora biti prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji.
  - klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.
- (3) V primeru, da gradnja ni skladna z določili tega odloka lahko investitor vloži pobudo za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta.
- (4) Ne glede na določila (3) odstavka tega člena je možna gradnja enostanovanjske stavbe na parceli namenjeni gradnji veliki od 1.200,00m<sup>2</sup> do 1.900,00m<sup>2</sup> in z bruto tlorisno površino stavbe večjo od 450m<sup>2</sup>, pod pogoji:
- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
  - stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
  - razmerje med bruto tlorisno površino stavbe (izračunana na podlagi SIST ISO 9836) in parcelo, namenjeno gradnji, je lahko največ 0,5,
  - maksimalna višina stavbe od kote terena do kote venca je 7,5m,
  - za tako gradnjo si mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje Urada za urejanje prostora Mestne občine Koper. K vlogi mora biti priložena idejna zasnova stavbe.

#### 15. člen

- (1) Stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti ali 1 stanovanjsko enoto in 1 nestanovanjsko enoto.
- (2) V primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb veljajo merila in pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb. Stavbi se stikata s stranico in imata ločeni parceli namenjeni gradnji, vsaka posamezna stavba ima samo eno stanovanjsko enoto.

#### 16. člen

##### **Oblikovanje nestanovanjskih stavb ter gradbeno inženirskih objektov**

- (1) Oblikovanje nestanovanjskih stavb (nestanovanjska namembnost več kot 50%) ter gradbeno inženirskih objektov:
- tlorisni in višinski gabarit stavbe je odvisen od namembnosti oz. dejavnosti stavbe ter tehnološkega procesa, maksimalni višinski gabarit izven območij vaških jeder je K + P + 1, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov; višina fasade - od kote pritličja do kote venca oz. kote ravne strehe - je največ 8 m, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.



- na območju naselja Koper je lahko ob zagotovitvi ustrezne poplavne varnosti etažnost tudi 2K+P+2, v tem primeru je višina fasade – od kote pritličja do kote venca oz. kote ravne strehe, največ 8,5m, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad koto terena
  - na območjih vaških jeder naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, kot za oblikovanje stanovanjskih stavb, višinski gabarit ne sme presegati višinskega gabarita sosednjih stavb,
  - oblikovanje dozidave ali nadzidave stavb mora upoštevati značilnost in oblikovanje obstoječe stavbe ter širšega ureditvenega območja,
  - višinski gabarit gradbeno inženirskih objektov, ki niso stavbe, je odvisen od tehničnih zahtev za njihovo gradnjo in sme presegati maksimalno višino 8 m le kadar je to neobhodno za delovanje objekta,
  - ne glede na določila tretje alineje prvega odstavka tega člena je izven območij vaških jeder tlorisni in višinski gabarit stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno (glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI) skupina 12630 odvisen od namembnosti oziroma dejavnosti stavbe, maksimalni višinski gabarit je P + 3. Etažna višina posamezne etaže je odvisna od programa, funkcije in vsebine posamezne etaže. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Za te vrste gradnje si mora investitor pridobiti soglasje pristojnega urada Mestne občine Koper, urad za okolje in prostor.
- (2) Oblikovanje stavb mora biti usmerjeno k oblikovni enotnosti območja, kar je možno ustvariti z uporabo usklajenih arhitekturnih elementov (strešine, venci, fasada, barve, materiali, proporci, zunanja ureditev...).
- (3) Za nestanovanjske stavbe - turistični apartmaji, veljalo enaka določila kot za stanovanjske stavbe.
- (4) V nestanovanjskih stavbah je lahko največ ena stanovanjska enota.

#### 17. člen

##### **Določanje gabaritov ruševin**

V kolikor pri ruševinah ni mogoče določiti tlorisnih in višinskih gabaritov z geodetskim posnetkom stanja, mora investitor, ki želi ruševino odstraniti in na njenem mestu zgraditi nov objekt, ga rekonstruirati, pridobiti podatke o prvotnem stanju objekta, na pristojni pooblaščen organizaciji, ki na osnovi zgodovinskih podatkov poda mere stavbe. Navedeni podatki morajo biti priloženi k vlogi za izdajo pogojev, soglasji in upravnih dovoljenj.

#### 18. člen

##### **Urejanje in oblikovanje zunanje ureditve**

- (1) Zemljišča med javnim prostorom in stavbo se mora prilagoditi konfiguraciji obstoječega terena.
- (2) Dovoljena je gradnja oz postavitev:
- prostostoječih zidov maksimalne višine 1,50 m,
  - Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,20m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid plus 30 cm. V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.
  - kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,20 m od tega zid maksimalno 1,50m,
  - kovinske ograje maksimalne višine 2,20 m.
- (3) Podporni zidovi in zidovi so lahko:
- zidani v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suhe tehnike; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca,
  - izvedeni v armirano betonski konstrukciji, ki je ometana ali obložena z naravnim lokalnim kamnom.

- (4) Prepovedani so zidovi ali ograje iz vidnega betona ali obloge brežin iz betonskih prefabriciranih korit ali drugih elementov.
- (5) Proste površine okoli objekta in neutrjene površine je potrebno primerno ozeleniti in zasaditi z avtohtonim rastlinjem (rožmarin, lovor, brnistra, cipresa, ruj,...).
- (6) Mejni zidovi ob javnih cestah ne smejo biti višji od 0,7m masivni del, na katerega se lahko pritrdi mrežno, kovinsko ali leseno konstrukcijo do skupne višine največ 1,5m pod pogojem, da je zagotovljena preglednost in s soglasjem pristojnega upravljavca javnih cest.

### 3. PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO

#### 19. člen

- (1) Parcela, namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt na območju poselitvenih površin (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.
- (2) Velikost pozidave parcele, namenjene gradnji, izven območij vaških jeder, je :
  - največ 30 % velikosti parcele, namenjene gradnji, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti,
  - največ 50 % velikosti parcele, namenjene gradnji, pri nestanovanjskih stavbah, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti,
  - do velikosti obstoječega stavbišča, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti parcele, namenjene gradnji; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka.
- (3) Velikost dodatne pozidave na parceli k obstoječemu objektu (izven območij vaških jeder) je enaka kot na parceli, namenjeni gradnji novega objekta, ob upoštevanju tlorisnih gabaritov vseh obstoječih objektov, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti.

#### 20. člen

- (1) Pri določanju velikosti parcel, namenjenih gradnji, je potrebno upoštevati:
  - omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest...),
  - urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti),
  - zdravstveno – tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje).
- (2) Velikost parcele, namenjene gradnji nove stanovanjske stavbe, je lahko najmanj 700m<sup>2</sup>, v primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb pa za vsako stavbo najmanj 350m<sup>2</sup>.
- (3) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka je lahko parcela, namenjena gradnji nove stanovanjske stavbe, tudi manj kot 700m<sup>2</sup>, vendar minimalno 350m<sup>2</sup>. Pri tem veljajo sledeči dodatni pogoji pri graditvi in oblikovanju stavb:
  - v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
  - stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
  - razmerje med bruto tlorisno površino stavbe (izračunana na podlagi SIST ISO 9836) in parcelo, namenjeno gradnji, je lahko največ 0,5.
- (4) Omejitve velikosti parcele, namenjene gradnji iz drugega in tretjega odstavka tega člena, ne velja za:
  - območja vaških jeder,

- obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),
  - gradnjo nove stavbe v enakih gabaritih in na istem mestu na parceli, kjer je bila odstranjena legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe,
  - rekonstrukcije.
- (5) Na parceli, namenjeni gradnji stanovanjske stavbe, je potrebno zagotoviti minimalno 40% odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke, ipd),
- (6) 40% odprtih bivalnih površin ni potrebno zagotavljati:
- na območjih vaških jeder,
  - za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),
  - za gradnjo nove stavbe na parceli, kjer je bila odstranjena obstoječa stavba ali ruševina, v kolikor je velikost in namembnost nove stavbe enaka velikosti in namembnosti odstranjene stavbe in
  - za rekonstrukcije.

#### 21. člen

- (1) Merila in pogoji za parcelacijo na območjih iz (4) odstavka 6. člena tega odloka:
- (2) Parcele, ki so po namenski rabi določena kot I. in II. območje kmetijskih zemljišč ali kot območje gozdnih zemljišč, in na katerih stojijo legalno zgrajeni objekti se smatrajo kot stavbna zemljišča skladno z veljavnimi predpisi v tistem delu, ki je v gradbenem dovoljenju ali drugemu upravnemu aktu (odločba o določitvi gradbene parcele ali odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča), določen kot gradbena parcela, parcela namenjena gradnji ali funkcionalno zemljišče, ki je potrebno za normalno rabo objekta in sicer za čas obstoja objekta. Za tako določena stavbna zemljišča veljajo pogoji, ki so določeni za namensko rabo »območje poselitvenih površin, območje razložene in razpršene poselitve«.
- (3) V primerih, ko parcela, namenjena gradnji, ni bila določena skladno s prvim odstavkom tega člena in je za objekt potrebno določiti parcelo namenjeno gradnji, se za določitev uporabijo naslednji kriteriji:
- parcela, namenjena gradnji je določena v velikosti 3,5-kratne velikosti stavbišča oziroma zazidanega zemljišča za stanovanjske stavbe,
  - parcela, namenjena gradnji je določena v velikosti 2,5-kratne velikosti stavbišča oziroma zazidanega zemljišča za nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirske objekte.

#### 4. PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV

##### **Urejanje prometne infrastrukture**

#### 22. člen

- (1) Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.
- (2) V primeru predvidenih posegov na državnih in občinskih cestah ali znotraj njihovih varovalnih pasov ter na drugih javnih površinah, je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje od pristojnega upravljavca.
- (3) Na vsaki parceli, namenjeni gradnji, je obvezno predvideti in izvesti najmanj 2 PM za posamezno stanovanjsko enoto v objektu. Pri ostalih vrstah objektov je potrebno dodatno, znotraj parcele,

namenjene gradnji, zagotoviti ustrezno število parkirišč, skladno z dejavnostjo, kar se predpiše v projektni dokumentaciji.

- (4) Določila tretjega odstavka ne veljajo za rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, ali druge gradbene posege na obstoječi stavbi pri kateri ne spreminja namembnost in se stopnja pozidave parcele ne poveča za več kot 5% ali v primeru, da se bruto prostornina stavbe ne poveča za več kot 10%.
- (5) V primeru spremembe namembnosti celotne ali dela stanovanjske stavbe v nestanovanjsko ali obratno je potrebno, skladno z določili tega odloka, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest v sklopu parcel namenjenih gradnji.
- (6) Na vseh javnih parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb.
- (7) Minimalno število parkirnih mest znaša za:
  - stanovanjsko stavbo 2 PM / stanovanjsko enoto
  - pisarniške prostore, prodajni prostor – 1 PM / 30 m<sup>2</sup> bruto površine
  - osnovno preskrbo – 1PM / 30 m<sup>2</sup> bruto površine
  - gostinski obrat – 1 PM / 4 sedeže
  - turistični apartma – 2 PM/apartma, hotel – 1 PM / hotelsko sobo
  - osnovno šolo – 1 PM / 20 učencev, vrtec – 1 PM / 20 otrok
  - obrt – 1 PM / 30m<sup>2</sup> bruto površine,
  - skladišča – 1 PM / 60m<sup>2</sup> bruto površine objekta; skladišča brez strank: 1PM/150 m<sup>2</sup> bruto površine, a ne manj kot 2PM;
  - za večje proizvodne obrate – nad 1500m<sup>2</sup>: 1 PM na 50 m<sup>2</sup> bruto površine,
  - za ostale vrste objektov se minimalno število parkirnih mest določi na podlagi pogojev pristojnega urada Mestne občine Koper.
- (8) Za potrebe obiskovalcev je potrebno pri stanovanjski stavbi povečati število parkirnih mest za 50%.
- (9) Na območjih vaških jeder se določila (3), (5), (7) in (8) odstavka tega člena ne upoštevajo, če se pri stavbah ne spreminja namembnost ali ne povečuje število posameznih stanovanjskih enot znotraj stavbe. V primeru spreminjanja namembnosti ali povečanja števila stanovanjskih enot ali gradnje novega objekta je potrebno zagotoviti 1 parkirno mesto na novo stanovanjsko enoto na parcelah namenjenih gradnji ali izven parcele, na kateri stoji objekt, vendar znotraj iste planske celote.
- (10) Profil javne ceste se mora prilagoditi prometni obremenitvi ceste in mora omogočati izvajanje enosmernega ali dvosmernega prometa. Pri določitvi profila javne ceste se upošteva predvidena prometna obremenitev javne ceste, ki je odvisna od velikosti območja, ki ga občinski prostorski akt predvideva za pozidavo ter njegovo namembnost.
- (11) Priključek na javno cesto mora biti izveden v skladu z naslednjimi minimalnimi izhodiščnimi usmeritvami:
  - individualni priključek na javno cesto, kot je določen v predpisih, ki urejajo področje cest, mora biti urejen z minimalno širino 3,5m
  - priključek na javno cesto za dostop do več objektov ali tri- in več stanovanjskih objektov mora biti urejen z minimalno širino vozišča 5,5m
- (12) Upravljavca javne ceste lahko s projektnimi pogoji in soglasjem določi tudi manjšo širino priključka, kadar ni prostorskih možnosti za zagotavljanje minimalnih širin in je to upravičeno z vidika varnosti prometa (zlasti na območjih vaških jeder), vendar samo v skladu z vsemi predpisi, ki urejajo področje načrtovanja cest in varnosti cestnega prometa ter drugih predpisov.
- (13) Dostopna pot je določena kot površina po kateri se odvija promet in je namenjena dostopu od javnih prometnih površin do objektov in poteka od priključka na javno cesto do objekta.

- (14) Dostopna pot od cestnega priključka do objekta (ali površin okoli objekta, ki so namenjena parkiranju) mora biti projektirana tako, da omogoča normalen dostop z motornimi vozili, glede na predvideno prometno obremenitev in namembnost objektov.
- (15) Do odjemnega mesta komunalnih odpadkov mora biti možen dostop za specialna vozila z osno obremenitvijo 12 ton oziroma 28 ton skupne teže.
- (16) Urejanje državnih cest:
- Priključki občinskih in nekategoriziranih cest ter individualni priključki na glavne in regionalne ceste se lahko gradijo ali rekonstruirajo le s soglasjem Direkcije RS za ceste,
  - Meteorna in druga odpadna voda na celotnem ureditvenem območju ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje te ceste in njenega cestnega telesa, zato je potrebno odvodnjavanje urediti po predpisih,
  - Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje kakršnih koli del na pripadajočih zemljiščih v varovalnem pasu državne ceste so dovoljeni le s soglasjem Direkcije RS za ceste,
- (17) Urejanje železniškega prometa:
- Pri izdelavi tehnične dokumentacije PGD, PZI je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise s tega področja,
  - Za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu železniške proge, 108m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, od osi skrajnega tira, si mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojnega upravljavca javne železniške infrastrukture.

### **Urejanje komunalne infrastrukture (cegovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi)**

#### 23. člen

- (1) Vse stavbe morajo imeti urejeno minimalno komunalno oskrbo. Minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste, minimalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen. Minimalna komunalna oskrba se zagotavlja tako, da je urejen priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo oziroma skladno z ostalimi določili odloka in veljavnih predpisov.
- (2) Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, skladno s tehničnimi predpisi ter predvideti prestavitve ali spremembe obstoječe infrastrukture zaradi novih objektov. V sklopu gradnje nove komunalne infrastrukture je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječe, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev.
- (3) Gradnjo v varovalnih pasovih obstoječe in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (4) Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim omrežjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev objektov na posamezne komunalne infrastrukture.
- (5) Za rekonstrukcijo oziroma izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture, določene s pogoji upravljavcev, lahko investitor z MO Koper sklene pogodbo, s katero se definira medsebojno obveznost glede ureditve komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča.
- (6) Za posege v rezervate komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.
- (7) Gradnja komunalne infrastrukture in prometnic mora biti načrtna, z upoštevanjem možnosti nadaljnega širjenja.

#### 24. člen

Merila in pogoji za komunalno infrastrukturo so določeni za :

- vodovodno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- elektroenergetsko omrežje
- telekomunikacijsko omrežje
- omrežje kableske TV
- oskrbo s plinom

### **Vodovodno omrežje**

#### 25. člen

- (1) Vsi objekti, ki glede na njihov namen potrebujejo oskrbo s pitno vodo, morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje. V kolikor se v bližini ne nahaja javno vodovodno omrežje se objekt lahko oskrbuje s pitno vodo tudi na drugačen način skladno s predpisi, vendar le do izgradnje javnega vodovodnega omrežja na katerega se mora, po izgradnji le tega, priključiti.
- (2) Vodomerni jašek mora biti zgrajen na parceli, namenjeni gradnji objekta ali na drugi parceli, ki ne predstavlja cestnega telesa ali javnega dobra.
- (3) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.
- (4) Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni s strani upravljavca ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.
- (5) Za območja, kjer se načrtuje gradnja zahtevnejših objektov ali skupine objektov, ni pa predvidena izdelava izvedbenih prostorskih aktov, je potrebno izdelati ustrezne strokovne podlage in pridobiti projektne pogoje za zagotavljanje vodne oskrbe in požarne varnosti.
- (6) Na osnovi zakonskih določil je potrebno, za zahtevnejše objekte, predvideti možnost izgradnje notranjega in zunanjega hidrantnega omrežja.

### **Kanalizacijsko omrežje**

#### 26. člen

- (1) Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi. Na območjih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Na območjih, kjer je javno kanalizacijsko omrežje potrebno zgraditi na podlagi predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, se do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja odvajanje komunalnih odpadnih vod ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju vode iz malih komunalnih čistilnih naprav. Na območjih, kjer gradnja javnega kanalizacijskega omrežja ni predvidena, se odvajanje komunalnih odpadnih voda ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav.
- (2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti,
- (3) Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo,
- (4) Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu,
- (5) V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu,

- (6) Priključitev objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.
- (7) Upravljavec objekta mora za padavinsko vodo, ki odteka s strehe stavbe, zagotoviti odvajanje neposredno v vode ali posredno v podzemne vode, kadar je to izvedljivo. Upravljavec objektov z utrjenimi, tlakovanimi ali drugimi materiali prekritimi površinami, s katerih odteka padavinska odpadna voda, ki je tako onesnažena, da se v skladu s predpisom, ki ureja odvajanje padavinske vode z javnih cest, ne sme odvajati v vode, mora na območju, kjer ni javne kanalizacije, to vodo zajeti v zadrževalniku padavinske odpadne vode, obdelati v lovilcu olj ali očistiti v čistilni napravi padavinske odpadne vode.
- (8) Pri pripravi prostorske dokumentacije je potrebno zagotoviti razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1.50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo ostale komunalne infrastrukture v bližini nove meteorne kanalizacije, zato je potrebno predpisane odmike upoštevati pri projektiranju obravnavane gradnje. Minimalna razdalja med novo predvidenimi objekti prizidav in obstoječo oziroma novo predvideno kanalizacijo mora biti min. 3,0 m. V kolikor pri takih odmikih ne bo zagotovljena stabilnost kanalizacijskih objektov, redno vzdrževanje in obratovanje, bo potrebno te odmike ustrezno povečati. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike za vsak primer posebej določi med predstavniki posameznih komunalnih organizacij oziroma projektantom komunalne infrastrukture in predstavniki upravljavca v času projektiranja.
- (9) Upravljavec javne službe je dolžan vzdrževati objekte javne kanalizacije, praznjenje greznic in malih komunalnih čistilnih naprav za kar mu morajo biti omogočeni dostopi za specialna komunalna vozila z osno obremenitvijo do 28 ton.

### **Zbiranje in odvoz odpadkov**

#### 27. člen

- (1) Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oz. odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila upravljavca z dovoljeno skupno obremenitvijo 28,0t. Zbiralnice za odvoz odpadkov morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna vozila upravljavca za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje površin zbiralnic in da so upoštevane higienske funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objektov.
- (2) Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati vso veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki.
- (3) Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu z vso veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki.
- (4) Investitor objekta je dolžan opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami. Vrsto, število in tip posod, določi projektant projektne dokumentacije v skladu s projektnimi pogoji upravljavca glede na vrsto objekta in količine odpadkov.

### **Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava**

#### 28. člen

- (1) Vsi objekti, ki glede na njihov namen potrebujejo oskrbo z električno energijo, morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje.
- (2) V primeru bistveno povečanega odjema električne energije v posamezni funkcionalni enoti, bo potrebno predhodno postaviti nove TP z visokonapetostnimi priključki oz. dopolniti nizko napetostno omrežje.

- (3) Na obravnavanem območju bodo potrebne rekonstrukcije neustreznih TP ali gradnja nadomestnih za napetost 20/0,4 kV ter rekonstrukcije neustreznih daljnovodov na 20 kV. V primeru presežene nazivne moči obstoječe TP bo potrebno zgraditi novo elektrodistribucijsko omrežje s TP z visokonapetostnim priključkom in nizkonapetostnim omrežjem. Pri gradnji novega ali rekonstrukciji obstoječega NN omrežja je potrebno instalacijo javne razsvetljave ločiti od elektrodistribucijskega omrežja.
- (4) Objekti elektroenergetskega omrežja :
  - kabske TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 630 ali 2 x 630 kVA
  - prostozračne TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 100 ali 250 kVA na betonskem drogu
  - 20 kV kablovodi morajo biti zgrajeni z 20kV kabli v kabelski kanalizaciji na celi trasi, 20 kV daljnovodi pa na betonskih drogovih.
- (5) NN omrežje mora biti zgrajeno z zemeljskimi kabli v težki radialni izvedbi, v prostozračni izvedbi pa s SKS vodniki na betonskih drogovih oz. zidnih konzolah.
- (6) Pri gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno :
  - upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi,
  - predvideti prestavitve ali spremembe napajanja obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov,
  - v sklopu novega omrežja predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- (7) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječih elektroenergetskih objektov in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (8) Na območjih, kjer javna razsvetljava še ni zgrajena, je ob glavnih cestah in ulicah potrebno zgraditi osnovno razsvetljava.
- (9) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega elektro energetskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno elektro omarice s števci, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.
- (10) V varovanih naselbinskih ambientih je potrebno energetsko infrastrukturo postavljati na nemoteča mesta (zdravje prebivalcev, estetika prostora, zastiranje vedut, krajinske podobe).

### **Telekomunikacijsko omrežje**

#### 29. člen

- (1) Telekomunikacijsko omrežje so vsa omrežja za prenos signala v analogni ali digitalni obliki, zemeljske žične (kabske) ali zračne brezžične izvedbe.
- (2) Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo priključitve novih območij.
- (3) Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kabli, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi, samonosilnimi kabli na drogovih ali brezžično.
- (4) Pri vseh gradnjah je potrebno : upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti prestavitve ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- (5) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.



- (6) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kablji. Kjer je možno, je potrebno telefonske omarice, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.
- (7) Medkrajevno telefonsko omrežje do central Gračišče, Gradin je urejeno z RR povezavami. Krajevno telefonsko omrežje do naselij Rakitovec in Zazid je urejeno z RR povezavami in gravitira na TC Koper.
- (8) V strnjenih delih naselij je smotrno urejanje telefonskega omrežja v sistemu telefonske kableske kanalizacije, ki omogoča fleksibilno dograjevanje ob faznem prostorskem razvoju. Za oddaljene objekte izven naselij se omrežje ureja z nadzemnimi kablji.
- (9) Na parceli št. 2216/3 k.o. Pomjan stoji merilna postaja Agencije za pošto in elektronske komunikacije RS. V razdalji 1 km od merilne postaje Agencije ne sme biti postavljen noben oddajnik radifrekvenčnega signala, za oddajnike v razdalji 1 do 2 km pa je potrebno pridobiti predhodno soglasje Agencije.

#### 30. člen

- (1) Možna je gradnja baznih postaj za mobilno telefonijo. Pri načrtovanju infrastrukture elektronskih komunikacij je treba izkoristiti obstoječe objekte in naprave infrastrukture elektronskih komunikacij.
- (2) Pogoji postavitve baznih postaj so:
  - ustrezen odmik od naseljenih stavb ali stavb, kjer se dlje časa zadržujejo ljudje,
  - horizontalna in vertikalna usmerjenost anten ne sme biti proti bližnjim, oziroma okoliškim stavbam,
  - upoštevati zakonsko predpisana določila glede elektromagnetnega sevanja v naravnem in življenjskem okolju,
  - v območjih in na objektih kulturnih spomenikov in na območjih kulturne dediščine kjer se uveljavlja režim nezazidljivosti gradnja baznih postaj in antenskih stolpov za telekomunikacijo (TV, radio in telefon) ni možna.

### **Omrežje kableske TV**

#### 31. člen

Za sprejem TV programov preko satelita in distribucijo signala se dopušča zgraditi razdelilno kabelsko omrežje (zračno v strnjenih pozidavah) in ga povezati na glavno antensko postajo s sprejemnim sistemom.

### **Oskrba s plinom**

#### 32. člen

- (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 ali podobni energetski rabi, presega 40 KW.

- (4) Kot začasna rešitev je mogoča postavitve 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.
5. PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER OBRAMBNIH POTREB

### **Varovanje okolja**

#### 33. člen

Gradnja stavb, spremembe namembnosti in vzdrževanje stavb so dovoljeni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo s predpisi dopustnih meja. Upoštevati je potrebno normativne določbe glede zaščite okolja.

#### 34. člen

### **Deponije materiala**

- (1) Viške materiala, ki bodo nastali med gradnjo, je potrebno odpeljati in ustrezno deponirati na za to primerna odlagališča.
- (2) Začasno deponiranje materiala je dovoljeno le na za to primernem območju.
- (3) Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev.
- (4) Rodovitna prst se skrbno odrine in deponira ter uporabi za kasnejšo rekultivacijo, v največji meri na mestu samem.

### **Varovanje kulturne dediščine**

#### 35. člen

### **Splošna določila**

- (1) Kulturna dediščina ki se ureja s tem odlokom obsega:
  - kulturne spomenike lokalnega in državnega pomena,
  - arheološka najdišča (arheološka območja),
  - naselbinsko oziroma urbanistično dediščino,
  - zgodovinsko in memorialna dediščino,
  - stavbno dediščino (umetnostno in arhitekturno dediščino),
  - etnološko dediščino,
  - vrtnoarhitekturno dediščino in
  - kulturno krajino.
- (2) Kot kulturni spomeniki po Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov v občini Koper (U.O., št. 27/87) so razglašeni :
  - a) naselbinska območja : Abitanti, Črni Kal, Črnotiče, Fijeroga, Glem, Gračišče, Hrastovlje, Koštabona, Krkavče, Kubed, Labor, Podpeč, Pomjan, Pregara, Socerb, Tinjan, Topolovec z zaselkom Žrnjovec, Trebeše, Trsek, Zabavlje;
  - b) zgodovinska in memorialna območja : Gabrovica – Osp, Hrpeljci – območje vasi z neposredno okolico.

- (3) Kot kulturni spomeniki po Odloku o razglasitvi naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov na območju občine Sežana (U.O., št. 13/92) so razglašeni:
  - arheološka območja: Zazid – Zjat;
  - umetnostni in arhitekturni spomeniki: Podgorje – ž.c. Sv.Sabe, Rakitovec – p.c. Sv. Križa;
  - etnološki spomeniki: Podgorje – domačija št. 52, znamenje Sv. Antona.
- (4) Posamezni kulturni spomeniki so razglašeni z Odlokom o razglasitvi posameznih nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Koper (Uradne objave št. 1/93 in 18/93 (popravek), Uradni list RS, št. 57/2005-2522).
- (5) Grad Socerb z okolico je razglašen z Odlokom o razglasitvi območja gradu Socerb za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99, 55/2002).
- (6) Za posege v objekte in območja, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine (kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina vključena v prostorski načrt, vplivna območja dediščine in registrirana arheološka najdišča), je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege, ki jih izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Objekti in območja, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine, varstveni režimi in razvojne usmeritve so opredeljeni v strokovnih podlagah za družbeni plan občine Koper 1986-2000 (Območja varstva kulturne in naravne dediščine, izdelal MZVNKD Piran v aprilu 1985), v veljavnih predpisih s področja varstva kulturne dediščine (aktih o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktih o določitvi varstvenih območij dediščine in zakonu o varstvu kulturne dediščine) in v tem odloku.
- (7) V vplivnih območjih dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.
- (8) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki vplivajo na varovane vrednote dediščine (gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, vzdrževalna dela, premeščanje dediščine ali njenih delov, postavitev ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih zbiralnikov ter drugo kot določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine).
- (9) K vlogam za izdajo kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja mora biti priložena projektna dokumentacija, pripravljena v skladu z določbami predpisov o varstvu kulturne dediščine in v njej morajo biti upoštevani podani varstveni režimi in zahteve tega odloka.

## 36. člen

### **Pravni režimi**

- (1) V območjih kulturnih spomenikov velja pravni režim varstva, ki predpisuje:
  - takšno ravnanje s kulturnim spomenikom, ki dosledno upošteva in ohranja njegove kulturne vrednote in družbeni pomen,
  - prepoved odstranitve (rušenja) kulturnega spomenika.
- (2) Izjemoma je dovoljeno na podlagi soglasja ministra, pristojnega za kulturno dediščino, odstraniti kulturni spomenik ob izpolnitvi naslednjih pogojev:
  - če se ugotovi dotrajanost ali poškodovanost spomenika, ki je ni mogoče odpraviti z običajnimi sredstvi, ali če spomenik ogroža varnost ljudi in premoženje,
  - če je bil spomenik pred tem ponujen v prodajo po ceni, ki upošteva njegovo stanje,
  - če je bila pred tem opravljena raziskava spomenika in če raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija.

### **Dodatni pravni režimi**

- (1) Dodatni pravni režim varstva je opredeljen v konkretnem aktu o razglasitvi posameznega območja za kulturni spomenik. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomeniki, postavitev in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ni sprejemljiva.
- (2) Kadar se dodatnega varstvenega režima ne da razbrati iz konkretnega akta o razglasitvi, zakon s področja varstva kulturne dediščine določa za posamezne vrste nepremičnih spomenikov dodatne pravne režime varstva.
- (3) Za posamezne kulturne spomenike velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje vseh zunanjih značilnosti, kot so gabariti, zasnova pročelij, tlorisni razporedi, značilni naravni in umetni materiali ter konstrukcijske značilnosti, ustrezna namembnost, značilna pojavnost v prostoru, arheološke plasti in razmerja spomenika in posebej njegovo vplivno območje. Če je kot spomenik zavarovan zgodovinski park ali vrt, se varujejo parkovna ali vrtna zasnova, način zasaditve, oblikovani naravni elementi, objekti in pritikline, namenjeni uporabi in oplešanju.
- (4) Za naselbinske spomenike velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje morfološke zasnove in parcelacije naselja, javnih prostorov in njihove opreme, uličnih fasad in streh v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti, gabarite, meje in silhete naselja.
- (5) Za zavarovana arheološka najdišča velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje pred posegi v prostor ali rabo, ki dejansko ali potencialno lahko poškodujejo arheološke plasti, spreminjajo arheološki kontekst ali spreminjajo okoljske dejavnike, pomembne za njihovo ohranitev.
- (6) Za zavarovano kulturno krajino velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje značilne rabe zemljišč, parcelacije, značilne vegetacije, prostorskih dominant, odnosov med poselitvijo in odprtim prostorom, krajev spomina in značilnih topografskih imen.
- (7) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. Do uveljavitve varstvenih območij dediščine se obstoječi varstveni režimi ter druga merila in pogoji za izvedbo posegov v prostor upoštevajo za enote dediščine, vključene v strokovne podlage za družbeni plan občine Koper 1986-2000 (Območja varstva kulturne in naravne dediščine, izdelal MZVNKD Piran v aprilu 1985), v nadaljevanju: strokovne podlage.
- (8) Na objektih in območjih kulturne dediščine, vključenih v strokovne podlage, pravni režim predpisuje:
  - prepovedana je odstranitev (rušenje) kulturne dediščine,
  - prepovedani so posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote območja ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot,
  - v okolici objektov in območij kulturne dediščine se uveljavlja nadzor nad posegi v prostor, ki bi utegnili negativno vplivati na območje kulturne dediščine (vplivno območje dediščine).
- (9) Na objektih in območjih kulturne dediščine, vključenih v strokovne podlage, so dovoljeni posegi v prostor in prostorske rešitve, ki:
  - prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti,
  - dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).
- (10) Izjemoma je dovoljeno na podlagi soglasja ministra kulturno dediščino, vključeno v strokovne podlage, odstraniti in sicer ob izpolnitvi naslednjih pogojev:
  - če se ugotovi njena dotrajanost ali poškodovanost, ki je ni mogoče odpraviti z običajnim sredstvi ali če dediščina ogroža varnost ljudi in premoženje,
  - če je bila pred tem opravljena raziskava objekta in
  - če raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija.

- (11) Na objektih in območjih kulturne dediščine, vključenih v strokovne podlage, je postavitve in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, za katero je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje.
- (12) Za posamezne vrste kulturne dediščine, vključene v strokovne podlage, veljajo še naslednji prostorski izvedbeni pogoji:
- a) Pri posegih na stavbni dediščini, vključeni v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:
    - tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
    - gradivo (gradbeni materiali) in konstrukcijska zasnova,
    - oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo,
    - barve fasad, fasadni detajli),
    - funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
    - komunikacijska navezava na okolico,
    - pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
    - celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine).
  - b) Pri posegih v naselbinsko dediščino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:
    - naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),
    - odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
    - prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
    - prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
    - naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
    - podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
    - odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
    - stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.).
  - c) Pri posegih v kulturno krajino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:
    - krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in kulturne prvine),
    - sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini (tradicionalna raba zemljišč),
    - tipologija krajinskih prvin in tradicionalnega stavbarstva,
    - odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbno oziroma naselbinsko dediščino.
  - d) Pri posegih v vrtnoarhitekturno dediščino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:
    - zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
    - grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
    - naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
    - podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
    - rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in
    - vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.
  - e) Pri posegih v memorialno dediščino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- avtentičnost lokacije,
  - materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin,
  - vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.
- f) Pri posegih v drugo dediščino se ohranjajo varovane vrednote, kot so:
- materialna substanca, ki je še ohranjena,
  - lokacija in prostorska pojavnost,
  - vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.
- (13) Pri posegih v vplivnih območjih kulturne dediščine, vključene v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote kot so prostorska integriteta, pričevalnost, vedute in dominantnost dediščine. Prepovedane so ureditve in posegi, ki bi utegnili imeti negativne posledice na lastnosti, pomen ali materialno substanco kulture dediščine. Dopustne so ureditve, ki spodbujajo razvoj in ponovno uporabo kulturne dediščine. Obveznost pridobitve kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja za posege je razvidna iz (6) odstavka 35. člena.

### 38. člen

#### **Varovanje arheološke dediščine**

- (1) Za poseg v registrirano arheološko najdišče je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine ali kulturne krajine, je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.
- (2) Na območju registriranih arheoloških najdišč ni dovoljeno posegati na način, ki bi lahko poškodoval arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premičnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst.
- (3) Prepovedano je predvsem:
- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
  - poglobljati dna vodotokov ter jezer,
  - ribariti z globinsko vlečno mrežo in se sidrati,
  - gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine,
  - postavljati in graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.
- (4) Izjemoma so v posamezna najdišča dovoljeni posegi, kot jih dopušča ta odlok, ob izpolnitvi naslednjih pogojev:
- če ni možno najti drugih rešitev, in
  - če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo.
- (5) Obseg in čas potrebnih arheoloških raziskav opredeli organ pristojen za področje varstva kulturne dediščine.
- (6) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.

- (7) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ali lastnika zemljišča, v primeru gradnje pa tudi investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto zavoda, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
- (8) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi zavoda omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

### **Ohranjanje narave**

#### 39. člen

- (1) Območja ohranjanja narave so navedena v Naravovarstvenih smernicah za strategijo prostorskega razvoja Mestne občine Koper (ZRSVN, marec 2006).

Območja s statusom so grafično prikazana v naravovarstvenem atlasu Ministrstva za okolje in prostor, Agencije RS za okolje oz. v ustrezni digitalni bazi prostorskih podatkov Mestne občine Koper, kamor so ti podatki preneseni.

- (2) Za gradnjo objekta na območju, ki ima na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status (območja Natura 2000, zavarovana območja in območja naravnih vrednot), je potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje, ki ju izda Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana.

Če se vloga za izdajo naravovarstvenih pogojev za gradnjo objekta nanaša na poseg v naravo, za katerega je treba izvesti presojo sprejemljivosti, se ta izvede v postopku izdaje naravovarstvenega soglasja.

Naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje se pridobi na način in po postopku, kakor je za pridobitev projektnih pogojev in soglasij določeno s predpisi s področja graditve objektov.

- (3) Naravovarstveno soglasje je treba pridobiti tudi za gradnjo enostavnih objektov ter za druge posege, za katere po predpisih o graditvi objektov ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, če gre za posege v naravo, ki lahko ogrozijo biotsko raznovrstnost, naravno vrednoto ali zavarovano območje.

Vlogi za izdajo naravovarstvenega soglasja je treba priložiti idejno zasnovo nameravane gradnje objekta oziroma načrt izvedbe nameravanega posega v naravo.

- (4) Na ekološko pomembnih območjih so vsi posegi in dejavnosti možni, načrtuje pa se jih tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih in živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena.

Pri izvajanju posegov in dejavnosti se izvedejo vsi možni tehnični in drugi ukrepi, da je neugoden vpliv na habitatne tipe, rastline in živali ter njihove habitate čim manjši.

- (5) Za izvajanje posegov v naravo na ekološko pomembnih območjih ni potrebno pridobiti naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja

### **Varovanje kmetijskih in gozdnih zemljišč**

#### 40. člen

- (1) Skladno s planskimi usmeritvami Občine Koper gradnja na prvem območju kmetijskih zemljiščih ni dovoljena. Izjemoma so na območjih prvih in drugih kmetijskih zemljiščih in gozdnih zemljiščih dovoljeni naslednji posegi:

- agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
  - gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini 221-daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi ter 222-lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
  - posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
  - rekonstrukcije lokalnih cest; dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija lokalne ceste (oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, parkirišča in podobno), ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije lokalne ceste,
  - premični čebeljnaki, pomožna kmetijsko-gozdarska oprema, poljska pot, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža, lovska preža,
  - objekti za rejo živali, ki se jih po prenehanju uporabe odstrani. Po odstranitvi je potrebno vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču na katerem so bili zgrajeni,
  - podporni zidovi v okviru agromelioracije,
  - gradnja in postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov skladno z določili tega odloka.
- (2) Na območju kmetijskih in izjemoma gozdnih zemljišč je dovoljeno urejanje in obnova trajnih nasadov
- (3) Na območju gozdnih zemljišč in gozda je dovoljena postavitve objektov zgolj za potrebe gozdarstva, lova in rekreacije in sicer: gozdne prometnice (gozdne ceste, gozdne vlake in protipožarne preseke), poljske poti, lovske preže, obore za divjad ter gozdne in druge tematske učne poti.

### **Varstvo pred hrupom**

#### 41. člen

- (1) V stanovanjskih območjih so dopustne le take spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. Stavbe za obrt in proizvodnjo morajo biti locirani in zasnovani tako, da se hrup ne širi v bivalna območja. Upoštevati je potrebno ustrezne predpise.
- (2) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno meriti nivo hrupa in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo z aktivno ali pasivno protihrupno zaščito.
- (3) Pri stavbah in gradbenih inženirskih objektih, kjer je predvidena ustrezna zaščita pred hrupom, je le ta opisana in prikazana v projektni dokumentaciji.

### **Varstvo zraka**

#### 42. člen

Pri gradnji je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.

### **Varstvo podtalnice**

#### 43. člen

Stavbe, gradbeni inženirski objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice. Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih morajo biti opremljeni z lovilci olj.



## **Osončenje**

### 44. člen

Pri stanovanjskih in bivalnih prostorih je potrebno zagotoviti minimalno osvetlitev in osončenje, skladno z veljavnimi predpisi.

## **Varstvo zdravja**

### 45. člen

Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno :

- določiti način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo,
- urediti odvajanje odpadnih vod,
- primerno ravnati z odpadki, urediti zbiranje in odvoz odpadkov,
- zagotoviti protiprašno urejeno okolico in upoštevati druge zahteve v primeru predvidene dejavnosti proizvodnje in prometa živil (trgovina z živili, gostinska dejavnost ...).

## **Varstvo pred požarom**

### 46. člen

- (1) Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju, je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu pred požarom. Upoštevati je potrebno prostorske, gradbene in tehnične ukrepe varstva pred požarom.
- (2) Pri požarni varnosti v stavbah je potrebno zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte, skladno z veljavno zakonodajo.
- (3) Skladno z veljavno zakonodajo je potrebno zagotoviti neovirane in varne dostope, dovoze ter delovne površine za intervencijska vozila.
- (4) Stavbe morajo imeti zagotovljene površine za evakuacijo ljudi, živali in premoženja.
- (5) Ureditvena območja morajo imeti zagotovljeno zadostno količino vode za gašenje, ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje ali druge, s predpisi zahtevane ukrepe varovanja, glede na požarno ogroženost objektov.
- (6) Upoštevati je potrebno tudi požarna tveganja: povečana možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, vpliv obstoječih in novih industrijskih stavb in skladišč, možnost širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji, neupoštevanje določil veljavnih predpisov za področje hrambe in prometa z nevarnimi snovmi.
- (7) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

## **Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

### 47. člen

- (1) V fazi projektiranja objektov in pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezne objekte je potrebno, skladno z veljavno zakonodajo, upoštevati projektni pospešek tal, ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje za zagotavljanje potresne varnosti.

- (2) Z načrtovanjem sistemov oskrbe z vodo naj se zmanjšuje ranljivost sistemov ob naravnih in drugih nesrečah ter okrepi sposobnost oskrbe v izrednih razmerah, zlasti s pitno vodo in z vodo za gašenje.
- (3) Pri načrtovanju sistemov oskrbe z vodo se v čim večji možni meri kot vir tehnološke vode, vode za gašenje ali druge vode, ki ni namenjena pitju, uporabi manj kakovostne vodne vire.
- (4) Gradnja zaklonišč in ojačitve prvih plošč mora biti skladna z veljavno zakonodajo.

### **Rešitve in ukrepi za obrambo**

#### 48. člen

- (1) V območju PUP v Mestni občini Koper se nahajajo območna izključne, možne izključne ter omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe.
- (2) Območja izključne rabe za potrebe obrambe so obstoječa in načrtovana območja, namenjena izključno obrambnim potrebam, na katerih potekajo stalne aktivnosti, zlasti za razmestitev, usposabljanje in delovanje vojske. Na območjih izključne rabe prostora za potrebe obrambe so skladno s prostorsko zakonodajo in zakonodajo s področja graditve dovoljeni prostorske ureditve ter gradnja objektov za potrebe obrambe (gradnja novih objektov, rekonstrukcije objektov, vzdrževanje in odstranitev objektov) in druge ureditve za potrebe obrambe ne glede na vrsto objektov glede na zahtevnost.
- (3) Območja možne izključne rabe za potrebe obrambe so območja, ki so primarno namenjena drugim potrebam, v izrednem ali vojnem stanju in krizi ter v miru za usposabljanje pa se jih lahko uporabi za obrambne potrebe, oziroma so za obrambne potrebe v souporabi. Posegi na območju možne izključne rabe za potrebe obrambe ne smejo onemogočati uporabe območja v navedenih primerih, oziroma so posegi lahko takšni, da se uporaba območja za potrebe obrambe lahko v teh primerih takoj vzpostavi. Za posege v prostor na območju možne izključne rabe za potrebe obrambe je treba predhodno pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za obrambo (v nadaljevanju ministrstva).
- (4) Območja omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe obsegajo območja, na katerih so nujne omejitve iz varnostnih in tehničnih vzrokov. V MO Koper ta območja obsegajo varnostno območje neposredno ob območju za potrebe obrambe Moretini in vplivna območja telekomunikacijske in informacijske infrastrukture za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi v Vojašnici Slovenski pomorščaki in na Poljanah.
- (5) V varnostnih območjih sta dovoljeni obstoječa primarna (kmetijska ali gozdna) raba ter uporaba komunikacij, niso pa dopustne gradnje in rekonstrukcije objektov, ki so namenjeni stalnim delovnim mestom, nastanitvi, prireditvam ter zadrževanju večjega števila ljudi. Uporaba objektov ne sme omejevati funkcionalnosti območja za potrebe obrambe. Za vse posege v varnostnih območjih je treba predhodno pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.
- (6) V vplivnih območjih telekomunikacijske in informacijske infrastrukture za potrebe obrambe je treba v oddaljenosti do 1 km od območij z antenskimi stebri ali stolpi za vsako novogradnjo visoko nad 18 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo. V oddaljenosti do 2 km od takih območij je treba za vsako novogradnjo visoko nad 25 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo, razen za novogradnjo v okolici območij za potrebe obrambe na vzpetinah zunaj naseljenih območij.

### **Varstvo pred poplavami ter pred erozijo**

#### 49. člen

- (1) Na poplavna območja je dovoljeno posegati le skladno z veljavno zakonodajo in na podlagi projektne pogojev in soglasja pristojne institucije.

- (2) Na podlagi uradnih evidenc, se del obravnavanega območja nahaja na erozijskem in plazljivem področju. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja.
- (3) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
- (4) Projektne dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja za posege na erozijskem in plazljivem območju, je potrebno priložiti geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti in erodibilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje območja geoloških nevarnosti in pojava erozije v merilu 1:25.000 ali natančnejšem merilu. Projektne dokumentacija bo morala vsebovati tudi projektne rešitve omilitvenih ukrepov.

### **Vodnogospodarske ureditve in varstvo vodnih virov**

#### 50. člen

- (1) Zemljišče, ki neposredno mejijo na vodno zemljišče vodotoka, je priobalno zemljišče celinskih voda. Priobalna zemljišča so tudi vsa zemljišča med visokovodnimi nasipi. Zunanja meja, priobalnih zemljišč sega na vodah 2. reda 5 metrov od meje vodnega zemljišča.
- (2) Priobalno zemljišče sega 25m od meje vodnega zemljišča morja (obalne linije).
- (3) Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za izjeme, ki imajo podlago v veljavni zakonodaji.
- (4) Ob vodotokih je treba, skladno z veljavno zakonodajo, zagotoviti prost in neoviran prehod.
- (5) Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor skladno z veljavno zakonodajo.
- (6) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z veljavnimi predpisi in zakonodajo.
- (7) Vse odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred iztokom očiščene do predpisane stopnje,
- (8) Pred priključevanjem novih prispevnih površin je treba preveriti prevodnost obstoječega padavinskega sistema in v primeru, da obstoječi padavinski sistem vodnih količin ne prevaja, poiskati ustrezne rešitve.
- (9) V primeru fazne gradnje morajo biti posamezne faze funkcionalno zaključene celote, faznost pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda.
- (10) Za poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču v lasti Republike Slovenije je treba pridobiti služnostno ali stavbno pravico skladno z veljavno zakonodajo. Podlaga za sklenitev pogodbe o ustanovitvi stavbne oz. služnostne pravice je dokončno vodno soglasje. Navedene pogodbe ni potrebno skleniti v primeru, če je investitor Republika Slovenija kot pravna oseba javnega prava oziroma v njenem imenu upravni organi in organi v sestavi le-teh.
- (11) Poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Projektne dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti skladna z veljavno zakonodajo.
- (12) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z veljavno zakonodajo.
- (13) Za vsak posamezen poseg je treba prednostno upoštevati omejitve veljavne zakonodaje s področja upravljanja z vodami, ne glede na že določeno namensko rabo prostora.

- (14) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je prepovedano, posredno odvajanje odpadnih voda ter oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih vod je dovoljen samo na način in pod pogoji kot ga predpisuje veljavna zakonodaja.
- (15) Pri načrtovanju poteka tras javne infrastrukture je treba v največji možni meri omejiti prečkanja vodotokov in potek tras po priobalnih in vodnih zemljiščih.
- (16) Posegi na obstoječih objektih in napravah, ki se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču, so omejeni skladno z veljavno zakonodajo

### **Varstvo javnih površin**

#### 51. člen

- (1) Javne površine lokalnega pomena so zelenice, drevoredi in parki, pešpoti, otroška igrišča, športne in rekreacijske površine ter parkirišča.
- (2) Na območjih javnih površin je dovoljena hortikulturna ureditev, sanacija in vzdrževanje zelenih površin; možna je postavitev elementov urbane opreme (klopi, koši za odpadke, pergola, table za označevanje območja ali rastlinskih vrst, vodnjak ali izlivka ipd...).
- (3) Vsi posegi na javna območja se morajo izvajati skladno s pogoji upravljalca.

## IV. POSEBNA MERILA IN POGOJI

#### 52. člen

- (1) Posebna merila in pogoji so določeni za:
  - območja vaških jeder
  - manjša nezazidana zemljišča
  - večja nezazidana zemljišča
  - območja razložene in razpršene poselitve (H1, H2)
  - območja za pridobivanje rudnin – mineralnih agregatov
  - gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov
  - gradnja objektov za oglaševanje:
  - drugi posegi v prostor

### **Območja vaških jeder**

#### 53. člen

- (1) Za območja vaških jeder veljajo poleg splošnih, še posebna merila in pogoji :
  - upoštevati se morajo tradicionalne prostorske in arhitekturne strukture ohranjenih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in delov kulturne krajine
  - upoštevati je potrebno orientacijo in lego stavb ter dostopnost, ohraniti je potrebno notranja dvorišča s portali in vodnjaki, obstoječe baladurje je možno rekonstruirati, višinski gabarit novih ali nadzidanih stavb ne sme odstopati od sosednjih stavb,
  - upoštevati se morajo lokalno značilni stavbni elementi in materiali
  - streha je lahko simetrična dvokapnica, izjemoma je možen zaključek s trikapno streho – ob zaključku uličnega niza, naklon strehe je lahko od 18 do 20 stopinj.
  - širina venca se oblikuje po vzoru tipologije vencev v naselju,

- stavbe morajo imeti opečno kritino – korce; v primeru vzdrževalnih del, rekonstrukcije ali novogradnje objektov v tradicionalni kamniti izvedbi je kritina lahko izvedena tudi s kamnitimi škrlami z upoštevanjem vseh materialno tehničnih, konstrukcijskih in likovnih značilnosti,
  - možna je gradnja loggie, ki je pokrita in zaprta vsaj iz dveh strani, ograje so zidane in ploskovno polne, lesene ali kovinske.
  - lesene ograje, ki so likovno zasnovane in izdelane po starih vzorih in so uporabljene na stavbnih elementih kot so baladurji, so izjemoma možne, nove likovno tehnične izvedbe pa niso dovoljene,
  - ob stavbi je dovoljena izvedba baladurja (enoramno ali dvoramno zunanje stopnišče v kombinaciji z zunanjo pokrito teraso), stopnišče in terasa imata polno ograjo,
  - priporočljiva je uporaba lesenih vrat in lesenih oken s polkni; dopustna je tudi uporaba drugih materialov, ki omogočajo izdelavo okenskih in vratnih okvirjev s primerno oblikovanimi profili, brez ostrih robov,
  - okna so postavljena v osi in imajo obliko pokončnega pravokotnika,
  - gradnja velikih steklenih površin (zimskih vrtov) ni dovoljena,
  - namembnost stavb je lahko stanovanjska ali stanovanjska z dopolnilno dejavnostjo, ki ni moteča za bivalno okolje (pisarne, prostori društev in gostinsko – trgovske storitve, kjer so zagotovljeni zunanji prostori za dostavo in parkiranje, mirna storitvena obrt) in nestanovanjska. Nestanovanjske stavbe so lahko gostinske stavbe, upravne in pisarniške stavbe, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti razen sejemske dvorane in razstavišča, stavbe splošnega družbenega pomena razen športne dvorane in nestanovanjske kmetijske stavbe. V vseh primerih morajo biti upoštevana splošna in posebna merila in pogoji ter zagotovljeni zunanji prostori za dostavo in parkiranje.
- (2) Pri gradnji stavb in gradbenih inženirskih objektov je potrebno upoštevati merila in pogoje za rekonstrukcije in gradnjo prometnic ter komunalne infrastrukture, ki mora biti med seboj usklajena tako, da izvedba posamezne infrastrukture ne pomeni onemogočanja nadaljnega posodabljanja opremljenosti območij.

### **Manjša nezazidana zemljišča**

#### 54. člen

- (1) Manjša nezazidana zemljišča oz. območja z možnostjo navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo imajo oznako P. Urejajo se s predlogom parcelacije.
- (2) Manjša nezazidana poselitvena območja je potrebno reševati kompleksno, z upoštevanjem obstoječe prometne in komunalne infrastrukture. Pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno izdelati predlog ureditve s predlogom parcelacije. To je idejna zasnova, ki obsega ureditev dostopov in osnovnih komunalnih priključkov do parcel, namenjenih gradnji, kar je povezano z lastništvom zemljišč na opredeljenem območju predloga ureditve.
- (3) Idejna zasnova, ki mora biti potrjena na MO Koper (na Uradu za okolje in prostor ter Uradu za nepremičnine) je osnova za vodenje nadaljnjih upravnih postopkov za gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov.
- (4) Za predloge parcelacij, ki se nahajajo na območju varovanja kulturne dediščine, je potrebno pridobiti predhodno mnenje oz. potrditev prostorske ureditve od pristojne službe za varovanje kulturne dediščine.
- (5) Pri izdelavi dokumentacije za posamezen predlog ureditve, ali več predlogov skupaj, je potrebno za območja, ki se nahajajo ob cestah, upoštevati regulacijsko linijo pri določanju meje za oblikovanje stavbne parcele. Regulacijska linija je črta, ki omejuje površine, potrebne za gradnjo, razširitev in rabo prometnih površin, vključno s pločniki.
- (6) V vsakem predlogu ureditve je potrebno proučiti možnost opredelitve gradbene linije novih objektov, oziroma se prilagoditi obstoječemu stanju ožjega ureditvenega območja.

- (7) Pri izdelavi predloga ureditve je potrebno upoštevati širino dostopne poti, ki je minimalno 5 m. Območje s tremi ali več gradbenimi parcelami mora imeti predvideno obračališče in zbirno mesto za odpadke.

#### 55. člen

Na območju naselja Hrvatini veljajo naslednja posebna merila in pogoji :

- ureditev dostopov na območja planskih enot : KU – 35/1 – 4/P1, KU – 35/1 – 4/P2, KU – 35/1 – 4/P3, KU – 2/13 – P1, KU – 2/13 – P2
- možnost preusmeritve uvoza za naselje Cerej-Cerei in ureditev dodatnega parkiranja za območje pokopališča, v planski enoti št. KU – 35/1 – 5/P2
- prostorska presoja možnosti ureditve dostopnih poti, v planski enoti KU – 35/1 – 8/P4
- ohranitev in ureditev pešpoti od šole do vaškega jedra Hrvatini – Crevatini, v planski enoti št. KU – 35/1 – 8/Z4
- pridobitev informacije o vodnih pogojih za ureditev planskih enot št. KU – 35/1 – 4/P2 in KU – 35/1 – 4/P3.
- Gradnja na območju izgrajenega primarnega kanalizacijskega omrežja komunalne odpadne vode (zbirni kanal Hrvatini – Fajti z mrežo sekundarnih kanalov) je možna ob istočasni gradnji sekundarne kanalizacije in priključkov. Območje leži južno od ceste Elerji-Hrvatini L 177010 in vzhodno od ceste Brageti-Hrvatini L177040. Ta pogoj se smiselno uporabi v območju mej prispevnega območja zbirnega kanala Hrvatini – Fajti. Pri gradnji dozidav, nadzidav in rekonstrukcij obstoječih stavb na tem območju je možno do izgradnje kanalizacije komunalne odpadne vode ohraniti obstoječi odvod odpadne vode, oziroma ga izvesti pod pogoji, ki jih določijo zdravstvena inšpekcija.

#### **Večja nezazidana zemljišča**

#### 56. člen

- (1) Večja nezazidana zemljišča oz. območja brez možnosti navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo imajo oznako P#. Urejajo se z izvedbenim prostorskim aktom.
- (2) Izdelava izvedbenih prostorskih aktov je predvidena za naslednje planske enote :
- Črni vrh : KC – 12 – P#1, KC – 12 – P#2
  - Spodnje Škofije : KS – 17 – P#1, KS – 17 – P#2 , KS – 17 – P#3, KC – 25 – P#
  - Olmo : KZ – 23 – P#
  - Prade : KS – 36 – P#1, KS – 36 – P#2, KS – 36 – P#3, KS – 36 – P#4
  - Dekani : KU – 22/4 – P#
  - Pobegi – Čežarji : KU – 64/1 – P#
  - Sveti Anton : ZU – 87/2 – P#, ZU -87/4 –P#
  - Gažon : BU – 28/1 – P#1, BU – 28/1 – P#2
  - Srgaši : BU – 85/1 – P#
  - Križišče Šmarje : BU – 85/7 – P#
  - Vanganel : BU – 9/1 – P#1, BU – 9/1 – P#2, BU 11/1#
- (3) Posamezne planske enote se lahko obravnava samostojno, možna je delitev na manjše enote ali pa združitev več planskih enot v enovito prostorsko enoto, ki jo obravnavamo kot celoto. Razdeljene ali združene enote morajo biti povezane s sosednjimi planskimi enotami, predvsem pri urejanju prometne in komunalne infrastrukture.
- (4) Predvideni izvedbeni prostorski akti se lahko izdelajo :
- samo za ureditev prometne in komunalne infrastrukture
  - samo za gradnjo stavb, po predhodno že sprejetem izvedbenem prostorskem aktu za ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

- (5) Za plansko enoto št. KS – 41 (Spodnje Škofije) je, s spremembami in dopolnitvami planskih dokumentov, za prostorsko ureditev območja določena izdelava lokacijskega načrta.
- (6) Z izvedbenim prostorskim aktom se lahko urejajo tudi druga območja PUP, če investitor načrtuje prostorsko ureditev, ki ni v skladu z določili tega odloka in v pobudi za pripravo izvedbenega prostorskega akta utemelji primernost in sprejemljivost predlagane ureditve glede na določila prostorskih sestavin planskih aktov občine in glede na urbanistične in druge značilnosti obravnavanega prostora.
- (7) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena in 14. člena tega odloka je gradnja znotraj območij večjih nezazidanih zemljišč, določenih s tem odlokom, izjemoma možna na podlagi določil tega odloka, če je za objekt zagotovljena vsa komunalna infrastruktura iz sedmega poglavja tega odloka in če nameravana gradnja ne bo ovirala celovitega urejanja obravnavanega območja. Izpolnjevanje teh pogojev ugotavlja in s soglasjem potrdi občinski urad, pristojen za prostor, na podlagi vloge investitorja. Vloga mora vsebovati prikaz lege objekta na parceli, namenjeni gradnji, s prikazom možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo. Iz priložene idejne zasnove mora biti razvidno, da pozicioniranje objekta ter ureditev komunalne infrastrukture za investitorjev objekt ne omejuje nadaljnje ureditve gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju. Kadar se ugotovi, da je gradnja možna, mora biti skladna z ostalimi določili tega odloka.

### **Območja razložene in razpršene poselitve (H1, H2)**

#### 57. člen

- (1) Za območja razpršene gradnje veljajo poleg splošnih, še posebna merila in pogoji:
  - Vrsta novih stavb na območju razpršene gradnje: stanovanjske stavbe in nestanovanjske stavbe razen skupine 125,
  - dovoljena je sprememba namembnosti obstoječih nestanovanjskih stavb v ostale nestanovanjske stavbe,
  - vodna oskrba se lahko ureja samostojno, brez navezave na skupne sisteme v okviru PUP.
  - odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda je potrebno urediti v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav

### **Območja za pridobivanje rudnin – mineralnih agregatov**

#### 58. člen

- (1) Na območjih za pridobivanje rudnin-mineralnih agregatov so dovoljeni objekti za pridobivanje mineralnih agregatov in njihovo predelavo.
- (2) Po zaključeni eksploataciji je na teh območjih možna gradnja in posegi v prostor kot je določeno v načrtu sanacije. V kolikor se taka območja nahajajo v varovanih območjih je potrebno za sanacijski načrt pridobiti potrebna soglasja za poseg v varovana območja. Sanacijski načrt potrdi Občinski svet Mestne občine Koper.

### **Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov**

#### 59. člen

- (1) Splošna določila:
  - Nezahtevni in enostavni objekti se lahko priključujejo na objekte gospodarske javne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev, razen objektov na kmetijskih in gozdnih površinah, ki ne smejo imeti samostojnega priključka na javno komunalno infrastrukturo.

Pogoj za izvedbo priključitve na javno gospodarsko infrastrukturo je potrdilo o poravnanih obveznostih do Mestne občine Koper, ki ga mora investitor predložiti upravljavcu posamezne javne gospodarske infrastrukture.

- Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti,
- Podrobnejši postopek in pogoje za umeščanje v prostor in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov se določijo v posebnem odloku o nezahtevnih in enostavnih objektih, ki jih sprejme Občinski svet Mestne občine Koper in bo nadomestil posamezna določila tega člena odloka.

(2) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih parcel:

- za objekte višje od 1,5m (višina merjena na vertikalni od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in podporne zidove) je minimalni odmik od sosednjih parcel 4,0m. Za manjši odmik od sosednjih parcel, vendar ne manjši od polovice višine objekta, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel do katerih je odmik manjši od 4,0m..
- za ostale objekte in ograje je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča,
- Za gradnjo podpornih zidov, ograj in škarp na parcelni meji je potrebno pridobiti soglasje lastnikov parcel, brez soglasja pa so lahko postavljene do meje parcele
- v varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektih ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

(3) Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

- upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju objektov in njihovih proporcev,
- objekti se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- strehe so eno ali dvo kapne z naklonom 18-24 stopinj, v primeru, da je objekt delno vkopan je lahko streha ravna pohodna ali zazelenjena,
- strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika,
- kritina strehe v naklonu so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
- pri gradnji naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, uporabljajo naj se naravni materiali,
- v kolikor so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo.

(4) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na kmetijskih površinah:

- Na I. in II. območju kmetijskih zemljišč je dovoljena gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
  - a) Pomožni objekt v javni rabi in sicer nadkrita čakalnica na postajališču in pomožni cestni objekti vendar le ob rekonstrukciji lokalnih cest,
  - b) Mala komunalna čistilna naprava,
  - c) Rezervoar,
  - d) Vodnjak, vodometa,
  - e) Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja; priključek na cesto je dopusten le ob rekonstrukciji lokalnih cest,
  - f) Pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: dopustni objekti iz te točke so določeni v petem odstavku tega člena
  - g) gradbenoinženirski objekti razen grajena gozdna prometnica, zbiralnik gnojnice ali gnojevke,
  - h) podporni zidovi v okviru agromelioracije,
  - i) Pomožni komunalni objekt,
  - j) Pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

(5) Na območju kmetijskih zemljišč so dovoljeni naslednji pomožni kmetijsko-gozdarski objekti:

- kmečka lopa,
- grajeni rastlinjak,



- gnojišče,
- zbiralnik gnojnice ali gnojevke,
- napajalno korito,
- krmišče,
- grajena obora,
- grajena ograja za pašo živine,
- grajena ograja ter opora za trajne nasade,
- grajena poljska pot,

(6) Dovoljena je gradnja ene kmečke lope za shranjevanje kmetijske mehanizacije in orodja glede na površino strnjene obdelovalne površine in sicer:

Površina obdelovalne površine (v m <sup>2</sup> )	Bruto površina kmečke lope (v m <sup>2</sup> )
5.001 do 10.000	15
Nad 10.001	40

V primeru izpolnjevanja pogojev za gradnjo več kot enega objekta je tlorisna površina taka, da je postavljen en večji objekt, vendar ne sme biti večji od 50m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine.

(7) Na območju kmetijskih zemljišč je, izključno za potrebe kmetijskih proizvajalcev, za opravljanje kmetijske dejavnosti, dovoljena postavitve pomožnih kmetijskih objektov, namenjenih kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ki niso namenjeni prebivanju, in sicer eden od: kmečka lopa, pastirski stan, silos, skedenj, senik, kašča, koruznjak, pokrita skladišča za lesna goriva in grajeni rastlinjak. Za kmetijske proizvajalce se smatra nosilec kmetijskega gospodarstva vpisan v register kmetijskih gospodarstev, s podano vlogo za subvencijo v tekočem letu in mnenjem kmetijske svetovalne službe o dejanskem opravljanju gospodarske kmetijske dejavnosti. Kriteriji in izvedbeni pogoji za postavitve pomožnih kmetijskih objektov so:

Površina kmetijskega zemljišča v ha (GERK)	Maksimalna bruto velikost enega objekta izmed: kmečka lopa, pastirski stan, silos, skedenj, senik, kašča, koruznjak, pokrita skladišča za lesna goriva; v m <sup>2</sup> in maksimalna višina v m	Maksimalna bruto velikost grajenega rastlinjaka v m <sup>2</sup> in maksimalna višina v m
nad 1 – 3	80m <sup>2</sup> ; 3m	100m <sup>2</sup> ; 4m
nad 3	150m <sup>2</sup> ; 4m	150m <sup>2</sup> ; 4m

(8) Oblikovanje kmetijskega objekta: kmetijski objekt do velikosti 25m<sup>2</sup> mora biti lesen montažen, večji od 25m<sup>2</sup> mora biti grajena iz kamna ali zidana in ometana z gladko zaribanim ometom. Streha je lahko ravna ali v naklonu od 18st do 20st in krita s korci.

(9) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektih na kmetijskih in gozdnih zemljiščih je potrebno upoštevati načelo varovanja kvalitetnih kmetijskih zemljišč ter jih je dovoljeno graditi le, v kolikor se dejansko izboljša izraba teh zemljišč in če ni možno potrebe po gradnji teh objektov zadovoljiti na lastnem funkcionalnem zemljišču osnovnega objekta investitorja.

(10) Objekt je lahko zgrajen le za čas uporabe v predpisane namene.

(11) Ne glede na zgornja določila je v območju kmetijskih zemljišč dovoljena postavitve oz. gradnja naslednjih začasnih objektov:

- kiosk oziroma tipski zabojnik,
- pomol, to je vstopno-izstopno mesto za pristajanje in kratkotrajni privez čolnov,
- odprti sezonski gostinski vrt; to je posebej urejeno zemljišče kot del gostinskega obrata,
- pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru,
- oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
- cirkus, če so šotor in drugi prostori montažni,

- začasna tribuna za gledalce na prostem,
  - objekti, namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi.
- (12) Začasne objekte navedene v prejšnjem odstavku je treba odstraniti po poteku časa, za katerega so bila izdana upravnna dovoljenja ali soglasja pristojnih soglasodajalcev. Po odstranitvi začasnih objektov je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem so bili zgrajeni oziroma postavljeni.
- (13) Na območju gozdnih zemljišč in gozda je dovoljena postavitve pomožnih objektov zgolj za potrebe gozdarstva, lova in rekreacije in sicer: gozdne prometnice (gozdne ceste, gozdne vlake in protipožarne preseke), poljske poti, lovske preže, obore za divjad ter gozdne in druge tematske učne poti.
- (14) Nezahtevne in enostavne objekte na kmetijskih zemljiščih mora investitor pred gradnjo prijaviti na pristojni urad Mestne občine Koper, Urad za okolje in prostor, ki vodi evidenco o takih objektih. Prijava mora vsebovati podatke o investitorju, točno lokacijo objekta na načrtu parcel, velikost objekta, namen uporabe objekta in podatke o obdelovanih kmetijskih površinah. V primeru iz 4. odstavka tega člena pa tudi dokazilo o opravljanju kmetijske dejavnosti. Občinske službe izvajajo kontrolo nad postavitvijo in gradnjo ter uporabo v celotnem obdobju obstoja objekta in lahko v primeru neskladne uporabe ali velikosti objekta ukrepajo skladno z veljavno zakonodajo.

### **Gradnja objektov za oglaševanje:**

#### 60. člen

- (1) V sklopu urejanja območja PUP je možna postavitve objektov za oglaševanje v skladu z veljavnimi občinskimi predpisi, ki urejajo področje oglaševanja.
- (2) Za postavitve vsakega objekta za oglaševanje si mora investitor glede postavitve in oblike takega objekta, pridobiti soglasje pristojnega urada Mestne občine Koper.
- (3) Gradnja objektov za oglaševanje ni možna na kmetijskih in gozdnih zemljiščih.

### **Drugi posegi v prostor:**

#### 61. člen

Na območju PUPa je možno odlaganje zemljin in mulja. Za te vrste posegov si mora investitor pridobiti soglasje občinskega urada pristojnega za prostor, ter vsa druga potrebna potrdila, soglasja ali druge listine, ki so zakonsko predpisani za te vrste posegov v prostor.«

## **III. KONČNE DOLOČBE**

#### 5. člen

Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlejših veljavnih odlokih.

#### 6. člen

Z uveljavitvijo tega odloka na območju PUP v občini Koper prenehajo veljati določila naslednjih prostorskih izvedbenih aktov:

- Obvezna razlaga drugega odstavka 1. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 50/2012)
- Obvezna razlaga točke b) petega odstavka 6. člena Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 29/2012)

- ZN Slavček (Uradne objave št. 08/94)
- Ureditveni načrt športno igrišče Šmarje (Uradne objave 8/97)

#### 7. člen

Spremembe in dopolnitve PUP v Mestni občini Koper so stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

#### 8. člen

Nadzor nad izvajanjem določil tega odloka izvajajo pristojne službe Mestne občine Koper.

#### 9. člen

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojno ministrstvo, Inšpektorat RS za promet, energetiko in prostor – Območna enota Koper.

#### 10. člen

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

Številka: 3505-3/2007

Koper,

**Župan**  
**Boris Popovič**