

OPOZORILO: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače!

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V OBČINI KOPER

Vključuje:

- **Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (UO, št. 19/88)**
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (UO, št. 24/01)**
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 95/2006)**
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 22/2009)**
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 65/2010)**
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradni list št. 47/2016)**

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V MESTNI OBČINI KOPER

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določijo prostorski ureditveni pogoji za gradnjo, spremembo namembnosti in vzdrževanje objekta, ukrepi za varovanje naravnega in bivalnega okolja ter druge posege v prostor 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 določenih družbenega plana občine Koper ne urejajo s prostorskimi izvedbenimi akti,
- ki se po določenih družbenega plana občine Koper urejajo s prostorskimi izvedbenimi akti, pa le-ti še niso izdelani.

2. člen

(1) Prostorski akt vsebujejo tekstualni del in grafični del ter priloge.

(2) Tekstualni del prostorskega akta obsega:

- Odlok
- Obrazložitev odloka

(3) Grafični del prostorskega akta na ZKP (zemljiško katastrskem prikaz) 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. MEJA OBMOČJA IN OBMOČJA ZA POSELITEV IN UREJANJE

3. člen

Meja območja

Območje PUP Koper je prikazano v grafičnih prilogah in obsega celotno območje Mestne občine Koper skladno s prvim členom tega odloka.

4. člen

Območja za poselitev in urejanje

- (1) Na območju PUP v Mestni občini Koper so prikazana območja urejanja, ki so določena v prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana občine Koper (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).
- (2) Oznaka območij urejanja (planskih enot) je skladna s prostorskimi sestavinami plana občine. Členitev rabe poselitvenih območij je skladna z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana MO Koper (U.O., št. 33/2001).
- (3) Obravnavana poselitvena območja obsegajo:
 - 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 komunalno in energetiko, L – območja pokopališč, vključno z vplivnimi območji kulturne dediščine),
 - 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),
- (4) Ostala območja urejanja, ki se urejajo s temi PUP so:
 - a) območja vodnih zemljišč (oznaka v planskih dokumentih: V),
 - b) območja za pridobivanje rudnin-mineralnih agregatov,
 - c) 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, območja za pridobivanje rudnin – mineralnih agregatov ter za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnjo objektov za oglaševanje in drugih posegov v prostor.

6. člen

- (1) Na poselitvenih območjih, ki so kot ločene enote opredeljena za zelene površine (oznaka Z), je možna le gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov ter vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih legalno zgrajenih objektov v uporabi skladno 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. V kolikor taka ureditev posega na zemljišča v lasti drugih lastnikov mora investitor k vlogi predložiti tudi soglasja teh lastnikov.
- (3) 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 31.12.1967, kot to določa predpis o graditvi objektov, je možno vzdrževanje, rekonstrukcija, dozidava, nadzidava, odstranitev, 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. 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 gospodarsko 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 naslednji posegi v prostor, 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 skladno s pogoji tega odloka,
- 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 ter Spodnje Škofije – planski enoti KC-25 in KC-26) so možni naslednji posegi v prostor: odstranitvena dela, rekonstrukcije in vzdrževalna dela. Zasteklitev balkonov, postavitve senčil in klima naprav je možna po enotni projektni dokumentaciji za celotno stavbo.
- (2) Na območju zgrajenih pritličnih vrstnih hiš (Šalara – planska enota KS-26 in Olmo – planska enota KS-24-VH) so možni naslednji posegi v prostor: 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 z 61. členom tega odloka.
- (3) Na območju KP-7 in KP-8 - območje za proizvodne dejavnosti, je možna tudi lokacija poslovnih in oskrbnih dejavnosti (stavbe glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI: skupina 121-gostinske stavbe, 1220-poslovne in upravne stavbe, 12301-trgovske stavbe razen nakupovalni centri, trgovski centri, veleblagovnice, 12304-stavbe za storitvene dejavnosti in 12650-stavbe za šport) 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

- (1) Na območjih, kjer je skladno s prostorskimi akti Mestne občine Koper 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,
 - dozidave in nadzidave obstoječih stavb s povečanjem do največ 10% bruto prostornine izračunane na podlagi SIST ISO 9836, ob upoštevanju vseh ostalih določil tega odloka,
 - dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z določili tega odloka.

(2) Na območjih, ki so prostorskimi sestavinami plana, določena kot ureditvena območja za poselitve, območja za proizvodne dejavnosti ali območja za centralne dejavnosti in na katerih je v postopku priprave občinski podrobni prostorski načrt je potrebno za gradnjo pridobiti soglasje pristojnega urada Mestne občine Koper.

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, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb od mej gradbene parcele je 4 m. Manjši odmik nadzemnih delov stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti pod zemljo (vkopani z vseh strani) morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4,0m, v primeru soglasja lastnika ali lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa je lahko odmik najmanj 1,0m, merjeno od skrajnega roba temelja stavbe do meje gradbene parcele.
- (3) Možna je združitev dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele tako, da se s stranico stikata, odmiki stavbe od ostalih mej gradbene parcele pa ne smejo biti manjši od 4,0m.
- (4) Gradbeno inženirski objekti, ki po višini ne presegajo 1,5m, se lahko gradijo do mej gradbene ali zemljiške parcele brez soglasja, za gradnjo na meji zemljiške parcele pa je potrebno pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov zemljiških parcel na meji katerih se tak objekt gradi. Za gradbeno inženirske objekte, ki presegajo 1,5 m višine je minimalni odmik 4m, v primeru soglasja lastnikov mejnih zemljiških parcel pa največ do mej zemljiške parcele. 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 gradbenih parcel kot za stavbe.
- (5) V primeru gradnje v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih legalno zgrajenih objektov ali ruševin objektov na istem mestu ni potrebno soglasje lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč, tudi v primeru gradnje na meji zemljiške parcele.
- (6) V primeru spremembe obstoječih višinskih gabaritov, legalno zgrajene stavbe je minimalni odmik od gradbene parcele nadzidanega dela 4 m. V primeru, da je odmik nadzidave manjši si mora investitor pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov mejnih zemljiških parcel.
- (7) Izjeme pri pogojih za odmike stavbe od mej gradbene parcele veljajo za:
 - območja vaških jeder ali,
 - na območjih razložene in razpršene poselitve (H1 in H2) ali,
 - za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),V teh primerih so pogoji za odmike:
 - odmik je enak polovici višine stavbe za nove gradnje,
 - manjši odmik, tudi do meje gradbene parcele, je možen s soglasjem lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljiških parcel.
- (8) 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 gradbenih parcel, vendar le v primeru soglasja lastnika oz. lastnikov mejnih zemljiških parcel.

- (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 gradbene parcele poteka varstveni in/ali varovalni pas infrastrukture in je pod pogoji upravljavca ali neposredno na podlagi zakonskega predpisa možna gradnja objekta le v delu, ki je več kot 4,0m odmaknjen od meje gradbene parcele, so lahko odmiki od ostalih mej gradbene parcele manjši kot je določeno v ostalih določilih tega odloka in sicer do mej gradbene parcele, s soglasjem lastnikov mejnih zemljiških parcel.

14. člen

Oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb

- (1) Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov nad 50% celotne uporabne površine stavbe.
- (2) Oblikovanje stanovanjskih stavb:
- upoštevajo naj se lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,
 - stavbe naj se prilagodijo 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,
 - bruto tlorisna površina stavbe ne sme presegati 450m². Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m. Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450m² 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 tretjega (3) odstavka tega člena,
 - 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 kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. V primeru ravne strehe je nad koto vrha najvišje nosilne plošče strehe dovoljeno postaviti zid ali ograjo najvišje višine 1,20m. 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. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani,
 - 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 v naklonu so dvo ali večkapnice z naklonom 18-22 stopinj, nadstreški ob osnovnem tlorisnem gabaritu stavbe se praviloma izvedejo z enokapnimi strehami. Možna je izvedba frčad, ki morajo imeti enak naklon strešin kot osnovna streha stavbe, tloris in višina slemenca frčade ne sme presegati slemenca 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,
 - možna je izvedba ravne strehe kadar je oblikovanje take strehe skladno s konfiguracijo terena in drugimi naravnimi in grajenimi razmerami. Ravno, pohodno streho je možno uporabiti, kot podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa s polno ograjo, maksimalne višine 1, 20 m),
 - 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) Ne glede na določila drugega (2) odstavka tega člena je možna gradnja enostanovanjske stavbe na gradbeni parceli veliki od 1.200m² do 1.900m² in z bruto tlorisno površino stavbe večjo od 450m², pod pogoji:
- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
 - stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo,
 - razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m),
 - maksimalna višina stavbe od kote terena do kote venca je 7,5m. Ostali pogoji so enaki kot so določeni v peti alineji drugega (2) odstavka tega člena,
 - za tako gradnjo si mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper. K vlogi mora biti priložena idejna zasnova stavbe iz katerega mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz tega odstavka.

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 z gradnjo na meji gradbene parcele, veljajo merila in pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb. Stavbi se stikata s stranico in imata ločeni gradbeni parceli, vsaka posamezna stavba ima samo eno stanovanjsko enoto.

16. člen

Oblikovanje in velikost nestanovanjskih stavb ter gradbeno inženirskih objektov

- (1) Oblikovanje nestanovanjskih stavb (nestanovanjska namembnost več kot 50% celotne uporabne površine stavbe) 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 8,0m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe, 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, maksimalni višinski gabarit 8,5m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Maksimalna višina nestanovanjskih stavb lahko presega 8,5m, v primeru ko ni mogoče zagotoviti minimalnih standardov za posamezne stavbe, glede na njihovo namembnost, vendar največ 10m. V tem primeru mora investitor pridobiti soglasje pristojnega urada, Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.
 - 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 ostala določila 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 Mestne občine Koper, Urad za okolje in prostor. V vlogi za soglasje mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz drugega odstavka tega člena.

- (2) Oblikovanje stavb mora biti usmerjeno k oblikovni enotnosti območja, kar je možno ustvariti z uporabo usklajenih arhitekturnih elementov (strešine, venci, fasada, barve, materiali, proporcije, zunanja ureditev, priključevanje na infrastrukturo...).
- (3) Za nestanovanjske stavbe - turistični apartmaji, veljajo 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 ali ga rekonstruirati, pridobiti podatke o prvotnem stanju objekta, na pristojni instituciji, 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:
 - prostostoječi zidovi maksimalne višine 1,50m,
 - podporni zid maksimalne višine 2,0m merjeno od kote terena na posamezni točki zidu. Večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom podpornih zidov. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30cm. V zamaknjem delu mora biti izvedena ozelenitev. V celoti vkopani del zidu se ne všteva v višino,
 - kombinacija podpornih, prostostoječih zidov s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,0m od tega zid maksimalno 1,50m,
 - kovinske ograje maksimalne višine 2,0m.
- (3) Podporni zidovi in zidovi so lahko:
 - izven naselij zidani v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suho zida; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca,
 - v naseljih so lahko tudi izvedeni v armirano betonski konstrukciji, ki je obzidana z naravnim lokalnim kamnom z izgledom suho zida.
- (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, na katerega se lahko pritrdi mrežno ali kovinsko 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) Gradbena parcela, 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 gradbeno inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

- (2) Zazidana površina je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni so vsi deli stavbe, ki segajo nad površino zemljišča.
- (3) Velikost zazidane površine gradbene parcele, izven območij vaških jeder, je :
 - največ 30 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
 - največ 50 % velikosti gradbene parcele, pri nestanovanjskih stavbah. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
 - do velikosti obstoječe zazidane površine, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka.
- (4) Velikost dodatne pozidave oziroma dodatne zazidane površine na gradbeni parceli k obstoječemu legalno zgrajenemu objektu (izven območij vaških jeder) je enaka kot na gradbeni parceli novega objekta, ob upoštevanju zazidane površine vseh obstoječih objektov, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti.

20. člen

- (1) Pri določanju velikosti gradbene parcele je potrebno upoštevati:
 - omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest...),
 - urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti),
 - zdravstveno – tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje, požarna varnost).
- (2) Velikost gradbene parcele nove stanovanjske stavbe, je lahko najmanj 700m², v primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele, pa za vsako stavbo najmanj 350m².
- (3) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka je lahko gradbena parcela nove stanovanjske stavbe, tudi manj kot 700m², vendar minimalno 350m². 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 in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m.).
- (4) Omejitev velikosti gradbene parcele 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 zemljiški parceli, kjer je bila odstranjena legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe,
 - rekonstrukcije.
- (5) Na gradbeni parceli 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 zemljiški 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

Merila in pogoji za parcelacijo na območjih iz tretjega (3) odstavka šestega člena tega odloka:

- 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 drugem upravnem 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 (H1, H2)«.
- V primerih, ko gradbena parcela ni bila določena skladno s prvo alinejo tega člena in je za objekt potrebno določiti parcelo namenjeno gradnji, se za določitev uporabijo naslednji kriteriji:
 - gradbena parcela je določena v velikosti 3,5-kratne velikosti zazidane površine za stanovanjske stavbe,
 - gradbena parcela je določena v velikosti 2,5-kratne velikosti zazidane površine 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 gradbeni parceli je obvezno predvideti in izvesti parkirna mesta skladno s sedmim (7) in osmim (8) odstavkom tega člena.
- (4) Določila tretjega odstavka ne veljajo za rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, ali druge gradbene posege na obstoječi stavbi pri kateri se 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 gradbene parcele.
- (6) Na vseh javnih parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb. Na parkiriščih trgovskih centrov je potrebno zagotoviti 10% parkirnih mest za nosečnice in osebe z majhnimi otroci.
- (7) Minimalno število parkirnih mest glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI znaša za:
 - 111-enostanovanjske stavbe in 112 več stanovanjske stavbe 2 PM / stanovanjsko enoto,
 - 1220-poslovne in upravne stavbe in 123-trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti– 1 PM / 30 m² bruto površine,
 - 12112-gostilne, restavracije in točilnice – 1 PM / 10 sedeže,

- 12111-hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12120-druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev in 113-stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine – 1 PM / 4 ležišča,
 - 12510-industrijske stavbe – do velikosti 1500m² - 1 PM / 40m² bruto površine nad 1500m² 1 PM / 50m² bruto površine,
 - 12520-rezervarji, silosi in skladišča – 1 PM / 60m² bruto površine objekta; skladišča brez strank: 1PM/150 m² bruto površine, a ne manj kot 2PM,
 - v primeru ko se v stavbi nahaja več vrst dejavnosti veljaj število parkirnih mest za posamezno dejavnost glede na delež površine posamezne dejavnosti,
- (8) Za ostale vrste objektov se minimalno število parkirnih mest določi na podlagi projektnih pogojev pristojnega urada Mestne občine Koper.
- (9) Za potrebe obiskovalcev je potrebno pri stanovanjski stavbi povečati število parkirnih mest za 50%.
- (10) Na območjih vaških jeder se določila tretjega (3), petega (5), sedmega (7), osmega (8) in devetega (9) 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 gradbeni parceli ali izven gradbene parcele, na kateri stoji objekt, vendar znotraj iste planske celote.
- (11) 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, in določila predpisov, ki urejajo projektiranje cest.
- (12) 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,
 - za nestanovanjske objekte se širina in pogoji za priključevanje določijo s soglasjem pristojnega urada Mestne občine Koper.
- (13) Upravljavec 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.
- (14) V primerih iz 54. člena tega odloka, manjša nezazidana zemljišča, mora vloga za projektne pogoje in soglasje vsebovati tudi idejno zasnovo parcelacije iz drugega (2) odstavka 54. člena kjer mora biti razvidna rešitev prometne ureditve in priključkov za območje, kjer se nahaja objekt. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.
- (15) V primeru iz 56. člena tega odloka, večja nezazidana zemljišča, mora vloga za projektne pogoje in soglasje vsebovati tudi idejno zasnovo iz petega (5) odstavka 56. člena kjer mora biti razvidna rešitev prometne ureditve in priključkov kot je določeno v petem (5) odstavku 56. člena. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.
- (16) 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.

- (17) 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.
- (18) Do odjemnega mesta komunalnih odpadkov mora biti možen dostop za specialna vozila.
- (19) Urejanje državnih cest:
- priključki občinskih in nekategoriziranih cest ter individualni priključki na glavne in regionalne ceste se lahko gradijo ali rekonstruirajo le s soglasjem upravljalca državne 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 upravljalca državne ceste.
- (20) 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 (cevovodi, 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 veljavnimi predpisi.
- (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) Pri parcelacijah zemljišč je potrebno pridobiti in upoštevati pogoje upravljalcev gospodarske javne infrastrukture glede poteka obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture.
- (5) Pristojna podjetja in službe za upravljanje z gospodarsko javno infrastrukturo predpišejo pogoje izgradnje priključka za priključitev objektov na posamezno gospodarsko javno infrastrukturo. Investitor si mora pridobiti soglasja za priključitev.
- (6) V primerih iz 54. člena tega odloka, manjša nezazidana zemljišča, mora vloga za soglasja vsebovati tudi idejno zasnovo parcelacije iz drugega (2) odstavka 54. člena, kjer mora biti razvidna rešitev poteka javne infrastrukture in priključevanja nanjo, za območje, kjer se nahaja objekt. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti tudi soglasje pristojnih uradov Mestne občine Koper (Urad za gospodarske javne službe in promet, Urad za okolje in prostor, Urad za nepremičnine).
- (7) V primeru iz 56. člena tega odloka, večja nezazidana zemljišča, mora vloga za soglasja vsebovati tudi idejno zasnovo iz petega (5) odstavka 56. člena kjer mora biti razvidna rešitev poteka javne gospodarske infrastrukture in priključevanja nanjo kot je določeno v petem (5) odstavku 56. člena.

Investitor si mora za priključke in celovito ureditev območja pridobiti tudi soglasje pristojnih uradov Mestne občine Koper (Urad za gospodarske javne službe in promet, Urad za okolje in prostor, Urad za nepremičnine).

- (8) 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.
- (9) Za posege v rezervate komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.
- (10) Gradnja komunalne infrastrukture in prometnic mora biti načrtna, z upoštevanjem možnosti nadaljnjega širjenja.

24. člen

Merila in pogoji za gospodarsko infrastrukturo so določeni za :

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje,
- omrežje kableske TV in
- 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 gradbeni parceli 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 zunanega 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) Priklučitev 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 minimalno 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.

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. 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. V kolikor se v bližini ne nahaja javno električno omrežje, se objekt lahko oskrbuje z električno energijo tudi na drugačen način skladno s predpisi, vendar le do izgradnje javnega električnega omrežja na katerega se mora, po izgradnji le tega, priključiti.
- (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 :
 - kabelske 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 po celotni trasi razen na podeželju kjer lahko tudi z neposrednim polaganjem kablov v zemljo, 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 števcji, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.
- (10) V varovanih naselbinskih ambientih je potrebno energetska 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 (kabelske) 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 prestativte 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 kabli. 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 strnjениh 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 kabli.
- (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 infrastrukture za mobilno telefonijo. Pri načrtovanju infrastrukture elektronskih komunikacij se lahko izkorišča obstoječe objekte in naprave infrastrukture elektronskih komunikacij.
- (2) Pogoji postavitve mobilne infrastrukture 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 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.

Deponije materiala

34. člen

- (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.
- (5) Za odlaganje zemljin in mulja 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.
- (6) Na kmetijskih zemljiščih je dovoljeno vnašanje materiala samo v okviru agromelioracij skladno z veljavno zakonodajo.

Varovanje kulturne dediščine

35. člen

Splošna določila

- (1) 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 oziroma prostorskem aktu.
- (2) 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
- (3) Kot kulturni spomeniki po Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov v občini Koper (U.O., št. 27/87) so razglašeni:
- 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,
 - zgodovinska in memorialna območja: Gabrovica – Osp, Hrpeljci – območje vasi z neposredno okolico.
- (4) 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.
- (5) 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).
- (6) 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).
- (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.

37. člen

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, postavitve 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 silhuete 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 (1) odstavka 35. člena.
- (14) Poleg navedenih režimov je potrebno upoštevati še dodatne režime:
- Z novogradnjami in dozidavami ni dovoljeno spreminjati značilnega sistema pozidave vaških jeder in kulturne krajine (velikost, višina, širina), potek slemena strehe, ritem in lego stavb z ozirom na ulico.
 - Na kmetijskih in gozdnih zemljiščih, ki so v območju varovanja kulturne krajine, je prepovedana postavitev šotorov, bivalnih prikolic, bivalnih kontejnerjev, vikendov, skladiščenje plovil, odlaganje viškov gradbenih materialov z gradbišč, kozolcev, brunaric, skednjev, zidanic, hlevov, vinskih kleti, kašč, parkirišč za avtomobile in vodna plovila, sončnih elektraren, zbiralnikov za vodo in objektov, ki so v celoti vkopani.
 - V območju kulturne krajine ni možna legalizacija vikendov in vseh drugih objektov in posegov, ki niso zgrajeni ali izvedeni v skladu z varstvenimi režimi in določili tega odloka.
 - Objektov na kmetijskih ali gozdnih zemljiščih se ne sme uporabljati v nasprotju z namenom, zaradi katerega so bili postavljeni. Začasno in/ali stalno bivanje v objektih na kmetijskih zemljiščih je prepovedano. Za bivanje se šteje tudi vsakršno uporabljanje objekta za prenočevanje. Objekte se lahko načrtuje in postavi le za čas uporabe v predpisane namene in v skladu z izdanimi upravnimi dovoljenji in soglasji, nato pa se jih mora v roku šestih mesecev od prenehanja uporabe uporabnik odstraniti in vzpostaviti prejšnje stanje.
 - Vedute in silhete
 - a) območja kulturnih spomenikov in njihovih vplivnih območij s karakterističnimi pogledi na naselja, oziroma posamezne lokacije se varujejo, prav tako se varujejo nezazidljiva slemena hribov v kulturni krajini,
 - b) novogradnje in stavbe, ki se nadzidajo, ne smejo izstopati iz silhete naselja.
 - Na območjih varovanja kulturne dediščine, ki so v prostorskem delu plana varstva kulturne dediščine opredeljena kot nezazidljiva, oziroma kot območja ohranjanja obstoječega stanja, gradnja objektov, pomožnih objektov in infrastrukture ni možna.

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).
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.

- (6) 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.
- (7) Vlogi za izdajo naravovarstvenega soglasja je treba priložiti idejno zasnovo nameravane gradnje objekta oziroma načrt izvedbe nameravanega posega v naravo.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) 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 Mestne občine Koper gradnja na prvem območju kmetijskih zemljiščih ni dovoljena. Izjemoma so na območjih prvih in drugih kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljiščih dovoljeni naslednji posegi:
 - agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
 - grajeni rastlinjaki po pogojih iz drugega (2) odstavka tega člena;
 - enostavni in nezahtevni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti v skladu z uredbo, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, ter skladno z določili tega odloka, razen kleti in vinske kleti;
 - pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža);
 - raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira;
 - začasni objekti in začasni posegi, in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone:
 - oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
 - začasna tribuna za gledalce na prostem,
 - premični čebelnjaki v leseni izvedbi;
 - opazovalnica, to je netemeljena lesena konstrukcija (npr. lovska preža, ptičja opazovalnica);
 - časne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
 - dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki:
 - ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
 - ga je dopustno graditi na površinah razložene in razpršene poselitve;
 - gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini:
 - daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje, in
 - lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje;
 - rekonstrukcije občinskih in državnih cest v skladu z zakonom, ki ureja ceste. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, parkirišča, urbana oprema) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste;
 - podporni zidovi v okviru agromelioracije

- (2) Grajene rastlinjake je dovoljeno postavljati izključno za opravljanje kmetijske dejavnosti. Za opravljanje kmetijske dejavnosti se smatra nosilec kmetijskega gospodarstva vpisan v register kmetijskih gospodarstev. Za gradnjo grajenih rastlinjakov je potrebno pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper. Iz vloge za izdajo soglasja mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz tega odstavka skupaj s prikazom lokacije objekta na zemljiškem katastrskem prikazu in opisom načrtovanega objekta. Vlogi za soglasje mora biti priloženo mnenje Kmetijsko gozdarskega zavoda Nova Gorica, Kmetijske svetovalne službe Koper o utemeljenosti posega na kmetijska zemljišča. Pogoji za gradnjo:
- največja višina objekta je 8 m, merjeno od kote terena ob objektu do kote najvišje točke objekta,
 - velikost zazidane površine je lahko največ do velikosti parcele ali parcel, na katerih se objekt gradi, pri čemer je potrebno upoštevati terenske danosti in mikroklimatske pogoje,
 - objekt mora biti od meje parcele odmaknjen najmanj 4 m, v primeru soglasja lastnika ali lastnikov mejnih zemljišč pa največ do meje parcele,
 - za objekt morajo biti na parceli, na kateri se objekt gradi, zagotovljene zadostne manipulativne površine za obratovanje objekta (dostop z vozili in stroji) ter minimalno 1 parkirno mesto.
- (3) Na območju kmetijskih in izjemoma gozdnih zemljišč je dovoljeno urejanje in obnova trajnih nasadov.
- (4) Na območju gozdnih zemljišč in gozda je dovoljena postavitvev 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.
- (5) Na kmetijskih in gozdnih zemljiščih je prepovedana postavitvev ali hranjenje oziroma deponiranje šotorov, bivalnih prikolic, bivalnih in drugih kontejnerjev in skladiščenje plovil ter postavitvev objektov, naprav in predmetov za oglaševanje.

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 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 Koper se nahajajo območja 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 novogradnje v okolici območij za potrebe obrambe na vzpetinah zunaj naseljenih območij.

Varstvo pred poplavami ter pred erozijo

49. člen

- (1) Na območjih, ki so neposredno izpostavljena delovanju poplavnih voda in na poplavno ogroženih območjih, je treba upoštevati določila veljavne zakonodaje za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja. Na območju poplavne in z njo povezane erozijske nevarnosti, kjer še ni elementov ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem prostora in ob upoštevanju pogojev in omejitev, ki jih nalaga zakonodaja, načrtovati in zagotoviti poprejšnjo izvedbo ustreznih omilitvenih ukrepov za doseganje sprejemljivega razreda ogroženosti na območju in izven njega.
- (2) Omejitve in prepovedi za posege na erozijska in plazljiva območja so določene v veljavni zakonodaji s tega področja. Do izdelave uradnih evidenc erozijskih in plazljivih območij je za posege v prostor priporočljiva pridobitev projektnih pogojev in vodnega soglasja.

- (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 meji na vodno zemljišče vodotoka, je priobalno zemljišče celinskih voda. Priobalna zemljišča so tudi vsa zemljišča med visokovodnimi nasipi. Zunanja meja priobalnih zemljišč sega, skladno z veljavno zakonodajo, na vodah 2. reda 5 metrov od meje vodnega zemljišča, na vodah 1. reda pa 15 m od meje vodnega zemljišča in priobalno zemljišče morja 25 m od meje vodnega zemljišča morja (obalne linije). Zunanja meja priobalnih zemljišč sega na vodah 1. reda zunaj območij naselja najmanj 40 m od meje vodnega zemljišča. Zunanja meja priobalnih zemljišč je odvisna od veljavne zakonodaje.
- (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, za rabo naplavin ali podzemnih voda, 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.
- (17) V kolikor se na območju predvidenih posegov nahajajo vodni viri (izvir, vodnjak...), jih je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja in pri izvedbi, ohraniti in ustrezno urediti.
- (18) S predvideno gradnjo se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere padavinske vode.
- (19) V grafičnih prilogah so prikazana vodovarstvena območja izvira Rižane. Na mejah območij, kjer obstaja razlika med mejo, opredeljeno v grafičnem delu PUP Koper in mejo kot je določena v vladni uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane, se upošteva meja, določena v vladni uredbi. Posegi v prostor se načrtujejo z upoštevanjem določil uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane.

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 hortikultura ureditev, sanacija in vzdrževanje zelenih površin; možna je postavitve 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 in
 - 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 nadaljnjega 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 parcelacije je pogoj za pridobitev soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo iz 22. in 23. člena tega odloka in je obvezna priloga k vlogi za pridobivanje soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo. Pri vlogi mora investitor predložiti idejno zasnovo predloga ureditve s parcelacijo in vsa soglasja lastnikov zemljišč, ki so predmet prostorske ureditve iz tega člena.
- (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.

55. člen

Na območju naselja Hrvatinov 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,

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:
 - 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 – Čezarji: 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) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena in 12. 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. Investitor si mora pridobiti soglasja za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo iz 22. in 23. člena tega odloka. K vlogi za izdajo soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo mora biti priložena idejna zasnova s prikazom lege objekta na gradbeni parceli, s prikazom možnosti priključevanja na javno 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. V kolikor taka ureditev posega na zemljišča v lasti drugih lastnikov mora investitor k vlogi predložiti tudi soglasja teh lastnikov.

Območja razložene in razpršene poselitve (H1, H2)

57. člen

Za območja razložene in razpršene poselitve (H1, H2) veljajo poleg splošnih, še posebna merila in pogoji:

- Vrsta dopustnih novih stavb na območju razložene in razpršene poselitve: stanovanjske stavbe in nestanovanjske stavbe razen skupine 125,
- dovoljena je sprememba namembnosti obstoječih nestanovanjskih stavb v ostale nestanovanjske stavbe oziroma stanovanjske stavbe skladno z določili tega odloka,
- pri rekonstrukcijah, dozidavah in nadzidavah objektov, ki so bili zgrajeni na podlagi upravne odločbe za posege v prostor pred sprejemom tega odloka, se smatra za najnižjo koto terena ob objektu kota pritličja 0,00m, kot je bila določena v upravni odločbi za posege v prostor,
- vodna oskrba se lahko ureja samostojno, brez navezave na skupne sisteme v okviru PUP Koper,
- 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

Splošna določila

(1) Splošni pogoji:

- Nezahtevni in enostavni objekti se lahko priključujejo na objekte komunalne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev. Pogoj za izvedbo priključitve na komunalno infrastrukturo je potrdilo o poravnanih finančnih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka 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;
- Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij.

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

- Za objekte višje od 1,5m (višina merjena na vertikali 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 mejnih zemljiških parcel.
- Za objekte nižje od 1,5m je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča.
- Ograje, podporne zidove, prostostoječe zidove in kombinacije zidov in ograj nižje od 1,5 m je možno graditi do meje zemljiške parcele brez soglasja, s soglasjem pa tudi na meji parcel, za višje od 1,5 m pa je minimalni odmik 4m, v primeru soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa do oziroma na meji zemljiške 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 dvokapne z naklonom 18-22 stopinj, v primeru, da je objekt delno vkopan je lahko streha ravna pohodna ali ozelenjena,
- 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,
- oblikovanje podpornih zidov in ograj je določeno v 18. členu tega odloka.

Posebna določila za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov na območjih kmetijskih in gozdnih zemljišč

- (4) Na I. in II. območju kmetijskih zemljišč je dovoljena gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
- čebelnjak, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel;
 - zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
 - pomožni objekt v javni rabi in sicer nadkrita čakalnica na postajališču in pomožni cestni objekti vendar le ob rekonstrukciji lokalnih cest,
 - mala komunalna čistilna naprava,
 - vodnjak,
 - priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja; priključek na cesto je dopusten le ob rekonstrukciji lokalnih cest,
 - pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: dopustni objekti in pogoji iz te točke so določeni v šestem in sedmem odstavku tega člena,
 - podporni zidovi v okviru agromelioracije,
 - pomožni komunalni objekt,
 - gnojišče, zbiralnik gnojnice ali gnojevke, napajalno korito, krmišče, grajena obora, grajena ograja za pašo živine, grajena ograja ter opora za trajne nasade in grajena poljska pot
- (5) 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.
- (6) Na območju kmetijskih zemljišč je dovoljena gradnja enega pomožnega kmetijsko-gozdarskega objekta in sicer kmečke lope za shranjevanje kmetijske mehanizacije in orodja. Pogoj za postavitve enostavnega objekta - kmečke lope, maksimalne velikosti 25m² in višine največ 2,5m, je velikost strnjene obdelanega kmetijskega zemljišča z določeno dejansko rabo trajni nasad, ki ga ima investitor v uporabi in lasti ali najemu v skladu s predpisi, ki urejajo področje kmetijstva, na območju Mestne občine Koper in mora biti minimalne velikosti 5.000m². Dovoljena je gradnja grajenega rastlinjaka, največje bruto tlorisne velikosti 150m² in višine 6 m. Za gradnjo grajenega rastlinjaka mora imeti investitor v uporabi in lasti ali najemu najmanj 5.000 m² strnjene obdelanega kmetijskega zemljišča v Mestni občini Koper.
- (7) Na območju kmetijskih zemljišč je v primeru večjih obdelovalnih površin, izključno za opravljanje kmetijske dejavnosti, dovoljena postavitve pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, namenjenih kmetijski pridelavi, ki niso namenjeni prebivanju, in sicer eden od: kmečka lopa, pastirski stan, pokrita skladišča za lesna goriva, čebelnjak. Pogoj za postavitve je velikost strnjene obdelanega kmetijskega zemljišča, ki ga ima investitor v uporabi in lasti ali najemu, v skladu s predpisi, ki urejajo področje kmetijstva, na območju Mestne občine Koper. Kriteriji in izvedbeni pogoji za postavitve pomožnih kmetijskih objektov so:

Velikost obdelovalne površine – v uporabi na območju MO Koper v ha ali število čebeljih panjev	Dejanska raba	Maksimalna bruto velikost pomožnega kmetijsko-gozdarskega objekta; v m ² ; maksimalna višina v m
nad 1ha	Njive in vrtovi, trajni nasadi	35m ² ; 2,5m
nad 5ha	Njive in vrtovi, trajni nasadi	55m ² ; 2,5m
nad 40 čebeljih panjev		20m ² ; 3m

- (8) Oblikovanje kmetijskega objekta: kmetijski objekt (razen čebelnjaka) mora biti grajen iz kamna ali v celoti obzidan z naravnim kamnom z izgledom suho zida. Streha je v naklonu od 18 - 22 stopinj in krita s korci.
- (9) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektih na kmetijskih 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 in ne sme biti namenjen bivanju. V primeru, ko objekt ni uporabljen v namen, za katerega je bil zgrajen se takemu objektu odvzame priključke na gospodarsko javno infrastrukturo in ga je potrebno nemudoma odstraniti. V primeru opustitve obdelovanja kmetijskih površin, v sklopu katerih je bil objekt zgrajen, je potrebno objekt nemudoma odstraniti.
- (11) Ne glede na zgornja določila je v območju kmetijskih zemljišč dovoljena postavitvev oz. gradnja naslednjih začasnih objektov:
- oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
 - začasna tribuna za gledalce na prostem,
 - premični objekti za rejo živali v leseni izvedbi (premični čebelnjak)
- (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) Nezahtevni objekti iz sedmega (7) odstavka tega člena morajo imeti samostojni priključek na javno cesto ali pot, za kar si mora investitor pridobiti soglasje upravljalca ceste. Priključek je lahko tudi v sklopu kmetijskega gospodarstva, v okviru katerega je tak objekt zgrajen, vendar si mora investitor tudi v tem primeru pridobiti soglasje upravljalca ceste.
- (14) Objekte iz šestega (6) in sedmega (7) odstavka tega člena lahko gradi samo registrirano kmetijsko gospodarstvo, kot ga določajo predpisi, ki urejajo področje kmetijstva, izključno na zemljiščih, ki predstavljajo strnjeno obdelano kmetijsko zemljišče.
- (15) Za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov iz šestega (6) in sedmega (7) odstavka tega člena mora nosilec kmetijskega gospodarstva pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper. Vloga za izdajo soglasja mora vsebovati podatke o kmetijskem gospodarstvu, točno lokacijo na zemljiško katastrskem prikazu, gabarite objekta, namen uporabe objekta, podatke o obdelovanih kmetijskih površinah ter izkazati skladnost z določili tega odloka. K vlogi mora biti priloženo mnenje Kmetijsko gozdarskega zavoda Nova Gorica, Kmetijske svetovalne službe Koper o utemeljenosti posega na kmetijska zemljišča. Začetek gradnje mora investitor prijaviti pristojnemu uradu Mestne občine Koper, Urad za okolje in prostor, ki o tem vodi evidenco. Občinske inšpekcijske 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. Podrobnejša pravila za oblikovanje objektov, vsebina evidence, dostopnost do podatkov iz evidence, način vodenja ter način in vsebina prijave začetka gradnje in ostala določila v zvezi z evidenco bodo podrobneje opredeljena v posebnem predpisu. Za prijavo pričetka gradnje bo pristojni urad pripravil ustrezen obrazec. Ob morebitni spremembi zakupnika oz. lastnika zemljišč ali objekta je

potrebno spremembo vnesti v evidenco. O spremembi mora novi lastnik ali zakupnik obvestiti Mestno občino Koper.

- (16) Sklenjena obdelovalna površina, ki jo ima investitor v lasti ali najemu in je uporabljena za zadostitev pogojem iz šestega (6) in sedmega (7) odstavka tega člena se lahko uporabi za postavitev samo enega objekta. Ista površina se ne sme uporabiti za postavitev drugega objekta.

Gradnja objektov za oglaševanje:

60. člen

- (1) V sklopu urejanja območja PUP Koper je možna gradnja in postavitev objektov za oglaševanje v skladu z veljavnimi občinskimi predpisi, ki urejajo področje oglaševanja.
- (2) Gradnja objektov za oglaševanje in postavitev oglasnih tabel ter naprav in predmetov je prepovedana na kmetijskih in gozdnih zemljiščih.

61. člen

V primeru, da investitor načrtuje prostorsko ureditev, ki ni v skladu z določili tega odloka, lahko vloži na Mestno občino Koper pobudo za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta z utemeljitvijo primernosti in sprejemljivosti predlagane ureditve glede na določila prostorskih sestavin planskih aktov Mestne občine Koper. »

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (UO, št. 19/88)

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

Prostorski ureditveni pogoji se bodo dopolnjevali za tista območja, ki glede na specifiko izrabe terjajo podrobnejšo obdelavo dodatne strokovne podlage.

19. člen

Prostorski ureditveni pogoji so na vpogled občanom, organizacijam združenega dela in skupnostim pri upravnem organu občine Koper, pristojnem za urbanizem.

20. člen

Nadzor nad opravljanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija Skupnosti obalnih občin Koper.

21. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi Uradnih objavah.

Št.: 350-2/88

Koper, 31. maja 1988

Župan

VINKO LOVREČIČ, l. r.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (UO, št. 24/01)

11. člen

Spremeni se 19. člen odloka tako, da se glasi :

„Prostorski ureditveni pogoji v občini Koper so stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.“

12. člen

Spremeni se 20. člen odloka tako, da se glasi :

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

13. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah.

Dino Pucer, univ.dipl.oec., l.r.

Št. : K 3503–24/01

Datum: 24. maja 2001

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradni list RS, št. 95/2006)

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

53. člen

Legalizacija stavb in gradbenih inženirskih objektov je možna samo za tiste stavbe in objekte, ki izpolnjujejo splošna in posebna merila in pogoje tega odloka.

54. člen

Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnih odlokih, razen za plansko enoto KC – 58, ki se končajo po tem odloku.

55. 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.

56. člen

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

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Sežana (Uradne objave, št. 28/91) – za območje Mestne občine Koper
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Škofije, Plavje, Dekani (UO, št. 7/95)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Škofije, Plavje, Dekani (UO, št. 6/01)

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Pobegi, Čezarji, Sv. Anton (Uradne objave, št. 7/95)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Vanganel (Uradne objave, št. 20/93)
- Odlok o ureditvenem načrtu Hrastovlje (Uradne objave, št. 57/89)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Hrvatini – Crevatini (UO, št. 20/03)
- Popravek odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Hrvatini – Crevatini (UO, št. 23/03)
- Odlok o zazidalnem načrtu Vzhodni Olmo (Uradne objave, št. 20/66)
- Odlok o zazidalnem načrtu Olmo ob kanalu – desni breg (Uradne objave, št. 6/70)
- Odlok o zazidalnem načrtu Samski domovi ter Spremembe in dopolnitve (Uradne objave, št. 1/68, 2/70)
- Odlok o zazidalnem načrtu dopolnitve zazidave 11 hiš v Ankaranu (Uradne objave, št. 18/72)
- Odlok o zazidalnem načrtu Počitniški domovi Ankaran (Uradne objave, št. 18/72)
- Odlok o zazidalnem načrtu Prisoje – Poljane (Uradne objave, št. 19/73)
- Odlok o zazidalnem načrtu obrtniška cona ter Spremembe in dopolnitve (Uradne objave, št. 1/69, 76/70, 25/82)
- Odlok o potrditvi zazidalnega načrta za Prade (UO št. 10/71)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Prade (UO št. 14/79)
- Odlok o sprejetju dopolnjenega tehničnega dela zazidalnega načrta Prade – I. etapa (UO št. 24/81)
- Sklep o manjšem odmiku od zazidalnega načrta Prade (UO št. 26/87)
- Odlok o sprejemu spremembe zazidalnega načrta Prade – I. etapa (UO št. 24/88)
- Sklep o manjšem odmiku od zazidalnega načrta Prade na območju OŠ Elvire Vatovec (UO št. 13/83)
- Sklep o spremembah in dopolnitvah sklepa o manjšem odmiku od zazidalnega načrta Prade na območju OŠ Elvire Vatovec (UO št. 2/85)
- Odlok o ureditvenem in zazidalnem načrtu za Dekani (UO, št. 8/65)
- Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o ureditvenem in zazidalnem načrtu Dekani (UO, št. 8/83)
- Odlok o zazidalnem načrtu Zahodni Bertoki (Uradne objave, št. 9/70)
- Odlok o zazidalnem načrtu Kampel – Novaki (Uradne objave, št. 19/87).
- Del Odloka o zazidalnem načrtu Obrtno stanovanjske cone Vanganel (Uradne objave, št. 23/94), na območju dveh gradbenih parcel: vrstne hiše z lokali in trgovski objekt s tržnico
- Del Odloka o Zazidalnem načrtu Ob Šmarski cesti (Uradne objave, št. 2/97 in 10/06 ter Uradni list RS, št. 9/06), na območju parcel št. 1979, 1977/5, 1857/8 in 1857/77, vse k.o. Semedela, v planski enoti KC – 76.
- Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora za območja centralne dejavnosti KC- 58 (UL RS 113/2005, 9/06 in 67/06).

57. člen

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

58. člen

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

Št.: K3503-24/01

Datum : 20.julij 2006

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradni list RS, št. 22/2009)

II. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

36. člen

Postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po tedaj veljavnem odloku.

37. člen

Spremembe in dopolnitve PUP v mestni občini Koper so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

38. člen

(1) Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati :

- Odlok o sprejetju programskega dela zazidalnega načrta za industrijski kompleks: Lama, Iplas, Mlekarna, hladilnica (Uradne objave št. 15/84).
- Odlok o zazidalnem načrtu Ankaran (Uradne objave, št. 5/1995) – na delu območja, ki se ureja z zazidalnim načrtom in sicer na severovzhodnem delu tega območja, ki leži med severovzhodno mejo občinskega podrobnega prostorskega načrta »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« (Uradni list RS, št. 71/2008) in mejo zazidalnega načrta Ankaran.

(2) Območji zazidalnih načrtov, navedeni v prvi točki tega člena, se urejata na podlagi določil tega odloka.

39. člen

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

40. člen

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

Številka: 3505-27/2007

Koper, dne 13.marca 2009

Župan
Mestne občine Koper
Boris POPOVIČ

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradni list RS, št. 65/2010)

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

7. člen

Spremembe in dopolnitve PUP so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

8. člen

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

9. člen

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

Št. 3505-2/2010
Koper, dne 22. julija 2010

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradni list št. 47/2016)

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

4. člen

(1) Podrobnejše pogoje za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov na kmetijskih in gozdnih površinah se določi v posebnem predpisu, ki ga sprejme Občinski svet Mestne občine Koper. V postopek sprejemanja tega predpisa bo vključeno pristojno ministrstvo.

(2) Do sprejetja navedenega posebnega predpisa se uporabljajo določila tega odloka.

(3) Do sprejetja navedenega posebnega predpisa, s katerim se podrobneje uredi vodenje evidence iz 15. odstavka 59. člena tega odloka, se šteje, da je investitor oziroma objekt vpisan v evidenco z dnem vložitve popolne vloge, vložene na ustreznem obrazcu.

5. člen

(1) Podrobnejše pogoje za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih se določi v posebnem predpisu, ki ga sprejme Občinski svet Mestne občine Koper.

(2) Do sprejetja navedenega predpisa se uporabljajo določila tega odloka.

6. člen

(1) Do uveljavitve predpisa, ki bo enovito urejal merila in pogoje za oglaševanje na območju občine Koper, je znotraj območja urejanja s tem odlokom prepovedana gradnja ali postavitve kakršnihkoli objektov za oglaševanje in postavitve oglasnih tabel ter naprav in predmetov ali sprememba obstoječih objektov oz. delov objektov za objekte namenjene oglaševanju oziroma za oglaševalske namene. Poseben predpis sprejme Občinski svet Mestne občine Koper.

(2) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena je dovoljena postavitve tabel, kot so predpisane z zakonom o gospodarskih družbah.

7. člen

V primeru sprememb zakonodaje, predpisov, standardov in ostalih aktov, ki so podlaga za izvajanje tega odloka in v primeru nejasnosti, je za tolmačenje pristojen sosvet predstavnikov Mestne občine Koper in posameznih upravnih organov ali nosilcev urejanja prostora iz posameznega področja ali udeležba Mestne občine Koper v postopku posamezne faze predvidenega posega v prostor, kot dopušča zakon.

8. člen

Določila tretjega (3) odstavka šestega (6) člena in 21. člena tega odloka veljajo samo za stavbe zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka.

9. člen

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

10. člen

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

- Obvezna razlaga Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06) (Uradni list RS, št. 124/08)
- 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),
- Odlok o zazidalnem načrtu ob Slavčku (Uradne objave št. 08/94),
- Odlok o ureditvenem načrtu športno igrišče Šmarje (Uradne objave 8/97).

11. člen

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

12. člen

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

13. člen

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojni državni organ.

14. člen

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

Številka: 3505-3/2011
Koper, 16.junij 2016

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič

po pooblastilu župana
Podžupan
Peter Božič l.r.