

**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 POGOJEV ZA POSEGE V PROSTOR NA OBMOČJU MESTNEGA JEDRA MESTA KOPER Z VPLIVNIM OBMOČJEM**

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta koper z vplivnim območjem (UO 29/91)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS 65/2010)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS 18/2014)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS 43/2017)

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91, Uradni list RS, št. 16/2007 in 39/2007 – obvezni razlagi, v nadaljevanju PUP), ki ga je izdelalo podjetje Studio Mediterana, Andrej Mlakar s.p., Izola, v juliju 2010, pod številko 40/2004.

##### **2. člen**

- (1) Besedilo 1. člena odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (UO, št. 29/91, Uradni list RS, št. 16/2007 in 39/2007 – obvezni razlagi, v nadaljevanju odlok o PUP) se spremeni tako, da se glasi:
- (2) tem odlokom se določijo prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo, spremembo namembnosti in vzdrževanje objektov ter ukrepi za varovanje naravnega in bivalnega okolja na območju historičnega mestnega jedra Kopra, njegovega vplivnega območja in obrobja mesta, razen na območjih, ki se urejajo s podrobnimi državnimi ali občinskimi prostorskimi načrti.«

##### **3. člen**

- (1) Besedilo odloka o PUP se od 2. člena dalje spremeni in nadomesti z določili tega odloka.
- (2) Grafični del PUPa se v celoti nadomesti z novim grafičnim delom iz 3. odstavka 4. člena tega odloka.

##### **4. člen**

- (1) Dokumentacija o spremembah in dopolnitvah PUP obsega tekstualni in grafični del ter priloge.

(2) Tekstualni del dokumentacije obsega:

- odlok,
- tabele varstvenih režimov trgov in ulic,
- tabele varstvenih režimov objektov
- obrazložitev odloka.

(3) Odlok obsega naslednja poglavja:

I. SPLOŠNE DOLOČBE

II. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

1. Splošni prostorski izvedbeni pogoji
2. Prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja posegov v prostor
3. Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo
4. Pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
5. Pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
6. Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

(4) Grafični del dokumentacije obsega naslednje karte:

- |   |           |
|---|-----------|
| - 1. Izsek iz grafičnega dela plana mestne občine Koper                       |           |
| - 2. Prikaz meja območja  | M 1:5000, |
| - 3. Prikaz območij funkcionalnih celot                                       | M 1:5000, |
| - 4. Prikaz območij enot urejanja na območju obrobja mesta Fc3                | M 1:5000, |
| - 5. Prikaz prostorskih ureditvenih pogojev na območju obrobja mesta Fc3      | M 1:2500, |
| - 6. Prikaz zelenih površin na območju Fc3                                    | M 1:5000, |
| - 7. Prikaz javne gospodarske infrastrukture                                  | M 1:5000, |
| - 8. Prikaz območij varovanj in omejitev                                      | M 1:5000  |
| - 9. Prikaz območij kulturne dediščine – spomeniki                            | M 1:2500  |
| - 10. Prikaz območij kulturne dediščine – arheološka najdišča                 | M 1:5000  |
| - 11. Prikaz varstvenih režimov objektov, ki niso posamezni kulturni spomenik | M 1:2500  |
| - 12. Prikaz varstvenih režimov trgov in ulic                                 | M 1:2500  |
| - 13. Prikaz poplavne nevarnosti  | M 1:5000  |
| - 17. Prikaz razlivnih površin  | M 1:5000  |

(5) Priloge dokumentacije so:

- Povzetek za javnost
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskih ureditvenih pogojev
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- Strokovne podlage

**5. člen**  
**(meja območja)**

(1) Meja PUP je prikazana v grafični prilogi list št. 2, ki je sestavni del tega odloka.

(2) Meja obravnavanega območja poteka na južni strani ob Istrski cesti, na zahodni in severni strani po obalni črti, na vzhodni strani po trasi vzhodne vpadnice in po meji Ureditvenega načrta »za območje naravnega rezervata Škocjanski zatok« (vključno do Istrske ceste.)

**6. člen**  
**(funkcionalne celote)**

- (1) Območje PUP je razdeljeno na funkcionalne celote (v nadaljevanju Fc) in znotraj funkcionalnih celot na enote urejanja (v nadaljevanju Eu), meje posameznih Fc in Eu so prikazane v grafičnih prilogah, list št. 3. in 4.
- (2) Funkcionalne celote so tri:
  - **Fc1:** spomeniško območje nepremične dediščine, historično mestno jedro Kopra, ki je zavarovano kot spomenik lokalnega pomena (v nadaljevanju: historično mestno jedro Fc1)
  - **Fc2:** vplivno območje historičnega mestnega jedra (v nadaljevanju: vplivno območje Fc2)
  - **Fc3:** obrobje mestnega jedra (v nadaljevanju: obrobje mesta Fc3) je razdeljeno na posamezne enote urejanja, ki so prikazane v grafičnem delu dokumentacije, list št. 4.
- (3) Fc3 je razdeljena na Eu za katere veljajo podrobnejši prostorski ureditveni pogoji ali pa se urejajo z državnimi ali občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti.
- (4) Območja, ki se urejajo z državnimi prostorskimi načrti (DPN) ali občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (OPPN) se po razveljavitvi le teh urejajo po določilih tega odloka o PUP.

## **II. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**

### **7. člen (splošno)**

Za vsako funkcionalno celoto veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

- splošni prostorski izvedbeni pogoji,
- posebni prostorski izvedbeni pogoji, določeni za vsako funkcionalno celoto posebej.
- splošni prostorski izvedbeni pogoji se uporabljajo v vseh funkcionalnih celotah, razen če je s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določeno drugače.
- posebni prostorski izvedbeni pogoji dopolnjujejo oziroma spreminjajo splošne prostorske izvedbene pogoje za posamezne funkcionalne celote ali enote urejanja.

### **1. Prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti posegov v prostor**

#### **1.1. Vrste gradenj in objektov glede na namen**

### **8. člen (vrste objektov glede na namen)**

- (1) Vrste objektov po namenu, uporabljene v tem odloku, so povzete in usklajene z določili uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena.
- (2) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so po posameznih Fc dopustne naslednje vrste objektov:

#### **Historično mestno jedro (Fc1):**

##### **1 STAVBE:**

- 11 Stanovanjske stavbe: dopustne so vse vrste objektov iz oddelka 11
- 12 Nestanovanjske stavbe: dopustne so vse vrste objektov iz oddelka 1.2., razen objektov iz podrazreda: 12303 - Bencinski servisi, 12410 - stavbe žičniških naprav, cestne vzdrževalne baze, letališki hangerji, kontrolni stolpi za vodenje zračnega prometa, stavbe centrov za vodenje zračnega prometa, stavbe centrov za iskanje in reševanje zrakoplovov, stavbe letalskih informacijskih centrov, radarske in druge podobne radio-navigacijske stavbe, remize za lokomotive, vagone in tramvaje.

## 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- 21 Objekti transportne infrastrukture, dopustne so vse vrste objektov iz oddelka 2.1., razen objekti iz skupine 213 - letališke steze, ploščadi in radio-navigacijski objekti.
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti, dopustne so vse vrste objektov iz oddelka 2.4. razen objekti iz podrazreda 24122- zabavišni parki, smučišča, igrišča za golf, vzletišča in jahališča in iz podrazreda 24203 - odlagališča odpadkov.

### Vplivno območje (Fc2) in obrobje mesta (Fc3):

#### 1 STAVBE:

- 11 Stanovanjske stavbe; dopustne so vse vrste objektov iz oddelka 11
- 12 Nestanovanjske stavbe: dopustne so vse vrste objektov iz oddelka 12

#### 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- 21 Objekti transportne infrastrukture, dopustne so vse vrste objektov iz oddelka 21, razen objekti iz skupine 213 - letališke steze, ploščadi in radio-navigacijski objekti.
  - 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.
  - 24 Drugi gradbeni inženirski objekti, dopustne so vse vrste objektov iz oddelka 24, razen objekti iz podrazreda 24122 - smučišča, igrišča za golf, vzletišča in jahališča in iz podrazreda 24203 - odlagališča odpadkov.
- (3) Na območjih planskih celot KC-42, KC-45, KC-41, KC-41/1, KC-41/2, KC-46, KC-53, KC-52, KC-50, KC-48, KC-49, KC-51, KC-42/1, KC-49, KC-55, KC-54, KC-56 je prepovedana gradnja objektov iz podrazreda 12520 – rezervoarji, silosi in skladišča in iz podrazreda 12303 – bencinski servisi. Na območju planske celote KC-52 je možna gradnja nestanovanjskih stavb iz razreda 12303 ob pridobitvi pozitivnega soglasja občinskega organa pristojnega za urejanje okolja in prostora, ki je izdano za lokacije določene skladno s strokovnimi podlagami MOK. Za pridobitev soglasja je potrebno izdelati: prometno študijo, s katero bodo preverjeni učinki na prometne tokove, pretočnost in obremenjenost cest ter prometno varnost lokacije in strokovno oceno vplivov na okolje glede sprejemljivosti posega.

### **9. člen** **(vrste gradenj)**

- (1) Če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja dopustne naslednje vrste gradenj in drugih posegov prostor:
- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov,
  - gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
  - vzdrževanje objektov (redna, investicijska in v javno korist)
  - gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v splošni rabi,
  - dozidave, nadzidave,
  - rekonstrukcije,
  - odstranitve objektov,
  - sprememba namembnosti objektov skladno z ostalimi določili,
  - ureditev odprtih zunanjih površin.
- (2) Gradnja novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled.
- (3) Rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10%.
- (4) Kadar gre za rekonstrukcijo na območju historičnega mestnega jedro (Fc1), kjer bodo odstranjeni tudi obodni zidovi, veljajo določila 12.člena tega odloka.

- (5) Vse gradnje in drugi posegi v prostor na območju historičnega mestnega jedro (Fc1) in na vplivnem območju (Fc2) so možni le v skladu z varstvenimi režimi za posamezne objekte in ambiente.

**10. člen**  
**(vrste dejavnosti)**

- (1) Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo površin, ki je določena v prostorskih sestavinah planskih dokumentov občine
- (2) Pri spremembi dejavnosti v pritličjih objektov v Fc1 in Fc2 je potrebno soglasje pristojnih organov Mestne občine Koper.

**2. Prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja posegov v prostor**

**2.1. Mestno jedro Fc1 in vplivno območje Fc2**

**11. člen**  
**(splošni pogoji)**

- (1) V območju Fc1 in Fc2 so možne gradnje in drugi posegi v prostor iz prvega odstavka 9. člena tega odloka, če so v skladu z varstvenim režimom, ki je določen v 5.1. poglavju tega odloka.
- (2) Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja posegov v prostor se določijo v kulturnovarstvenih pogojih.
- (3) V območju Fc1 in Fc2 je, ne glede na ostala določila odloka, prepovedana gradnja garaž iz skupine 12420 garažne stavbe, razen gradnja garažnih stavb na podlagi 25. člena odloka. Prav tako je prepovedana gradnja garaž ali sprememba namembnosti v garažo v delu stavb z drugim namenom.

**12. člen**  
**(gradnja novih objektov)**

- (1) Pri gradnji novega objekta s katerim se zgradi nov objekt, oziroma se dozida ali nadzida je maksimalna etažnost stavb P+2.
- (2) Bruto višina vseh etaž pri stanovanjskih stavbah ne sme presegati višine 10,00 m, merjeno od kote praga pritličja do zgornje najvišje kote strešnega venca.
- (3) Pri nestanovanjskih stavbah lahko bruto višina vseh etaž presega višino 10,00 m, od kote praga pritličja do zgornje najvišje kote strešnega venca, v primeru ko, v okviru višine iz drugega odstavka tega člena ni mogoče zagotoviti minimalnih standardov za posamezne stavbe glede na njihovo namembnost.
- (4) Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena se lahko južni del objekta, na parceli št. 1273, k.o. Koper, njegovo zahodno in vzhodno krilo nadzidata za mansardo, na podlagi kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja.
- (5) Za vsak posamezni objekt, se glede na njegovo lokacijo, varstveni režim za mesto in varstveni režim za trge in ulice, etažnost in višina določita s kulturnovarstvenimi pogoji, in sta lahko nižji kot je določeno v prvem, drugem in tretjem odstavku tega člena.
- (6) Kota praga pritličja je lahko največ 30 cm nad koto terena.

- (7) Faktor zazidanosti parcele namenjene gradnji v Fc2 je lahko največ 0,75. Navedena omejitev ne velja za gradnjo novega objekta na parceli, kjer je bil odstranjen obstoječi objekt in je obstoječi faktor zazidanosti večji od 0,75. V tem primeru se upošteva faktor zazidanosti obstoječega stanja.
- (8) Gradnja novih stavb v vplivnem območju kulturnega spomenika (Fc2) so možne severno od Severne obvoznice.
- (9) Možna je gradnja vkopane stavbe na območju ribiškega pomola za potrebe funkcioniranja ribiškega pomola z urejenim dostopom na nivoju pritličja.
- (10) Območji iz (8) in (9) odstavka tega člena sta označeni v grafičnih prilogah, list št. 3: Prikaz območij funkcionalnih celot.
- (11) Višina škarp, podpornih zidov in vseh drugih zidov mora biti primerna prostoru in prilagojena okoliškemu objektom, vendar ne sme presegati 2,5 m, merjeno od pohodne površine ulice do končnega zaključka zidu.
- (12) V vplivnem območju kulturnega spomenika (Fc2), je izjemoma možna gradnja novih objektov tudi na območjih, kjer so stali porušeni objekti. Gradnja je možna skladno z ostalimi členi odloka in pridobljenimi projektnimi pogoji pristojnega urada za varstvo kulturne dediščine. Točna lega na območju, velikost in oblikovanje takega objekta se določi na podlagi pogojev pristojnega urada za varstvo kulturne dediščine.

### **13. člen** **(odprte zelene površine, dvorišča, trgi in ulice)**

- (1) Zelene javne površine je potrebno ohranjati, sprememba namembnosti ni dopustna.
- (2) Dvorišča in vrtovi so sestavni del stavb, zato jih je potrebno varovati skladno z vsemi varstvenimi režimi..
- (3) Za urejanje trgov in ulic v območju Fc1 in Fc2 veljajo varstveni režimi A, B, C in D. Varstveni režimi so prikazani v grafičnem delu, list št. 12 »Prikaz območij varstvenih režimov za ambiente«:
  - varstveni režim A velja za osrednji del mesta,
  - varstveni režim B velja za historične javne mestne površine (ulice in trge) v mestnem jedru Koper,
  - varstveni režim C velja za nove javne mestne površine v mestnem jedru Koper,
  - varstveni režim D velja za javne mestne površine v območju Fc2.
- (4) Varstveni režimi za trge in ulice so določeni v 39.členu tega odloka.

### **14. člen** **(gradnja in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)**

- (1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se mora izvajati skladno z veljavnimi zakoni, uredbo in drugimi predpisi. Podrobnejši pogoji za postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih so določeni v posebnem predpisu, Odlok o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper.
- (2) Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov je ob upoštevanju vseh ostalih določil odloka možna tam, kjer to dopušča varstveni režim. Za gradnjo je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje.
- (3) Dvoriščni in vrtni zidovi:
  - zgrajeni morajo biti iz sivega lokalnega kamna, ki je klesan v kvadre ali kocke, ki jih je potrebno pravilno zlagati v horizontalne pasove, vezivo je malta. Na tak način morajo biti zgrajene tudi škarpe, podporni zidovi in vsi drugi zidovi, ki so neometani in kažejo način gradnje s kamnom.

(4) Urbana oprema:

- oblikovanje mestne opreme naj bo praviloma sodobno, vendar v oblikovanju ne sme preglasiti ali degradirati historičnih vrednot spomenika. Za vsa redna in investicijska vzdrževalna dela je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje. kadar pa taka dela spreminjajo videz objekta kulturne dediščine, pa je potrebno zanje pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje.

**2.2. Obrobje mesta Fc3**

**15. člen  
(lega objektov)**

- (1) Lega stavb je določena z gradbenimi mejami za posamezna območja. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe ne smejo presežati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča. Gradbene meje so določene v grafičnem delu dokumentacije po posameznih Eu, list št. 5.« Prikaz prostorskih ureditvenih pogojev na območju obrobja mesta Fc3«. Popolnoma vkopani deli objektov lahko segajo preko gradbenih mej.
- (2) Odmiki objektov od parcelnih mej parcele namenjene gradnji mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarno varstvene in druge pogoje, v skladu s predpisi.
- (3) Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od meje parcele, namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb od meje parcele, namenjene gradnji, je 4,0 m. Manjši odmik od meje parcele, namenjene gradnji, je možen s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč. Popolnoma vkopani deli objektov se lahko gradijo do mej parcele namenjene gradnji brez soglasja lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč.

**16. člen  
(velikost objektov)**

- (1) Velikosti novih stavb, dozidav in nadzidav so omejene z maksimalno višino objekta, odmiki med objekti in s faktorjem zazidanosti.
- (2) Maksimalne višine objektov so določene za posamezne Eu, prikazane so v grafičnih prilogah, list št. 5. »Prikaz prostorskih ureditvenih pogojev na območju obrobja mesta Fc3«.
- (3) Maksimalna dopustna višina objekta se meri od najnižje kote terena ob objektu do najvišje točke objekta, vključno s tehnično etažo in vsemi drugimi tehničnimi elementi. Dovoljeno je 5% odstopanje od maksimalnih dopustnih višin objekta zaradi ohranjanja funkcionalnosti objekta ob izvedenih prilagoditvah in tehnološkim zahtevam. Število popolnoma vkopanih kletnih etaž ni omejeno.
- (4) Odmiki med objekti morajo zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarno varstvene in druge pogoje, skladno z veljavno zakonodajo.
- (5) Na območju Fc3 Eu 3-5 je lahko višina objektov, ne glede na grafični del prostorskega akta, maksimalno 26m in sicer v jugo-zahodnem delu Eu 3-5 na območju velikem 190m x 90m. Na celotnem območju Fc3 Eu 3-5 pa lahko višina objektov, ne glede na grafični del prostorskega akta, presega 3,0m skladno z namembnostjo in uporabo posameznega objekta. Na tem območju je dovoljena samo gradnja objektov namenjenih športno-rekreativni dejavnosti in drugim dejavnostim za oskrbo uporabnikov (tribune za gledalce in obiskovalce, gostinstvo, upravni objekti itd in druge dejavnosti, ki so kompatibilne z osnovnim programom). Za vse posege v tem območju si more investitor pridobiti soglasje občinskega urada pristojnega za prostor na podlagi vloge investitorja. Vloga mora vsebovati: prikaz lege objekta, višino objekta, namembnost objekta, tipologijo pozidave, predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele namenjene gradnji,

zagotavljanje dostopa do gradbene parcele ter ustreznega števila parkirnih mest, prikaz zunanje ureditve ter priključevanja na komunalno infrastrukturo.

- (6) Na območju Fc3 Eu 3-6 je na ravni strehi nad maksimalno višinsko koto, dovoljena gradnja tehnične in terasne etaže ter montaža tehničnih elementov, do maksimalne skupne višine 3,0m, v maksimalnem obsegu 50% površine ravne strehe in odmaknjeno minimalno 3,00m od roba strehe. Ravna streha je lahko pohodna.

#### **17. člen** **(faktor zazidanosti)**

- (1) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjeni gradnji.
- (2) Zazidano površino določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključene niso zgradbe ali deli zgradb, ki ne segajo nad površje zemljišča; sekundarni deli, npr. zunanja stopnišča, zunanje klančine, nadstreški nad vhodi, vodoravni sončni zasloni, elementi cestne razsvetljave; površine pomožnih objektov, npr. rastlinjakov in lop.
- (3) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, je lahko največ 0,75. Pri urejanju zunanjih površin je potrebno zagotoviti zazelenitev odprtih parkirnih površin z drevesi.
- (4) V enoti urejanja Eu 3-5 in Eu 3-4 je dovoljena samo gradnja objektov namenjenih športno-rekreativni dejavnosti in drugim dejavnostim za oskrbo uporabnikov (gostinstvo, upravni objekti itd in druge dejavnosti, ki so kompatibilne z osnovnim programom).

#### **18. člen** **(oblikovanje objektov)**

- (1) Oblikovanje novih objektov pogojuje tip, višina, velikost, zmogljivost in namembnost objektov. Objekti naj bodo oblikovani sodobno glede na sodobne principe arhitekturnega oblikovanja objektov in grajeni s sodobnimi materiali.
- (2) Pri dozidavah in nadzidavah obstoječih objektov se morajo dozidani in nadzidani deli objekta oblikovati skladno z osnovnim objektom.
- (3) Pri gradnji objekta mora biti potrjena idejna zasnova na pristojnem uradu za prostor, ki je osnova za vodenje nadaljnjih postopkov za gradnjo stavb in gradnjo gradbenih inženirskih objektov.
- (4) Izpolnjevanje pogojev ugotavlja in s soglasjem potrdi občinski urad pristojen za prostor na podlagi vloge investitorja. Vloga mora vsebovati: prikaz lege objekta, višino objekta, namembnost objekta, tipologijo pozidave, predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele namenjene gradnji, zagotavljanje dostopa do gradbene parcele ter ustreznega števila parkirnih mest, prikaz zunanje ureditve ter priključevanja na komunalno infrastrukturo.

#### **19. člen** **(odprte zelene površine)**

- (1) Na območju Fc3 so zelene površine označene v grafičnem delu list št. 6 »Prikaz zelenih površin na območju Fc3«. Zelene površine se delijo na parkovno urejene zelene površine in rekreacijske površine.
- (2) Na območju parkovno urejenih površin ni možno graditi objektov, razen komunalne infrastrukture.
- (3) Na območju zelenih rekreativnih površin je dovoljena samo gradnja objektov namenjenih športno-rekreativni dejavnosti in drugim dejavnostim za oskrbo uporabnikov (gostinstvo, upravni objekti itd in druge dejavnosti, ki so kompatibilne z osnovnim programom).



- (4) Ob glavnih cestah se uredijo dvostranski drevoredi na zelenicah; drevoredi so označeni v grafičnem delu, list številka 6 »Prikaz zelenih površin na območju Fc3«.

## **20. člen**

### **(gradnja in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)**

- (1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se mora izvajati skladno z veljavnimi zakoni, uredbo in drugimi predpisi. Podrobnejši pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih so določeni v posebnem predpisu, Odlok o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper.
- (2) Lega in arhitekturna zasnova nezahtevnih in enostavnih objektov mora biti usklajena z osnovnim – glavnim objektom.
- (3) Postavitve urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja. Urbana oprema ob glavnih cestah mora biti enotno oblikovana.

#### 20.a člen

#### (drugi posegi v prostor)

- (1) Na območju Fc 3 je možno začasno in trajno odlaganje zemljin in mulja. Za te vrste posegov si mora investitor pridobiti soglasje občinskega urada pristojnega za prostor, ter vsa druga potrebna potrdila, soglasja ali druge listine, ki so zakonsko predpisani za te vrste posegov v prostor.
- (2) Viške materiala, ki bodo nastali med gradnjo, je potrebno odpeljati in ustrezno deponirati na za to primerna odlagališča.
- (3) Začasno deponiranje materiala je dovoljeno le na za to primernem območju.
- (4) Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev.
- (5) Rodovitna prst se skrbno odrine in deponira ter uporabi za kasnejšo rekultivacijo, v največji meri na mestu samem.
- (6) 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.«

## **3. Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo**

### **21. člen**

- (1) Parcela, namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.
- (2) Pri določanju velikosti in oblike parcel, namenjenih gradnji, je treba na območju Fc2 in Fc3 upoštevati zlasti:
  - namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov;
  - tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji;
  - možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave;
  - možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;

- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
- svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve;
- omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

#### **4. Pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

##### **22. člen**

Gradnja objekta je možna, če so za objekt na parceli, namenjeni gradnji, zagotovljeni:

- dostop oz. prometna priključitev na javno cesto,
- oskrba s pitno vodo,
- odvod in čiščenje komunalnih odpadnih vod,
- odvod padavinskih odpadnih vod,
- elektroenergetski priključek.

#### **4.1. Prometna infrastruktura**

##### **23. člen**

**(splošna merila in pogoji)**

- (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 ter na drugih javnih površinah je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje od pristojnega upravljavca.
- (3) Na vseh javnih parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb.

##### **Vplivno območje Fc2 in Obrobje mesta Fc3**

- (4) Pri ureditvi dostopa oziroma prometne priključitve na javno cesto je potrebno upoštevati, da mora profil ceste omogočiti izvajanje dvo ali eno smernega prometa, pri čemer se upoštevajo minimalne izhodiščne usmeritve:
  - dovoz do parkirnih mest več objektov mora biti urejen z dovozno potjo širine minimalno 5,5 m,
  - dovoz do parkirnih mest objektov mora biti urejen tako, da je možen dovoz z ustreznimi tovornimi vozili.

##### **24. člen**

**(mirujoči promet)**

Historično mestno jedro Fc1 in vplivno območje Fc2:

- (1) Pri posegih v prostor pri katerih se ne spreminja namembnost objekta v stanovanjsko ali se ne povečuje število stanovanjskih enot v objektu, se določila, ki se nanašajo na zagotovitev potrebne števila parkirnih mest, ne upoštevajo.
- (2) Pri posegih v prostor pri katerih se spreminja namembnost objekta v stanovanjsko ali se povečuje število stanovanjskih enot v objektu, se mora zagotoviti najmanj eno parkirno mesto na vsako novo pridobljeno stanovanjsko enoto. Parkirni prostor se zagotovi na parceli namenjeni gradnji ali na parkirni površini, ki nima statusa javnega parkirišča in sicer na območju, ki se ureja s tem odlokom, z ustrezno razpolagalno pravico (najemna pogodba, kupoprodajna pogodba, lastništvo itd).

- (3) V primerih iz drugega odstavka tega člena stanovalec nove stanovanjske enote ni upravičen do pridobitve dovolilnice po odloku, ki ureja prometno ureditev v starem mestnem jedru. Ustrezno evidenco upravičencev za pridobitev dovolilnic vodi pristojen organ Mestne občine Koper.

Obrobje mesta Fc3:

- (4) Na vsaki parceli, namenjeni gradnji ali v funkcionalnem območju, je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirišč, skladno z namembnostjo objekta, tako da se v postopku izdelave projektne dokumentacije določi število parkirišč glede na časovni interval dejavnosti in programov v objektu, za kar pristojni urad Mestne občine Koper izda soglasje na podlagi študije mirujočega prometa.
- (5) V primeru spremembe namembnosti iz stanovanjskih v stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo ali v nestanovanjske stavbe je potrebno, skladno z dejavnostjo, predvideti dodatna parkirna mesta v sklopu parcele, namenjene gradnji ali v funkcionalnem območju.
- (6) Na vseh parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb.
- (7) Število parkirnih mest glede na namembnost znaša za:
- stanovanjsko stavbo (enostanovanjske in večstanovanjske stavbe) 2 PM / stanovanjsko enoto,
  - pisarniške prostore, prodajni prostor (poslovne in upravne stavbe) – 1 PM / 30 m<sup>2</sup> bruto površine,
  - osnovno šolo – 1 PM / 20 učencev, vrtec – 1 PM / 20 otrok
  - osnovno preskrbo (trgovske stavbe) – 1PM / 30 m<sup>2</sup> bruto površine,
  - gostinski obrat (gostilne, restavracije in točilnice) – 1 PM / 10 sedeže (izjeme obrati v naseljih, kjer so parkirna mesta urejena v okviru javnih parkirnih površin),
  - turistični apartma – 1 PM/apartma,
  - hotel in druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine) – 1 PM / na 5 sob,
  - obrt (stavbe za storitvene dejavnosti) – 1 PM / 60 m<sup>2</sup> bruto površine.
  - skladišča – 1 PM / 60m<sup>2</sup> bruto površine objekta; skladišča brez strank: 1PM/150 m<sup>2</sup> bruto površine, vendar ne manj kot 2PM;
  - za večje proizvodne obrate – nad 1500m<sup>2</sup>: 1 PM na 60 m<sup>2</sup> bruto površine.

Za bruto površino se šteje uporabna bruto površina glede na namembnost dela stavbe. Uporabna bruto površina dela stavbe s pisarnami se določa tako, da se sešteje površina vseh pisarniških prostorov v eni ali več etažah, brez tehničnih in komunikacijskih prostorov, to je površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov ter prostorov za notranjo komunikacijo.

Uporabna bruto površina dela stavbe lokalov (prodajni prostori, obrt, osnovna oskrba) se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov lokala, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti brez sanitarij, priročnih skladišč, notranje komunikacije, v eni ali več etažah in brez tehničnih in komunikacijskih prostorov, to je brez površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij ter velika skladišča. Med tehnične prostore se štejejo tudi terase (odprte in zaprte), balkoni (odprti in zaprti), lože (odprte in zaprte).

Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno bruto površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oziroma višja od 1,60 m.

Za skupine stavb, ki niso navedene v tem odstavku (sejemske dvorane, stavbe rabe splošnega družbenega pomena, kot so športni objekti, stavbe za kulturo in razvedrilo, izobraževanje, zdravstvo, športne dvorane ipd., in stavbe z drugo nestanovanjsko rabo) se pri določilu števila parkirnih mest upošteva določilo četrtega odstavka tega člena.

- (8) Pri urejanju parkirišč na terenu je potrebno zagotoviti minimalno 1 drevo na 10 parkirnih mest.«

## 25. člen

(posebna določila glede gradnje garažnih stavb na območju Fc1 in Fc2)

- (1) Na območju Muzejskega, Nazorjevega, Vergerijevega trga in trga Brolo in njihovih kontaktnih površinah, je možna gradnja garažnih hiš stavb, če to dopušča varstveni režim.
- (2) Za novogradnje garažnih hiš stavb mora investitor na podlagi idejnega projekta pridobiti predhodno soglasje Urada za gospodarske javne službe. Z izgradnjo mora biti omogočen dostop do objektov, dostop pešcem in vozil ostalih uporabnikov. Z gradnjo garažnih hiš stavb se zaradi vhodov in izhodov iz njih ne sme poslabšati obstoječih prometnih razmer na javnih prometnih površinah. Priključki predvidenih uvozov v garažne stavbe na ceste morajo biti izvedeni tako, da ne bo ovirana varnost in preglednost ceste. Pri zasnovi, načrtovanju in ureditvi garažnih stavb je potrebno upoštevati obstoječo ulično mrežo s trgi ter dostope in dovoze do sosednjih objektov. Peš površine, ki so vezane na ~~parkirne objekte~~ garažne stavbe (pešpoti, pločniki, ploščadi) in so namenjene izključno pešcem, morajo biti temu primerno oblikovane, višinske razlike pa premoščene z rampami za otroške in invalidske vozičke.
- (3) Gabariti posameznih garažnih stavb se oblikujejo glede na velikost in obliko razpoložljivega zemljišča ter odnosa do sosednjih obstoječih objektov, prometnih in peš površin ter z upoštevanjem celostne in kvalitetne zasnove zunanjih površin. Garažne stavbe se lahko gradi do parcelne meje s faktorjem zazidanosti do 1,0. Kjer garažne stavbe niso v celoti vkopane, je potrebno pri oblikovanju fasad objektov in njihove okolice upoštevati ostala določila tega odloka.
- (4) Višinski gabariti: število podzemnih etaž ni omejeno, število etaž nad terenom skladno z ostalimi določili tega odloka.
- (5) Kjer so strehe garažnih stavb del zunanje ureditve, je potrebna izdelava celovite zasnove novo nastalih ambientov z vključevanjem kvalitetnih elementov obstoječega prostora ter ustvarjanjem novih ambientalnih vrednot.
- (6) Glede ostalih meril in pogojev pri gradnji garažnih stavb se upoštevajo določila tega odloka.

## **4.2. Komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura**

### **26. člen (splošna merila in pogoji)**

- (1) Objekti morajo biti priključeni na obstoječe ali novozgrajeno komunalno in energetska infrastrukturo. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- (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) Način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo, odvajanje odpadnih voda ter ravnanje z odpadki (zbiranje, odstranjevanje) morajo biti zagotovljeni na način, ki ne ogroža zdravja in ki ne obremenjuje okolja.
- (4) Posege v varovalnih pasovih obstoječe in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (5) Trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur.
- (6) Gradnja komunalnih in energetskih naprav mora potekati usklajeno.

- (7) Dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.
- (8) Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnovljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.
- (9) Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim omrežjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev objektov na posamezne objekte komunalne infrastrukture.
- (10) 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.
- (11) Za posege v rezervate komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.
- (12) Gradnja komunalne infrastrukture in prometnic mora biti načrtna, z upoštevanjem možnosti nadaljnega širjenja. Pri obnovi oz. rekonstrukciji mestnih javnih površin in mestnih tlakov se načrtno in usklajeno obnavlja tudi komunalno, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo.
- (13) Praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- (14) V primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti ustrezno razpolagalno pravico.
- (15) V primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov.
- (16) Poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku. Gradnja nadzemnih komunalnih vodov, objektov in naprav ni dovoljena. Gradnja pomožnih energetskih, telekomunikacijskih in komunalnih objektov je dovoljena le, če je možno te objekte izvesti v kletnih etažah v območju.
- (17) Merila in pogoji za komunalno infrastrukturo so določeni za:
  - vodovodno omrežje
  - kanalizacijsko omrežje,
  - zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov,
  - elektroenergetsko omrežje,
  - telekomunikacijsko omrežje,
  - omrežje kableske TV,
  - plinsko omrežje.

## **27. člen** **(vodovodno omrežje)**

- (1) Vse stavbe morajo biti priključene na obstoječe oziroma novozgrajeno vodovodno omrežje.
- (2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.

- (3) Nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost območja PUP iz javnega vodovodnega sistema bo možna, ko bodo izpolnjeni naslednji pogoji:
- izgradnja predvidenega vodohrana RZ Bertoki 2000 m<sup>3</sup> na koti cca. 55 m n.v.,
  - izgradnja primarnega cevovoda iz predvidenega vodohrana RZ Bertoki po Serminski, Bertoški in Ankaranski vpadnici do križišča z Vzhodno vpadnico v Kopru,
  - izgradnja povezovalnih cevovodov s potrebnimi navezavami na že obstoječe vodovodno omrežje.
- (4) Pri načrtovanju novih in obnovitvi ter rekonstrukciji obstoječih vodovodnih objektov je potrebno upoštevati podrobnejše pogoje. Podrobnejši pogoji bodo določeni v posameznih projektnih pogojih ob upoštevanju zahtev predvidenih objektov in potreb v zvezi z vodno oskrbo in požarno varnostjo objektov.
- (5) Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni s strani upravljavca ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.

## **28. člen** **(kanalizacijsko omrežje)**

### **Splošno**

- (1) Obravnavano območje skoraj v celoti spada v aglomeracijo Koper, katera izpolnjuje zahteve za opremo z javnim kanalizacijskim omrežjem. Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi.
- (2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.
- (3) Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.
- (4) Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu.
- (5) V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu.
- (6) Priključitev stavb in gradbenih inženirskih objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.
- (7) Na območjih, kjer ni zgrajenega ločenega sistema meteorne kanalizacije, je potrebno odvodnjavanje padavinskih vod urediti ločeno preko lovilca maščob v ponikovalnico ali zbirnik meteornih vod. V primeru, kjer to ni mogoče, se take vode vodi v mešani sistem kanalizacije.
- (8) Na območjih, kjer je obstoječa in predvidena gradnja kanalizacije, ni dovoljena nobena gradnja objektov in sicer v varovalnem pasu z min. odmikom 3,00 m od osi fekalnih in meteornih kanalov in ostalih komunalnih vodov. V primeru, ko tega ni mogoče zagotoviti, je potrebno izvesti zaščito kanalizacije po posebnih detajlih in pogojih upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja. Na mestu, kjer poteka javno fekalno in meteorno kanalizacijsko omrežje, v razdalji 2,00 m od osi kanalizacijskih vodov ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem oziroma z rastlinami, ki imajo agresivni koreninski sistem.
- (9) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z veljavno zakonodajo s tega področja in občinskimi predpisi.
- (10) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest morajo biti usklajene z veljavno zakonodajo s tega področja in občinskimi predpisi.
- (11) Padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin je treba prečistiti preko ustreznega lovilca olj skladno z veljavno zakonodajo s tega področja in občinskimi predpisi.

### **Fekalna kanalizacija**

- (12) Komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno priključiti na javno fekalno kanalizacijo na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve obravnavane gradnje s strani javne fekalne kanalizacije.
- (13) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo parametrom iz veljavne zakonodaje s tega področja in občinskim predpisom ter predpisom Komunale Koper. V primeru, da komunalne odpadne vode ne ustrezajo parametrom, je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

### **Meteorna kanalizacija**

- (14) Meteorne vode iz strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo. Odpadna meteorna voda iz parkirišč in manipulativnih površin se vodi prečiščena v skladu z veljavnimi predpisi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescenčnimi filtri. Sistem mora biti dimenzioniran in izveden tako, da ob večjih nalivih ne pride do prelivanja in s tem zlivanja potencialno onesnaženih vod s parkirišč.
- (15) V primeru priključitve meteorne vode na Semedelski kanal (Badaševica) je potrebno predvideti rekonstrukcijo ali gradnjo novega črpališča padavinske vode v morje ter upoštevati vpliv Badaševice in ostalih odprtih odvodnikov na odvodne razmere v sistemu kanalizacije. Priključek je potrebno izvesti na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve obravnavanega območja s strani odprtih odvodnikov.
- (16) V primeru, da se bodo nove prispevne površine priključile na obstoječi padavinski kanalizacijski sistem, je treba preveriti prevodnost obstoječega padavinskega kanalizacijskega sistema. Če obstoječi padavinski sistem dodatnih vodnih količin ne bo prevajal, je treba poiskati ustrezne rešitve.
- (17) Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti.
- (18) Investitor posameznih objektov na območju PUP-a mora zaprositi upravljavca za izdajo projektnih pogojev v kolikor gradnja tangira 6,0m varovalni pas (3,0m levo in desno od osi kanalskega voda) in za soglasje k projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

## **29. člen**

### **(zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin)**

- (1) Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov in ločeno zbranih frakcij.
- (2) Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna in odjemna mesta za komunalne odpadke, ostanek odpadkov ter ekološke otoke - zbiralnice za ločeno zbrane frakcije, ki morajo biti dostopna za specialna vozila upravljavca s skupno težo 28t, razen v historičnem mestnem jedru (Fc1), kjer je odvoz lahko urejen drugače, glede na specifične pogoje in dostopnost.
- (3) Komunalno oskrbovanje mestnega jedra (odvoz smeti, strojno čiščenje javnih površin ipd.) ne sme povzročati prekomernega hrupa, dvigati prašnih delcev, razlivati tekočin iz smetnjakov ali povzročati smradu.
- (4) Zbirna in odjemna mesta je potrebno predvideti na javnih površinah. Če so ta mesta na zasebnih parcelah, je potrebno pridobiti soglasje lastnikov parcel. Odjemna mesta morajo biti urejena tako, da je možno čiščenje prostora, upoštevati je potrebno higienske in estetske zahteve kraja. Skupna odjemna mesta in ekološki otoki - zbiralnice morajo biti na javni površini. V kolikor so ta mesta na privatnih zemljiščih, je potrebno pridobiti soglasje lastnikov zemljišč.
- (5) Obstoječa zbirna mesta odpadkov je možno obnavljati in premeščati, glede na velikost zbirnega mesta pa predvideti tudi ločeno zbiranje, po pogojih upravljavca in občinskega odloka o čiščenju javnih površin ter obveznem zbiranju, odvažanju in odlaganju odpadkov na območju Mestne občine Koper.

- (6) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpadke, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu le teh z ustrežno organizacijo v sodelovanju s ~~službo~~ pristojno službo. Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavno zakonodajo s tega področja in občinske predpise.
- (7) Čiščenje javnih površin se mora izvajati na način, ki ne povzroča dodatnega obremenjevanja okolja s sanitarnega - zdravstvenega vidika in hrupa.
- (8) V skladu z veljavno zakonodajo in občinskimi predpisi je potrebno med gradnjo uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddane odpadke je potrebno spremljati preko evidenčnih listov in voditi predpisane evidence. Nevarne odpadke je potrebno skladiščiti v zaprtih posodah in predajati pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (9) Posebno pozornost je potrebno posvetiti onesnaženi zemlji v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je potrebno onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z veljavno zakonodajo s tega področja.
- (10) Če bodo v času gradnje nastale večje količine odpadkov kot jih opredeljuje veljavna zakonodaja in pravilniki s področja ravnanja z gradbenimi odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, je potrebno izdelati Poročilo o gospodarjenju z gradbenimi odpadki, ki bo sestavni del projekta izvedenih del.
- (11) Investitor mora sporočiti pristojni službi začetek obratovanja objekta zaradi ureditve in obračuna odvoza komunalnih odpadkov. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu z veljavno zakonodajo s tega področja in občinskimi predpisi.
- (12) Investitorji oziroma izvajalci gradenj na obravnavanem območju morajo zagotoviti v času gradnje dostop do obstoječih odjemnih mest za preostanek odpadkov in zbiralnic za ločeno zbrane frakcije z vozili pristojne službe za odvoz odpadkov, oziroma se dogovoriti s pristojno službo o začasni prestavitvi odjemnih mest in zbiralnic.
- (13) Investitorji objektov na obravnavanem območju morajo pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje k izvedbi lokacij zbirnih in odjemnih mest za preostanek odpadkov in zbiralnic za ločeno zbrane frakcije s potrebnim številom zabojujnikov.

### **30. člen** **(elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)**

#### **Elektroenergetsko omrežje**

- (1) Vse stavbe morajo biti priključene na elektroenergetsko omrežje. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- (2) Pri gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno:
  - upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja, skladno s projektnimi pogoji Elektro Primorske DE Koper,
  - predvideti prestavitve ali spremembe napajanja obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov.
- (3) V sklopu novega omrežja je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- (4) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječih elektroenergetskih objektov in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z Elektro Primorske DE Koper.
- (5) Pri gradnji novega ali sanaciji obstoječega nizkonapetostnega omrežja bo potrebno instalacijo javne razsvetljave ločiti od elektro-distribucijskega omrežja.
- (6) Glede na povečanje potreb bo potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječe nizkonapetostno omrežje oz. zgraditi nove nizko-napetostne kabselske izvode iz transformatorskih postaj.



- (7) V primeru izjemnih večjih novih obremenitev v določenih območjih je potrebno zagotoviti lokacije novih transformatorskih postaj.

### **Javna razsvetljava**

- (8) Gradnjo novega ali sanacijo obstoječega omrežja javne razsvetljave je potrebno izvesti tako, da zmanjšamo porabo energije, zmanjšamo svetlobno onesnaževanje in obratovalne stroške ob sočasni optimizaciji prometne varnosti.
- (9) Pri projektiranju ter vzdrževanju javne razsvetljave je treba upoštevati vse veljavne predpise in standarde ter vse svetlobno tehnične kriterije za izvedbo učinkovite in varne razsvetljave v skladu z veljavno zakonodajo. Pri gradnji novega ali sanaciji obstoječega omrežja javne razsvetljave je potrebno omrežje ločiti od elektrodistribucijskega omrežja.

## **31. člen (telekomunikacijsko omrežje)**

- (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 novih priključitev.
- (3) Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kabli, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi ali brezžično.
- (4) Pri vseh gradnjah je potrebno: upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti prestavitve ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.
- (5) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.
- (6) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno telefonske omarice za stare kamnite objekte predvideti izven konstrukcije objekta.
- (7) Telefonsko omrežje na obravnavanem območju se ureja s sistemom kabelske kanalizacije z dograditvijo in navezavo na obstoječe telefonsko kabelsko kanalizacijsko omrežje.
- (8) TK kabelsko omrežje je v obravnavanem območju vključeno na TC KOPER (gc) in KOPER – mesto.
- (9) Gradnja novih telekomunikacijski naprav: bazne postaje, antenski stolpi in drogovi za antene na stavbah v območju Fc1 ni možna.

## **32. člen (mobilna telefonija)**

- (1) Možna je gradnja baznih postaj za mobilno telefonijo. Pri načrtovanju infrastrukture elektronskih komunikacij je treba izkoristiti obstoječe objekte in naprave infrastrukture elektronskih komunikacij.
- (2) Pogoji postavitve baznih postaj so:
- ustrezen odmik od naseljenih stavb ali stavb, kjer se dlje časa zadržujejo ljudje,
  - horizontalna in vertikalna usmerjenost anten ne sme biti proti bližnjim, oziroma okoliškim stavbam,

- upoštevati zakonsko predpisana določila glede elektromagnetnega sevanja v naravnem in življenjskem okolju.
- (3) Gradnja novih telekomunikacijski naprav: bazne postaje, antenski stolpi in drogovi za antene na stavbah v območju Fc1 je možna, pod ostalimi pogoji tega člena, le s soglasjem pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine in pristojnega urada za urejanje prostora Mestne občine Koper.

### **33. člen** **(omrežje kabelske TV)**

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.

### **34. člen** **(oskrba s plinom)**

- (1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.
- (2) V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja za zemeljski plin v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.
- (3) Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje za zemeljski plin na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju in podobni energetski rabi, presega 40 KW.
- (4) Kot začasna rešitev je mogoča 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. Pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami**

### **5.1. Varstvo kulturne dediščine**

#### **35. člen** **(območja varovanja kulturne dediščine)**

- (1) Območje kulturnega spomenika Koper obsega funkcionalno celoto historično mestno jedro Fc1 in vplivno območje Fc2 (Koper- mestno jedro - EŠD 235, Koper – Arheološko najdišče Koper - EŠD 236)
- (2) Območje kulturne dediščine Koper-Arheološko najdišče Levji grad - EŠD 4352 se nahaja v območju Fc3.
- (3) Območja varovanja kulturne dediščine so prikazana v grafičnem delu, list št. 9: Prikaz območij kulturne dediščine – spomeniki in list št. 10: Prikaz območij kulturne dediščine – arheološka najdišča.

#### **36. člen**

### **(splošna merila in pogoji)**

- (1) Za vse gradnje in druge posege iz (1) odstavka 9.člena tega odloka v območju kulturnega spomenika in njegovem vplivnem območju (Fc1 in Fc2) in v območju arheoloških najdišč Koper – arheološko najdišče Koper (Fc1) in Koper –Arheološko najdišče Levji grad (Fc3) mora investitor pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.
- (2) Odstranitev spomenika, dela spomenika ali registrirane dediščine (stavbe, varovane z varstvenimi režimi za spomenik, stavbe, ki so del spomenika in so varovane s I., II. in III. varstvenim režimom) je možna samo po določilih zakona o varstvu kulturne dediščine in z izvedbo izravnalnega ukrepa. Enako velja za arheološke ostaline.
- (3) Za posege v posamezne kulturne spomenike, mestne trge in ulice, varovane z varstvenim režimom A in B, v posamezne stavbe, varovane z varstvenim režimom I. in II. stopnje, je pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja potrebno izdelati konservatorski načrt, razen če v kulturnovarstvenih pogojih ni določeno drugače, v primerih:
  - če je nameravani poseg kompleksen,
  - če grozi nevarnost uničenja ali ogrožanja varovanih vrednot,
  - če je pri posegu potrebno izvesti konservatorsko restavratorska dela in
  - kadar se posega v strukturne elemente spomenika,
- (4) Vsi posegi v območjih Fc1 in Fc2 so možni na osnovi varstvenih režimov, ki so določeni v odlokih za razglasitev kulturnih spomenikov. Če je v aktu o razglasitvi nepremičnega spomenika, ki je začel veljati pred uveljavitvijo zakona o varstvu kulturne dediščine, varstveni režim določen na način, iz katerega se ne da razbrati njegovega obsega, velja do uveljavitve aktov o razglasitvi na podlagi tega zakona splošni varstveni režim, ki je določen v zakonu.

### **37. člen (varstveni režimi)**

- (1) Za spomenike kulturne dediščine in vplivna območja velja režim, kot ga opredeljujejo akti o razglasitvi:
  - Odlok o razglasitvi samostana na Santorijevi 9 v Kopru za kulturni spomenik državnega pomena,
  - Odlok o razglasitvi posameznih nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Koper in
  - Odlok o razglasitvi historičnega mestnega jedra Koper za kulturni spomenik lokalnega pomena.
- (2) V obravnavanem območju veljajo za trge in ulice varstveni režimi A, B, C in D. Posamezne stavbe, ki niso posamezni kulturni spomeniki, so varovane z varstvenim režimom I., II., III. in IV. stopnje. Režimi so prikazani v grafičnem delu, list št. 11: Prikaz varstvenih režimov objektov in list št. 12: Prikaz varstvenih režimov trgov in ulic ter v tekstualnem delu v tabelah, ki so sestavni del tekstualnega dela dokumentacije.

### **38. člen (varstveni režimi za mestno jedro z vplivnim območjem Fc1 in Fc2))**

#### **Historično mestno jedro Fc1**

- (1) Za historično mestno jedro velja varstveni režim, ki določa :
  - da je historično mestno jedro zavarovano kot celota z vsemi uličnimi in tržnimi ambientami ter kvalitetnimi prostorskimi dominantami,

- varovanje urbanističnih, arhitekturnih, umetnostnih, zgodovinskih, arheoloških in etnoloških vrednot v celoti, njihovi izvirnosti, enkratnosti in neokrnjenosti,
- varovanje in ohranitev tlorisnega in višinskega gabarita mesta,
- vzdrževalne in sanacijske posege za ves stavbni fond mesta, ki zagotavljajo ohranitev kulturne dediščine in katerih namen je ohranitev in prezentacija najkvalitetnejših stavbnih in arhitekturnih ter konstrukcijskih elementov zgradbe,
- najprimernejše posege v kulturno dediščino, ki morajo temeljiti na stavbnih in konservatorskih raziskavah ter konservatorskem programu, ki je temeljni pogoj za načrtovanje sanacijskih, gradbenih in restavratorskih posegov,
- da so v historičnem mestnem jedru dopustne gradnje novih objektov, s katerimi je mogoče pozidati stavbne parcele, na katerih ni ohranjene stavbe ali pa so ostale le ruševine predhodnega objekta, vendar morajo upoštevati značilno urbano strukturo pozidave in arhitekturnega oblikovanja ter konstrukcijske in materialne značilnosti mestnih zgradb.

### **Vplivno območje Fc2**

(2) Za vplivno območje velja varstveni režim, ki določa:

- ohranitev prostora, ki ima pomen vmesnega območja med srednjeveško zasnovanim historičnim jedrom in novo mestno pozidavo,
- dopustne posege, katerih namen je ureditev prostora kot pripadajočega dela spomenika in s katerimi se pomen historičnega mestnega jedra poudari, nikakor pa posegi v vplivno območje ne smejo degradirati historičnih kvalitet urbanističnega spomenika.

## **39. člen** **(varstveni režimi za trge in ulice)**

### **Varstveni režim A**

(1) Varstveni režim A velja za osrednji del mesta, ki ga predstavljata Titov trg in Trg Brolo in sta najkvalitetnejša historična javna mestna prostora s kulturnimi vrednotami, ki jih je treba ohranjati, zato zanju velja varstveni režim, ki določa ohranjanje in varovanje spomeniških lastnosti.

(2) Varstveni režim A določa varovanje:

- historične zasnove javnega prostora, vključno z dostopi, tlorisno zasnovo in tržne obodne linije,
- historičnega kamnitega tlaka z vsemi sestavnimi deli, skupaj z oblikovanjem in s tehnologijo postavitve pohodne površine.
- vseh objektov, ki oblikujejo javni mestni prostor v okviru obstoječih višinskih gabaritov, z oblikovanjem fasad, ki tvorijo tržne stranice,
- historičnih objektov tržne opreme (kamnite klopi, cisterne, vodnjaki, drogovi za zastave),
- zelenih tržnih površin, oblikovanje z mediteranskim in značilnim lokalnim rastlinjem.

### **Varstveni režim B**

(3) Varstveni režim B velja za historične javne mestne površine (ulice in trgi) v mestnem jedru Koper.

(4) Varstveni režim B določa varovanje:

- historične zasnove javnega mestnega prostora, vključno z dostopi, zamiki, razširitvami in povezavami,
- tlorisne zasnove, ulični potek in tržni obod,
- višinskih gabaritov objektov, ki oblikujejo ulični potek in tržni prostor,
- značilnosti oblikovanja obodnih trgov,
- varovane spomeniške lastnosti vseh objektov, ki oblikujejo ulični potek in tržni prostor,
- historičnih uličnih in tržnih tlakov, vključno z vsemi oblikovanimi elementi,
- historične opreme ulic in trgov,

- zelenih površin ulic in trgov in oblikovanje s sredozemskim in značilnim lokalnim zelenjem.

#### **Varstveni režim C**

(5) Varstveni režim C velja za nove javne mestne površine (ulice in trgi) v mestnem jedru Koper, ki so posledica urbanističnih sprememb.

(6) Varstveni režim C določa varovanje:

- zasnove prostora, ki se vključuje kot nov javni mestni prostor,
- varovane spomeniške lastnosti vseh objektov, ki oblikujejo nov javni mestni prostor,
- zelenih površin novih mestnih prostorov in oblikovanje s sredozemskim in značilnim lokalnim zelenjem.

#### **Varstveni režim D**

(7) Varstveni režim D velja za ostale javne mestne površine.

(8) Varstveni režim D določa varovanje:

- historične zasnove javne mestne površine na obodu mestnega jedra Koper vključno z dostopi, zamiki, razširitvami, povezavami, pristaniščem in pomolom,
- tlorisne zasnove javnega mestnega prostora,
- višinskih gabaritov objektov na stranici obodne pozidave historičnega mestnega jedra,
- značilnosti historičnega oblikovanja objektov na stranici obodne pozidave historičnega mestnega jedra,
- varovane spomeniške lastnosti vseh objektov, ki oblikujejo ulični potek in tržni prostor objektov na stranici obodne pozidave historičnega mestnega jedra,
- historičnih tlakov javne mestne površine na obodu mestnega jedra Koper, vključno z vsemi oblikovanimi elementi,
- historične opreme javne mestne površine na obodu mestnega jedra Koper,
- zelenih površin javne mestne površine na obodu mestnega jedra Koper in oblikovanje s sredozemskim in značilnim lokalnim zelenjem.

### **40. člen**

#### **(varstveni režimi za objekte, ki niso posamezni kulturni spomeniki, znotraj kulturnega spomenika historičnega mestnega jedra Koper Fc1)**

(1) Znotraj kulturnega spomenika historičnega mestnega jedra Koper veljajo za objekte, ki niso posamezni kulturni spomeniki, štirje varstveni režimi. Varstveni režimi so prikazani v grafičnem delu, list št. 11: Prikaz varstvenih režimov objektov..

#### **Varstveni režim I**

(2) Varstveni režim I zahteva varovanje in prezentacijo posameznega objekta kulturne dediščine v avtentičnosti in pričevalnosti v sklopu varovanja ambiena in mestne celote. Varuje se vse spomeniške lastnosti, ki določajo njegovo prostorsko pomembnost, zgodovinsko vrednost, stilno razpoznavnost in lokalno posebnost. Posegi morajo služiti izključno ohranitvi in prezentaciji spomeniških sestavin in lastnosti objekta in njegovi sodobni uporabi.

(3) Določila I. varstvenega režima so:

- zavarovane so vse spomeniške sestavine in lastnosti objekta,
- ohrani se njegova spomeniška namembnost, v kolikor je v skladu s potrebami današnjega časa. V kolikor to ni možno, mora biti nova funkcija podrejena uporabnim možnostim spomenika in ne sme razvrednotiti njegovih spomeniških kvalitet,
- zahteva se prezentacija spomeniških sestavin v neokrnjenosti in izvirnosti. Posegi se morajo v celoti podrejevati zahtevam varstva, to je raziskavam in prezentaciji spomeniških sestavin, njihovemu restavriranju, rekonstrukciji, arhivskemu varovanju

in konzerviranju tistih sestavin, ki jih ni možno prezentirati v kontekstu prezentacije celotnega spomenika,

- zavarovani so zgodovinski tlorisni in višinski gabariti objekta. Zavarovana je historična tlorisna razporeditev prostorov, celotni notranji ambientni od gabaritov posameznih prostorov do oblikovanja sten (morebitne poslikave, štukature, ....) in ostale notranje stavbne opreme (okna, vrata, stopnišča, ograje, itd ...). Zavarovana je zunanjščina objekta (oblikovanje in način obdelave fasad, osnost stavbe, razmerij fasadnih elementov, fasadni členi, venci, barva fasade, strešine, žlebovi, dimniki, strešna kritina, itd ...). Zavarovane so vse razvojne faze objekta z vsemi njegovimi elementi,
- spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov so možne le na osnovi rezultatov raziskav na objektu oz. arhivskih podatkov in ob upoštevanju varovanih gabaritov mestnega jedra in režimov za trge in ulice,
- tlorisna razporeditev prostorov objekta se lahko prilagaja sodobnim zahtevam namembnosti prostorov, v kolikor ni možno drugače zagotoviti funkcioniranje spomenika. Pogoji so, da se ne posega v njegove spomeniške sestavine, da se ne okrne pomen posameznih spomeniških elementov in detajlov za prezentacijo in da se ohrani spomeniška čitljivost celote.

## **Varstveni režim II**

(4) Zahteva varovanje in prezentacijo posameznega objekta kulturne dediščine v avtentičnosti in pričevalnosti v sklopu varovanja ambienta in mestne celote. Varuje se vse spomeniške lastnosti, ki določajo njegovo prostorsko pomembnost, zgodovinsko vrednost, stilno razpoznavnost in lokalna posebnost. Posegi morajo služiti prezentaciji spomeniških sestavin in lastnosti objekta in njegovi sodobni uporabi. Glede na zgodovinsko pričevalnost objekta v sklopu urbanističnega spomenika se lahko zahteva izvedba raziskav, ki lahko pripelje do drugačne kategorizacije objekta.

(5) Določila II. varstvenega režima so:

- zavarovane so vse spomeniške sestavine in lastnosti objekta,
- ohrani se spomeniška namembnost objekta, v kolikor je v skladu s potrebami današnjega časa. V kolikor to ni možno, mora biti nova funkcija podrejena uporabnim možnostim objekta in ne sme razvrednotiti njegovih kvalitet,
- zahteva se prezentacija kvalitetnih stavbnih sestavin. Posegi se morajo podrejevati zahtevam varstva, to je raziskavam, prezentaciji, restavriranju, rekonstrukciji, arhivskemu varovanju, konzerviranju in varovanju tistih spomeniških sestavin, ki jih ni možno prezentirati v kontekstu prezentacije celotnega objekta,
- zavarovana je tipična tlorisna razporeditev prostorov, kvalitetna slogovna in stavbna oprema (okna, vrata, stopnišča, ograje, itd ...). Možne so tlorisne korekture objekta v primerih, ko njihova sprememba ne razvrednoti kvalitete stavbe in je njihova sprememba skladna z valorizacijo ambienta, v katerem se objekt nahaja,
- zavarovana je zunanja slogovna in tehnološka obdelava objekta (oblikovanje in tehnika obdelave fasad, barva fasade, razmerij fasadnih elementov, osnost stavbe, venci, strešine, žlebovi, dimniki, strešna kritina, itd ...),
- spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov so možne le na osnovi rezultatov raziskav na objektu oz. arhivskih podatkov in ob upoštevanju varovanih gabaritov mestnega jedra in režimov za trge in ulice.

## **Varstveni režim III**

(6) Varstveni režim III zahteva varovanje in prezentacijo posameznega objekta kulturne dediščine v avtentičnosti in pričevalnosti v sklopu varovanja ambienta in mestne celote. Varuje se vse spomeniške lastnosti, ki določajo njegovo prostorsko pomembnost, zgodovinsko vrednost, stilno razpoznavnost in lokalna posebnost. Posegi morajo služiti prezentaciji spomeniških sestavin in lastnosti objekta in njegovi sodobni uporabi. Glede na zgodovinsko pričevalnost objekta v sklopu urbanističnega spomenika se lahko zahteva izvedba raziskav, ki lahko pripelje do drugačne kategorizacije objekta.

(7) Določila III. varstvenega režima so:

- zavarovane so vse spomeniške sestavine in lastnosti objekta,
- ohrani se spomeniška namembnost objekta, v kolikor je v skladu s potrebami današnjega časa. V kolikor to ni možno, mora biti nova funkcija podrejena uporabnim možnostim objekta in ne sme razvrednotiti njegovih kvalitete. ,
- zahteva se prezentacija kvalitetnih stavbnih sestavin. Posegi se morajo podrejevati zahtevam varstva, to je raziskavam, prezentaciji, restavriranju, rekonstrukciji, arhivskemu varovanju in konzerviranju tistih sestavin, ki jih ni možno prezentirati v kontekstu prezentacije celotnega objekta,
- zavarovana je osnovna tlorisna razporeditev prostorov in kvalitetna stavbna oprema (okna, vrata, stopnišča, ograje, itd ...). Možne so tlorisne korekture objekta v primerih, ko njihova sprememba ne razvrednoti kvalitete stavbe in je njihova sprememba skladna z valorizacijo ambienta, v katerem se objekt nahaja,
- spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov so možne le na osnovi rezultatov raziskav na objektu oz. arhivskih podatkov in ob upoštevanju varovanih gabaritov mestnega jedra in režimov za trge in ulice

#### **Varstveni režim IV**

(8) Varstveni režim IV varuje višinski in tlorisni gabarit historičnega mestnega jedra in s tem tudi njegovo značilno silhueto ter poudarek v širšem prostoru. Varstveni režim ureja posege v nedovoljene gradnje, neskladne gradnje in novogradnje. Novogradnje morajo biti podrejene historični mestni strukturi pozidave, tlorisni zasnovi posameznih zaokroženih ambientov in značilnosti mestnega arhitekturnega oblikovanja. Dovoljene so odstranitve neskladnih gradenj in na njihovem mestu postavitev novogradenj v skladu z določbami varstvenega režima. Noben poseg ne sme zmanjšati oz. razvrednotiti obstoječih kvalitete varovanega ambienta

(9) Določila IV. varstvenega režima so:

- zavarovane so vse spomeniške sestavine in lastnosti objekta,
- zavarovana je historična tlorisna zasnova ulic in trgov ter tlorisnih in višinski gabaritov posameznih objektov,
- odstranitve objekta so mogoče v primeru, če je njihova pojavnost razvrednotila kakovosti varovanega mestnega ambienta,
- dovoljene so rušitve, rekonstrukcije, novogradnje, oblikovno preoblikovanje posameznih elementov ambienta, ki nimajo posebnih kvalitete, v skladu s projektnimi pogoji pristojnega organa za varovanje kulturne dediščine. Novo oblikovanje se mora podrejevati spomeniško varstvenemu režimu posameznega ambienta in mestnega jedra,
- vse poševne strehe morajo biti krite s korci,
- spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov so možne ob upoštevanju varovanih gabariteov mestnega jedra in režimov za trge in ulice,
- priporočena je uporaba historičnih gradbenih materialov za vse vrste objektov, vključno s tlakom in zunanjo mestno opremo.

### **41. člen**

#### **(merila in pogoji za varovanje arheološke kulturne dediščine)**

- (1) Na območju, ki se ureja s tem odlokom, se nahaja arheološko najdišče 236-Koper-arheološko najdišče Koper in 4352-Koper-Arheološko najdišče Levji grad. Meje arheoloških najdišč so prikazane v grafičnem delu, list št. 10: Prikaz kulturne dediščine – Arheološka najdišča.
- (2) Za arheološke raziskave in odstranitve arheoloških ostalin si mora investitor, na podlagi veljavne zakonodaje, pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

#### **Historično mestno jedro Fc1 in vplivno območje Fc2**

- (3) Za območji velja II. stopnja arheološkega varstvenega režima, ki določa:
- izvedbo arheoloških zaščitnih raziskav pred vsemi zemeljskimi posegi,
  - v primeru pomembnih arheoloških najdb jih je potrebno prezentirati »in situ«. Stroške arheoloških raziskav, dokumentiranja najdb in nujne zaščite najdb nosi investitor, razen v primeru, da ima investitor pravico, da se stroški krijejo iz državnega proračuna kot to določa Zakon o varstvu kulturne dediščine in Pravilnik o vlaganju in reševanju zahtevkov za financiranje predhodnih raziskav arheoloških najdišč iz državnega proračuna.
- (4) Strokovni nadzor nad posegi: v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno ZVKDS skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča, investitor in odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Piran vsaj 10 dni pred pričetkom del.
- (5) Odkritje arheološke ostaline: ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče dokler se ne opravijo raziskave ostalin oz se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišč, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.«

## **5.2. Ohranjanje narave**

### **42. člen (merila in pogoji za varstvo narave)**

- (1) Na obravnavanem območju se nahajajo zavarovana območja, naravne vrednote, ekološko pomembna območja in posebna varstvena območja.
- (2) Zavarovana območja:
- Naravni rezervat Škocjanski zatok.
- (3) Naravne vrednote:
- 1265 – Škocjanski zatok
  - 3673 – Koper – platana na nabrežju Belveder.
- (4) Ekološko pomembna območja:
- 77600 – Škocjanski zatok,
  - 70000 – Morje in morsko obrežje,
- (5) Posebna varstvena območja (območja Natura 2000):
- 5000008 – Škocjanski zatok,
  - 3000252 – Škocjanski zatok.

### **43. člen (pogoji in usmeritve za varstvo zavarovanega območja)**

- (1) Pri načrtovanju in izvajanju posegov naj se upošteva varstveni režim iz 5. člena Zakona o naravnem rezervatu Škocjanski zatok.
- (2) Vodnogospodarske ureditve na robu Škocjanskega zatoka naj se načrtujejo in izvajajo tako, da posegi ne bodo negativno vplivali na rastlinske in živalske vrste ter habitatne tipe Škocjanskega zatoka.
- (3) Pri meteornih izpustih se zagotovijo preventivni ukrepi (lovilci olj in maščob, filtri ipd) pred onesnaževanjem. Meteorni izusti se evidentirajo (kataster meteornih izpustov, ki ga predvideva



tudi načrt upravljanja), zagotovi se njihovo redno vzdrževanje in monitoring s strani pristojnih služb.

#### **44. člen** **(usmeritve za varstvo naravnih vrednot)**

- (1) Upoštevajo se splošne usmeritve iz naravovarstvenih smernic SPRO, podrobnejše usmeritve iz Uredbe o zvrsteh naravnih vrednot (uradni list RS, št. 52/02, 67/03) ter konkretne usmeritve.

##### **Škocjanski zatok**

- (2) Na območju in njegovem robu se ne izvaja takih vodnogospodarskih (odvodnjavanje, regulacije ipd) in gradbenih del, ki bi negativno vplivale na vodne razmere.
- (3) Površinske, talne ali morske vode se ne onesnažuje.
- (4) Na območju se ne odstranjuje vegetacije, spreminja vodnega režima, odstranjuje ali zasipava zemlje, razen če je to predvideno v programu varstva in razvoja naravnega rezervata.

##### **Drevesne in oblikovane naravne vrednote**

- (5) Posegi se načrtujejo in izvajajo tako, da se ne posega v rastišče dreves (projekcija krošnje na tla povečana za dva metra).
- (6) V primeru gradbenih del v bližini drevesa, se le ta načrtuje in izvaja tako, da se ne poškoduje drevesnih korenin, vej in rastišča. Predvidi se zaščita dreves med gradnjo.
- (7) V okviru projekta PGD za posege na območju dreves ali njihovi okolici se izdela načrt za zaščito dreves. Zaščita se izvede pred začetkom izvajanja del ter pod nadzorom naravovarstvene službe.
- (8) Med izvajanjem posegov se zagotovi spremljanje stanje naravnih vrednot, ki ga izvaja Zavod RS za varstvo narave.
- (9) Obrezovanje dreves in morebitna sanacija se izvaja redno in strokovno (komunalna oz druga za to usposobljena služba). Obglavljanje dreves ni dovoljeno.

#### **45. člen** **(usmeritve za varstvo ekološko pomembnega območja)**

##### **Škocjanski zatok**

- (1) Upoštevajo se usmeritve iz 46. člena tega člena.

##### **Morje in morsko obrežje**

- (2) Posegi, gradbena dela in dejavnosti se načrtujejo in izvajajo tako, da se v morje in na morskem obrežju ne spreminja lastnosti žive in nežive narave, razen za potrebe izboljšanja stanja.
- (3) Območje se ne zasipava, ne spreminja se vodnega režima, strukture vegetacije in morskega dna ipd., razen za potrebe izboljšanja stanja.
- (4) Vsi posegi na morski obalni črti in v priobalnem pasu morja se načrtujejo tako, da njihova izvedba ne pomeni zasutja ali pozidave morskega dna oz degradacije pršnega, bibavičnega ali pravega obalnega pasu (supra-, medio- in infralitorala), razen za potrebe izboljšanja stanja.
- (5) Objekte se načrtuje izven najpomembnejših delov EPO.
- (6) Kvalitete morske vode se ne slabša, tako da se ne slabšajo življenjske razmere za rastline in živali.
- (7) Ob gradnji na zgrajenih objektih, se izvedejo vsi možni tehnični in drugi ukrepi, da se zmanjša negativni vpliv na rastline in živali ter njihove habitate.
- (8) Marine, turistična pristanišča in komunalni privezi naj se načrtujejo na obstoječih lokacijah in v obstoječem obsegu, izjemoma je možna oblika sanacije že degradiranih območij.

- (9) Objekti za turistične in rekreativne dejavnosti naj se načrtujejo in izvajajo na način, ki ne pomeni zmanjšanja ali ogrožanja biotske raznovrstnosti.

#### 46. člen

##### (usmeritve za varstvo posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000))

##### **Območje Škocjanskega zatoka**

- (1) 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.
- (2) Čas izvajanja posegov, opravljanja dejavnosti ter drugih ravnanj se kar najbolj prilagodi življenjskim ciklom živali in rastlin tako, da se:
  - živalim prilagodi tako, da se poseganje oziroma opravljanje dejavnosti ne, ali v čim manjši možni meri, sovpada z obdobji, ko potrebujejo mir oziroma se ne morejo umakniti, zlasti v času razmnoževalnih aktivnosti, vzrejanja mladičev, razvoja negibljivih ali slabo gibljivih razvojnih oblik ter prezimovanje,
  - Rastlinam prilagodi tako, da se omogoči semenenje, naravno zasajevanje ali druge oblike razmnoževanja.
- (3) Na Natura območja se ne vnaša živali in rastlin tujerodnih vrst ter gensko spremenjenih organizmov.
- (4) Posege in dejavnosti naj se ne načrtuje in izvaja na pomembnejših delih življenjskih prostorov rastlinskih in živalskih vrst, zaradi katerih je določeno posebno in potencialno posebno varstveno območje (npr rastišča rastlin, selitvene poti ipd), razen tistih dejavnosti, ki pomembno prispevajo k doseganju ciljev varovanega območja.
- (5) Na posebnem varstvenem območju in potencialnem posebnem varstvenem območju ter na območju daljinskega vpliva se pri načrtovanju in izvajanju gradenj oz. zunanjih ureditev obvezno upoštevajo tudi naslednje konkretne varstvene usmeritve:
  - posegi in dejavnosti se načrtujejo in izvajajo tako, da se zagotavlja mir okoli gnezdišč in na počivališčih vodnih ptic,
  - vsa gradbena in druga dela se načrtujejo in izvajajo izven območja z naravovarstvenim statusom in v primeru oddaljenosti od območja, tako da ni ogrožen obstoj rastlinskih združb, habitatnih tipov in vrst. ohranja se obseg vodnih habitatov.
  - gradbenega ali drugega odpadnega materiala se ne odlaga,
  - ponoči se območja z naravovarstvenim statusom ne osvetljuje. Na robu območja se izvedejo ukrepi za preprečevanje hrupa in svetlobnega onesnaževanja,
  - pri načrtovanju razsvetljave objektov, cest, parkirnih in drugih površin se upoštevajo določbe uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (uradni list rs št. 81/07, 109/07),
  - na območju z naravovarstvenim statusom se ne postavlja enostavnih ali drugih objektov ter ne načrtuje cest in druge infrastrukture, razen za potrebe upravljanja naravnega rezervata,
  - posegi in dejavnosti naj se načrtujejo v takem odmiku od območja z naravovarstvenim statusom in na tak način, da njihova izvedba ne ogroža ohranitve obstoječega stanja, ki bi lahko negativno vplivali na stanje vrst in habitatnih tipov s povzročanjem hrupa, onesnaževanja tal, vode idr.,
  - pred začetkom izvajanja pripravljanih in gradbenih del je treba o tem obvestiti naravovarstveno službo (zavod rs za varstvo narave, OE Piran) in upravljalca naravnega rezervata Škocjanski zatok (DOPPS, Koper).
- (6) Podrobnejše in konkretne varstvene usmeritve se obvezno upoštevajo pri urejanju prostora in urejanju voda (2. člen Uredbe o spremembah in dopolnitvah uredbe o posebnih varstvenih območjih, območja Natura 2000)

#### **47. člen**

##### **(varstvena priporočila za ohranjanje biotske raznovrstnosti na območju strnjene poselitve)**

- (1) V skladu s 36. členom ZON se na obravnavanem območju v čim večji meri ohranjajo:
  - večja drevesa,
  - grmovni sestoji,
  - trstičje in
  - vodotoki in vodni kanali.
- (2) Za zasaditev zelenih površin se predvidijo rastlinske vrste, značilne za slovenski obalni prostor in submediteransko okolje, npr. pinje, cedre, vednozeleni ciprese, platane, koprivovci, oleandri, tamariske, brnistre.

### **5.3. Varovanje okolja**

#### **48. člen**

##### **(varstvo pred hrupom)**

##### **Historično mestno jedro Fc1:**

- (1) V območju historičnega mestnega jedra so dopustne le take spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa kot ga določa veljavna zakonodaja s tega področja.
- (2) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno meriti nivo hrupa in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo z aktivno ali pasivno protihrupno zaščito.

##### **Vplivno območje Fc2 in Obrobje mesta Fc3:**

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

#### **49. člen**

##### **(varstvo zraka)**

Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.

#### **50. člen**

##### **(varstvo podtalnice)**

- (1) Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice.
- (2) Pred posegi v teren, ki bi prekinjali vodne podtalne žile, je potrebno preučiti vse posledice takega prekinjanja, vključno z zmanjšanjem stabilnosti in nosilnosti tal v ožjem in širšem območju mestnega jedra, ter potencialne posledične vplive na ohranitev podzemsko arhitekturne dediščine.
- (3) Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih, morajo biti opremljeni z lovilci olj.
- (4) Na obravnavanem območju predvidene gradnje je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti.

## **51. člen**

### **(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)**

- (1) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvideti je potrebno ojačitev prve plošče objekta nad kletjo oziroma gradnjo zaklonišč, če jo narava objekta oziroma dejavnosti zahteva.
- (2) Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in parcelnimi mejami minimalno 5m oziroma ustrezna protipožarna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.
- (3) Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:
  - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami,
  - za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le tega.
- (4) Celotno ureditveno območje se opremi s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Sistem hidrantnega omrežja mora biti izveden skladno s predpisi in na način, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.
- (5) Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu z veljavnimi standardi in predpisi.
- (6) Javno cestno omrežje služi tudi intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (7) Za posamezne objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- (8) Investitorji objektov, za katere je skladno s predpisi pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.
- (9) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je potrebno upoštevati tudi veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

## **52. člen**

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

- (1) V grafičnem delu dokumentacije list št. 13. »Prikaz poplavne nevarnosti« so prikazana območja razredov poplavne nevarnosti na območju prostorskega akta.
- (2) Za zagotavljanje varstva pred poplavami je potrebno izvesti oziroma izvajati sledeče ukrepe:
  - zaradi zagotavljanja ustrezne poplavne varnosti območja Semedelske bonifike pred poplavljanjem zaradi vpliva morja mora občina zagotoviti redno vzdrževanje nasipov na koti krone, ki je določena v strokovni podlagi »PUP Mestno jedro Koper z vplivnim območjem – spremembe in dopolnitve« (štev. 732-KPN/2016; november 2016; izdelal Glg d. o. o., Koper) z najmanj 0,5 m varnostne višine,

- za doseganje večje poplavne varnosti območja bonifike je potrebna izgradnja novega črpališča z ustrežno zasnovo in izgradnja novega ustreznega zadrževalnega prostora,
  - do izgradnje dodatnega zadrževalnega prostora naj se na območju bonifike ohranijo vsa obstoječa razlivna območja,
  - občinska služba za zaščito in reševanje naj bo ustrezno opremljena in organizirana, da bo v primeru potrebe, ob pojavu višjih gladin morja in ob pojavu večjega valovanja (predvsem na območju obale morja od območja komunalnih privezov do ribiškega pomola), lahko intervenirala (npr. z razporeditvijo protipoplavnih vreč),
  - občinski službi za zaščito in reševanje je potrebno zagotoviti elaborat s popisom vseh objektov in prometnih površin, ki se nahajajo v območju poplavne nevarnosti, ter poslovnik o ravnanju in izvedbi potrebnih ukrepov zaradi omogočitve ustrezne in časovno pravilne intervencije v času poplav.
  - vzporedno s postopki za gradnjo novih objektov je potrebno pristopiti k vzpostavitvi sistema preprečevanja, varstva, pripravljenosti, napovedovanja poplav in sistemov za zgodnje opozarjanje z namenom, da se v največji možni meri obvlada poplavno ogroženost depresijskega območja.
- (3) Pri umeščanju objektov v območje depresije in na poplavno ogrožena območja je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo.
- (4) Pri posegih na območjih poplavne nevarnosti si je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne organizacije.

### **53. člen** **(merila in pogoji za upravljanje z vodami)**

- (1) V padavinski kanalizacijski sistem, vodotoke, morje in v naravno okolje se lahko z območja posegov spušča le čista voda, ki po kvaliteti ustreza določilom veljavne zakonodaje.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti predviden v ločenem sistemu.
- (3) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor je potrebno upoštevati omilitvene ukrepe za doseganje sprejemljivega razreda ogroženosti na območju in izven njega.
- (4) Omilitveni ukrepi so:
- varovalni ukrepi: ukrepi za zmanjšanje stopnje ogroženosti prebivalcev, gospodarskih dejavnosti in kulturne dediščine na posameznem območju;
  - varstveni ukrepi: ukrepi za zmanjšanje stopnje ogroženosti obratov in naprav, zaradi katerih lahko nastopi onesnaženje večjega obsega, ali drugih objektov, ki ob poplavah in z njimi povezani eroziji pomenijo tveganje za okolje;
  - izravnalni ukrepi: ukrepi za izravnavo negativnega vpliva načrtovanega posega v prostor na obstoječo poplavno in z njo povezano erozijsko ogroženost na obstoječem območju ogroženosti in zunaj njega.
- (5) V primeru poseganja na vodna in priobalna zemljišča je pri načrtovanju objektov potrebno upoštevati določila veljavne zakonodaje s tega področja.
- (6) Pri posegih na vodna in priobalna zemljišča si je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne organizacije.

## **6. Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov**

### **54. člen** **(obveza za OPPN)**

- (1) V primeru, da predvideni posegi v prostor niso skladni z določili tega PUP, je možno za taka območja izdelati OPPN.
- (2) Izdelava OPPN je obvezna tudi v primerih, če so predvideni posegi skladni, z določili tega odloka, vendar dosegajo enega ali oba od naslednjih kriterijev:
- ko načrtovana stavba spreminja potek primarne javne prometne infrastrukture,

- ko načrtovana stavba posega v tri ali več Eu hkrati.
- (3) Na območju planskih celot KC-47, KC-48, KC-49, KC-50 in delu KC-52 (severovzhodni del planske celote do mej parcel št. 1459/7,1459/8 in 1570/10, vse k.o. 2605 Koper) je za gradnjo novih objektov potrebna izdelava OPPN.
- (4) Na območju Eu 3-11 je za gradnjo novih stavb in v primerih ko posegi v prostor spreminjajo obstoječo prometno ureditev, potrebna izdelava OPPN-ja.

#### **54.a člen**

##### **(pogoji za posege na kontaktnih območjih)**

Za gradnjo gradbeno inženirskih objektov, javne komunalne infrastrukture in zunanje ureditve se, ne glede na določila ostalih veljavnih prostorskih aktov na območju PUP, uporabljajo določila tega odloka, do izgradnje posegov na podlagi ostalih veljavnih prostorskih aktov na območju PUP.

#### **55. člen**

##### **(nujno potrebna vzdrževalna dela)**

- (1) Če so na objektu takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vpliva na zunanjo podobo naselja in krajine in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja nepremičnine, pa ne gre za nevarno gradnjo po veljavni zakonodaji, občina zaradi zavarovanja javne koristi lahko zaveže lastnika, da izvede nujno potrebna vzdrževalna dela.
- (2) Na podlagi prvega odstavka tega člena pristojni občinski organ po uradni dolžnosti izda odločbo, s katero lastnika objekta zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela. Vzdrževalna dela je treba izvajati v sodelovanju z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine.
- (3) Če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi izvršba za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu s predpisom o splošnem upravnem postopku.
- (4) Če občina za izvršbo iz prejšnjega odstavka sama založi sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, pridobi na objektu, na katerem so se izvedla vzdrževalna dela, zakonito hipoteko v višini stroškov izvedbe vzdrževalnih del.
- (5) Če se pri izvedbi del, odrejenih z odločbo občine na podlagi neodvisnih strokovnih ocen ugotovi, da ugotovljenih pomanjkljivosti na objektu ni možno odpraviti samo z vzdrževalnimi deli, lahko občina izda novo odločbo, v kateri odredi rekonstrukcijo objekta, če pa se ugotovi, da je objekt v takšnem stanju, da pomanjkljivosti ni mogoče odpraviti niti z rekonstrukcijo objekta, lahko občina odredi odstranitev objekta s soglasjem ministrstva za kulturo v skladu z veljavno zakonodajo. .
- (6) Določila tega člena se izvajajo na območju Fc1 Historično mestno jedro.
- (7) Za vse posege na podlagi tega člena si je potrebno pridobiti kulturno varstvene pogoje in soglasje.

#### **56. člen**

##### **(merila za določitev nujno potrebna vzdrževalna dela in ocena stroškov)**

Podrobna merila za določitev objektov, na katerih se morajo izvesti nujna potrebna vzdrževalna dela in predvidena ocena stroškov bodo določena s posebnim pravilnikom, ki ga izdela in sprejme Mestna občina Koper.

•ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA POSEGE V PROSTOR NA OBMOČJU MESTNEGA JEDRA MESTA KOPER Z VPLIVNIM OBMOČJEM(Uradne objave št. 29/91)

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

S sprejemom tega odloka na območju ki ga ureja prenehajo veljati določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (UO št. 19/88).

14. člen

Ker glede na določila zakona prostorski urbanistični pogoji ne opredeljujejo namembnost posameznih lokacij je v šestih mesecih po sprejemu tega odloka na primeren način treba verificirati elaborat, ki je bil kot informativen material priložen strokovnim predlogom za izdelavo tega odloka in, ki obravnava razmestitev dejavnosti v mestu Koper.

15. člen

V času, ko bo to dopuščala prilagoditev planskih aktov se za območje, ki je predvideno za izpeljavo severne obvoznice v Kopru izdela prostorski izvedbeni načrt za ta objekt. Do sprejema tega načrta so v prostor, ki ga grafična priloga opredeljuje za obvoznico, dopustni le nujni vzdrževalni posegi.

16. člen

Prostorski ureditveni pogoji so na vpogled občanom organizacijam in skupnostim pri Zavodu za družbeni razvoj občine Koper.

17. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija Sekretariata inšpekcijskih služb skupnosti obalnih občin.

18. člen

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

Številka: 352-1/91  
Koper 18. julija 1991

Predsednik  
AURELIO JURI l. r

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA POSEGE V PROSTOR NA OBMOČJU MESTNEGA JEDRA MESTA KOPER Z VPLIVNIM OBMOČJEM ( Uradni list RS 65/2010)

**III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

**57. člen**

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

**58. člen**

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

**59. člen**

Z uveljavitvijo tega odloka na območju, opredeljenem v 2. členu tega odloka, prenehajo veljati določila naslednjih prostorskih izvedbenih aktov:

- Odlok o ureditvenem načrtu Titov trg v Kopru (UO 5/91, UO 7/94, UO 20/99, UO 54/01 in UL 34/05),
- Odlok o ureditvenem načrtu za 'območje med tržnico, Semedelsko vpadnico in Badaševico' v Kopru (UO 8/94),
- Odlok o zazidalnem načrtu med Ankaransko in Kolodvorsko cesto v Kopru (UO 9/97),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za parkirne površine /garažne hiše/ v historičnem mestnem jedru Koper in njegovem ožjem vplivnem območju (UO 33/01),
- Odlok o zazidalnem načrtu »Večnamenska dvorana v Kopru« (UO 5/92, 13/99, 54/05, in UL 47/06),
- Odlok o zazidalnem načrtu »Za območje ŠRC na Bonifiki« (UO 20/93, 85/04),
- Odlok o sprejetju ureditvenega načrta za območje med Jadro klubom in Semedelsko cesto z večnamensko dvorano v športnorekreacijski coni v Kopru (UO 40/86, 23/94, 38/01),
- Odlok o zazidalnem načrtu Vojkovo nabrežje (UO 6/84, 25/94),
- Odlok o zazidalnem načrtu ob Kolodvorski (UO 20/93, 31/2002, UL 85/2004),
- Odlok o zazidalnem načrtu »Kare ob vzhodni vpadnici« (UO 8/90, 28/2000, UL 10/2005, 84/2006),
- Odlok o ureditvenem načrtu ob Ferrarski cesti-poslovno zdravstveni center (UO 13/93).
- Odlok o zazidalnem načrtu Kare ob Ljubljanski cesti (Uradne objave, št. 44/1987)
- Odlok o ureditvenem načrtu območja med sodiščem in Luko Koper (Uradne objave, št. 20/1992, 13/1993, 2/1994)

**60. člen**

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

**61. člen**

Ta odlok prične veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-3/2007  
Datum: 22.7.2010

ŽUPAN  
Boris Popovič l.r.



ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA POSEGE V PROSTOR NA OBMOČJU MESTNEGA JEDRA MESTA KOPER Z VPLIVNIM OBMOČJEM ( Uradni list RS, št. 18/2014)

III. KONČNE DOLOČBE

**15. člen**

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati:

- Obvezna razlaga 7. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS št. 16/2007)
- Obvezna razlaga 6. in 7. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS št. 39/2007)
- Obvezna razlaga četrtega in sedmega odstavka 24. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS št. 14/2011)

**16. člen**

Z uveljavitvijo tega odloka, znotraj meje območja prostorsko ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem, preneha veljati:

- Odlok o zazidalnem načrtu ob Slavčku (Uradne objave št. 08/94).
- Odlok o ureditvenem načrtu Severna obvoznica (Uradne objave, št. 2/1994, Uradni list RS, št. 61/2004, 10/2005, 58/2007).
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje med Ankaransko cesto in Vzhodno vpadnico (Uradne objave, št. 32/1997)

**17. člen**

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora za ureditvena območja za poselitev, ki so namenjena centralnim dejavnostim (območja planskih celot KC-42, KC-45, KC-41, KC-41/1, KC-41/2, KC-46, KC-53, KC-52, KC-50, KC-48, KC-49, KC-51, KC-42/1, KC-49, KC-55, KC-54, KC-56) ( Uradni list RS št. 76/2011, 50/2012 in 17/2013).

**18. člen**

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem, je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

**19. člen**

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

**20. člen**

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

Številka: 3505-3/2007  
Koper, 14.2.2014

Župan  
Boris Popovič

**Obvezna razlaga prvega stavka sedmega odstavka 24.člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem**  
(Uradne objave, št. 29/1991, Uradni list RS, št. 65/2010 in 8/2014) - **Uradni list RS, št. 76/2015** )

v naslednjem besedilu:

I.

Določilo sedmega odstavka 24. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 29/1991, Uradni list RS, št. 65/2010 in 8/2014) se glasi:

- »(7) Število parkirnih mest glede na namembnost znaša za:
- stanovanjsko stavbo 2 PM / stanovanjsko enoto,
  - pisarniške prostore, prodajni prostor – 1 PM / 30 m2 bruto površine,
  - osnovno preskrbo – 1PM / 30 m2 bruto površine,
  - gostinski obrat – 1 PM / 10 sedeže (izjeme obrati v naseljih, kjer so parkirna mesta urejena v okviru javnih parkirnih površin),
  - turistični apartma – 1 PM/apartma,
  - hotel in druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev – 1 PM / na 5 sob,
  - obrt – 1 PM / 60 m2 bruto površine.«

**se razlaga tako, da se glasi:**

- »(7) Število parkirnih mest glede na namembnost znaša za:
- stanovanjsko stavbo (enostanovanjske in večstanovanjske stavbe) - 2 PM / stanovanjsko enoto,
  - pisarniške prostore, prodajni prostor (poslovne in upravne stavbe) – 1 PM / 30 m2 bruto površine,
  - osnovno preskrbo (trgovske stavbe) – 1PM / 30 m2 bruto površine,
  - gostinski obrat (gostilne, restavracije in točilnice) – 1 PM / 10 sedeže (izjeme obrati v naseljih, kjer so parkirna mesta urejena v okviru javnih parkirnih površin),
  - turistični apartma – 1 PM/apartma,
  - hotel in druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (hotelske in podobne stavbe, druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev) – 1 PM / na 5 sob,
  - obrt (stavbe za storitvene dejavnosti) – 1 PM / 60 m2 bruto površine.«

Številka: 3505-3/2007  
Koper, dne 24.september 2015

ŽUPAN  
**Boris Popovič, l.r.**

---

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA POSEGE V PROSTOR NA OBMOČJU MESTNEGA JEDRA MESTA KOPER Z VPLIVNIM OBMOČJEM (Uradni list RS 43/2017)**

**III: KONČNE DOLOČBE**

**20. člen**

Spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

**21. člen**

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

Obvezna razlaga prvega stavka sedmega odstavka 24. člena Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS, št. 76/2015).

## **22. člen**

- (1) Podrobnejše pogoje za spremembe namembnosti pritličij in oblikovanja zunanosti stavb v območjih Fc-1 in Fc-2 se določi v posebnem predpisu, ki ga sprejme Občinski svet Mestne občine Koper. V postopku sprejemanja tega predpisa bo vključeno Ministrstvo za kulturo.
- (2) Do sprejetja navedenega predpisa se uporabljajo določila tega odloka.

## **23. 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.

## **24. člen**

Do spremembe Odloka o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper, kjer bodo podani posebni pogoji za območje Fc1 in Fc2, se lahko enostavni in nezahtevni objekti na območjih Fc1 in Fc2 gradijo do meje gradbene parcele, s soglasjem lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljiških parcel, ne glede na ostala določila Odloka o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper.

## **25. člen**

V primeru, ko je bila lega objektov v območju Fc-3 določena in potrjena z veljavnim lokacijskim dovoljenjem, je za take objekte možna gradnja kot je določeno v lokacijski dokumentaciji ne glede na ostala določila tega odloka glede lege objektov in sicer s soglasjem pristojnega urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.

## **26. 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 svet 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.

## **27. člen**

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojni organ.

## **28. člen**

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

Številka: 3505-2/2012

Koper, julij 2017

Župan  
**Boris Popovič**