Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

# SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V MESTNI OBČINI KOPER

Pobudnik in pripravljavec izdelave spremembe PUPa:

**MESTNA OBČINA KOPER**
**Verdijeva ulica 10**
**6000 Koper**

Izdelovalec spremembe PUPa:

**STUDIO MEDITERANA d.o.o.**
**Pittonijeva 6, 6310 Izola**
**Andrej Mlakar u.d.i.a.**

Številka projekta:
**03/11**

Številka mape

Organ, ki je lokacijski načrt sprejel:
Občinski svet Mestne občine Koper

Datum sprejema: 17.06.2016

Podatek o objavi: UL RS št. 47/2016
01.07.2016

Žig občine in podpis župana:

*Žig:*

*Podpis župana:*
Boris Popovič

Odgovorni vodja načrta:

Andrej Mlakar univ. dipl. ing. arh.
Id.št.: A-0948

Podpis:_____

Osebna štampiljka

Julij 2016

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

# KAZALO CELOTNEGA DOKUMENTA

Številka projekta:
**03/11**

---

## 1. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PUP V MESTNI OBČINI KOPER

- Tekstualni del
- Grafični del

## 2. PRILOGE

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
2. Prikaz stanja prostora,
3. Strokovne podlage,
4. Smernice in mnenja,
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
6. Povzetek za javnost,

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

# VSEBINA SPREMEMB IN DOPOLNITEV PUP V MESTNI OBČINI KOPER

Številka projekta:
**03/11**

Številka mape:

**TEKSTUALNI DEL:**

1. Odlok sprememb in dopolnitev PUPa z označenimi spremembami,
2. Ureditveno območje,
3. Ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev pup-a
4. Obrazložitev sprememb posameznih prostorsko izvedbenih pogojev

**GRAFIČNI DEL:**

1. Meja območja sprememb M = 1:25.000

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

# PODATKI O IZDELOVALCU
# SPREMEMB IN DOPOLNITEV PUP V MESTNI OBČINI KOPER

Številka projekta:
**03/11**

Številka mape:

| | |
|---|---|
| Pripravljavec lokacijskega načrta: | **MESTNA OBČINA KOPER,**<br>**Verdijeva ulica 6,**<br>**6000 Koper** |
| Izdelovalec spremembe: | **STUDIO MEDITERANA d.o.o.**<br>**Pittonijeva 6, 6310 Izola**<br><br>**Andrej Mlakar u.d.i.a.**<br><br>*Žig*<br><br>*Podpis* |
| Odgovorni vodja: | **Andrej Mlakar u.d.i.a.**<br>**A-0948**<br><br>*Žig*<br><br>*Podpis* |
| Načrtovalec: | **Andrej Mlakar u.d.i.a.**<br>**A-0948**<br><br>*Podpis* |

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

# IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Izjavljam, da je sprememba odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v mestni občini Koper, ki ga je sprejel občinski svet Mestne občine Koper na redni seji dne 17.06.2016 in je bil objavljen v uradnem listu Republike Slovenije številka 47/2016, dne 01.07.2016, izdelan v skladu s prostorskimi akti in predpisi, ki veljajo na območju sprememb PUP v mestni občini Koper ali se nanašajo na prostorsko ureditev.

Andrej Mlakar, u.d.i.a.

Podpis:

Osebna štampiljka:

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

# TEKSTUALNI DEL

## TEKSTUALNI DEL:

1. Odlok,
2. Splošno,
3. Ureditveno območje,
4. Ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev pup-a
5. Obrazložitev sprememb posameznih prostorsko izvedbenih pogojev

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

# ODLOK

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

## SPLOŠNO

Tekstualni del prostorskega akta dodatno pojasnjuje posamezna določila odloka in je sestavni del prostorskega akta.

Besedilo odloka se v celoti spremeni od prvega člena. Odlok ima določila spremembe, spremembo celotnega odloka ter prehodne in končne določbe te spremembe. Posamezni členi in določila so spremenjena v celoti, pri nekaterih so posodobljeni posamezni izrazi, spremenjeni so členi na podlagi smernic nosilcev urejanja prostora, ki so večinoma posledica spremenjen zakonodaje na posameznih področjih urejanja prostora.

Prostorski akt obsega besedilni del, grafični del in priloge. Grafični del obsega le prikaz meje območja, ki se je spremenila zaradi ustanovitve nove občine Ankaran, na območju katere spremembe ne veljajo.

## UREDITVENO OBMOČJE

PUP Koper velja na celotnem območju Mestne občine Koper, na območjih:

- ki niso pokrita z drugimi veljavnimi prostorskimi izvedbenimi akti, usklajenimi z družbenim planom občine Koper 1986-1990 (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98 16/99, 33/01, Uradni list RS, št. 96/04, 97/04, 79/09) - v nadaljevanju: družbeni plan občine Koper.
- ki se po določilih družbenega plana občine Koper ne urejajo s prostorskimi izvedbenimi akti,
- ki se po določilih družbenega plana občine Koper urejajo s prostorskimi izvedbenimi akti, pa le-ti še niso izdelani.

## OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV

Z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev v letu 2006 je bil dokument v celoti prenovljen in zastavljen povsem na novo, ter dodatno dopolnjen s spremembami leta 2009 in 2010.

Pri izvajanju odloka pa se je pokazalo, da posamezna določila niso opredeljena dovolj natančno oziroma da prihaja do različnega razumevanja in tolmačenja teh določil in da niso usklajena z novimi zakoni in pravilniki, ki veljajo na področju gradnje in urejanja prostora. Zato je potrebno ta določila odloka ponovno pregledati in jih zapisati na način, ki bo omogočil sprejemljivo urbanizacijo primestnega in podeželskega prostora ob upoštevanju lokalnih posebnosti obravnavanega prostora.

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

## OBRAZLOŽITEV SPREMEMB POSAMEZNIH PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

V času izvajanja odloka se je pokazalo, da posamezna določila v prostoru ne kažejo želenih rezultatov in da niso opredeljena dovolj natančno oziroma, da prihaja do različnega razumevanja in tolmačenja teh določil. Prav tako se je zakonodaja na področju urejanja prostora, varstva okolja in gradnje ter drugih posegov v prostor tako spremenila, da je potrebno odlok posodobiti.

Osnovi odlok je star že 10 let ga je bilo potrebno na novo oblikovati po poglavjih, skladnih z novo zakonodajo. Večina členov je spremenjeno samo z izrazi in obliko členov ne pa tudi vsebinsko. Glavne vsebinske spremembe so pri oblikovanju stavb in objektov, pri urejanju mirujočega prometa ter pri urejanju kmetijskih zemljišč. Druge večje spremembe pa se nanašajo na spremembo tistih členov, ki se spremenijo na podlagi zahtev posameznih nosilcev urejanja prostora.

Poglavja v odloku so sedaj razdeljena na štiri glavna poglavja in sicer:

I. splošne določbe,
II. območje PUPa in enote urejanja prostora,
III. prostorsko izvedbeni pogoji,
    1. prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor,
    2. prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov,
    3. prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo,
    4. prostorsko izvedbeni pogoji glede javne komunalne infrastrukture in priključevanja objektov,
    5. prostorsko izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb,
IV. posebna merila in pogoji.

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

## OBRAZLOŽITEV POSAMEZNIH POJMOV IN IZRAZOV UPORABLJENIH V ODLOKU

Posamezni izrazi uporabljeni v odloku in prostorskem aktu imajo sledeči pomen:

**Bruto tlorisna površina** je skupna površina vseh etaž stavbe. V posameznih določilih prostorskega akta so lahko dodatna navodila za izračun bruto tlorisne površine stavbe.

**Dostopna pot** je določena kot površina po kateri se odvija promet in je namenjena dostopu od javnih prometnih površin do objektov in poteka od priključka na javno cesto do objekta.

**Enostavni objekt** je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ki ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje;

**Frčada** je dvignjeni del strehe, namenjen osvetljevanju podstrešnega prostora.

**Gradbena parcela** - je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na območju stavbnih zemljišč in na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) ter na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

**Gradbeni inženirski objekt** je objekt, namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih in duhovnih potreb ter interesov, ki niso prebivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah;

**Gradbišče** je zemljišče ali objekt, na katerem se izvaja gradnja in zemljišče ob tem zemljišču oziroma objektu, ki je potrebno za opravljanje del, ki so v zvezi z gradnjo;

**Gradnja** je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta;

**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;

**Grajeno javno dobro** so zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi;

**Grajeno javno dobro državnega pomena** je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena in javna površina na njih;

**Grajeno javno dobro lokalnega pomena** je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža in druga javna prometna površina lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno;

**Izvajalec** je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri izvajanju pripravljalnih del na gradbišču, izvajanju gradbenih del, montažah in vgrajevanju strojnih in električnih inštalacij ter izvajanju zaključnih gradbenih del;

**Investitor** je pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev objekta, ali ki jo sam izvaja;

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

**Javna cesta** je prometna površina splošnega pomena za cestni promet, ki jo lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih. Javne ceste so državne in občinske ceste.

**Javna površina** je površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina;

**Klet** je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol;

**Komunalni priključek** je priključek objekta na objekt komunalne oskrbe in njegovo omrežje

**Legalno zgrajen objekt** je objekt, ki je bil zgrajen na podlagi in v skladu z gradbenim oziroma drugim predpisanim upravnim dovoljenjem ali je bil zgrajen pred 31.12.1967, skladno z določili zakona, ki ureja področje gradnje objektov.

**Minimalna komunalna oskrba** stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste, minimalna komunalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen. Kot dokazilo o zagotovitvi minimalne komunalne oskrbe na območju, kjer je ta že zgrajena in izročena v upravljanje, se šteje soglasje za priključitev ali soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

**Manj zahtevni objekt** je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte;

**Mansarda oz. podstrešje** je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho;

**Nadstropje** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo med dvema stropoma od pritličja navzgor.

**Nestanovanjska stavba, namenjena javni rabi**, je stavba, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem kot je hotel, motel, gostilna in podobna nastanitvena stavba, banka, pošta, urad in podobna poslovna stavba, stavba za trgovino in storitve, stavba železniške in avtobusne postaje, letališča in pristaniškega terminala, postaja žičnice, garažna stavba in podobne stavbe za promet in komunikacije, stavba za razvedrilo, muzej, knjižnica, šolska stavba in druge stavbe za izobraževanje, stavba za bolnišnično ali zavodsko oskrbo, športna dvorana, stavba za čaščenje in opravljanje verskih dejavnosti in podobna nestanovanjska stavba.

**Nezahtevni objekt** je konstrukcijsko manj zahteven objekt.

**Neto površina** neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor.

**Objekt** je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami. Objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo

**Objekt državnega pomena** je objekt, ki je pomemben za razvoj Republike Slovenije, objekt, ki lahko vpliva na varnost ali zdravje večjega števila ljudi ali bistveno vpliva na okolje in objekt oziroma okoliš objektov posebnega pomena za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

**Objekt gospodarske javne infrastrukture** je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

**Objekt v javni rabi** je objekt, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem in se glede na način rabe deli na javne površine in nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi.

**Objekt z vplivi na okolje** je objekt, za katerega je s predpisi o varstvu okolja določeno, da je zanj presoja vplivov na okolje obvezna.

**Obnovljivi viri energije** so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija.

**Obstoječi objekt** je zakonito zgrajen objekt, ki je bil zgrajen na podlagi in v skladu z gradbenim oziroma drugim predpisanim upravnim dovoljenjem ali je bil zgrajen pred 31.12.1967, skladno z določili zakona, ki ureja področje gradnje objektov.

**Odprte bivalne površine** Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke, ipd).

**Odstranitev** objekta je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje.

**Parcelna meja** je meja med posameznimi zemljiškimi parcelami.

**Podporni zid** je zid, ki podpira brežino.

**Prefabricirani rastlinjaki – premični tuneli** so rastlinjaki, ki niso objekti in služijo gojenju kmetijskih pridelkov. Spadajo med pomožno kmetijsko-gozdarsko opremo. Taki rastlinjaki so lahko premični tuneli ali nadkritja ali prefabricirani montažni rastlinjaki, ki se lahko postavijo na točkovne temelje tako, da nosilna konstrukcija prenese vremenske pogoje. Točkovni temelji morajo biti montažni tako, da so lahko premični (npr. manjši betonski bloki).

**Priključek na javno cesto** je del javne ceste, s katerim se javna cesta iste ali nižje kategorije ali nekategorizirana cesta ali druga površina navezuje na to cesto.

**Pritličje** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 metra nad njo;

**Redno vzdrževanje** pomeni izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta, ne spreminja njegova namembnost in ne zmanjšuje ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev;

**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%;

**Ruševina objekta** po tem odloku je ruševina objekta, ki je bil zgrajen na podlagi in v skladu z gradbenim oziroma drugim predpisanim upravnim dovoljenjem ali je bil zgrajen pred 31.12.1967, skladno z določili zakona, ki ureja področje gradnje objektov, in ni več v uporabi. Namembnost in gabarit takega objekta/ruševine, je enak kot je bil določen v gradbenem oziroma drugem predpisanim upravnim dovoljenjem. Če so bili zgrajeni pred 31.12.1967 se

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

gabariti določijo na podlagi geodetskega posnetka oziroma v kolikor pri ruševinah ni mogoče določiti tlorisnih in višinskih gabaritov z geodetskim posnetkom stanja, mora investitor, ki želi ruševino odstraniti in na njenem mestu zgraditi nov objekt ali ga rekonstruirati, pridobiti podatke o prvotnem stanju objekta, na pristojni instituciji, ki na osnovi zgodovinskih podatkov poda mere stavbe. Namembnost takega objekta se določi na podlagi historičnih izpiskov zemljiške knjige ali katastra stavb.

**Samostoječi zid** je zid, ki je v celoti nad terenom (razen temeljev) in stoji samostojno.

**Sprememba namembnosti** pomeni, da se objektu ali delu objekta spremeni namen, kot ga določa predpis o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov ali ta odlok.

**Stavba** je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti

**Stavbe v nizu** so stavbe, ki se z eno stranico stikajo. Stikajo se lahko s skupno steno ali dvojno steno, ki se stikata oziroma med njima ni praznega prostora. Za niz stavb se smatra ko se stika ena za drugo tri ali več stavb, lahko stojijo na ločenih ali skupni zemljiški parceli.

**Strnjeno kmetijsko zemljišče** pomeni, da je zemljišče strnjeno lahko pa preko njega poteka na drugi zemljiški parceli pot ali cesta, vodotok in podobno. Strnjeno kmetijsko zemljišče lahko tvori ena ali več zemljiških parcel ali posamezni deli zemljiških parcel.

**Tehnološke naprave** so tiste naprave, ki so namenjene delovanju samega objekta oziroma vzdrževanju ustreznega stanja objekta.

**Uporabna površina** je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe.

**Varovalni pas gospodarske javne infrastrukture** obsega prostor, določen v skladu s področnimi predpisi, v katerem so dopustni gradbeni posegi v skladu s tem odlokom in s soglasjem pristojnega organa oziroma izvajalca gospodarske javne službe ali upravljavca te infrastrukture.

**Venec stavbe** je konstrukcijski element na zunanjem obodu stavbe v ravnini stropa zadnje cele etaže, neposredno pod podstrešjem, mansardo ali teraso. Pri določanju višine venca se vedno uporablja spodnji rob venca ob objektu.

**Vzdrževalna dela v javno korist** pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona določeno, da se z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost;

**Vzdrževanje objekta** je izvedba del, s katerimi se objekt ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist;

**Zahtevni objekt** je objekt, v katerem se zadržuje večje število oseb, ali objekt, ki ima velike dimenzije, ali objekt za katerega je vedno obvezna presoja vplivov na okolje po zakonu, ki ureja varstvo okolja, ali drug objekt, če je tako določeno s posebnimi predpisi;

**Zazidana površina** je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni niso deli stavbe, ki ne segajo nad površino zemljišča in sekundarni deli stavbe zunanja stopnišča, zunanje klančine, nadstreški nad vhodi (do širine 1,2m), vodoravni senčni zasloni, napušči in venci. V posameznih členih odloka ali v drugih delih prostorskega akta, so za zazidano površino določeni dodatni ali drugačni pomeni.

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

**Zemljiška parcela** je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine. Evidentirana je v zemljiškem katastru z mejo in označena z identifikacijsko oznako (parcelna številka). Parcela je najmanjša enota v pravnem prometu z zemljišči.

Izrazi, uporabljeni v odloku in prostorskemu aktu, katerih pomen ni določen v tem poglavju, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov ter drugi predpisi.

Kadar se izrazi iz tega odstavka, odloka in celotnega prostorskega akta, ki so vsebinsko enaki izrazom iz zakonov in drugih državnih predpisov, zaradi spremembe teh aktov spremenijo, se uporabljajo v svoji spremenjeni obliki. Vsebinsko se kljub vsem spremembam zakonov in drugih državnih predpisov vedno uporabljajo kot so definirani v tem poglavju, v odloku ali celotnem prostorskem aktu oziroma v kolikor niso, se uporablja pomen izraza, ki je določen s predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov ter drugimi predpisi na dan sprejetja tega prostorskega akta.

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

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

# OPIS ODLOKA PO POGLAVJIH

## I. Splošne določbe

### Območje PUPa in območja za poselitev in urejanje

Območja za poselitev in urejanje so: območja pozidanih ali delno pozidanih zemljišč, območja vaških jeder, območja nezazidanih zemljišč, območja razložene in razpršene poselitve, območja za zelene površine, območja vodnih zemljišč, območja za pridobivanje rudnin-mineralnih agregatov, območja kmetijskih in gozdnih površin. Za ta območja veljajo še posebna merila in pogoji za posege v prostor. Pri spremembi so dodana območja kmetijskih in gozdnih površin in območja za pridobivanje rudnin-mineralnih agregatov

V tem poglavju so dodana območja kmetijskih in gozdnih površin, ki imajo v nadaljevanju dodane nove pogoje za poseganje v prostor na teh zemljiščih.

Območja vaških jeder: oznaka V ali območja varovanja kulturne dediščine, ki so po planskih aktih varovana kot naselbinska/urbanistična območja, brez vplivnih območij ali območja, ki so po planskih aktih varovana kot etnološka dediščina, brez vplivnih območij.

Območja mejnih prehodov v PUPu niso posebej določena vendar pa Uredba o prenehanju uporabe in veljavnosti predpisov, s katerim so določeni mejni prehodi, delovni čas in obseg uporabe mejnih prehodov RS na notranjih mejah EU (UL RS št. 68/08) oziroma prenehanje veljavnosti Odredbe o določitvi obsega uporabe mejnih prehodov za obmejni promet Britof, Čampore, Gorjansko, Hum, Klariči, Livek, Miren, Nova Gorica I, Osp, Plešivo, Repentabor, Socerb, Solkan, Šempeter in Vipolže (UL RS št. 8/07) ne posegata v pravno veljavnost oziroma namensko rabo planskih aktov ter veljavnost prostorsko izvedenih aktov Mestne občine Koper in s tem tudi ne tega PUPa.

Dovoljena gradnja na zelenih površinah (oznaka Z) za obstoječe objekte velja le za tiste, ki so v uporabi.

V členu je dodan nov odstavek, ki se glasi: »Na parcelah, ki so, s prostorskimi sestavinami plana, po namenski rabi določena kot I. ali II. območje kmetijskih zemljišč oz. območje gozdnih zemljišč in na katerih stojijo objekti zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja ali objekti zgrajeni pred 31.12.1967, kot to določa predpis o graditvi objektov, je možno vzdrževanje, rekonstrukcija, dozidava, nadzidava, rušitev, sprememba namembnosti objekta ali dela objekta po pogojih iz tega odloka.«

Odstavek je dodan na podlagi veljavne zakonodaje, ki ureja načrtovanje prostora in omogoča enake pravice za gradnjo vsem, ki imajo legalno zgrajene objekte na kmetijskih zemljiščih in so bili zgrajeni na podlagi drugačne pretekle zakonodaje, hkrati pa se jim na teh zemljiščih ni spremenila namembnost v stavbno zemljišče oziroma zemljišče za poselitev. Za legalno zgrajene objekte se smatra tiste objekte, ki so bili zgrajeni pred 31.12.1967 in izpolnjujejo pogoje iz Zakona o graditvi objektov, ki so za gradnjo pridobili gradbeno dovoljenje ali katerokoli drugo upravno odločbo, ki je v času izdaje, na podlagi takrat veljavne zakonodaje, veljala enako kot gradbeno dovoljenje. V to skupino ne spadajo objekti, ki so bili zgrajeni na podlagi izdanih odločb o priglasitvi del za gradnjo pomožnih kmetijskih objektov, saj so bili taki objekti izrecno predvideni na kmetijskih zemljiščih in je bila njihova raba izključno za kmetijske namene.

V tem primeru gre za objekte, ki so bili zgrajeni legalno na podlagi upravnih odločb in njihova namembnost določena v upravni odločbi ni skladna z namensko rabo zemljišč na katerem so

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

zgrajena. Za ostale legalno zgrajene objekte na kmetijskih in gozdnih zemljišč veljajo vsa določila tega odloka.

Navedena določila glede objektov na kmetijskih zemljiščih veljajo samo za objekte, zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka.

Na območjih, kjer je skladno s prostorskimi akti Mestne občine Koper potrebno sprejeti izvedbeni prostorski akt, so možni sledeči posegi:

- vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
- odstranitve objektov,
- rekonstrukcije,
- izgradnja komunalne infrastrukture do obstoječih objektov,
- izgradnja komunalne infrastrukture, ki prečka območje,
- dograditev in rekonstrukcija obstoječe komunalne infrastrukture,
- dozidave in nadzidave obstoječih stavb s povečanjem do največ 10% bruto prostornine izračunane na podlagi SIST ISO 9836, ob upoštevanju vseh ostalih določil tega odloka,
- dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z določili tega odloka.

Na območjih, ki so s prostorskimi sestavinami plana, določena kot ureditvena območja za poselitev, območja za proizvodne dejavnosti ali območja za centralne dejavnosti in na katerih je v postopku priprave občinski podrobni prostorski načrt je potrebno za gradnjo pridobiti soglasje pristojnega urada Mestne občine Koper. Na podlagi pozitivnega soglasja so, na teh območjih, dovoljene tudi novo gradnje.

## II. Prostorsko izvedbeni pogoji

Poglavje je spremenjeno glede na novo obliko odloka in nova poglavja.

### 1. Prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

Poglavje določa dovoljene vrste posegov v prostor ter dovoljene namembnosti objektov. V nadaljevanju so za posamezne člene poglavja podrobneje in natančneje opisani pogoji podani v odloku.

V kolikor v drugih členih odloka ni določeno drugače so na celotnem območju urejanja dovoljene naslednje gradnje:

- gradnja novega objekta (tudi dozidava, nadzidava), rekonstrukcija ter odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov,
- vzdrževanje objektov,
- sprememba namembnosti objektov, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost parcele, na kateri stoji objekt, ustreza normativnim pogojem za novo namembnost in če je na parceli, na kateri stoji objekt, možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest, skladno z določili tega odloka. Normativni pogoji pomeni, da so izpolnjeni minimalni pogoji za gradnjo posameznih vrst objektov, ki so podani v veljavni zakonodaji ali predpisih. V kolikor za posamezne objekte in njihovo namembnosti ne obstaja zakon ali pravilnik ali drugi predpis glede minimalnih zahtev za gradnjo, ustreznost ugotavlja in zagotavlja projektant.
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in gradnja novih vodnih vaških rezervoarjev (cisterne za meteorno vodo, deževnico), izvirov zajetja, vodnjakov in vodnih objektov, imenovanih kali oz. puči,
- urejanje in vzdrževanje odprtih javnih površin (hortikulturna ureditev zelenih in parkovnih površin, parkirnih prostorov, otroških igrišč, rekreacijskih površin in športnih igrišč, peš poti..),
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s pogoji tega odloka,

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

- odstranitev obstoječe ruševine na poselitvenih površinah in na njenem mestu gradnja novega objekta skladno s pogoji tega odloka.

Ruševine na kmetijskih zemljiščih po zakonu nimajo statusa stavbnega zemljišča, ker se je lastnik ob neuporabi objekta tej pravici odpovedal.

V kolikor pri posameznih posegih v prostor na območjih iz 11. člena, namembnost in vrste posegov niso dovoljena, lahko investitorji podajo pobudo za izdelavo in sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Namembnost pa mora biti skladna z Družbenim planom Mestne občine Koper.

V poglavju so dodana določila za posege na območjih, kjer je skladno s prostorskimi akti Mestne občine Koper potrebno sprejeti izvedbeni prostorski akt, in sicer sledeči posegi:

- vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
- odstranitve objektov,
- rekonstrukcije,
- izgradnja komunalne infrastrukture do obstoječih objektov,
- izgradnja komunalne infrastrukture, ki prečka območje,
- dograditev in rekonstrukcija obstoječe komunalne infrastrukture,
- dozidave in nadzidave obstoječih stavb s povečanjem do največ 10% bruto prostornine izračunane na podlagi SIST ISO 9836, ob upoštevanju vseh ostalih določil tega odloka,
- dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z določili tega odloka.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektih mora upoštevati vsa določila odloka in se lahko gradijo le pod enakimi pogoji kot na drugih območjih.

## 2. Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov

**Lega objektov**.

Lega objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo. To pomeni, da je potrebno pri pozicioniraju objektov v prostor le te umestiti tako, da cim manj posegajo v naravni obstoječi teren. Upoštevati morajo klimatske razmere okolja v katerem bodo postavljeni ter že obstoječo pozidavo. Določilo je napotek investitorjem in projektantom za pripravo projektne dokumentacije.

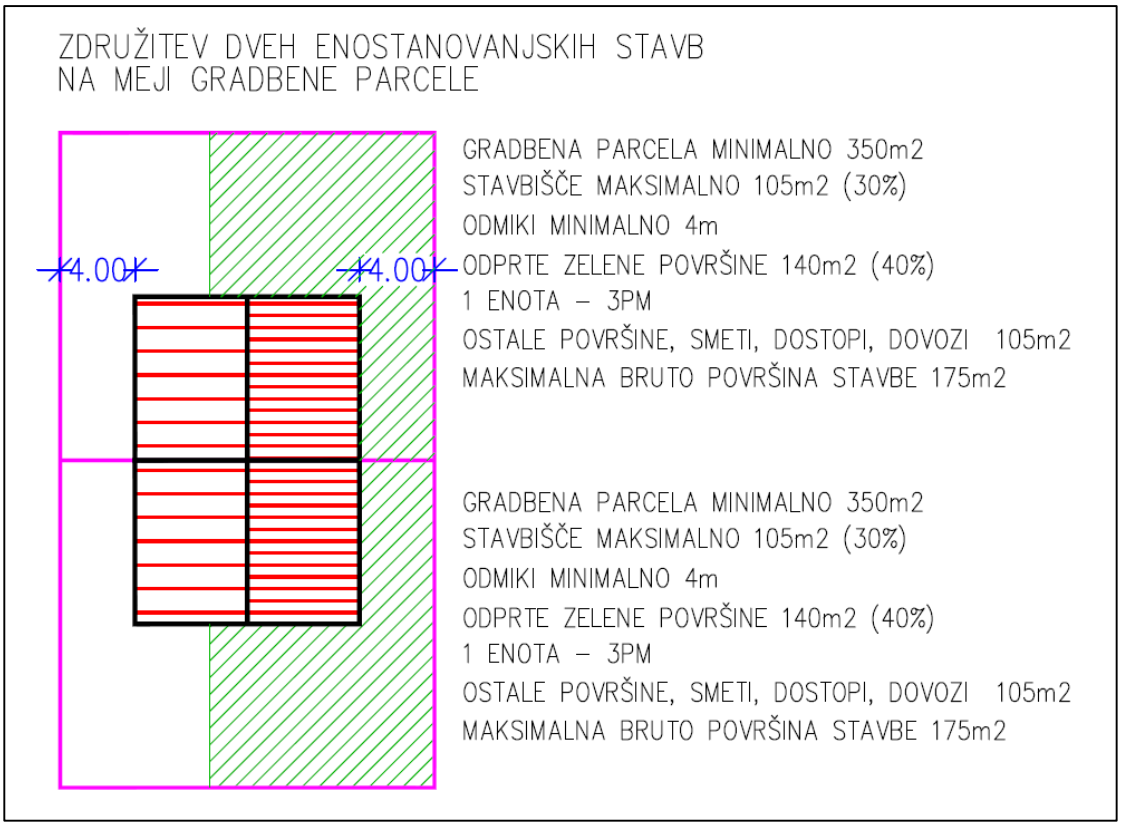
**Odmiki stavb**. Odmiki veljajo za vse nove stavbe in za tiste dele stavb ki so nadzidani ali dozidani. Pri dozidavah in nadzidavah se določila tega člena upoštevajo samo za dozidane in/ali nadzidane dele ne pa tudi za obstoječe dele stavbe. Pogoji za odmike so podani za odmike od gradbene parcele, gradbena parcela je določena v projektni dokumentaciji skladno z ostalimi členi odloka. Minimalni odmik stavb od meje gradbene parcele je 4,0m.

Možni so tudi manjši odmiki od meje gradbene parcele vendar je vedno predpogoj soglasje lastnika sosednje zemljiške parcele od katere je odmik nadzemnih delov stavbe manjši od 4,0m. Odmik je lahko manjši vendar ne manjši od polovice višine stavbe. Višina stavbe se v tem primeru meri od kote pritličja do kote venca na tisti strani, kjer je odmik manjši. V primeru, da je streha ravna se šteje polovica višine od kote pritličje do kote vrha nosilne plošče ravne strehe. V kolikor je na strani, kjer je odmik manjši od 4,0m, zatrepna fasada se meri polovica višine od kote pritličja do višje kote venca na vogalih zatrepne fasade. Kota venca se meri na spodnjem robu venca.

Pri odmikih se štejejo vsi nadzemni deli stavbe.

Deli, ki so v celoti pod zemljo (vkopani z vseh strani) morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4,0m, v primeru soglasja lastnika ali lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa je lahko odmik najmanj 1,0m, merjeno od skrajnega roba temelja stavbe do meje gradbene parcele.

Možna je združitev dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na parcelni meji tako, da se s stranico stikata, odmiki stavbe od ostalih mej gradbene parcele pa v nobenem primeru ne smejo biti manjši od 4,0m.




**Odmiki gradbeno inženirskih objektov.** Odmiki gradbenih inženirskih objektov so ločeni glede na višino gradbeno inženirskega objekta in sicer na tiste, ki po višini ne presegajo 1,5m in tiste, ki to višino presegajo. Pri določanju višine v teh primerih se upoštevajo samo deli, ki so nad terenom. V kolikor ima gradbeno inženirski objekt različne višine, se pri odmikih upoštevajo višine in odmiki za posamezne odseke objekta in višine na teh odsekih.

Gradbeno inženirski objekti, ki po višini **ne presegajo 1,5m** se lahko gradijo do meje gradbene ali zemljiške parcele brez soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel, za gradnjo na meji zemljiške parcele je potrebno pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov zemljiških parcel na meji katere se gradijo. Med te objekte se štejejo tudi vsi tisti gradbeno inženirski objekti, ki so pod terenom oziroma vkopani.

Za gradbeno inženirske objekte, **ki presegajo 1,5m** višine je minimalni odmik 4m, v primeru soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa največ do meje zemljiške parcele.

To določilo ne velja za kompleksne industrijske objekte (skladno s predpisom, ki ureja področje razvrščanja objektov) za katere veljajo enaka določila za odmike od mej gradbenih parcel kot za stavbe.

**Izjeme glede odmikov od gradbenih parcel:**

Izjeme pri pogojih za odmike stavbe od mej gradbene parcele veljajo za:
- območja vaških jeder,
- na območjih razpršene in razložene poselitve (H1 in H2),
- za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),

V teh primerih so pogoji za odmike:
- odmik je enak polovici višine stavbe za nove gradnje,
- manjši odmik, tudi do meje gradbene parcele, je možen s soglasjem lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljiških parcel.

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

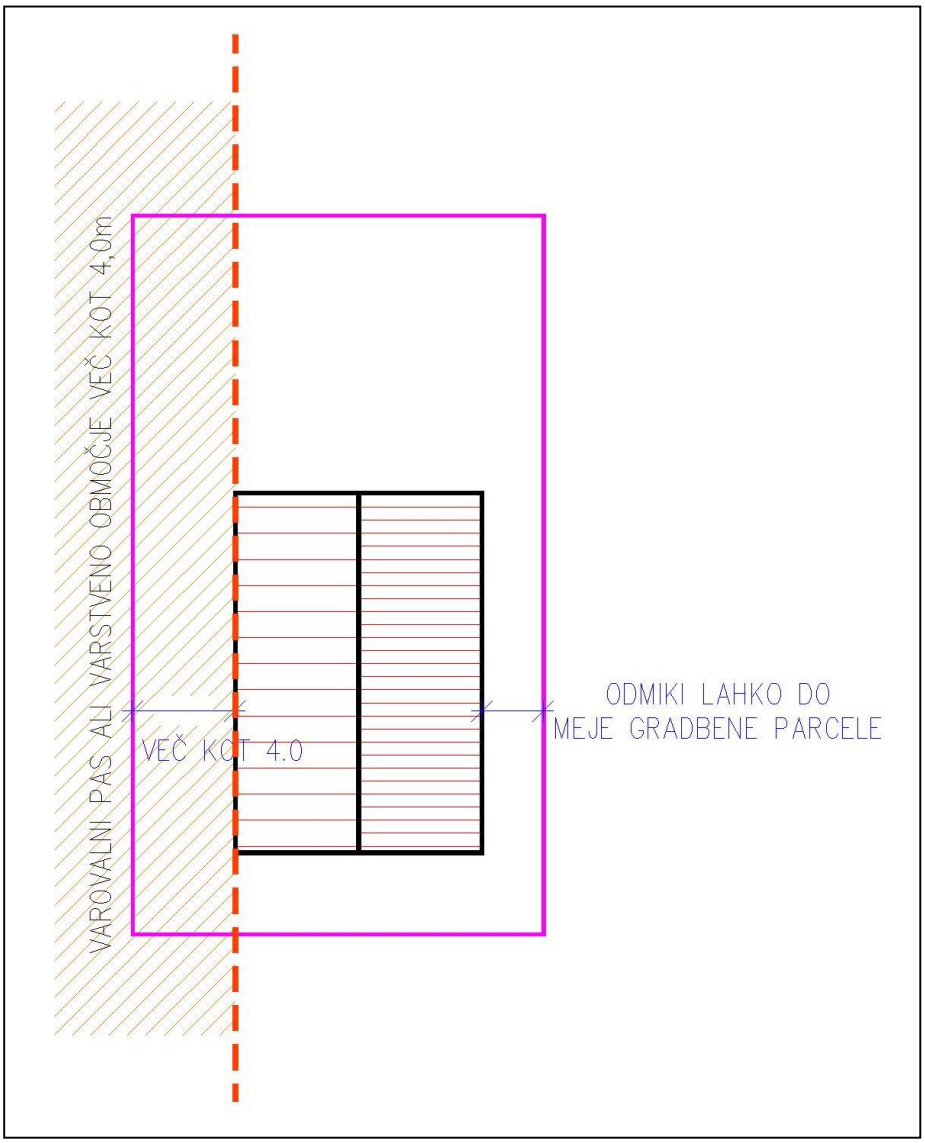
V primeru gradnje v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih legalno zgrajenih objektov ali ruševin objektov na istem mestu ni potrebno soglasje lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč, tudi v primeru gradnje na meji zemljiške parcele.

V primeru spremembe obstoječih višinskih gabaritov, legalno zgrajenega objekta so pogoji za odmike nadzidave od sosednjih parcel enaki kot za novogradnje.

Na območjih za centralne dejavnosti, za proizvodne dejavnosti, za promet in zveze ter na območjih za komunalo in energetiko, je možna gradnja stavb brez odmika od mej gradbenih parcel, vendar le v primeru soglasja lastnika oz. lastnikov sosednjih zemljiških parcel.

Odmiki objektov od javnih cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi. Za vse posege v varovalni pas ceste si je investitor dolžan pridobiti soglasje upravljavca ceste. Odmiki od javnih cest morajo biti vedno v skladu tudi z ostalimi določili tega člena.

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



Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

**Oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb**

Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov več kot 50% celotne uporabne površine stavbe.

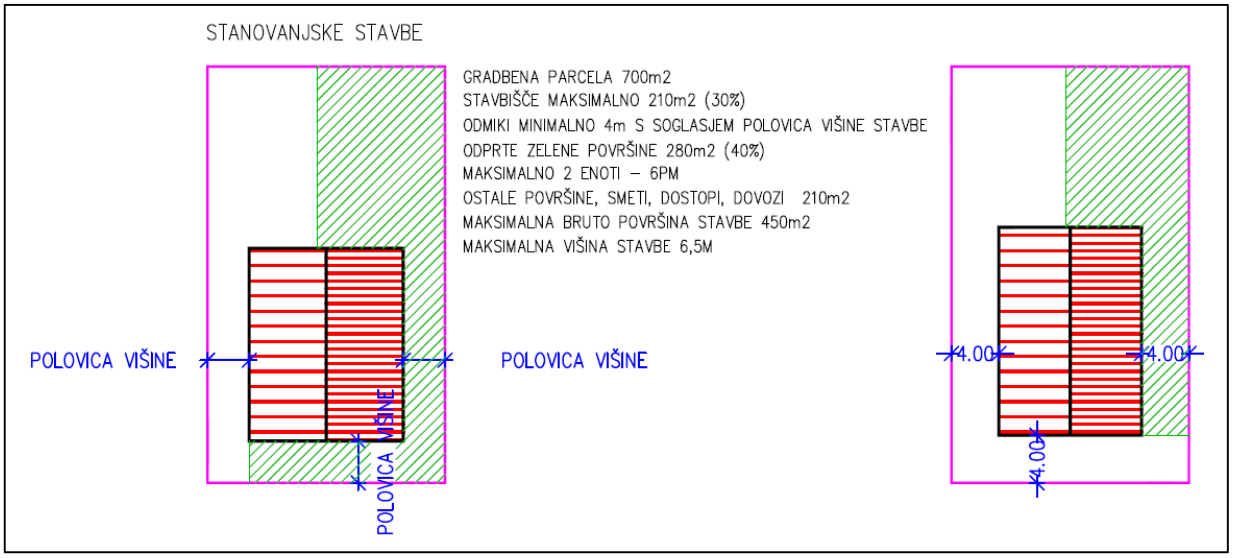
Oblikovanje stanovanjskih stavb:

Upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev. Stavbe se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve. Tloris stavbe je praviloma podolgovat in rahlo členjen, lahko tudi v obliki črke L, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem. Ta določila so bolj napotek investitorjem in projektantom in ga v projektni dokumentaciji ni potrebno posebej dokazovati.

Bruto tlorisna površina stavbe ne sme presegati 450m2. Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m. Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450m2 v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe, legalno zgrajene stavbe ali ruševine stavbe in gradnjo nove v enakih gabaritih ter v primeru ko je gradbena parcela velika med 1.200 in 1.900m2.

Višinski gabariti stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od kote terena do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. V primeru ravne strehe je nad koto vrha najvišje nosilne plošče strehe dovoljeno postaviti zid ali ograjo najvišje višine 1,20m. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani.

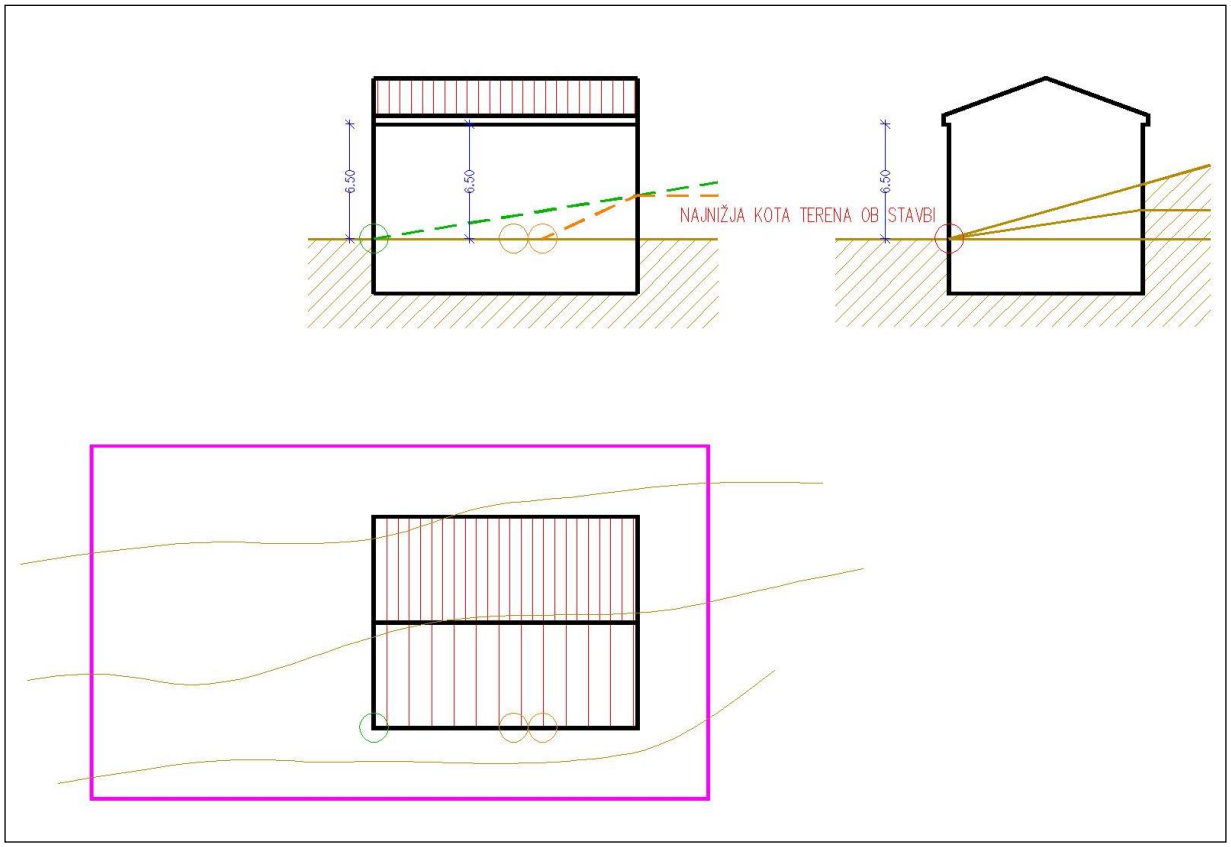
Kota venca se meri na spodnjem delu venca ob steni stavbe.




Najnižja kota terena ob stavbi se nahaja na zunanjem obodu stavbe na stiku z zemljino in sicer tam kjer je absolutna kota terena najnižja. Višina se meri od najnižje absolutne kote na obodu stavbe ob stiku z zemljino navpično do spodnjega roba venca stavbe oziroma do zgornje kote nosilne plošče ravne strehe. Pri določanju najnižje kote terena ob objektu se ne upoštevajo deli stavbe, ki so na nivoju terena pokriti z rešetko, steklom ali podobno (npr svetlobni jaški…) Prav

tako, se ne upoštevajo deli stavb, ki so ob obodu stavbe in ne obsegajo več kot ene tretjine stranice stavbe ob kateri se nahajajo ter niso širši od 1,6m in so obdani s podpornim zidom, ki je v vsej svoji dolžini na enaki višini kot najnižja kota terena ob stavbi (na primer zunanje stopnišče v klet, ki je maksimalne dolžine ene tretjine stranice ob kateri so postavljene in maksimalne širine 1,6m skupaj s podpornim zidom…)

Najnižja kota terena ob stavbi, kot je opisana v prejšnjem odstavku, mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s toleranco +- 0,60m, na območjih razložene in razpršene poselitve pa +-1,20m. To pomeni, da mora biti absolutna višinska kota terena, kjer se nahaja najnižja točka terena ob stavbi, enaka ali s toleranco absolutni koti terena pred posegom na istem mestu-točki. Absolutna kota terena pred posegom se določi na podlagi geodetskega posnetka, v kolikor na geodetskem posnetku na tem mestu ni točno izmerjena absolutna višinska kota terena, se ta kota določi računsko na podlagi najbližje izmerjenih absolutnih višinskih kot na geodetskem posnetku. Računsko vrednost izračuna projektant arhitekture.




V primeru ko je obstoječa legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe višja od 6,5m se le ta lahko rekonstruira ali odstrani in zgradi nova stavba z enakim višinskim gabaritom kot obstoječa.

Pri novogradnjah na območjih vaških jeder je, znotraj maksimalne višine 6,5m, največja dovoljena etažnost K + P + 1. Klet je etaža vkopana v celoti, etaža vkopana s treh strani se ne šteje za kletno etažo. Večja etažnost na območjih vaških jeder je dovoljena v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnjo novega v enakih višinskih gabaritih.

Strehe v naklonu so dvo ali večkapnice z naklonom 18-22 stopinj, nadstreški ob osnovnem tlorisnem gabaritu stavbe se praviloma izvedejo z enokapnimi strehami. Možna je izvedba frčad, ki morajo imeti enak naklon strešin kot osnovna streha stavbe, tloris in višina slemena

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

frčade ne sme presegati slemena osnovne strehe, frčada ne sme presegati 20% površine osnovne strehe. Strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika, kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.

Možna je izvedba ravne strehe kadar je oblikovanje take strehe skladno s konfiguracijo terena in drugimi naravnimi in grajenimi razmerami. Ravno, pohodno streho je možno uporabiti, kot podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa s polno ograjo, maksimalne višine 1, 20 m).

Večje steklene površine (npr.: zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar mora biti prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji. Take površine se štejejo v bruto tlorisno površino stavbe in v zazidano površino.

Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.

V primeru, da gradnja ni skladna z določili tega odloka lahko investitor vloži pobudo za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Če so potrebe investitorja izven določil tega prostorskega akta lahko poda pobudo za sprejem OPPN.

Izjema glede velikosti stanovanjske stavbe. Ne glede na ostala določila odloka, glede velikosti stavbe, je možna gradnja enostanovanjske stavbe z bruto tlorisno površino stavbe večjo od 450m2. V teh primerih veljajo dodatni pogoji za gradnjo:

- gradbena parcela mora biti površine od 1.200m2 do 1.900m2,
- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo,
- razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m.),
- maksimalna višina stavbe od kote terena do kote venca je 7,5m. Ostali pogoji glede višine stavbe so enaki kot so določeni za ostale stanovanjske objekte,
- za tako gradnjo si mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega urada Mestne občine Koper. K vlogi mora biti priložena idejna zasnova stavbe.

Ostali pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb:

Stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti ali 1 stanovanjsko enoto in 1 nestanovanjsko enoto.

V primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb veljajo merila in pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb. Stavbi se stikata s stranico in imata ločeni gradbeni parceli, vsaka posamezna stavba ima samo eno stanovanjsko enoto. Tako sta na dveh gradbenih parcelah dve stanovanjski enoti, na vsaki ena.

**Oblikovanje nestanovanjskih stavb ter gradbeno inženirskih objektov**

Za nestanovanjske stavbe se šteje stavbe kjer je nestanovanjska namembnost več kot 50% celotne uporabne površine stavbe

Tlorisni in višinski gabarit stavbe je odvisen od namembnosti oz. dejavnosti stavbe ter tehnološkega procesa. Maksimalni višinski gabarit izven območij vaških jeder je 8,0m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Kota venca se meri na spodnji strani venca. Gabarit odvisen od namembnosti oziroma dejavnosti pomeni, da ne sem presegati velikosti

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

določenih v tem prostorskem aktu, mora pa biti manjši, če kot tak zadošča minimalnim pogojem za gradnjo stavb glede na namembnost, v kolikor so taki minimalni pogoji določeni zakonsko ali s pravilniki oziroma drugimi predpisi.

Na območju naselja Koper je lahko, ob zagotovitvi ustrezne poplavne varnosti, maksimalni višinski gabarit 8,5m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Kota venca se meri na spodnji strani venca. Maksimalna višina nestanovanjskih stavb lahko presega 8,5m, v primeru ko ni mogoče zagotoviti minimalnih standardov za posamezne stavbe, glede na njihovo namembnost, vendar največ 10m. V tem primeru mora investitor pridobiti soglasje pristojnega urada, Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.

Na območjih vaških jeder naj se upošteva tipologija istrske arhitekture.

Oblikovanje dozidave ali nadzidave stavb mora upoštevati značilnost in oblikovanje obstoječe stavbe ter širšega ureditvenega območja. Dozidava in nadzidava ne sem presegati maksimalnih gabaritov določenih s tem prostorskim aktom skupaj z osnovno stavbo, ki se dozida ali nadzida.

Višinski gabarit gradbeno inženirskih objektov, ki niso stavbe, je odvisen od tehničnih zahtev za njihovo gradnjo in sme presegati maksimalno višino 8 m le kadar je to neobhodno za delovanje objekta. Da je višina neobhodno potrebna za delovanje objekta je potrebno dokazati v projektni dokumentaciji.

Višinski in tlorisni gabariti stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno (glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI) skupina 12630 je odvisen od namembnosti oziroma dejavnosti stavbe, maksimalni višinski gabarit je P + 3. Etažna višina posamezne etaže je odvisna od programa, funkcije in vsebine posamezne etaže. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Za te vrste gradnje si mora investitor pridobiti soglasje pristojnega urada Mestne občine Koper, Urad za okolje in prostor.

Oblikovanje stavb mora biti usmerjeno k oblikovni enotnosti območja, kar je možno ustvariti z uporabo usklajenih arhitekturnih elementov (strešine, venci, fasada, barve, materiali, proporci, zunanja ureditev…).

Za nestanovanjske stavbe - turistični apartmaji, veljalo enaka določila kot za stanovanjske stavbe. V kolikor so v nestanovanjski stavbi predvideni samo turistični apartmaji se mora upoštevati pogoje za gradnjo stanovanjskih stavb.

V nestanovanjskih stavbah je lahko največ ena stanovanjska enota.

**Določanje gabaritov ruševin**

V poglavju je dodana možnost posegov na ruševinah legalno zgrajenih objektov in pogoji za določanje obstoječih gabaritov ruševin in sicer:

V kolikor pri ruševinah ni mogoče določiti tlorisnih in višinskih gabaritov z geodetskim posnetkom stanja, mora investitor, ki želi ruševino odstraniti in na njenem mestu zgraditi nov objekt ali ga rekonstruirati, pridobiti podatke o prvotnem stanju objekta, na pristojni instituciji, ki na osnovi zgodovinskih podatkov poda mere stavbe. Navedeni podatki morajo biti priloženi k vlogi za izdajo pogojev, soglasji in upravnih dovoljenj. Podatke se lahko pridobi na geodetski upravi, na zavodu za varstvo kulturne dediščine, v raznih arhivih, muzejih in podobno. Lahko se jih ugotovi tudi na podlagi starih fotografij iz katerih je jasno razvidno, da gre za obravnavano ruševino.

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

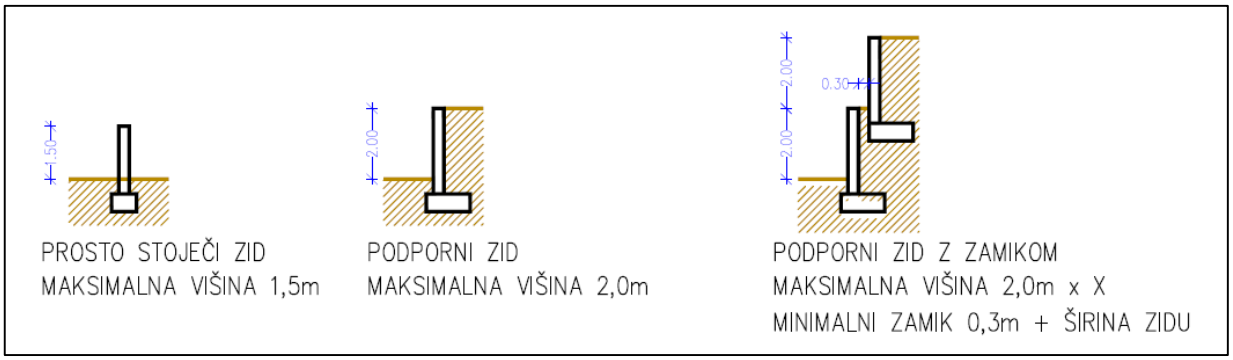
**Urejanje in oblikovanje zunanje ureditve**

Zemljišča med javnim prostorom in stavbo se mora prilagoditi konfiguraciji obstoječega terena.

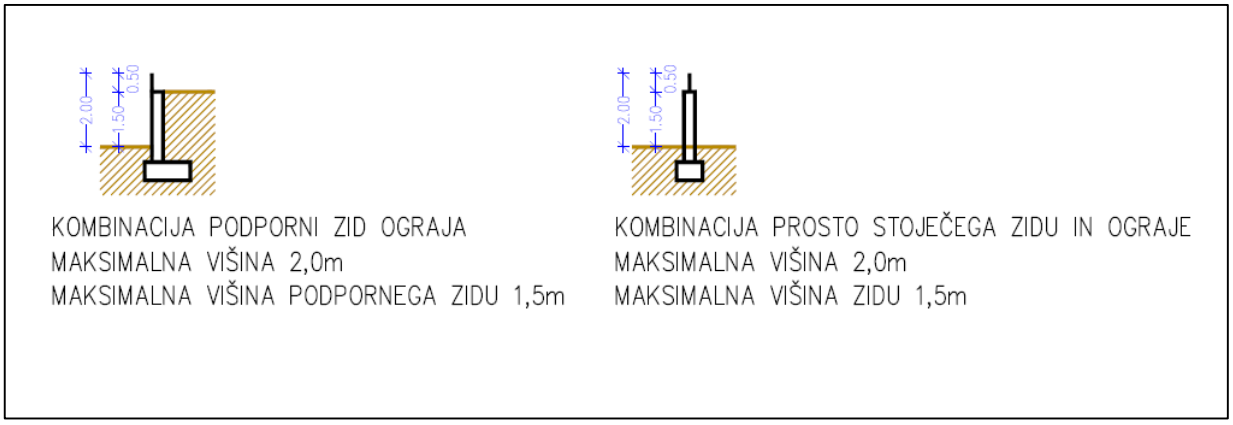
Dovoljena je gradnja oz postavitev:

Prostostoječi zidovi maksimalne višine 1,50 m. Prostostoječi zidovi so v celoti (razen temeljev) nad terenom iz obeh strani in predstavljajo polne ograje.

Podporni zid je maksimalne višine 2,00m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30 cm. V celoti vkopani del zidu se ne všteva v višino, višino se meri vertikalno od kote terena ob zidu do vrha zidu. Pri horizontalnem zamiku višjih podpornih zidov mora biti v pasu 30cm med zidovi zemljina, ki omogoča posaditev rastlin.




Kombinacija podpornih, prostostoječih zidov s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,00 m od tega zid maksimalno 1,50m. Velja za vse kombinacije, dveh ali treh različnih elementov.




Kovinske ograje maksimalne višine 2,00m.

Oblikovanje podpornih zidov in zidov:

Podporni zidovi morajo biti izven naselij zidani v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suho zida; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca.

V naseljih so lahko izvedeni v armirano betonski konstrukciji, ki je obzidana z naravnim lokalnim kamnom z izgledom suho zida.

Prepovedani so zidovi ali ograje iz vidnega betona ali obloge brežin iz betonskih prefabriciranih korit ali drugih elementov.

Proste površine okoli objekta in neutrjene površine je potrebno primerno ozeleniti in zasaditi z avtohtonim rastlinjem (rožmarin, lovor, brnistra, cipresa, ruj,…).

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

Mejni zidovi ob javnih cestah ne smejo biti višji od 0,7m masivni del, na katerega se lahko pritrdi mrežno, kovinsko ali leseno konstrukcijo do skupne višine največ 1,5m pod pogojem, da je zagotovljena preglednost in s soglasjem pristojnega upravljavca javnih cest.

## 3. Prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

V tem poglavju so v posameznih členih posodobljeni izrazi in posamezna določila bolj podrobno razložena. Sprememba v odloku je pri minimalni velikosti parcel namenjenih gradnji pri novih stanovanjskih stavbah in sicer je lahko najmanj 700m2 pod posebnimi pogoji pa minimalno 350m2. V tem primeru je lahko v stavbi samo ena stanovanjska enota, samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo, razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in velikostjo parcele pa je lahko največ 0,5m2, kar pomeni, da je na parceli 350m2 lahko največja stavba velika 175m2 bruto površine celotne stavbe.

Velikost zazidane površine gradbene parcele, izven območij vaških jeder, je :

Največ 30 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti.

Največ 50 % velikosti gradbene parcele, pri nestanovanjskih stavbah. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,

Do velikosti obstoječe zazidane površine, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka. Večja zazidana površina je lahko v primeru ko je že večja pri obstoječi stavbi, vendar mora biti novogradnja ali rekonstrukcija v istih tlorisnih gabaritih in na istem mestu.

Velikost dodatne zazidane površine na gradbeni parceli k obstoječemu legalno zgrajenemu objektu (izven območij vaških jeder) je enaka kot na gradbeni parceli novega objekta, ob upoštevanju zazidane površine vseh obstoječih objektov, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti.

Določanje velikosti gradbene parcele.

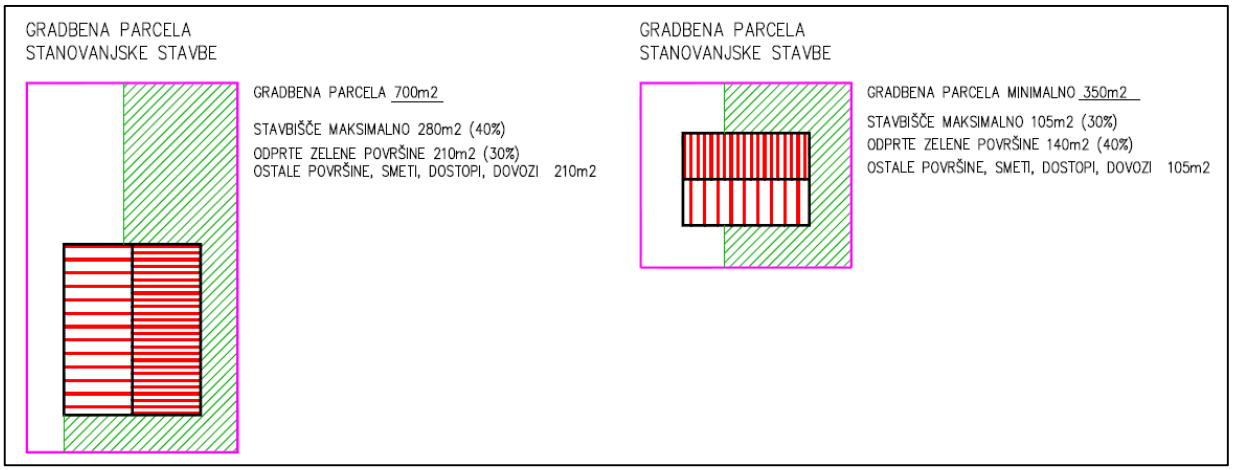
Pri določanju velikosti gradbene parcele je potrebno upoštevati:

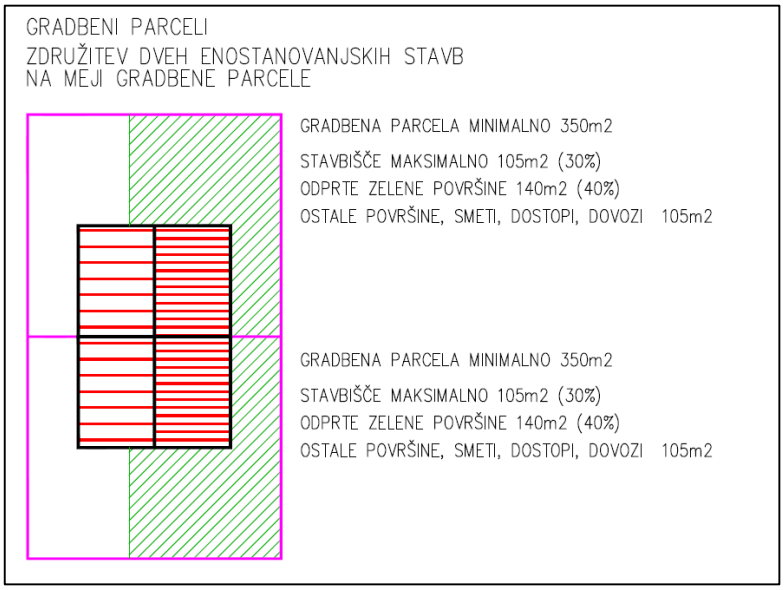
- omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest…),
- urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti),
- zdravstveno – tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje, požarna varnost).

Velikost gradbene parcele nove stanovanjske stavbe, je lahko najmanj 700m2, v primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb (stanovanjski dvojček) pa za vsako stavbo najmanj 350m2. To velja v primerih ko gre za novo gradnjo stanovanjske stavbe in za dozidave k obstoječim stavbam.

Izjema glede velikosti gradbene parcele: gradbena parcela nove stanovanjske stavbe je lahko, tudi manj kot 700m2, vendar minimalno 350m2. Pri tem veljajo sledeči dodatni pogoji pri graditvi in oblikovanju stavb:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
- razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m.).




Omejitev velikosti gradbene parcele iz drugega in tretjega odstavka tega člena, ne velja za:

- območja vaških jeder,
- obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),
- gradnjo nove stavbe v enakih gabaritih in na istem mestu na zemljiški parceli, kjer je bila odstranjena legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe,
- rekonstrukcije.

Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe, je potrebno zagotoviti minimalno 40% odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke, ipd),

40% odprtih bivalnih površin ni potrebno zagotavljati:

- na območjih vaških jeder,
- za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),
- za gradnjo nove stavbe na zemljiški parceli, kjer je bila odstranjena obstoječa stavba ali ruševina, v kolikor je velikost in namembnost nove stavbe enaka velikosti in namembnosti odstranjene stavbe in
- za rekonstrukcije.

Merila in pogoji za parcelacijo na I. in II. območjih kmetijskih zemljišč:
Parcele, ki so po namenski rabi določena kot I. in II. območje kmetijskih zemljišč ali kot območje gozdnih zemljišč, in na katerih stojijo legalno zgrajeni objekti se smatrajo kot stavbna zemljišča

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

skladno z veljavnimi predpisi v tistem delu, ki je v gradbenem dovoljenju ali drugemu upravnemu aktu (odločba o določitvi gradbene parcele ali odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča), določen kot gradbena parcela, parcela namenjena gradnji ali funkcionalno zemljišče, ki je potrebno za normalno rabo objekta in sicer za čas obstoja objekta. Za tako določena stavbna zemljišča veljajo pogoji, ki so določeni za namensko rabo »območje poselitvenih površin, območje razložene in razpršene poselitve«.

Določitev gradbene parcele kadar ta ni bila določena skladno z upravnim aktom in je za objekt potrebno določiti parcelo namenjeno gradnji, se za določitev uporabijo naslednji kriteriji:

- gradbena parcela je določena v velikosti 3,5-kratne velikosti zazidane površine za stanovanjske stavbe,
- gradbena parcela je določena v velikosti 2,5-kratne velikosti zazidane površine za nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirske objekte.

Navedena določila veljajo samo za objekte, zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka.

## 4. Prostorsko izvedbeni pogoji glede javne komunalne infrastrukture in priključevanja objektov

### Urejanje prometne infrastrukture

Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.

V primeru predvidenih posegov na državnih in občinskih cestah ali znotraj njihovih varovalnih pasov ter na drugih javnih površinah, je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje od pristojnega upravljavca.

Ureditev parkirnih mest
Na vsaki gradbeni parceli je obvezno predvideti in izvesti parkirna mesta skladno z določili odloka.

Minimalno število parkirnih mest glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI znaša za:

- 111-enostanovanjske stavbe in 112 več stanovanjske stavbe 2 PM / stanovanjsko enoto,
- 1220-poslovne in upravne stavbe in 123-trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti– 1 PM / 30 m2 bruto površine,
- 12112-gostilne, restavracije in točilnice – 1 PM / 10 sedeže,
- 12111-hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12120-druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev in 113-stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine – 1 PM / 4 ležišča,
- 12510-industrijske stavbe – do velikosti 1500m2 - 1 PM / 40m2 bruto površine nad 1500m2 1 PM / 50m2 bruto površine,
- 12520-rezervarji, silosi in skladišča – 1 PM / 60m2 bruto površine objekta; skladišča brez strank: 1PM/150 m2 bruto površine, a ne manj kot 2PM,
- v primeru ko se v stavbi nahaja več vrst dejavnosti veljaj število parkirnih mest za posamezno dejavnost glede na delež površine posamezne dejavnosti,

Za potrebe obiskovalcev je potrebno pri stanovanjski stavbi povečati število parkirnih mest za 50%.

Za ostale vrste objektov se minimalno število parkirnih mest določi na podlagi projektnih pogojev pristojnega urada Mestne občine Koper. K vlogi mora investitor predložiti idejno zasnovo in rešitev parkiranja. Urad lahko zahteva tudi izdelavo prometne študije v kolikor gre za bolj kompleksen objekt. Prometna študija je potrebna samo za izdajo soglasja ne pa tudi drugih upravnih odločb.

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

Pri rekonstrukcijah, dozidavah, nadzidavah, ali drugih gradbenih posegov na obstoječi stavbi pri kateri se ne spreminja namembnost in se stopnja pozidave parcele ne poveča za več kot 5% ali v primeru, da se bruto prostornina stavbe ne poveča za več kot 10% ni potrebno zagotavljati dodatnih parkirnih mest skladno z določili tega člena odloka ampak zadostujejo obstoječa parkirna mesta.

V primeru spremembe namembnosti celotne ali dela stanovanjske stavbe v nestanovanjsko ali obratno je potrebno, skladno z določili tega odloka, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest v sklopu gradbene parcele.

Na vseh javnih parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb.

Na območjih vaških jeder se določila glede parkiranja ne upoštevajo, če se pri stavbah ne spreminja namembnost ali ne povečuje število posameznih stanovanjskih enot znotraj stavbe. V primeru spreminjanja namembnosti ali povečanja števila stanovanjskih enot ali gradnje novega objekta je potrebno zagotoviti 1 parkirno mesto na novo stanovanjsko enoto na gradbeni parceli ali izven gradbene parcele, na kateri stoji objekt, vendar znotraj iste planske celote.

Priključek na javno cesto mora biti izveden v skladu z naslednjimi minimalnimi izhodiščnimi usmeritvami:

- individualni priključek na javno cesto, kot je določen v predpisih, ki urejajo področje cest, mora biti urejen z minimalno širino 3,5m,
- priključek na javno cesto za dostop do več objektov ali tri- in več stanovanjskih objektov mora biti urejen z minimalno širino vozišča 5,5m.

Za priključek se šteje le del,ki se priključuje na javno cesto, skladno z veljavno zakonodajo in predpisi s tega področja. Širina določena v tem členu velja za priključek ne pa tudi za dostopno pot v kolikor ta ni javna ali ni predvidena za predajo v javno uporabo. Taka zasebna dostopna pot mora imeti tak profil cestišča, ki omogoča varen dostop do objektov in ga določi projektant v projektni dokumentaciji. V primeru že zgrajene dostopne (zasebne) poti, ki poteka po zasebnem zemljišču (ne po javnem dobrem ali zemljišču v lasti Mestne občine Koper), in ni predvidena za rekonstrukcijo, je pa po njej predviden priključek novozgrajenega ali rekonstruiranega objekta, ter za katero ni predviden prenos med občinske ceste navedena določba velja le v primeru, ko to določi projektant oziroma izdelovalec projektne dokumentacije v soglasju z investitorjem. Pri zasebnih dostopnih poteh cestah (nekategoriziranih cestah) pa elemente cestnega telesa določi projektant v soglasju z investitorjem glede prometno obremenitev zasebne ceste ter zmogljivosti objekta skladno z veljavnim predpisom, ki ureja projektiranje cest.

Upravljavec javne ceste lahko s projektnimi pogoji in soglasjem določi tudi manjšo širino priključka, kadar ni prostorskih možnosti za zagotavljanje minimalnih širin in je to upravičeno z vidika varnosti prometa (zlasti na območjih vaških jeder), vendar samo v skladu z vsemi predpisi, ki urejajo področje načrtovanja cest in varnosti cestnega prometa ter drugih predpisov.

Dostopna pot je določena kot površina po kateri se odvija promet in je namenjena dostopu od javnih prometnih površin do objektov in poteka od priključka na javno cesto do objekta.

Dostopna pot od cestnega priključka do objekta (ali površin okoli objekta, ki so namenjena parkiranju) mora biti projektirana tako, da omogoča normalen dostop z motornimi vozili, glede na predvideno prometno obremenitev in namembnost objektov.

Do odjemnega mesta komunalnih odpadkov mora biti možen dostop za specialna vozila s skupno osno obremenitvijo 12 ton oziroma 28 ton skupne teže.

<u>Urejanje državnih cest:</u>
V poglavju urejanja državnih cest so podani pogoji za urejanje na podlagi smernic upravljalca državnih cest. Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje kakršnih koli del na pripadajočih zemljiščih v varovalnem pasu državne ceste so dovoljeni le s soglasjem Direkcije RS za ceste.

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

Urejanje železniškega prometa:
Za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu železniške proge, 108m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, od osi skrajnega tira, si mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojnega upravljavca javne železniške infrastrukture.

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

Vse stavbe morajo imeti urejeno minimalno komunalno oskrbo.

Minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.

Minimalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen.

Minimalna komunalna oskrba se zagotavlja tako, da je urejen priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo oziroma skladno z ostalimi določili odloka in veljavnimi predpisi.

Gradnjo v varovalnih pasovih obstoječe in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.

Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim omrežjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev objektov na posamezne komunalne infrastrukture.

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.

Za posege v rezervate komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.

Merila in pogoji za gospodarsko infrastrukturo so določeni za :

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje,
- omrežje kabelske TV in
- oskrbo s plinom.

Za posamezno gospodarsko infrastrukturo so v odloku podani pogoji za njeno gradnjo in pogoji za priključevanje na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo.

Za priključke na javno gospodarsko infrastrukturo si mora investitor pridobiti soglasje upravljalca.

Za gradnjo v varovalnih pasovih javne gospodarske infrastrukture si mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje na projektno dokumentacijo PGD s strani posameznih upravljalcev v kolikor se predvideni poseg nahaja v varovalnih pasovih.

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

## 5. Prostorsko izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb

Varovanje okolja

V poglavju so pogoji za varovanje okolja in deponiranje materiala.

Varovanje kulturne dediščine

Poglavje varovanja kulturne dediščine je na podlagi smernic ministrstva za kulturo oblikovan povsem na novo in je razdeljen na več členov in sicer:

- splošna določila,
- pravni režimi,
- dodatni režimi,
- varovanje arheološke dediščine in
- druga določila varovanja kulturne dediščine.

Pri vseh posegih v območja varovanja kulturne dediščine si mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje na pristojnem uradi za varovanje kulturne dediščine. Z izdanim soglasjem na projektno dokumentacijo PGD se smatra, da je predvideni poseg, kot je prikazan v projektni dokumentaciji PGD, skladen s členi odloka, ki urejajo varstvo kulturne dediščine.

Ohranjanje narave

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

Območja s statusom so grafično prikazana v naravovarstvenem atlasu Ministrstva za okolje in prostor, Agencije RS za okolje oz. v ustrezni digitalni bazi prostorskih podatkov Mestne občine Koper, kamor so ti podatki preneseni. Investitor oziroma projektant je v času projektiranja preveriti naravovarstveni atlas ali se predvideni poseg nahaja v varovanem območju.

Za vse posege v varovana območja, je potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje, ki ju izda Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana.

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

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

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

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

Varovanje kmetijskih in gozdnih zemljišč

Skladno s planskimi usmeritvami Občine Koper gradnja na prvem območju kmetijskih zemljiščih ni dovoljena.

Izjemoma so na območjih prvih in drugih kmetijskih zemljiščih in gozdnih zemljiščih dovoljeni naslednji posegi:

- agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

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

Za manj zahtevne objekte na kmetijskih zemljiščih so pogoji glede oblikovanja, lege in parcelacije objektov, enaki pogojem za nestanovanjske stavbe.

Na območju kmetijskih in izjemoma gozdnih zemljišč je dovoljeno urejanje in obnova trajnih nasadov.

Na kmetijskih in gozdnih zemljiščih, je prepovedana postavitev ali hranjenje oziroma deponiranje šotorov, bivalnih prikolic, bivalnih in drugih kontejnerjev in skladiščenje plovil.

Grajene rastlinjake je dovoljeno postavljati izključno za opravljanje kmetijske dejavnosti. Za opravljanje kmetijske dejavnosti se smatra nosilec kmetijskega gospodarstva vpisan v register kmetijskih gospodarstev. Za gradnjo grajenih rastlinjakov je potrebno pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper. Iz vloge za izdajo soglasja mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz tega odstavka skupaj s prikazom lokacije objekta na zemljiškem katastrskem prikazu in opisom načrtovanega objekta. Vlogi za soglasje mora biti priloženo mnenje Kmetijsko gozdarskega zavoda Nova Gorica, Kmetijske svetovalne službe Koper o utemeljenosti posega na kmetijska zemljišča. Pogoji za gradnjo:

- največja višina objekta je 8 m, merjeno od kote terena ob objektu do kote najvišje točke objekta,
- velikost zazidane površine je lahko največ do velikosti parcele ali parcel, na katerih se objekt gradi, pri čemer je potrebno upoštevati terenske danosti in mikroklimatske pogoje,

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

- objekt mora biti od meje parcele odmaknjen najmanj 4 m, v primeru soglasja lastnika ali lastnikov mejnih zemljišč pa največ do meje parcele,
- za objekt morajo biti na parceli, na kateri se objekt gradi, zagotovljene zadostne manipulativne površine za obratovanje objekta (dostop z vozili in stroji) ter minimalno 1 parkirno mesto.

Na območju kmetijskih in izjemoma gozdnih zemljišč je dovoljeno urejanje in obnova trajnih nasadov.

**Na območju gozdnih zemljišč in gozda** je dovoljena postavitev objektov zgolj za potrebe gozdarstva, lova in rekreacije in sicer: gozdne prometnice (gozdne ceste, gozdne vlake in protipožarne preseke), poljske poti, lovske preže, obore za divjad ter gozdne in druge tematske učne poti.

**Na kmetijskih in gozdnih zemljiščih je prepovedana** postavitev ali hranjenje oziroma deponiranje šotorov, bivalnih prikolic, bivalnih in drugih kontejnerjev in skladiščenje plovil ter postavitev objektov, naprav in predmetov za oglaševanje.

V nadaljevanju so podani pogoji za:
- Varstvo pred hrupom
- Varstvo zraka
- Varstvo podtalnice
- Osončenje
- Varstvo zdravja
- Varstvo pred požarom
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Rešitve in ukrepi za obrambo

Območja izključne rabe za potrebe obrambe so obstoječa in načrtovana območja, namenjena izključno obrambnim potrebam, na katerih potekajo stalne aktivnosti, zlasti za razmestitev, usposabljanje in delovanje vojske. Na območjih izključne rabe prostora za potrebe obrambe so skladno s prostorsko zakonodajo in zakonodajo s področja graditve dovoljeni prostorske ureditve ter gradnja objektov za potrebe obrambe (gradnja novih objektov, rekonstrukcije objektov, vzdrževanje in odstranitev objektov) in druge ureditve za potrebe obrambe ne glede na vrsto objektov glede na zahtevnost.

Varstvo pred poplavami ter pred erozijo

Na območjih, ki so neposredno izpostavljena delovanju poplavnih voda in na poplavno ogroženih območjih, je treba upoštevati določila veljavne zakonodaje za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja. Na območju poplavne in z njo povezane erozijske nevarnosti, kjer še ni elementov ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem prostora in ob upoštevanju pogojev in omejitev, ki jih nalaga zakonodaja, načrtovati in zagotoviti poprejšnjo izvedbo ustreznih omilitvenih ukrepov za doseganje sprejemljivega razreda ogroženosti na območju in izven njega.

Na poplavna območja je dovoljeno posegati le skladno z veljavno zakonodajo in na podlagi projektnih pogojev in soglasja pristojne institucije.

Na podlagi uradnih evidenc, se del obravnavanega območja nahaja na erozijskem in plazljivem področju. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja,

Projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja za posege na erozijskem in plazljivem območju, je potrebno pritožiti geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti in erodibilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje območja geoloških nevarnosti in pojava erozije v merilu 1:25.000 ali natančnejšem merilu. Projektna dokumentacija bo morala vsebovati tudi projektne rešitve omilitvenih ukrepov,

Vodnogospodarske ureditve in varstvo vodnih virov

Zemljišče, ki neposredno mejijo na vodno zemljišče vodotoka, je priobalno zemljišče celinskih voda. Priobalna zemljišča so tudi vsa zemljišča med visokovodnimi nasipi. Zunanja meja, priobalnih zemljišč sega na vodah 2. reda 5 metrov od meje vodnega zemljišča.

Priobalno zemljišče sega 25m od meje vodnega zemljišča morja (obalne linije).

Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za izjeme, ki imajo podlago v veljavni zakonodaji.

Ob vodotokih je treba, skladno z veljavno zakonodajo, zagotoviti prost in neoviran prehod,

Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor skladno z veljavno zakonodajo.

Za poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču v lasti Republike Slovenije je treba pridobiti služnostno ali stavbno pravico skladno z veljavno zakonodajo. Podlaga za sklenitev pogodbe o ustanovitvi stavbne oz. služnostne pravice je dokončno vodno soglasje. Navedene pogodbe ni potrebno skleniti v primeru, če je investitor Republika Slovenija kot pravna oseba javnega prava oziroma v njenem imenu upravni organi in organi v sestavi le-teh,

Poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti skladna z veljavno zakonodajo.

Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z veljavno zakonodajo,

# III. Posebna merila in pogoji

Posebna merila in pogoji so določeni za:

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

Območja vaških jeder

V tem poglavju so podana posebna merila in pogoji za območja vaških jeder, ki jih je potrebno upoštevati poleg vseh ostalih določil odloka.

Manjša nezazidana zemljišča

Manjša nezazidana zemljišča oz. območja z možnostjo navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo imajo oznako P. Urejajo se s predlogom parcelacije.

Manjša nezazidana poselitvena območja je potrebno reševati kompleksno, z upoštevanjem obstoječe prometne in komunalne infrastrukture. Pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno izdelati predlog ureditve s predlogom parcelacije. To je idejna zasnova, ki obsega ureditev dostopov in osnovnih komunalnih priključkov do parcel, namenjenih gradnji, kar je povezano z lastništvom zemljišč na opredeljenem območju predloga ureditve.

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

Idejna zasnova parcelacije je pogoj za pridobitev soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo in je obvezna priloga k vlogi za pridobivanje soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo. Pri vlogi mora investitor predložiti idejno zasnovo predloga ureditve s parcelacijo in vsa soglasja lastnikov zemljišč, ki so predmet prostorske ureditve iz tega člena.

Za predloge parcelacij, ki se nahajajo na območju varovanja kulturne dediščine, je potrebno pridobiti predhodno mnenje oz. potrditev prostorske ureditve od pristojne službe za varovanje kulturne dediščine.

Pri izdelavi dokumentacije za posamezen predlog ureditve, ali več predlogov skupaj, je potrebno za območja, ki se nahajajo ob cestah, upoštevati regulacijsko linijo pri določanju meje za oblikovanje stavbne parcele. Regulacijska linija je črta, ki omejuje površine, potrebne za gradnjo, razširitev in rabo prometnih površin, vključno s pločniki.

V vsakem predlogu ureditve je potrebno proučiti možnost opredelitve gradbene linije novih objektov, oziroma se prilagoditi obstoječemu stanju ožjega ureditvenega območja.

Večja nezazidana zemljišča

Večja nezazidana zemljišča oz. območja brez možnosti navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo imajo oznako P#. Urejajo se z izvedbenim prostorskim aktom. Predvideni izvedbeni prostorski akti se lahko izdelajo: samo za ureditev prometne in komunalne infrastrukture ali samo za gradnjo stavb, po predhodno že sprejetem izvedbenem prostorskem aktu za ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

Ne glede na ostala določila odloka je gradnja znotraj območij večjih nezazidanih zemljišč, izjemoma možna, če je za objekt zagotovljena vsa komunalna infrastruktura iz sedmega poglavja tega odloka in če nameravana gradnja ne bo ovirala celovitega urejanja obravnavanega območja. Investitor si mora pridobiti soglasja za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo kot to določa odlok. K vlogi za izdajo soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo mora biti priložena idejna zasnova s prikazom lege objekta na gradbeni parceli, s prikazom možnosti priključevanja na javno komunalno infrastrukturo. Iz priložene idejne zasnove mora biti razvidno, da pozicioniranje objekta ter ureditev komunalne infrastrukture za investitorjev objekt ne omejuje nadaljnje ureditve gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju. Kadar se ugotovi, da je gradnja možna, mora biti skladna z ostalimi določili tega odloka. V kolikor taka ureditev posega na zemljišča v lasti drugih lastnikov mora investitor k vlogi predložiti tudi soglasja teh lastnikov.

Kadar se ugotovi, da je gradnja možna, mora biti skladna z ostalimi določili tega odloka.

Območja razložene in razpršene poselitve (H1, H2)

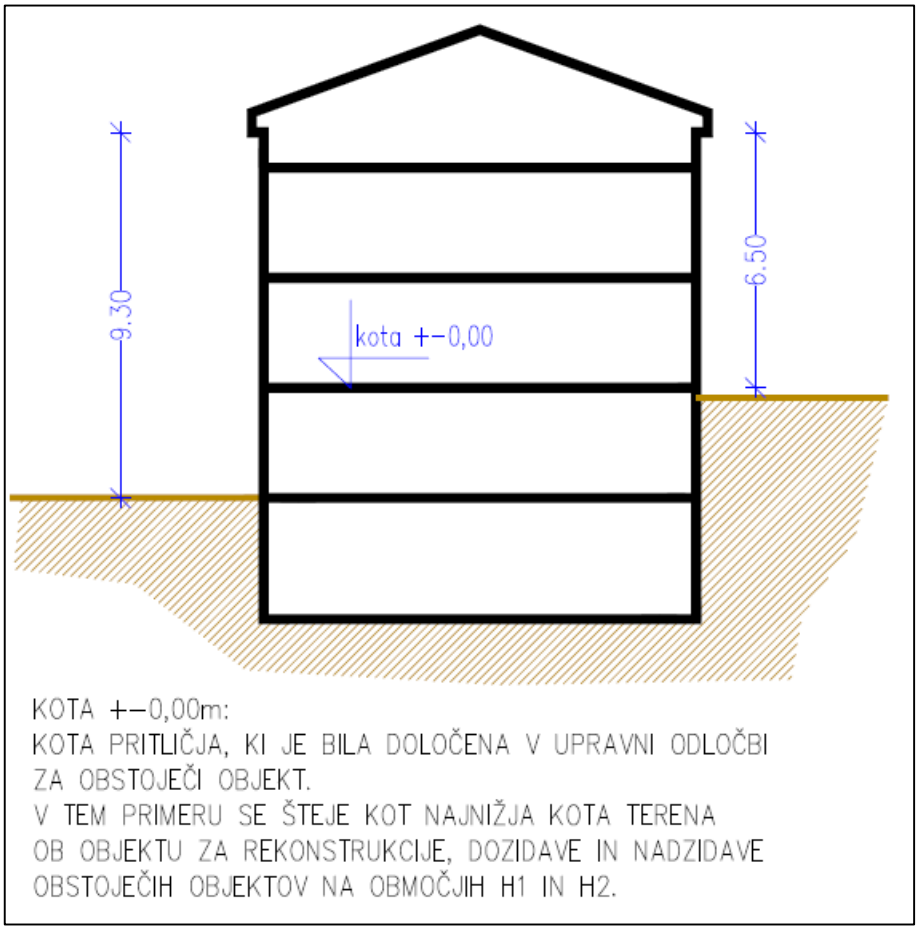
Na območjih razložene in razpršene poselitve veljajo enaki pogoji na območjih H1 in H2.

Za območja razložene in razpršene poselitve veljajo poleg splošnih, še posebna merila in pogoji:

Vrsta dopustnih novih stavb na območju razpršene gradnje: stanovanjske stavbe in nestanovanjske stavbe, razen skupine 125.

Dovoljena je sprememba namembnosti obstoječih nestanovanjskih stavb v ostale nestanovanjske stavbe oziroma stanovanjske stavbe skladno z določili tega odloka.

Pri rekonstrukcijah, dozidavah in nadzidavah objektov, ki so bili zgrajeni na podlagi upravne odločbe za posege v prostor pred sprejemom tega odloka, se smatra za najnižjo koto terena ob objektu kota pritličja 0,00m, kot je bila določena v upravni odločbi za posege v prostor. V teh primerih se maksimalna višina stavbe, od najnižje kote terena ob objektu do kote venca objekta, meri od kote +-0,00m, ki je bila določena v upravni odločbi za zgrajeno stavbo, kar pomeni, da je na nekaterih straneh stavba lahko tudi višja. Ta pogoj velja samo za legalno zgrajene stavbe na podlagi upravne odločbe in sicer kadar se ta stavba rekonstruira, doziduje ali nadziduje.




Vodna oskrba se lahko ureja samostojno, brez navezave na skupne sisteme v okviru PUP Koper, odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda je potrebno urediti v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav.

Območja za pridobivanje rudnin – mineralnih agregatov
Na območjih za pridobivanje rudnin-mineralnih agregatov so dovoljeni objekti za pridobivanje mineralnih agregatov in njihovo predelavo.

Po zaključeni eksploataciji je na teh območjih možna gradnja in posegi v prostor kot je določeno v načrtu sanacije. V kolikor se taka območja nahajajo v varovanih območjih je potrebno za sanacijski načrt pridobiti potrebna soglasja za poseg v varovana območja. Sanacijski načrt potrdi Občinski svet Mestne občine Koper.

**Nezahtevni in enostavni objekti:**

Poglavje o nezahtevnih in enostavnih objektih je razdeljeno na splošna določila in posebna določila za gradnjo le teh na območju kmetijskih in gozdnih površin. Splošna določila veljajo za vse nezahtevne in enostavne objekte, če v nadaljevanju tega poglavja ni določeno drugače.

Splošna določila:

- Nezahtevni in enostavni objekti se lahko priključujejo na objekte komunalne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev. Pogoj za izvedbo priključitve na komunalno infrastrukturo je potrdilo o poravnanih finančnih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka do Mestne občine Koper, ki ga mora investitor predložiti upravljavcu posamezne javne gospodarske infrastrukture;

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

- Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti;
- Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij;

Vsi nezahtevni in enostavni objekti se lahko priključujejo na objekte komunalne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev. Pogoj za izvedbo priključitve na komunalno infrastrukturo je potrdilo o poravnanih finančnih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka do Mestne občine Koper, ki ga mora investitor predložiti upravljavcu posamezne javne gospodarske infrastrukture

Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih parcel:

- Za objekte višje od 1,5m (višina merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in podporne zidove) je minimalni odmik od sosednjih parcel 4,0m. Za manjši odmik od sosednjih parcel, vendar ne manjši od polovice višine objekta, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov mejnih zemljiških parcel.
- Za objekte nižje od 1,5m je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča.
- Ograje, podporne zidove, prostostoječe zidove in kombinacije zidov in ograj nižje od 1,5 m je možno graditi do meje zemljiške parcele brez soglasja, s soglasjem pa tudi na meji parcel, za višje od 1,5 m pa je minimalni odmik 4m, v primeru soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa do oziroma na meji zemljiške parcele.
- V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektih ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

- upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju objektov in njihovih proporcev,
- objekti se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- strehe so eno ali dvokapne z naklonom 18-22 stopinj, v primeru, da je objekt delno vkopan je lahko streha ravna pohodna ali ozelenjena,
- strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika,
- kritina strehe v naklonu so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
- pri gradnji naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, uporabljajo naj se naravni materiali,
- v kolikor so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo.
- oblikovanje podpornih zidov in ograj je določeno v poglavju o oblikovanju gradbeno inženirskih objektov.

Na območju gozdnih zemljišč in gozda je dovoljena postavitev pomožnih objektov zgolj za potrebe gozdarstva, lova in rekreacije in sicer: gozdne prometnice (gozdne ceste, gozdne vlake in protipožarne preseke), poljske poti, lovske preže, obore za divjad ter gozdne in druge tematske učne poti.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na kmetijskih in gozdnih površinah

Na I. in II. območju kmetijskih zemljišč in na območju gozdnih zemljišč je dovoljena gradnja sledečih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- čebelnjak, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel;
- zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

- pomožni objekt v javni rabi in sicer nadkrita čakalnica na postajališču in pomožni cestni objekti vendar le ob rekonstrukciji lokalnih cest,
- mala komunalna čistilna naprava,
- vodnjak,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja; priključek na cesto je dopusten le ob rekonstrukciji lokalnih cest,
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: dopustni objekti in pogoji iz te točke so določeni v šestem in sedmem odstavku tega člena,
- podporni zidovi v okviru agromelioracije,
- pomožni komunalni objekt,
- gnojišče, zbiralnik gnojnice ali gnojevke, napajalno korito, krmišče, grajena obora, grajena ograja za pašo živine, grajena ograja ter opora za trajne nasade in grajena poljska pot

Na območju kmetijskih zemljišč je dovoljena gradnja enega pomožno kmetijsko-gozdarskega objekta in sicer kmečke lope za shranjevanje kmetijske mehanizacije in orodja. Pogoj za postavitev enostavnega objekta - kmečke lope, maksimalne velikosti 25m2 in višine največ 2,5m, je velikost strnjenega obdelanega kmetijskega zemljišča z določeno dejansko rabo trajni nasad, ki ga ima investitor v uporabi in lasti ali najemu v skladu s predpisi, ki urejajo področje kmetijstva, na območju Mestne občine Koper in mora biti minimalne velikosti 5.000m2. Dovoljena je gradnja grajenega rastlinjaka, največje bruto tlorisne velikosti 150m2 in višine 6 m. Za gradnjo grajenega rastlinjaka mora imeti investitor v uporabi in lasti ali najemu najmanj 5.000 m2 strnjenega obdelanega kmetijskega zemljišča v Mestni občini Koper.

Oblikovanje kmetijskega objekta: kmetijski objekt (razen čebelnjaka in rastlinjaka) mora biti grajen iz kamna ali v celoti obzidan z naravnim kamnom z izgledom suho zida. Streha je v naklonu od 18 - 22 stopinj in krita s korci.

**Strnjeno kmetijsko zemljišče** pomeni, da je zemljišče strnjeno lahko pa preko njega poteka na drugi zemljiški parceli pot ali cesta, vodotok in podobno. Strnjeno kmetijsko zemljišče lahko tvori ena ali več zemljiških parcel ali posamezni deli zemljiških parcel. Pogoj za postavitev kmečke lope je, da je to strnjeno kmetijsko zemljišče v celoti obdelano.

V primeru večjih obdelovalnih površin, je izključno za opravljanje kmetijske dejavnosti, dovoljena postavitev **pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, namenjenih kmetijski pridelavi**, ki niso namenjeni prebivanju, in sicer eden od:
- kmečka lopa,
- pastirski stan,
- pokrita skladišča za lesna goriva,
- čebelnjak.

Pogoj za postavitev je velikost strnjenega obdelanega kmetijskega zemljišča, ki ga ima investitor v uporabi in lasti ali najemu, v skladu s predpisi, ki urejajo področje kmetijstva, na območju Mestne občine Koper, razen za čebelnjake, kjer je pogoj število čebeljih panjev.

Ti nezahtevni objekti morajo imeti samostojni priključek na javno cesto ali pot, za kar si mora investitor pridobiti soglasje upravljalca ceste. Priključek je lahko tudi v sklopu kmetijskega gospodarstva, v okviru katerega je tak objekt zgrajen, vendar si mora investitor tudi v tem primeru pridobiti soglasje upravljalca ceste.

Kriteriji in izvedbeni pogoji za postavitev pomožnih kmetijskih objektov so:

| | | |
|---|---|---|
| Velikost obdelovalne površine – v uporabi na območju MO Koper | Dejanska raba | Maksimalna bruto velikost pomožnega kmetijsko- |

| v ha ali število čebeljih panjev | | gozdarskega objekta; v $m^2$; maksimalna višina v m |
|---|---|---|
| nad 1ha | Njive in vrtovi, trajni nasadi | $35m^2$; 2,5m |
| nad 5ha | Njive in vrtovi, trajni nasadi | $55m^2$; 2,5m |
| nad 40 čebeljih panjev | | $20m^2$; 3m |

Kmetijsko zemljišče je zemljišče, ki ga ima investitor v lasti ali najemu, ali delno v lasti in delno v najemu. Predpisana velikost iz tabele mora biti v uporabi, kar pomeni, da je obdelana, nahajati pa se mora v celoti na območju Mestne občine Koper.

Vsi nezahtevni in enostavni objekti so lahko zgrajeni le za čas uporabe v predpisane namene in ne smejo biti namenjeni bivanju.

Začasni objekti na kmetijskih zemljiščih:

- oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
- začasna tribuna za gledalce na prostem,
- premični čebelnjaki v leseni izvedbi

Začasne objekte je treba odstraniti po poteku časa, za katerega so bila izdana upravna dovoljena ali soglasja pristojnih soglasodajalcev. Po odstranitvi začasnih objektov je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem so bili zgrajeni oziroma postavljeni.

Za gradnjo pomožno kmetijsko-gozdarskega objekta in sicer kmečke lope za shranjevanje kmetijske mehanizacije in orodja ter pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, namenjenih kmetijski pridelavi, ki niso namenjeni prebivanju mora nosilec kmetijskega gospodarstva pridobiti **soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper**.

Vloga za izdajo soglasja mora vsebovati podatke o kmetijskem gospodarstvu, točno lokacijo na zemljiško katastrskem prikazu, gabarite objekta, namen uporabe objekta, podatke o obdelovanih kmetijskih površinah ter izkazati skladnost z določili tega odloka. K vlogi mora biti priloženo mnenje Kmetijsko gozdarskega zavoda Nova Gorica, Kmetijske svetovalne službe Koper o utemeljenosti posega na kmetijska zemljišča.

**Začetek gradnje mora investitor prijaviti pristojnemu uradu Mestne občine Koper**, Urad za okolje in prostor, ki o tem vodi evidenco.

Inšpekcijske službe izvajajo kontrolo nad postavitvijo in gradnjo ter uporabo v celotnem obdobju obstoja objekta in lahko v primeru neskladne uporabe ali velikosti objekta ukrepajo skladno z veljavno zakonodajo. Podrobnejša pravila za oblikovanje objektov, vsebina evidence, dostopnost do podatkov iz evidence, način vodenja ter način in vsebina prijave začetka gradnje in ostala določila v zvezi z evidenco bodo podrobneje opredeljena v posebnem predpisu. Za prijavo pričetka gradnje bo pristojni urad pripravil ustrezen obrazec. Ob morebitni spremembi zakupnika oz. lastnika zemljišč ali objekta je potrebno spremembo vnesti v evidenco. O spremembi mora novi lastnik ali zakupnik obvestiti Mestno občino Koper.

Sklenjena obdelovalna površina, se lahko uporabi za postavitev samo enega objekta. Ista površina se ne sme uporabiti za postavitev drugega objekta.

Podrobnejša pravila za oblikovanje objektov, vsebina evidence, dostopnost do podatkov, način vodenja ter način in vsebina prijave in ostala določila v zvezi z evidenco bodo podrobneje

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

opredeljena v posebnem predpisu. Obveznost prijave v evidenco je obvezna tudi po določilih tega odloka, za kar bo pristojni urad pripravil ustrezen obrazec.

Gradnja objektov za oglaševanje:
Pogoji za postavitev in oblikovanje objektov, naprav in predmetov za oglaševanje so določeni v posebnem predpisu, ki ga sprejme Občinski svet Mestne občine Koper. Do sprejetja tega predpisa gradnja objektov za oglaševanje na območju PUP Koper ni dovoljena, kar je predpisano v končnih določbah odloka.

Gradnja objektov, naprav in predmetov za oglaševanje ni možna na kmetijskih in gozdnih zemljiščih.

# IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE ODLOKA

V končnih in prehodnih določbah odloka o spremembi odloka PUP Koper so splošna določila o izvajanju in hrambi tega odloka.

Z uveljavitvijo tega odloka na območju PUP Koper prenehajo veljati sledeči prostorski akti:

- Obvezna razlaga Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06) (Uradni list RS, št. 124/08)
- Obvezna razlaga drugega odstavka 1. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 50/2012),
- Obvezna razlaga točke b) petega odstavka 6. člena Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 29/2012),
- Odlok o zazidalnem načrtu ob Slavčku (Uradne objave št. 08/94),
- Odlok o ureditvenem načrtu športno igrišče Šmarje (Uradne objave 8/97).

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

Določeni so tudi pogoji izvajanje tega odloka v prehodnem obdobju do sprejetja posebnih predpisov, ki bodo na podlagi tega odloka, predpisovali dodatne pogoje za posege v prostor in na dan sprejetja tega odloka še niso bili sprejeti.

Poseben predpis za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov na kmetijskih in gozdnih površinah bo določal podrobnejše pogoje za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov na kmetijskih in gozdnih površinah. Predpis sprejme Občinski svet Mestne občine Koper. V postopek sprejemanja tega predpisa bo vključeno pristojno ministrstvo.

Do sprejetja navedenega posebnega predpisa se uporabljajo določila tega odloka.

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

Poseben predpis za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih bo določal podrobnejše pogoje za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih. Predpis sprejme Občinski svet Mestne občine Koper.

Do sprejetja navedenega posebnega predpisa se uporabljajo določila tega odloka.

Poseben predpis ki bo urejal merila in pogoje za oglaševanje na območju občine Koper sprejeme Občinski svet Mestne občine Koper. Do sprejetja tega predpisa, je znotraj območja urejanja s tem odlokom prepovedana postavitev kakršnihkoli objektov, naprav in predmetov za

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

oglaševanje ali sprememba obstoječih objektov oz. delov objektov za objekte namenjene oglaševanju oziroma za oglaševalske namene.

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

Pittonijeva 9, Izola 6310; tele: 05/641 92 24; e-pošta: studio.mediterana@siol.net; www.studiomediterana-am.si; ID SI-75579715; MŠ 2010461

# GRAFIČNI DEL