

**2049. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper**

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08)

**RAZGLAŠAM**

**ODLOK**

**o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper**

Št. 3505-3/2011  
Koper, dne 17. junija 2016

Župan  
Mestne občine Koper  
**Boris Popovič**

Po pooblastilu župana  
Podžupan  
**Peter Božič** l.r.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 – popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 76/14 – Odl. US, 14/15 – ZUUJFO), tretje alineje drugega odstavka 21. člena in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 16. junija 2016 sprejel

**ODLOK**

**o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper**

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12 – obvezna razlaga, 50/12 – obvezna razlaga) (v nadaljevanju: PUP Koper).

2. člen

**Spremembe in dopolnitve PUP Koper vsebujejo tekstualni in grafični del ter priloge:**

- (1) Tekstualni del:  
– Odlok  
– Obrazložitev odloka
- (2) Grafični del:  
– Meja območja spremembe, pregledna karta M = 1:25000
- (3) Priloge:  
– Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,  
– Prikaz stanja prostora,  
– Strokovne podlage,  
– Smernice in mnenja,  
– Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,  
– Povzetek za javnost.

3. člen

**Člene odloka o PUP Koper se spremeni in dopolni tako, da se glasijo:**

»I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

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

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

2. člen

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

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

II. MEJA OBMOČJA IN OBMOČJA ZA POSELITEV IN UREJANJE

3. člen

**Meja območja**

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

4. člen

**Območja za poselitev in urejanje**

(1) Na območju PUP v Mestni občini Koper so prikazana območja urejanja, ki so določena v prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95UO, 11/98, 16/99, 33/01, Uradni list RS, št. 96/04, 97/04).

(2) Oznaka območij urejanja (planskih enot) je skladna s prostorskimi sestavinami plana občine. Členitev rabe poselitvenih območij je skladna z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana MO Koper (U.O., št. 33/2001).

(3) Obravnavana poselitvena območja obsegajo:  
a) območja pozidanih ali delno pozidanih zemljišč (oznaka v planskih dokumentih: BT – površine namenjene turistični dejavnosti, U – mešana raba v izven mestnih naseljih, S – stanovanja, C – centralne dejavnosti, P – proizvodne dejavnosti, T – območja za promet in zveze, I – območja za komunalo in energetiko, L – območja pokopališč, vključno z vplivnimi območji kulturne dediščine),

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

c) območja nezazidanih zemljišč – predlog ureditve s predlogom parcelacije ali z izdelavo prostorskega izvedbenega akta (dodatna oznaka P ali P#),

d) območja razložene in razpršene poselitve (H1, H2),

e) območja za zelene površine (oznaka Z),

(4) Ostala območja urejanja, ki se urejajo s temi PUP so:

a) območja vodnih zemljišč (oznaka v planskih dokumentih: V),

b) območja za pridobivanje rudnin-mineralnih agregatov,

c) območja kmetijskih in gozdnih površin.

#### 5. člen

Skupna merila in pogoji za gradnjo so opredeljena za poselitvena območja, ki imajo podobne prostorske značilnosti, dopolnjujejo pa jih posebna merila in pogoji, ki se nanašajo na: območja vaških jeter, manjša nezazidana zemljišča, večja nezazidana zemljišča, območja razložene in razpršene poselitve, območja za pridobivanje rudnin – mineralnih agregatov ter za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnjo objektov za oglaševanje in drugih posegov v prostor.

#### 6. člen

(1) Na poselitvenih območjih, ki so kot ločene enote opredeljena za zelene površine (oznaka Z), je možna le gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov ter vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih legalno zgrajenih objektov v uporabi skladno z veljavnimi predpisi.

(2) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena je gradnja znotraj območij zelenih površin (oznaka Z), določenih s tem odlokom, izjemoma možna, če je za objekt zagotovljena vsa komunalna infrastruktura iz sedmega poglavja tega odloka in če je nameravana gradnja možna glede na naravne razmere (relief, vode ipd.). Izpolnjevanje teh pogojev ugotavlja in potrdi s soglasjem občinski urad, pristojen za prostor, na podlagi vloge investitorja. Vloga mora vsebovati prikaz lege objekta na parceli, namenjeni gradnji s prikazom možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo. Iz priložene idejne zasnove mora biti razvidno, da pozicioniranje objekta ter ureditev komunalne infrastrukture za investitorjev objekt ne zahteva obsežnih posegov v naravne sestavine prostora (relief, vode ipd.). Kadar se ugotovi, da je gradnja možna, mora biti skladna z ostalimi členi odloka. V kolikor taka ureditev posega na zemljišča v lasti drugih lastnikov mora investitor k vlogi predložiti tudi soglasja teh lastnikov.

(3) Na parcelah, ki so, s prostorskimi sestavinami plana, po namenski rabi določena kot I. ali II. območje kmetijskih zemljišč oziroma območje gozdnih zemljišč in na katerih stojijo objekti zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja ali objekti zgrajeni pred 31. 12. 1967, kot to določa predpis o graditvi objektov, je možno vzdrževanje, rekonstrukcija, dozidava, nadzidava, odstranitev, sprememba namembnosti objekta ali dela objekta po pogojih iz tega odloka.

#### 7. člen

##### Pot zdravja in prijateljstva

(1) Predvidena je ureditev poti zdravja in prijateljstva, kot kolesarska in pešpot, od Mednarodnega mejnega prehoda Škofije do meje z občino Izola ob morski obali. Pot je namenjena izključno pešcem in kolesarjem.

(2) Območje je prikazano v grafičnem delu odloka.

(3) Načrtovanje poti za dovoze z motornimi vozili in kmetijsko mehanizacijo ni dovoljeno, izjemoma je dovoljeno uporabljati za dovoze z motornimi vozili in kmetijsko mehanizacijo ob pridobitvi soglasja pristojnega urada Mestne občine Koper.

### III. PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI

#### Skupna merila in pogoji

#### 8. člen

Skupna merila in pogoji obsegajo merila in pogoje za:

1. Namembnost in vrste posegov v prostor,
2. Lego, velikost in oblikovanje objektov,

3. Parcelacijo,

4. Javno gospodarsko infrastrukturo in priključevanje objektov nanjo,

5. Celostno ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb.

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

#### 9. člen

Na celotnem območju urejanja so dovoljene naslednji posegi v prostor, če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače:

– gradnja novega objekta (tudi dozidava, nadzidava), rekonstrukcija ter odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov,

– vzdrževanje objektov,

– sprememba namembnosti objektov, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost parcele, na kateri stoji objekt, ustreza normativnim pogojem za novo namembnost in če je na parceli, na kateri stoji objekt, možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest, skladno z določili tega odloka,

– vzdrževalna dela, rekonstrukcije in gradnja novih vodnih vaških rezervoarjev (cisterne za meteorno vodo, deževnico), izvirov zajetja, vodnjakov in vodnih objektov, imenovanih kali oziroma 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,

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

#### 10. člen

(1) Na obstoječih tri in večstanovanjskih stavbah (območje Prisoje – planska enota KS-24, Dekani – planski enoti KS-21 in KS-22 ter Spodnje Škofije – planski enoti KC-25 in KC-26) so možni naslednji posegi v prostor: odstranitvena dela, rekonstrukcije in vzdrževalna dela. Zasteklitev balkonov, postavitve senčil in klima naprav je možna po enotni projektni dokumentaciji za celotno stavbo.

(2) Na območju zgrajenih pritličnih vrstnih hiš (Šalara – planska enota KS-26 in Olmo – planska enota KS-24-VH) so možni naslednji posegi v prostor: odstranitvena dela, rekonstrukcije, odstranitev obstoječega objekta in gradnja novega v obstoječem tlorisnem in višinskem gabaritu ter vzdrževalna dela na stavbah in gradbeno inženirskih objektih.

#### 11. člen

(1) Na območjih za centralne dejavnosti (planski enoti št. KC-58 in KC-60) ni možna gradnja stanovanjskih stavb.

(2) Na območjih za centralne dejavnosti in na območjih mešane urbane rabe je možna gradnja naslednjih trgovskih stavb: trgovski centri, nakupovalni centri ter veleblagovnice, le v skladu z 61. členom tega odloka.

(3) Na območju KP-7 in KP-8 – območje za proizvodne dejavnosti, je možna tudi lokacija poslovnih in oskrbnih dejavnosti (stavbe glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI: skupina 121 – gostinske stavbe, 1220 – poslovne in upravne stavbe, 12301 – trgovske stavbe razen nakupovalni centri, trgovski centri, veleblagovnice, 12304 – stavbe za storitvene dejavnosti in 12650 – stavbe za šport) in sicer v obsegu, ki ni moteč oziroma je primeren glede na obstoječe dejavnosti, pri čemer pa mora soglasje o ustreznosti dejavnosti podati občinski organ, pristojen za urejanje prostora.

## 12. člen

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

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

(2) Na območjih, ki so 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.

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

## 13. člen

**Legaj objektov**

(1) Lega objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo.

(2) Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb od mej gradbene parcele je 4 m. Manjši odmik nadzemnih delov stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti pod zemljo (vkopani z vseh strani), morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4,0 m, v primeru soglasja lastnika ali lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa je lahko odmik najmanj 1,0 m, merjeno od skrajnega roba temelja stavbe do meje gradbene parcele.

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

(4) Gradbeno inženirski objekti, ki po višini ne presegajo 1,5 m, se lahko gradijo do mej gradbene ali zemljiške parcele brez soglasja, za gradnjo na meji zemljiške parcele pa je potrebno pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov zemljiških parcel na meji katerih se tak objekt gradi. Za gradbeno inženirske objekte, ki presegajo 1,5 m višine je minimalni odmik 4 m, v primeru soglasja lastnikov mejnih zemljiških parcel pa največ do mej zemljiške parcele. To določilo ne velja za kompleksne industrijske objekte (skladno s predpisom, ki ureja področje razvrščanja objektov) za katere veljajo enaka določila za odmike od mej gradbenih parcel kot za stavbe.

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

(6) V primeru spremembe obstoječih višinskih gabaritov, legalno zgrajene stavbe je minimalni odmik od gradbene parcele nadzidanega dela 4 m. V primeru, da je odmik nadzidave manjši si mora investitor pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov mejnih zemljiških parcel.

(7) Izjeme pri pogojih za odmike stavbe od mej gradbene parcele veljajo za:

- območja vaških jeder ali,
  - na območjih razložene in razpršene poselitve (H1 in H2) ali,
  - za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več).
- V teh primerih so pogoji za odmike:
- odmik je enak polovici višine stavbe za nove gradnje,
  - manjši odmik, tudi do meje gradbene parcele, je možen s soglasjem lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljiških parcel.

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

(9) Odmiki objektov od javnih cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi. Za vse posege v varovalni pas ceste si je investitor dolžan pridobiti soglasje upravljavca ceste.

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

## 14. člen

**Oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb**

(1) Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov nad 50% celotne uporabne površine stavbe.

(2) Oblikovanje stanovanjskih stavb:

– upoštevajo naj se lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,

– stavbe naj se prilagodijo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,

– tloris stavbe je praviloma podolgovat in rahlo členjen, lahko tudi v obliki črke L, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem,

– bruto tlorisna površina stavbe ne sme presegati 450 m<sup>2</sup>. Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8 m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde, in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8 m. Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450 m<sup>2</sup> v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe, legalno zgrajene stavbe ali ruševine stavbe in gradnjo nove v enakih gabaritih ter v primeru iz tretjega odstavka tega člena,

– višinski gabariti stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od kote terena do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. V primeru ravne strehe je nad koto vrha najvišje nosilne plošče strehe dovoljeno postaviti zid ali ograjo najvišje višine 1,20 m. Najnižja kota terena (ne pritličja) ob stavbi, mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s toleranco +0,60 m, na območjih razložene in razpršene poselitve pa +1,20 m. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani,

– v primeru ko je obstoječa legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe višja od 6,5 m 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 6,5 m, največja dovoljena etažnost K + P + 1 (klet je etaža vkopana v celoti, etaža vkopana s treh strani se šteje za pritlično etažo),

– večja etažnost na območjih vaških jeder je dovoljena v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe-

ga objekta ali ruševine in gradnjo novega v enakih višinskih gabarutih.

– 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 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,

– klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.

(3) Ne glede na določila drugega odstavka tega člena je možna gradnja enostanovanjske stavbe na gradbeni parceli veliki od 1.200 m<sup>2</sup> do 1.900 m<sup>2</sup> in z bruto tlorisno površino stavbe večjo od 450 m<sup>2</sup>, pod pogoji:

– v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,

– stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo,

– razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8 m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8 m),

– maksimalna višina stavbe od kote terena do kote venca je 7,5 m. Ostali pogoji so enaki kot so določeni v peti alineji drugega odstavka tega člena,

– za tako gradnjo si mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper. K vlogi mora biti priložena idejna zasnova stavbe iz katerega mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz tega odstavka.

#### 15. člen

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

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

#### 16. člen

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

(1) Oblikovanje nestanovanjskih stavb (nestanovanjska namembnost več kot 50% celotne uporabne površine stavbe) ter gradbeno inženirskih objektov:

– tlorisni in višinski gabarit stavbe je odvisen od namembnosti oziroma dejavnosti stavbe ter tehnološkega procesa. Maksimalni višinski gabarit izven območij vaških jeder je 8,0 m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno,

– na območju naselja Koper je lahko, ob zagotovitvi ustrezne poplavne varnosti, maksimalni višinski gabarit 8,5 m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne

strehe, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Maksimalna višina nestanovanjskih stavb lahko presega 8,5 m, v primeru ko ni mogoče zagotoviti minimalnih standardov za posamezne stavbe, glede na njihovo namembnost, vendar največ 10 m. V tem primeru mora investitor pridobiti soglasje pristojnega urada, Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper,

– na območjih vaških jeder naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, kot za oblikovanje stanovanjskih stavb, višinski gabarit ne sme presegati višinskega gabarita sosednjih stavb,

– oblikovanje dozidave ali nadzidave stavb mora upoštevati značilnost in oblikovanje obstoječe stavbe ter širšega ureditvenega območja,

– višinski gabarit gradbeno inženirskih objektov, ki niso stavbe, je odvisen od tehničnih zahtev za njihovo gradnjo in sme presegati maksimalno višino 8 m le kadar je to neobhodno za delovanje objekta,

– ne glede na ostala določila tega člena, je izven območij vaških jeder tlorisni in višinski gabarit stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno (glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI) skupina 12630 odvisen od namembnosti oziroma dejavnosti stavbe, maksimalni višinski gabarit je P + 3. Etažna višina posamezne etaže je odvisna od programa, funkcije in vsebine posamezne etaže. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Za te vrste gradnje si mora investitor pridobiti soglasje Mestne občine Koper, Urad za okolje in prostor. V vlogi za soglasje mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz drugega odstavka tega člena.

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

(3) Za nestanovanjske stavbe – turistični apartmaji, veljalo enaka določila kot za stanovanjske stavbe.

(4) V nestanovanjskih stavbah je lahko največ ena stanovanjska enota.

#### 17. člen

##### **Določanje gabaritov ruševin**

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

#### 18. člen

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

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

(2) Dovoljena je gradnja oziroma postavitev:

– prostostoječi zidovi maksimalne višine 1,50 m,

– podporni zid maksimalne višine 2,0 m merjeno od kote terena na posamezni točki zidu. Večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom podpornih zidov. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30cm. V zamaknjem delu mora biti izvedena ozelenitev. V celoti vkopani del zidu se ne všteva v višino,

– kombinacija podpornih, prostostoječih zidov s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,0 m od tega zid maksimalno 1,50 m,

– kovinske ograje maksimalne višine 2,0 m.

(3) Podporni zidovi in zidovi so lahko:

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

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

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

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

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

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

#### 19. člen

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

(2) Zazidana površina je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni so vsi deli stavbe, ki segajo nad površino zemljišča.

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

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

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

– do velikosti obstoječe zazidane površine, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka.

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

#### 20. člen

(1) Pri določanju velikosti gradbene parcele je potrebno upoštevati:

– omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest ...),

– urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti),

– zdravstveno-tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje, požarna varnost).

(2) Velikost gradbene parcele nove stanovanjske stavbe, je lahko najmanj 700 m<sup>2</sup>, v primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele, pa za vsako stavbo najmanj 350 m<sup>2</sup>.

(3) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka je lahko gradbena parcela nove stanovanjske stavbe, tudi manj kot 700 m<sup>2</sup>, vendar minimalno 350 m<sup>2</sup>. Pri tem veljajo sledeči dodatni pogoji pri graditvi in oblikovanju stavb:

– v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,

– stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,

– razmerje med bruto tlorisno površino stavbe 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 1,8 m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde, in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8 m).

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

– območja vaških jeder,

– obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),

– gradnjo nove stavbe v enakih gabaritih in na istem mestu na zemljiški parceli, kjer je bila odstranjena legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe,

– rekonstrukcije.

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

(6) 40 % odprtih bivalnih površin ni potrebno zagotavljati:

– na območjih vaških jeder,

– za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),

– za gradnjo nove stavbe na zemljiški parceli, kjer je bila odstranjena obstoječa stavba ali ruševina, v kolikor je velikost in namembnost nove stavbe enaka velikosti in namembnosti odstranjene stavbe in

– za rekonstrukcije.

#### 21. člen

Merila in pogoji za parcelacijo na območjih iz tretjega odstavka 6. člena tega odloka:

– Parcele, ki so po namenski rabi določena kot I. in II. območje kmetijskih zemljišč ali kot območje gozdnih zemljišč, in na katerih stojijo legalno zgrajeni objekti se smatrajo kot stavbna zemljišča skladno z veljavnimi predpisi v tistem delu, ki je v gradbenem dovoljenju ali drugem upravnem aktu (odločba o določitvi gradbene parcele ali odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča), določen kot gradbena parcela, parcela namenjena gradnji ali funkcionalno zemljišče, ki je potrebno za normalno rabo objekta in sicer za čas obstoja objekta. Za tako določena stavbna zemljišča veljajo pogoji, ki so določeni za namensko rabo »območje poselitvenih površin, območje razložene in razpršene poselitve (H1, H2)«.

– V primerih, ko gradbena parcela ni bila določena skladno s prvo alinejo tega člena in je za objekt potrebno določiti parcelo namenjeno gradnji, se za določitev uporabijo naslednji kriteriji:

– gradbena parcela je določena v velikosti 3,5-kratne velikosti zazidane površine za stanovanjske stavbe,

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

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

#### 22. člen

##### Urejanje prometne infrastrukture

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

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

(3) Na vsaki gradbeni parceli je obvezno predvideti in izvesti parkirna mesta skladno s sedmim in osmim odstavkom tega člena.

(4) Določila tretjega odstavka ne veljajo za rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, ali druge gradbene posege na obstoječi stavbi pri kateri se ne spreminja namembnost in se stopnja

pozidave parcele ne poveča za več kot 5% ali v primeru, da se bruto prostornina stavbe ne poveča za več kot 10%.

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

(6) Na vseh javnih parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb. Na parkiriščih trgovskih centrov je potrebno zagotoviti 10% parkirnih mest za nosečnice in osebe z majhnimi otroci.

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

– 111 – enostanovanjske stavbe in 112 več stanovanjske stavbe 2 PM / stanovanjsko enoto,

– 1220 – poslovne in upravne stavbe in 123 – trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti – 1 PM/30 m<sup>2</sup> 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 1500 m<sup>2</sup> – 1 PM/40 m<sup>2</sup> bruto površine nad 1500 m<sup>2</sup> 1 PM/50 m<sup>2</sup> bruto površine,

– 12520 – rezervarji, silosi in skladišča – 1 PM/60 m<sup>2</sup> bruto površine objekta; skladišča brez strank: 1 PM/150 m<sup>2</sup> bruto površine, a ne manj kot 2 PM,

– v primeru ko se v stavbi nahaja več vrst dejavnosti veljaj število parkirnih mest za posamezno dejavnost glede na delež površine posamezne dejavnosti.

(8) Za ostale vrste objektov se minimalno število parkirnih mest določi na podlagi projektnih pogojev pristojnega urada Mestne občine Koper.

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

(10) Na območjih vaških jeder se določila tretjega, petega, sedmega, osmega in devetega odstavka tega člena ne upoštevajo, če se pri stavbah ne spreminja namembnost ali ne povečuje število posameznih stanovanjskih enot znotraj stavbe. V primeru spreminjanja namembnosti ali povečanja števila stanovanjskih enot ali gradnje novega objekta je potrebno zagotoviti 1 parkirno mesto na novo stanovanjsko enoto na gradbeni parceli ali izven gradbene parcele, na kateri stoji objekt, vendar znotraj iste planske celote.

(11) Profil javne ceste se mora prilagoditi prometni obremenitvi ceste in mora omogočati izvajanje enosmerne ali dvosmerne prometa. Pri določitvi profila javne ceste se upošteva predvidena prometna obremenitev javne ceste, ki je odvisna od velikosti območja, ki ga občinski prostorski akt predvideva za pozidavo ter njegovo namembnost, in določila predpisov, ki urejajo projektiranje cest.

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

– individualni priključek na javno cesto, kot je določen v predpisih, ki urejajo področje cest, mora biti urejen z minimalno širino 3,5 m,

– priključek na javno cesto za dostop do več objektov ali tri- in več stanovanjskih objektov mora biti urejen z minimalno širino vozišča 5,5 m,

– za nestanovanjske objekte se širina in pogoji za priključevanje določijo s soglasjem pristojnega urada Mestne občine Koper.

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

(14) V primerih iz 54. člena tega odloka, manjša nezazidana zemljišča, mora vloga za projektne pogoje in soglasje vsebovati tudi idejno zasnovo parcelacije iz drugega odstavka 54. člena kjer mora biti razvidna rešitev prometne ureditve in priključkov za območje, kjer se nahaja objekt. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.

(15) V primeru iz 56. člena tega odloka, večja nezazidana zemljišča, mora vloga za projektne pogoje in soglasje vsebovati tudi idejno zasnovo iz petega odstavka 56. člena kjer mora biti razvidna rešitev prometne ureditve in priključkov kot je določeno v petem odstavku 56. člena. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.

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

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

(18) Do odjemnega mesta komunalnih odpadkov mora biti možen dostop za specialna vozila.

(19) Urejanje državnih cest:

– priključki občinskih in nekategoriziranih cest ter individualni priključki na glavne in regionalne ceste se lahko gradijo ali rekonstruirajo le s soglasjem upravljalca državne ceste,

– meteorna in druga odpadna voda na celotnem ureditvenem območju ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje te ceste in njenega cestnega telesa, zato je potrebno odvodnjavanje urediti po predpisih,

– gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje kakršnih koli del na pripadajočih zemljiščih v varovalnem pasu državne ceste so dovoljeni le s soglasjem upravljalca državne ceste.

(20) Urejanje železniškega prometa:

– pri izdelavi tehnične dokumentacije PGD, PZI je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise s tega področja,

– za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu železniške proge, 108 m 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 upravljalca javne železniške infrastrukture.

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

#### 23. člen

(1) Vse stavbe morajo imeti urejeno minimalno komunalno oskrbo. Minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Minimalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen. Minimalna komunalna oskrba se zagotavlja tako, da je urejen priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo oziroma skladno z ostalimi določili odloka in veljavnimi predpisi.

(2) Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, skladno s tehničnimi predpisi ter predvideti prestavitve ali spremembe obstoječe infrastrukture zaradi novih objektov. V sklopu gradnje nove komunalne infrastrukture je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječe, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev.

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

(4) Pri parcelacijah zemljišč je potrebno pridobiti in upoštevati pogoje upravljalcev gospodarske javne infrastrukture

glede poteka obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture.

(5) Pristojna podjetja in službe za upravljanje z gospodarsko javno infrastrukturo predpišejo pogoje izgradnje priključka za priključitev objektov na posamezno gospodarsko javno infrastrukturo. Investitor si mora pridobiti soglasja za priključitev.

(6) V primerih iz 54. člena tega odloka, manjša nezazidana zemljišča, mora vloga za soglasja vsebovati tudi idejno zasnovo parcelacije iz drugega odstavka 54. člena, kjer mora biti razvidna rešitev poteka javne infrastrukture in priključevanja nanjo, za območje, kjer se nahaja objekt. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti tudi soglasje pristojnih uradov Mestne občine Koper (Urad za gospodarske javne službe in promet, Urad za okolje in prostor, Urad za nepremičnine).

(7) V primeru iz 56. člena tega odloka, večja nezazidana zemljišča, mora vloga za soglasja vsebovati tudi idejno zasnovo iz petega odstavka 56. člena kjer mora biti razvidna rešitev poteka javne gospodarske infrastrukture in priključevanja nanjo kot je določeno v petem odstavku 56. člena. Investitor si mora za priključke in celovito ureditev območja pridobiti tudi soglasje pristojnih uradov Mestne občine Koper (Urad za gospodarske javne službe in promet, Urad za okolje in prostor, Urad za nepremičnine).

(8) Za rekonstrukcijo oziroma izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture, določene s pogoji upravljavcev, lahko investitor z MO Koper sklene pogodbo, s katero se definira medsebojno obveznost glede ureditve komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča.

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

(10) Gradnja komunalne infrastrukture in prometnic mora biti načrtna, z upoštevanjem možnosti nadaljnega širjenja.

#### 24. člen

Merila in pogoji za gospodarsko infrastrukturo so določeni za:

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

#### Vodovodno omrežje

#### 25. člen

(1) Vsi objekti, ki glede na njihov namen potrebujejo oskrbo s pitno vodo, morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje. Kolikor se v bližini ne nahaja javno vodovodno omrežje se objekt lahko oskrbuje s pitno vodo tudi na drugačen način skladno s predpisi, vendar le do izgradnje javnega vodovodnega omrežja na katerega se mora, po izgradnji le-tega, priključiti.

(2) Vodomerni jašek mora biti zgrajen na gradbeni parceli objekta ali na drugi parceli, ki ne predstavlja cestnega telesa ali javnega dobra.

(3) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.

(4) Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni s strani upravljavca ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.

(5) Za območja, kjer se načrtuje gradnja zahtevnejših objektov ali skupine objektov, ni pa predvidena izdelava izvedbenih prostorskih aktov, je potrebno izdelati ustrezne strokovne podlage in pridobiti projektne pogoje za zagotavljanje vodne oskrbe in požarne varnosti.

(6) Na osnovi zakonskih določil je potrebno, za zahtevnejše objekte, predvideti možnost izgradnje notranjega in zunanjega hidrantnega omrežja.

#### Kanalizacijsko omrežje

#### 26. člen

(1) Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi. Na območjih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Na območjih, kjer je javno kanalizacijsko omrežje potrebno zgraditi na podlagi predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, se do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja odvajanje komunalnih odpadnih vod ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju vode iz malih komunalnih čistilnih naprav. Na območjih, kjer gradnja javnega kanalizacijskega omrežja ni predvidena, se odvajanje komunalnih odpadnih voda ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav.

(2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.

(3) Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.

(4) Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu.

(5) V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu.

(6) Priključitev objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.

(7) Upravljavec objekta mora za padavinsko vodo, ki odteka s strehe stavbe, zagotoviti odvajanje neposredno v vode ali posredno v podzemne vode, kadar je to izvedljivo. Upravljavec objektov z utrjenimi, tlakovanimi ali drugimi materiali prekritimi površinami, s katerih odteka padavinska odpadna voda, ki je tako onesnažena, da se v skladu s predpisom, ki ureja odvajanje padavinske vode z javnih cest, ne sme odvajati v vode, mora na območju, kjer ni javne kanalizacije, to vodo zajeti v zadrževalniku padavinske odpadne vode, obdelati v lovilcu olj ali očistiti v čistilni napravi padavinske odpadne vode.

(8) Pri pripravi prostorske dokumentacije je potrebno zagotoviti razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo ostale komunalne infrastrukture v bližini nove meteorne kanalizacije, zato je potrebno predpisane odmike upoštevati pri projektiranju obravnavane gradnje. Minimalna razdalja med novo predvidenimi objekti prizidav in obstoječo oziroma novo predvideno kanalizacijo mora biti minimalno 3,0 m. Kolikor pri takih odmikih ne bo zagotovljena stabilnost kanalizacijskih objektov, redno vzdrževanje in obratovanje, bo potrebno te odmike ustrezno povečati. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike za vsak primer posebej določi med predstavniki posameznih komunalnih organizacij oziroma projektantom komunalne infrastrukture in predstavniki upravljavca v času projektiranja.

(9) Upravljavec javne službe je dolžan vzdrževati objekte javne kanalizacije, praznjenje greznic in malih komunalnih čistilnih naprav za kar mu morajo biti omogočeni dostopi za specialna komunalna vozila.

#### Zbiranje in odvoz odpadkov

#### 27. člen

(1) Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila upravljavca. Zbiralnice za odvoz odpadkov morajo biti urejene tako, da so dostopne za special-

na vozila upravljavca za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje površin zbiralnic in da so upoštevane higienske funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objektov.

(2) Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati vso veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki.

(3) Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu z vso veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki.

(4) Investitor objekta je dolžan opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami. Vrsto, število in tip posod, določi projektant projektne dokumentacije v skladu s projektnimi pogoji upravljavca glede na vrsto objekta in količine odpadkov.

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

#### 28. člen

(1) Vsi objekti, ki glede na njihov namen potrebujejo oskrbo z električno energijo, morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje. Kolikor se v bližini ne nahaja javno električno omrežje, se objekt lahko oskrbuje z električno energijo tudi na drugačen način skladno s predpisi, vendar le do izgradnje javnega električnega omrežja na katerega se mora, po izgradnji le tega, priključiti.

(2) V primeru bistveno povečanega odjema električne energije v posamezni funkcionalni enoti, bo potrebno predhodno postaviti nove TP z visokonapetostnimi priključki oziroma dopolniti nizko napetostno omrežje.

(3) Na obravnavanem območju bodo potrebne rekonstrukcije neustreznih TP ali gradnja nadomestnih za napetost 20/0,4 kV ter rekonstrukcije neustreznih daljnovodov na 20 kV. V primeru presežene nazivne moči obstoječe TP bo potrebno zgraditi novo elektrodistribucijsko omrežje s TP z visokonapetostnim priključkom in nizkonapetostnim omrežjem. Pri gradnji novega ali rekonstrukciji obstoječega NN omrežja je potrebno instalacijo javne razsvetljave ločiti od elektrodistribucijskega omrežja.

(4) Objekti elektroenergetskega omrežja:

– kabelske TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 630 ali 2 x 630 kVA

– prostozračne TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 100 ali 250 kVA na betonskem drogu

– 20 kV kablovodi morajo biti zgrajeni z 20kV kabli v kabelski kanalizaciji po celotni trasi razen na podeželju kjer lahko tudi z neposrednim polaganjem kablov v zemljo, 20 kV daljnovodi pa na betonskih drogovi.

(5) NN omrežje mora biti zgrajeno z zemeljskimi kabli v težki radialni izvedbi, v prostozračni izvedbi pa s SKS vodniki na betonskih drogovi oziroma zidnih konzolah.

(6) Pri gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno:

– upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi,

– predvideti prestavitve ali spremembe napajanja obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov,

– v sklopu novega omrežja predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmožljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

(7) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječih elektroenergetskih objektov in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.

(8) Na območjih, kjer javna razsvetljava še ni zgrajena, je ob glavnih cestah in ulicah potrebno zgraditi osnovno razsvetljava.

(9) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega elektroenergetskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno elektro omarice s števci, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.

(10) V varovanih naselbinskih ambientih je potrebno energetsko infrastrukturo postavljati na nemoteča mesta (zdravje

prebivalcev, estetika prostora, zastiranje vedut, krajinske poudobe).

### **Telekomunikacijsko omrežje**

#### 29. člen

(1) Telekomunikacijsko omrežje so vsa omrežja za prenos signala v analogni ali digitalni obliki, zemeljske žične (kabelske) ali zračne brezžične izvedbe.

(2) Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo priključitve novih območij.

(3) Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kabli, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi, samonosilnimi kabli na drogovi ali brezžično.

(4) Pri vseh gradnjah je potrebno: upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti prestavitve ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmožljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

(5) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.

(6) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno telefonske omarice, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.

(7) Medkrajevno telefonsko omrežje do central Gračiče, Gradin je urejeno z RR povezavami. Krajevno telefonsko omrežje do naselij Rakitovec in Zazid je urejeno z RR povezavami in gravitira na TC Koper.

(8) V strnjenih delih naselij je smotrno urejanje telefonskega omrežja v sistemu telefonske kabelske kanalizacije, ki omogoča fleksibilno dograjevanje ob faznem prostorskem razvoju. Za oddaljene objekte izven naselij se omrežje ureja z nadzemnimi kabli.

(9) Na parceli št. 2216/3, k.o. Pomjan stoji merilna postaja Agencije za pošto in elektronske komunikacije RS. V razdalji 1 km od merilne postaje Agencije ne sme biti postavljen noben oddajnik radifrekvenčnega signala, za oddajnike v razdalji 1 do 2 km pa je potrebno pridobiti predhodno soglasje Agencije.

#### 30. člen

(1) Možna je gradnja infrastrukture za mobilno telefonijo. Pri načrtovanju infrastrukture elektronskih komunikacij se lahko izkorišča obstoječe objekte in naprave infrastrukture elektronskih komunikacij.

(2) Pogoji postavitve mobilne infrastrukture so:

– ustrezen odmik od naseljenih stavb ali stavb, kjer se dlje časa zadržujejo ljudje,

– horizontalna in vertikalna usmerjenost anten ne sme biti proti bližnjim, oziroma okoliškim stavbam,

– upoštevati zakonsko predpisana določila glede elektromagnetnega sevanja v naravnem in življenjskem okolju,

– v območjih in na objektih kulturnih spomenikov in na območjih kulturne dediščine kjer se uveljavlja režim nezazidljivosti gradnja baznih postaj in antenskih stolpov za telekomunikacijo (TV, radio in telefon) ni možna.

### **Omrežje kabelske TV**

#### 31. člen

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



**Oskrba s plinom**

## 32. člen

(1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.

(2) V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja za zemeljski plin v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.

(3) Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje za zemeljski plin na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju ali podobni energetski rabi, presega 40 KW.

(4) Kot začasna rešitev je mogoča postavitve opreme za lokalno oskrbo v obliki plinohramov z utekočinjenim naftnim plinom in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana za kasnejšo oskrbo z zemeljskim plinom. Po izgradnji distribucijskega omrežja za zemeljski plin je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter objekte priključiti na distribucijsko omrežje za zemeljski plin.

5. PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE  
CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE,  
OHRANJANJA NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH  
DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI  
NESREČAMI TER OBRAMBNIH POTREB

**Varovanje okolja**

## 33. člen

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

**Deponije materiala**

## 34. člen

(1) Viške materiala, ki bodo nastali med gradnjo, je potrebno odpeljati in ustrezno deponirati na za to primerna odlagališča.

(2) Začasno deponiranje materiala je dovoljeno le na za to primernem območju.

(3) Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev.

(4) Rodovitna prst se skrbno odrine in deponira ter uporabi za kasnejšo rekultivacijo, v največji meri na mestu samem.

(5) Za odlaganje zemljin in mulja si mora investitor pridobiti soglasje občinskega urada pristojnega za prostor, ter vsa druga potrebna potrdila, soglasja ali druge listine, ki so zakonsko predpisani za te vrste posegov v prostor.

(6) Na kmetijskih zemljiščih je dovoljeno vnašanje materiala samo v okviru agromelioracij skladno z veljavno zakonodajo.

**Varovanje kulturne dediščine**

## 35. člen

## Splošna določila

(1) Za posege v objekte in območja, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine (kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina vključena v prostorski načrt, vplivna območja dediščine in registrirana arheološka najdišča), je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege, ki jih izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Objekti in območja, za katera veljajo pogoji varstva

kulturne dediščine, varstveni režimi in razvojne usmeritve so opredeljeni v strokovnih podlagah za družbeni plan Občine Koper 1986–2000 (Območja varstva kulturne in naravne dediščine, izdelal MZVNKD Piran v aprilu 1985), v veljavnih predpisih s področja varstva kulturne dediščine (aktih o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktih o določitvi varstvenih območij dediščine in zakonu o varstvu kulturne dediščine) in v tem odloku oziroma prostorskem aktu.

(2) Kulturna dediščina, ki se ureja s tem odlokom obsega:

- kulturne spomenike lokalnega in državnega pomena,
- arheološka najdišča (arheološka območja),
- naselbinsko oziroma urbanistično dediščino,
- zgodovinsko in memorialna dediščino,
- stavbno dediščino (umetnostno in arhitekturno dediščino),

– etnološko dediščino,

– vrtnoarhitekturno dediščino, in

– kulturno krajino

(3) Kot kulturni spomeniki po Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov v Občini Koper (U.O., št. 27/87) so razglašeni:

– naselbinska območja: Abitanti, Črni Kal, Črnotiče, Fijeroga, Glem, Gračišče, Hrastovlje, Koštabona, Krkavče, Kubed, Labor, Podpeč, Pomjan, Pregara, Socerb, Tinjan, Topolovec z zaselkom Žrnjovec, Trebeše, Trsek, Zabavlje,

– zgodovinska in memorialna območja: Gabrovica – Osp, Hrpeljci – območje vasi z neposredno okolico.

(4) Kot kulturni spomeniki po Odloku o razglasitvi naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov na območju Občine Sežana (U.O., št. 13/92) so razglašeni:

– arheološka območja: Zazid – Zjat,

– umetnostni in arhitekturni spomeniki: Podgorje – ž.c.

Sv. Sabe, Rakitovec – p.c. Sv. Križa,

– etnološki spomeniki: Podgorje – domačija št. 52, znamenje Sv. Antona.

(5) Posamezni kulturni spomeniki so razglašeni z Odlokom o razglasitvi posameznih nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v Občini Koper (Uradne objave št. 1/93 in 18/93 (popravek), Uradni list RS, št. 57/2522-2005).

(6) Grad Socerb z okolico je razglašen z Odlokom o razglasitvi območja gradu Socerb za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99, 55/02).

(7) V vplivnih območjih dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.

(8) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki vplivajo na varovane vrednote dediščine (gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevni in enostavnih objektov, vzdrževalna dela, premeščanje dediščine ali njenih delov, postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih zbiralnikov ter drugo kot določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine).

(9) K vlogam za izdajo kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja mora biti priložena projektna dokumentacija, pripravljena v skladu z določbami predpisov o varstvu kulturne dediščine in v njej morajo biti upoštevani podani varstveni režimi in zahteve tega odloka.

## 36. člen

**Pravni režimi**

(1) V območjih kulturnih spomenikov velja pravni režim varstva, ki predpisuje:

– takšno ravnanje s kulturnim spomenikom, ki dosledno upošteva in ohranja njegove kulturne vrednote in družbeni pomen,

– prepoved odstranitve (rušenja) kulturnega spomenika.

(2) Izjemoma je dovoljeno na podlagi soglasja ministra, pristojnega za kulturno dediščino, odstraniti kulturni spomenik ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

– če se ugotovi dotrajanost ali poškodovanost spomenika, ki je ni mogoče odpraviti z običajnimi sredstvi, ali če spomenik ogroža varnost ljudi in premoženje,

- če je bil spomenik pred tem ponujen v prodajo po ceni, ki upošteva njegovo stanje,
- če je bila pred tem opravljena raziskava spomenika in če raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija.

## 37. člen

**Dodatni pravni režimi**

(1) Dodatni pravni režim varstva je opredeljen v konkretnem aktu o razglasitvi posameznega območja za kulturni spomenik. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomeniki, postavitve in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ni sprejemljiva.

(2) Kadar se dodatnega varstvenega režima ne da razbrati iz konkretnega akta o razglasitvi, zakon s področja varstva kulturne dediščine določa za posamezne vrste nepremičnih spomenikov dodatne pravne režime varstva.

(3) Za posamezne kulturne spomenike velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje vseh zunanjih značilnosti, kot so gabariti, zasnova pročelij, tlorisni razporedi, značilni naravni in umetni materiali ter konstrukcijske značilnosti, ustreznost namembnosti, značilna pojavnost v prostoru, arheološke plasti in razmerja spomenika in posebej njegovo vplivno območje. Če je kot spomenik zavarovan zgodovinski park ali vrt, se varujejo parkovna ali vrtna zasnova, način zasaditve, oblikovani naravni elementi, objekti in pritikline, namenjeni uporabi in oplešanju.

(4) Za naselbinske spomenike velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje morfološke zasnove in parcelacije naselja, javnih prostorov in njihove opreme, uličnih fasad in streh v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti, gabarite, meje in silhete naselja.

(5) Za zavarovana arheološka najdišča velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje pred posegi v prostor ali rabo, ki dejansko ali potencialno lahko poškodujejo arheološke plasti, spreminjajo arheološki kontekst ali spreminjajo okoljske dejavnike, pomembne za njihovo ohranitev.

(6) Za zavarovano kulturno krajino velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje značilne rabe zemljišč, parcelacije, značilne vegetacije, prostorskih dominant, odnosov med poselitvijo in odprtim prostorom, krajev spomina in značilnih topografskih imen.

(7) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. Do uveljavitve varstvenih območij dediščine se obstoječi varstveni režimi ter druga merila in pogoji za izvedbo posegov v prostor upoštevajo za enote dediščine, vključene v strokovne podlage za družbeni plan Občine Koper 1986–2000 (Območja varstva kulturne in naravne dediščine, izdelal MZVNKD Piran v aprilu 1985), v nadaljevanju: strokovne podlage.

(8) Na objektih in območjih kulturne dediščine, vključenih v strokovne podlage, pravni režim predpisuje:

- prepovedana je odstranitev (rušenje) kulturne dediščine,
- prepovedani so posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote območja ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot,
- v okolici objektov in območij kulturne dediščine se uveljavlja nadzor nad posegi v prostor, ki bi utegnili negativno vplivati na območje kulturne dediščine (vplivno območje dediščine).

(9) Na objektih in območjih kulturne dediščine, vključenih v strokovne podlage, so dovoljeni posegi v prostor in prostorske rešitve, ki:

- prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti,
- dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(10) Izjemoma je dovoljeno na podlagi soglasja ministra kulturne dediščine, vključeno v strokovne podlage, odstraniti, in sicer ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

– če se ugotovi njena dotrajanost ali poškodovanost, ki je ni mogoče odpraviti z običajnim sredstvi ali če dediščina ogroža varnost ljudi in premoženje,

- če je bila pred tem opravljena raziskava objekta in
- če raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija.

(11) Na objektih in območjih kulturne dediščine, vključenih v strokovne podlage, je postavitve in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, za katero je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

(12) Za posamezne vrste kulturne dediščine, vključene v strokovne podlage, veljajo še naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

a) Pri posegih na stavbni dediščini, vključeni v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni materiali) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),

– funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,

- komunikacijska navezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine).

b) Pri posegih v naselbinsko dediščino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),

– prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),

- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),

– odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),

– stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.).

c) Pri posegih v kulturno krajino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in kulturne prvine),
- sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini (tradicionalna raba zemljišč),

– tipologija krajinskih prvin in tradicionalnega stavbarstva,

– odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbno oziroma naselbinsko dediščino.

d) Pri posegih v vrtnoarhitekturno dediščino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
- grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
- naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
- podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
- rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin in

– vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

e) Pri posegih v memorialno dediščino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- avtentičnost lokacije,
- materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin,
- vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.

f) Pri posegih v drugo dediščino se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- materialna substanca, ki je še ohranjena,
- lokacija in prostorska pojavnost,
- vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.

(13) Pri posegih v vplivnih območjih kulturne dediščine, vključene v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote kot so prostorska integriteta, pričevalnost, vedute in dominantnost dediščine. Prepovedane so ureditve in posegi, ki bi utegnili imeti negativne posledice na lastnosti, pomen ali materialno substanco kulture dediščine. Dopustne so ureditve, ki spodbujajo razvoj in ponovno uporabo kulturne dediščine. Obveznost pridobitve kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja za posege je razvidna iz odstavka 35. člena.

(14) Poleg navedenih režimov je potrebno upoštevati še dodatne režime:

– Z novogradnjami in dozidavami ni dovoljeno spreminjati značilnega sistema pozidave vaških jeder in kulturne krajine (velikost, višina, širina), potek slemena strehe, ritem in lego stavb z ozirom na ulico.

– Na kmetijskih in gozdnih zemljiščih, ki so v območju varovanja kulturne krajine, je prepovedana postavitev šotorov, bivalnih prikolic, bivalnih kontejnerjev, vikendov, skladiščenje plovil, odlaganje viškov gradbenih materialov z gradbišč, kozolcev, brunaric, skednjev, zidanic, hlevov, vinskih kleti, kašč, parkirišč za avtomobile in vodna plovila, sončnih elektraren, zbiralnikov za vodo in objektov, ki so v celoti vkopani.

– V območju kulturne krajine ni možna legalizacija vikendov in vseh drugih objektov in posegov, ki niso zgrajeni ali izvedeni v skladu z varstvenimi režimi in določili tega odloka.

– Objektov na kmetijskih ali gozdnih zemljiščih se ne sme uporabljati v nasprotju z namenom, zaradi katerega so bili postavljeni. Začasno in/ali stalno bivanje v objektih na kmetijskih zemljiščih je prepovedano. Za bivanje se šteje tudi vsakršno uporabljanje objekta za prenočevanje. Objekte se lahko načrtuje in postavi le za čas uporabe v predpisane namene in v skladu z izdanimi upravnimi dovoljenji in soglasji, nato pa se jih mora v roku šestih mesecev od prenehanja uporabe uporabnik odstraniti in vzpostaviti prejšnje stanje.

– Vedute in silhuete

a) območja kulturnih spomenikov in njihovih vplivnih območij s karakterističnimi pogledi na naselja, oziroma posamezne lokacije se varujejo, prav tako se varujejo nezazidljiva slemena hribov v kulturni krajini,

b) novogradnje in stavbe, ki se nadzidajo, ne smejo izstopati iz silhuete naselja.

– Na območjih varovanja kulturne dediščine, ki so v prostorskem delu plana varstva kulturne dediščine opredeljena kot nezazidljiva, oziroma kot območja ohranjanja obstoječega stanja, gradnja objektov, pomožnih objektov in infrastrukture ni možna.

### 38. člen

#### Varovanje arheološke dediščine

(1) Za poseg v registrirano arheološko najdišče je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine ali kulturne krajine, je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dedi-

šine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.

(2) Na območju registriranih arheoloških najdišč ni dovoljeno posegati na način, ki bi lahko poškodoval arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premečnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovale arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst.

(3) Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- poglobljati dna vodotokov ter jezer,
- ribariti z globinsko vlečno mrežo in se sidrati,
- gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine,
- postavljati in graditi trajne aličasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

(4) Izjemoma so v posamezna najdišča dovoljeni posegi, kot jih dopušča ta odlok, ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

– če ni možno najti drugih rešitev in

– če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo.

(5) Obseg in čas potrebnih arheoloških raziskav opredeli organ pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

(6) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.

(7) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ali lastnika zemljišča, v primeru gradnje pa tudi investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto zavoda, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(8) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi zavoda omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

#### Ohranjanje narave

### 39. člen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 40. člen

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

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

– grajeni rastlinjaki po pogojih iz drugega odstavka tega člena;

– enostavni in nezahtevni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti v skladu z uredbo, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, ter skladno z določili tega odloka, razen kleti in vinske kleti;

– pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunel in nadkritije, 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.

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

– največja višina objekta je 8 m, merjeno od kote terena ob objektu do kote najvišje točke objekta,

– velikost zazidane površine je lahko največ do velikosti parcele ali parcel, na katerih se objekt gradi, pri čemer je potrebno upoštevati terenske danosti in mikroklimatske pogoje,

– objekt mora biti od meje parcele odmaknjen najmanj 4 m, v primeru soglasja lastnika ali lastnikov mejnih zemljišč pa največ do meje parcele,

– za objekt morajo biti na parceli, na kateri se objekt gradi, zagotovljene zadostne manipulativne površine za obratovanje objekta (dostop z vozili in stroji) ter minimalno 1 parkirno mesto.

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

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

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

### **Varstvo pred hrupom**

#### 41. člen

(1) V stanovanjskih območjih so dopustne le take spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. Stavbe za obrt in proizvodnjo morajo biti locirani in zasnovani tako, da se hrup ne širi v bivalna območja. Upoštevati je potrebno ustrezne predpise.

(2) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno meriti nivo hrupa in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo z aktivno ali pasivno protihrupno zaščito.

(3) Pri stavbah in gradbenih inženirskih objektih, kjer je predvidena ustrezna zaščita pred hrupom, je le ta opisana in prikazana v projektni dokumentaciji.

### **Varstvo zraka**

#### 42. člen

Pri gradnji je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.

### **Varstvo podtalnice**

#### 43. člen

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

### **Osončenje**

#### 44. člen

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

**Varstvo zdravja**

## 45. člen

Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno:

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

**Varstvo pred požarom**

## 46. člen

(1) Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju, je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu pred požarom. Upoštevati je potrebno prostorske, gradbene in tehnične ukrepe varstva pred požarom.

(2) Pri požarni varnosti v stavbah je potrebno zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte, skladno z veljavno zakonodajo.

(3) Skladno z veljavno zakonodajo je potrebno zagotoviti neovirane in varne dostope, dovoze ter delovne površine za intervencijska vozila.

(4) Stavbe morajo imeti zagotovljene površine za evakuacijo ljudi, živali in premoženja.

(5) Ureditvena območja morajo imeti zagotovljeno zadostno količino vode za gašenje, ustrezno dimenzionirano hidrantsno omrežje ali druge, s predpisi zahtevane ukrepe varovanja, glede na požarno ogroženost objektov.

(6) Upoštevati je potrebno tudi požarna tveganja: povečana možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, vpliv obstoječih in novih industrijskih stavb in skladišč, možnost širjenja požara med posameznimi poselitenimi območji, neupoštevanje določil veljavnih predpisov za področje hrambe in prometa z nevarnimi snovmi.

(7) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

**Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

## 47. člen

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

(2) Z načrtovanjem sistemov oskrbe z vodo naj se zmanjšuje ranljivost sistemov ob naravnih in drugih nesrečah ter okrepi sposobnost oskrbe v izrednih razmerah, zlasti s pitno vodo in z vodo za gašenje.

(3) Pri načrtovanju sistemov oskrbe z vodo se v čim večji možni meri kot vir tehnološke vode, vode za gašenje ali druge vode, ki ni namenjena pitju, uporabi manj kakovostne vodne vire.

(4) Gradnja zaklonišč in ojačitve prvih plošč mora biti skladna z veljavno zakonodajo.

**Rešitve in ukrepi za obrambo**

## 48. člen

(1) V območju PUP Koper se nahajajo območja izključne, možne izključne ter omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe.

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

(3) Območja možne izključne rabe za potrebe obrambe so območja, ki so primarno namenjena drugim potrebam, v izrednem ali vojnem stanju in krizi ter v miru za usposabljanje pa se jih lahko uporabi za obrambne potrebe, oziroma so za obrambne potrebe v souporabi. Posegi na območju možne izključne rabe za potrebe obrambe ne smejo onemogočati uporabe območja v navedenih primerih, oziroma so posegi lahko takšni, da se uporaba območja za potrebe obrambe lahko v teh primerih takoj vzpostavi. Za posege v prostor na območju možne izključne rabe za potrebe obrambe je treba predhodno pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za obrambo (v nadaljevanju ministrstva).

(4) Območja omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe obsegajo območja, na katerih so nujne omejitve iz varnostnih in tehničnih vzrokov. V MO Koper ta območja obsegajo varnostno območje neposredno ob območju za potrebe obrambe Moretini in vplivna območja telekomunikacijske in informacijske infrastrukture za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi v Vojašnici Slovenski pomorščaki in na Poljanah.

(5) V varnostnih območjih sta dovoljeni obstoječa primarna (kmetijska ali gozdna) raba ter uporaba komunikacij, niso pa dopustne gradnje in rekonstrukcije objektov, ki so namenjeni stalnim delovnim mestom, nastanitvi, prireditvam ter zadrževanju večjega števila ljudi. Uporaba objektov ne sme omejevati funkcionalnosti območja za potrebe obrambe. Za vse posege v varnostnih območjih je treba predhodno pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

(6) V vplivnih območjih telekomunikacijske in informacijske infrastrukture za potrebe obrambe je treba v oddaljenosti do 1 km od območij z antenskimi stebri ali stolpi za vsako novogradnjo visoko nad 18 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo. V oddaljenosti do 2 km od takih območij je treba za vsako novogradnjo visoko nad 25 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo, razen za novogradnje v okolici območij za potrebe obrambe na vzpetinah zunaj naseljenih območij.

**Varstvo pred poplavami ter pred erozijo**

## 49. člen

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

(2) Omejitve in prepovedi za posege na erozijska in plazljiva območja so določene v veljavni zakonodaji s tega področja. Do izdelave uradnih evidenc erozijskih in plazljivih območij je za posege v prostor priporočljiva pridobitev projektnih pogojev in vodnega soglasja.

(3) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

(4) 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**

##### 50. člen

(1) Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče vodotoka, je priobalno zemljišče celinskih voda. Priobalna zemljišča so tudi vsa zemljišča med visokovodnimi nasipi. Zunanja meja priobalnih zemljišč sega, skladno z veljavno zakonodajo, na vodah 2. reda 5 metrov od meje vodnega zemljišča, na vodah 1. reda pa 15 m od meje vodnega zemljišča in priobalno zemljišče morja 25 m od meje vodnega zemljišča morja (obalne linije). Zunanja meja priobalnih zemljišč sega na vodah 1. reda zunaj območij naselja najmanj 40 m od meje vodnega zemljišča. Zunanja meja priobalnih zemljišč je odvisna od veljavne zakonodaje.

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

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

(4) Ob vodotokih je treba, skladno z veljavno zakonodajo, zagotoviti prost in neoviran prehod.

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

(6) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z veljavnimi predpisi in zakonodajo.

(7) Vse odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred iztokom očiščene do predpisane stopnje.

(8) Pred priključevanjem novih prispevnih površin je treba preveriti prevodnost obstoječega padavinskega sistema in v primeru, da obstoječi padavinski sistem vodnih količin ne prevaja, poiskati ustrezne rešitve.

(9) V primeru fazne gradnje morajo biti posamezne faze funkcionalno zaključene celote, faznost pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda.

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

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

(12) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, za rabo naplavin ali podzemnih voda, je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z veljavno zakonodajo.

(13) Za vsak posamezen poseg je treba prednostno upoštevati omejitve veljavne zakonodaje s področja upravljanja z vodami, ne glede na že določeno namensko rabo prostora.

(14) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je prepovedano, posredno odvajanje odpadnih voda ter oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih vod je dovoljen samo na način in pod pogoji kot ga predpisuje veljavna zakonodaja.

(15) Pri načrtovanju poteka tras javne infrastrukture je treba v največji možni meri omejiti prečkanja vodotokov in potek tras po priobalnih in vodnih zemljiščih.

(16) Posegi na obstoječih objektih in napravah, ki se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču, so omejeni skladno z veljavno zakonodajo.

(17) Kolikor se na območju predvidenih posegov nahajajo vodni viri (izvir, vodnjak ...), jih je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja in pri izvedbi, ohraniti in ustrezno urediti.

(18) S predvideno gradnjo se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere padavinske vode.

(19) V grafičnih prilogah so prikazana vodovarstvena območja izvira Rižane. Na mejah območij, kjer obstaja razlika med mejo, opredeljeno v grafičnem delu PUP Koper in mejo kot je določena v vladni uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane, se upošteva meja, določena v vladni uredbi. Posegi v prostor se načrtujejo z upoštevanjem določil uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane.

#### **Varstvo javnih površin**

##### 51. člen

(1) Javne površine lokalnega pomena so zelenice, drevoredi in parki, pešpoti, otroška igrišča, športne in rekreacijske površine ter parkirišča.

(2) Na območjih javnih površin je dovoljena hortikultura ureditev, sanacija in vzdrževanje zelenih površin; možna je postavitve elementov urbane opreme (klopi, koši za odpadke, pergola, table za označevanje območja ali rastlinskih vrst, vodnjak ali izlivka ipd.

(3) Vsi posegi na javna območja se morajo izvajati skladno s pogoji upravljalca.

#### **IV. POSEBNA MERILA IN POGOJI**

##### 52. člen

Posebna merila in pogoji so določeni za:

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

#### **Območja vaških jeder**

##### 53. člen

(1) Za območja vaških jeder veljajo poleg splošnih, še posebna merila in pogoji:

- upoštevati se morajo tradicionalne prostorske in arhitekturne strukture ohranjenih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in delov kulturne krajine,
- upoštevati je potrebno orientacijo in lego stavb ter dostopnost, ohraniti je potrebno notranja dvorišča s portali in vodnjaki, obstoječe baladurje je možno rekonstruirati, višinski gabarit novih ali nadzidanih stavb ne sme odstopati od sosednjih stavb,
- upoštevati se morajo lokalno značilni stavbni elementi in materiali,
- streha je lahko simetrična dvokapnica, izjemoma je možen zaključek s trikapno streho – ob zaključku uličnega niza, naklon strehe je lahko od 18 do 20 stopinj,
- širina venca se oblikuje po vzoru tipologije vencev v naselju,
- stavbe morajo imeti opečno kritino – korce; v primeru vzdrževalnih del, rekonstrukcije ali novogradnje objektov v tradicionalni kamniti izvedbi je kritina lahko izvedena tudi s kamnitimi škrlami z upoštevanjem vseh materialno tehničnih, konstrukcijskih in likovnih značilnosti,
- možna je gradnja loggie, ki je pokrita in zaprta vsaj iz dveh strani, ograje so zidane in ploskovno polne, lesene ali kovinske,

– lesene ograje, ki so likovno zasnovane in izdelane po starih vzorih in so uporabljene na stavbnih elementih kot so baladurji, so izjemoma možne, nove likovno tehnične izvedbe pa niso dovoljene,

– ob stavbi je dovoljena izvedba baladurja (enoramno ali dvoramno zunanje stopnišče v kombinaciji z zunanjo pokrito teraso), stopnišče in terasa imata polno ograjo,

– priporočljiva je uporaba lesenih vrat in lesenih oken s polkni; dopustna je tudi uporaba drugih materialov, ki omogočajo izdelavo okenskih in vratnih okvirjev s primerno oblikovanimi profili, brez ostrih robov,

– okna so postavljena v osi in imajo obliko pokončnega pravokotnika,

– gradnja velikih steklenih površin (zimskih vrtov) ni dovoljena,

– namembnost stavb je lahko stanovanjska ali stanovanjska z dopolnilno dejavnostjo, ki ni moteča za bivalno okolje (pisarne, prostori društev in gostinsko-trgovske storitve, kjer so zagotovljeni zunanji prostori za dostavo in parkiranje, mirna storitvena obrt) in nestanovanjska. Nestanovanjske stavbe so lahko gostinske stavbe, upravne in pisarniške stavbe, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti razen sejemske dvorane in razstavišča, stavbe splošnega družbenega pomena razen športne dvorane in nestanovanjske kmetijske stavbe. V vseh primerih morajo biti upoštevana splošna in posebna merila in pogoji ter zagotovljeni zunanji prostori za dostavo in parkiranje.

(2) Pri gradnji stavb in gradbenih inženirskih objektov je potrebno upoštevati merila in pogoje za rekonstrukcije in gradnjo prometnic ter komunalne infrastrukture, ki mora biti med seboj usklajena tako, da izvedba posamezne infrastrukture ne pomeni onemogočanja nadaljnega posodabljanja opremljenosti območij.

### **Manjša nezazidana zemljišča**

#### 54. člen

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

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

(3) Idejna zasnova parcelacije je pogoj za pridobitev soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo iz 22. in 23. člena tega odloka in je obvezna priloga k vlogi za pridobivanje soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo. Pri vlogi mora investitor predložiti idejno zasnovo predloga ureditve s parcelacijo in vsa soglasja lastnikov zemljišč, ki so predmet prostorske ureditve iz tega člena.

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

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

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

#### 55. člen

Na območju naselja Hrvatinov veljajo naslednja posebna merila in pogoji:

– ureditev dostopov na območja planskih enot: KU – 35/1 – 4/P1, KU – 35/1 – 4/P2, KU – 35/1 – 4/P3, KU – 2/13 – P1, KU – 2/13 – P2,

– možnost preusmeritve uvoza za naselje Cerej-Cerei in ureditev dodatnega parkiranja za območje pokopališča, v planski enoti št. KU – 35/1 – 5/P2,

– prostorska presoja možnosti ureditve dostopnih poti, v planski enoti KU – 35/1 – 8/P4,

– ohranitev in ureditev pešpoti od šole do vaškega jedra Hrvatini – Crevatini, v planski enoti št. KU – 35/1 – 8/Z4,

### **Večja nezazidana zemljišča**

#### 56. člen

(1) Večja nezazidana zemljišča oziroma območja brez možnosti navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo imajo oznako P#. Urejajo se z izvedbenim prostorskim aktom.

(2) Izdelava izvedbenih prostorskih aktov je predvidena za naslednje planske enote:

– Spodnje Škofije: KS – 17 – P#1, KS – 17 – P#2, KS – 17 – P#3, KC – 25 – P#,

– Olmo: KZ – 23 – P#,

– Prade: KS – 36 – P#1, KS – 36 – P#2, KS – 36 – P#3, KS – 36 – P#4,

– Dekani: KU – 22/4 – P#,

– Pobegi – Čežarji: KU – 64/1 – P#,

– Sveti Anton: ZU – 87/2 – P#, ZU – 87/4 – P#,

– Gažon: BU – 28/1 – P#1, BU – 28/1 – P#2,

– Srgaši: BU – 85/1 – P#,

– Križišče Šmarje: BU – 85/7 – P#,

– Vanganel: BU – 9/1 – P#1, BU – 9/1 – P#2, BU 11/1#.

(3) Posamezne planske enote se lahko obravnava samostojno, možna je delitev na manjše enote ali pa združitev več planskih enot v enovito prostorsko enoto, ki jo obravnavamo kot celoto. Razdeljene ali združene enote morajo biti povezane s sosednjimi planskimi enotami, predvsem pri urejanju prometne in komunalne infrastrukture.

(4) Predvideni izvedbeni prostorski akti se lahko izdelajo:

– samo za ureditev prometne in komunalne infrastrukture, – samo za gradnjo stavb, po predhodno že sprejetem izvedbenem prostorskem aktu za ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

(5) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena in 12. člena tega odloka je gradnja znotraj območij večjih nezazidanih zemljišč, določenih s tem odlokom, izjemoma možna na podlagi določil tega odloka, če je za objekt zagotovljena vsa komunalna infrastruktura iz sedmega poglavja tega odloka in če nameravana gradnja ne bo ovirala celovitega urejanja obravnavanega območja. Investitor si mora pridobiti soglasja za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo iz 22. in 23. člena tega odloka. K vlogi za izdajo soglasij za priključevanje na javno komunalno infrastrukturo mora biti priložena idejna zasnova s prikazom lege objekta na gradbeni parceli, s prikazom možnosti priključevanja na javno komunalno infrastrukturo. Iz priložene idejne zasnove mora biti razvidno, da pozicioniranje objekta ter ureditev komunalne infrastrukture za investitorjev objekt ne omejuje nadaljnje ureditve gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju. Kadar se ugotovi, da je gradnja možna, mora biti skladna z ostalimi določili tega odloka. V kolikor taka ureditev posega na zemljišča v lasti drugih lastnikov mora investitor k vlogi predložiti tudi soglasja teh lastnikov.

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

#### 57. člen

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

– Vrsta dopustnih novih stavb na območju razložene in razpršene poselitve: stanovanjske stavbe in nestanovanjske stavbe razen skupine 125,

– dovoljena je sprememba namembnosti obstoječih ne-stanovanjskih 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 0,00 m, kot je bila določena v upravni odločbi za posege v prostor,

– vodna oskrba se lahko ureja samostojno, brez navezave na skupne sisteme v okviru PUP Koper,

– odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda je potrebno urediti v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav.

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

#### 58. člen

(1) Na območjih za pridobivanje rudnin-mineralnih agregatov so dovoljeni objekti za pridobivanje mineralnih agregatov in njihovo predelavo.

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

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

#### 59. člen

##### **Splošna določila**

(1) Splošni pogoji:

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

– Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise, investitor mora za nezahtevne in enostavne objekte zagotoviti skladnost s prostorskimi akti;

– Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij.

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

– Za objekte višje od 1,5 m (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 4,0 m. 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 1,5 m 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 4 m, v primeru soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa do oziroma na meji zemljiške parcele.

– V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektih ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

(3) Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

– upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju objektov in njihovih proporcij,

– 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,

– kolikor so nezahtevni ali enostavni objekti v sklopu druge stavbe, morajo biti oblikovani v skladu z glavno stavbo, – oblikovanje podpornih zidov in ograj je določeno v 18. členu tega odloka.

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

(4) Na I. in II. območju kmetijskih zemljišč je dovoljena gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

– čebelnjak, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel,

– zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,

– pomožni objekt v javni rabi in sicer nadkrita čakalnica na postajališču in pomožni cestni objekti vendar le ob rekonstrukciji lokalnih cest,

– mala komunalna čistilna naprava,

– vodnjak,

– priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja; priključek na cesto je dopusten le ob rekonstrukciji lokalnih cest,

– pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: dopustni objekti in pogoji iz te točke so določeni v šestem in sedmem odstavku tega člena,

– podporni zidovi v okviru agromelioracije,

– pomožni komunalni objekt,

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

(5) Na območju gozdnih zemljišč in gozda je dovoljena 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.

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

(7) Na območju kmetijskih zemljišč je v primeru večjih obdelovalnih površin, izključno za opravljanje kmetijske dejavnosti, dovoljena 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 strnjene obdelanega kmetijskega zemljišča, ki ga ima investitor v uporabi in lasti ali najemu, v skladu s predpisi, ki urejajo področje kmetijstva, na območju Mestne občine Koper.



Kriteriji in izvedbeni pogoji za postavitve pomožnih kmetijskih objektov so:

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

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

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

(10) Objekt je lahko zgrajen le za čas uporabe v predpisane namene in ne sme biti namenjen bivanju. V primeru, ko objekt ni uporabljen v namen, za katerega je bil zgrajen se takemu objektu odvzame priključke na gospodarsko javno infrastrukturo in ga je potrebno nemudoma odstraniti. V primeru opustitve obdelovanja kmetijskih površin, v sklopu katerih je bil objekt zgrajen, je potrebno objekt nemudoma odstraniti.

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

- oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
- začasna tribuna za gledalce na prostem,
- premični objekti za rejo živali v leseni izvedbi (premični čebelnjak).

(12) Začasne objekte navedene v prejšnjem odstavku je treba odstraniti po poteku časa, za katerega so bila izdana upravnna dovoljenja ali soglasja pristojnih soglasodajalcev. Po odstranitvi začasnih objektov je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem so bili zgrajeni oziroma postavljeni.

(13) Nezahtevni objekti iz sedmega odstavka tega člena morajo imeti samostojni priključek na javno cesto ali pot, za kar si mora investitor pridobiti soglasje upravjalca 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 upravjalca ceste.

(14) Objekte iz šestega in sedmega odstavka tega člena lahko gradi samo registrirano kmetijsko gospodarstvo, kot ga določajo predpisi, ki urejajo področje kmetijstva, izključno na zemljiščih, ki predstavljajo strnjeno obdelano kmetijsko zemljišče.

(15) Za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov iz šestega in sedmega odstavka tega člena mora nosilec kmetijskega gospodarstva pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper. Vloga za izdajo soglasja mora vsebovati podatke o kmetijskem gospodarstvu, točno lokacijo na zemljiško katastrskem prikazu, gabarite objekta, namen uporabe objekta, podatke o obdelovanih kmetijskih površinah ter izkazati skladnost z določili tega odloka. K vlogi mora biti priloženo mnenje Kmetijsko gozdarskega zavoda Nova Gorica, Kmetijske svetovalne službe Koper o utemeljenosti posega na kmetijska zemljišča. Začetek gradnje mora investitor prijaviti pristojnemu uradu Mestne občine Koper, Urad za okolje in prostor, ki o tem vodi evidenco. Občinske inšpekcijske službe izvajajo kontrolo nad postavitvijo in gradnjo ter uporabo v celotnem obdobju obstoja objekta in lahko v primeru neskladne uporabe ali velikosti objekta ukrepajo skladno z veljavno zakonodajo. Podrobnejša pravila za oblikovanje objektov, vsebina evidence, dostopnost do podatkov iz evidence, način vodenja ter način in vsebina prijave začetka gradnje in ostala določila v zvezi z evidenco bodo podrobneje opredeljena v posebnem predpisu. Za prijavo pričetka gradnje bo pristojni urad pripravil

ustrezen obrazec. Ob morebitni spremembi zakupnika oziroma lastnika zemljišč ali objekta je potrebno spremembo vnesti v evidenco. O spremembi mora novi lastnik ali zakupnik obvestiti Mestno občino Koper.

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

### **Gradnja objektov za oglaševanje**

#### 60. člen

(1) V sklopu urejanja območja PUP Koper je možna gradnja in postavitve objektov za oglaševanje v skladu z veljavnimi občinskimi predpisi, ki urejajo področje oglaševanja.

(2) Gradnja objektov za oglaševanje in postavitve oglaševalnih tabel ter naprav in predmetov je prepovedana na kmetijskih in gozdnih zemljiščih.

#### 61. člen

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

## PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 4. člen

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

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

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

#### 5. člen

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

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

#### 6. člen

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

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

#### 7. člen

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

#### 8. člen

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

#### 9. člen

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

#### 10. člen

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

– Obvezna razlaga Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06) (Uradni list RS, št. 124/08)

– Obvezna razlaga drugega odstavka 1. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 50/2012),

– Obvezna razlaga točke b) petega odstavka 6. člena Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v Občini Koper (Uradne objave, št. 29/2012),

– Odlok o zazidalnem načrtu ob Slavčku (Uradne objave št. 08/94),

– Odlok o ureditvenem načrtu športno igrišče Šmarje (Uradne objave 8/97).

#### 11. člen

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

#### 12. člen

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

#### 13. člen

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojni državni organ.

#### 14. člen

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

Št. 3505-3/2011  
Koper, dne 16. junija 2016

Župan  
Mestne občine Koper  
**Boris Popovič**

Po pooblastilu župana  
Podžupan  
**Peter Božič** l.r.

Visto l'articolo 180 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale n. 40/00, 30/01 e 29/03 e Gazzetta ufficiale RS, n. 90/05, 67/06 e 39/08)

## PROMULGO

### IL DECRETO

#### sulle modifiche e integrazioni al decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune città di Capodistria

N. 3505-3/2011  
Capodistria, 17 giugno 2016

Il Sindaco  
Comune città di Capodistria  
**Boris Popovič**

Sotto l'autorità  
Vicesindaco  
**Peter Bolčič** m.p.

Visto il quinto comma dell'articolo 61 della Legge sulla pianificazione territoriale (Gazzetta ufficiale della RS, n. 33/07, 70/08 – LTA-1B, 108/09, 80/10 – LCDARNA (106/10 cor.), 43/11 – LTA-C, 57/12, 57/12 – LCDARNA-A, 76/14 – decreto CC, 14/15 – ZUUJFO), terzo punto del secondo comma degli articoli 21 e 29 della Legge sull'autonomia locale (Gazzetta ufficiale della RS, n. 94/07 – TU2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – Legge sul riequilibrio delle finanze pubbliche e 14/15 – LSFPC) e l'articolo 27 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino uff., n. 40/00, 30/01, 29/03 e la Gazzetta ufficiale della RS, n. 90/05, 67/06 e 39/08) il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria nella seduta del 16 giugno 2016 ha accolto il

### DECRETO

#### sulle modifiche e integrazioni al decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune città di Capodistria

##### Articolo 1

Con il presente decreto si approvano le modifiche e le integrazioni del Decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune città di Capodistria (Bollettino uff., n. 19/1988, 7/2001, 24/2001 e Gazzetta ufficiale RS, n. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12 – interpretazione autentica, 50/12 – interpretazione autentica) (in seguito: N.T.A. Capodistria).

##### Articolo 2

**Le modifiche e le integrazioni alle N.T.A. Capodistria prevedono la parte testuale e la parte grafica nonché gli allegati:**

(1) Parte testuale:

– il Decreto  
– L'interpretazione del decreto

(2) Parte grafica:

– Il confine/limite della zona di modifica, mappa M=1:25000

(3) Allegati

– L'estratto dello strumento urbanistico sovraordinato,

– La rappresentazione dello stato attuale del luogo,

– Gli approfondimenti tecnici,

– Le linee guida e le opinioni,

– L'interpretazione e la motivazione dello strumento urbanistico,

– La sintesi per il pubblico.

##### Articolo 3

**Gli articoli del decreto delle N.T.A. Capodistria si modificano e si integrano come segue e recitano:**

#### »I. DISPOSIZIONI GENERALI

##### Articolo 1

Con il presente decreto si stabiliscono le norme tecniche di attuazione che regolano e stabiliscono le norme per

la costruzione, il cambiamento della destinazione d'uso e la manutenzione del fabbricato, le misure destinate alla tutela dell'ambiente naturale e di vita nonché gli altri interventi sul territorio del Comune città di Capodistria. Le norme tecniche di attuazione nel Comune città di Capodistria si applicano per le aree territoriali:

- sprovviste degli strumenti urbanistici attuativi conformi al piano sociale del Comune città di Capodistria 1986–1990 (Bollettino uff. n. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95UO, 11/98 16/99, 33/01, Gazzetta ufficiale della RS, n. 96/04, 97/04)
- in seguito Piano sociale del comune di Capodistria,
  - che ai sensi del piano sociale del comune di Capodistria non sono regolati da piani attuativi,
  - che ai sensi del piano sociale del comune di Capodistria sono regolati da piani attuativi i quali però non sono stati ancora elaborati.

#### Articolo 2

(1) Lo strumento urbanistico comprende la parte testuale e la parte grafica nonché gli allegati.

(2) La parte testuale dello strumento urbanistico comprende:

- Il Decreto
- L'interpretazione del Decreto,

(3) La parte grafica dello strumento urbanistico su ZKP (rappresentazione del catasto fondiario) comprende le seguenti mappe:

- la delimitazione dell'area con indicazione delle zone d'insediamento, come dagli elementi territoriali del piano comunale in scala M 1:25 000
- lo stato di regolamentazione (modalità di sistemazione delle aree d'insediamento non edificate) in scala 1:5 000.

(4) Gli allegati:

- L'estratto dello strumento urbanistico sovraordinato,
- La rappresentazione dello stato attuale del territorio,
- Gli approfondimenti tecnici,
- Le linee guida e le opinioni,
- L'interpretazione e la motivazione dello strumento urbanistico.

## II. DELIMITAZIONE DELL'AREA CON LE ZONE D'INSEDIAMENTO E REGOLAMENTAZIONE

#### Articolo 3

##### Delimitazione del territorio

Il territorio interessato dalle N.T.A. è rappresentato negli allegati grafici e comprende l'intero territorio del Comune città di Capodistria in conformità alle disposizioni dell' articolo 1 di questo decreto.

#### Articolo 4

##### Zone d'insediamento e regolamentazione

(1) Nelle N.T.A. del Comune città di Capodistria sono rappresentate le zone d'intervento già stabilite negli elementi territoriali del piano a lungo termine e del piano sociale del Comune di Capodistria (Bollettino uff. n. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95UO, 11/98, 16/99, 33/01, Gazzetta uff. della RS, n. 96/04, 97/04).

(2) La designazione delle aree d'intervento (unità di piano) è conforme agli elementi territoriali del piano comunale. La ripartizione delle aree d'insediamento è in linea al Decreto sulle modifiche e integrazioni agli elementi territoriali del piano a lungo e medio termine del Comune città di Capodistria (B.U., n. 33/2001).

(3) Le zone d'insediamento comprendono:

- a) aree con terreni edificati o parzialmente edificati (segnalate negli strumenti urbanistici: BT – aree destinate all'attività turistiche, U – uso misto negli abitati suburbani, S – abitazioni, C – servizi collettivi, P – attività produttive, T – aree destinate al traffico e ai collegamenti, I – aree destinate alle

infrastrutture comunali e all'energia, L – aree cimiteriali, e aree d'influenza del patrimonio culturale,

b) aree caratterizzate dalla presenza di nuclei rurali (indicati con V o aree di tutela del patrimonio culturale che, secondo il piano regolatore sono tutelate come area d'insediamento/urbanistica senza zone d'influenza o aree protette dal piano regolatore come patrimonio etnologico senza aree d'influenza),

c) aree di terreno non edificato – sistemazione in base alla proposta di lottizzazione o elaborazione dello strumento urbanistico attuativo (segnalazione complementare P o P#),

d) aree caratterizzate da insediamenti sparsi e scomposti (H1, H2),

e) aree destinate al verde pubblico.

(4) Altre aree di regolamentazione regolate dalle N.T.A. sono:

- a) aree dei terreni idrici (indicate negli strumenti urbanistici con: V)
- b) aree per l'estrazione di minerali
- c) aree agricole e aree forestali.

#### Articolo 5

I criteri e le condizioni comuni previste per l'edilizia sono definiti per le zone d'insediamento che possiedono caratteristiche territoriali affini, integrati da norme particolari riferite ai nuclei rurali, piccoli lotti di terreno non edificati, grandi lotti di terreno non edificati, aree caratterizzate da insediamenti sparsi e scomposti sparse, aree per l'estrazione minerale nonché aree per la costruzione di strutture semplici, per la costruzione di strutture destinate alla pubblicità e altri interventi sul territorio.

#### Articolo 6

(1) Nelle zone d'insediamento, classificate come aree separate destinate al verde pubblico (indicate con Z), è ammessa la costruzione di strutture semplici nonché la manutenzione e la ricostruzione di edifici preesistenti costruiti legalmente e usati in conformità alle norme vigenti.

(2) A prescindere dalla disposizione di cui al primo comma del presente articolo, è ammessa, in via eccezionale, la costruzione nelle suddette aree a verde pubblico (segnalata con Z) se sono presenti tutti gli allacciamenti alle infrastrutture a rete (VII capitolo di questo decreto) e le condizioni del terreno (caratteristiche orografiche, idriche ecc.) lo permettono. L'ufficio comunale competente per il territorio accerta l'adempimento di tali condizioni e lo conferma con il rilascio del consenso richiesto dal committente. La richiesta deve contenere l'indicazione della posizione del fabbricato situato sul lotto edificale, la raffigurazione della realizzazione degli allacciamenti alle infrastrutture a rete. Dal progetto di massima deve risultare che né la posizione del fabbricato, né la realizzazione degli allacciamenti di cui sopra richiedono significativi interventi nel territorio (rilievo, falde acquifere, ecc.). Accertata l'ammissibilità di edificazione, questa deve essere conforme alle rimanenti disposizioni del presente decreto.

(3) Sui lotti che la cui destinazione d'uso, secondo gli elementi territoriali del piano, è I e II area di terreni agricoli ovvero di terreni forestali e sui quali si trovano strutture edificate con il permesso di costruzione o edifici costruiti prima del 31/12/1967, secondo quanto stabilito dal regolamento di costruzione, è ammessa la manutenzione, la ricostruzione, l'ampliamento, la sovracostruzione, la rimozione, il cambiamento d'uso della costruzione o di una sua parte, ai sensi di questo decreto. Qualora tale sistemazione intervenga sui terreni di proprietà di altri proprietari, l'investitore è obbligato a depositare anche le dichiarazioni di consenso dei medesimi.

#### Articolo 7

##### Strada della salute e dell'amicizia

(1) La Strada della salute e dell'amicizia sarà sistemata a pista ciclabile e sentiero pedonale che partendo dal valico del confine internazionale di Škofije e costeggiando il mare raggiungerà il confine con il comune di Isola. Il percorso è destinato esclusivamente ai pedoni ed ai ciclisti.

(2) La zona è rappresentata nella parte grafica del decreto.

(3) Non è consentita la pianificazione di accessi per i veicoli a motore e macchine agricole, in via eccezionale è possibile utilizzarla per il transito di veicoli a motore e macchinari agricoli previo consenso del competente ufficio del Comune città di Capodistria.

### III. CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

#### **Criteria e condizioni comuni**

##### Articolo 8

I criteri e le condizioni comuni comprendono i criteri e le condizioni per:

1. Destinazione d'uso e tipologie d'intervento nell'ambiente,
2. Posizione, grandezza e struttura delle costruzioni,
3. Lottizzazione,
4. Infrastruttura dell'economia pubblica e relativo allacciamento dei fabbricati,
5. Tutela del patrimonio culturale, preservazione della natura, tutela dell'ambiente e di beni naturali tutela dalle calamità naturali e da altre avversità nonché le necessità di difesa.

#### 1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN RAPPORTO ALLA DESTINAZIONE E TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELL'AMBIENTE

##### Articolo 9

Nell'intera zona in oggetto sono ammessi i seguenti interventi nell'ambiente, salvo nei casi il presente decreto non disponga diversamente per singole aree:

- costruzione di edifici nuovi (compresi ampliamento e sovracostruzione), ricostruzione e demolizione di edifici e di opere di ingegneria civile,
- manutenzione dei fabbricati,
- cambiamento della destinazione d'uso dei fabbricati in conformità con l'uso finalizzato del terreno nei casi in cui l'area del lotto, su cui si trova l'edificio, soddisfa la normativa della nuova destinazione d'uso e nel caso in cui, su detto lotto, è possibile garantire un numero sufficiente di parcheggi in conformità alle disposizioni di questo decreto,
- lavori di manutenzione, ricostruzione e realizzazione di nuovi serbatoi idrici nelle aree rurali (cisterne per le acque piovane), opere di presa idrica, pozzi e opere idrauliche denominate "guazzo o pozza",
- sistemazione e manutenzione degli spazi pubblici (allestimento del verde pubblico e dei parchi, dei parcheggi, dei parchi gioco, delle superfici ricreative e campi sportivi, dei sentieri pedonali),
- realizzazione di costruzioni semplici, non complesse in conformità con il presente decreto,
- rimozione delle macerie presenti sulle superfici edificabili e costruzione di strutture conformi con i termini di questo decreto.

##### Articolo 10

(1) Sugli esistenti edifici residenziali a tre o più unità abitative (zona di Prisoje – unità di piano KS-24, Dekani – unità di piano KS-21 e KS-22 e Spodnje Škofije – unità di piano KC-25 e KC-26) sono ammessi i seguenti interventi nell'ambiente: lavori di rimozione, di ricostruzione e manutenzione. L'invetriatura di balconi, la collocazione di tende da sole e degli impianti di condizionamento sono ammessi su progetto unitario dell'intero edificio condominiale.

(2) Nella zona delle case a schiera con solo pianterreno (Salara – unità di piano n. KS-26 e Olmo – Unità di piano

KS-24-VH) sono ammessi i seguenti interventi nell'ambiente: lavori di rimozione, di ricostruzione, di costruzione sostitutiva nel rispetto del perimetro e dei limiti di altezza esistenti nonché lavori di manutenzione sugli edifici e sulle opere di ingegneria civile.

##### Articolo 11

(1) Nelle aree a destinazione d'uso di servizi collettivi (unità di piano n. KC-58 e KC-60) non è ammessa la costruzione di edifici residenziali.

(2) Nelle aree destinate ai servizi collettivi ed in quelle di uso urbano promiscuo è ammessa la costruzione dei seguenti edifici commerciali: centri commerciali di vario genere unicamente in conformità alle disposizioni dell'articolo 61 di questo decreto.

(3) Nella zona KP-7 e KP-8, area destinata alle attività produttive è ammessa anche l'ubicazione di attività commerciali e di approvvigionamento (edifici secondo classificazione unitaria delle tipologie di edificio CC-SI: gruppo 121 – edifici per la ristorazione, 1220 – edifici commerciali e amministrativi, 12301 – edifici commerciali ad esclusione delle varie tipologie di centri commerciali, grandi magazzini 12304 – edifici per le attività di servizio e 12650 – edifici per le attività sportive) della grandezza conforme che non disturbi ovvero sia adeguata alle attività esistenti, il consenso sull'opportunità dell'attività viene concessa dall'ufficio comunale competente, responsabile per la pianificazione del territorio.

##### Articolo 12

(1) Nelle aree in cui, in conformità con gli strumenti urbanistici del Comune città di Capodistria, è necessario accettare lo strumento urbanistico attuativo, sono ammessi i seguenti interventi:

- lavori di manutenzione su edifici esistenti,
- rimozione di costruzioni,
- ricostruzione,
- costruzione delle infrastrutture comunali fino agli edifici esistenti,
- costruzione di servizi comunali che attraversano l'area,
- ampliamento e ricostruzione dell'infrastruttura comunale esistente,
- ampliamento e sovraedificazione degli edifici esistenti con un incremento fino a un massimo del 10% del volume lordo calcolato in base al SIST ISO 9836 nel rispetto di tutte le altre disposizioni di questo decreto,
- è consentita la costruzione di edifici non complessi e semplici in conformità con le disposizioni di questo decreto.

(2) Per l'edificazione nelle aree definite, con gli elementi territoriali del Piano, quali aree per l'insediamento, per le attività produttive oppure per le attività centrali e per le quali è in fase di predisposizione il Piano regolatore particolareggiato comunale, è necessario ottenere il consenso dell'Ufficio competente del Comune città di Capodistria.

#### 2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RIFERITE ALL'UBICAZIONE, ALLE DIMENSIONI E ALLE FORME DELLE COSTRUZIONI

##### Articolo 13

#### **Ubicazione degli edifici**

(1) L'ubicazione dei fabbricati nel territorio deve avvenire nel rispetto delle condizioni orografiche e microclimatiche e l'esistente l'edificazione.

(2) I nuovi edifici, gli ampliamenti e le sovraedificazioni degli edifici devono essere distanziati dai limiti del lotto edificabile in modo da non pregiudicare la proprietà adiacente, che sia possibile la manutenzione dell'edificio e che siano rispettate le condizioni di sicurezza. La distanza minima dell'edificio dai limiti del lotto edificabile è di 4 metri. Una distanza inferiore delle parti dell'edificio su superfici, dai limiti del lotto edificabile, pari alla metà dell'altezza prevista del fabbricato (dalla quota

del piano terra all'altezza della linea di gronda) è consentita previo consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti confinanti. Nelle distanze tra gli edifici sono comprese tutte le parti degli stessi. La distanza dai limiti del lotto edificabile delle parti dell'edificio interamente sotto terra (interrate da tutte le parti) deve essere di almeno 4,0 m, in caso di consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti confinanti la distanza può essere di almeno 1,0 m, misurato dal limite massimo della base dell'edificio fino al limite del lotto edificabile.

(3) È possibile la costruzione al limite del lotto di due edifici unifamiliari gemelli, uniti su un lato, la distanza degli edifici dagli altri limiti del lotto non deve essere inferiori a 4 m.

(4) Le strutture di ingegneria civile che non superano 1,5 metri di altezza possono venir costruite fino ai limiti del lotto edificabile o all'appezzamento di terreno senza il consenso, per l'edificazione sul limite del lotto invece, è necessario il consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti sui limiti dei quali vengono costruite. Per la costruzione di strutture di ingegneria civile che superano 1,5 m di altezza la distanza minima è di 4 m, in caso di consenso dei proprietari dei lotti confinanti, al massimo fino ai limiti dell'appezzamento di terreno. Questa disposizione non si applica per gli impianti industriali complessi (in conformità con la normativa che regola la classificazione delle costruzioni) soggetti alle stesse disposizioni di distanza dai limiti dei lotti edificabili come dagli edifici.

(5) In caso di costruzione nelle planimetrie e nelle altezze esistenti di strutture edificate legalmente o di ruderi di costruzioni, per la costruzione sullo stesso sito non è necessario il consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti confinanti, anche in caso di edificazione al limite del lotto.

(6) Nel caso di cambiamento dell'altezza di edifici costruiti legalmente, la distanza minima dal lotto della parte sovraedificata è di 4 m. Nel caso la distanza della sovraedificazione sia minore, l'investitore deve ottenere il consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti confinanti.

(7) Eccezioni nelle condizioni di scostamento degli edifici dal limite del lotto edificabile si applicano:

- nei nuclei rurali,
- in aree di insediamento sparso e scomposto (H1 e H2) o
- per costruzioni in serie (tre o più) preesistenti edificate legalmente.

In tali casi le condizioni di scostamento sono:

- lo scostamento è pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione,
- uno scostamento minore, anche dal limite del lotto, è possibile con il consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti vicini.

(8) Nelle aree destinate ai servizi collettivi, alle attività produttive, alla viabilità e ai collegamenti, alle infrastrutture comunali e all'energia è permessa la costruzione senza scostamento dal limite del lotto edificabile però solo con il consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti confinanti.

(9) La distanza dalla strada pubblica deve essere conforme con la normativa tecnico-varia vigente per il settore. L'investitore deve ottenere il consenso dai gestori della strada per qualsiasi intervento nella fascia di rispetto stradale.

(10) Nel caso in cui il lotto edificabile è attraversato dalla fascia di rispetto e/o di tutela dell'infrastruttura e, a condizione del gestore o direttamente in virtù della disposizione di legge, è possibile la costruzione dell'edificio solo nella parte distante più di 4 m dal limite del lotto, lo scostamento dagli altri lotti edificabili può essere inferiore da quanto stabilito in altre disposizioni di questo decreto ovvero fino ai limiti del lotto con il consenso dei proprietari dei lotti confinanti.

#### Articolo 14

##### **Progettazione e dimensioni di edifici residenziali**

(1) L'edificio residenziale ha una superficie utile di locali ad uso abitativo superiore al 50% della superficie utile totale.

(2) Progettazione di edifici residenziali:

- nella realizzazione dei volumi degli edifici residenziali si devono rispettare le proporzioni tipiche locali,

- gli edifici devono adeguarsi alla configurazione del suolo e ad altre condizioni naturali, comprese le affermate tipologie insediative,

- la pianta dell'edificio è generalmente allungata/rettangolare leggermente articolata, può essere anche a forma della lettera L con un cortile funzionale o con un atrio,

- la superficie lorda dell'edificio non deve superare i 450 m<sup>2</sup>. La superficie lorda è calcolata secondo il SIST ISO 9836. La soffitta- mansarda è considerata superficie lorda quando l'altezza degli ambienti supera 1,8 m in almeno due terzi della superficie della soffitta-mansarda, nella parte in cui l'altezza degli ambienti supera 1,8 m. La superficie lorda dell'edificio può superare i 450 m<sup>2</sup> nel caso in cui si tratta di ricostruzione o rimozione dell'edificio costruito legalmente o di rovine di edifici esistenti e la costruzione di nuovi delle stesse dimensioni nonché nel caso come dal terzo (3) comma di questo articolo.

- l'altezza massima del fabbricato non deve superare i 6,5 m dall'altezza più bassa del terreno all'altezza della linea di colmo. In caso di tetto piano l'altezza massima si calcola dall'altezza del terreno all'altezza massima della soletta portante il tetto. In caso di tetto piano è permessa la costruzione del muretto o della ringhiera, dalla linea di colmo più alta del piano del tetto per un massimo di 1,20 m di altezza. L'altezza più bassa del terreno (non del pianoterra) vicino all'edificio deve essere uguale all'altezza del terreno del posto in cui è stato progettato il punto più basso vicino all'edificio, prima dell'intervento previsto con una tolleranza di  $\pm 0,60$  m, nelle zone con insediamenti sparsi la tolleranza è di  $\pm 1,20$  m. Sotto l'altezza minima del terreno l'edificio può venir interrato, ma in questo caso deve esserlo da tutti i lati,

- nel caso in cui l'altezza dell'esistente edificio, costruito legalmente, o le rovine di un edificio, è superiore a 6,5 m, questo può venir ricostruito o rimosso ed edificato della stessa altezza,

- in caso di nuove costruzioni nei nuclei rurali è, all'interno dell'altezza massima di 6,5 m, permessa la costruzione di K + P + 1 (la cantina è il piano completamente interrato, il piano interrato su tre lati è considerato piano terra),

- sono ammesse deroghe all'altezza degli edifici nei nuclei rurali nei casi in cui si tratti di ricostruzione o di rimozione dell'edificio esistente o di rovine e nuova costruzione con le stesse dimensioni di altezza,

- i tetti inclinati sono a due o più falde con la pendenza di 18–22 gradi, le coperture si realizzano di regola con tetti a una falda in base alla planimetria della linea di colmo. È possibile la costruzione degli abbaini che devono seguire la stessa pendenza del tetto, la pianta e l'altezza del colmo dell'abbaino non devono superare l'altezza del colmo del tetto, l'abbaino non deve superare il 20% della superficie del tetto. Il colmo del tetto deve essere parallelo ai lati più lunghi della planimetria rettangolare, la copertura è realizzata con tegole o altro rivestimento con struttura caratteristica evidente,

- è possibile la realizzazione di un tetto piano in armonia la configurazione del terreno, con le condizioni naturali e con le condizioni di costruzione. Un tetto piano, calpestabile può essere utilizzato come estensione abitabile (scoperto o tetto abitabile con pergolato e muro di recinzione fino ad un'altezza massima di 1,20 m),

- le superfici invetriate (ad esempio: i giardini d'inverno) possono ampliare lo spazio abitativo purché rientrino nella planimetria del fabbricato e devono essere rappresentati e illustrati nella documentazione di progetto,

- non è permessa la collocazione degli elementi esterni dei condizionatori sulle facciate rivolte verso la strada.

(3) Contrariamente alle disposizioni del secondo (2) comma di questo articolo è possibile la costruzione di un edificio residenziale unifamiliare sul lotto della superficie da 1200 m<sup>2</sup> a 1900 m<sup>2</sup> con una superficie lorda dell'edificio superiore a 450 m<sup>2</sup> alle condizioni:

- l'edificio conta una sola unità abitativa,
- l'edificio ha un unico allacciamento ad ogni singola infrastruttura economica pubblica,
- il rapporto tra la superficie planimetrica lorda e il lotto edificabile può essere al massimo di 0,5 (la superficie lorda è calcolata secondo il SIST ISO 9836. La soffitta- mansarda è considerata superficie lorda quando l'altezza degli ambienti supera 1,8 m in almeno due terzi della superficie della soffitta – mansarda e quindi solo nella parte in cui l'altezza degli ambienti supera 1,8 m),
- l'altezza massima dell' edificio dall'altezza del terreno all'altezza della linea di colmo è di 7,5 m. Le altre condizioni sono le stesse come stabilito nel quinto punto del secondo (2) comma di questo articolo,
- l'investitore, prima del permesso di costruzione di tale edificio, deve ottenere il consenso dell'Ufficio per l'ambiente e il territorio del Comune città di Capodistria. La richiesta deve essere corredata da un progetto concettuale della costruzione, dal quale si deve evincere il possesso dei requisiti previsti da questo paragrafo.

#### Articolo 15

(1) Il singolo edificio residenziale può contenere al massimo 2 unità abitative oppure 1 unità abitativa + 1 unità non abitativa.

(2) In caso di due edifici unifamiliari gemelli, uniti su un lato, costruiti ai limiti del lotto edificabile, si applicano i criteri e le condizioni in vigore per la progettazione di edifici residenziali. Gli edifici sono uniti su un lato però si trovano su lotti edificabili separati, ogni singolo edificio conta una sola unità abitativa.

#### Articolo 16

##### **Progettazione e dimensioni di edifici non residenziali e di ingegneria edilizia**

(1) La progettazione di edifici non residenziali (destinazione non residenziale oltre il 50% dell'intera superficie d'uso dell'edificio) e di ingegneria edilizia:

- la planimetria e la linea di colmo dell'edificio dipendono dalla destinazione d'uso ossia dall'attività nell'edificio e dal processo tecnologico. Le dimensioni massime della linea di colmo fuori dai nuclei rurali è di 8,0 m riferito dall'altezza del pianoterra, dove la cantina è considerata un piano come stabilito dalle norme edilizie, fino all'altezza della linea di gronda ovvero all'altezza dell'ultima soletta del tetto piano, dove l'altezza del piano terra è di al massimo 1,40 m sopra il terreno. Il numero dei piani interamente interrati (cantine) non è limitato,
- nell'area dell'abitato di Capodistria, per un'adeguata protezione da inondazioni, è permessa l'altezza massima della linea di colmo di 8,5 m dalla quota del pianoterra, dove la cantina è considerata un piano come stabilito dalle norme edilizie, alla quota della linea di gronda ovvero all'altezza dell'ultima soletta del tetto piano, dove l'altezza del piano terra e al massimo di 1,40 m sopra il terreno. Il numero dei piani interamente interrati (cantine) non è limitato. Nel caso in cui non è possibile assicurare gli standard minimi per i singoli edifici, in base alla loro destinazione d'uso, l'altezza massima degli edifici non residenziali può essere superiore agli 8,5 m, ma non più di 10 m. In questo caso l'investitore, è tenuto ad ottenere il consenso dell'Ufficio competente, Ufficio per l'ambiente e il territorio del Comune città di Capodistria,
- nelle aree dei centri rurali va rispettata la tipologia architettonica tipica istriana, nella progettazione di case abitative le altezze delle linee di colmo non devono superare quelle degli edifici vicini,
- la progettazione di ampliamento o di sovraedificazione deve tener conto delle caratteristiche e dell'aspetto dell'edificio esistente nonché di una più ampia zona di regolamentazione,
- l'altezza della linea di colmo delle strutture di ingegneria civile, che non sono edifici, dipende dalle esigenze tecniche di costruzione e può superare l'altezza massima di 8 m quando ciò è indispensabile per il funzionamento della struttura,

– a prescindere dalle altre disposizioni di questo articolo, nelle aree esterne ai nuclei rurali la planimetria e la linea di colmo di edifici per l'istruzione e la ricerca (secondo la classificazione unitaria delle tipologie di costruzioni CC-SI) gruppo 12630 dipendono dalle finalità ovvero dall'attività dell'edificio, l'altezza massima della linea di colmo è P + 3. L'altezza dei singoli piani dipende dalla funzione e dai contenuti di ogni singolo piano. Il numero dei piani completamente interrati (cantine) non è limitato. L'investitore deve ottenere il consenso del Comune città di Capodistria, l'Ufficio per l'ambiente e il territorio. Dalla richiesta di consenso si deve evincere il possesso dei requisiti previsti nel secondo paragrafo del presente articolo.

(2) La progettazione architettonica degli edifici deve risultare omogenea. Ciò è possibile, facendo ricorso ad elementi architettonici uniformi (manti di copertura, linea della gronda, facciata, tinteggiature, materiali, proporzioni, sistemazione degli spazi all'aperto, l'allacciamento alle infrastrutture ...).

(3) Per gli edifici non residenziali – appartamenti turistici, si applicano le stesse disposizioni come per gli edifici residenziali.

(4) Negli edifici non residenziali è permessa una sola unità abitativa.

#### Articolo 17

##### **Determinazione delle dimensioni dei ruderi**

Se dalle rovine dell'edificio, con proiezione geodetica, non è possibile risalire né alla planimetria né all'altezza, l'investitore che desidera rimuovere le rovine e al loro posto costruire un nuovo edificio o ricostruirlo, deve ottenere i dati sullo stato originale dell'edificio presso l'ufficio competente che fornisce le quote in base ai dati storici dell'edificio. I dati forniti vanno allegati alla richiesta per la concessione delle condizioni, dei consensi e delle autorizzazioni amministrative.

#### Articolo 18

##### **Sistemazione degli spazi all'aperto**

(1) Le aree tra gli spazi pubblici e l'edificio devono adeguarsi alla configurazione del suolo.

(2) È ammessa la costruzione ovvero il collocamento di:

- muri autoportanti dell'altezza massima di 1,50 m,
  - muri di contenimento dell'altezza massima di 2,0 m, calcolata dalla quota di terreno su singoli punti del muro. Altezze maggiori vanno effettuate con sfalsamento orizzontale di muri di contenimento. Lo sfalsamento orizzontale deve essere largo almeno quanto il muro di sostegno aumentato per 30 cm. Nella parte dissociata devono venire adibite aree verdi. La parte interrata del muro non è inclusa nell'altezza,
  - combinazione di muri di contenimento e autoportanti con recinzione metallica per un'altezza totale massima di 2,0 m della quale la parte in muratura di 1,50 m al massimo,
  - recinzioni metalliche dell'altezza massima di 2,0 m.
- (3) I muri di contenimento e i muri possono essere:
- fuori dagli insediamenti abitati fabbricati da roccia massiccia a secco o con malta purché si conservi l'aspetto del muro a secco, nella zona marnosa in arenaria, nella zona calcarea in pietra calcarea,
  - negli insediamenti abitati possono venir realizzati in cemento armato rivestiti con pietra naturale locale che renda l'aspetto del muro a secco.
- (4) Sono vietati i muri o le recinzioni in calcestruzzo a vista oppure rivestimenti delle scarpate con prefabbricati in calcestruzzo o altri elementi.
- (5) Gli spazi pubblici attorno alla costruzione e le superfici non sistemate vanno allestite a verde pubblico con vegetazione autoctona (rosmarino, alloro, ginestra, cipresso, scotano ...).
- (6) I muri confinanti con la strada pubblica non devono essere più alti di 0,7m sui quali è possibile fissare la rete o una struttura in metallo fino ad un'altezza massima di 1,5 m a condizione che sia garantita la visuale e con il consenso del competente gestore delle strade pubbliche.

### 3. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE E CRITERI PER LA LOTTIZZAZIONE

#### Articolo 19

(1) Il lotto edificabile è un terreno composto da una o più lotti fondiari o parti di essi su cui è ubicata ossia pianificata una costruzione sulle superfici abitative (edificio o struttura di ingegneria edilizia) su cui sono sistemate superfici regolate o da utilizzare per tali costruzioni.

(2) La superficie edificata è la proiezione verticale delle dimensioni esterne dell'edificio sul terreno. Sono incluse tutte le parti dell'edificio al di sopra della superficie del terreno.

(3) Il rapporto dell'area edificata sul lotto fuori dai nuclei rurali è:

- un massimo del 30% della superficie del lotto edificabile per la costruzione di edifici residenziali e edifici residenziali con attività complementare. Sulla superficie edificabile vanno incluse strutture semplici e strutture non complesse,

- un massimo del 50% della superficie del lotto edificabile per la costruzione di edifici non residenziali. Sulla superficie edificabile vanno incluse strutture semplici e strutture non complesse,

- entro la planimetria dell'esistente superficie edificata su cui si prevede la ricostruzione o la rimozione dell'edificio esistente o dei ruderi e costruzione di un nuovo edificio, è possibile superare il 50% della superficie del lotto, vanno comunque osservate anche altre disposizioni di questo decreto.

(4) Le dimensioni delle costruzioni aggiuntive ovvero degli ampliamenti della superficie edificabile sul lotto, relativo al preesistente edificio costruito nel rispetto della legge (fuori dai nuclei rurali), sono uguali a quelle sul lotto di una nuova costruzione tenuto conto della superficie edificata di tutte le costruzioni esistenti incluse le strutture semplici e quelle non complesse.

#### Articolo 20

(1) Nello stabilire le dimensioni dei lotti edificabili vanno osservati:

- le limitazioni all'uso dei terreni (destinazione e grandezza della costruzione sul lotto, la configurazione del terreno, il tracciato delle infrastrutture, la distanza dalle strade ...),

- i requisiti urbanistici (accessi, parcheggi, passaggi per i mezzi di pronto intervento),

- requisiti tecnico-sanitari (insolazione, rumore, areazione, sicurezza antincendio).

(2) La superficie del lotto edificabile di un nuovo edificio residenziale è di almeno 700 m<sup>2</sup>, nel caso di edifici unifamiliari gemelli, uniti su un lato e costruiti ai limiti dei lotti, per ogni edificio un minimo di 350 m<sup>2</sup>.

(3) A prescindere dalle disposizioni del comma precedente, il lotto edificabile del nuovo edificio residenziale può essere minore di 700 m<sup>2</sup> tuttavia non meno di 350 m<sup>2</sup>. In questo caso è necessario rispettare le seguenti condizioni aggiuntive nella progettazione e costruzione degli edifici:

- l'edificio può comprendere una sola unità abitativa,

- l'edificio ha un unico allacciamento ad ogni singola infrastruttura economica pubblica,

- il rapporto tra la superficie planimetrica lorda e il lotto edificabile può essere al massimo di 0,5 (la superficie lorda è calcolata secondo il SIST ISO 9836. La soffitta – mansarda è considerata superficie lorda quando l'altezza degli ambienti supera 1,8 m in almeno due terzi della superficie della soffitta – mansarda e quindi solo nella parte in cui l'altezza degli ambienti supera 1,8 m).

(4) Le limitazioni dell'estensione dei lotti edificabili del secondo e terzo comma di questo articolo non si applicano per:

- i nuclei rurali,

- costruzioni in serie (tre o più) preesistenti edificate legalmente,

- la costruzione di un nuovo edificio delle stesse dimensioni e sullo stesso luogo dove è stata rimossa la costruzione costruita legalmente o i ruderi dell'edificio,

- la ricostruzione.

(5) Sul lotto edificabile, destinato a edificio residenziale, è necessario garantire al minimo il 40% della superficie agli spazi abitativi aperti. Sono considerati spazi abitativi aperti: superfici allestite a verde e superfici pavimentate destinate alla permanenza all'esterno non utilizzate come superfici per il traffico o aree funzionali urbane (accessi, parcheggi, isole ecologiche, ecc.).

(6) Non è necessario garantire il 40% agli spazi abitativi aperti:

- nelle zone dei nuclei rurali,

- per le esistenti costruzioni in serie (tre o più) edificate legalmente,

- per la costruzione di un nuovo edificio delle stesse dimensioni, della stessa destinazione d'uso e sullo stesso luogo dove è stata rimossa la costruzione costruita legalmente o i ruderi dell'edificio e

- per la ricostruzione.

#### Articolo 21

Le norme tecniche d'attuazione e i criteri per la lottizzazione nell'area del terzo (3) comma dell'articolo sei di questo decreto:

- Sui lotti la cui destinazione d'uso, secondo gli elementi territoriali del piano, è I (prima) e II (seconda) area di terreni agricoli ovvero di terreni forestali e sui quali si trovano strutture edificate con il permesso di costruzione, si considerano terreni edificabili in conformità alle norme vigenti nella parte che, nel permesso di costruzione o in altro atto amministrativo (delibera di determinazione del lotto edificabile o delibera di determinazione di terreno funzionale) sono definiti lotto edificabile, lotto destinato alla costruzione o terreno funzionale, necessario per il normale uso della struttura ovvero per il periodo di durata della struttura. Per i terreni dichiarati edificabili si applicano le condizioni previste per la destinazione d'uso delle "area insediativa, area di insediamento sparso e scomposto (H1 e H2)".

- nei casi in cui il lotto edificabile non è stato determinato conformemente alla primo punto del presente articolo ma è necessario stabilire il lotto destinato alla costruzione della struttura si adottano i seguenti criteri:

- la superficie del lotto edificabile equivale a 3,5 volte la grandezza della superficie edificabile di un edificio residenziale,

- la superficie del lotto edificabile equivale a 2,5 volte la grandezza della superficie edificabile di un edificio non residenziale o di una struttura di ingegneria edilizia.

### 4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CONCERNENTI LE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE COMUNALI E L'ALLACCIAMENTO ALLE COSTRUZIONI

#### Articolo 22

##### Regolamentazione dell'infrastruttura viaria

(1) La progettazione, la costruzione e la manutenzione delle esistenti infrastrutture viaria devono essere in sintonia con le disposizioni delle leggi e di altre norme vigenti.

(2) In caso di pianificazione di interventi su strade statali e comunali o all'interno della loro fascia di protezione nonché su altre superfici pubbliche, è necessario acquisire le condizioni progettuali e il consenso del gestore competente.

(3) Su ogni lotto edificabile è obbligatorio prevedere e realizzare i posti parcheggio conformemente al settimo (7) e ottavo (8) comma di questo articolo.

(4) Le disposizioni del terzo comma non si applicano in caso di ricostruzione, ampliamento, sovraedificazione o di altri interventi edili sull'edificio esistente che non cambia destinazione d'uso, il grado di edificazione del lotto non aumenta più del 5% o il volume lordo dell'edificio non aumenta più del 10%.

(5) In caso di modifica della destinazione d'uso dell'edificio residenziale o di una sua parte in edificio non residenziale o viceversa, è necessario pianificare, in armonia con le disposi-

oni di questo decreto, un numero adeguato di posti parcheggio in ambito del lotto.

(6) In tutti i parcheggi pubblici è necessario garantire, in conformità ai regolamenti, un adeguato numero di posti parcheggio per le esigenze delle persone con disabilità. Nei parcheggi dei centri commerciali si deve garantire il 10% dei posti parcheggio alle donne incinte e alle persone con bambini piccoli.

(7) Il numero minimo di posti parcheggio secondo la classificazione unitaria delle tipologie di edifici CC – SI è:

– 111 – edifici unifamiliari e 112 edifici plurifamiliari 2 PP/unità abitativa,

– 1220 – edifici economico- amministrativi e 123 edifici commerciali e edifici di attività di servizio – 1PP/30 m<sup>2</sup> di superficie lorda,

– 12112 – trattorie, ristoranti e mescite – 1PP/ 10 posti a sedere,

– 12111 – alberghi e altri esercizi con servizi di alloggio temporaneo, 12120 – altre strutture di ristorazione con servizio di alloggio temporaneo e 113 edifici residenziali per gruppi specifici – 1 PP/4 letti,

– 12510 – edifici industriali fino a 1500 m<sup>2</sup> – 1 PP/40 m<sup>2</sup> di superficie lorda, oltre i 1500 m<sup>2</sup> 1 PP/50 m<sup>2</sup> di superficie lorda,

– 12520 – serbatoi, silos e magazzini – 1PP/ 60 m<sup>2</sup> di superficie lorda della costruzione; per i magazzini senza clienti: 1 PP/150 m<sup>2</sup> di superficie lorda, ma non meno di 2 PP,

– nel caso in cui nell'edificio si trovano diversi tipi di attività il numero dei posti parcheggio si stabiliscono in proporzione alla superficie di ogni singola attività.

(8) Per gli altri edifici il numero minimo di posti parcheggio si stabilisce in base alle condizioni di progetto del competente ufficio del Comune città di Capodistria.

(9) È necessario aumentare del 50% i posti parcheggio di un edificio residenziale per le necessità dei visitatori.

(10) Nelle aree dei nuclei rurali non si tiene conto delle disposizioni del terzo (3), quinto (5), settimo (7), ottavo (8) e nono (9) comma di questo articolo se negli edifici non si cambia la destinazione d'uso o non aumenta il numero delle unità abitative. In caso di cambio della destinazione d'uso o dell'aumentato numero delle unità abitative o della costruzione di un nuovo edificio, è necessario garantire 1 posto parcheggio per la nuova unità abitativa sul lotto o al di fuori del lotto edificabile sul quale è situato l'edificio, ma all'interno della stessa unità di piano.

(11) Il profilo stradale di una strada pubblica deve essere adeguato al volume del traffico e deve consentirne sia quello unidirezionale che bidirezionale. Nel determinare il profilo di una strada pubblica è opportuno considerare la prevista intensità del carico di traffico che dipende dalle dimensioni dell'area che il piano regolatore comunale prevede di edificare, la destinazione d'uso e le disposizioni che disciplinano la progettazione delle strade.

(12) Il raccordo alla strada pubblica deve essere eseguito nel rispetto delle seguenti minime linee guida:

– il raccordo individuale alla strada pubblica deve essere realizzato della larghezza minima di 3,5 m, come stabilito dai regolamenti che disciplinano il settore stradale,

– la carreggiata di raccordo alla strada pubblica per l'accesso a più costruzioni o a tre e più edifici residenziali deve essere realizzata della larghezza minima di 5,5 m,

– per gli edifici non residenziali la larghezza e le condizioni per il raccordo vengono stabiliti con il consenso dell'ufficio competente del Comune città di Capodistria.

(13) Il gestore della strada pubblica, in base alle condizioni progettuali e al consenso, può stabilire anche una minor larghezza del raccordo quando non esiste lo spazio sufficiente per garantire la larghezza minima ed è giustificato anche in termini di sicurezza del traffico (in particolare nelle aree dei centri rurali), ma solo in conformità a tutte le normative che disciplinano il settore della progettazione delle strade, la sicurezza stradale e di altri regolamenti.

(14) Nei casi di cui l'articolo 54 di questo decreto che riguarda i piccoli lotti non edificati, la richiesta per le condizioni di progetto e il consenso deve prevedere anche il progetto di massima della lottizzazione, come da secondo (2) comma dell'articolo 54, dal quale deve risultare evidente la regolamentazione del traffico e dei raccordi per l'area in cui si trova l'edificio. L'investitore deve ottenere il consenso dell'Ufficio per l'ambiente e il territorio del Comune città di Capodistria per l'intera sistemazione dell'area.

(15) Nel caso, di cui l'articolo 56 di questo decreto, che riguarda lotti maggiori non edificati la richiesta per le condizioni di progetto e il consenso deve prevedere anche il progetto di massima della lottizzazione, come da quinto (5) comma dell'articolo 56, dal quale deve risultare evidente la regolamentazione del traffico e dei raccordi, come stabilito nel quinto (5) comma dell'articolo 56. L'investitore deve ottenere il consenso dall'Ufficio per l'ambiente e il territorio del Comune città di Capodistria per l'intera sistemazione dell'area.

(16) La strada di accesso è classificata come superficie su cui si svolge il traffico ed è destinata all'accesso dalle zone di traffico pubblico agli edifici e di sviluppa dal raccordo alla strada pubblica fino all' edificio.

(17) La strada di accesso dal raccordo fino all'edificio (o alle superfici adiacenti all'edificio destinate al parcheggio) deve essere progettata in modo da consentire il normale accesso agli autoveicoli, secondo il previsto traffico e la destinazione d'uso dell'edificio

(18) Il punto di raccolta dei rifiuti urbani deve essere accessibile ai mezzi destinati allo scopo.

(19) Sistemazione delle strade statali:

– i raccordi delle strade comunali o delle strade non classificate nonché i raccordi individuali sulla strada principale e regionale possono essere realizzati o ricostruiti solo con il consenso del gestore della strada statale,

– sull'intera area regolamentata l'acqua meteorica e le altre acque reflue non devono riversarsi sulla strada statale o ristagnare, non devono venir convogliate in dispositivi di drenaggio della strada, e necessario perciò regolamentare le norme di drenaggio,

– la costruzione e la ricostruzione di edifici e la realizzazione di qualsiasi intervento sui terreni della fascia di protettiva della strada statale sono permessi solo con il consenso del gestore della strada statale.

(20) Regolazione del traffico ferroviario:

– nell'elaborazione della documentazione tecnica PPC e PPR è obbligatorio rispettare le leggi e i regolamenti vigenti in materia,

– per ogni costruzione prevista nella fascia di protezione della linea ferroviaria, 108 m a sinistra e a destra fuori dal centro abitato e 106m a sinistra e a destra nel centro abitato, dall'asse del binario estremo, l'investitore deve ottenere le condizioni di progetto e il consenso da parte del gestore dell'infrastruttura ferroviaria.

#### **Realizzazione di opere d'urbanizzazione primaria (condotte, reti delle telecomunicazioni e di distribuzione dell'energia elettrica)**

##### Articolo 23

(1) Tutti gli edifici devono essere forniti del minimo delle opere di urbanizzazione. Le opere minime di urbanizzazione per gli edifici residenziali includono l'erogazione idrica e dell'energia elettrica, lo scarico delle acque reflue e l'accesso alla strada pubblica. La fornitura minima degli altri edifici si determina in base alla loro destinazione d'uso. La fornitura minima si garantisce con la sistemazione dell'allacciamento sulla singola opera di urbanizzazione economica pubblica ossia in conformità con le altre disposizioni del decreto e le prescrizioni in vigore.

(2) Nella realizzazione di tutte le costruzioni vanno osservati gli scostamenti prescritti dalle tubature esistenti e da quelle previste, dalle reti di comunicazione e dalle condutture elettriche.



che degli edifici progettati, conformemente alle disposizioni tecniche, nonché prevedere i necessari spostamenti o modifiche dell'infrastruttura esistente in seguito alle nuove costruzioni. In ambito della costruzione delle nuove opere infrastrutturali è necessario prevedere il rifacimento di quelle esistenti ritenute inadeguate in seguito a degrado, all'insufficiente capacità, alla tecnologia inappropriata, danni o esigenze urbanistiche.

(3) La costruzione nelle fasce protette delle opere infrastrutturali esistenti o di quelle previste è ammessa unicamente previo consenso del gestore.

(4) Nella lottizzazione dei terreni è necessario ottenere e rispettare le condizioni dei gestori delle infrastrutture pubbliche economiche in riferimento al tracciato delle infrastrutture esistenti e quelle previste.

(5) Le aziende e i servizi di gestione delle infrastrutture a rete stabiliscono le condizioni di realizzazione degli allacciamenti per collegare l'edificio alla singola infrastruttura pubblica economica. L'investitore deve ottenere il consenso per l'allacciamento.

(6) Nei casi di cui l'articolo 54 di questo decreto, piccolo lotto di terreno non edificato, la richiesta di autorizzazione deve contenere anche il progetto di massima della parcellizzazione, secondo (2) comma dell'articolo 54, dal quale deve risultare il tracciato della infrastruttura pubblica e l'allacciamento alla stessa, nell'area in cui si trova la struttura. L'investitore deve ottenere anche il consenso da parte degli uffici competenti del Comune Città Di Capodistria (Ufficio servizi pubblici economici e traffico, Ufficio per l'ambiente e il territorio, Ufficio beni immobili).

(7) Nel caso di cui l'articolo 56 di questo decreto, lotti di terreno maggiori non edificati, la richiesta di autorizzazione deve contenere anche il progetto di massima della parcellizzazione, quinto (5) comma dell'articolo 56, dal quale deve risultare il tracciato dell'infrastruttura pubblica e l'allacciamento alla stessa, come stabilito nel quinto (5) comma dell'articolo 56. L'investitore deve ottenere anche il consenso da parte degli uffici competenti del Comune Città Di Capodistria (Ufficio servizi pubblici economici e traffico, Ufficio per l'ambiente e il territorio, Ufficio beni immobili).

(8) Per il rifacimento ovvero la costruzione, nel rispetto delle condizioni previste dai gestori delle infrastrutture a rete, il committente può stipulare con il CC di Capodistria un contratto definendo gli obblighi reciproci in materia di sistemazione delle opere d'urbanizzazione in oggetto.

(9) Per gli interventi nelle zone destinate alle infrastrutture a rete è necessaria l'autorizzazione del gestore.

(10) Per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e delle arterie stradali va predisposto un progetto che preveda delle possibilità di ampliamento.

#### Articolo 24

I criteri e le condizioni per la realizzazione delle opere infrastrutturali sono stabiliti per:

- la rete idrica,
- la rete fognaria,
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica,
- la rete per le telecomunicazioni,
- la rete CATV,
- la rete per la distribuzione del gas.

#### La rete idrica

#### Articolo 25

(1) Tutti i fabbricati, la cui destinazione d'uso richiede l'approvvigionamento idrico, devono essere allacciati alla rete idrica. Nel caso non si trovino vicino all'impianto idrico possono venir riforniti di acqua potabile in altro modo, in conformità con le normative, ma solo fino alla costruzione della rete idrica pubblica alla quale devono allacciarsi.

(2) Il pozzetto per l'alloggiamento del contatore d'acqua deve essere costruito sul lotto edificabile dell'edificio che non è parte del corpo stradale o del bene pubblico.

(3) Nella progettazione di edificazione dell'area è necessario tener conto delle infrastrutture idriche esistenti come pure dei lavori di rifacimento e di manutenzione in seguito all'usura o all'aumento delle capacità.

(4) Condizioni dettagliate di realizzazione saranno fornite dagli amministratori all'atto di rilascio della concessione edilizia.

(5) Per le zone interessate da progetti di opere di maggiore entità o per gruppi di edifici per le quali non è prevista l'elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi, è necessario ottenere la predisposizione degli approfondimenti tecnici e il rilascio delle norme che garantiscono la fornitura dell'acqua potabile e per la sicurezza antincendio.

(6) In conformità della vigente normativa è necessario prevedere la possibilità di realizzare una rete di idranti interna ed esterna.

#### Rete fognaria

#### Articolo 26

(1) Tutti i fabbricati devono aver regolata la raccolta e il trattamento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti. Nelle aree in cui la rete fognaria è esistente, i fabbricati devono essere allacciati alla rete fognaria pubblica. Nelle zone dove è prevista la realizzazione della rete fognaria, secondo le norme che regolano lo smaltimento delle acque reflue urbane, fino alla realizzazione della rete fognaria pubblica, lo smaltimento delle acque reflue è regolato dalle norme per l'emissione delle sostanze nello scarico delle acque da piccoli impianti comunali di depurazione. Nelle aree in cui non è prevista la costruzione della rete fognaria pubblica, lo scarico delle acque reflue si regola conformemente alle disposizioni che stabiliscono le norme per l'emissione di sostanze nello scarico delle acque reflue da piccoli impianti comunali di depurazione.

(2) Nella progettazione degli interventi di costruzione, nelle aree in questione, è necessario tener conto dell'edificazione esistente, dei previsti rifacimenti e degli interventi di manutenzione dovuti all'usura o dall'aumento delle capacità.

(3) Le norme più dettagliate sono definite dal gestore al momento del rilascio della concessione edilizia.

(4) Nelle zone in cui si prevede la realizzazione delle fognature meteoriche, queste vanno smaltite in un sistema separato.

(5) In caso di riqualificazione o espansione dell'edificato esistente, di rifacimento della viabilità e delle infrastrutture a rete, le fognature realizzate nel sistema misto vanno ricostruite con sistema separato.

(6) L'allacciamento alla fognatura pubblica degli edifici è possibile in conformità delle norme richieste dal gestore.

(7) Il gestore dell'edificio deve garantire lo scarico diretto dell'acqua piovana dei tetti nelle acque o indirettamente nelle acque sotterranee. Il gestore delle superfici ricoperte con materiali resistenti, con piastrellati o altri rivestimenti dai quali defluisce l'acqua reflua inquinata che, in base al regolamento che regola lo scarico delle acque di drenaggio dalle strade pubbliche, non deve scaricarle nell'ambiente idrico, ma deve in assenza di rete fognaria pubblica, convogliarle nel serbatoio di drenaggio delle acque meteoriche per la disoleazione o trattarla nell'impianto di depurazione delle acque reflue.

(8) Nell'elaborazione dei documenti di pianificazione si deve prevedere lo scostamento dalle altre infrastrutture a rete di almeno 1,50 m da ambo i lati dell'asse del canale della condotta. I medesimi scostamenti si applicano anche per la costruzione delle altre infrastrutture comunali nei pressi della nuova rete delle acque meteoriche, gli scostamenti prescritti vanno perciò rispettati nella progettazione. La distanza minima tra le previste nuove strutture e l'esistente ovvero la prevista nuova rete fognaria deve essere di almeno 3,0 m. Se tale scostamento non garantirà la stabilità delle strutture di rete, la regolare manutenzione e il funzionamento, sarà necessario aumentare adeguatamente lo scostamento. Gli scostamenti verticali dalla rete fognaria e dalle altre condutture devono es-

sere al minimo di 0,50 m. Quando non è possibile garantire le condizioni minime nel tracciato parallelo e in quello a incrocio, si stabiliscono gli scostamenti con i rappresentanti di ogni settore comunale ovvero con i progettisti dell'infrastruttura comunale e con i gestori, al momento della progettazione.

(9) Il gestore del servizio pubblico ha l'obbligo della manutenzione delle strutture della rete fognaria, dello svuotamento delle fosse biologiche e dei piccoli impianti di depurazione che devono essere accessibili per i veicoli adatti a tale servizio.

### **Raccolta rimozione dei rifiuti**

#### Articolo 27

(1) Nella zona in considerazione è necessario prevedere le aree per la raccolta dei rifiuti, per la loro rimozione e le aree per la raccolta differenziata che devono essere accessibili ai mezzi di carico predisposti al servizio, del gestore. I punti di raccolta per la rimozione di rifiuti devono essere regolati in modo da essere accessibili ai mezzi di carico predisposti per il servizio di rimozione, alla regolare pulizia delle superfici e nel rispetto delle esigenze igieniche, funzionali ed estetiche della zona ossia delle strutture.

(2) La raccolta e la rimozione dei rifiuti nell'area interessata devono essere effettuate in armonia con le normative che regolano il trattamento dei rifiuti urbani.

(3) L'investitore o il produttore dei rifiuti deve operare con i rifiuti in conformità con tutta la legislazione vigente in materia di trattamento dei rifiuti.

(4) L'investitore dell'edificio ha l'obbligo di sistemare le aree per la raccolta di rifiuti con appositi contenitori. La categoria, il numero e la tipologia dei contenitori vengono definiti dal progettista della documentazione progettuale in armonia con le condizioni progettuali del gestore, a seconda della tipologia dell'edificio e la quantità di rifiuti.

### **Rete di distribuzione dell'energia elettrica e illuminazione pubblica**

#### Articolo 28

(1) Tutti i fabbricati, la cui destinazione d'uso richiede l'utilizzo dell'energia elettrica devono essere allacciati alla rete di distribuzione dell'energia elettrica. Nel caso non si trovino vicino all'impianto di distribuzione dell'energia elettrica, i fabbricati possono venir riforniti di energia elettrica in altro modo, in conformità con le normative, ma solo fino alla costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica pubblica alla quale devono allacciarsi.

(2) Nel caso di un significativo aumento del consumo di energia elettrica nelle singole unità funzionali, sarà necessario installare nuove cabine elettriche di trasformazione CT con allacciamenti ad alta tensione o potenziamento della rete di bassa tensione.

(3) Nella zona d'intervento sarà necessario ricostruire le CT inadatte oppure sostituirle con altre, dalla tensione di 20/0,4 kV e la ricostruzione degli inadeguati degli elettrodotti da 20 kV. In caso di superamento della potenza nominale dell'attuale CT, sarà necessario costruire una nuova rete di distribuzione con la CT di alta tensione e rete di bassa tensione. Nella costruzione a nuovo o nella ricostruzione della rete a bassa pressione, l'impianto d'illuminazione pubblica dovrà essere separato dalla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

(4) Impianti di distribuzione dell'energia elettrica:

– le CT devono venir costruite per la tensione di 20/0,4 kV ed una potenza installata di 630 oppure 2 x 630 kVA

– i trasformatori elettrici su traliccio devono essere predisposti per una tensione di 20/0,4 kV ed una potenza installata di 100 o 250 kVA su tralicci di cemento

– gli elettrodotti di 20 kV devono essere costruiti con cavi da 20 kV posati in canaline sotterranee lungo tutto il tracciato, tranne nelle zone rurali dove possono essere collocati in posa diretta nel terreno, elettrodotti di 20 kV invece su tralicci di cemento.

(5) La rete a bassa tensione deve essere realizzata con cavi sotterranei in esecuzione radiale, mentre gli elettrodotti sono costituiti da cavi aerei su tralicci in cemento armato o su elementi portanti a muro.

(6) Nella costruzione e manutenzione degli impianti è necessario:

– rispettare gli scostamenti prescritti delle nuove strutture dalla rete elettrica esistente, come da norme tecniche,

– prevedere spostamenti o modifiche al sistema di alimentazione della rete elettrica esistente, in seguito alle nuove utenze,

– prevedere la ricostruzione della rete elettrica esistente inadeguata a causa dell'usura, delle capacità, dell'uso di tecnologie o per esigenze urbanistiche, da effettuarsi nell'ambito della realizzazione dei nuovi impianti.

(7) Sono ammessi interventi di costruzione nelle fasce degli impianti elettroenergetici esistenti e nelle zone destinate alla costruzione di tali impianti unicamente previo assenso dei gestori.

(8) Nelle aree ancora prive dell'illuminazione pubblica occorre costruire gli impianti necessari lungo le principali strade e vie.

(9) Il rifacimento della rete elettrica e la costruzione delle nuove linee a servizio delle zone insediative si deve prevedere la realizzazione in cavo interrato. Nelle vecchie case in pietra, gli impianti di derivazione devono essere collocati all'esterno, quando è possibile.

(10) Nelle zone insediative protette, gli impianti elettrici vanno collocati in luoghi appartati (salute della popolazione, estetica del paesaggio, impatto visivo, aspetto paesaggistico).

### **Rete delle telecomunicazioni**

#### Articolo 29

(1) La rete della telecomunicazione è costituita da tutte le reti di trasferimento del segnale in forma analogica o digitale, dei cavi sotterranei o aerei senza cavo.

(2) Sono ammessi interventi di nuova costruzione, ricostruzione o potenziamento dell'infrastruttura di telecomunicazioni, ai fini di migliorare l'attuale servizio e consentire l'allacciamento di nuove utenze.

(3) È possibile effettuare la rete di telecomunicazione con cavi sotterranei, con cavi a posa interrata diretta o in canalizzazione, cavi aerei o senza fili.

(4) In tutte le costruzioni è necessario: rispettare gli scostamenti dei nuovi edifici dalla rete delle telecomunicazioni esistenti, in base alla normativa tecnica, prevedere spostamenti o modifiche agli allacciamenti esistenti dei nuovi edifici; nell'ambito della realizzazione dei nuovi impianti va pianificato il rifacimento della rete esistente inadeguata a causa dell'usura, della capacità, dell'utilizzo di tecnologie superate o per esigenze urbanistiche.

(5) Sono ammessi interventi di costruzione nelle fasce sotto tutela di pertinenza delle infrastrutture di telecomunicazione esistenti e nelle zone sotto tutela destinate alla costruzione di tali impianti, unicamente previo rilascio del consenso del gestore.

(6) È necessario prevedere l'utilizzo del cavo interrato per rifacimento e la costruzione delle nuove linee telefoniche a servizio delle zone insediative. Nelle vecchie case in pietra, gli impianti di derivazione devono essere collocati all'esterno, quando è possibile.

(7) La rete telefonica interurbana che raggiunge le centraline di Gračišče e Gradin, è realizzata con connessioni RR. La rete telefonica locale a servizio degli abitati di Rakitovec e Zazid è realizzata con connessioni RR; il segnale è inviato verso la CT di Capodistria.

(8) Nelle parti addensate dei centri urbani è opportuno prevedere la realizzazione di reti telefoniche con cavi sotterranei canalizzati che permettono di essere estesi nella fase di ampliamento territoriale. Per gli edifici distanti dai centri abitati, il collegamento viene realizzato con cavi a vista.

(9) Sul lotto numero 2216/3 cc di Pomjan si trova la stazione di misurazione dell'Agenzia postale e di telecomunicazione elettronica della RS. A distanza di 1 km dalla stazione di misurazione non è permesso collocare alcun trasmettitore di segnali di radiofrequenza, per trasmettitori distanti da 1 a 2 km è necessario ottenere preventivamente il consenso dell'Agenzia.

#### Articolo 30

(1) È ammessa la costruzione di infrastrutture per la telefonia mobile. Nella progettazione delle strutture di comunicazione elettronica si possono sfruttare le strutture e gli impianti dell'infrastruttura della telecomunicazione elettronica esistenti.

(2) Condizioni per l'installazione delle infrastrutture mobili sono:

- un adeguato scostamento dagli edifici residenziali o dagli edifici dove le persone si trattengono più a lungo,
- l'irradiazione orizzontale e verticale delle antenne non deve avvenire in direzione degli edifici vicini o circostanti,
- rispettare le disposizioni di legge in materia di esposizione ai campi elettromagnetici nell'ambiente naturale e di vita
- nelle aree con presenza di monumenti culturali e nei siti del patrimonio culturale, dove vige il divieto di edificazione, non è ammessa l'installazione di stazioni base e di antenne per la telecomunicazione (TV, radio e telefono).

#### Rete TV via cavo

#### Articolo 31

Per la ricezione dei programmi TV via satellite e per la distribuzione del segnale è consentita la costruzione della rete di diffusione via cavo e la connessione al ripetitore principale con un sistema di accettazione.

#### La rete per la distribuzione del gas

#### Articolo 32

(1) Sul territorio del Comune città di Capodistria è prevista la costruzione di una rete di distribuzione del gas naturale.

(2) Nel caso di impianti di riscaldamento a gas è necessario prevedere il collegamento degli edifici alla rete di distribuzione del gas naturale. Le condizioni dettagliate per l'allacciamento sono rilasciate dall'operatore della rete di distribuzione del gas naturale in conformità alle normative comunali nel campo della gassificazione.

(3) È obbligatorio l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas naturale nell'area servita dalla rete, per quelle strutture in cui la potenza installata di almeno un elemento destinato al riscaldamento o ad un uso energetico simile, supera i 40 KW.

(4) Come soluzione temporanea per il rifornimento locale del gas è possibile installare il gasometro provvisto di GPL a condizione che l'impianto sia realizzato in modo da consentire in futuro l'approvvigionamento di gas naturale. Dopo la costruzione della rete di distribuzione del gas naturale è necessario rimuovere la struttura temporanea di rifornimento e allacciare gli edifici alla rete di distribuzione del gas naturale.

#### 5. ATTUAZIONE DELLE CONDIZIONI CHE REGOLANO LA CONSERVAZIONE DELL'INTERO PATRIMONIO CULTURALE, DEL PATRIMONIO NATURALE, DELLA TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE NATURALI, NONCHÉ LA TUTELA DALLE CALAMITÀ NATURALI, DALLE ALTRE AVVERSITÀ E L'ESIGENZA DI DIFESA DALLE STESSE

#### Tutela dell'ambiente

#### Articolo 33

La costruzione di edifici, il cambiamento d'uso e la manutenzione sono permessi a condizione che non siano causa di alterazioni nell'ambiente cioè non superino i limiti consentiti

dalle disposizioni. È obbligatorio rispettare le normative della tutela dell'ambiente.

#### Discariche di materiali

#### Articolo 34

(1) I materiali di scarto da attività edilizie devono venir rimossi e trasportati in discariche autorizzate.

(2) Il deposito temporaneo dei materiali di scarto è permesso solo in spazi autorizzati.

(3) Il materiale di scavo viene utilizzato per terrapieni, livellamento del terreno e per la sistemazione esterna.

(4) Il terreno fertile scavato viene messo in disparte e viene depositato per il successivo riutilizzo e coltivazione in gran parte in loco.

(5) L'investitore deve ottenere il consenso per il deposito delle terre e del limo dall'ufficio comunale competente per il territorio e i certificati necessari stabiliti dalla legge per questo tipo d'intervento nell'ambiente.

(6) Sui terreni agricoli è permesso introdurre il materiale solo in ambito a un miglioramento fondiario in conformità alle leggi vigenti.

#### Tutela del patrimonio culturale

#### Articolo 35

#### Disposizioni generali

(1) Per interventi negli edifici e territori, per i quali sono in vigore le regole per la protezione dei beni culturali (monumenti, territori di influenza sui monumenti culturali, territori sotto tutela del patrimonio culturale, patrimonio culturale registrata e inclusa nel piano territoriale, territori di influenza del patrimonio e siti archeologici registrati), è necessario acquisire le condizioni di tutela dei beni culturali e i consensi per gli interventi, i quali vengono rilasciati dagli organi preposti alla protezione del patrimonio culturale rispettando le regole per la protezione dei beni culturali. Gli edifici e i territori per i quali sono in vigore le norme della protezione dei beni culturali, i regimi e gli indirizzi di sviluppo sono definiti negli strumenti tecnici del piano sociale del Comune di Capodistria 1986–2000 (Aree di tutela dei beni culturali e naturali; redatto dall'IITBNC di Pirano nell'aprile del 1985), nelle vigenti norme in materia di tutela dei beni culturali (atto di proclamazione dei monumenti culturali, atto di definizione delle aree di tutela dei beni culturali e legge sulla tutela del patrimonio culturale) e nel presente Decreto ovvero nello strumento urbanistico.

(2) Il patrimonio culturale regolato con questo atto comprende:

- monumenti culturali di valore locale e statale,
- ritrovamenti archeologici (siti archeologici),
- patrimonio insediativo ossia urbanistico,
- patrimonio storico e memoriale,
- patrimonio edilizio (patrimonio artistico e architettonico),
- patrimonio etnologico,
- patrimonio dell'architettura ortense, e
- siti culturali.

(3) I monumenti culturali, in base al Decreto sulla proclamazione dei monumenti culturali nel Comune di Capodistria (Bollettino ufficiale, n. 27/87) sono proclamati come tali:

- territori abitati: Abitanti, Črni Kal, Črnotiče Fijeroga, Glem, Gračišče, Hrastovlje, Koštabona, Krkavče, Kubed, Labor, Podpeč, Pomjan, Pregara, Socerb, Tinjan, Topolovec con l'abitato di Žrnjovec, Trebeše, Trsek, Zabavlje,
- territori storici e memoriali: Gabrovica-Osp, Hrpeljici – territorio dell'abitato con il suo circondario.

(4) I monumenti culturali, in seguito al Decreto sulla proclamazione dei monumenti culturali nel Comune di Sesana (Bollettino ufficiale, n. 13/92) sono proclamati come tali:

- i siti archeologici di: Zazid-Zjat,
- monumenti di valore artistico e architettonico: Podgorjež.c. Sv. Sabe, Rakitovec-p.c. Sv.Križa,

– monumenti etnologici. Podgorje-casa nr.52, con la raffigurazione di S. Antonio.

(5) Singoli monumenti culturali sono proclamati con il Decreto sul riconoscimento dei singoli beni immobili quali monumenti culturali e storici nel comune di Capodistria (Bollettino ufficiale nr.1/93 e 18/93 (rettifica), Bollettino ufficiale RS, n. 57/2522-2005).

(6) Il castello di Socerb con il circondario, con il Decreto del territorio del castello di Socerb viene proclamato monumento culturale di importanza nazionale (Gazzetta ufficiale RS, n. 81/99, 55/02).

(7) Nelle aree d'incidenza dei beni culturali gli interventi e le attività devono adeguarsi alla tutela integrale dei beni culturali. Si conservano l'integrità spaziale, il valore di testimonianza e la predominanza del patrimonio culturale, grazie al quale l'area d'incidenza è stata definita.

(8) Vengono considerati interventi su costruzioni ed aree del patrimonio culturale tutti i lavori o attività che influiscono sui valori tutelati del patrimonio (costruzione di edifici complessi, meno complessi e semplici, lavori di manutenzione, spostamento del patrimonio o di parti di esso, collocazione o installazione di cellule fotovoltaiche e pannelli solari o altri interventi come stabilito dalle prescrizioni di legge in ambito alla tutela del patrimonio culturale).

(9) Alla richiesta per il rilascio delle condizioni e dell'autorizzazione della tutela culturale, deve venir allegata la documentazione progettuale, preparata in sintonia alle norme vigenti in materia di tutela del patrimonio culturale, rispettando i regimi di tutela e le richieste come da presente decreto.

#### Articolo 36

##### Regimi giuridici

(1) Nei territori dei monumenti culturali vige il regime giuridico di tutela, che prevede:

– la gestione del monumento culturale, che presti piena attenzione e preservi il valore culturale e il suo significato,  
– il divieto di rimozione (demolizione) del monumento culturale.

(2) In via eccezionale ed in base al consenso del ministro competente è ammessa la rimozione di un bene culturale, e precisamente adempiendo ai seguenti requisiti:

– nel caso in cui si accerti che il bene è degradato o danneggiato al punto da renderne impossibile il ripristino con i mezzi comuni, o che lo stesso presenti una pericolo per la sicurezza di persone e beni,  
– se il monumento viene messo in vendita ad un prezzo, che tiene conto delle sue condizioni,  
– che previa rimozione siano state effettuate le opportune ricerche, e che le ricerche e la rimozione si svolgano in presenza della competente sovrintendenza.

#### Articolo 37

##### Regimi giuridici addizionali

(1) Il regime giuridico addizionale è definito in un atto concreto che proclama i singoli territori come monumenti culturali. Sugli edifici e sui territori, che sono protetti come monumenti culturali, il posizionamento e la costruzione di impianti per la produzione di energia elettrica non sono accettabili.

(2) Nel caso in cui dal singolo documento di proclamazione non sia possibile rilevare il regime addizionale di tutela, ci si richiama alla legge sulla tutela dei beni culturali, la quale definisce i regimi addizionali giuridici di tutela per i vari tipi di immobili di valore monumentale.

(3) I singoli monumenti culturali sono soggetti al regime addizionale giuridico di tutela il quale prescrive la tutela di tutte le caratteristiche esteriori del manufatto quali: la plani-volumetria, l'ideazione delle facciate, la disposizione planimetrica dei vani, i tipici materiali naturali e artificiali, i tratti strutturali, l'opportuna destinazione d'uso, la distintiva apparenza del monumento nello spazio, gli strati archeologici, le proporzioni del monumento, e soprattutto la sua area d'incidenza. Se il

monumento tutelato è un parco o un giardino storico, se ne tutelano l'ideazione, il modello di piantagione, gli elementi naturali foggianti, le costruzioni con gli annessi destinati ad essere usati e ad abbellire il giardino/parco.

(4) Per i monumenti insediativi, il regime addizionale giuridico di tutela dispone la tutela dell'ideazione morfologica e della lottizzazione dell'abitato, degli spazi pubblici e degli arredi degli stessi, delle facciate che danno sulle vie e dei tetti – dai punti di vista della loro apparenza materiale e armonia cromatica, delle plani-volumetrie, dei confini e della sagoma dell'insediamento.

(5) Per i siti archeologici tutelati il regime addizionale giuridico di tutela prescrive la tutela da interventi nell'ambiente o da usi che ne danneggiano o potrebbero danneggiarne gli strati archeologici, o che modificano il contesto archeologico o i fattori ambientali importanti per la conservazione di detti siti.

(6) Il paesaggio culturale è soggetto ad un regime addizionale giuridico di tutela, il quale dispone la tutela dei caratteristici usi dei terreni, della lottizzazione, delle tipiche specie vegetali, dei dominanti elementi spaziali, dei rapporti tra le aree abitate e gli spazi aperti, dei luoghi di memoria e dei toponimi distintivi.

(7) Le aree di tutela del patrimonio culturale sono soggette alle norme tecniche di attuazione stabilite nel regime di tutela del documento sulla definizione delle aree di tutela del patrimonio culturale. Fino all'entrata in vigore delle aree di tutela del patrimonio culturale, gli esistenti regimi di tutela e gli altri criteri e requisiti per l'attuazione degli interventi nell'ambiente hanno valore di unità del patrimonio culturale incluse negli approfondimenti tecnici per il Piano sociale del Comune di Capodistria 1986–2000 (Aree di tutela dei beni culturali e naturali; redatto dall'IITBNC di Pirano nell'aprile del 1985) – nel proseguimento: approfondimenti tecnici.

(8) Per le costruzioni e le aree facenti parte del patrimonio culturale, incluse negli approfondimenti tecnici, il regime di tutela prescrive quanto segue:

– è vietata la rimozione (demolizione) dei beni culturali,  
– sono vietati interventi nell'ambiente o modi di esercizio delle attività che potrebbero compromettere i valori tutelati dell'area nonché i tratti caratteristici e la sostanza materiale che ne sono portatori,  
– nei dintorni delle costruzioni e delle aree facenti parte del patrimonio culturale si introduce la sovrintendenza nei confronti degli interventi che potrebbero produrre effetti negativi sull'area del patrimonio culturale (area d'incidenza dei beni culturali).

(9) Sulle costruzioni e nelle aree facenti parte del patrimonio culturale, incluse negli approfondimenti tecnici, sono ammessi interventi nell'ambiente e soluzioni spaziali che:

– contribuiscono alla conservazione perenne del patrimonio culturale o all'aumento del valore dello stesso,  
– tutelano e conservano i beni culturali nel luogo stesso in cui si trovano (in sito).

(10) In via eccezionale ed in base al consenso del ministro competente è ammessa la rimozione di un bene culturale, e precisamente adempiendo ai seguenti requisiti:

– nel caso in cui si accerti che il bene è degradato o danneggiato al punto da renderne impossibile il ripristino con i mezzi comuni, o che lo stesso presenti una pericolo per la sicurezza di persone e beni,  
– che previa rimozione dello stabile siano state effettuare le opportune ricerche, e  
– che le ricerche e la rimozione si svolgano in presenza della competente sovrintendenza.

(11) Sulle costruzioni e nelle aree facenti parte del patrimonio culturale, incluse negli approfondimenti tecnici, l'installazione o la costruzione di impianti per la produzione dell'energia elettrica sono ammesse solo in via eccezionale, previa verifica della collocazione dell'impianto, per la quale va acquisito il nullaosta della sovrintendenza ai beni culturali.

(12) I singoli tipi di beni culturali, inclusi negli approfondimenti tecnici, sono inoltre soggetti alle seguenti norme tecniche di attuazione:

a) Gli interventi sul patrimonio edilizio, inclusi negli approfondimenti tecnici, conservano i seguenti valori tutelati:

- l'ideazione delle planimetrie e delle altezze,
- il materiale (la sostanza) di costruzione, l'ideazione della struttura,
- le soluzioni degli esterni dello stabile (articolazione dell'edificio e delle facciate, forma, inclinazione e copertura del tetto, serramenti, i colori e i dettagli delle facciate).
- l'ideazione funzionale degli interni delle costruzioni e degli spazi aperti di pertinenza,
- l'allacciamento delle comunicazioni alle aree circostanti,
- l'apparenza e le vedute (soprattutto in caso di edifici collocati in posizioni esposte – chiese, castelli, colonne ecc.),
- l'integrità del patrimonio edilizio nell'ambiente (adeguamento degli interventi nei dintorni alle caratteristiche del patrimonio edilizio).

b) Gli interventi sul patrimonio insediativo, inclusi negli approfondimenti tecnici, conservano i seguenti valori tutelati:

- l'ideazione insediativa (lottizzazione, rete delle comunicazioni, distribuzione degli spazi aperti dell'abitato),
- i rapporti tra i singoli stabili ed il rapporto tra gli stabili e gli spazi aperti (ubicazione, densità dell'edificazione, rapporto tra la superficie edificata e quella non edificata, linee edificatorie, tipiche unità funzionali),
- gli elementi naturali di maggiore rilevanza spaziale, presenti nell'abitato (alberi, corsi d'acqua ecc.),
- la posizione distinta nell'ambiente ovvero nel paesaggio (in rapporto alle caratteristiche del rilievo, della rete viaria ecc.),
- i confini naturali ed altri della vegetazione, il margine dell'abitato,
- l'immagine dell'abitato nell'ambiente più ampio (volumi edificati, planimetrie e altezze, forme e coperture dei tetti),
- il rapporto tra l'insediamento e le aree circostanti (vedute sull'insediamento e viste dallo stesso verso l'esterno),
- il tessuto edilizio (tipo prevalente di fabbricato, arredi pubblici, facciate che danno sulle vie ecc.),

c) Gli interventi nel paesaggio culturale, inclusi negli approfondimenti tecnici, conservano i seguenti valori tutelati:

- la struttura paesaggistica e il distinto aspetto spaziale (elementi naturali e culturali),
- economia sostenibile nel paesaggio culturale (uso tradizionale dei terreni),
- tipologia degli elementi paesaggistici e dell'edilizia tradizionale,
- rapporto tra la struttura paesaggistica ovvero l'immagine spaziale e il patrimonio edilizio ovvero insediativo.

d) Gli interventi sul patrimonio dell'architettura ortense, inclusi negli approfondimenti tecnici, conservano i seguenti valori tutelati:

- l'ideazione (la forma, la struttura, le dimensioni, i tratti),
- gli elementi edificati o foggianti (strutture edificate, arredi da giardino, elementi figurativi),
- i componenti naturali (piante, motivi acquatici, rilievo),
- l'immagine nell'ambiente più ampio ovvero il rapporto del patrimonio ortense con i dintorni (conservazione dell'immagine distinta, le caratteristiche linee storicamente condizionate e fondate),
- il luogo di crescita con le adeguate condizioni ecologiche necessarie per lo sviluppo e l'esistenza delle piante, e
- la coesione contenutistica, funzionale, figurativa e spaziale degli elementi della composizione ambientale con le costruzioni e le superfici rilevanti per il funzionamento della totalità.

e) Gli interventi sul patrimonio commemorativo, inclusi negli approfondimenti tecnici, conservano i seguenti valori tutelati:

- l'autenticità del sito,
- la sostanza materiale e l'apparenza fisica dell'opera o di altri immobili,
- il contesto contenutistico e spaziale dell'area con l'ambiente circostante, le vedute.

f) Gli interventi negli altri tipi di patrimonio culturale conservano i seguenti valori tutelati:

- la sostanza materiale ancora conservata,
- l'ubicazione e l'apparenza spaziale,
- il rapporto contenutistico e spaziale tra il bene culturale e l'ambiente circostante.

13. Gli interventi nelle aree d'incidenza del patrimonio culturale, inclusi negli approfondimenti tecnici, conservano i valori tutelati quali l'integrità spaziale, il valore di testimonianza, le vedute e la predominanza del patrimonio culturale. Sono vietate sistemazioni e interventi che potrebbero produrre effetti negativi ai tratti distintivi, alla rilevanza o alla sostanza materiale del patrimonio culturale. Sono ammesse sistemazioni che favoriscono lo sviluppo e il riutilizzo del patrimonio culturale. L'obbligo di acquisizione delle condizioni e del nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali è definito nel comma (1) dell'articolo 35.

14) Oltre ai succitati regimi, è necessario attenersi ai seguenti regimi addizionali:

– le costruzioni ex novo e le costruzioni annesse a quelle preesistenti non devono modificare il caratteristico schema edificatorio dei centri dei villaggi o il paesaggio culturale (dimensioni, altezza, larghezza), l'orientamento dei colmi dei tetti, o il ritmo e la posizione degli stabili in rapporto alla via;

– Sui terreni agricoli e boschivi è vietato alzare tende o collocare roulotte e container abitativi, case di villeggiatura, usare i terreni per depositarvi imbarcazioni, come scaricare degli scarti edili degli eccessi di materiali provenienti dai cantieri edili, erigere caratteristici essiccatoi per foraggio (kozolec), baite – case rustiche in legno, fienili, rifugi per vignaioli, stalle, cantine vinicole, allestire parcheggi per automobili o depositi per natanti, centrali termiche solari, costruire collettori dell'acqua ed altre costruzioni completamente interrato;

– nell'area del paesaggio culturale non è consentita la legalizzazione di case di villeggiatura ed altri stabili e interventi non costruiti o realizzati in armonia con i regimi di tutela e le disposizioni di questo Decreto;

– Le costruzioni erette su terreni agricoli o boschivi non devono essere utilizzate contrariamente alla destinazione per la quale le stesse sono state realizzate. È proibito risiedere temporaneamente e/o permanentemente sui terreni agricoli e boschivi. È ritenuto atto di residenza anche qualsiasi utilizzo della costruzione per il pernottamento. Le costruzioni possono essere progettate ed erette solo per il periodo del loro utilizzo per i fini prestabiliti ed in armonia con le emanate licenze e autorizzazioni, dopo di che, entro il termine di sei mesi dalla cessazione dell'utilizzo, tali costruzioni vanno rimosse e va ripristinato lo stato originario del terreno.

– Vedute e sagomature:

- a. a) le aree dei monumenti culturali e le aree d'incidenza e con le caratteristiche vedute sugli abitati ovvero zone singole non sono edificabili; lo stesso vale per i colmi dei monti nel paesaggio culturale;
- b. b) le costruzioni ex novo e quelle sopraelevate non devono risaltare dalla sagoma dell'abitato

– Nelle aree tutelate quali beni culturali, le quali nelle componenti urbanistiche del piano di tutela dei beni culturali sono definite aree non edificabili ovvero aree di conservazione dello stato attuale, non è possibile realizzare edifici, costruzioni ausiliare o infrastrutture.

#### Articolo 38

##### Tutela del patrimonio archeologico

(1) Gli interventi nei siti archeologici registrati vanno preceduti dall'acquisizione dell'autorizzazione alle ricerche ed alla rimozione dei reperti in ossequio alle norme di tutela dei beni culturali. Per attuare le preliminari ricerche archeologiche nell'area di un monumento culturale, di un sito archeologico registrato, di un elemento del patrimonio edilizio o insediativo o di un paes-

ggio culturale, per le ricerche e la rimozione dei resti archeologici in ossequio alle norme di tutela dei beni culturali è necessario acquisire il nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali. Previa acquisizione del nulla osta, per le ricerche e la rimozione dei resti archeologici è necessario acquisire presso la competente unità regionale dell'Istituto per la tutela del patrimonio culturale della Slovenia i dati sulle necessarie ricerche archeologiche preliminari – l'estensione e il tempo delle ricerche archeologiche preliminari vengono definiti dal pubblico servizio di competenza.

(2) Nelle aree dei siti archeologici registrati non sono ammessi interventi che potrebbero danneggiare i resti archeologici. I siti archeologici registrati con i loro strati culturali, le strutture ed i reperti archeologici mobili vengono tutelati da interventi o da modi d'uso che potrebbero danneggiare i resti archeologici o modificarne il contesto contenutistico o spaziale.

(3) È vietato in modo particolare:

– scavare o ricoprire il terreno, eseguire lavori di aratura o scasso, eseguire opere di bonifica sui terreni agricoli, costruire impianti di esbosco nelle foreste,

– approfondire i fondali dei corsi d'acqua e dei laghi,

– pescare con reti a strascico, ancorarsi,

– sfruttare minerali e rocce a fini economici,

– erigere e costruire opere edili permanenti o provvisorie, comprese le infrastrutture di superficie o sotterranee, e le strutture portanti per insegne pubblicitarie ed altre, salvo quando tali scritte sono indispensabili per l'opportuna conservazione e presentazione del sito archeologico.

(4) In via eccezionale, nei singoli siti archeologici sono consentiti interventi, ammessi dal presente decreto, previo adempimento dei seguenti requisiti:

– non è possibile trovare soluzioni alternative, e

– dai risultati delle effettuate ricerche archeologiche preliminari emerge che il terreno potrebbe essere destinato all'edificazione.

(5) L'estensione e il tempo delle necessarie ricerche archeologiche vengono definiti dall'autorità preposta alla tutela dei beni culturali.

(6) Nelle aree, le quali non sono state ancora sottoposte alle ricerche archeologiche preliminari e il cui potenziale archeologico del terreno non è ancora stato determinato, si consiglia di effettuare le ricerche archeologiche preliminari prima di procedere all'edificazione o ad interventi negli strati del terreno.

(7) Tutti gli interventi negli strati del terreno sono soggetti ad un regime archeologico generale che vincola il soggetto che ha scoperto un reperto archeologico o il proprietario del terreno e, in caso di interventi edili, anche il finanziatore dell'intervento edile e il responsabile dei lavori, a proteggere il reperto, indenne, nel luogo stesso di reperimento, e ad avvisare immediatamente la competente unità dell'Istituto di tutela affinché documenti la situazione in concordanza con le regole del settore archeologico.

(8) Al fine di tutelare i resti archeologici, al soggetto competente dell'Istituto di tutela va permesso di accedere ai terreni in cui si effettueranno dei lavori di rimozione della terra e di sovrintendere a detti lavori e interventi.

### **Conservazione dei beni naturalistici**

#### **Articolo 39**

(1) Le aree soggette al vincolo di tutela dei beni naturalistici sono individuate negli Orientamenti per la tutela dei beni ambientali nella strategia di sviluppo del Comune di Capodistria (Sovrintendenza ai beni naturalistici, marzo 2006).

(2) Le zone soggette ai suddetti vincoli di tutela sono evidenziate nell'atlante delle zone naturalistiche protette del Ministero dell'ambiente e del territorio, Agenzia della RS per l'ambiente, ovvero sul supporto digitale dei dati riferiti al territorio presso il Comune città di Capodistria.

(3) Gli interventi di costruzione nelle zone soggette a vincoli di tutela dei beni naturalistici e ritenute di protezione speciale (rete di Natura 2000, zone protette e zone caratteriz-

zate dalla presenza dei beni di pregio naturalistici) richiedono il rilascio degli orientamenti e dell'autorizzazione da parte del Ministero per l'ambiente ed il territorio, Agenzia nazionale per l'ambiente, Vojkova 1b, 1000 Lubiana.

(4) Nei casi in cui la richiesta di rilascio dell'autorizzazione di cui sopra si riferisce ad un intervento che richiede la valutazione dell'impatto ambientale, la stessa si esegue nell'ambito della procedura di rilascio della suddetta autorizzazione.

(5) Le modalità di rilascio degli orientamenti e dell'autorizzazione ambientali sono quelle previste nei regolamenti edili in materia di acquisto delle condizioni progettuali e delle autorizzazioni.

(6) Le suddette autorizzazioni vanno richieste anche per la realizzazione di manufatti semplici e per altri interventi attuabili senza concessione edilizia, quando gli stessi potrebbero arrecare danno alla biodiversità, ai beni di pregio naturalistici o alla zona tutelata.

(7) La domanda di rilascio dell'autorizzazione di cui sopra, va corredata dal progetto di massima del fabbricato ovvero dell'intervento.

(8) Nelle aree di rilevanza ecologica sono ammessi tutti gli interventi e le attività, che vanno pianificati in maniera da preservare la diffusione naturale delle varie tipologie degli habitat, oltre che degli habitat faunistici e vegetali, la rispettiva qualità ed i collegamenti degli habitat delle singole popolazioni rendendo possibile il ripristino di tali collegamenti in caso di interruzione causata dall'intervento o dall'attività pianificati.

(9) Durante l'attuazione degli interventi e l'esercizio delle attività vanno intrapresi tutti i provvedimenti tecnici ed altri intesi a mitigare l'impatto sulle tipologie degli habitat, sulle popolazioni animali e vegetali e sul rispettivo ambiente naturale.

(10) Gli interventi nelle aree di rilevanza ecologica non richiedono il rilascio degli orientamenti e delle autorizzazioni ambientali

### **Tutela di zone agricole e boschive**

#### **Articolo 40**

(1) In conformità degli orientamenti di piano del Comune città di Capodistria non è ammesso costruire sulla prima zona della prima categoria dei terreni agricoli. In via eccezionale nelle zone di prima e seconda categoria dei terreni agricoli e boschivi sono permessi i seguenti interventi:

– operazioni agrarie e di bacini per la ritenzione di acqua per i bisogni dell'irrigazione delle superfici agricole;

– serre edificate nel rispetto delle condizioni di cui al secondo (2) comma del presente articolo;

– edifici ausiliari semplici e non esigenti destinati ad attività agricole e boschive, realizzati nel rispetto dell'ordinanza che disciplina e classifica i tipi di edifici a seconda della complessità e in conformità con le disposizioni del presente decreto, eccetto le cantine e le cantine vinicole;

– attrezzature e strumenti ausiliari per l'attività agricola e boschiva (per es. pergolati, klopoci – attrezzature atte a spaventare gli uccelli, pali, paletti, strutture di supporto per fili, strutture di supporto per reti antigrandine, strutture di supporto per reti antivolatili, strutture di supporto, recinzioni per il pascolo di bestiame, recinti, recinti e strutture di supporto per colture permanenti, strutture di sostegno per la protezione del raccolto agricolo, tunnel mobili e coperti, rete di protezione);

– opere di ricerca di acque sotterranee, minerali e fonti di energia geometrica;

– edifici ed interventi temporanei allestiti in occasione di determinati eventi o nell'arco della stagione;

– palco con tettoia, costituito da elementi prefabbricati,

– tribune provvisorie per gli spettatori all'aperto,

– vespai mobili in legno;

– osservatori, ovvero costruzioni in legno prive di fonda-

menta (per es. osservatori di caccia, osservatori ornitologici);

– strutture temporanee volte alla protezione ed alla difesa da calamità naturali e di altra natura;

– accessi agli edifici, realizzati in conformità con lo strumento urbanistico, qualora siano edifici:

- la cui costruzione è ammessa su terreni agricoli,
- la cui costruzione è ammessa su superfici caratterizzate da costruzioni sparse;

– opere d'ingegneria civile, che sono in base alla normativa sull'introduzione e sull'uso della classificazione unica in base al tipo di edifici ed in base alla determinazione degli edifici di valore statale classificati nel gruppo:

- condutture (a distanza), reti di comunicazione locali (a distanza) e rete elettrica (a distanza), con i rispettivi impianti ed allacciamenti alle medesime, e
- condutture locali, condutture della rete elettrica locale (distribuzione) e rete di comunicazione locale (reti di accesso), con i rispettivi impianti ed allacciamenti alle medesime;

– ricostruzioni delle strade comunali e statali in conformità con la legge che disciplina l'ambito stradale. Sono ammessi anche gli edifici, che vengono condizionati dalla ricostruzione pianificata della strada (per es. fermate per autobus corredate da pensiline, sentieri pedonali e ciclabili, muri portanti e muri di contenimento, sovrappassaggi, sottopassaggi, condotte, barriere antirumore, impianti stradali ausiliari, parcheggi, arredo urbano) ed anche gli edifici dell'infrastruttura economica locale, che è necessario vengano costruiti o spostati a causa della ricostruzione della strada;

– i muri portanti nell'arco del miglioramento dei terreni agricoli.

(2) È concesso realizzare serre, edificate esclusivamente per scopi agricoli. Per scopi agricoli si intende che il portatore dell'attività sia iscritto nell'apposito registro. Per la sistemazione di tali serre è necessario acquisire il consenso dell'Ufficio ambiente e territorio del Comune città di Capodistria. Dalla richiesta deve emergere l'adempimento delle condizioni di cui al presente comma; tale richiesta deve essere corredata dall'ubicazione della struttura, ricavata dall'estratto della mappa catastale, e da una descrizione dell'edificio pianificato. Alla richiesta di consenso bisogna allegare anche il parere dell'Ente agricolo e forestale di Nova Gorica, Ufficio di consulenza per le questioni agricole di Capodistria relativamente alla motivazione dell'intervento sul terreno agricolo. Le condizioni per l'edificazione:

- l'altezza massima degli edifici è di 8 m, valore misurato dalla quota del suolo presso l'edificio al suo punto più alto,
- la grandezza della superficie edificata può estendersi fino al bordo della particella o delle particelle, sulle quali si colloca l'edificio, purché vengano rispettate le condizioni orografiche e microclimatiche del terreno,

– l'edificio deve distare dal confine della particella almeno 4 m; nel caso venga acquisito il consenso del proprietario o dei proprietari dei terreni confinanti può raggiungere anche il confine della particella,

– per tali edifici bisogna garantire nell'ambito della particella di costruzione, le superfici necessarie che permettono la loro funzionalità (accessi per veicoli o macchinari), nonché almeno un posteggio.

(3) Nelle aree agricole ed eccezionalmente nei terreni boschivi sono permesse colture permanenti.

(4) Nelle aree dei terreni boschivi e dei boschi è ammessa la collocazione di edifici esclusivamente per le necessità delle attività boschive, caccia ed attività ricreative, ovvero: linee boschive (strade boschive, vie boschive e fasce tagliafuoco), viottoli, torrette di caccia, allevamenti di selvaggina nonché fonti tematiche d'insegnamento boschivo e di altro genere.

(5) Nei terreni agricoli e boschivi, è vietato il collocamento o il deposito di tende, roulotte, container abitabili ed il deposito di imbarcazioni, nonché l'allestimento di strutture, dispositivi ed impianti destinati alla pubblicità.

### **Protezione dai rumori**

#### Articolo 41

(1) Nelle zone residenziali sono ammesse attività complementari a basso impatto acustico. Gli edifici a destinazione

artigianale e produttiva devono essere progettati e localizzati in modo da evitare la propagazione dei rumori nelle abitazioni superando i limiti di immissione. Vanno osservate le norme in materia.

(2) In caso di singole sorgenti di rumore occorre effettuare la valutazione dell'impatto acustico installando protezioni antirumore (attive e passive) adeguate.

(3) Le eventuali protezioni antirumore degli edifici e delle opere d'ingegneria civile vanno descritte e rappresentate nella rispettiva documentazione progettuale.

### **Tutela dell'aria**

#### Articolo 42

Nella costruzione di fabbricati vanno rispettate le disposizioni di legge in materia di tutela dell'aria.

### **Tutela delle falde acquifere**

#### Articolo 43

Gli edifici e le opere d'ingegneria civile, come pure gli spazi all'aperto, devono essere progettati in modo da evitare l'inquinamento delle falde acquifere. Le superfici di manipolazione, i parcheggi e le strade devono essere pavimentati e dotati di canalizzazioni impermeabili. Le superfici di manipolazione, i parcheggi e le strade devono essere e dotati di raccoglitori di olio.

### **Esposizione al sole**

#### Articolo 44

Va garantito il livello minimo di illuminazione e di esposizione alla luce del giorno di tutti gli spazi abitativi, come previsto dalla normativa vigente.

### **Tutela della salute**

#### Articolo 45

Nella progettazione ed esecuzione delle opere all'interno della zona d'intervento è d'obbligo:

- definire le modalità di approvvigionamento della popolazione con acqua potabile di qualità ineccepibile
- provvedere allo smaltimento delle acque reflue
- trattare adeguatamente con i rifiuti e predisporre la raccolta e rimozione dei rifiuti,
- garantire l'adozione di provvedimenti volti ad evitare lo spandimento nell'ambiente delle polveri ed osservare la normativa disciplinante la produzione e la distribuzione di beni alimentari (commercio di beni alimentari, esercizi di ristorazione, ecc.).

### **Norme di sicurezza antincendio**

#### Articolo 46

(1) Nella fase di progettazione e di realizzazione delle costruzioni nella zona d'intervento vanno osservate le disposizioni di legge in materia di sicurezza antincendio. È necessario adottare provvedimenti di carattere territoriale, edile e tecnico.

(2) Per la sicurezza antincendio negli edifici è necessario assicurare adeguati distacchi dai confini delle parcelle catastali, tra gli edifici e le separazioni necessarie con l'obiettivo di prevenire la diffusione dell'incendio agli edifici adiacenti, in conformità alla normativa vigente.

(3) In conformità alla normativa vigente è necessario assicurare accessi sicuri e non ostacolati, strade secondarie e superfici di lavoro per i veicoli d'intervento.

(4) Vanno previste superfici necessarie per garantire l'evacuazione sicura delle persone, degli animali e dei beni.

(5) Va prevista sufficiente disponibilità dell'acqua antincendio, con il dimensionamento appropriato della rete di idranti, od altre misure di protezione antincendio, contemplate dalla normativa in funzione dei rischi antincendio.

(6) Vanno considerati i rischi di incendio dovuti all'impiego di sostanze infiammabili e di processi tecnologici a rischio, alla presenza di strutture industriali esistenti e future, alla probabilità di propagazione dell'incendio tra le singole zone insediative ed all'inosservanza delle vigenti norme in materia di conservazione e commercializzazione di sostanze pericolose.

(7) L'adempimento degli obblighi di sicurezza in materia di incendi per gli edifici di minore interesse viene descritto nell'elaborato che progetta la sicurezza antincendio, per gli edifici di maggior interesse in materia d'incendio invece nell'elaborato dello studio sulla sicurezza antincendio. Gli edifici di maggiore e minore interesse in materia d'incendio vengono definiti nel regolamento del progetto e dello studio sulla sicurezza antincendio.

#### **Soluzioni e misure di sicurezza in caso di calamità naturali e di altre emergenze**

##### Articolo 47

(1) Nella fase di progettazione degli edifici e in quella di ottenimento del permesso edilizio per singoli edifici, è necessario, rispettare la normativa vigente, tener conto dell'accelerazione del terreno ed in base a questo prevedere adeguate soluzioni tecniche di costruzione per garantire la sicurezza in caso di fenomeni sismici.

(2) Con la progettazione dei sistemi di approvvigionamento con l'acqua si abbassa la vulnerabilità dei sistemi in caso di calamità naturali o altre emergenze nonché aumenta la possibilità di approvvigionamento in situazioni di emergenza, soprattutto di acqua potabile e di acqua per lo spegnimento degli incendi.

(3) Nella fase di progettazione dei sistemi di approvvigionamento con l'acqua, si usa quanto più possibile le fonti di acque tecniche, acque per lo spegnimento di incendi o di altre fonti d'acqua, che non sono destinate all'uso domestico (al bere) e si usano fonti idriche di qualità minore.

(4) La costruzione di rifugi e di rinforzo delle prime piastre deve essere conforme alla normativa vigente.

#### **Soluzioni e misure di difesa**

##### Articolo 48

(1) Nell'area delle NTA, si trovano zone esclusive, possibili esclusive, limitate e di uso controllato per le necessità di difesa.

(2) Le zone ad uso esclusivo per le necessità di difesa sono aree esistenti e pianificate, destinate esclusivamente alle necessità di difesa, e sulle quale si svolgono continue attività, soprattutto per il posizionamento, la formazione e le operazioni dell'esercito. Nelle aree ad uso esclusivo per la sicurezza in conformità con alla normativa disciplinante la pianificazione territoriale ed alla normativa del settore costruzioni sono permesse sistemazioni e costruzioni di edifici per le necessità delle operazioni di difesa (costruzione di nuovi edifici, ricostruzione degli edifici, manutenzione e rimozione degli edifici) ed altre sistemazioni per le necessità delle operazioni di difesa in base alla complessità del tipo di costruzione.

(3) Le aree ad uso esclusivo per le necessità delle operazioni di sicurezza, che sono in via primaria destinate ad altre necessità, nel caso di stati d'emergenza, o di stato di guerra, o di crisi, o in caso di pace per formazione possono venir usate per necessità di sicurezza, o sono per le necessità di sicurezza in uso congiunto. Gli interventi nelle aree ad uso esclusivo per le necessità di sicurezza non devono impedire l'uso dell'area nei casi citati, ovvero gli interventi possono essere tali che l'uso dell'area per le necessità di sicurezza può venir subito stabilita. Per gli interventi nel territorio delle aree ad un possibile uso esclusivo per le necessità delle operazioni di sicurezza è necessario il permesso in accordo con il ministero, competente per la difesa (nel seguito ministero)

(4) Le aree ad uso limitato e controllato per le necessità di sicurezza comprendono i territori sui quali sono assolutamente

necessarie limitazioni per cause di sicurezza e tecniche. Nel Comune città di Capodistria questi territori comprendono il territorio di sicurezza che si trova accanto, all'area per le necessità di sicurezza Moretini e le aree d'influenza nel settore delle strutture di telecomunicazione ed informazione per le necessità delle operazioni di difesa con antenne o torri nella Caserma "Slovenski pomorščaki" e a Poljane.

(5) Nelle aree di sicurezza è concesso l'uso primario esistente (agricolo e boschivo) delle telecomunicazioni, non sono invece permesse la costruzione e la ricostruzione degli edifici, che sono destinati ai posti di lavoro permanenti, alloggi, manifestazioni e trattenimento di un grande numero di persone. L'uso degli edifici non deve limitare la funzionalità dell'area per le necessità delle operazioni di difesa. Per tutti gli interventi nelle aree protette è necessario ottenere il previo consenso in accordo con il ministero competente per la difesa.

(6) Nelle aree di influenza delle strutture di telecomunicazioni ed informazioni per le necessità delle operazioni di difesa è necessario alla distanza di 1 km dalle aree con i pilastri delle antenne e le torri per ogni costruzione nuova di altezza superiore ai 18 m ottenere le condizioni di progetto e l'autorizzazione del ministero competente per la difesa. Alla distanza di 2 km da tali aree è necessario per ogni costruzione nuova di altezza superiore ai 25 m ottenere le condizioni di progetto ed il permesso del ministero competente per la difesa, tranne per le costruzioni nuove nei dintorni delle aree per le necessità delle operazioni di difesa sulle alture fuori dai centri abitati.

#### **Protezione da inondazioni e da fenomeni erosivi**

##### Articolo 49

(1) Nelle aree direttamente esposte alle inondazioni e nelle zone a rischio inondazioni, è necessario rispettare le disposizioni della normativa vigente sulle attività e sugli interventi nel territorio nelle zone a rischio inondazioni e ai relativi fenomeni erosivi delle acque continentali e del mare. Nelle aree a rischio inondazioni e a rischio erosioni a esse collegate, dove non ci sono ancora elementi minacciosi, è necessario mediante la pianificazione del territorio e al rispetto delle condizioni e limitazioni, che vengono premesse dalla legge, pianificare e garantire anticipatamente misure attenuanti per il raggiungimento di una classe accettabile di rischio nell'area al di fuori di quest'area.

(2) Le limitazioni ed i divieti per gli interventi nelle aree di erosione ed in quelle a pericolo di frane sono definite nella normativa vigente del settore. Fino all'elaborazione dei registri ufficiali delle aree di erosione ed in quelle a pericolo frane, per gli interventi nel territorio è consigliato il rilascio delle condizioni di progetto ed il rilascio della concessione idrica.

(3) Nelle aree delle frane il proprietario del terreno o un altro proprietario non deve eseguire interventi nel terreno, in modo tale da provocare il movimento delle rocce o in maniera da minacciare la stabilità del terreno.

(4) La documentazione progettuale per il rilascio della concessione idrica e quella sugli interventi nelle aree di erosione ed in quelle a pericolo di frane, è necessario allegare la relazione geologica prestando particolare attenzione alla stabilità e all'erosione del terreno, con la quale viene constatato il livello di rischio per gli interventi pianificati e che possono includere aree di pericolo geologico ed il fenomeno di erosioni in scala 1:25.000 o più dettagliata. La documentazione progettuale dovrà contenere anche le soluzioni progettuali degli interventi attenuanti.

#### **Sistemazioni idrauliche e difesa delle sorgenti idriche**

##### Articolo 50

(1) Il terreno, che confina con il terreno idrico dei corpi idrici, è il terreno della linea costiera delle acque interne. I terreni della linea costiera so anche tutti i terreni tra gli argini. Il confine esterno della linea costiera raggiunge, in conformità con la normativa vigente sulle acque II categoria 5 m dal confine



acquoso, sulle acque di I categoria 15 m dal confine acquoso e linee costiere del mare 25 m dal confine acquoso del mare (fascia costiera). Il confine esterno della linea costiera raggiunge la 1. categoria fuori dalle aree insediate almeno 40 m dal confine acquoso. Il confine esterno della linea costiera dipende dalla normativa vigente.

(2) La linea costiera raggiunge i 25 m dal confine acquoso del mare (linea costiera).

(3) Sul terreno acquoso e sulle fasce costiere non è permesso fare interventi sul territorio, tranne per eccezioni che hanno base nella normativa vigente.

(4) Accanto ai corpi idrici è necessario, in conformità con la normativa vigente, assicurare il passaggio libero e privo di ostacoli.

(5) Sul terreno acquoso e sulle fasce costiere non sono permesse attività ed interventi sul territorio, in conformità alla normativa vigente.

(6) Soluzioni progettuali per lo smaltimento e la depurazione delle acque reflue e di quelle meteoriche deve avvenire nel rispetto dei regolamenti e norme vigenti.

(7) Tutte le acque reflue provenienti da edifici ed impianti prima dello scorrimento devono essere ripulite fino al livello prescritto.

(8) Prima dell'allacciamento di nuove superfici è necessario verificare lo scorrimento del sistema meteorico e nel caso in cui, il sistema meteorico esistente non faccia scorrere le quantità d'acqua, cercare adeguate soluzioni.

(9) Nel caso di una costruzione a fasi, le singole fasi devono essere funzionalmente congiunte in un intero, le fasi devono essere pianificate in modo da non provocare un effetto negativo al regime acquoso e alle condizioni dell'acqua.

(10) Per un intervento nelle zone acquose o fasce costiere di proprietà della Repubblica di Slovenia è necessario ottenere il diritto di usufrutto o il diritto di superficie in conformità alla normativa vigente. La base per la stipulazione del contratto per la creazione del diritto di usufrutto o del diritto di superficie è l'ottenimento definitivo della concessione idrica. I contratti citati non hanno bisogno di essere stipulati, se l'investitore è la Repubblica di Slovenia come persona giuridica di diritto pubblico ovvero a suo nome gli organi amministrativi o organi da essi composti.

(11) L'intervento nel territorio, che potrebbe influire in modo temporaneo o permanente sulle acque o sul regime acquifero si può eseguire solo mediante la concessione idrica. La documentazione progettuale per l'ottenimento della concessione idrica deve essere conforme alla normativa vigente.

(12) Per qualsiasi uso dell'acqua, che supera i limiti dell'uso comune, per uso di colate detritiche o acque sotterranee, è necessario ottenere il diritto idrico o concessione in conformità alla normativa vigente.

(13) Per ogni singolo intervento è necessario considerare in maniera prioritaria le restrizioni della normativa vigente del settore dell'amministrazione delle fonti di acqua, nonostante la destinazione d'uso già determinata del posto.

(14) Lo smaltimento diretto delle acque reflue nelle acque sotterranee è vietato, lo smaltimento indiretto delle acque reflue e la dissipazione termica nelle acque sotterranee e il ritiro della dissipazione termica dalle condotte sotterranee è permesso solo nel modo ed alle condizioni della normativa vigente.

(15) Durante la progettazione delle tratte dell'infrastruttura pubblica è necessario nel maggior modo possibile limitare l'attraversamento dei corpi idrici e il corso delle tratte dei terreni delle fasce costiere e delle zone acquose.

(16) Interventi negli edifici ed impianti esistenti, che si trovano sulla zona acquosa o fascia costiera, sono limitati in conformità alla normativa vigente.

(17) Nel caso in cui nelle aree degli interventi previsti si trovino sorgenti d'acqua (foce, pozzo ...), è necessario nella fase di ottenimento della concessione edilizia e durante l'esecuzione, preservarli e sistemarli adeguatamente.

(18) Con le costruzioni pianificate non si devono peggiorare le condizioni esistenti di scorrimento delle acque meteoriche.

(19) Negli allegati grafici è rappresentata l'area di protezione della sorgente del Risano. Laddove i confini delle aree, così come definiti negli elaborati grafici delle N.T.A., differiscono da quelli riportati nell'ordinanza governativa, relativa alle fasce di rispetto delle sorgenti del Risano, valgono i confini tracciati nell'ordinanza governativa. Gli interventi nel territorio vanno progettati nel rispetto dell'ordinanza riguardante le aree di protezione delle sorgenti del Risano.

### **Tutela degli spazi pubblici**

#### Articolo 51

(1) S'intendono spazi pubblici di rilevanza locale le aiuole, i viali alberati ed i parchi, i sentieri pedonali, i parchi gioco per bambini, le superfici sportive e ricreative ed i parcheggi.

(2) Negli spazi pubblici è ammessa la sistemazione del verde, gli interventi di riqualificazione e di manutenzione delle aree verdi; è ammessa la collocazione degli arredi urbani (panchine, cestini per i rifiuti, pergole, segnaletica informativa riferita alla zona od alle specie flogistiche, fontane, ecc.).

(3) Tutti gli interventi che interessino gli spazi pubblici vanno attuati in conformità alle condizioni del gestore.

## IV. MISURE E CONDIZIONI SPECIALI

#### Articolo 52

Le misure e le condizioni speciali si riferiscono a:

- aree dei nuclei rurali,
- terreni di piccole dimensioni non edificati,
- terreni di grandi dimensioni non edificati,
- Zone caratterizzate da insediamento sparso e scomposto (H1, H2),
- zone di estrazione mineraria- aggregati minerari,
- costruzione di costruzioni non esigenti e semplici,
- strutture per la pubblicità,
- altri interventi nel territorio.

### **Aree dei nuclei rurali**

#### Articolo 53

(1) Per nuclei rurali soggetti a vincoli di tutela vigono, oltre a quelle generali, anche le misure e le condizioni di carattere speciale:

- vanno rispettate le strutture architettoniche ed ambientali tipiche dei nuclei rurali, l'aspetto caratteristico delle sagome dei villaggi e di porzioni del paesaggio culturale,
- va rispettato l'allineamento e la posizione degli edifici e la rispettiva accessibilità conservando i cortili interni con portali e pozzi; è ammessa la ricostruzione di ballatoi preesistenti; l'altezza di gronda e del colmo non potrà superare quella degli edifici circostanti,
- vanno rispettati gli elementi e i materiali tipici locali,
- i tetti sono a due spioventi simmetrici, in via eccezionale sono consentiti tetti a tre spioventi a margine della cortina stradale, la pendenza del tetto può essere da 18 a 20 gradi,
- la larghezza dell'estradosso va eseguita nel rispetto della caratteristiche architettoniche, presenti nell'abitato,
- le coperture devono essere in coppi-tegole; in caso di interventi di manutenzione, restauro conservativo o nuova costruzione di edifici in pietra, sono ammesse coperture in lastre in pietra, nel rispetto delle caratteristiche tecniche, costruttive e di decoro,
- è ammessa la costruzione di logge coperte e chiuse su due lati con parapetti in muratura, a struttura piena in legno o in metallo,
- sono eccezionalmente ammesse recinzioni in legno, progettate e realizzate nel rispetto, esclusivamente, delle tipologie tradizionali (ballatoi); sono vietate recinzioni in legno di disegno diverso da quello tradizionale,

– vicino all'edificio è ammessa la costruzione di ballatoi (scale esterne ad una o due rampe, collegate al terrazzo coperto); il parapetto delle scale e del terrazzo e a struttura piena,

– è consigliabile l'utilizzo di porte e finestre in legno con persiane; è concesso l'utilizzo di altri materiali, che consentono la realizzazione di cornici di finestre e porte con profili senza bordi affilati,

– le finestre devono venir poste in asse e devono essere riconducibili a parallelepipedo verticale,

– è vietata la costruzione di ampie vetrate (giardini d'inverno),

– gli edifici devono essere a destinazione residenziale o residenziale con attività complementare che non arrechi disturbo (uffici, sedi delle associazioni, esercizi commerciali e di ristorazione, con spazi sufficienti per consentire le consegne ed il parcheggio, servizi d'artigianato) e non abitabile. Gli edifici non abitabili possono essere edifici dedicati alla ristorazione, edifici amministrativi ed uffici, esercizi commerciali ed altri edifici per l'attività di servizi tranne le sale per fiere e mostre, edifici di interesse pubblico generale tranne palazzetti sportivi e edifici agricoli non abitabili. In tutti i casi devono venir rispettati i criteri generali e particolari ed anche le condizioni e devono essere assicurati spazi esterni per consegne e parcheggi.

(2) Nella costruzione di edifici ed opere d'ingegneria civile occorre rispettare le norme disciplinanti il rifacimento e la realizzazione delle strutture viarie e delle infrastrutture a rete; tali interventi devono essere coordinati per evitare ostacoli all'ulteriore estensione delle opere d'urbanizzazione primaria.

#### **Terreni minori non edificati**

##### Articolo 54

(1) I terreni non edificati dalle dimensioni minori o con possibilità di allacciamento alle infrastrutture a rete esistenti sono contrassegnati con P. La loro sistemazione avviene in base alla proposta di lottizzazione.

(2) Le aree insediative non edificate dalle dimensioni minori vanno sistemate nel rispetto dell'infrastruttura viaria e dei servizi esistente. Previa predisposizione del progetto finalizzato al rilascio della concessione edilizia, va compilato un progetto di massima corredato del piano di lottizzazione. Si tratta di un progetto di massima, con le indicazioni in materia di accessi ed allacciamenti ai servizi pubblici elementari ai lotti edificabili, quindi collegate con la proprietà dei terreni nella zona d'intervento.

(3) Il progetto di massima della parcellazione è la condizione per l'ottenimento dell'autorizzazione per l'allacciamento all'infrastruttura pubblica comunale degli articoli 22 e 23 del presente decreto ed è un allegato obbligatorio alla richiesta per l'ottenimento dei consensi per l'allacciamento all'infrastruttura pubblica comunale. Nella richiesta l'investitore deve allegare il progetto di massima della proposta di sistemazione con la lottizzazione e tutti i consensi dei proprietari dei terreni, che sono oggetto dell'intervento territoriale come dal presente articolo.

(4) I piani di lottizzazione riferiti alle aree soggette a vincoli di tutela del patrimonio culturale sono subordinati al rilascio del nulla osta da parte dell'ente competente alla tutela del patrimonio culturale.

(5) Nella predisposizione della documentazione riferita ad una o più proposte di sistemazione, o più proposte congiuntamente, nelle aree lungo le strade pubbliche, occorre definire i confini dei lotti edificabili osservando la fascia di rispetto del corpo stradale. La fascia di rispetto è una striscia, che limita le superfici necessarie per la costruzione, rimozione ed uso delle superfici trafficate, compresi i marciapiedi.

(6) Ciascun progetto di sistemazione deve esaminare la possibilità di definizione dell'allineamento dei fabbricati ovvero di adeguamento a quella esistente nella zona d'intervento.

##### Articolo 55

Nell'area dell'abitato di Crevatini vigono le seguenti misure e condizioni speciali:

– sistemazione dell'accesso alle zone interessate dagli interventi all'interno del comparto di pianificazione n.: KU – 35/1 – 4/P1, KU – 35/1 – 4/P2, KU – 35/1 – 4/P3, KU – 2/13 – P1, KU – 2/13 – P2,

– possibilità di spostamento della strada di accesso all'abitato di Cerei ed estensione delle aree di parcheggio a servizio del cimitero, all'interno del comparto di pianificazione n. KU – 35/1 – 5/P2,

– valutazione delle possibilità di costruzione delle strade di accesso all'interno del comparto di pianificazione KU – 35/1 – 8/P4,

– conservazione e sistemazione dei percorsi pedonali che collegano la scuola al centro di Crevatini, all'interno del comparto di pianificazione n. KU – 35/1 – 8/Z4,

#### **Terreni non edificati più estesi**

##### Articolo 56

(1) I terreni non edificati più estesi, per i quali non esiste la possibilità di allacciamento alle opere infrastrutturali pubblica comunale e viaria esistenti, sono contrassegnate con P#. La loro sistemazione avviene tramite uno strumento urbanistico attuativo.

(2) La predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi è prevista per i seguenti comparti di pianificazione:

– Spodnje Škofije: KS – 17 – P#1, KS – 17 – P#2, KS – 17 – P#3, KC – 25 – P#,

– Olmo: KZ – 23 – P#,

– Prade: KS – 36 – P#1, KS – 36 – P#2, KS – 36 – P#3, KS – 36 – P#4,

– Dekani: KU – 22/4 – P#,

– Pobegi – Čežarji: KU – 64/1 – P#,

– Sveti Anton: ZU – 87/2 – P#, ZU – 87/4 – P#,

– Gažon: BU – 28/1 – P#1, BU – 28/1 – P#2,

– Srgaši: BU – 85/1 – P#,

– Križišče Šmarje: BU – 85/7 – P#,

– Vanganel: BU – 9/1 – P#1, BU – 9/1 – P#2, BU 11/1#.

(3) I singoli comparti di pianificazione possono essere trattati distintamente. È ammessa la frammentazione o l'aggregazione di più comparti, che vengono considerate un intero. Tali comparti di pianificazione devono collegarsi a quelli contermini, in particolare per quanto concerne la realizzazione delle infrastrutture a rete.

(4) I predetti strumenti urbanistici attuativi possono essere predisposti:

– Limitatamente alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria (viaria e comunale)

– Limitatamente agli interventi di costruzione degli edifici, in seguito al precedentemente approvato strumento urbanistico avente per oggetto la realizzazione delle opere infrastrutturali (viaria e comunale).

(5) Nonostante le disposizioni del primo comma di questo articolo e dell'articolo 12 del presente decreto la costruzione all'interno delle aree delle zone non edificate maggiori, definite con il presente decreto, è possibile edificare in via eccezionale in base alle disposizioni del presente decreto, se per l'edificio è assicurata tutta l'infrastruttura comunale del settimo articolo del presente decreto e se la costruzione prevista non ostacolerà la sistemazione globale dell'area in questione. L'investitore deve ottenere i consensi per l'allacciamento all'infrastruttura pubblica comunale del 22. e 23. articolo del presente decreto. Alla richiesta per l'ottenimento dei consensi per l'allacciamento all'infrastruttura pubblica comunale deve essere allegato il progetto di massima con l'indicazione dell'ubicazione degli edifici sulla parcella di costruzione e della possibilità di allacciamento all'infrastruttura pubblica comunale. Dal progetto di massima allegato deve essere visibile, che il posizionamento dell'edificio e la sistemazione dell'infrastruttura comunale per l'edificio dell'investitore non limita future sistemazioni dell'infrastruttura economica pubblica nell'area considerata. Quando viene constatato, che la costruzione è possibile, deve essere conforme

alle altre disposizioni del presente decreto. Nel caso in cui tale sistemazione influisca sui terreni di altri proprietari, l'investitore deve allegare alla richiesta i consensi dei medesimi.

### **Zone caratterizzate da insediamenti sparsi e scomposti (H1, H2)**

#### Articolo 57

Per le zone con insediamenti sparsi e scomposti (H1, H2), vigono oltre alle norme generali, anche le seguenti misure e condizioni di carattere speciale:

- Nuove tipologie edilizie ammissibili nelle zone caratterizzate da insediamenti sparsi e scomposti: case residenziali e non residenziali escluse quelle del gruppo 125,
- è ammesso il mutamento della destinazione d'uso delle case esistenti non residenziali ovvero di case residenziali in conformità alle disposizioni del presente decreto,
- per la ricostruzione, ampliamenti e sovraedificazioni degli edifici, che sono stati costruiti in base alle decisioni amministrative per gli interventi nel territorio prima dell'accoglimento del presente decreto, si considera come quota più bassa del terreno adiacente l'edificio la quota del piano terra 0,00 m, come è stata definita nella decisione amministrativa per gli interventi nel territorio,
- È possibile garantire l'approvvigionamento idrico in maniera autonoma, senza collegamento ai sistemi a rete previsti dalle NTA di Capodistria,
- Lo smaltimento ed il trattamento delle acque reflue vanno sistemati in conformità alle norme per le emissioni di materie durante lo smaltimento delle acque reflue dai piccoli depuratori comunali.

### **Zone di estrazione mineraria- aggregati minerali**

#### Articolo 58

(1) Nelle zone di estrazione mineraria- aggregati minerali, sono permessi edifici per la raccolta di aggregati minerali e per la loro lavorazione.

(2) Dopo aver concluso lo sfruttamento in queste zone è possibile costruire ed eseguire interventi nel territorio come previsto dagli interventi di mitigazione. Nel caso in cui queste zone si trovino nelle aree protette è necessario ottenere per gli interventi di mitigazione i consensi necessari per l'intervento nelle aree protette. L'intervento di mitigazione viene convalidato dal Consiglio comunale del Comune città di Capodistria.

### **Collocamento di costruzioni non esigenti e semplici**

#### Articolo 59

##### **Disposizioni generali**

(1) Condizioni generali:

- Le costruzioni non esigenti e semplici si possono allacciare all'infrastruttura comunale in conformità con le condizioni dei gestori. La condizione per l'allacciamento all'infrastruttura comunale è l'attestato che conferma il pagamento degli obblighi finanziari riguardanti gli oneri di urbanizzazione al Comune città di Capodistria, che l'investitore deve allegare al gestore delle infrastrutture pubbliche economiche;
- Durante l'edificazione di costruzioni non esigenti e semplici è necessario tener conto della normativa vigente e di altre prescrizioni. Per le costruzioni non esigenti e semplici l'investitore deve garantire la loro conformità con gli atti urbanistici;
- Per il collocamento di costruzioni non esigenti e semplici dentro le aree protette l'investitore deve ottenere il consenso delle organizzazioni competenti.

(2) Distacchi di costruzioni non esigenti e semplici dalle parcelle catastali adiacenti:

- Per gli edifici con altezza superiore a 1,5 m (altezza misurata verticalmente dal punto più basso al terreno fino al punto più alto dell'edificio; tranne le ringhiere ed i muri portanti)

il distacco minimo dalla parcelle catastali vicine è di 4,0 m. Per distacchi minori dalle parcelle catastali vicine, però non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, l'investitore deve ottenere il consenso dei proprietari delle particelle catastali confinanti.

- Per gli edifici la cui altezza è inferiore ai 1,5 m è concessa l'estensione dei medesimi fino al confine della particella catastale oggetto della costruzione, in modo che l'edificio non interferisca sulle parcelle catastali confinanti.

- Le ringhiere, i muri portanti, i muri a sé stanti o le combinazioni di strutture murarie e ringhiere, la cui altezza è inferiore ai 1,5 m possono estendersi fino al confine della particella, senza la necessità di acquisire il consenso; ottenendo il consenso è possibile costruire tali strutture anche sul confine; per le strutture che superano 1,5 m il distacco minimo è di 4m, col rispettivo consenso dei proprietari delle particelle adiacenti è possibile la costruzione fino a, ovvero, sul confine.

- Nella fascia protetta della strada o sentiero pubblico, l'ubicazione delle costruzioni non esigenti e semplici non deve interferire con il campo visivo. Prima della costruzione di edifici nella fascia protetta della strada o sentiero pubblico è necessario ottenere il consenso del gestore della strada o del sentiero.

(3) Progettazione delle costruzioni non esigenti e semplici:

- nella progettazione degli edifici è necessario tenere conto delle corrispondenze locali e delle loro proporzioni,
- gli edifici devono adeguarsi alla configurazione del suolo e alle altre condizioni naturali, come pure alle affermate tipologie insediative,
- i tetti sono a uno o due spioventi con inclinazione pari a 18–22 gradi, nel caso in cui l'edificio sia parzialmente interrato il tetto può essere piano calpestabile o verde,
- l'allineamento del colmo deve essere parallelo ai lati maggiori del parallelepipedo,
- la copertura del tetto inclinato è in cotto o altro materiale affine dalla struttura tipica,
- durante la costruzione si rispetti la tipologia dell'architettura tipica istriana, si utilizzi i materiali naturali,
- nel caso in cui le costruzioni non esigenti e semplici sono parte integrante di un altro edificio, devono essere progettati in conformità all'edificio principale,
- la progettazione dei muri portanti e delle ringhiere come definito nell'art. 18 del presente Decreto.

### **Disposizioni particolari per la costruzione di costruzioni non esigenti e semplici nelle aree agricole e boschive**

(4) Nella I e II area dei terreni agricoli sono permesse le seguenti costruzioni non esigenti e semplici:

- il vespaio ovvero una struttura ad un piano, realizzata in legno, avente fondazione a plinto, destinata all'apicoltura;
- serbatoi per l'irrigazione dei terreni agricoli;
- edifici ausiliari ad uso pubblico ovvero pensilina sulla fermata dell'autobus ed edifici stradali ausiliari, però solo durante la ricostruzione delle strade locali,
- piccoli depuratori comunali,
- pozzo,
- allacciamento alle strutture dell'infrastruttura economica locale e del teleriscaldamento; l'allacciamento alla strada è permesso solo nel caso di ricostruzione delle strade comunali,
- edifici agricoli-boschivi ausiliari: gli edifici permessi e le condizioni di questo punto sono determinate nel sesto e settimo comma di questo articolo,
- i muri di sostegno in ambito del miglioramento dei terreni agricoli,
- edifici ausiliari comunali.
- letamai, raccoglitori di letame e liquami, abbeveratoi, allevamenti, costruzioni di torrette, recinti per il pascolo del bestiame, ringhiere, recinzioni di sostegno per le colture permanenti e la costruzione di viottoli.

(5) Nelle aree di terreni boschivi e boschi è permesso il collocamento di edifici ausiliari solo per i bisogni forestali, di caccia e ricreazione, ovvero: linee boschive (strade boschive,

vie boschive e fasce tagliafuoco), viottoli, torrette di caccia, allestimenti di selvaggina nonché sentieri tematici d'insegnamento boschivo e di altro genere.

(6) Nelle aree di terreni agricoli è permessa la costruzione di un edificio agricolo-boschivo ausiliare ovvero rimessa agricola o capannone per macchinari agricoli ed altri attrezzi. La condizione per il collocamento di un edificio semplice – rimessa agricola, che ha come grandezza massima 25 m<sup>2</sup> ed un'altezza massima di 2,5 m, è la grandezza del terreno agricolo coltivato con una determinata fruizione effettiva della coltura permanente, che l'investitore ha in uso, in proprietà o in affitto in conformità alle norme, che regolano il settore dell'agricoltura, nell'area del Comune città di Capodistria e deve avere come dimensioni minime 5.000 m<sup>2</sup>. È ammessa la costruzione di una serra avente una superficie planimetrica lorda di 150 m<sup>2</sup>

ed un'altezza di 6 m. La costruzione di una serra è consentita solo agli investitori che fruiscono o sono proprietari o locatari di almeno 5.000 m<sup>2</sup> di terreno coltivato all'interno del Comune città di Capodistria.

(7) Nelle aree di terreni agricoli, nel caso in cui ci siano grandi superfici coltivabili, esclusivamente per le esigenze dei produttori nell'ambito dell'esercizio della propria attività, è consentita l'installazione di fabbricati agricoli-boschivi ausiliari destinati alla produzione agricola, comunque in nessun caso con finalità abitativa, quali: rimesse agricole, strutture per i pastori, magazzini coperti per la legna, serre e vespai. La condizione per il collocamento sono le dimensioni del terreno agricolo, che l'investitore ha in uso, proprietà o affitto in conformità alle norme che regolano il settore dell'agricoltura, nell'area del Comune città di Capodistria.

I criteri e le condizioni per il collocamento degli edifici agricoli ausiliari sono:

Dimensioni delle superfici coltivabili – in uso nell'area del CC Capodistria in ettari-ha o il numero di alveari	Uso effettivo	Dimensione massima lorda degli edifici ausiliari agricolo-boschivi; in m <sup>2</sup> ; altezza massima in m
oltre 1 ha	Campagne e orti, colture permanenti	35 m <sup>2</sup> ; 2,5 m
oltre 5 ha	Campagne e orti, colture permanenti	55 m <sup>2</sup> ; 2,5 m
oltre 40 alveari		20 m <sup>2</sup> ; 3 m

(8) Progettazione dell'edificio agricolo: edificio agricolo (ad eccezione dei vespai) deve essere costruito in pietra o rivestito completamente in pietra naturale, andando a costituire le sembianze di un muro a secco. Il tetto ha un'inclinazione di 18–22 gradi ed è coperto in tegole.

(9) Durante la costruzione di edifici non esigenti e semplici su terreni agricoli è necessario considerare i principi di terreni agricoli di qualità ed è permessa la costruzione su di essi solo nel caso in cui migliori il loro uso e nel caso in cui non sia possibile adempiere le necessità di costruzioni di queste costruzioni sul terreno funzionale dell'edificio principale di proprietà dell'investitore.

(10) L'edificio può essere costruito solo per la durata del suo utilizzo e per le esigenze prescritte e non deve avere come obiettivo quello abitabile. Nel caso l'edificio non venga destinato agli scopi per cui è stato costruito, ad esso vengono levati gli allacciamenti all'infrastruttura pubblica; esso deve essere inoltre rimosso immediatamente. Nel caso all'interno della superficie agricola dov'è stato posizionato l'edificio la coltivazione venga abbandonata, esso deve essere rimosso immediatamente.

(11) Nonostante le disposizioni di cui sopra, nelle aree dei terreni agricoli è permesso il collocamento ovvero la costruzione dei seguenti edifici temporanei:

- palco con tettoia, costituito da elementi prefabbricati,
- tribune provvisorie per gli spettatori all'aperto,
- strutture mobili in legno destinate all'allevamento degli animali (vespaio mobile).

(12) Gli edifici temporanei di cui al precedente comma, vanno rimossi dopo il periodo, per il quale sono stati rilasciati i permessi amministrativi e le autorizzazioni degli organi competenti. Dopo la rimozione degli edifici temporanei è necessario riportare il terreno sul quale sono stati costruiti o collocati allo stato originale.

(13) Le costruzioni non esigenti del settimo (7) comma di questo articolo devono avere l'allacciamento autonomo alla strada o sentiero pubblico, per il quale l'investitore deve ottenere il consenso del gestore della strada. L'allacciamento può essere anche nell'azienda agricola, nell'ambito della quale l'edificio è stato costruito. In tal caso l'investitore è tenuto ad ottenere il consenso del gestore della strada.

(14) Le costruzioni del sesto (6) e settimo (7) comma del presente articolo possono essere edificate esclusivamente da portatori di attività agricole registrate conformemente alle normative che disciplinano il settore agricolo, e solamente sui terreni che costituiscono terreno agricolo coltivato.

(15) Relativamente alla costruzione di edifici non esigenti e semplici di cui al sesto e settimo comma del presente articolo, il portatore dell'attività agricola deve acquisire il consenso dell'Ufficio ambiente e territorio del Comune città di Capodistria. La richiesta di rilascio del consenso deve contenere i dati relativi all'attività agricola, l'esatta ubicazione, ricavabile dall'estratto della mappa catastale, le dimensioni planimetriche dell'edificio, la destinazione d'uso della costruzione, i dati relativi ai terreni agricoli coltivati e la comprova della conformità della costruzione con lo strumento territoriale. Alla richiesta è necessario allegare il parere dell'Ente agricolo e forestale di Nova Gorica, Ufficio di consulenza per le questioni agricole di Capodistria, relativamente alla motivazione dell'intervento nel territorio agricolo. L'avvio della costruzione deve essere comunicato dall'investitore all'ufficio competente del Comune città di Capodistria, ovvero all'Ufficio ambiente e territorio che gestisce l'apposito registro. L'ispettorato comunale esegue il controllo sul posizionamento e sulla costruzione ed uso in tutto il periodo di collocamento dell'edificio e in caso di uso o dimensione non adeguata agisce in conformità alle norme vigenti. Regole più particolari per la progettazione degli edifici, il contenuto dei registri, l'accesso ai dati dei registri, la metodologia di gestione e il contenuto della comunicazione dell'avvio della costruzione e le altre disposizioni in materia di registri, verranno definite in un regolamento specifico. Relativamente all'avvio della costruzione l'ufficio competente predisporrà un apposito modulo. Nel caso di eventuali modifiche riguardanti il fiduciario o il proprietario del terreno o dell'edificio, esse vanno inserite nel registro. Il nuovo proprietario o fiduciario è tenuto a comunicare tale modifica al Comune città di Capodistria.

(16) La superficie coltivabile prestabilita, di proprietà o in locazione dall'investitore, utilizzata al fine di soddisfare le condizioni di cui al sesto (6) e settimo (7) comma del presente articolo viene fruita solo per la costruzione di un edificio. La stessa superficie non deve essere destinata alla collocazione di un secondo edificio.

**Costruzione di strutture per la pubblicità**

## Articolo 60

(1) All'interno dell'area NTA di Capodistria è permessa la sistemazione di strutture pubblicitarie in conformità con le vigenti norme comunali che regolano il settore della pubblicità.

(2) La costruzione di strutture per la pubblicità e per il collocamento di cartelloni pubblicitari e di impianti nonché oggetti è vietata sui terreni agricoli e boschivi.

## Articolo 61

Nel caso in cui l'investitore pianifichi una sistemazione territoriale, non conforme con le disposizioni del presente decreto, può depositare al Comune città di Capodistria la proposta di elaborazione del Piano regolatore particolareggiato comunale, argomentando l'adeguatezza e la giustificazione della sistemazione proposta in base alle disposizioni degli elementi territoriali dei piani del Comune città di Capodistria.«

## DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

## Articolo 4

(1) Le condizioni specifiche per la progettazione di costruzioni non esigenti e semplici sulle superfici agricole e boschive vengono definite in un regolamento particolare che viene accolto dal Consiglio comunale del Comune città di Capodistria. Nella procedura di accoglimento del presente atto verrà incluso il ministero competente.

(2) Fino all'accoglimento del regolamento particolare di cui sopra, si applicano le disposizioni del presente decreto.

(3) Fino all'accoglimento del regolamento particolare di cui sopra, con il quale verrà dettagliatamente definita la gestione del registro previsto dal XV comma dell'articolo 59 del presente decreto, si considera che l'investitore ossia l'edificio sia iscritto nel registro dal giorno dell'inoltro della richiesta integrale, sul modulo preposto.

## Articolo 5

(1) Le condizioni specifiche per la costruzione di edifici non esigenti e semplici sui lotti edificabili, vengono definite in un regolamento particolare che viene accolto dal Consiglio comunale del Comune città di Capodistria.

(2) Fino all'accoglimento del regolamento di cui sopra si usano le disposizioni del presente decreto.

## Articolo 6

(1) Fino all'entrata in vigore del regolamento, che definirà univocamente i criteri e le condizioni per la pubblicità nell'area del Comune di Capodistria, è vietato nell'area di sistemazione del presente decreto la costruzione o il collocamento di qualsiasi tipo di edificio per la pubblicità ed il collocamento di cartelloni pubblicitari e di impianti nonché oggetti o il cambiamento degli edifici esistenti o di alcune loro parti, in edifici destinati alla pubblicità o per scopi pubblicitari. Il regolamento specifico viene accolto dal Consiglio comunale del Comune città di Capodistria.

(2) Nonostante la disposizione del comma precedente di questo articolo è permessa la collocazione di tabelloni, come definito dalla legge sulle società commerciali.

## Articolo 7

In caso di modifiche alla legge, regolamenti, standard e altri atti, che sono alla base dell'attuazione del presente decreto e nel caso di ambiguità, per l'interpretazione è competente il consiglio consultivo dei rappresentanti del Comune città di Capodistria e dei singoli organi amministrativi o enti preposti alla pianificazione del territorio di singole aree o la partecipazione del Comune città di Capodistria alle singole fasi degli interventi nel territorio come permesso dalla legge.

## Articolo 8

La disposizione del terzo (3) paragrafo del sesto (6) articolo e dell'articolo 21 del presente decreto hanno validità solo per gli edifici costruiti precedentemente all'entrata in vigore del decreto.

## Articolo 9

I procedimenti amministrativi per l'emanazione delle concessioni edilizie, avviati precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto, si concludono ai sensi degli allora vigenti decreti.

## Articolo 10

Dall'entrata in vigore del presente decreto sul territorio N.T.A. di Capodistria, cessano di avere valore le disposizioni dei seguenti strumenti territoriali attuativi:

– Interpretazione autentica del Decreto sulle norme tecniche di attuazione riferite al Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale, n. 19/1988, 7/2001, 24/2001 e Gazzetta Ufficiale RS, n. 49/05, 95/06) (Gazzetta Ufficiale RS, n. 124/08)

– Interpretazione autentica dell'articolo 1, secondo comma, del Decreto sulle norme tecniche di attuazione riferite al Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale, n. 50/12)

– Interpretazione autentica del punto b) dell'articolo 6, comma 5, del Decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale, n. 29/12)

– Decreto sul piano particolareggiato riferito alla zona presso "Slavček" (Bollettino Ufficiale n. 08/94)

– Decreto sul piano regolatore capo sportivo Šmarje (Bollettino Ufficiale n. 8/97).

## Articolo 11

Le modifiche ed integrazioni alle NTA del Comune città di Capodistria sono depositate a libera visione del pubblico presso la sede del Comune città di Capodistria, Ufficio dell'ambiente e del territorio.

## Articolo 12

Il controllo sull'attuazione del presente decreto è affidato agli organi competenti del Comune città di Capodistria.

## Articolo 13

Il controllo ispettivo sull'attuazione del presente decreto è affidato all'organo statale competente.

## Articolo 14

Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta ufficiale della Repubblica Slovenia.

N. 3505-3/2011

Capodistria, 16 giugno 2016

Il Sindaco  
Comune città di Capodistria  
**Boris Popovič**

Sotto l'autorità  
Vicesindaco  
**Peter Bolčič** m.p.

**2050. Sklep o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena**

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08)