

Na podlagi 15. člena Statutarnega sklepa Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 27/94 in 3/95)

RAZGLAŠAM

ODLOK

O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJA POBEGI, ČEŽARJI, SV. ANTON

Št.: 352/S-1 9/94

Župan

Datum: 26. aprila 1995

AURELIO JURI

Na podlagi drugega odstavka 39. in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93 in 71/93), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93; 6/94-odločba US, RS št. U-I-13/94-95, 45/94-odločba US, RS št. U-I-144/94-18 in Uradni list RS, št. 57/94 in 14/95) in 3. člena Statutarnega sklepa Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 27/94 in 3/95) je Občinski svet Mastne občine Koper na seji dne 25. aprila 1995 sprejel

ODLOK

OPROSTORSKJH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJA POBEGI, ČEŽARJI, SV. ANTON

1. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorsko ureditveni pogoji za naselja Pobegi, Čežarji in Sv. Anton z vplivnimi območji.

Prostorsko ureditvene pogoje, grafični in tekstualni dal je izdelal Investbiro Koper pod št. projekta 201-93.

2. člen

Meja območja

Meja obravnavanega območja poteka po mejah KS Pobegi-Čežarji in KS Sv. Anton, kar je prikazano v grafični prilogi list št. 2.

3. člen

Območja z enakimi urbanističnimi karakteristikami so združena v skupine in zanje veljajo enaka merila in pogoji.

4. člen

Gradnje objektov, dozidave, nadzidave in rekonstrukcije ter adaptacije so možne na stavbnih zemljiščih, ki imajo vsaj minimalno komunalno oskrbo na stavbnih zemljiščih ter pod pogojem, da z izvedbo soglašata sanitarna inšpekcija in Medobčinski zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

Stavbna zemljišča iz tega odloka so podrobno opredeljena v grafični prilogi, ki je njegov sestavni del.

5. člen

Merila in pogoji za posege v prostor so deljeni v splošne določbe in posebne določbe, na osnovi vrste posegov, ki so dovoljeni v posameznih območjih ter urbanističnih in arhitektonskih pogojev pri posegih v prostor.

Splošne določbe za posege v prostor veljajo za skupine območij, posebne določbe pa za posamezna območja.

II. SPLOŠNE DOLOČBE

6. člen

Prostorski ureditveni pogoji skladno s planskimi usmeritvami določajo:

- funkcije območja
- splošne ureditvene pogoje
- pogoje za graditev stavb
- merila in pogoje za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč
- merila in pogoje glede prometnega urejanja
- merila in pogoje glede komunalnega urejanja
- druge posege, ki trajno spreminjajo prostor
- ohranjanje in varovanje naravne in kulturne dediščine ter drugih dobrin splošnega pomena
- pogoje in merila za ohranjanje starih vaških jader
- varovanje in izboljšanje okolja.

7. člen

Dokumentacija o prostorskih ureditvenih pogojih za naselja Pobegi, Čežarji in Sv. Anton z vplivnim območjem vsebuje tekstualni del (planske usmeritve, pogoje in merila urejanja prostora) in grafične priloge v merilu 1:5000, 1:2000 s prikazom načina urejanja za:

- območja vaških jader
- območja naselij
- območja stavbnih zemljišč z razpršeno gradnjo
- območja izven naselij.

Grafične priloge 50 sestavljene iz:

- prikaz iz prostorskih sestavin sprememb in dopolnitev planskih aktov
- raba prostora 1:5000
- meja območja PKN 1:5000
- funkcije in namembnost območja TTN M 1:5000
- zbirna karta komunalnih naprav TTN M 1:5000
- varovanje kulturne in naravne dediščine M 1:5000
- vizualno ambientalna analiza in ekološke karakteristike prostora M 1:5000
- prikaz merilu in pogojev - naselja 1:2000
- prikaz meril in pogojev - odprti prostor M 1:5000

- prikazi načina urejanja M 1:5000
- * P K N - pregledni katastrski načrt
- * T T N - temeljni topografski načrt

8. člen

Funkcije območja

Obravnavana območja naselij Pobegi, Čežarji in Sv. Anton z vplivnim območjem se delijo na:

- ureditvena območja: Pobegi, Čežarji, Farančan, Tomažiči, Sv. Anton, Gregoriči, Turki, Fikoni, Sušeti, Dolani, Kortina, Dvori, Kocjančiči, Škofarji, Bužarji, Kavaliči, Potok, Cerej;
 - kmetijske in gozdne površine: odprti prostor s pretežno rabo kmetijskih in gozdnih zemljišč.
- Posegi v kmetijske in gozdne površine so podrejeni planskim usmeritvam za te dejavnosti.

9. člen

Splošni ureditveni pogoji

Območja, za katera ni predvidena izdelava prostorsko izvedbenih načrtov so prikazana v grafičnem delu, merilo 1:5000 in obsegajo naselja:

- Pobegi S1
- Čežarji S2, S3
- Farančan S4, S5
- Tomažiči S7
- Gregoriči S8
- Turki S9
- Potok R
- Dvori A
- Kortina A
- Kocjančiči A
- Kavaliči A.

10. člen

Vrste posegov na območjih stavbnih zemljišč so:

- novogradnje individualnih stanovanjskih stavb in gospodarskih poslopij za potrebe kmetijstva kot dopolnilna gradnja
- gradnje nadomestilih stanovanjskih stavb, gospodarskih poslopij in drugih objektov
- gradnje objektov storitveno proizvodnih dejavnosti kot dopolnilna gradnja
- adaptacije, dozidave, nadzidave, vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah
- preureditve obstoječih objektov.

V ureditvenih območjih, ki se urejajo s tem odlokom so dovoljena gradnja in vzdrževalna dela na tistih infrastrukturnih objektih in napravah (komunalnih napravah, električna, promet, zveze

itd.), ki so predvideni s programi posameznih nosilcev razvoja KS in Urada za prostorski razvoj občina Koper.

11. člen

Meje območij, za katere je predvidena izdelava prostorsko izvedbenih načrtov, so prikazane v grafičnem delu v merilu 1:5000.

Načini urejanja so:

- z ureditvenim načrtom

Sv. Anton ZD0

Gregoriči ZD1

Turki ZD2, ZD3

Dolani ZD4.

12. člen

V območjih, kjer bodo izdelani prostorsko izvedbeni načrti iz 11. člena so dopustni posegi v prostor, ki ne bodo ovirali kasnejšega izdelovanja in izvajanja rešitev le-teh, če niso v nasprotju z določitvijo planskih aktov ali če ne ovirajo njihovega izvajanja.

Upoštevanje meril in pogojev tega odloka velja do sprejetja odloka prostorsko izvedbenih načrtov.

Do izdelave prostorsko izvedbenih načrtov iz prejšnjega 11. člena so dopustne le: adaptacije, vzdrževalna dela na obstoječih stanovanjskih objektih, delavnicah, objektih storitvenih, oskrbnih in proizvodnih dejavnosti.

Dovoljena je gradnja infrastrukturnih objektov in priprav zemljišče, urejanje okolice, zelenih površin in zelenja.

13. člen

Pogoji za graditev stavb

Na območjih, ki so izven grafično določenih mej ureditvenih območij oziroma zaselkov (razpršena gradnja) so pa opredeljena kot stavbno zemljišče so dopustne novogradnje stanovanjskih stavb, gospodarskih poslopij in drugih objektov v sklopu kmečkih dvorišč ali ob njih, kje se ne posega na kvalitetno zemljišče I. območja.

Dovoljena je tudi nadomestna gradnja stanovanjskih, gospodarskih in drugih objektov v sklopu kmečkih dvorišč ali pa ob njih s tem, da novi objekt prekriva minimalno eno tretjino površine obstoječega objekta.

Dovoljene so adaptacije, dozidave, nadzidave in rekonstrukcije na stavbnih zemljiščih, ki imajo minimalno prometno in komunalno opremljenost.

Dopolnilna gradnja za potrebe kmetijske dejavnosti je dovoljena tam, kjer je temu namenjena funkcija območja, pri čemer se najprej zaokroži sklop že obstoječih objektov (kmetije na njenem zemljišču). Izjemoma je dovoljeno locirati tovrstne objekte na II. območju kmetijskih zemljišč. V tem primeru si mora lastnik pridobiti soglasje upravnega organa za kmetijstvo.

14. člen

Dopustne so spremenjene funkcije in spremembe stavb za potrebe razvoja naselja z upoštevanjem drugih meril tega odloka.

Spremenjene funkcije in spremembe stavb so dopustne v takšni meri, da se ne spreminja pretežna namembnost območja. Ni pa dovoljeno vnašanje novih dejavnosti, ki bi bistveno spremenile sedanjo namembnost ter negativno vplivale na obstoječo funkcijo naselja.

15. člen

Merila in pogoji za oblikovanje objektov in naprav

Merila in pogoji za oblikovanje objektov in naprav določajo:

- lego objektov
- arhitektonske značilnosti novogradenj in pomožnih objektov
- dograjevanje in prenavljanje
- vzdrževalna dala
- velikost funkcionalnega zemljišča
- urejanje okolice.

16. člen

Lega objektov

Lega (lokacija) objektov:

- novi objekti (stanovanjski, pomožni, gospodarska poslopja) morajo biti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji
- minimalni možni odmik od parcelne meje je 4 m, v primeru; da konfiguracija terena zahteva manjši odmik - do 2 m, mora investitor zadostiti pogojem sanitarne in požarne inšpekcije
- odmiki od regionalnih, sekundarnih in nekategoriziranih (dovoznih) cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi
- v naseljih, v katerih veljajo pogoji varstva naravne in kulturne dediščine, pa odmiki objektov od cest niso opredeljeni, ampak se jih določi v skladu z drugimi pogoji na kraju samem
- odmiki od komunalnih vodov in naprav morajo biti pri novih objektih v skladu s predpisi in normativi za posamezne vrste komunalnih naprav.

17. člen

Arhitektonske značilnosti novogradenj

Arhitektura, oziroma tipologija novih objektov mora biti prilagojena, oziroma mora upoštevati tipologijo istrske arhitekture.

18. člen

Postavitev novih objektov na parcelo in oblikovanje parcel mora biti usklajeno z obstoječo tipologijo parcelacije in lege stavbe na parceli (dostopnost, lega, velikost).

19. člen

Oblikovanje strešne konstrukcije (smer slemena, barva in vrsta kritine, oblika strešin oziroma zaključkov) in oblika okenskih, vratnih odprtín ter fasade mora biti likovno usklajeno z osnovnimi principi arhitektonskega oblikovanja.

20. člen

Pri oblikovanju novih stanovanjskih objektov je potrebno upoštevati sledeče pogoje:

1. Objekti na ravnem terenu ali na terenu z blagim nagibom:

- tloris: podolgovat, lahko je členjen vendar ne sme presegati tlorisnega gabarita 150 m² brutto zazidane površine
- višina: kota praga 0,30 m nad koto terena, etažnost P + 1
- venec: venec največ 6,10 m nad koto terena
- streha: poudarek na dvokapnici z naklonom od 18 stopinj do 22 stopinj, oziroma prilagojena sosednjim obstoječim objektom
- sleme: smer slemena pri nagnjenemu terenu mora biti vzporedna s plastnicami
- kritina: opečna strešna kritina (korci ali mediteran) rdeče barve
- okna vrata: okna in vrata - pokončni pravokotnik, opremljena s polkni.

2. Objekti na terenu z večjimi padci - strmejša pobočja:

- tloris podolgovat, lahko členjen, vendar ne sme presegati tlorisnega gabarita 150 m²
- višina: kota praga, klet 0,30 m nad koto terena, etažnost K + P + M. Višina ne sme presegati višin, ki izhajajo iz pogojev za etažnost, vendar naj ne presega višin sosednjih objektov ali dominant v prostoru
- venec: venec največ 7,50 m od kote terena (kletne etaže)
- streha: poudarek na dvokapnici z naklonom od 18 stopinj do 22 stopinj, oziroma prilagojena sosednjim obstoječim objektom
- sleme: smer slemena pri strmejšem terenu mora biti vzporedna s plastnicami
- kritina: opečna strešna kritina (korci, mediteran) rdeče barve
- okna, vrata: okna in vrata - pokončni pravokotniki, širina okna naj ne presega 1,40 m. Okna in vrata so opremljena s polkni
- osvetlitev mansard: razne oblike odpiranja mansard možno tudi s frčadami.

3. Oblikovanje fasad:

- Fasada: oblikovanje odprtín na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije objekta in se prilagaja avtohtonim objektom. Horizontalna členitev fasad z okenskimi in vratnimi odprtínami mora spoštovati obliko odprtín - pokončni pravokotnik ter razmerje polno prazno. Fasade naj bodo v svetlih ali toplih tonih ali pa se izvedejo v naravnem kamnu.

- Garaže: praviloma so garaže znotraj osnovnega tlorisa objekta, izjemoma so garaže lahko grajene kot prizidek s tlorisnim zamikom, ali so vkopane, v primerih ko terenski pogoji (uvoz) to onemogočajo.

21. člen

Pomožni objekti se gradijo kot prizidki k stanovanjskim ali gospodarskim objektom skladno z določili Odloka o pomožnih objektih.

Novi prizidki oziroma pomožni objekti mora biti oblikovno in funkcionalno usklajeni z obstoječimi sosednjimi objekti ob upoštevanju po za graditev novih objektov. Pomožni objekt mora z obstoječim objektom tvoriti novo celoto. Naklon strehe pomožnega objekta mora biti enak naklonu obstoječega objekta oziroma predpisanemu naklonu v tem odloku. Velikost pomožnega objekta mora biti v sorazmerju z obstoječim tlorisnim in višinskim gabaritom

Pomožni objekti so lahko prosto stoječi le v izjemnih primerih kjer konfiguracija terena ne dopušča prizidkov k obstoječim objektom. V tem primeru pa morajo biti pomožni objekti vkopani, oziroma vsaj delno vkopani.

22. člen

Pri oblikovanju objektov za opravljanje obrtnih storitev veljajo vsa prej naštetá določila za oblikovanje objektov 18. člena ter še:

- tlorisne dimenzije objekta se prilagajajo vrsti dejavnosti, ki bo v objektu
- praviloma je etažnost objekta P + 1, lahko pa je tudi pritličjen. Višina pritličja naj ne presega $v = 3,50$ m, izjemoma se predvidi za dejavnosti, ki zahtevajo višino do 4,0 m, vkop pritličja za 0,5 m; kota venca (P + 1) ne sme presegati višine $v = 6,50$ m.

23. člen

Odstranitev obstoječega objekta ali dela objekta, ki se nadomešča z novogradnjo skladno s 13. členom, je pogoj, ki je naveden v lokacijskem dovoljenju.

Investitor mora stavbo, ki jo nadomešča z novo odstraniti najpozneje v enem letu, po izdaji uporabnega dovoljenja.

24. člen

Gospodarska poslopja: pri oblikovanju gospodarskih poslopij je upoštevati sledeče pogoje:

- tloris podolgovat, vendar ne sme presegati tlorisnega gabarita 170 m² brutto zazidalne površine
- višina: kota praga 0,15 m nad terenom, etažnost P
- venec: venec največ 3,50 m od kote praga (tal)
- streha: poudarek na dvokapnici z naklonom 18 stopinj do 22 stopinj, oziroma se prilagaja obstoječim stavbam
- kritina: korci ali betonska strešna kritina rdeče barve.

25. člen

Dograjevanje in prenavljanje

Pri dograjevanju je prenavljanju veljajo enotni pogoji 17. člena ter še:

- površina dograditve (prizidkov) sme praviloma biti največ 150 m² zazidane površine stare in dozidane nove
- preseganje tega gabarita zahteva podrobnejšo prostorsko presojo
- nadzidave so možne v obsegu meril in pogojev za graditev novih objektov
- dograjevanje in prenavljanje objektov za katera veljajo pogoji varovanja naravne in kulturne dediščine, ali so pa v območjih varovanja te dediščine, se dela izvajajo s sodelovanjem, oziroma po navodilih Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

26. člen

Vzdrževalna dela

Za vzdrževalna dela na obstoječih objektih veljajo enotni pogoji 19. in 20. člena.

27. člen

Merila in pogoji glede določanja gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč

Velikost gradbene parcele, ki jo sestavljajo stavbno zemljišče, na katerem stoji oziroma je predviden objekt ali naprava (stavbišče) in stavbno zemljišče, ki je potrebno za njegovo redno rabo (funkcionalno zemljišče), mora biti prilagojena namembnosti objekta in njegovi velikosti ter konfiguraciji terena.

Velikost gradbene parcele:

- za stanovanjsko individualne objekte znaša max 750 m²
- za stanovanjsko-gospodarske in druge objekte znaša max 1200 m²
- za počitniške hišice znaša max 300 m².

Odstopanja od maksimalnih velikosti so možna v primerih težkih terenskih pogojev ali pri robnih parcelah.

Funkcionalno zemljišče za novogradnje iz 13. člena se določi v skladu s prvim odstavkom 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor v okviru teh meril tako, da zajema vse zemljišče s katerim razpolaga investitor razen, če to zemljišče ni tako veliko, da bi na njem zgradil samostojni objekt.

Funkcionalno zemljišče za dopolnilno gradnjo stanovanjskih individualnih objektov ne more biti manjše od brutto etažne površine objekta s prizidavami je nadzidavami vred.

Funkcionalno zemljišče za obstoječe objekte in naprave se določi v skladu s tretjim odstavkom 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor na osnovi predloga parcelacije, ki ga je izdelal Urad za družbeni razvoj na podlagi meril in pogojev tega odloka in predhodnim mnenjem o zazidljivosti stavbnega zemljišča.

Funkcionalno zemljišče za obstoječe objekte se določi tako:

- se zagotovi minimalne potrebe razen tistih, ki se rešujejo s skupnimi napravami (odvozi odpadkov, parkirišča,...),
- da se upošteva medsebojna lega objektov,
- da se upošteva velikost in namembnost objektov,

- da se upošteva predpisan odmik od cestnega telesa v skladu s prometno tehničnimi predpisi,
- da se upošteva odmik sosednjega objekta v skladu s sanitarno tehničnimi in požarnimi predpisi in funkcijo objekte.

Razširitev funkcionalnega zemljišča (zaokrožitev) za obstoječe objekte je možna v okviru meril in pogojev za novogradnje.

Za pomožne objekte se funkcionalno zemljišče določi na osnovi namembnosti in velikosti objekta.

28. člen

Urejanje okolice

Zemljišča med javnim prostorom in objektom se mora prilagoditi konfiguraciji obstoječega terena. Dopustni so: podporni zidovi, škarpe, zidovi ali ograje. Vsi naštetih elementi so obloženi ali zidani z naravnimi materiali - kamen.

Podporni zidovi, ki niso obdelani s kamnom morajo biti ozelenjeni z avtohtonim zelenjem pred izdajo uporabnega dovoljenja.

Če podporni zid presega predpisano višino 1,50 m je potrebno izvesti horizontalni zamik.

Ograje so dovoljene samo zidane ali na zunanji strani obložene z naravnim kamnom. Višina ograj (škarpa) od 0,50 m do 1,50 m.

Vse nizke zidane ograje, škarpe, ki mejijo na javni prostor, se morajo na notranji strani opremiti z zimzeleno živo mejo. Meja lastniške parcele z javnim prostorom, poudarek dostopa v naselje.

Zidane ograje ali žive zimzelene meje se izvedejo tudi kot zaščita, zavarovanje zemljišče pred nezaželenimi vplivi okolice.

Prepovedane si vse ograje iz betonskih prefabrikatov.

29. člen

Za postavitev novih ograj ob obstoječih objektih je potrebno pridobiti dovoljenje upravnega organa. Za postavitev ograj veljajo enotni pogoji 28. člena, če izvedba ograje ni v skladu z omenjenimi določili, se lahko odredi rušenje ograje.

30. člen

Merila in pogoji glede prometnega urejanja

Preurejanje in saniranje obstoječega ter načrtovanje novega prometnega omrežja mora biti usklajeno s predpisi, ki urejajo to področje ter v skladu s pogoji za varovanje območij, stavb ter naprav v skladu s 3. in 6. členom tega odloka.

Možna so vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih cest. Upoštevati je potrebno določila in zakon o cestah za obnovo lokalnih in regionalnih cest.

31. člen

Obvezni sestavni del projektov novih cest ali projektov za rekonstrukcijo obstoječih cest je projekt zunanje ureditve (ki vključuje tudi projekt ureditve drevoredov in ostalega zelenja).

Da bi bila zagotovljena zadovoljiva raven oblikovanja obcestnega prostora, projekt zunanje ureditve obvezno vodi arhitekt ali krajinski arhitekt.

Poleg splošnih pogojev načrtovanja prometnega omrežja, usklajenih s tehničnimi predpisi, se upošteva:

- za lokalne dostope in intervencijske dovoze se predvidi 6 m rezervata in varovalnega pasu,
- dovozi in priključki na cestno mrežo se uredijo v soglasju s pristojnim upravnim organom in upravljalcem ceste,
- slepo zaključene ceste morajo imeti obračališče
- omogočen mora biti urgentni dostop do vseh objektov preko lokalnih dostopov oziroma po službeni poti
- parkirišče mora biti zagotovljeno na parceli uporabnika
- skupna parkirišča za športno - rekreacijske objekte, pokopališča in druge tovrstne objekte se določijo z upoštevanjem veljavnih materialov.

32. člen

Merila in pogoji glede komunalnega urejanja

Dovoljena je gradnja komunalnih vodov, naprav in prometnega omrežja skladno z opredelitvami v planskih aktih občine Koper.

Minimalna prometna in komunalna oprema je določena z ustreznim dostopom na cesto ali dostopno pot:

- oskrba s pitno vodo,
- odvodom odpadnih vod ali z dovoljeno gradnjo greznic,
- oskrba z električno energijo.

33. člen

Vodooskrba

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe oziroma novozgrajeno vodovodno omrežje. Za oskrbo z vodo iz kapnic in lokalnih zajetij (vodnjakov) daje soglasje sanitarna inšpekcija.

Priključitev objektov na vodovodno omrežje je pogojena z istočasno priključitvijo na kanalizacijsko omrežje. Pri objektih z večjo požarno nevarnostjo je potrebno zagotoviti možnost gašenja požara.

34. člen

Kanalizacija

Vsi objekti z zgrajenim javnim vodovodom morajo biti priključeni na obstoječi oziroma novo zgrajen ločen sistem javne kanalizacije.

Na območjih, ki se urejajo po določbah tega odloka je potrebno zgraditi ali dograditi sekundarno kanalizacijsko omrežje naselij in primarne kanalizacijske zbiralnike za odvod odpadnih vod v centralno čistilno napravo.

Za posamične objekte (razpršena gradnja), kjer ni možna ali je ekonomsko neupravičena priključitev na javno kanalizacijo oziroma lokalno čistilno napravo ali ni zgrajen javni vodovod je dopustna izvedba interne kanalizacije - greznice z iztokom v ponikovalnico po predhodnem soglasju sanitarne inšpekcije.

35. člen

Oskrba z električno energijo

Vsi objekti morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje. Na področju oskrbe z električno energijo je treba upoštevati veljavne predpise za to področje.

36. člen

PTT omrežje

V skladu z veljavno zakonodajo se predvidi razvod za telefonsko omrežje.

37. člen

Odstranjevanje komunalnih odpadkov

Z odlokom je določeno obvezno odvažanje smeti in odpadkov. Neurejena odlagališča je potrebno sanirati tako, da se odpadki odstranijo, zemljišče pa uredi v prvotno stanje in namembnost.

Deponija odpadkov mora biti izvedena po veljavnih normativih in predpisih za tovrstno dejavnost.

38. člen

Za urejanje zahtevnejših območij mora investitor v lokacijskem postopku pridobiti strokovne podlage o vplivu oziroma o vključitvi nameravanega objekta v širši prostor po komunalno tehničnem, prometnem, ekološkem in prostorsko oblikovnem vidiku, da bi se s tem ugotovile in zagotovile optimalne rešitve kot tudi možnost odprave obstoječih problemov pri urejanju prostora.

Strokovne podlage se praviloma izdelajo za prostorsko in funkcionalno celoto.

Kriteriji za opredelitev strokovnih podlag so:.

- območja intenzivnejše urbane izrabe, ki jih je potrebno prenoviti ali sanirati,
- ekološko zahtevnejša območja, sanacija urbane degradacije,
- oblikovno zahtevnejši deli zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč,
- zahtevnejša infrastruktura.
- deponija raznovrstnih odpadkov.

39. člen

Varovanje kulturne in naravne dediščine

Posege na območjih, za katere veljajo pogoji varstva naravne in kulturne dediščine, je potrebno izvajati pod pogoji in skladno s smernicami pristojne službe.

40. člen

Kulturna in historična dediščina

Predeli z arheološkimi najdišči se varujejo z varovalnimi ukrepi za to dediščino.

Na arheološko območje zavarovano s I. varstvenim režimom in režimom nezazidljivosti, kar pomeni, da ta režim zahteva varovanje vsega območja in vseh sestavin v nedovoljeni obliki. Vsa dejavnost sme rabiti izključno le varstvu in če je potrebno konservaciji spomenika. Na tako zavarovanem območju so dovoljene že obstoječe, dejavnosti, ki ne krnijo podobe in fizične celote spomenika. Niso dovoljene novogradnje, rigolanja zemljišč ali gradnja infrastrukturnih objektov.

Na arheološkem območju zavarovanim z II. varstvenim režimom je potrebno pred zemeljskimi deli zemljišče arheološko raziskati. V primeru pomembnih arheoloških najdb in ostalin se bistvene sestavine prezentirajo "in situ".

Na arheološkem območju zavarovanem s III. varstvenim režimom se mora med zemeljskimi deli izvajati arheološki nadzor. V primeru arheoloških najdb je treba izvesti arheološko raziskavo zemljišča.

Arheološke raziskave se izvedejo v skladu s 54., 55. in 56. členom Zakona o naravni in kulturni dediščini in 34., 35. in 36. členom Zakona o stavbnih zemljiščih.

Umetnostna stavbna dediščina

Pri gradnji nadomestnih in novih stavb je treba upoštevati ulično linijo, trg.

Z novogradnjami in dozidavami ni dovoljeno spreminjati značilnega sistema pozidave (ritem in lega stavb na ulico, trg).

Gradnja novih stavb v vidnem polju sakralne arhitekture ni možna (zapiranje vedute, rušenje).

Naravna dediščina

Varujemo površinske geomorfološke in hidrološke naravne znamenitosti in karakteristiko naravne krajine.

Vedute in silhete

Območja s karakterističnimi pogledi na naselja, oziroma na posamezne lokacije so nezazidljiva, oziroma so možna s soglasji in sodelovanjem pristojne varstvene službe.

Novogradnje in stavbe, ki se nadzidajo, ne smejo izstopati iz silhete naselja.

41. člen

Strokovne podlage Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran za PUP Pobegi, Čezarji, Sv. Anton so sestavni del odloka.

Za vsak poseg v območje ali na objektih kulturne dediščine mora investitor pridobiti predhodno soglasje Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

42. člen

Varovanje kmetijskih in gozdnih zemljišč

Kmetijska in gozdna zemljišča so zavarovana v skladu z zakonom o kmetijskih, oziroma gozdnih zemljiščih. Dovoljeni posegi so določeni s planskimi akti občine Koper.

Posegi so možni v soglasju s pristojnimi organi za kmetijstvo in gozdarstvo.

43. člen

Merita in pogoji za ohranjanje starih vaških jeder

Za ohranjanje starih vaških jeder, zaselkov, je potrebno upoštevati tipologijo in lego stavb ter ohranjati karakteristično silhueto zaselka, vasi.

Adaptacija, sanacija, novogradnja

- Stavbna masa se ne sme spreminjati (tlorisni in višinski gabarit)
- Fasada
 - pri oblikovanju fasad moramo slediti značilnemu razmerju polno-prazno
 - fasade so ometane, barva bela - topli toni ali zidane - naravni kamen.
- Okenske in vratne odprtine so pokončni pravokotniki, opremljena s polkni
- Etažnost P + 1 oziroma se prilagodi sosednjim objektom
- Strehe so dvokapnice z naklonom strešin 20 stopinj do 18 stopinj
- Kritina rdeče opečna - korci
- Tolerance, odstopanja so možna na stavbnih masah, fasadah (polno - prazno) pri objektih, ki ne mejijo na zaščiten ambient (ulico, trg).

Odstopanja so možna na dvoriščnih fasadah objektov, ki mejijo na zaščiten ambient.

Pri vseh posegih v ambientalno zaščiten prostor se morajo upoštevati smernice Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

44. člen

Varovanje in izboljšanje okolja

Splošni pogoji za zagotovitev kvalitetnejših pogojev bivanja in varovanja okolja so:

- zaščita vodnih virov (vodnjaki in zajetja)
- odvoz komunalnih odpadkov
- sanacija neurejenih odlagališč (vzpostavi prvotno stanje).

Organizacije in druge pravne osebe morajo stalno nadzorovati onesnaženje, ki ga povzročajo viri onesnaževanja zraka v njihovih objektih (obratih, napravah).

Vsi viri onesnaževanja zraka morajo biti izvedeni tako, da ne izpuščajo v zrak večjih koncentracij škodljivih snovi kot je dovoljeno s predpisi, ki urejajo to področje.

Varstvo tal:

- vsa skladiščenja tekočih goriv, naftnih derivatov, kemikalij, morajo biti izvedena na način, ki onemogoča izliv na teren - z veljavnimi predpisi

- vsa skladiščenja tlem in zraku škodljivih snovi morajo biti pod nadzorstvom inšpekcijskih služb

Varstvo pred hrupom

Objekti obrtnih in proizvodnih dejavnosti morajo biti locirani in zasnovani tako, da se emisije ne širijo direktno v smeri naselitvenih območij.

Investitorji obrtnih novogradenj si morajo pri lokacijskem postopku pridobiti strokovno oceno po 7. členu zakona o varstvu pred hrupom.

Protihrupna zaščita mora biti zgrajena sočasno z izgradnjo objektov.

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

45. člen

Strokovna obdelava lokacijske dokumentacije, s katero se določajo usmeritve za posamičen poseg v prostor, mora biti po obsegu obdelave prilagojena vplivnemu območju nameravanega posega, stopnji podrobnosti in kompleksnosti obdelave ter naravi problemov, ki jih nameravani poseg zajema.

46. člen

Posegi v rezervate, ki so opredeljeni s planskimi akti občine Koper, so dovoljeni samo po detajlni preverbi s soglasjem skrbnika interesa, ki ta rezervat varuje.

47. člen

Prostorsko ureditveni pogoji za območje Pobegi, Čezarji in Sv. Anton so na vpogled pri Uradu za prostorski razvoj Mestne občine Koper.

48. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor - Enota Koper.

49. člen

S sprejetjem tega odloka na območju, ki ga ureja, prenehajo veljati določila odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave št. 19/88 Urbanističnega reda v občini Koper za območje KS Pobegi-Čezarji (Uradne objave št. 5/83) in Urbanističnega reda v občini Koper za območje KS Pridvor (Uradne objave, št. 20/82).

50. člen

Zemljišča na območju veljavnega rezervata za avtocesto imajo ob spremembi ali ukinitvi rezervata takšno namembnost, kot je opredeljena z veljavnimi planskimi akti Mestne občine Koper.

51. člen

Ta odlok prične veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah.

Št. : 352/S-19/94

Koper, 25. aprila 1995

Predsednik

LOJZE PERIC