

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

**ODLOK**  
o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper  
(neuradno prečiščeno besedilo)

Vključuje:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (UO, št. 19/88)
- Obvezno razlago 13. člena Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (UO, št. 7/01)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (UO, št. 24/01)

---

**ODLOK**  
o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper  
(UO, št. 19/88)  
s spremembami in dopolnitvami na podlagi  
**ODLOKA**  
o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper  
(UO, št. 24/01)

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

S tem odlokom se določijo prostorski ureditveni pogoji za posege v prostor ter ukrepi za razvoj in varovanje človekovega okolja v občini Koper. Prostorski ureditveni pogoji veljajo za območja v občini Koper:

- ki niso pokrita z veljavnimi prostorskimi in izvedbenimi akti, usklajenimi z družbenim planom občine Koper 1986-1990
- ki se po določitih družbenega plana občine Koper 1986-1990 ne urejajo s prostorskimi izvedbenimi načrti
- ki se po določitih družbenega plana občine Koper 1986-1990 urejajo s prostorskimi izvedbenimi načrti, pa le-ti še niso izdelani
- ki se urejajo s prostorskimi izvedbenimi načrti, vendar je njih izdelava predvidena v naslednjem srednjeročnem obdobju po letu 1990
- in za posamezne posege na območja že realiziranih zazidalnih načrtov, s katerimi se smiselno ne spreminja koncept zazidave.

V primerih iz 2 in 3 alinee so dopustne le sanacije obstoječih objektov in posamični posebej utemeljeni posegi v prostor, ki ne bodo neugodno vplivali na končne rešitve po predvidenih prostorskih izvedbenih načrtih.

**2. člen**

Prostorski ureditveni pogoji so osnova za pripravo lokacijske dokumentacije za posamezne objekte, naprave ali druge posege, ki trajno spreminjajo prostor za območje, določeno v 1. členu. Sestavni del odloka o prostorskih ureditvenih pogojih so grafične sestavine na kartah PKN 1:5000 in TTN 1:5000 z vsebino:

- meja območja
- izris iz prostorskega dela družbenega plana
- zbirni prikaz merila in pogojev za posege v prostor.

### 3. člen

Prostorski ureditveni pogoji skladno s planskimi usmeritvami določajo:

- merila in pogoje glede oblikovanja novogradenj in ostalih posegov v prostor,
- merila in pogoje glede urejanja prometnega omrežja,
- merila in pogoje za varovanje kulturne in naravne dediščine,
- merila in pogoje za določanje velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč,
- merila in pogoje za komunalno in energetska infrastrukturo,
- merila in pogoje za varovanje okolja.

## II. FUNKCIJA OBMOČJA

### 4. člen

Območje obdelave je ureditveno območje mesta Koper s prevladujočimi urbanskimi funkcijami in zaledjem s poselitvenimi površinami in odprtim prostorom.

Na celotnem območju urejanja so dovoljeni naslednji posegi :

- dozidava, nadzidava, dopolnilna gradnja objektov in naprav ter gradnja, ki pomeni zaokrožitev obstoječe gradbene strukture,
- rekonstrukcija in nadomestna gradnja objektov in naprav,
- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- spremembe namembnosti in dejavnosti objektov, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost funkcionalnega zemljišča ustreza normativnim pogojem za novo dejavnost in če je na funkcionalnem zemljišču možno zagotoviti potrebno število PM,
- odstranitev objektov in druga dela, ki so povezana s pripravo stavbnega zemljišča,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in gradnja komunalnih objektov in naprav,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin ( hortikultura ureditev zelenih in parkovnih površin, parkirnih prostorov, otroških igrišč, peš poti... ),
- gradnja pomožnih objektov, skladno z določili občinskega odloka,
- posamezni gradbeni posegi na območjih kmetijskih in gozdnih zemljišč, skladno z določili občinskih planskih aktov in v soglasju s pristojnim organom za kmetijstvo oz. gozdarstvo.

Funkcije objektov morajo biti v skladu z namensko rabo površin, opredeljeno v prostorskih sestavinah planskih dokumentov, z upoštevanjem prevladujoče in možnih dopolnilnih dejavnosti po posameznih območjih.

## III. SPLOŠNI POGOJI

## 5. člen

Prostorski ureditveni pogoji določajo glede funkcije pri posegih v prostor:

- izboljšanje pogojev bivanja in dela;
- izboljšanje ravni oskrbe območja z manjkajočimi dopolnilnimi dejavnostmi,
- dopolnjevanje obstoječih dejavnosti v smislu kompletiranja pretežne namembnosti območja,
- zmanjševanje ogroženosti na območju zaradi naravnih in drugih nesreč,
- ohranjanje in razvijanje naravne in kulturne dediščine ter ostalih naravnih in ustvarjenih vrednot ter značilnosti okolja.

## 6. člen

Prostorski ureditveni pogoji določajo glede oblikovanja novogradenj in ostalih posegov v prostor:

- upoštevanje ekoloških značilnosti prostora,
- upoštevanje koncepta stare tlorisne zasnove naselja in lokalne tradicije glede oblikovanja stavbnih mas, uporabe arhitektonskih prvin ter obdelave fasad in uporabe materialov,
- prilagajanje novogradenj gabaritom obstoječih sosednjih objektov,
- upoštevanje predpisanih odmikov od prometnih, primarnih komunalnih vodov in drugih infrastrukturnih objektov in naprav ter prilagajanje gradbenim črtam obstoječih sosednjih objektov,
- ohranjanje v čim večjem obsegu členjenosti visoke vegetacije ter uporabo krajevno značilnih rastlinskih vrst,
- ohranjanje in vzpostavljanje naravnega reliefa,
- upoštevanje interesov in zahtev splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite.

## 7. člen

Prostorski ureditveni pogoji določajo glede urejanja prometnega omrežja, komunalnega opremljanja, funkcionalnih zemljišč zlasti:

- zagotavljanje čimbolj enakovrednih možnosti glede dostopa, ureditve dovoznih in peš poti ter način ureditve urgentnega dovoza do objektov skupnega pomena v območju,
- zagotavljanje ravni komunalnih priključkov novih objektov, ki naj bo vsaj enaka že doseženi ravni v območju,
- rešitve za sanacijo neurejenih komunalnih naprav,
- potrebne zmogljivosti novih komunalnih naprav,
- obvezen pričetek sanacije komunalnih naprav glede oskrbe s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda in energetske oskrbe pred izdajo lokacijskih dovoljenj za novogradnje za območja, ki so komunalno neurejena,
- velikost funkcionalnega zemljišča za obstoječe objekte ter za novogradnje in ostale ureditve, pri čemer se upoštevajo zlasti namembnost in velikost oziroma zmogljivost objekta.

## 8. člen

Prostorski ureditveni pogoji določajo glede oblikovanja naselij in dopolnjevanja načete oz. razpršene gradnje:

a) na novih območjih za stanovanjsko gradnjo je možno na osnovi prostorskih ureditvenih pogojev graditi v minimalnem obsegu na robu obstoječih naselbinskih območjih pod pogojem, da se zagotovi organsko rast in naraven razvoj naselij;

b) na območjih načete ali razpršene gradnje mora vmesna ali dopolnilna gradnja povezati in artikulirati obstoječe elemente. Zazidavo je potrebno zgostiti v kompaktno strukturo; zasnovo objektov je potrebno prilagoditi terenskim karakteristikam;

c) na območjih strnjene zazidave se izvajajo adaptacije, dozidave, nadzidave, ki zagotavljajo varovanje:

- vaške strukture
- gabaritov
- stavbne črte
- naklonov streh
- proporcev

## 9. člen

Gradnja novih objektov, prizidave, nadzidave, spremembe namembnosti oziroma dejavnosti v obstoječih objektih in vsi ostali posegi so dovoljeni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo s predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede zaščite okolja.

### *a) Zbiranje in odvoz odpadkov*

Obstoječa odjemna mesta je možno obnavljati oziroma premeščati v skladu s pogoji upravljalca.

Na obravnavanem območju je potrebno upoštevati določila veljavnega občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

*Vsi objekti morajo imeti urejeno odjemno mesto za odvoz odpadkov. Odjemno mesto mora biti dostopno vozilom izvajalca javne službe in mora biti locirano tako, da pri praznjenju ne ovira prometa. Pogoji za ureditev tipa in vrste odjemnega mesta bodo podani v soglasju upravljalca. Enako velja za ekološke otoke.*

### *b) Varstvo pred hrupom*

S tehničnimi ukrepi je potrebno zagotoviti primerno raven hrupa tako, da ta ni presežena glede na opredelitev pretežne namembnosti območja, skladno z veljavnimi predpisi.

### *c) Varstvo zraka*

Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo varstvo zraka.

### *d) Varstvo podtalnice*

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.

Odvodni sistem manipulativnih površin in parkirišč morajo biti opremljeni s čistilno napravo. Vrsta čistilne naprave mora biti prilagojena potencialnemu onesnaženju. .

### *e) Osončenje*

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

### *f) Varstvo pred požarom*

Do vseh objektov na obravnavanem območju mora biti zagotovljen intervencijski dovoz. Objekti morajo imeti zagotovljene površine za evakuacijo ljudi, zadostne odmike od objektov oz. ustrezne tehnične ukrepe za preprečitev širjenja ali prenosa požara na sosednje objekte. Območja morajo imeti zagotovljeno zadostno količino požarne vode, ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje in stabilne gasilne naprave.

#### 10. člen

Skladno s planskimi usmeritvami občine Koper je prvo območje kmetijskih zemljišč, ki zajema najkvalitetnejša zemljišča, trajno varovano za kmetijsko proizvodnjo (obvezno izhodišče prostorskih sestavin dolgoročnega plana RS). Namembnost teh zemljišč se spreminja le izjemoma, v skladu s predpisi na tem področju.

Na 2. območju kmetijskih zemljišč in na območju gozdov so, skladno z zakonskimi določili, izjemoma možni naslednji gradbeni posegi :

- gradnja objektov, ki služi primarni kmetijski proizvodnji,
- gradnja objektov za zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah,
- širitev pokopališč,
- gradnja infrastrukturnih objektov in naprav, za vodovodno in kanalizacijsko omrežje, za elektroenergetsko in telefonsko omrežje ter telekomunikacije, za omrežje kableske TV ter za gradnjo objektov za urejanje vodnega režima, če za to ni na razpolago ustreznih stavbnih zemljišč.

K dovoljenju za poseg v prostor na območja kmetijskih ali gozdnih zemljišč se mora pridobiti soglasje pristojne službe ali zavoda.

### IV. POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN DRUGE POSEGE V PROSTOR

#### 1. Funkcionalno zemljišče

#### 11. člen

Velikost predvidene bruto tlorisne površine objekta ali objektov na nezazidanem stavbnem zemljišču izven mestnih ali vaških jeder je :

- največ 30% gradbene parcele, pri stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih objektih,
- največ 50 % gradbene parcele pri gospodarskih, poslovnih, poslovno stanovanjskih in drugih objektih.

Velikost dodatne pozidave na zazidanem stavbnem zemljišču, izven mestnih ali vaških jeder, je enaka kot na nezazidanem stavbnem zemljišču, ob upoštevanju obstoječega objekta.

Gradbena parcela je stavbno zemljišče, na katerem stoji oz. na katerem je predviden objekt ali naprava ( stavbišče ) in stavbno zemljišče potrebno za njegovo redno rabo ( funkcionalno zemljišče ).

Pri določanju velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč je potrebno upoštevati :

- omejitve rabe zemljišč (konfiguracija terena, poteki komunalnih vodov, odmiki od cestnega telesa ...)
- urbanistične zahteve (namembnost, velikost in zmogljivost objekta na parceli, dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti ...)

- zdravstveno – tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje)

Velikost funkcionalnega zemljišča :

- širina funkcionalnega zemljišča okoli stanovanjskega oz. stanovanjsko poslovnega objekta je minimalno 3 m,
- širina funkcionalnega zemljišča okoli gospodarskih, poslovnih in drugih objektov je minimalno 4 m oz. se velikost določi z upoštevanjem lege in medsebojne razporeditve objektov, vrste in možnosti širjenja dejavnosti in velikosti manipulativnega prostora,
- minimalna širina dovoza iz javne ceste do stanovanjskih objektov je 3,0 m, do ostalih objektov pa 3,5 m

Razširitev oz. zaokrožitev dodatnega funkcionalnega zemljišča ob obstoječih objektih je možna na osnovi meril in pogojev, ki so predpisani za gradnjo objektov. Velikost dodatnega funkcionalnega zemljišča se lahko opredeli na osnovi terenskega ogleda, ob upoštevanju vseh naravnih in grajenih danosti ožjega ureditvenega območja.

V primeru možnosti gradnje samostojnega objekta, dodelitev dodatnega funkcionalnega zemljišča k obstoječemu objektu, ni možna.

Velikost in načrt gradbene parcele, podatki o funkcionalnem zemljišču objekta ali naprave ter tolerance florisnega in višinskega gabarita objekta ali naprave, so določeni in prikazani v lokacijski dokumentaciji.

## 2. Lega objektov

### 12. člen

Lega objektov mora upoštevati terenske danosti, obstoječo sosednjo zazidavo in mikroambientalne pogoje.

Novi prostostoječi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelne meje najmanj 4m. Smer slemena objektov mora upoštevati reliefne in mikroambientalne pogoje, smeri prometnic ter tipični poselitveni vzorec. Odmik od sosednjega objekta mora biti najmanj 8m; odmik je lahko manjši v primerih, če je zagotovljena požarna varnost in ustrezni sanitarni pogoji.

Odmiki na območjih strnjene zazidave in se določajo za vsak objekt posebej glede na njegovo lokacijo in obstoječ poselitveni vzorec. Odmiki od javnih cest morajo biti usklajeni z zakonom o javnih cestah. Odmiki od nekategoriziranih cest ne smejo biti manjši od 5 m, razen na območjih obstoječe strnjene pozidave.

## 3. Oblikovanje objektov, dograjevanje in prenavljanje objektov (vzdrževalna dela na obstoječih objektih)

### 13. člen

Oblikovanje individualnih stanovanjskih objektov in stanovanjsko poslovnih objektov z dopolnilno dejavnostjo (trgovina osnovne oskrbe, prostori društev, domovi za ostarele, osebne obrtne storitve – sprejemljive za stanovanjsko okolje, banka, pošta, predstavništva, biroji, nemoteče servisne in druge dejavnosti):

- upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,

- objekti morajo biti orientirani vzporedno s plastnicami, oz. se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- tloris objekta je praviloma podolgovat pravokotnik in rahlo členjen, lahko tudi v obliki črke L s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem,
- tlorisni gabarit ( velikost pozidave ) vključuje nadstreške, vetrolove, loggie , pokrite terase in stopnišča ob objektu,
- višinski gabarit objekta na ravnem ali na terenu z rahlim nagibom ( 1 : 10 ) je od P do P + 1, možno je predvideti klet, ki je v celoti vkopana oz. je kota pritličja največ 1,20 m nad terenom,
- višinski gabarit na strmem terenu pa je K + P ali K + P + M ( klet vkopana s treh strani ),
- v strnjениh vaških jedrih je največja dovoljena etažnost P+2, odvisno od konfiguracije zemljišča in od prostorske izpostavljenosti lokacije; objekt ne sme izstopati iz sosednjih objektov in biti dominanten v prostoru,
- kota venca nad koto pritličja je lahko največ 6,50 m pri ravnem terenu in 5,50 m pri strmem terenu,
- strehe so načeloma simetrične dvokapnice z naklonom 22 - 24 stopinj, dopolnjene z mansardnimi zaključki,
- strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika,
- kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
- uporabo ravne strehe nad zadnjo etažo objekta se dovoljuje v primeru, ko je objekt vkopan s treh strani ali v celoti,
- ravno, pohodno streho je možno uporabiti v nižjih etažah objekta, kot podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa s polno ograjo),
- velike steklene površine (zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora, v predvidenem tlorisnem gabaritu objekta, kar mora biti prikazano in obrazloženo v lokacijski dokumentaciji,
- hortikultura ureditev javnih površin se mora izvajati v skladu s soglasjem upravljalca zelenih površin v MO Koper.

Individualni stanovanjski objekt ima lahko največ 3 stanovanjske enote, stanovanjsko poslovni objekt pa največ 2 stanovanjski enoti in 1 poslovni prostor z dopolnilno dejavnostjo. V primeru združitve dveh individualnih stanovanjskih objektov (dvojček) veljajo merila in pogoji za oblikovanje individualnih stanovanjskih objektov.

Stanovanjski dvojček ali stanovanjsko poslovni dvojček vsebuje 2 individualna stanovanjska objekta ali stanovanjsko poslovna objekta, ki sta postavljena na skupni parcelni meji (brez odmika) in imata ločeni gradbeni parceli.

Oblikovanje poslovnih, poslovnih objektov z dopolnilno dejavnostjo (stanovanja, manjše proizvodne, servisne in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje), industrijskih, kmetijskih in drugih objektov:

- na območjih vaških jeder naj se upošteva tipologija istrske arhitekture kot za oblikovanje stanovanjskih objektov, višinski gabarit mora biti prilagojen sosednjim objektom,
- oblikovanje dozidave ali nadzidave objekta mora upoštevati značilnost in oblikovanje obstoječega objekta ter širšega ureditvenega območja,
- tlorisni in višinski gabarit objekta je odvisen od namembnosti oz. dejavnosti objekta ter tehnološkega procesa, maksimalni višinski gabarit izven območij vaških jeder je P

+ 2 oz. 8,50 m od kote pritličja, možno je urediti klet, ki je vkopana s treh strani ali v celoti.

Oblikovanje objektov mora biti usmerjeno k oblikovni enotnosti območja, kar je možno ustvariti z uporabo usklajenih arhitekturnih elementov (strešine, venci, fasada, barve, proporci, zunanja ureditev...). Na območju varovanja kulturne dediščine je potrebno pri oblikovanju objektov upoštevati tudi kulturnovarstvene pogoje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

#### 4. Pogoji za graditev prometne infrastrukture

##### 14. člen

###### a) Merila in pogoji za prometno urejanje

Načrtovanje in izvajanje novega ter rekonstrukcija in obnova obstoječega prometnega omrežja in naprav mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.

V primeru predvidenih posegov na državnih in občinskih cestah ter drugih javnih površinah ali v primeru predvidene gradnje novega cestnega priključka je potrebno pridobiti soglasje od pristojnega upravljalca.

Vsaka gradbena parcela mora imeti predviden izvoz na javno cesto, kar je opredeljeno z izkazom lastništva ali s pogodbo o služnosti.

Na vsaki gradbeni parceli je obvezno predvideti in izvesti najmanj 2 PM za posamezno stanovanjsko enoto v objektu. Pri ostalih vrstah objektov je potrebno dodatno, znotraj funkcionalnega zemljišča, zagotoviti ustrezno število parkirišč, skladno z dejavnostjo, kar se predpiše v lokacijski dokumentaciji.

V primeru spremembe namembnosti iz stanovanjskih v stanovanjsko poslovne ali poslovne objekte je potrebno predvideti dodatna parkirna mesta v sklopu funkcionalnega zemljišča stavbne parcele.

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

###### b) Prometnice

Pri oblikovanju prostora komunikacij je potrebno posebno pozornost posvetiti funkciji značaja in vlogi posamezne komunikacije

- v historičnem mestnem jedru oblikovanje in vsebine v parterju podrediti identiteti posamezne komunikacije

- funkcionalne zelene površine ob prometnicah je treba urejati z vidika njihove vloge:

  - = zaščita pred vplivi prometa (hrup, onesnaževanje zraka)

  - = element oblikovanja širšega cestnega prostora

  - = ozelenitev kot nujno potrebno dopolnilo cestnega telesa naj se upošteva kot enakovreden dejavnik prostorskega oblikovanja

- pred posegom je treba s podrobnejšo presojo vplivov posega na okolje opredeliti vse njegove negativne posledice in poseg prilagoditi tako, da bodo negativni vplivi na okolje minimalni

#### 5. Pogoji za graditev komunalne infrastrukture

##### 15. člen

Merila in pogoji za komunalno urejanje, energetska urejanje ter komunikacije



Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe ali novozgrajeno komunalno in energetska infrastrukturo ter upoštevati predpisane odmike od posameznih vodov in naprav.

Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim in energetska omrežjem s soglasjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev investitorjevega objekta na posamezne komunalne objekte in naprave.

Za posege v rezervate komunalnih vodov je potrebno pridobiti soglasje upravljalca.

Ob izdelavi lokacijske dokumentacije za zahtevnejše posege v prostor je potrebno od posameznih upravljalcev pridobiti predhodne pogoje in smernice ter po potrebi idejne rešitve komunalnega in energetskega omrežja. V lokacijski dokumentaciji je potrebno uskladiti trase njihovih vodov.

### Vodovodno omrežje

Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na obravnavanem območju je potrebno upoštevati tako obstoječe vodovodne objekte in naprave kot tudi nove objekte in naprave potrebnih zmogljivosti.

Upoštevati je potrebno tudi predvidene obnove in rekonstrukcije zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti. Podrobnejši pogoji bodo določeni v posameznih soglasjih upravljalcev v postopkih pridobivanja dovoljenj za posege v prostor ob upoštevanju značilnosti predvidenih posegov in potreb v zvezi z vodno oskrbo in požarno varnostjo.

Projektna dokumentacija mora biti izdelana skladno s projektno nalogo, ki jo izdelava upravljalca javnega vodovodnega omrežja.

S priključevanjem novih objektov na obstoječe vodovodne naprave se ne smejo poslabšati pogoji vodne oskrbe za obstoječe potrošnike.

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

Pri načrtovanju posegov v prostor se ne smejo poslabšati pogoji obratovanja, vzdrževanja in funkcionalnosti vodovodnega sistema.

Pri načrtovanju vseh posegov na območju varstvenih pasov izvira reke Rižane je potrebno upoštevati pogoje Odloka o določitvi varstvenih pasov izvira Rižane in ukrepov za zavarovanje voda (Uradne objave, št. 7/88) in vse veljavne predpise.

Vodooskrba območja obalnih občin se načrtuje in zagotavlja iz enovitega vodooskrbnega sistema.

Razvojni programi in rešitve na celotnem območju morajo biti usklajeni s programi in stanjem vodooskrbe ter dejansko razpoložljivimi vodnimi količinami.

### Kanalizacijsko omrežje

Objekti, ki so priključeni na javno vodovodno omrežje, morajo imeti priključek na javno kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu, ko so izpolnjeni pogoji.

V mešanem sistemu se bodo lahko priključevali objekti na območjih, kjer je tudi obstoječi kanalizacijski sistem izveden v mešanem sistemu in ni možno izvesti odvodnega javnega kanala ločeno na najbližji meteorni odvodnik.

V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, bo potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločen sistem, po pogojih upravljalca.

Pogoji za priključitev objektov na javno kanalizacijo bodo podani v soglasjih upravljalca.

Za posamezne objekte na območju razpršene gradnje, kjer gradnja skupinskih čistilnih naprav in javnega kanalizacijskega omrežja ni racionalna, se lahko gradi greznice ali individualne

čistilne naprave. Pretočne greznice so dopustne samo na območjih, kjer lahko zagotovimo filtracijo odpadnih voda v zemljini, kar mora biti s preizkusom dokazano. Za manjše greznice za enodružinske stanovanjske hiše se lahko pretočne greznice izvedejo le na zemljišču proste ponikalne površine najmanj 1500m<sup>2</sup>. Na območjih, kjer ni mogoče zagotoviti zadostne ponikovalne površine zemljišča ali kjer je zemljina preveč propustna in omogoča takojšnje ponikanje vode v podtalje, je potrebno graditi nepropustne greznice ali individualne čistilne naprave.

Fekalna kanalizacija in objekti na njej (greznice, individualne čistilne naprave) morajo biti dokazano vodonepropustne. Zagotoviti je potrebno odvoz mulja iz greznic in individualnih čistilnih naprav na centralno čistilno napravo, posebej prilagojeno za sprejem grezničnih voda in mulja.

#### Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava

Vsi objekti morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje.

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

Pri vseh posegih v prostor 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 sanacijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmožljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

Posege v varovalnih pasovih obstoječih daljnovodov in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljalcem.

Na območjih, kjer javna razsvetljava še ni zgrajena, je ob glavnih cestah in ulicah potrebno zgraditi omrežje javne razsvetljave.

#### Telefonsko omrežje in telekomunikacije

V strnjenih pozidavah se v bodočih programih telefonsko omrežje ureja skladno z ostalo infrastrukturo s postopno izgradnjo telefonske kableske kanalizacije glede na dinamiko zazidave. Za oddaljene objekte se telefonsko omrežje dogradi s samonosilnimi kabli manjših kapacitet.

Kabelska kanalizacija mora biti zgrajena tako, da dopušča tudi razvod kableskega TV omrežja.

#### Omrežje kableske TV

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

#### Vodnogospodarske ureditve

S predvidenimi posegi se mora zagotavljati varnost pred poplavami.

Ohraniti je potrebno vse vodne vire.

V predvidenih rezervatih za akumulacijo vode gradnja ni možna.

V obalno morje in druge vodotoke ali podtalnico se lahko spušča le čista meteorna voda, ki po kvaliteti ustreza določilom veljavnih predpisov. S ponikanjem vode se ne sme spreminjati nivo podatnice.

V postopku izdaje lokacijskega dovoljenja je potrebno pridobiti vodnogospodarske smernice, pred izdajo gradbenega dovoljenja pa vodnogospodarsko soglasje.

## 5. Pogoji za druge posege v prostor, ki trajno spremljajo namensko rabo

### 16. člen

#### a) Površinsko izkoriščanje rudnin:

- pri površinskem izkoriščanju rudnin mora biti predpisana sprotna sanacija eksploatiranih površin
- zagotoviti je potrebno preprečevanje emisij z uporabo ustreznih tehničnih rešitev ter z gostimi sestoji zelenja proti najbolj ranljivim območjem
- pred posegom je treba s presojo vplivov posega na okolje opredeliti podrobneje vse njegove negativne posledice in poseg prilagoditi tako, da bodo opredeljeni negativni vplivi na okolje minimalni

#### b) Varovanje pred visokimi vodami:

- varovanje območja pred visokimi vodami mora upoštevati najustreznejše tehnične rešitve ob varovanju krajinskih in drugih vrednot okolja

#### c) Melioracija kmetijskih zemljišč:

- pri melioracijah kmetijskih površin se je treba izogniti odstranjevanju vse vegetacije
- ohraniti je treba posamezne skupine lepo ohranjenih dreves
- z novimi zasaditvami je treba oblikovati nov krajinski vzorec in novo ekološko strukturiranost prostora
- zagotoviti je potrebno zmerno uporabo pesticidov
- zagotoviti je potrebno preprečevanje izpiranja gnojil v vodotoke

## V. VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

### 17. člen

#### a) Kulturna dediščina obsega :

- arheološka območja
- naselbinska območja
- zgodovinska in memorialna območja in objekte
- umetnostno in arhitekturno dediščino
- etnološko dediščino
- tehnično dediščino
- oblikovano naravo
- kulturno krajino.

Za posege na območjih in objektih, opredeljenih kot kulturna dediščina, je potrebno od pristojnega zavoda pridobiti kulturnovarstvene pogoje pri izdelavi lokacijske dokumentacije in kulturnovarstveno soglasje na projektno dokumentacijo oz. kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za druge posege v prostor.

b) Posegi na vseh območjih, ki so v planskih dokumentih občine opredeljeni kot naravne znamenitosti ali naravna dediščina kakor tudi na območjih, opredeljenih v Strokovnih podlagah za razglasitev naravnih znamenitosti v občini Koper – 1. del, so možni le na osnovi naravovarstvenega soglasja, ki ga izda pristojna služba za varstvo narave.

## VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 18. člen

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

### 19. člen

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

### 20. člen

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

### 21. člen

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

Št.: 350-2/88

Koper, 31. maja 1988

Vinko Lovrečič, l.r.

Št.: K 3503–24/01

Koper, 24. maja 2001

Dino Pucer  
Univ. dipl. oec.

---

### OBVEZNA RAZLAGA

13. člena odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Koper  
(UO, št. 7/01)

v naslednjem besedilu:

" 1. Za stanovanjsko poslovne objekte, to je objekte, v katerih prevladujejo stanovanjske površine, se glede pogojev za oblikovanje novogradenj uporabljajo določila točke  
a) Individualni stanovanjski objekti.

2. Za poslovno – stanovanjske objekte, to je objekte, v katerih prevladujejo površine,

namenjene poslovnim dejavnostim, se glede pogojev za oblikovanje novogradenj uporabljajo določila točke b) Objekti oskrbnih, storitvenih in proizvodnih dejavnosti."

Št. 350-2/88

Koper, 18. januarja 2001

Župan  
Dino Pucer, univ.dipl.oec.