

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

Št.: 3505-2/2012  
Datum: 21. julij 2017

MESTNA OBČINA KOPER  
ŽUPAN  
**Boris Popovič**

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, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US) 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 20. julija 2017 sprejel

### ODLOK

#### O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA POSEGE V PROSTOR NA OBMOČJU MESTNEGA JEDRA MESTA KOPER Z VPLIVNIM OBMOČJEM

### I. SPLOŠNE DOLOČBE

#### 1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91, Uradni list RS, št. 16/07 in 39/07 – obvezni razlagi, 65/10, 14/11 – obvezna razlaga in 18/14 - v nadaljevanju PUP), ki ga je izdelalo podjetje Studio Mediterana d.o.o., Izola, v januarju 2016, pod številko 12/12.

#### 2. člen

(1) Spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev se nanašajo na posamezne člene odloka, ter grafični del. Meja območja se s temi spremembami in dopolnitvami ne spreminja.



(2) V grafičnem delu PUPa se nadomesti List 3 – Prikaz območij funkcionalnih enot in List 13 – prikaz poplavne nevarnosti pred izvedbo omilitvenih ukrepov, ki se mu spremeni tudi naslov v »List 13 – Prikaz poplavne nevarnosti«.

(3) S tem odlokom se razveljavijo naslednji grafični listi:

- List 14 – Prikaz erozijske nevarnosti pred izvedbo omilitvenih ukrepov,
- List 15 – Prikaz poplavne nevarnosti po izvedbi omilitvenih ukrepov,
- List 16 – Prikaz erozijske nevarnosti po izvedbi omilitvenih ukrepov.

## **II. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKO UREDITVENIH POGOJEV**

### **3. člen**

**V četrtem odstavku 4.člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91, Uradni list RS, št. 16/07 in 39/07 – obvezni razlagi, 65/10, 14/11 – obvezna razlaga in 18/14) se besedilo 13. točke spremeni tako, da se glasi:**

»- 13. Prikaz poplavne nevarnosti

**Črtajo se 14.,15. in 16 točka.**

### **4. člen**

**Za drugim odstavkom 11. člena se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:**

»(3) V območju Fc1 in Fc2 je, ne glede na ostala določila odloka, prepovedana gradnja garaž iz skupine 12420 garažne stavbe, razen gradnja garažnih stavb na podlagi 25. člena odloka. Prav tako je prepovedana gradnja garaž ali sprememba namembnosti v garažo v delu stavb z drugim namenom.«

### **5. člen**

**Za enajstim odstavkom 12. člena se na koncu doda nov dvanajsti odstavek, ki se glasi:**

»(12) V vplivnem območju kulturnega spomenika (Fc2), je izjemoma možna gradnja novih objektov tudi na območjih, kjer so stali porušeni objekti. Gradnja je možna skladno z ostalimi členi odloka in pridobljenimi projektnimi pogoji pristojnega urada za varstvo kulturne dediščine. Točna lega na območju, velikost in oblikovanje takega objekta se določi na podlagi pogojev pristojnega urada za varstvo kulturne dediščine.«

### **6. člen**

**Na koncu prvega odstavka 14. člena se doda nov stavek, ki se glasi:**

»Podrobnejši pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih so določeni v posebnem predpisu, Odlok o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper.«

### **7. člen**

**Na koncu prvega odstavka 15. člena se doda nov stavek, ki se glasi:**

»Popolnoma vkopani deli objektov lahko segajo preko gradbenih mej.«

**Na koncu tretjega odstavka se doda nov stavek, ki se glasi:**

»Popolnoma vkopani deli objektov se lahko gradijo do mej parcele namenjene gradnji brez soglasja lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč.«

**Črta se četrti odstavek.**

**8. člen**

**Tretji odstavek 16. člena se spremeni tako, da se glasi:**

»(3) Maksimalna dopustna višina objekta se meri od najnižje kote terena ob objektu do najvišje točke objekta, vključno s tehnično etažo in vsemi drugimi tehničnimi elementi. Dovoljeno je 5% odstopanje od maksimalnih dopustnih višin objekta zaradi ohranjanja funkcionalnosti objekta ob izvedenih prilagoditvah in tehnološkimi zahtevam. Število popolnoma vkopanih kletnih etaž ni omejeno.«

**Za petim odstavkom se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:**

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

**9. člen**

**Na koncu prvega odstavka 20. člena se doda stavek, ki se glasi:**

»Podrobnejši pogoji za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih so določeni v posebnem predpisu, Odlok o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper.«

**10. člen**

**V 20a. členu se za prvim odstavkom dodajo drugi, tretji, četrti, peti in šesti odstavek, ki se glasijo:**

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

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

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

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

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

**11. člen**

**Prva in druga alineja četrtega odstavka 23. člena se spremenita tako, da se glasita:**

» - dovoz do parkirnih mest več objektov mora biti urejen z dovozno potjo širine minimalno 5,5 m,

- dovoz do parkirnih mest objektov mora biti urejen tako, da je možen dovoz z ustreznimi tovornimi vozili.«

## 12. člen

**Prvi stavek sedmega odstavka 24. člena se spremeni tako, da se glasi:**

»Število parkirnih mest glede na namembnost znaša za:

- stanovanjsko stavbo (enostanovanjske in večstanovanjske stavbe) 2 PM / stanovanjsko enoto,
- pisarniške prostore, prodajni prostor (poslovne in upravne stavbe) – 1 PM / 30 m<sup>2</sup> bruto površine,
- osnovno šolo – 1 PM / 20 učencev, vrtec – 1 PM / 20 otrok
- osnovno preskrbo (trgovske stavbe) – 1PM / 30 m<sup>2</sup> bruto površine,
- gostinski obrat (gostilne, restavracije in točilnice) – 1 PM / 10 sedeže (izjeme obrati v naseljih, kjer so parkirna mesta urejena v okviru javnih parkirnih površin),
- turistični apartma – 1 PM/apartma,
- hotel in druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine) – 1 PM / na 5 sob,
- obrt (stavbe za storitvene dejavnosti) – 1 PM / 60 m<sup>2</sup> bruto površine.
- skladišča – 1 PM / 60m<sup>2</sup> bruto površine objekta; skladišča brez strank: 1PM/150 m<sup>2</sup> bruto površine, vendar ne manj kot 2PM;
- za večje proizvodne obrate – nad 1500m<sup>2</sup>: 1 PM na 60 m<sup>2</sup> bruto površine.«

## 13. člen

**V 25. členu se beseda »hiša« v ustreznih sklonih nadomesti z besedo »stavb« v ustreznih sklonih in besedna zveza »parkirni objekt« nadomesti z besedno zvezo »garažna stavba« v ustreznih sklonih.**

**Prvi odstavek se spremeni tako, da se glasi:**

»(1) Na območju Muzejskega, Nazorjevega, Vergerijevega trga in trga Brolo in njihovih kontaktnih površinah, je možna gradnja garažnih stavb, če to dopušča varstveni režim.«

**V prvem stavku drugega odstavka se beseda »mnenje« nadomesti z besedo »soglasje«.**

**V tretjem odstavku se za prvim stavkom doda nov stavek, ki se glasi:**

»Garažne stavbe se lahko gradi do parcelne meje s faktorjem zazidanosti do 1,0.«

**V petem odstavku se črtata zadnja dva stavka.**

#### **14. člen**

**Prvi odstavek 28. člena se spremeni tako, da se glasi:**

»(1) Obravnavano območje skoraj v celoti spada v aglomeracijo Koper, katera izpolnjuje zahteve za opremo z javnim kanalizacijskim omrežjem. Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi.«

**Osemnajsti odstavek se spremeni tako, da se glasi:**

»(18) Investitor posameznih objektov na območju PUP-a mora zaprositi upravljavca za izdajo projektnih pogojev v kolikor gradnja tangira 6,0m varovalni pas (3,0m levo in desno od osi kanalskega voda) in za soglasje k projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.«

#### **15. člen**

**V 29. členu se besedila »službo Snage Komunale Koper«, »Komunali Koper«, »podjetja Komunala Koper«, »podjetjem Komunala Koper, d.o.o., sektor Snaga« nadomesti z besedno zvezo »pristojna služba« v ustreznem sklonu.**

**Drugi odstavek se spremeni tako, da se glasi:**

»(2) Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna in odjemna mesta za komunalne odpadke, ostanek odpadkov ter ekološke otoke - zbiralnice za ločeno zbrane frakcije, ki morajo biti dostopna za specialna vozila upravljavca s skupno težo 28t, razen v historičnem mestnem jedru (Fc1), kjer je odvoz lahko urejen drugače, glede na specifične pogoje in dostopnost.«

**Četrty odstavek se spremeni tako, da se glasi:**

»(4) Zbirna in odjemna mesta je potrebno predvideti na javnih površinah. Če so ta mesta na zasebnih parcelah, je potrebno pridobiti soglasje lastnikov parcel. Odjemna mesta morajo biti urejena tako, da je možno čiščenje prostora, upoštevati je potrebno higienske in estetske zahteve kraja. Skupna odjemna mesta in ekološki otoki - zbiralnice morajo biti na javni površini. V kolikor so ta mesta na privatnih zemljiščih, je potrebno pridobiti soglasje lastnikov zemljišč.«

**V trinajstem odstavku se črta besedna zveza »na podjetju Komunala Koper, d.o.o.«.**

#### **16. člen**

**Tretji odstavek 32. člena se spremeni tako, da se glasi:**

»(3) Gradnja novih telekomunikacijski naprav: bazne postaje, antenski stolpi in drogovi za antene na stavbah v območju Fc1 je možna, pod ostalimi pogoji tega člena, le s soglasjem pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine in pristojnega urada za urejanje prostora Mestne občine Koper.«

#### **17. člen**

**52. člen se spremeni tako, da se glasi:**

## »52. člen

(varstvo pred poplavami ter pred erozijo)

- (1) V grafičnem delu dokumentacije list št. 13. »Prikaz poplavne nevarnosti« so prikazana območja razredov poplavne nevarnosti na območju prostorskega akta.
- (2) Za zagotavljanje varstva pred poplavami je potrebno izvesti oziroma izvajati sledeče ukrepe:
  - zaradi zagotavljanja ustrezne poplavne varnosti območja Semedelske bonifike pred poplavljanjem zaradi vpliva morja mora občina zagotoviti redno vzdrževanje nasipov na koti krone, ki je določena v strokovni podlagi »PUP Mestno jedro Koper z vplivnim območjem – spremembe in dopolnitve« (štev. 732-KPN/2016; november 2016; izdelal Glg d. o. o., Koper) z najmanj 0,5 m varnostne višine,
  - za doseganje večje poplavne varnosti območja bonifike je potrebna izgradnja novega črpališča z ustrezno zasnovo in izgradnja novega ustreznega zadrževalnega prostora,
  - do izgradnje dodatnega zadrževalnega prostora naj se na območju bonifike ohranijo vsa obstoječa razlivna območja,
  - občinska služba za zaščito in reševanje naj bo ustrezno opremljena in organizirana, da bo v primeru potrebe, ob pojavu višjih gladin morja in ob pojavu večjega valovanja (predvsem na območju obale morja od območja komunalnih privezov do ribiškega pomola), lahko intervenirala (npr. z razporeditvijo protipoplavnih vreč),
  - občinski službi za zaščito in reševanje je potrebno zagotoviti elaborat s popisom vseh objektov in prometnih površin, ki se nahajajo v območju poplavne nevarnosti, ter poslovnik o ravnanju in izvedbi potrebnih ukrepov zaradi omogočitve ustrezne in časovno pravilne intervencije v času poplav.
  - vzporedno s postopki za gradnjo novih objektov je potrebno pristopiti k vzpostavitvi sistema preprečevanja, varstva, pripravljenosti, napovedovanja poplav in sistemov za zgodnje opozarjanje z namenom, da se v največji možni meri obvlada poplavno ogroženost depresijskega območja.
- (3) Pri umeščanju objektov v območje depresije in na poplavno ogrožena območja je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo.
- (4) Pri posegih na območjih poplavne nevarnosti si je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne organizacije.«

## 18. člen

**V tretjem odstavku 54. člena se pred besedilom »KC-48« doda novo besedilo, ki se glasi »KC-47,«**

**Za tretjim odstavkom se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:**

»(4) Na območju Eu 3-11 je, za gradnjo novih stavb in v primerih ko posegi v prostor spreminjajo obstoječo prometno ureditev, potrebna izdelava OPPN-ja«

## 19. člen

**Za 54. členom se doda nov 54.a člen, ki se glasi:**

## »54.a člen

(pogoji za posege na kontaktnih območjih)

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

### III. KONČNE DOLOČBE

#### 20. člen

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

#### 21. člen

Z uveljavitvijo tega odloka na območju PUP Koper preneha veljati Obvezna razlaga prvega stavka sedmega odstavka 24. člena Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS, št. 76/15).

#### 22. člen

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

#### 23. člen

- (1) Do uveljavitve predpisa, ki bo enovito urejal merila in pogoje za oglaševanje na območju občine Koper, je znotraj območja urejanja s tem odlokom prepovedana gradnja ali postavitve kakršnihkoli objektov za oglaševanje in postavitve oglasnih tabel ter naprav in predmetov ali sprememba obstoječih objektov oz. delov objektov za objekte namenjene oglaševanju oziroma za oglaševalske namene. Poseben predpis sprejme Občinski svet Mestne občine Koper.
- (2) Ne glede na določila prejšnjega odstavka tega člena je dovoljena postavitve tabel, kot so predpisane z zakonom o gospodarskih družbah.

#### 24. člen

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

## **25. člen**

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

## **26. člen**

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

## **27. člen**

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojni organ.

## **28. člen**

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

Št.: 3505-2/2012  
Koper, 20. julija 2017

MESTNA OBČINA KOPER  
ŽUPAN  
**Boris Popovič**