

Na podlagi drugega odstavka 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86) in 239. člena statuta občine Koper je skupščina občine Koper na seji zбора združenega dela in na seji krajevnih skupnosti zбора dne 31. maja 1988. sprejela

ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V OBČINI KOPER

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 določenih družbenega plana občine Koper 1986-1990 ne urejajo s prostorskimi izvedbenimi načrti
- ki se po določenih 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 glede komunalnega opremljanja zemljišč,
- merila in pogoje glede določanja funkcionalnih zemljišč,
- merila in pogoje za varovanje kulturne in naravne dediščine.

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 tem območju je predvidena:

- gradnja stanovanjskih hiš,
- gradnja objektov oskrbnih, storitvenih, proizvodnih in družbenih dejavnosti,
- gradnja infrastrukturnih objektov,
- gradnja kmetijsko-gospodarskih objektov,
- gradnja pomožnih objektov,
- širitev pokopališč,
- rekonstrukcije, dozidave, nadzidave in preureditev obstoječih objektov, in drugi posegi, ki trajno spreminjajo obliko, funkcijo in namen prostora.

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
- d) Posegi v starem mestnem jedru Kopra morajo biti taki, da se vklapljajo v značilno členjeno strukturo, ohranjajo značilno silhueto mestnega jedra ter karakteristične vedute,
 - pri oblikovanju objektov se morajo upoštevati značilni elementi (tipološko in materialno) avtohtone arhitekture,
 - vsi posegi v starem mestnem jedru morajo praviloma upoštevati take horizontalne gabarite, ki bodo ohranjali ulične črte, ulične razširitve, trge in značilno tlorisno mrežo.
 - vertikalni gabariti morajo biti taki, da se vklapljajo v značilno členjenost strukture, ohranjajo značilno silhueto mestnega jedra ter karakteristične vedute,
 - predvsem ob glavnem uličnem križu in trgih morajo biti posegi s tako vsebino, ki ohranjajo identiteto posameznih ambientov, skladno z rabo celotnega mestnega jedra, zato so stanovanja praviloma predvidena v etaži,
 - ob robu starega mestnega jedra morajo tlorisi stavbnih mas upoštevati funkcijske povezave s starim mestnim jedrom.

9. člen

Prostorski ureditveni pogoji določajo glede varovanja okolja zlasti:

- zahteve za sanacijo obstoječih virov onesnaževanja,
- pogoje glede razvrščanja novih dejavnosti v območju,
- pogoje za preventivno zaščito pred motnjami, onesnaževanjem in razvrednotenjem, ki bi jih povzročile nove dejavnosti v območju,
- pogoje za usklajevanje sprememb v krajini, ki jih vnašajo spremembe kmetijske rabe na kmetijskih ali gozdnih zemljiščih,
- pogoje za možno usmerjanje sprememb na površinah, ki se zaraščajo in na nerodovitnih zemljiščih,
- pogoje za ureditev reliefa, površinskih voda, visoke vegetacije in drugih značilnosti okolja.

10. člen

Na I. kmetijskem območju lahko gradi oziroma posega v prostor le kmet, vsak tak poseg pa mora služiti neposredni kmetijski proizvodnji oziroma gospodarski usmeritvi kmetije.

Na II. kmetijskem območju lahko gradi ali drugače posega v prostor tudi nekmet, vendar mora tak poseg služiti neposredno kmetijski proizvodnji oziroma gospodarski usmeritvi kmetije.

IV. POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN DRUGE POSEGE V PROSTOR

1. Funkcionalno zemljišče

11. člen

Funkcionalno zemljišče se določa na osnovi:

- terenskih razmer, funkcije objekta, lege obstoječih sosednjih objektov, predvidenega razvoja.

Določitev funkcionalnih zemljišč se prilagaja strukturi zazidave:

- za stanovanjske individualne objekte je velikost funkcionalnega zemljišča maksimalno 750m²,
- za stanovanjsko gospodarske objekte je velikost funkcionalnega zemljišča maksimalno 1200m²,
- za počitniške hišice je velikost funkcionalnega zemljišča največ 300 m².

Za servisno proizvodne objekte in druge objekte se velikost parcele zemljišč določa zlasti glede na tehnološke zahteve in predviden razvoj.

Odstopanja od zastavljenih maksimalnih velikosti funkcionalnih zemljišč so možne v primerih ko gre za težke terenske pogoje, naravne omejitve ali pri robnih parcelah.

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

Pogoji za oblikovanje novogradenj:

a) Individualni stanovanjski objekti:

- maksimalni tlorisni gabarit 10 x 14m. V strnjenih naseljih mora tlorisni gabarit upoštevati staro tlorisno zasnovo naselja in tipično oblikovanje stavbnih mas,
- maksimalna etažnost stanovanjskega objekta je P+1 ali K+P+1, če to narekujejo terenske razmere in vedute,
- za mesto Koper ter naselja Črni kal, Koštabona, Labor, Pregara, Puče, Smokvica, Sirči, Sočerga, Šmarje, Topolovec, Trsek, Krkavče, je največja dovoljena etažnost P + 2, pri čemer se etažnost določa za vsak objekt posebej glede na njegovo lokacijo,

- gospodarski del stanovanjskega objekta je praviloma rešen kot pritlični objekt, čigar etažna višina mora ustrezati sanitarno tehničnim pogojem za delovne razmere. Odstopanje v mejah največje dopustne višine v naselju so možne glede na funkcijo objektov,
 - naklon strehe znaša od 20° do 25°, kar je odvisno od tipa strehe, ki morajo ustrezati mikroklimatskim pogojem,
 - obnova in dograditev obstoječih objektov je dovoljena pod pogojem, da se ohranijo v mejah funkcionalnosti osnove značilnosti objekta, značilnosti konstrukcije, veduta.
- b) Objekti oskrbnih, storitvenih in proizvodnih dejavnosti:
- večji gospodarski objekti naj ne bodo locirani na izpostavljenih mestih, umikajo naj se horizontalnim pogojem,
 - pri oblikovanju industrijskih objektov je potrebno upoštevati odnose med odprtim in pozidanim prostorom ter oblikovanje kvalitetnega okolja,
 - potrebno je postopno izločanje vseh motečih industrijskih proizvodnih dejavnosti iz historičnega mestnega jedra in iz območij pretežno bivalnega značaja
- c) Pogoji za graditev pomožnih objektov so podani v odloku o graditvi pomožnih objektov.

4. Pogoji za graditev prometne infrastrukture

14. člen

a) Morje in Luka

- v akvatoriju koprskega zaliva mora skladno z namensko rabo izhajati režim plovbe in sidranja
- predvidena širitev luke mora v kontaktnem območju v največji možni meri ohranjati naravno obalno linijo kot pomembno krajinsko vrednoto
- pred nasipanjem materiala za nove pomole je treba preprečiti splakovanje nasipnega materiala v morje in s tem gnojenja vode
- v čim večji meri se mora ohraniti javni značaj parka ob ankaranski bolnišnici, ohraniti njegova integriteta in rastlinstvo
- nadomestiti se mora izgubljene možnosti za rekreacijo z ureditvijo kopališč in drugih rekreativnih površin v okolici
- z načinom notranje razporeditve dejavnosti in z gostimi sestoji zelenja proti najbolj ranljivim delom naselja zmanjšati jakost hrupa
- z ustreznim urejanjem zelenega pasu omiliti negativne vplive Luke

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
 - sistem planiranih mestnih vpadnic se bo močno odrazil v prostoru in bo pomenil nov vsebinski element mesta, ki mora biti nato oblikovan in vsebinsko koncipiran, skladno s funkcijo in rabo obravnavanega in kontaktnega območja (zelenje, peš poti, kolesarske steze)
 - 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

Novozgrajeni in adaptirani objekti morajo biti priključeni na obstoječe oz. novozgrajeno komunalno omrežje.

Obvezna komunalna oprema obsega dostopno pot, oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo ter odvajanje odpadnih vod, ki so rešene po pogojih sanitarne inšpekcije na način, ki zagotavlja okolju neškodljiv način odlaganja.

Odmiki objektov in naprav komunalnega omrežja morajo biti v skladu z veljavnimi predpisi.

Komunalna omrežja in naprave morajo biti izvedena na način, ki zagotavlja varstvo okolja.

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
- zgodovinska in memorialna območja
- umetnostno in arhitekturno dediščino
- enotološke dediščino
- zgodovinsko in memorialno dediščino

Vsak poseg v opredeljena območja kulturne dediščine je možen le v skladu s smernicami, pogoji in soglasjem Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

b) Območje varstva naravne dediščine obsega:

- krajinski park
- naravni rezervat
- naravni spomenik
- spomenik oblikovane narave
- kulturno krajino
- geomorfološko dediščino
- hidrološko dediščino

Vsi posegi v opredeljena območja so možni le v skladu s smernicami - pogoji in s soglasjem Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

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

19. člen

Prostorski ureditveni pogoji so na vpogled občanom, organizacijam združenega dela in skupnostim pri upravnem organu občine Koper, pristojnem za urbanizem.

20. člen

Nadzor nad opravljanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija Skupnosti obalnih občin 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.