

Na podlagi 167. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95 in 37/97)

R A Z G L A Š A M

ODLOK

O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH "SEMEDELA, ZA GRADOM IN DEL ŽUSTERNE"

Številka: K-350-1/99
Datum: 1. oktobra 1999

Županja Mestne občine Koper
Irena Fister

Na podlagi drugega odstavka 39. člena 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, 71/93 in 44/97), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 72/93; 6/94-odločba US, 45/94-odločba US, Uradni list RS, št. 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95-obvezna razlaga, 9/96-odločba US, 44/96-odločba US in Uradni list RS, št. 26/97, 70/97, 10/98 in 74/98) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95 in 37/97) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 30. septembra 1999 sprejel

ODLOK

O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH "SEMEDELA, ZA GRADOM IN DEL ŽUSTERNE"

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se za del mesta Koper sprejmejo prostorski ureditveni pogoji "Semedela, Za gradom in del Žusterne" (v nadaljevanju PUP), ki jih je izdelal Projekt 30 d.o.o., Sončna pot 30, Portorož, pod št. projekta 96/98, v decembru 1998.

2. člen

Prostorski ureditveni pogoji so prostorski izvedbeni akt, ki določa merila in pogoje za poseganje v prostor. Prostorski ureditveni pogoji določajo pogoje za vse posege v prostor, za katere je treba pridobiti lokacijsko dovoljenje in za tiste posege, katere je treba priglasiti.

3. člen

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo:

I. Tekstualni del

Besedilo odloka o prostorskih ureditvenih pogojih
Mnenja in soglasja pristojnih soglasodajalcev
Tekstualna obrazložitev

II. Grafični del

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Izris iz Sprememb in dopolnitev planskih aktov občine Koper | 1 : 5000 |
| 2. Pregledni katastrski načrt z vrisano mejo območja | 1 : 2000, 1: 1000 |
| 3. Topografski načrt z vrisano mejo območja | 1 : 2000 |
| 4. Ureditvena situacija z morfološkimi oziroma funkcionalnimi enotami | 1 : 2000 |
| 5. Karta ureditve zelenih površin | 1 : 2000 |
| 6. Situacija prometne ureditve | 1 : 2000 |
| 7. Zbirna karta komunalnih naprav | 1 : 2000 |

4. člen

Prostorski ureditveni pogoji določajo:

- funkcijo območja s pogoji za izrabo prostora in kvaliteto graditve ali drugega posega,
- pogoje in merila za oblikovanje posegov v prostor,
- pogoje in merila za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč,
- pogoje in merila za prometno urejanje,
- pogoje in merila za komunalno in energetska urejanje,
- pogoje in merila za varovanje okolja,
- pogoje in merila za varstvo naravne in kulturne dediščine,
- pogoje in merila za obrambo in zaščito pred požarom,
- posebne pogoje za posege v prostor.

5. člen

Opredelitev nekaterih pojmov:

- Terciarni dejavnosti po tem odloku so trgovina, promet, gostinstvo in storitve.
- Gostinstvo po tem odloku je gostinska dejavnost, ki se odvija v: restavracijah, gostilnah, kavarnah, okrepčevalnicah, barih, slaščičarnah ter obrati za pripravo in dostavo jedi.
- Kvartarne dejavnosti po tem odloku so zdravstvo, socialno in otroško varstvo, šport in rekreacija, šolstvo, kultura, uprava, cerkev in svobodni poklici.
- Pomožni objekti po tem odloku so objekti, navedeni v občinskem odloku o pomožnih objektih.
- Regulacijska linija je črta, ki omejuje površine, ki so potrebne za izvedbo in / ali rabo prometnih površin.
- Gradbena linija objektov je črta, na katero mora biti postavljena fasada objektov, vključno z balkoni, terasami, zunanje stopnišče objekta.

6. člen

Prostorski ureditveni pogoji "Semedela, Za gradom in del Žusterne" obsegajo tekstualni in grafični del, ki sta izdelana v digitalni obliki, tako da je možen vnos v geografski informacijski sistem Mestne občine Koper.

7. člen

Vsebina odloka:

- I. Splošne določbe
- II. Meja območja, ki se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji
- III. Skupni pogoji za posege v prostor:
 - A) Funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali drugega posega
 - B) Pogoji za oblikovanje posegov v prostor
 1. urbanistično oblikovanje
 2. arhitekturno oblikovanje
 3. oblikovanje drugih posegov
 - C) Pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč
- IV. Posebni pogoji za posege v prostor
- V. Pogoji za prometno urejanje
- VI. Pogoji za komunalno in energetska opremljanje
- VII. Pogoji za varstvo okolja
- VIII. Končne določbe

II. MEJA OBMOČJA, KI SE UREJA S PROSTORSKIMI UREDITVENIMI POGOJI

8. člen

Opis meje topografsko

Meja obravnavanega območja poteka na severu po peš poti – po zunanem robu pločnika ob Tomšičevi ulici, na vzhodu se obrne in teče po Cesti na Markovec ter na prvem ovinku preide na obstoječo peš pot ter prečka Cesto na Markovec. Južna meja poteka po planski meji ureditvenega območja, na zahodu pri zadnjem veržnem bloku se obrne, prečka Kvedrovo ulico nato teče po robu grape, pri tem prečka Krožno cesto in teče naprej po robu grape vse do ceste Pot v gaj ter po meji kompleksa Osnovne šole Antona Ukmarja do obalne ceste, pri nekdanjih garažah Slavnika sklene krog s peš potjo. Obravnavano območje je v celoti

pozidano, dopušča le manjše dopolnitve. Zajema tri krajevne skupnosti KS Semedelo in KS Za gradom v celoti ter del KS Žusterne. Površina območja znaša cca 87,8 ha.

Opis meje po obodni parcelaciji

Izhodiščna točka opisa meje se nahaja v SZ vogalu ureditvenega območja PUP "Semedela, Za gradom in dela Žusterne" in je označena v mapni kopiji 1 : 2000. Celotno območje leži v katastrski občini Semedela. Meja ima naslednji potek :

na severu :

od izhodiščne točke poteka meja po severnem robu parc.št. 388/1, 389, 387/3, seka parc.št. 6516 ter se nadaljuje po severnem robu parc.št. 387/8, 451/2, 452, 451/ 4;

na vzhodu:

meja poteka po vzhodnem robu parcele št. 451/4;

na jugu :

meja poteka po južnem robu parc.št. 449/26, 487/2, po zahodnem robu parc.št. 487/3, po jugovzhodnem robu parc.št. 4587/1(pot) jo seka ter teče po južnem robu parc.št. 489/3, 496/2, 495/2, 500/2, po severnem robu parc.št. 550, po južnem robu parc.št. 549/1, 552, seka parc.št. 540/3, 540/52, 540/53, 539/1, 539/43 ter teče po vzhodnem robu parc.št. 538/24, po južnem robu parc.št. 536/1, seka parc.št. 4586/4 (pot) ter teče po njenem zahodnem robu vse do parcele št. 646/1 ter preide na južni rob parc.št. 4586/2, 259/1, teče po vzhodnem robu parc.št. 648/1, po južnem robu parc.št. 649 (vrtec), seka parc.št. 648/3, 648/5, poteka do južnega roba parc.št. 648/4, zopet seka parc.št. 648/5, teče po južnem robu parc.št. 650/3, 650/1, 4585/15, 4585/22;

na zahodu :

meja poteka po zahodnem robu parc.št. 259/2, 247/3, seka parc.št. 253/1, 274/3, 247/4, teče po zahodnem robu parc.št. 268/1, 270, 277/1, seka parc.št. 278/1, 275/2 ter nadaljuje pot po zahodnem robu, vse do parc.št. 343 katero seče, poteka po jugovzhodni strani parc.št. 340/2, 341/5, 341/6, 344/3, seka parcelo 363/1, teče po vzhodnem robu parc.št. 338;

na severu :

meja poteka po južnem robu parc.št. 4580/1(obalna cesta), po severnem robu parc.št. 365/2, 4585/2, 4580/3, 388/2, vse do 388/1, kjer sklene krog v izhodiščni točki.

III. SKUPNI POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR

A) FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI DRUGEGA POSEGA

9. člen

Ureditvena območja

Obravnavano območje je razdeljeno na štiri vrste ureditvenih območij z naslednjimi oznakami:

StO	stanovanjska ureditvena območja
Cdo	ureditvena območja centralnih dejavnosti
Švo	ureditvena območja osnovnih šol in vrtcev
PŠO	ureditveno območje LN ulice Vena Piona

Funkcionalne oziroma morfološke enote

Ureditvena območja obsegajo naslednje funkcionalne oziroma morfološke enote :

StO:	
B1 do B13	blokovna zazidava
VH1 do H6	vrstne hiše, manjši bloki v nizu
I1 do I3	individualna zazidava (dvojčki, trojčki in četvorčki)
A1	atrijske hiše
CdO:	
C1 do C3	oskrbni centri
OP	osnovna preskrba
Švo:	
Š1 do Š2	osnovne šole
V1 do V 4	otroško varstvo

10.člen

Namembnost območij in površin:

oznaka	lokacija območja	obstoječa zazidava / namembnost
B1	med Kraljevo ulico, ulico Vena Piona ter ulico Vojka Šmuc	stanovanjski bloki, stolpnice / stanovanja
B2	med Krožno cesto, ulico Vena Piona ter hudourniško grapo	stanovanjski bloki z garažno hišo, verižne stolpnice / stanovanja, šport in rekreacija
B3	med centrom Za gradom, Kvedrovo cesto in grapo	stanovanjski verižni bloki / stanovanja
B4	območje na južni strani Kvedrove ceste	stanovanjski verižni bloki / stanovanja
B5	med Cesto na Markovec, ulico Vena Piona, Kraljevo ulico in ulico S. Mašere	stanovanjski bloki / stanovanja
B6	med Cesto na Markovec in Benčičevo ulico	stanovanjski bloki / stanovanja
B7	med Erjavčevo in Stritarjevo cesto	stanovanjski bloki / stanovanja
B8	med Tomšičevo in Novo ulico	stanovanjski bloki / stanovanja, trgovina, storitve
B9	med Novo ulico Tomšičevo cesto ter Rozmanovo ulico	stanovanjski bloki / stanovanja
B10, B10a	območje na južni strani Ceste na Markovec	stanovanjski bloki ter območje za gradnjo poslovno stanovanjske zazidave / stanovanja
B11	med Tomšičevo in Rozmanovo ulico	stanovanjski bloki / stanovanja
B12	med Veluščkovo in Tomšičevo ulico	stanovanjski bloki / stanovanja
B13	med Cesto na Markovec in centrom Olmo	stanovanjski bloki / stanovanja
VH1	območje ob Benčičevi ulici	vrstne hiše, območje dopolnilne gradnje terasastih hiš / stanovanja
VH2	ob Erjavčevi in Novi ulici	vrstne hiše in manjši bloki v nizu / stanovanja
VH3	ob Klaričevi ulici in ulici II. Prekomrske Brigade	vrstne hiše in manjši bloki v nizu / stanovanja, storitve
VH4	med Rozmanovo in Kovačičevo ulico	vrstne hiše / stanovanja
VH5	med Rozmanovo in Tomšičevo ulico	vrstne hiše / stanovanja
VH6	ob Tomšičevi ulici	vrstne hiše / stanovanja
I1, I2	območje omejuje na zahodni in severni strani zazidava blokovne gradnje na vzhodni strani pa zazidava vrstnih hiš	individualne hiše / stanovanja, gostinska dejavnost
I3	Razpršene individualne stavbe	razpršene individualne hiše / stanovanja
A1	območje ob delu Pahorjeve ulice	atrijske hiše / stanovanja
C1	območje med Krožno cesto in ulico Vena Piona	oskrbni center Za gradom / trgovina, gostinska dejavnost, storitve
C2	območje med Novo, Tomšičevo in Levstikovo ulici	zametki oskrbnega centra "Slavnik" in območje "Mandrač" z bencinskim servisom / trgovina, gostin. dejavnost, storitve, kultura, KS

C3	območje med Tomšičevo ulico in Cesto na Markovec	oskrbni center Olmo / trgovina, gostinska dejavnost, storitve
OP	območje ob ulici II. Prekomorske brigade	trgovina z osnovno preskrbo / trgovina, gostinska dejavnost
Š1	območje med ulico Pot v Gaj in nad klifom	osnovna šola Antona Ukmarja / vzgoja in izobraževanje, šport in rekreacija, zdravstvo, kultura
Š2	območje med Veluščkovo in Rozmanovo ulico	osnovna šola Dušana Bordona / vzgoja in izobraževanje, šport in rekreacija, zdravstvo, kultura
V1	območje leži med ulico Vena Piona in Pot v Gaj	obstoječ vrtec / otroško varstvo, šport in rekreacija, kultura
V2	območje ob marketu in bivših Slavnikovih garažah v spodnji Smedeli	obstoječ vrtec / otroško varstvo, šport in rekreacija, kultura
V3	območje ob Rozmanovi ulici	obstoječ vrtec / otroško varstvo, šport in rekreacija, kultura
V4	območje nad Kvedrovo ulico	obstoječ vrtec z italijanskim učnim programom/ otroško varstvo, šport in rekreacija, kultura
P,ŠI	območje LN Vena Piona	park, balinarsko igrišče in trasa predvidene povezovalne ceste Vena Piona / promet, šport in rekreacija

11. člen

Prostorske sestavine planskih aktov opredeljujejo obravnavano območje urejanja kot stanovanjsko območje in območje oskrbno storitvenih dejavnosti, ki se nahaja v ureditvenem območju mesta Koper.

12. člen

V obravnavanih funkcionalnih oziroma morfoloških enotah so načeloma dovoljeni naslednji posegi, v kolikor ni v naslednjih členih tega odloka za posamezno morfološko enoto drugače določeno:

- rekonstrukcije in adaptacije,
- dozidave in nadzidave,
- rušenje neustreznih objektov in nadomestna gradnja,
- dopolnilna gradnja objektov oziroma naprav, ki je nujno potrebna za vzdrževanje obstoječe gradbene strukture ali za bivanje in delo prebivalcev na teh območjih,
- novogradnja, ki pomeni zaokrožitev obstoječih gradbenih struktur,
- sprememba namembnosti (možni posegi so določeni po posameznih območjih v odvisnosti od obstoječe namembnosti),
- gradnja pomožnih objektov,
- urejanje in vzdrževanje infrastrukture (prometno omrežje in naprave, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za telekomunikacije),
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin (zelenice, igrišča, drevoredi, parki, pešpoti, parkirišča itd),
- vodnogospodarske ureditve za zavarovanje pred škodo in nesrečami,
- ureditve javnih površin,
- postavitve mikrourbane opreme, spominskih plošč in drugih obeležij,
- ureditev dodatnih parkirišč (vzdolžno parkiranje, parkiranje v nivojih, garažne hiše), na lokacijah, ki so razvidne v grafičnih prilogah.

13. člen

Dopustni posegi glede na obstoječo namembnost:

StO - stanovanjska ureditvena območja za enote: B1- B13, VH1 - VH6, I1 - I3 in A1

Namembnost teh funkcionalnih oziroma morfoloških enot je pretežno stanovanjska. Možne so spremembe namembnosti v obstoječih objektih predvsem ob prometnih cestah za terciarne dejavnosti, vendar tako, da vplivi nove namembnosti ne vplivajo na poslabšanje bivalnih

pogojev območja. Zagotovljen mora biti ustrezen dostop in parkiranje. Gradbeni posegi so dopustni po posebnih pogojih (IV.poglavje odloka).

CdO - ureditvena območja centralnih dejavnosti (terciarne in kvartarne dejavnosti) za enote: C1, C2, C3 in OP

Namembnost teh funkcionalnih enot je pretežno oskrbna in storitvena ter delno stanovanjska. Možne so spremembe namembnosti ter posegi gradnje, ki izboljšujejo pogoje izvajanja obstoječe namembnosti. Gradbeni posegi so dopustni po posebnih pogojih (IV. Poglavlje odloka).

ŠvO - ureditvena območja osnovnih šol in vrtcev za enote : š1, š2, V1 - V4

Na teh območjih se vršijo pretežno kvartarne dejavnosti. Dovoljena je dozidava, nadzidava ter posegi, ki izboljšujejo pogoje izvajanja obstoječe namembnosti. Dopustna je sprememba namembnosti v okviru sedanje pretežne namembnosti ureditvenega območja (stanovanja, terciarne ali kvartarne dejavnosti).

PŠO - Ureditveno območje LN ulice Vena Piona: P, ŠI

Območje se ureja z Lokacijskim načrtom ulice Vena Piona.

Presojajo možnosti spremembe namembnosti in kompatibilnosti načrtovane dejavnosti se opravi v okviru določil tega odloka v postopku pridobivanja upravnega dovoljenja.

14. člen

Na območju gozdnih zemljišč znotraj poselitvenih površin (gozd s posebnim namenom) gradnja objektov ni dovoljena. Izjemoma so dopustni le posegi za gradnjo infrastrukturnih objektov in naprav, za katere niso možne alternativne rešitve.

Ohranjati je treba vse bistvene značilnosti odprtega prostora kot: gozdne robove, naravne terase ipd. Za potrebe rekreacije se lahko urejajo sprehajalne poti pod pogojem, da je ureditev usklajena z ostalimi uporabniki prostora oziroma lastniki zemljišč.

15. člen

Opredelitve dopustnih posegov na stanovanjskih ureditvenih območjih (StO):

B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8:

- Rekonstrukcije in adaptacije so dopustne v okviru funkcionalnih izboljšav obstoječega obsega zazidave.
- V sklopu podstrešij je dopustno urediti bivalne površine brez posegov v konstruktivne elemente in oblikovanje strehe.
- Zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klima naprav so možne po enotnem projektu za celotno zgradbo.
- Spremembe namembnosti so možne, v kolikor ne vplivajo na poslabšanje bivalnih pogojev, ne presegajo dovoljenih emisij (hrup, emisije), imajo zagotovljen ustrezen dostop in površine za mirujoči promet na skupnem funkcionalnem zemljišču.
- Urejanje površin za mirujoči promet za stanovalce teh objektov in postavitve nadstreškov nad le-temi je možno po enotnem projektu za celotno parkirno površino.
- Nadzidave niso dopustne.

B2 /območje garažne hiše/:

- Za območje obstoječe garažne hiše veljajo določila po posebnih pogojih za posege v prostor (IV. poglavje tega odloka).

B3 /območje parkirišča/:

- Na območju obstoječega parkirišča v jugozahodnem delu te enote je predvidena ureditev parkiranja v niveljih ali garažna hiša. Za ta poseg veljajo posebni pogoji za posege v prostor (IV. poglavje tega odloka).

B9:

- Veljajo enake opredelitve dopustnih posegov kot pri enotah B1-B8, pri čemer je v sklopu rekonstrukcije strehe dopustna mansardna ureditev bivalnih prostorov, rekonstrukcija pa

mora biti izvedena tako, da je streha oblikovana in izvedena enotno za celoten objekt oziroma niz.

- Nadzidave (dodatne etaže) in dozidave niso dopustne.

B10:

- Na območju obstoječe zazidave veljajo enake opredelitve dopustnih posegov kot pri enotah B1-B8.

B10a:

- Za območje nezazidanega stavbnega zemljišča na vzhodnem delu območja veljajo določila po posebnih pogojih za posege v prostor (IV. poglavje tega odloka).

B11, B12, B13:

- Veljajo enake opredelitve dopustnih posegov kot pri enotah B1-B8.

VH1:

- Na območju obstoječe zazidave veljajo enake opredelitve dopustnih posegov kot pri enotah B1- B8.
- Pogoji za posege na nezazidanem stavbnem zemljišču na južnem delu območja so določeni v posebnih pogojih za posege v prostor (IV. poglavje tega odloka).

VH2, VH3, VH4, VH5, VH6:

- Veljajo enake opredelitve dopustnih posegov kot pri enoti B9.
- Povečanje balkonov, nadkritja in zasteklitve le-teh je možno po enotnem projektu za celotno zgradbo.

I1, I2, I3:

- Veljajo enake opredelitve dopustnih posegov kot pri enotah B1-B8, vendar je možna tudi nadzidava oziroma dozidava pod naslednjimi pogoji:
- možna je nadzidava z mansardo, pri čemer je maksimalna kota venca nadzidave +2, 00 m nad koto obstoječega venca pri obstoječi etažnosti (K)+P, ter maksimalna kota venca nadzidave + 1,10 m nad koto obstoječega venca pri obstoječi etažnosti (K)+P+1. Pri višjih etažnostih nadzidava mansarde ni dopustna;
- možna je dozidava do maksimalne pozidanosti 1/3 parcele.

A1:

Pogoji za posege so bili določeni na osnovi posebnih strokovnih podlag (Urbanistična presoja za nadzidavo južnega niza vrstnih hiš v Pahorjevi ulici v Kopru, IB, Št. proj.: 55/97, maj 1997 in posebne strokovne podlage za PUP). Pogoji veljajo za celotno območje (severni in južni niz atrijskih hiš).

- Nadzidava je dopustna z namenom izboljšanja kvalitete bivanja in ne za povečanje števila stanovanjskih enot.
- Osnovni pogoj je enotnost oblikovanja vseh enot in uskladitev z oblikovanjem ter konstrukcijsko zasnovano obstoječega dela objekta.
- Možna je fazna nadzidava posameznih enot, vendar je pri tem potrebno upoštevati parcelno mejo, ki poteka po sredini zidu med enotami. V primeru posamične nadzidave je potrebno nadzidavo izvesti znotraj parcelne meje.
- Predlagana je nadzidava celotnega gabarita objekta z izvedbo terase na vrtni strani. Kota venca nadzidave je +2,00 m nad koto obstoječega venca oziroma +4,95 m nad koto praga.
- Streha se izdelava kot simetrična dvokapnica z naklonom 22°, krita s korci ali njim podobno kritino po materialu in teksturi. Napušči nadzidave na cestni in vrtni strani naj bodo širine 30 cm, zatrepne fasade pa se izvede brez napuščev. Napušč nad pritličjem širine 80 cm naj se ohrani z izvedbo enokapne strehe istega naklona in iste kritine kot nadzidan del. Na delu objekta na vrtni strani, kjer je predvidena terasa, se ohrani del strehe v širini 80 cm in zaključi s parapetno ograjo terase. Napušč širine 30 cm na cestni strani se odstrani, tako da fasada obstoječega in nadzidanega dela tvori enotno ploskev.
- Okenske odprtine nadzidanega dela naj bodo v oseh odprtih v pritličju, oblike pokončnega pravokotnika, pri vseh nadzidavah v nizu enako razporejene na fasadi ter enakih dimenzij.
- Oblikovanje nadzidave mora biti tako, da je zagotovljena intimnost sosednjega vrta, predvsem iz smeri terase, kjer je potrebno izvesti ustrezno zaščito, ki mora biti enaka pri vseh nadzidavah (npr. steklaki do višine venca). Nad teraso je možna izvedba pergole, enotno pri vseh nadzidavah. Naknadno nadkritje terase ni dopustno, kakor tudi ne izvedba zunanega stopnišča.

- Pri zunanji ureditvi je potrebno ohranjati značilnosti prostora, kot so drevored pinij in hortikulturno urejena zaključena dvorišča na vrtni strani.

16. člen

Opredelitve dopustnih posegov na ureditvenih območjih centralnih dejavnosti (CdO):

C1, C3, OP:

Dopustni so le naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- rekonstrukcija in adaptacija (funkcionalne izboljšave),
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, prometa in zvez;
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin kot so zelenice, peš poti in ploščadi,
- postavitve mikrourbane opreme;

C2:

Poleg posegov, ki so dopustni na območjih C1, C3 in OP je v enoti C2 predvidena izgradnja novega centra "Slavnik" ter rekonstrukcija ali nadomestna gradnja obstoječega bencinskega servisa na območju "Mandrač", za kar veljajo določila posebnih pogojev za posege v prostor (IV. poglavje tega odloka).

17. člen

Opredelitve dopustnih posegov na območjih šol in vrtcev (ŠvO):

Š1, Š2:

Dopustni so naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- rekonstrukcija in adaptacija (funkcionalne izboljšave),
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, prometa in zvez,
- dozidava in nadzidava,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin,
- postavitve mikrourbane opreme,
- ureditev dodatnih parkirišč na lokacijah, ki so razvidne iz grafičnih prilog.

V1, V2, V3:

Dopustni so naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- rekonstrukcija in adaptacija (funkcionalne izboljšave),
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin kot so zelenice, otroška igrišča, peš poti in ploščadi;
- postavitve mikrourbane opreme ;
- ureditev dodatnih parkirišč na lokacijah, ki so razvidne iz grafičnih prilog.

V4:

- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- rekonstrukcija in adaptacija (funkcionalne izboljšave),
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin kot so zelenice, peš poti, otroška igrišča in ploščadi,

18. člen

Posege na območju **PŠO** ureja Lokacijski načrt Ulica Vena Piona (IB, Št.proj. 92-96, november 1992, Uradne objave št. 6/93).

B) POGOJI ZA OBLIKOVANJE POSEGOV V PROSTOR

1. Urbanistično oblikovanje

19. člen

Pri posegih v prostor je treba zagotoviti oblikovno homogenost in identiteto območja in se prilagoditi okoliškemu objektom in ureditvam ter naravnim strukturam:

- s prilagajanjem topografskim značilnostim,

- z višinskimi gabariti in gradbeno črto (novi objekti ne smejo izstopati iz celotne podobe naselja),
- z grajeno strukturo,
- z volumnom objektov,
- z odmiki od sosednjih objektov.

20. člen

V območjih varovanih pogledov, ki so označeni v grafičnih prikazih, niso dopustne gradnje in ureditve, ki bi zakrile kvalitetne poglede na naselje, naravne dominante ali dolge poglede na okolico.

21. člen

Varovane gozdne robove, živice, drevesa, skupine dreves in naravne oblike terena, ki so označeni v grafičnih prikazih, je treba ohranjati in varovati, tako da se ne spreminja njihova oblika. V varovanih območjih sta dopustna sanitarna sečnja in obnavljanje rastlinskih sestojev.

22. člen

Pri določanju višine objektov je treba poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit celotne funkcionalne enote in širše naselje, tako da novi objekti po višini ne izstopajo iz celote podobe.

23. člen

Pomožni in začasni objekti

Gradnja pomožnih objektov, ki jih določa občinski odlok o pomožnih objektih, je dopustna le, kadar v sklopu obstoječih objektov ni možno zadovoljiti manjkajočih prostorskih potreb. Pri novogradnji se potrebe rešujejo znotraj objekta.

Pomožni objekti morajo biti postavljeni na funkcionalnih zemljiščih osnovnih objektov in morajo skupaj z le-temi tvoriti zaključeno celoto.

Začasni objektov ni dopustno postavljati.

2. Arhitekturno oblikovanje

24. člen

Oblikovanje stavbne mase:

- Streha naj bo načeloma dvokapna z naklonom 18-22°, smer slemena vzporedno s plastnicami. Ravne strehe so dopustne le, če so izvedene kot terase v funkciji bivalnega dela objekta in v primeru, da je objekt v celoti ali s treh strani vkopan pod koto terena.
- Gradbeni materiali naj bodo čim bolj naravni in ekološki, v strukturi in barvi naj materiali za finalizacijo upoštevajo tradicionalno tipiko sredozemskega področja. Strehe naj bodo krite s korci ali podobno opečno rdečo kritino. Fasade se izvedejo v fino zaribani malti, v mediteranskem barvnem koloritu ali v vidnem kamnu. Uporaba novih materialov mora biti funkcionalno upravičena in v sozvočju s tradicionalnimi materiali.
- Merilo in razporeditev fasadnih elementov mora biti skladno s celoto objekta in okoliško grajeno in naravno strukturo. Okna in vrata naj bodo po možnosti lesena, oblike pokončnega pravokotnika, okna opremljena s polkni.

25. člen

Vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave

Izvajajo se tako, da je dosežena enotna uskladitev s celotno stavbno maso objekta in skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta.

Nadzidava objekta je možna do višine večinsko prisotnega gabarita objektov, če se s tem ne poruši kompozicijsko razmerje do celote in se ne poslabšajo bivalni pogoji pri sosednih objektih ter se ne zastre veduta višje ležečim objektom (osončenje, pogledi).

26. člen

Rušitve

Dopustne so rušitve in odstranitve nefunkcionalnih in dotrajanih objektov in ureditev stavbnega zemljišča oziroma nadomestna gradnja.

Dotrajani objekti ob javnih površinah, ki ogrožajo varnost prometa, ljudi ali imetja, ali predstavljajo nevarnost ogrožanja zdravega bivalnega okolja, se lahko odstranijo na podlagi odločbe pristojnega organa na stroške lastnika.

3. Oblikovanje drugih posegov

27. člen

Vse zelenice, drevorede, peš poti, igrišča in ploščadi je potrebno ohraniti ali jih enakovredno nadomestiti.

Za vse posege v obstoječe ureditve zelenih površin, ki so v izvajanju in vzdrževanju Komunale Koper, morajo investitorji pridobiti predhodno soglasje Komunale Koper.

Pri urejanju javnih površin in pri prometnih ureditvah je treba v maksimalni meri ohranjati obstoječo vegetacijo. Odstranitve visokoraslih dreves v polni rasti načeloma niso dopustne.

Varovana drevesa v naselju je potrebno v primeru sanitarne sečnje nadomestiti z avtohtono drevesno vrsto.

Soglasje za vse spremembe in posege na javne površine izda Mestna občina Koper, Urad za gospodarske javne službe.

Ureditev zelenih površin javnega značaja mora biti opredeljena v sklopu urbanistične dokumentacije z načrtom za urejanje zelenih površin, ki so osnova za celovito urejanje okolja in na osnovi katerega bo Komunala Koper izdajala soglasja k lokaciji in gradnji posameznih objektov ter izvajala vzdrževalna dela na obstoječih zelenih površinah.

Lastniki individualnih hiš morajo urediti zelene površine v skladu z urbanistično in lokacijsko dokumentacijo.

Obstoječi drevoredi ob Tomšičevi, Kvedrovi, Krožni in Rozmanovi ulici se ohranijo in vzdržujejo. Novi drevoredi se zasadijo ob novih zazidavah ter v notranjosti funkcionalnih enot. Dovoljena so vsa vzdrževalna dela in nove ozelenitve neurejenih površin. Natančna razmejitev med objekti in javnimi površinami bo določena s predlogi parcelacij ali lokacijsko dokumentacijo.

28. člen

Vsi glavni dostopi do objektov, primarne pešpoti in parkirni prostori morajo biti oblikovani brez grajenih ovir, tako da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

29. člen

Površine manjših trgov, cestnih razširitev in dostopne ceste morajo imeti ustrezno talno obdelavo, ki označuje površino, namenjeno pešcem. Dostopne ceste, ob katerih ni prostora za ureditev peš hodnika, se v okviru možnosti uredi z utrjeno bankino (minimalno 60 cm), ki omogoča izogibališča za pešce, vozišče pa se lahko zoži.

30. člen

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

31. člen

Ulična oprema in druge oznake

Locirane morajo biti tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih ljudi, da ne zastirajo značilnih pogledov, da ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja in prometa interventnih vozil ter da zagotavljajo prometno-tehnično varnost.

Elementi urbane opreme morajo biti v posameznih funkcionalnih enotah oziroma na celotnem območju urejanja oblikovno enotni po predhodno izdelanem celostnem konceptu.

S predpisom, ki ureja plakatiranje in druge sorodne oblike javnega oglaševanja, se urejajo vse tovrstne postavitve (reklame, usmerjevalne table itd.).

32. člen

Oblikovanje ograj in opornih zidov

- Ograja okoli funkcionalnega zemljišča je lahko živa meja, tudi ojačana z žično mrežo ali v drugi kovinski izvedbi do maksimalne višine 1,50 m ter intenzivno ozelenjena, lahko je tudi kamnita do maksimalne višine 0,60 m.

- Postavitev ograje ob meji je možna le s soglasjem mejaša.
- Višinske razlike na zemljiščih naj bodo praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami (travnatimi ali nizkimi grmovnicami).
- Oporni zidovi naj bodo na vidni strani obdelani s kamnom oziroma maksimalno ozelenjeni. Maksimalna višina opornih zidov je 1,50 m oziroma naj bodo terasasti z vmesno zasaditvijo. Za zasaditev se priporoča uporaba avtohtonih rastlinskih vrst. Prepovedana je izvedba iz betonskih prefabrikatov.
- Za večje posege je potrebno predhodno izdelati krajinske presoje.

33. člen

Neutrjene površine je potrebno zavarovati pred erozijo in ozeleniti z avtohtono vegetacijo. Ureditve hudourniških grap morajo biti izvedene predvsem iz naravnih materialov.

34. člen

Zaradi spreminjanja starostne strukture prebivalstva se predlaga zgoščevanje otroških igrišč na manjšo omejeno površino, ki bo omogočala opazovanje staršev ali skrbnikov predšolskih otrok, ostalo površino pa se parkovno zanimivo in funkcionalno uredi kot sprehajalno površino in zbirališče soseske.

35. člen

Ureditve dodatnih parkirišč, nivojskega parkiranja in garažnih hiš

Navedeni posegi so dopustni na lokacijah, ki so razvidne v grafičnih prilogah. Zasnova in način izvedbe se določi v posebnih strokovnih presojah, ki jih potrdi Urad za okolje in prostor Mestne občine Koper.

C) POGOJI ZA DOLOČANJE GRADBENIH PARCEL IN FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ

36. člen

Oblikovanje gradbenih parcel

Velikost gradbenih parcel (stavbno zemljišče+funkcionalno zemljišče) se določi z lokacijsko dokumentacijo. Pri tem je treba upoštevati namembnost in velikost objekta na parceli, zahteve glede pomožnih objektov, konfiguracijo terena, trase komunalnih vodov in druge omejitve rabe zemljišč, urbanistične zahteve (funkcionalni dostopi, parkirna mesta, utrjene površine ob objektih in funkcionalno zelenje), sanitarno tehnične zahteve (vpliv bližnje okolice, osončenje v odnosu do gostote zazidave, prezračevanje), proste površine, intervencijske poti ipd.

Velikost gradbene parcele za enodružinsko stanovanjsko hišo ne sme odstopati od velikosti okoliških parcel v območju. Odmiki objektov individualne stanovanjske gradnje od parcelnih mej morajo biti najmanj 4m (s soglasjem sosedja mejaša lahko tudi manj). Pozidanost gradbene parcele je max 1/3.

37. člen

Določitev funkcionalnih zemljišč

Velikost funkcionalnega zemljišča se določa za obstoječe objekte in novogradnjo na osnovi namembnosti in velikosti objekta, naravnih in ustvarjenih danosti, ob upoštevanju predvidenega razvoja, infrastrukturnih objektov in naprav .

Merila za določitev velikosti funkcionalnih zemljišč:

- Za stanovanjske objekte je minimalna širina okrog objekta 4m, širina dovoza do objekta najmanj 3,0m in dvorišče;
- Za pomožne objekte znaša minimalni obseg funkcionalnega zemljišča 1,5m ob objektu in dostop;
- Za blokovno in vrstno gradnjo se lahko določi skupno funkcionalno zemljišče v sklopu več podobnih objektov. Funkcionalno zemljišče obsega : 2m minimalna širina ob objektu, dovozi v širini minimalno 3m in dostopi minimalno 1,5m, parkirišča ter minimalno zelenico, ki znaša cca 20 % pozidane površine;
- Pri določanju funkcionalnih zemljišč k obstoječim objektom je treba upoštevati tudi obstoječe stanje izrabe zemljišča in konfiguracijo terena v smislu ohranitve morfoloških mej (poti, naravne terase, žive meje kot protihrupna zaščita ipd).
- Parkirišče ima lahko samostojno funkcionalno parcelo.

- V primeru, da so objekti grajeni v gradbeni ulični črti, je meja funkcionalnega zemljišča na ulični strani enaka liniji kapi strehe ali nadstreškov objekta;
- Za vse objekte velja, da kolikor je dejanska parcela manjša od funkcionalnega zemljišča (ugotavljanje na osnovi navedenih meril), se upošteva dejanska površina ;

38. člen

Pri presoji dopustnosti posegov je treba upoštevati normativ o indeksu izrabe zemljišča, ki izhaja iz osnovnih prostorskih izvedbenih načrtov in je določen glede na vrsto zazidave.

Načeloma mora biti najmanj 20% nezazidanega zemljišča ozelenjenega.

VRSTA ZAZIDAVE	INDEKS NETTO IZRABE
stolpnice (p+7 – 9+M)	I = 0,75 – 1,00
štiri etažni blok	I = 0,50 – 0,65
tri etažni blok	I = 0,40 – 0,50
dvoetažna vrstna hiša	I = 0,25 – 0,35
enoetažna vrstna hiša	I = 0,15 – 0,25
enodružinska hiša – večja	I = 0,15 – 0,20
enodružinska hiša – manjša	I = 0,10 – 0,15

39. člen

Tolerance

Pri izvajanju prostorskih ureditvenih pogojev "Semedela, Za gradom in del Žusterne" so dopustne tolerance do $\pm 10\%$ pri izvajanju določil glede oblikovanja gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč ter predvidenih novogradenj, v kolikor posledice teh odstopanj bistveno ne poslabšujejo vpliv na okolje in razmere v prostoru. Za take posege je potrebna strokovna presoja.

IV. POSEBNI POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR

40. člen

Garažna hiša v enoti B2

Dopustno je preoblikovanje garažne hiše v garažni in poslovno stanovanjski objekt pod pogojem, da se zagotovi ustrezno število parkirnih mest za obstoječe in nove dejavnosti. Namen posega je izboljšanje kvalitete dotrajanega objekta. Način urejanja bo določen s prostorskim izvedbenim načrtom.

41. člen

Parkirišče v enoti B3

Območje predvidenega posega se nahaja na jugozahodnem delu enote B3, na območju obstoječega parkirišča. Dopustna je zagotovitev dodatnih parkirnih površin. To območje se nahaja na pomembni vedutni točki, zato bo izvedba tega posega možna z lokacijsko dokumentacijo na osnovi podrobnejše obdelave v dodatnih strokovnih podlagah.

42. člen

Območje B10a

Dopustna je poslovno (v pritličju) - stanovanjska gradnja (v etažah), s kletmi za parkiranje osebnih vozil. Odmik od ceste na Markovec do kleti je min 5m, odmik objekta od ceste pa min 9m. Uvozi in izvozi v kletne garaže so s Ceste na Markovec.

Smernice za možnost urejanja so podane tudi v grafičnih prilogah prostorskih ureditvenih pogojev.

Za izvajanje predvidenega programa bo potrebna izgradnja ustreznih gradbenih objektov s spremljajočo komunalno in prometno infrastrukturo, ki bo določena s prostorskim izvedbenim načrtom.

43. člen

Urejanje nezazidanega zemljišča v enoti VH1

Na osnovi posebne strokovne presoje je treba z upoštevanjem določil tega odloka določiti območje funkcionalne zelenice, območje kjer se bo uredilo otroško igrišče in dodatna parkirna mesta ter presoditi možnost novogradnje vrstnih hiš na južnem delu tega območja. Izvedba novogradnje bo možna na osnovi izdelanega prostorskega izvedbenega načrta.

44. člen

Nadomestna gradnja centra "Slavnik" v enoti C2 .

Na tem območju je dopustna izgradnja novega centra s kulturnim, poslovnim, trgovskim in stanovanjskim programom. Ohrani se obstoječ objekt nekdanjega hotela in cerkva Matere milosti, ki se ureja v skladu s smernicami za ohranitev kulturne dediščine. Ob njej se uredi lapidarij kot spominski park na območju nekdanjega pokopališča. Obstoječe nefunkcionalne in dotrajane objekte je možno odstraniti in nadomestiti z novimi.

Odmik nove zazidave od predvidene ceste Vena Piona mora biti min 11m, parkiranje je treba urediti v kletih. Uvozi in izvozi v kletne garaže se uredijo z Nove ulice.

Smernice za urejanje so podane tudi v grafičnih prilogah prostorskih ureditvenih pogojev.

Skozi območje centra bo predvidoma potekala pešpot kot povezava obstoječe vertikalne pešpoti od "Slavnika" do ulice II. Prekomorske brigade in naprej na Markovec ter pešpoti , ki poteka skozi podhod pod obalno cesto, po stari Semedelski cesti do starega mestnega jedra Koper.

Za izvajanje predvidenega programa bo potrebna izgradnja ustreznih gradbenih objektov s spremljajočo prometno in komunalno infrastrukturo, ki bo določena s prostorskim izvedbenim načrtom. Načrtovanje celotnega kompleksa bo potekalo v skladu s predvidenimi novimi cestnimi ureditvami na tem območju.

45. člen

Posegi na območju obstoječega bencinskega servisa ob "Mandraču" v enoti C2

Dopustna je rekonstrukcija ali nadomestna gradnja dotrajanega bencinskega servisa ali ureditev prodaje plina za gospodinjstvo s trgovskim objektom. Način urejanja bo predvidoma določen z lokacijsko dokumentacijo na osnovi podrobnejše obdelane dodatne strokovne podlage.

V. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

46. člen

Prometno omrežje

Vsem objektom je potrebno zagotoviti lastni priključek na cestno omrežje in to tako, da ni motena lastnina sosednjih parcel.

Za cestno omrežje obravnavanega območja Semedele, Za gradom in dela Žusterne je predvideno :

- vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih cest in križišč,
- razširitev delov obstoječih cest, kjer je moten promet,
- predvideni so novi priključki na cestno omrežje na lokacijah, kjer je to potrebno in pogojeno z izgradnjo novih objektov;
- kolesarski in peš promet je možno zavarovati pred parkiranjem s količki, ki morajo biti ustrezne oblike in materiala,
- višinske razlike morajo biti pri prehodih za pešce premoščene tudi z rampami za otroške in invalidske vozičke,
- obstoječa parkirišča se dopolnjujejo z vzdolžnim parkiranjem, nove parkirne površine in garažne hiše je možno realizirati na lokacijah, ki so določene v grafičnih prilogah,
- javnih parkirnih površin se ne sme ograjevati ali kakorkoli drugače omejevati njihove javne rabe.

47. člen

Mirujoči promet

V funkcionalnih enotah je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest. V ta namen je predvideno dodatno parkiranje vzdolžno ob dostopnih cestah, v nivojih ali v vkopanih parkirnih prostorih (zgornji nivo nam lahko služi kot tlakovana površina, otroška igrišča ipd.) ter v novih garažnih hišah.

Lokacije za zagotavljanje dodatnega parkiranja so razvidne v grafičnih prilogah. Te lokacije se obravnava kot varovane površine za ureditev skupnih javnih parkirišč in na njih niso dovoljeni posegi, ki bi onemogočali kasnejšo ureditev parkirišč.

Število potrebnih parkirnih mest znaša: enodružinska hiša 1,5PM/enoto, blokovna in vrstna gradnja 1,5PM/stanovanjsko enoto, pisarniški prostori 1PM/30m² netto površine, oskrbni centri 2PM/prodajni objekt ali 1PM/30m² koristne prodajne površine, osnovna preskrba 1PM/50m² koristne prodajne površine, gostilne lokalnega značaja 1PM/8sedežev, osnovne šole 1PM/30 učencev, otroški vrtci 1PM/ 20 otrok , obrt 1PM/ 50m² netto površine.

Na vseh večjih parkiriščih ali v parkirnih zgradbah je treba zagotoviti na 50PM vsaj eno invalidsko parkirno mesto in vsaj 1PM na manjših parkiriščih.

Pri objektih z dejavnostmi, ki so vezane na individualni motorni promet (trgovine, gostinski lokali, servisi, banke, pošte ipd.) je potrebno zagotoviti parkirne prostore na funkcionalnem zemljišču pri objektu, na skupnem funkcionalnem zemljišču za več objektov skupaj ali pogodbeno na drugem zemljišču. Parkirišča morajo biti locirana ob objektu ali za njim, kadar to dopuščajo prostorske možnosti.

Parkirišča, ki po površini presegajo 100 m², je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi.

Kjer parkirišča posegajo v obstoječe zelenice, se je treba izogniti uničevanju obstoječih kvalitetnih dreves v polni rasti.

Načeloma je potrebno ob vsaki spremembi namembnosti objekta iz stanovanjskega v nestanovanjsko predvideti nova parkirna mesta v sklopu funkcionalnega zemljišča objekta.

Parkirišča morajo biti realizirana sočasno z načrtovanim gradbenim posegom. Pri izvajanju parkirnih površin je treba predvideti zasaditve drevja in vključevati ureditve zelenih površin.

48. člen

Pešpoti

Pešpoti, ki so določene v grafičnih prilogah, se obravnava kot varovana območja peš povezav, kar pomeni smer javne peš povezave (širine 2,00 m), katero je treba omogočiti. Natančen potek peš povezav se prilagodi razmeram v prostoru.

49. člen

Avtobusna postajališča

Avtobusna postajališča so lahko montažni objekti, oblikovani transparentno ter usklajeni s prostorom.

Predvideti je potrebno nova postajališča ter na obstoječa postajališča postaviti montažne objekte postajališč. Lokacija postajališč se določi na osnovi strokovne presoje zasnove mestnega potniškega prometa.

Pri nadaljnji projektni obdelavi se predvidi avtobusna postajališča izven vozišča kategoriziranih cest in v skladu z ustreznim pravilnikom o minimalnih pogojih za projektiranje, graditev in uporabo avtobusnih postajališč.

50. člen

Pogoji upravljalca cest

- Pri načrtovanju cestnega omrežja je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja cestne infrastrukture.
- Pri posegih, ki tangirajo prometno omrežje in naprave, je potrebno pridobiti predhodne pogoje in soglasje upravljalca ceste.
- Posebno pozornost je potrebno posvetiti priključevanju obravnavanih objektov na kategorizirane ceste. Vsi objekti se na te ceste praviloma navezujejo preko obstoječih cestnih priključkov.
- Za morebitno gradnjo novih cestnih priključkov na kategorizirane ceste oziroma rekonstrukcijo obstoječih, si je investitor dolžan pred izdajo gradbenih dovoljenj pridobiti soglasje upravljalca ceste.

- Cestni priključek mora biti pravokoten na os ceste, pregleden (izračunan preglednostni trikotnik) in zgrajen v niveleti z javno cesto.
- Meteorne in druge odpadne vode iz objektov, parcel in zunanje ureditve ne smejo pritekati na cesto oziroma na njej celo zastajati in ne smejo biti speljane v naprave za odvajanje ceste in cestnega telesa.
- Na celotni trasi cest kot tudi znotraj samega kompleksa (parkirišča, dovozne poti) se mora predvideti ustrezna vertikalna in horizontalna prometna signalizacija v skladu z ustreznim pravilnikom o prometnih znakih in predpisom o varnosti cestnega prometa.
- V primeru oviranja prometa na kategoriziranih cestah vsled tehnologije izvajanja del je potrebno pridobiti odločbo od pristojnega upravnega organa za promet.
- Za vse posege v varovalni pas kategoriziranih cest si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje upravljalca ceste na podlagi predložene projektne dokumentacije (PGD, PZI) s pripadajočo situacijo zunanje in prometne ureditve, ki mora upoštevati zgoraj navedene pogoje in veljavne zakonske predpise.

VI. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO OPREMLJANJE

51. člen

Komunalni vodi

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

Vsi obstoječi in predvideni komunalni vodi morajo imeti zagotovljene predpisane odmike od drugih komunalnih vodov in naprav, odmike od ostalih objektov in drevja ter ustrezen varovalni pas. Omrežje naj praviloma poteka po javnih prometnih površinah in intervencijskih poteh tako, da je omogočeno nemoteno vzdrževanje. Omrežje naj omogoča neposredno priključevanje uporabnikov.

Za infrastrukturno omrežje in naprave je potrebno na osnovi idejnega projekta izdelati lokacijsko dokumentacijo.

52. člen

Kanalizacijsko omrežje

1. Fekalno kanalizacijsko omrežje obravnavane zazidave je izvedeno:

- v ločenem sistemu na območju, ki ga omejujejo Cesta II. prekomorske brigade, Tomšičeva ulica, Rozmanova ulica in Cesta na Markovec, na območju zazidave ob Cesti na Markovec, ob Kovačičevi ulici, na območju zazidave, ki ga omejujejo ulice: Klaričeva ulica, ulica Sergeja Mašere, Benčičeva ulica in ulica Vena Piona, na območju osnovne šole Anton Ukmar in bivših garaž "Slavnik"
 - ostale površine obravnavanega območja so opremljene z mešanim kanalizacijskim omrežjem
2. Sočasno z urejanjem okolja zazidave, širjenjem zazidave ter rekonstrukcijami cest in infrastrukture v zazidavi bo potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu rekonstruirati v ločen sistem po pogojih Komunale Koper.
 3. Rekonstruirani, dozidani in nadzidani objekti se bodo lahko priključevali na obstoječi kanalizacijski sistem v ločenem sistemu. V mešanem sistemu se bodo lahko priključili objekti na območjih, kjer je tudi obstoječi kanalizacijski sistem izveden v mešanem sistemu in obenem ni možno izvesti odvodnega javnega kanala ločeno na najbližji meteorni odvodnik. Pogoje za priključitev objektov na javno kanalizacijo bo izdala strokovna služba Komunale Koper.
 4. Investitorji posameznih novogradenj morajo že v fazi pridobivanja lokacijske dokumentacije predložiti idejno rešitev odvajanja fekalnih in meteornih vod.
 5. Vsa novozgrajena fekalna kanalizacija mora biti izvedena iz vodotesnih in atestiranih materialov v skladu s tehničnimi pogoji in predpisi. Pred zasipom oziroma priključitvijo na fekalno kanalizacijsko omrežje mora biti opravljen preizkus vodotesnosti in pregled s TV kontrolnim sistemom.
 6. Investitorji objektov na posameznih delih zazidave so dolžni izvesti celotno razdelilno kanalizacijsko omrežje in sicer fekalno do priključka na obstoječo fekalno kanalizacijo in meteorno omrežje do priključka na obstoječe odvodnike.
 7. Pri izdelavi lokacijske dokumentacije, projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati:

- določila Pravilnika o smernicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju občine Koper (Uradne objave št. 17/9.12.1977).
 - za vse večje zazidave pa idejni projekt hidravličnega sistema kanalizacijskih zbiralnikov v Kopru, ki ga je izdelal PUV Celje, Št.proj. 44/94, maj 1995.
8. Med Žusterno in Semedelo je ob cesti Ljubljana-Piran in čez križišče Slavnik do črpališča Č1 ob Piranski cesti predvidena rekonstrukcija primarnega fekalnega zbiralnika. Predvidena je tudi rekonstrukcija fekalnega zbiralnika Olmo-Semedela ob Tomšičevi ulici v sistemu zadrževanja in razbremenjevanja.
 9. Na območjih, kjer je obstoječa in predvidena kanalizacija, ni dovoljena nobena gradnja objektov in sicer v minimalni oddaljenosti 4,00 m od osi primarnih fekalnih kanalov in objektov na javni kanalizaciji in minimalno 2,00 m od osi sekundarnih fekalnih kanalov. V primeru, ko to ni mogoče zagotoviti, je potrebno izvesti zaščito kanalizacije po posebnih pogojih Komunale Koper. Na mestu, kjer poteka javno fekalno in meteorno omrežje, ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji 2,00 m od osi primarnih kanalov in minimalno 1,00 m od osi razdelilnih kanalov.
 10. Objekti v predvidenih zazidavah se bodo lahko priključevali na fekalno razdelilno omrežje z iztokom na CČN, če bodo izpolnjevali zgoraj navedene pogoje in če bodo odpadne vode iz teh objektov zagotavljale dovoljene iztočne parametre po Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvodnjavanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS št. 35/96, 5.7.1996) in Pravilniku Komunale Koper o kvaliteti odpadnih vod, ki se lahko spuščajo v javno kanalizacijo in čistilno napravo.
 11. V primeru, da odpadne vode ne bodo ustrezale zgoraj navedenim parametrom, je potrebno te odpadne vode predhodno prečistiti, kar mora biti razvidno že v lokacijski dokumentaciji.
 12. Meteorne vode je potrebno voditi v javno meteorno kanalizacijo zazidave oziroma najbližje meteorne odvodnike preko peskolovov. Meteorne vode iz površin, ki so onesnažene z olji pa je potrebno pred iztokom očistiti v lovilcih olj in maščob.

53. člen

Vodovodno omrežje

Obravnavano območje ima v celoti zagotovljeno vodooskrbo. Požarna varnost znotraj obravnavanega območja je zagotovljena, razen na tistih področjih vodovodnega omrežja, kjer dimenzije cevovodov ne dosegajo profilov fi 100mm.

Pri načrtovanju vseh posegov v tem prostoru je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte in naprave ter predvidene obnove zaradi nezadostnega profila in dotrajanosti vodovodnega omrežja, ki so opredeljene v planih upravljalca. Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni v ločenih soglasjih upravljalca, ki bodo izdana k dovoljenjem za posamezne posege.

54. člen

Vodnogospodarske ureditve

Pri načrtovanih posegih v prostor je potrebno upoštevati predpise o vodah varstvu okolja.

S predvidenimi posegi v prostor se ne smejo poslabšati sedanje odtočne razmere meteorne vode.

- Na območju predvidenih posegov je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaževanja. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati karakteristike virov na obravnavanem območju.
- Predvideti je potrebno ustrezne ukrepe za preprečitev erozijskega delovanja vode na območju predvidenih posegov.
- V meteorne odvodnike in podtalje se lahko iz obravnavanega območja spušča le čista meteorna voda, ki po kvaliteti ustreza določilom ustrezne uredbe vlade RS o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja. Na mestih izpusta mora biti možnost jemanja vzorcev vode za analizo kvalitete.
- Objekti, ki ležijo na meji obravnavanega območja ob strugi reke Badaševice, so v času visoke plime in večjih nalivov zaradi visokega vodostaja reke in zmanjšane odtočne sposobnosti meteorne kanalizacije poplavno ogroženi, kar je potrebno upoštevati pri predvidenih posegih v prostor.
- Ob strugi reke Badaševice mora ostati prost in prehoden pas širine minimalno 4m ter omogočen dostop s TGM zaradi izvajanja rednih in interventnih vzdrževalnih del na vodotoku.

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

55. člen

Ogrevanje

Del obravnavanega območja je na vplivnem območju sistema daljinskega ogrevanja Kotlarna za gradom, ostali se ogrevajo na različne načine z različnimi viri.

Izdelan idejni projekt plinifikacije območij Mestne občine Koper zajema tudi obravnavano območje, kar bo podlaga za izdelavo izvedbene dokumentacije plinifikacije tega območja. Kot začasna rešitev je možna postavitev individualnih UNP rezervoarjev in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana tako, da bo omogočena kasnejša priključitev na javno omrežje, dimenzionirana za oskrbo z zemeljskim plinom. Z vzpostavitvijo možnosti za priklop na omrežje in dobavo plina iz javnega lokalnega omrežja, bo potrebno te individualne naprave za oskrbo s plinom, vključno s platojem, ograjo, nadstreški ipd. odstraniti po vzpostavitvi možnosti dobave plina iz omrežja.

Začasna postavitev individualnih rezervoarjev za tekoči plin je možna na osnovi ustreznega upravnega postopka, vendar se jim je treba zaradi goste naseljenosti izogibati in se usmerjati na skupinske vire ogrevanja.

56. člen

Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem območju je zaradi velikega števila odjemalcev električne energije zgrajeno izredno razvejano elektroenergetsko omrežje: 20kV kablovodi, transformatorske postaje 20/0,4kV, nizkonapetostno omrežje in javna razsvetljava.

V srednjeročnem obdobju ni predvidena na obravnavanem območju nobena rekonstrukcija ali novogradnja pomembnejših elektroenergetskih objektov.

V primeru večjih posegov na območju bo potrebno izdelati idejno rešitev elektro-energetskega omrežja oziroma pridobiti soglasje k lokaciji ter elektroenergetsko soglasje.

57. člen

Telekomunikacije , kabelsko omrežje

Telefonsko omrežje na obravnavanem območju je že zgrajeno in zadovoljuje potrebe.

Vzdrževanje in izgradnjo telefonskega omrežja je možno izvajati nemoteno glede na ostale pogoje prostorskih ureditvenih pogojev.

Za obe omrežji je na osnovi idejnega načrta potrebno izdelati lokacijsko dokumentacijo.

58. člen

Javna razsvetljava

Vse javne prometne površine, parkirne površine in površine namenjene pešcem je treba opremiti z javno razsvetljavo. Predvidena javna razsvetljava se bo napajala iz obstoječih in predvidenih prižigališč.

VII. POGOJI ZA VARSTVO OKOLJA

59. člen

Odstranjevanje odpadkov

Pri odstranjevanju odpadkov je treba upoštevati predpise s področja varstva okolja in ravnanja z odpadki. Vsi objekti morajo biti opremljeni s kontejnerji tako, da je možno sortiranje vseh vrst odpadkov in reden odvoz na zato določena odlagališča. Odjemna oziroma zbirna mesta morajo biti praviloma locirana znotraj funkcionalne enote oziroma gradbene parcele povzročitelja komunalnih odpadkov, prometno dostopna , zaščiten z nadstrešnico ter opremljena z vodo za občasno čiščenje .

Za dejavnosti s področja gostinstva, preskrbe, šolstva in drugih je treba ustrezno razmaščevanje odpadnih voda ter zagotoviti ustrezno zbiranje in odvoz organskih odpadkov.

60. člen

Varstvo pred hrupom

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

Ob izdelavi lokacijske dokumentacije se pridobijo detalnejši izračuni za določitev natančne protihrupne zaščite in predpišejo potrebne pasivne zaščite objektov z ustrezno izolacijo oken in fasad.

61. člen

Varovanje zraka

Pri opredelitvi pogojev za posege v prostor je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo varstvo zraka.

62. člen

Varovanje 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. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih, morajo biti opremljeni z lovilci olj.

63. člen

Osončenje

Pri vseh novih gradnjah morajo biti zagotovljeni minimalni pogoji osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov.

64. člen

Varstvo pred požari

Do vseh objektov na obravnavanih območjih mora biti zagotovljen dostop in prostor za delovanje intervencijskih vozil. Zasaditve med intervencijskimi potmi in objekti so lahko izvedene kot nizke grmovnice ali manjše oblikovano drevje zasajeno na medsebojni razdalji večji od 8m.

Zgrajeno mora biti protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov in ustrezno količino vode.

65. člen

Varstvo naravne in kulturne dediščine

Naravno in kulturno dediščino je potrebno varovati v skladu z veljavnimi predpisi ob upoštevanju usmeritev iz planskih aktov ter določil sprejetih odlokov o razglasitvah spomenikov in dediščine.

Za posege znotraj območij varovanja dediščine ter za posege v njihovi neposredni okolici, ki lahko vplivajo na kvaliteto dediščine (infrastrukturne ureditve v neposredni bližini), si je potrebno pridobiti predhodno soglasje oziroma mnenje pristojne spomeniške službe. Ta območja so:

1. Spominska plošča na mestu nekdanje fašistične mučilnice – soglasje
2. Gravisijev grad - soglasje
3. Smedela, cerkev Matere milosti - soglasje
4. Klif ob cesti Koper-Izola - mnenje

Na območjih in na objektih naravne in kulturne dediščine postavitve reklam niso dopustne.

VIII. KONČNE DOLOČBE

66. člen

Legalizacija objektov in naprav je možna samo za tiste objekte, ki izpolnjujejo pogoje tega odloka, na podlagi ustreznih upravnih dovoljenj, ostale objekte, grajene brez ustreznih dovoljenj, je potrebno odstraniti.

67. člen

Prostorski ureditveni pogoji "Semedela, Za gradom in in del Žusterne" so stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

68. člen

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

69. člen

Z uveljavitvijo tega odloka na obravnavanem območju prenehajo veljati določila naslednjih prostorskih izvedbenih aktov: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št.19/88), ZN Zahodna Semedela (Uradne objave, št. 16/65), ZN Semedela 6 (Uradne objave, št.13/68, 18/71), ZN Zgornja Semedela (Uradne objave, št. 6/68, 10/71), ZN programski del Stara Semedela (Uradne objave, št. 17/82), ZN Za Gradom (Uradne objave, št. 24/70,5/72, 19/75, 8/82, 4/86, 30/86), ZN Center Za Gradom (Uradne objave, št. 26/87).

70. člen

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

Št.: K-350-1/99
Koper, 30. septembra 1999

Predsednik Občinskega sveta
Mestne občine Koper
Lojze Peric