



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

4

Številka: 3505-11/2017

Datum: 14.2.2020

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**
NASLOV: **Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev kompleksa »Panajotopulo«– prva obravnava s predlogom za skrajšani postopek**
GRADIVO PRIPRAVIL: **Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**
Oddelek za prostorsko načrtovanje in urejanje prostora
IZDELOVALEC: **IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, Koper**
GRADIVA:
POROČEVALEC: **Irena Kocjančič, univ.dipl.prav., vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine**
PRISTOJNA DELOVNA
TELESA: **Odbor za okolje in prostor,**
Odbor za krajevno samoupravo, Statutarno-pravna komisija

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev kompleksa »Panajotopulo v predloženem besedilu.

ŽUPAN

Aleš Bržan

GRADIVO:

- predlog odloka
- obrazložitev predloga odloka
- grafični prikaz



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

PREDLOG

Občinski svet – Consiglio comunale

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, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) v povezavi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) 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, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev kompleksa »Panajotopulo«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) za ureditev kompleksa »Panajotopulo«, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, Koper, pod številko projekta 19/17.

2. člen (vsebina odloka)

Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev kompleksa »Panajotopulo«, (v nadaljnjem besedilu: OPPN) vsebuje:

- opis prostorske ureditve,
- funkcijo območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor,
- pogoje za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov,
- načrt parcelacije,
- zasnovo projektnih rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- začasna raba zemljišč,
- etapnost izvajanja in odstopanja,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- pogoji za gradnjo enostavnih objektov in nezahtevnih objektov ter
- prehodne in končne določbe.

3. člen (prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) Ureditveno območje OPPN je v območju namenske rabe prostora z oznako S prostorska enota KS-35. Osnovna namenska raba je ureditveno območje za poselitev, podrobna namenska raba je območje za stanovanja. Na zemljiščih s parc. št. 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/19, 774/20, 774/7 in 774/8, vse k.o. Bertoki se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti.

(2) S tem OPPN se določajo pogoji za obnovo in ožvitev kompleksa »Panajotopulo«, kar zajema ureditev območja graščine z zunanjimi površinami. Baročni stavbni kompleks sestavljajo stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt.

(3) Z OPPN-jem se predvidi tudi novo gradnja stanovanjskih objektov ter ureditev zunanjih in prometnih površin ter infrastrukture.

4. člen **(sestavni deli OPPN)**

(1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del vsebuje:

- odlok
- mnenja pristojnih organov in institucij
- obrazložitev

(3) Grafični del OPPN vsebuje:

- 1a. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:2500
- 1b. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe, M 1:2500
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000
- 2a. Območje podrobnega načrta z geodetskim posnetkom, M 1:500
3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2000
4. Ureditvena situacija, M 1:500
5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500
6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
8. Načrt parcelacije, M 1:1000

5. člen **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz strateškega prostorskega plana oz. Hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
2. Prikaz stanja v prostoru
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen **(ureditveno območje OPPN)**

(1) Ureditveno območje se nahaja med Pobeško cesto, obstoječimi stanovanjskimi stavbami ter kmetijskimi površinami v Bertokih, v velikosti ca. 1 ha in obsega parcele ali dele parcel št. 774/16, 774/19, 774/20, 774/2, 774/3, 774/4, 774/17, 774/5, 774/7, 774/8, 775/7, 766, 776 in 5542/32 vse k.o. 2604 Bertoki.

(2) Meja ureditvenega območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI ZA DRUGE POSEGE V PROSTOR

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Kontaktne območja predvidene ureditve so območje za promet in zveze ter območje prvih kmetijskih zemljišč.

8. člen

(sprememba podrobnejše namenske rabe)

(1) Na zemljiščih s parc. št. 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/19, 774/20, 774/7 in 774/8, vse k.o. Bertoki, se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti, skladno s 56.a členom 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, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2). Sprememba podrobnejše namenske rabe je prikazana na grafični prilogi št. 1b »Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe«.

(2) Na podlagi 57. člena ZPNačrt je Občinski svet Mestne občine Koper na 24. seji dne 21. 9. 2017 sprejel Sklep o predhodni ugotovitvi izpolnjevanja pogojev iz prvega odstavka 56.a člena ZPNačrt o spremembi podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za ureditev kompleksa Panajotopulo.

(3) Po sprejemu OPPN se ta sprememba vnese v občinski prostorski načrt po postopku, ki je določen z veljavno prostorsko zakonodajo.

9. člen

(dopustni posegi in namembnost znotraj OPPN)

(1) Na območju **A1** - širše območje graščine Panajotopulo in območju **B** - niz obstoječih objektov, so dovoljeni naslednji posegi:

- nova gradnja, skladna z usmeritvami varovanja kulturne dediščine;
- odstranitev objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine;
- rekonstrukcije objektov;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin;
- sprememba namembnosti;
- vzdrževanje objektov;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

(2) Na območju **A2** - območje vrta zahodno od graščine, so dovoljeni naslednji posegi:

- vzdrževanje in urejanje zelenih površin;
- gradbeni posegi za opremo odprtih površin;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

(3) Na območju **C** - stavbno zemljišče, južno od graščine Panajotopulo, so dovoljeni naslednji posegi:

- nova gradnja;
- odstranitev objektov in naprav;
- rekonstrukcije objektov;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin;
- sprememba namembnosti;
- vzdrževanje objektov;

- postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov.

(4) Na ostalih površinah, ki niso vključene v zgoraj navedena območja, je predvideno urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture, urejanje prometnih površin in urejanje odprtega prostora.

10. člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) V ureditvenem območju je skladno z 9. členom tega odloka dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov.

(2) Skladno z enotno klasifikacijo objektov so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda

1 STAVBE:

11100 Enostanovanjske stavbe

11210 Dvostanovanjske stavbe

113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine

1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe

122 Poslovne in upravne stavbe

123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti razen

12420 Garažne stavbe

126 Stavbe splošnega družbenega pomena

12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

211 Ceste

22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi

222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

3- DRUGI GRADBENI POSEGI

32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

11. člen

(funkcije in oblikovanje območja in objektov podrobnega načrta)

(1) Na območju **A1** se varuje krajinska in arhitekturna zasnova ter dominantna graščine s pripadajočim vrtom in dvoriščem. Dopustna je gradnja kleti, katera mora biti popolnoma vkopana. Etažnost v kletni nivo ni omejena. Nadzidava obstoječe stavbe ni možna. Pri obnovi graščine je potrebno upoštevati usmeritve varovanja kulturne dediščine skladno z določili 26. člena tega odloka (varstvo kulturne dediščine).

(2) Na območju **A2** je območje vrta. Ohrani se zasnova območja skladno z določili 26. člena tega odloka (varstvo kulturne dediščine). Na tem območju ni dovoljena gradnja stavb, razen za dopustne posege iz drugega odstavka 9. člena, ob predhodni pridobitvi kulturnovarstvenega soglasja.

(3) Na območju niza obstoječih objektov - območje **B**, so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcija ter odstranitev objektov ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.

(4) Na območju **C** je predvidena gradnja stanovanjskih stavb.

- Stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti ali 1 stanovanjsko enoto in 1 nestanovanjsko enoto.
- Velikost gradbene parcele nove stanovanjske stavbe je lahko najmanj 700 m². Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe je potrebno zagotoviti minimalno 40 % odprtih bivalnih površin (zelene površine in tlakovane površine namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine: dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološki otok, ipd.).
- Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 450m². Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje - mansarda se šteje v bruto

tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m.

- Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450m² v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe, legalno zgrajene stavbe ali ruševine stavbe in gradnjo nove v enakih gabaritih.
- Stavbe naj se prilagajajo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram.
- Višinski gabariti stanovanjske stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od najnižje kote terena ob stavbi do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. Najnižja kota terena ob stavbi mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi pred predvidenim posegom, s toleranco +/-60 cm.
- Največja dovoljena etažnost stanovanjske stavbe je K+P+1. Klet mora biti vkopana z vseh strani.
- Višinski gabarit nestanovanjske stavbe je maksimalno 8,0m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.
- Strehe so lahko ravne ali v naklonu. Strehe v naklonu so lahko dvo ali večkapnice z naklonom 18-22 stopinj, kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo. Možna je izvedba ravne strehe.
- Možna je združitev dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele tako, da se s stranico stikata, odmiki stavbe od ostalih mej gradbene parcele pa ne smejo biti manjši od 4 m. Združitev dveh dvostanovanjskih stavb ni dopustna.

12. člen

(pogoji glede lege objektov)

(1) Lega novozgrajenih objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo.

(2) Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb o mej gradbene parcele je 4 m. manjši odmik nadzemnih delov stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca stavbe) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti vkopani, morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4 m.

(3) V primeru gradnje v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih legalno zgrajenih objektov ali ruševin objektov na istem mestu ni potrebno soglasje lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč, tudi v primeru gradnje na meji zemljiške parcele.

(4) V primeru spremembe obstoječih višinskih gabaritov, legalno zgrajene stavbe je minimalni odmik od gradbene parcele nadzidanega dela 4 m. V primeru, da je odmik nadzidave manjši si mora investitor pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov mejnih zemljiških parcel.

(5) Izjeme pri pogojih za odmike stavbe od mej gradbene parcele veljajo za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu. V teh primerih so pogoji za odmike:

- odmik je enak polovici višine stavbe za nove gradnje,
- manjši odmik, tudi do meje gradbene parcele, je možen s soglasjem lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljiških parcel.
- za vse posege, ki se izvajajo v obstoječih tlorisnih gabaritih, soglasje lastnikov mejnih zemljiških parcel ni potrebno.

(6) Gradbeno inženirski objekti, ki po višini ne presegajo 1,5m, se lahko gradijo do mej gradbene ali zemljiške parcele brez soglasja, za gradnjo na meji zemljiške parcele pa je potrebno pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov zemljiških parcel na meji katerih se tak objekt gradi. Za gradbeno inženirske objekte, ki presegajo 1,5 m višine je minimalni odmik 4m, v primeru soglasja lastnikov mejnih zemljiških parcel pa največ do mej zemljiške parcele. To določilo ne velja za kompleksne industrijske objekte (skladno s predpisom, ki ureja področje razvrščanja objektov) za katere veljajo enaka določila za odmike od mej gradbenih parcel kot za stavbe.

(7) Velikost zazidane površine gradbene parcele je :

- največ 30 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
- največ 50 % velikosti gradbene parcele, pri nestanovanjskih stavbah. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
- do velikosti obstoječe zazidane površine, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka.

13. člen (ureditev zunanjih površin)

(1) Ureditev zunanjih površin v območju OPPN obsega ureditve zelenih in drugih odprtih zunanjih površin, ki se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam.

(2) Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju.

(3) Pri zunanjih parkiriščih se proste površine zatravijo in zasadijo.

(4) Zunanje ureditve, ki zadevajo enote kulturne dediščine, se oblikujejo na podlagi usmeritev v 26. členu tega odloka (varstvo kulturne dediščine) ter na podlagi pogojev in usmeritev pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

(5) Izhodišče za oblikovanje zunanjih ureditev naj bo predvsem v obnovi in dopolnitvi kvalitetnih obstoječih ureditev.

(6) V sklopu zunanjih ureditev je dopustno izvajanje zasaditev, tlakovanje in drugo utrjevanje površin, urejanje poti, postavitve parkovne opreme (okrasni bazeni, vodnjaki ipd.), druge urbane opreme in opreme v sklopu prometnih ureditev. Dopustno je tudi preoblikovanje terena oziroma rekonstrukcija (izkopi in nasutja) ter odstranjevanje vegetacije, kjer je to utemeljeno.

(7) Utrditev terena s škarpami ter postavitve zidov in ograj se izvede predvsem v smislu dopolnitve ali obnove obstoječih kvalitetnih zunanjih ureditev.

(8) Dovoljena je postavitve zunanjega bazena in ureditev rekreacijskih površin.

14. člen (pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(2) Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij.

(3) Pri lociranju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

15. člen (oglaševanje)

(1) Do uveljavitve predpisa, ki bo enovito urejal merila in pogoje za oglaševanje na območju Mestne 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 oziroma delov objektov za objekte namenjene oglaševanju oziroma za oglaševalske namene. Poseben predpis sprejme Občinski svet Mestne občine Koper.

(2) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena je dovoljena postavitve tabel, kot so predpisane z zakonom o gospodarskih družbah.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČITVE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

PROMET

16. člen **(zasnova prometne infrastrukture)**

- (1) Na območju OPPN je načrtovana izgradnja naslednjih prometnih površin:
- dveh priključkov na javno cestno omrežje,
 - zunanjih parkirnih površin,
 - manipulativnih in intervencijskih površin.

17. člen **(motorni promet)**

(1) Predvidena je izgradnja dveh novih priključkov na javno cestno omrežje, in sicer nov skupinski priključek na državno cesto in nov cestni priključek na nekategorizirano enosmerno cesto.

(2) Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje,
- da s predlaganim posegom v varovalni pas državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

(3) V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati prometno oziroma kapacitetno analizo celotnega območja, v kateri bodo zajeti tangirani skupinski cestni priključek na obravnavanem območju ter tudi vsi tisti priključki, ki imajo posreden vpliv. Pri tem je treba upoštevati obstoječe prometne obremenitve ter dodaten promet, ki bo nastal kot posledica novih ureditev. S prometno analizo se preveri obstoječe stanje ter stanje na koncu predpisane planske dobe. Na podlagi prometne analize in njenih rezultatov, vrste merodajnega vozila, se skladno z veljavno zakonodajo in predpisi predvidi ustrezno prometno ureditev (skupinski cestni priključek na državni cesti z zavijalnim pasom, brez zavijalnega pasu, itd.).

(4) Dostopna cesta 1 se priključuje na državno cesto in je delno dvosmerna z minimalno širino cestišča 5,0 m in delno enosmerna z minimalno širino cestišča 3,0 m. Cesta bo javna in bo služila napajanju celotnega območja.

(5) Dostopna cesta 2 je dvosmerna in služi za dostop do graščine ter dostop do novozgrajenih stanovanjskih stavb. Minimalna širina cestišča je 5,0 m.

18. člen **(mirujoči promet ter intervencija in dostava)**

(1) Parkirna mesta bodo urejena ob dostopnih cestah.

(2) Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi.

Del parkirnih mest je treba urediti za vozila voznikov z invalidskimi vozički.

(3) Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN so predpisani naslednji kriteriji:

- 1 parkirni prostor za 1 apartmajsko enoto oz. sobo za kratkotrajno nastanitev
- 2 parkirna prostora za 1 stanovanjsko enoto
- 1 PM/50 m² neto površine za trgovine (upošteva se površina prodajnih prostorov),
- 1 PM/30–40 m² neto površine za pisarniške in upravne prostore (upošteva se površina pisarn),
- 1,0 parkirni prostor za 30–40 m² neto površin ambulant (upošteva se površine ambulantnih prostorov),
- 1 PM/4 sedeži v gostinskem lokalu ali 1 PM/10 m² neto površine lokala (upošteva se površina prostorov za obiskovalce),

- 1 PM/10 obiskovalcev za dvorane za kulturne prireditve,

(4) Za dejavnosti, ki v seznamu niso navedene ali v primeru odstopanj od navedenih kriterijev, se lahko v postopku izdelave projektne dokumentacije določi število parkirišč s študijo mirujočega prometa, ki mora temeljiti na standardih sprejetih v državi članici EU.

(5) Poti za intervencijska vozila (reševalna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so zagotovljene z internimi dostopnimi cestami ter iz javnih cest. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

19. člen (splošni pogoji)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno in energetsko infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- objekti so lahko priključeni na plinovodno in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- gradnja komunalnih in energetskih naprav mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.

(2) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

20. člen (kanalizacija)

(1) Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

(2) Odvajanje komunalne vode iz obravnavanega območja OPPN je potrebno predvideti v ločenem sistemu preko nove fekalne kanalizacije v obstoječo javno fekalno kanalizacijo, katera ima iztok na centralno čistilno napravo Koper.

(3) Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo.

(4) Za odvajanje padavinske odpadne iz območja OPPN-ja se predvidi gradnja nove meteorne kanalizacije s predvidenimi priključitvami v obstoječo meteorno kanalizacijo ali odprt meteorni odvodnik.

(5) Čiste padavinske odpadne vode je potrebno voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažena z olji pa je potrebno pred iztokom v meteorni odvodnik, očistiti v lovilih olj in maščob.

(6) Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju OPPN-ja je potrebno sprojektirati in zgraditi v ločenem in gravitacijskem sistemu z upoštevanjem obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture, skladno z veljavno zakonodajo.

(7) Zagotovi se dostop s komunalnimi stroji do tras javne meteorne in fekalne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje.

21. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe.

(2) V Mestni občini Koper je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Zbirna mesta za komunalne odpadke, zbiralnice, vrsto, število in tip posod in mesto postavitve posod je treba določiti glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov.

(3) Odjemna mesta in zbiralnice za odvoz je treba urediti tako, da so dostopni za specialna vozila za odvoz odpadkov, skupne teže do 28 t, da je možno redno čiščenje prostora in da upoštevajo higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objekta. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu z veljavnimi predpisi.

22. člen

(oskrba s plinom)

(1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.

(2) V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja za zemeljski plin v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.

23. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje z električno energijo za predvidene objekte bo izvedeno z novim NN kabelskim priključkom iz bližnje TP Pekarna Bertoki v novo predvideni kabelski kanalizaciji.

(2) Možna priključna moč iz TP Pekarna Bertoki je do 150 kW. Kar je potrebe po večji moči, bo potrebno zgraditi novo TP z novim 20kW kabelskim vzankanjem.

(3) Kabelska TP mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t.

(4) Nizkonapetostno omrežje bo zgrajeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

(5) Obstoječo elektroenergetsko infrastrukturo na obravnavanem območju se premesti oziroma opusti. Pred pričetkom gradnje je treba zakoličiti vso tangirano podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo na obravnavanem območju oziroma po trasi za

predvideno napajanje območja. Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je treba upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

24. člen **(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)**

(1) Vodno oskrbo in požarno varnost območja je možno zagotavljati iz prelivnega vodohrana Rižana (VH Rižana prelivni), 200 m³, na koti 80,05 mnm.

(2) Za zagotovitev požarne varnosti in nemotene vodo oskrbe objektov začasne ureditve oz. končne ureditve je potrebno zgraditi vodovod NL DN 100 od novega priključka po novem dostopu do obstoječega dostopa, kjer se naveže na obstoječo traso PEHN DN 63.

(3) Dimenzioniranje priključkov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodne oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

(4) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov.

25. člen **(pogoji za telekomunikacijsko omrežje)**

(1) Predvidi se dograditev obstoječega TK omrežja s sistemom telefonske kabelske kanalizacije.

(2) Telekomunikacijska omrežja različnih upravljavcev morajo potekati medsebojno usklajeno, upoštevati je treba minimalne medsebojne odmike, pravila križanja ter ostale tehnične pogoje upravljavcev.

(3) Pri gradbenih posegih je treba predvideti morebitno prestavitev ali zaščito obstoječe kabelske kanalizacije.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

26. člen **(varovanje kulturne dediščine)**

(1) Na območju urejanja se nahaja enota kulturne dediščine baročni stavbni kompleks Bertoki – Graščina Panajotopulo, EŠD 1418, ki je uvrščena med zvrst nepremične dediščine »stavbe s parki in vrtovi«.

(2) Splošne varstvene usmeritve za nepremično dediščino so:

- spodbujanje trajnostne uporabe dediščine, to je uporabe dediščine na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča izgube njenih kulturnih danosti,
- spodbujanje vzdržnega razvoja dediščine, s katerim se omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ne da bi bila s tem okrnjena ohranitev dediščine v prihodnje generacije,
- spodbujanje dejavnosti in ravnanj, ki ohranjajo kulturne, socialne, gospodarske, znanstvene izobraževalne in druge pomene dediščine,
- ohranjanje lastnosti, posebne narave in družbenega pomena dediščine ter njene materialne substance,
- dovoljeni so posegi v dediščino, ki upoštevajo in trajno ohranjajo njene varovane vrednote,
- dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev dediščine ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena.

(3) Stavbe in parki se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:

- varovane vrednote stavb,
- varovane vrednote parkov in vrtov in medsebojna razmerja, vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost (kompozicija).

(4) Stavbe se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabarit),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objektov in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjsčine in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah),
- celovitost dediščine v prostoru in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

(5) Parki in vrtovi se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:

- zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
- grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
- naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
- podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
- rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

(6) V postopku izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti kulturnovastvene pogoje in kulturnovarstveno mnenje.

27. člen

(varstvo narave)

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, območij Natura 2000 in ekološko pomembnih območij.

28. člen

(varstvo okolja)

V ureditvenem območju so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za obravnavano območje.

29. člen

(varstvo zraka)

(1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

(2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča; ukrep zahteva redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase;
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabi gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

30. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

(2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

31. člen **(varstvo voda in tal)**

(1) Vse posege v prostor je treba načrtovati tako, da se obstoječe odtočne razmere ne bodo poslabšale- pri tem je treba paziti na obstoječe odtočne jarke, ohranjanje oz. zagotavljanje njihove ustrezne pretočnosti in ustreznih odmikov zaradi vzdrževanja.

(2) Odvod padavinskih voda bo treba ustrezno urediti ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega.

(3) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda (tudi bazenskih) mora biti usklajeno z veljavnimi predpisi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode ter ostalimi področnimi predpisi.

(4) Predvideni naj bodo ukrepi za zmanjšanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v javno padavinsko kanalizacijo ali v meteorne odvodnike (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah,...).

(5) Po opozorilni karti erozije je obravnavano območje potencialno erozijsko ogroženo. Pri nadaljnji izdelavi projektne dokumentacije bo treba priložiti geotehnično poročilo, na podlagi katerega se bo načrtovali in izvajali nadaljnji posegi v prostor.

(6) Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja.

(7) Na območju predvidene gradnje je treba ohraniti ter ustrezno urediti vse morebitne obstoječe vodne vire in vodnjake.

(8) V skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja/mnenja mora biti skladna z določili veljavne zakonodaje in podzakonskih predpisov.

32. člen **(svetlobno onesnaževanje)**

(1) Za zmanjšanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo načrtovati uporabo takšnih svetil, ki omogočajo osvetljavo talnih površin, sam sistem osvetljevanja pa tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči ter uporabo žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe.

(2) Pri načrtovanju javne razsvetljave in osvetljevanja posameznih objektov se uporabi svetilke, v katerih prevladuje rumeni del spektra in ne UV ali modra svetloba, ki privlači pozitivno fototaktične žuželke (katere so pomemben člen v prehranjevalni verigi tudi naštetih zavarovanih vrst).

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

33. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter ukrepi za obrambo)**

(1) Območje OPPN ne leži na ogroženem območju.

(2) Projektni pospešek tal v (g): 0,1V. Temu primerno je potrebno načrtovati tehnične rešitve gradnje.

(3) Glede na predvidene dejavnosti na območju OPPN ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

34. člen **(varstvo pred požarom)**

(1) Pri pripravi projektne dokumentacije je treba s področja varstva pred požarom:

- opredeliti morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja,
- opredeliti dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnosti ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja,
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v veljavnih predpisih o varstvu pred požarom in pri tem upoštevati tudi določila, ki opredeljujejo:
 - zagotovitev potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - pogoji za varen umik ljudi in premoženja;
 - zagotovitev virov vode za gašenje;
 - zagotovitev neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

(2) Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Voda za gašenje bo zagotovljena iz novega vodovoda NL DN 100, na katerem so predvideni podzemni hidranti.

(3) Za objekte je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara. Vgrajeni materiali, naprave in napeljave v objektih morajo biti zgrajeni oziroma izdelani tako, da je zagotovljena požarna varnost skladno s predpisi

VIII. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODSTOPANJA

35. člen **(etapnost izvajanja)**

(1) Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

(2) Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

(3) V primeru fazne gradnje morajo biti posamezne faze funkcionalno zaključene celote, faznost pa načrtovana na način, da ne bo povzročen škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda.

36. člen **(dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)**

(1) Objekti so lahko drugače oblikovani od prikazanih, ob upoštevanju ostalih določb odloka.

(2) Dovoljena so odstopanja v zmanjšanje tlorisnih gabaritov objektov.

(3) Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih objektov in števila podzemnih etaž z uvozi je dopustno, kolikor se bistveno ne spreminja urbanistična in prometna zasnova ter ne slabša okoljskih pogojev.

- (4) Znotraj dopustnih odstopanj se prilagaja tudi parcelacija.
- (5) Dopustna je drugačna parcelacija od prikazane.

37. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)

(1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

(2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(3) Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd. Višina podpornih zidov ni omejena.

IX. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

38. člen

(začasna raba zemljišča)

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

39. člen

(splošne obveznosti)

(1) Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravijo tako, da so ti čim manj moteči za okolico in da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Ohranjati oziroma izboljšati je treba gradbeno-tehnične, prometno-varnostne in okoljevarstvene razmere na območju kakor tudi na sosednjih in vplivnih območjih.

(2) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:

- promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju;
- vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti;
- zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč;
- v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja;
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
- v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve;
- reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;

- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

40. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.

(3) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.

(4) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

41. člen

(pogodba o opremljanju)

Občina in investitor se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu z veljavno zakonodajo, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

(prenehanje veljavnosti)

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta, veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve).

43. člen

(vpogled podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev kompleksa »Panajotopulo« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

44. člen

(nadzor)

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

45. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu.

Številka: 3505-11/2017

Koper, dne

Župan
Mestne občine Koper
Aleš Bržan

OBRAZLOŽITEV
USKLAJENEGA PREDLOGA ODLOKA
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev kompleksa »Panajotopulo«

I. Razlogi in namen ter pravna podlaga za pripravo prostorskega akta

Baročni stavbni kompleks - Graščina Panajotopulo, je uvrščen med zvrst nepremične dediščine »stavbe s parki ali vrtovi«. Sestavljajo ga stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt. Prostor je trenutno neurejen in zahteva temeljito prenovo.

Na delu ureditvenega območja (na zemljiščih s parc. št. 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/19, 774/20, 774/7 in 774/8, vse k.o. Bertoki) se bo spremenila podrobnejša namenska raba iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti skladno s 56.a členom 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, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2.

Na podlagi 57. člena ZPNačrt je Občinski svet Mestne občine Koper na 24. seji dne 21. 9. 2017 sprejel Sklep o predhodni ugotovitvi izpolnjevanja pogojev iz prvega odstavka 56.a člena ZPNačrt o spremembi podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za ureditev kompleksa Panajotopulo.

Sprememba podrobnejše namenske rabe je prikazana na grafični prilogi št. 1b »Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe.

Po sprejemu občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) se ta sprememba vnese v občinski podrobni načrt po postopku, ki je določen z veljavno prostorsko zakonodajo.

Pravna podlaga priprave OPPN:

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili:

- 55. člen, ZPNačrt (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),

- 56.a člen, ZPNačrt (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), sprememba podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

- Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

Skladno s 3. točko 2. člena:

»Podrobni načrt se izdelava za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu. Podrobni načrt se lahko izdelava za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta. Potreba je izkazana kadar:

– se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje.«

II. Območje prostorskega akta

Območje prostorskega akta - OPPN se nahaja med Pobeško cesto, obstoječimi stanovanjskimi stavbami ter kmetijskimi površinami v Bertokih. Velikost ureditvenega območja je okvirno 1 ha in obsega parcele ali dele parcel št. 774/16, 774/19, 774/20, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/7, 774/8, 775/7, 766, 776 in 5542/32 vse k.o. 2604 Bertoki. Meja območja prostorskega akta je prikazana v grafičnem delu OPPN.

III. Predmet in vsebina prostorskega akta

Z OPPN se bo uredilo Baročni stavbni kompleks - Graščino Panajotopulo, ki ga sestavljajo stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt. Z OPPN-jem se predvidi tudi novo gradnja stanovanjskih objektov ter ureditev zunanjih in prometnih površin ter infrastrukture.

OPPN za ureditev kompleksa »Panajotopulo« vsebuje:

- opis prostorske ureditve
- funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor
- pogoji za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov
- načrt parcelacije
- zasnove projektnih rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
- začasna raba zemljišč
- etapnost izvajanja in odstopanja
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta
- pogoji za gradnjo enostavnih objektov
- prehodne in končne določbe

Skladno s spremenjeno namensko rabo (centralne dejavnosti) se na območju graščine predvidijo oskrbne in storitvene (terciarne in kvartarne) dejavnosti, kot so na primer trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.

Prostorska ureditev območja OPPN temelji na ohranitvi obstoječe graščine ter priležnega vrta. Predvidi se ustrezna rešitev prometa, tako dostopa kakor tudi mirujočega prometa, in zadostne zelene površine. Obstoječa stavbna dediščina se bo ohranila in obnovila skladno z usmeritvami Ministrstva za kulturo oziroma pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Vrt se bo ravno tako obnovil.

Celotno ureditveno območje je razdeljeno na podobmočja A1, A2, B, C ter ostale površine.

Območje A 1 predstavlja širše območje graščine Panajotopulo, kjer so dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnja (novo zgrajen objekt ali prizidava), skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine,
- rekonstrukcija, skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine,
- vzdrževanje objekta,
- odstranitev objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine,
- sprememba namembnosti.

Na območju **A1** se varuje krajinska in arhitekturna zasnova ter dominantna graščine s pripadajočim vrtom in dvoriščem. Dopustna je gradnja kleti, katera mora biti popolnoma vkopana. Etažnost v kletni nivo ni omejena. Nadzidava obstoječe stavbe ni možna. Pri obnovi graščine je potrebno upoštevati usmeritve varovanja kulturne dediščine skladno z določili 26. člena odloka (varstvo kulturne dediščine).

Območje A 2 predstavlja območje vrta zahodno od graščine, kjer so dovoljeni naslednji posegi:

- vzdrževanje objekta.

Na območju **A2** - območje vrta se ohrani zasnova vrta skladno z določili 26. člena odloka (varstvo kulturne dediščine). Na tem območju ni dovoljena gradnja stavb.

Območje B predstavlja niz obstoječih objektov, kateri so služili kot gospodarski objekti graščine. Dovoljeni so naslednji posegi:

- vzdrževanje objekta
- rekonstrukcija, skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine
- odstranitev objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine.

Na območju niza obstoječih objektov - območje **B**, so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcija ter odstranitev objektov ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.

Območje C predstavlja stavbno zemljišče, južno od graščine Panajotopulo, na katerem so dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- vzdrževanje objekta,
- sprememba namembnosti,
- odstranitev objektov in naprav.

Na območju **C** je predvidena gradnja stanovanjskih stavb skladno z določili odloka.

Na ostalih površinah znotraj OPPN, ki niso vključene v zgoraj navedena območja, je predvideno urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture, urejanje prometnih površin in urejanje odprtega prostora. Dovoljeni so naslednji posegi:

- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- vzdrževanje objektov in naprav.

V ureditvenem območju je skladno z zgornjimi določili dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov.

Skladno z enotno klasifikacijo objektov so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda **1 STAVBE**:

- 111 Enostanovanjske stavbe
- 113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine
- 121 Gostinske stavbe
- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti razen 12303
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena

Iz razreda **2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI** so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

- 211 Ceste
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

Legat objektov

Legat novozgrajenih objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo.

Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb o mej gradbene parcele je 4 m. manjši odmik nadzemnih delov stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca stavbe) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti vkopani, morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4 m.

Ureditev zunanjih površin v območju OPPN

Ureditev zunanjih površin v območju OPPN obsega ureditve zelenih in drugih odprtih zunanjih površin, ki se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam.

Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju.

Pri zunanjih parkiriščih se proste površine zatravijo in zasadijo.

Zunanje ureditve, ki zadevajo enote kulturne dediščine, se oblikujejo na podlagi usmeritev v 26. členu odloka (varstvo kulturne dediščine) ter na podlagi pogojev in usmeritev pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

Izhodišče za oblikovanje zunanjih ureditev naj bo predvsem v obnovi in dopolnitvi kvalitetnih obstoječih ureditev.

V sklopu zunanjih ureditev je dopustno izvajanje zasaditev, tlakovanje in drugo utrjevanje površin, urejanje poti, postavitve parkovne opreme (okrasni bazeni, vodnjaki ipd.), druge urbane opreme in opreme v sklopu prometnih ureditev. Dopustno je tudi preoblikovanje terena oziroma rekonstrukcija (izkopi in nasutja) ter odstranjevanje vegetacije, kjer je to utemeljeno.

Utrditev terena s škarpami ter postavitve zidov in ograj se izvede predvsem v smislu dopolnitve ali obnove obstoječih kvalitetnih zunanjih ureditev.

Dovoljena je postavitve zunanjega bazena in ureditev rekreacijskih površin.

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi interno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljavci, kot tudi med seboj.

Etapnost in dopustna odstopanja

Dovoljena je etapna gradnja. Vsaka etapa mora predstavljati zaključeno funkcionalno celoto: stavba z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

V OPPN so določena možna odstopanja. Podana so odstopanja v smislu fleksibilnejše izrabe območja glede parcelacije, postavitve stavb in ureditve javne gospodarske infrastrukture.

IV. Javna razgrnitev in javna obravnava

Mestna občina Koper je z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno na oglasni deski Mestne občine Koper, na spletnem naslovu www.koper.si in v časopisu Primorske novice, obvestila javnost o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo.

Gradivo je bilo javno razgrnjeno od 26.9.2019 do 26.10.2019 v veži upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper in v Krajevni skupnosti Bertoki, Cesta borcev 1, 6000 Koper.

Javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo, ki jo je sklicala Mestna občina Koper, Urad za okolje in prostor, je potekala 16.10.2019, ob 16. uri, v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10 (pritličje), Koper.

V okviru javne razgrnitve in javne obravnave je imela javnost pravico dati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo, in sicer lahko kot zapis v knjigo pripomb na mestno javno razgrnitve, pisno ali ustno v okviru javne obravnave ter pisno na naslov Mestne občine Koper, Urad za okolje in prostor, Verdijeva 10, 6000 Koper ali na elektronski naslov obcina@koper.si.

Na podlagi tretjega odstavka 112. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017) je občina pripravila stališča do pripomb in predlogov javnosti na dopolnjen osnutek OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo. Sprejeta stališča so objavljena v prostorskem informacijskem sistemu in na spletnem naslovu Mestna občine Koper.

A Knjiga pripomb

V knjigo pripomb v prostorih Krajevne skupnosti (v nadaljevanju KS) Bertoki ni bilo ročno vpisanih pripomb.

KS Bertoki je priložila:

Sklep št. 401-2019 z dne 25.10.2019

Svet KS Bertoki je izdal, v katerem (povzeto):

- ugotavljajo, da se programi investitorja ujemajo z interesi krajevne skupnosti. Skupni interes je prenova palače in ureditev kompleksa z javnimi parkovnimi površinami (na zahodnem delu);
- ugotavljajo, da je dosedanje sodelovanje KŠD Samo, investitorja in MOK omogočilo nadaljevanje in razvoj prireditev »Poletje v Bertokih« z izrazito pozitivno razvojno in povezovalno energijo kulturnih dogodkov, za katere želijo, da se nadaljujejo;
- ugotavljajo, da je interes KS Bertoki, da se s predmetnim OPPN omogoči celovite rešitve, ki se jih lahko izvaja po fazah;

Prosijo, da MOK v skladu s svojimi pristojnostmi, podpre projekt v formalnem in vsebinskem smislu ter deluje povezovalno med različnimi inštitucijami.

2. Dopis Kulturnega društva Samo (v nadaljevanju KŠD Samo), ki podaja naslednja vprašanja oziroma pripombe:

1. Trinajst let smo vzdrževali vrt, ki je v lasti občine, na katerem smo prirejali tradicionalni festival Poletje v Bertokih, zato si želimo, da bi tako tudi ostalo. Prosim, da nam odgovorite, ali se bo festival zagotovo nadaljeval na dosedanjem prizorišču?

Izvajanje festivala ni predmet OPPN, temveč dogovora med lastniki in organizatorji prireditve.

2. Drugo vprašanje je povezano z uporabo prostora za skladiščenje opreme. Do sedaj smo uporabljali prostore palače. Če to ne bo možno, bi potrebovali nadomestne prostore.

Skladiščenje opreme za potrebe festivala ni predmet OPPN.

3. Obstaja še nerešena težava, to je parkirišče v času festivala. Želimo, da bi skupaj našli rešitev.

Izvajanje festivala in z njim povezane prometne ureditve niso predmet OPPN, temveč dogovora med lastniki in organizatorji prireditve.

B Pripombe prejete po pošti

Krajevna skupnost (KS) Bertoki je poslala pripombe in predloge na dopolnjen osnutek OPPN, in sicer:

1. Pripomba glede kraja javne obravnave OPPN:

Ugotavljamo, da v primeru predmetnega OPPN gre za obravnavo posegov v prostor, ki so širšega pomena, da se nahajajo na območju KS Bertoki in da vila Panajotopulo z okolico pomeni pomembno značilnost in vrednoto krajevnega spomina in družbeno kulturnega delovanja. Zaradi tega menimo, da je kraj javne obravnave v mestu Koper, in ne v krajevni skupnosti Bertoki, zmanjšala možnosti dostopnosti in seznanitve naših krajanov ter njihovega sodelovanja v postopku priprave OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo. Od MOK pričakujemo, da dosledno in prijazno zagotavlja izpolnjevanje načela javnosti postopkov priprave, obravnave in sprejema prostorskih aktov pomembnih za spremembe in razvoj kraja v katerem živimo.

Mestna občina Koper je skladno s prostorsko zakonodajo javnosti omogočila dajanje predlogov in pripomb na objavljeno in razgrnjeno gradivo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Javnost je bila seznanjena s krajem in časom javne razgrnitve, spletnim naslovom, kjer je osnutek OPPN objavljen, z načinom dajanja pripomb in rokom za njihovo posredovanje. Med javno razgrnitvijo je občina zagotovila tudi javno obravnavo razgrnjenih gradiv na lokaciji, ki je za to običajna, to je sejna soba Mestne občine Koper.

2. Predlog za vključitev sosednjih površin v območje obravnave OPPN:

Skladno s cilji in načeli prostorskega načrtovanja ter izhodišči za pripravo predmetnega OPPN menimo da je v območje obravnavanega prostorskega akta nujno zajeti vse kategorizirane in nekategorizirane poti in ceste, ki mejijo ali prečkajo kompleks graščine Panajotopulo. S tem se omogoča obravnavo in ustrežnejše načrtovanje peš, kolesarskega in motornega prometa, komunalne opremljenosti, okolijsko in funkcionalno ugodnejših rešitev, kot navajata zadnja odstavka 2. in 4. točke sklepa o začetku postopka priprave OPPN (sept.-okt. 2017). Predlagamo da se v območje OPPN zajame tudi površine parcel ali delov parcel:

- celotno širino parcele Pobeške ceste (št. 5542/32, k. o. Bertoki) v delu od zahoda, v območju paralelno s vhodno potjo v kompleks Panajotopulo, do vzhodnega dela kamor se izteče stara pot med vinogradi Vina Koper in kompleksom Panajotopulo;
- del JZ izteka ceste Arjol (del parcele št. 6342/1, k. o. Bertoki), med kompleksom Panajotopulo in zahodnim vogalom nekdanje pekarnice, ki povezuje Pobeško cesto s krožiščem na regionalni cesti v bližini vrtca Bertoki;
- celotna parc št. 766 k. o. Bertoki, ki predstavlja zahodni del nekdanje, še vidne (peš) poti, ob zahodnem in južnem delu kompleksa Panajotopulo;
- celotna parc št. 774/16 k. o. Bertoki, vključno z zahodnim ozkim pasom ob Pobeški cesti in že omenjeno peš potjo (na parc št. 766) ter vključno z južnim delom te parcele ob novejših individualnih stanovanjskih objektih (ki so zgrajeni po PUP na stavbnih zemljiščih med kompleksom Panajotopulo in vinogradi);
- gradbene parcele novejših individualnih stanovanjskih objektih (ki so zgrajeni po PUP na stavbnih zemljiščih med kompleksom Panajotopulo in vinogradi, ki vizualno ter s prometno in komunalno problematiko sobivajo s kompleksom stavb in odprtih površin kompleksa Panajotopulo; Predlagana zaokrožitev območja obravnave omogoča nujno potrebne izboljšave, v OPPN predlaganih, prometnih ureditev, predvsem priključkov na državno cesto ter vključitev peš in kolesarskih poti v načrtovanje ureditve območja.

Skladno s smernicami Direkcije RS za ceste bo pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja treba izvesti prometno oziroma kapacitetno analizo celotnega območja, v kateri bodo zajeti tangirani skupinski cestni priključek na obravnavanem območju ter vsi tisti priključki, ki imajo posreden vpliv. V sklopu OPPN so prikazane rešitve priključevanja območja OPPN na obstoječe cestno omrežje.

2a.

Krajani so na krajevni skupnosti:

- podali predlog izboljšave sedaj neprimerne križišča s priključkom na enosmerno cesto (pri nekdanji pekarni) ob obremenjeni tranzitni državni cesti, na način, da se tu načrtuje in izvede ureditev krožišča. Slednje ocenjujemo kot možno rešitev tako za stanovalce individualnih stanovanjskih hiš, kot za načrtovane programe v kompleksu Panajotopulo;

Skladno s smernicami Direkcije RS za ceste bo pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja treba izvesti prometno oziroma kapacitetno analizo celotnega območja, v kateri bodo zajeti tangirani skupinski cestni priključek na obravnavanem območju ter vsi tisti priključki, ki imajo posreden vpliv. V sklopu OPPN so prikazane rešitve priključevanja območja OPPN na obstoječe cestno omrežje.

- opozorili na problematiko zagotavljanja parkirnih mest za stanovalce / uporabnike obstoječih objektov, ki so v območju »B« ter kriterijih za razporeditev vseh parkirnih mest vseh uporabnikov znotraj površin OPPN;

Parkiranje bo zagotovljeno ob dostopnih cestah. Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi. Za obiskovalce in zaposlene se uporabljajo javna parkirna mesta v bližini. Do objektov naj se skladno s trajnostjo mobilnostjo, v čim večji meri dostopa z javnim prevozom.

- opomnili na večletne pobude in potrebe po ureditvi peš koridorjev in pločnikov ob prometnicah za motorni promet (ob Pobeški cesti in dostopnih cestah,...).

Peš in kolesarski promet lahko poteka znotraj celotnega območja OPPN. Območje se opredeli kot cona umirjenega prometa.

3. Plansko opredeljena podrobnejša namenska raba in opredelitve v OPPN: sprememba iz območja za stanovanja v območje za centralne dejavnosti;

Občinski svet MOK je pod št. 3505-11/2017 v septembru 2017 sprejel Sklep o predhodni ugotovitvi izpolnjevanja pogojev iz prvega odstavka 56a člena zakona o prostorskem načrtovanju za spremembo podrobnejše namenske rabe z OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo, in sicer iz območja za stanovanja v območje za centralne dejavnosti. V obrazložitvi so, kot razlogi in namen sklepa, navedeni status kulturne dediščine, evidentirano propadanje dediščine in potreba po restavriranju in ustrežnejši namembnosti celotnega kompleksa nekdanjega dvorca Panajotopulo. V obrazložitvi je napovedano tudi, da bo prostorska ureditve v OPPN temeljila na določitvi ustrezne namembnosti in valorizaciji obstoječe vile in oblikovanega vrta, ustrezni prometni rešitvi ter komunalni ureditvi območja (str. 3/5). Priložena je tudi skica s predlogom ureditvenega območja OPPN ter navedeno, da »se podrobnejša namenska raba načrtovanega ureditvenega območja OPPN spremeni iz območja za stanovanja v območja centralnih dejavnosti« (str. 4/5) ter v nadaljevanju navedeno: da »s spremembo podrobnejše namenske rabe lahko dediščino varujemo in ohranjamo njen družbeni pomen ...«.

Območje kulturne dediščine Graščine Panajotopulo (EŠD 1418) prikazano v GIS pregledovalniku MOK (<https://geoportal.3-port.si/mok>, september -oktober 2019) se v grobem ujema z območjem, ki je v obrazložitvi navedenega sklepa OS MOK označeno, kot predlog ureditvenega območja OPPN, in spremembe namenske rabe. Na ta dokument (Sklep OS MOK 24. seja, z dne 21.09.2019) se sklicuje tudi Sklep MOK začetku postopka priprave OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo (objavljen v Ur. listu RS št. 58/2017, z dne 20.10.2017). Slednji v obrazložitvi navajata 11 parcelnih števil in govorita »o spremembi podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za ureditev kompleksa Panajotopulo«. V besednem delu OPPN (str. 4, Povzetek glavnih značilnosti in podatkov o prostorski ureditvi) je navedba o spremembi podrobnejše namenske rabe le »na delu območja, kjer se nahaja stanovanjsko poslopje parc. 774/2 k. o. Bertoki ...«. Tudi v Odloku, v členu 40, je navedena samo ena parcela: št. 774/2, kar je samo manjši del kompleksa evidentirane dediščine EŠD 1418.

Glede na zgoraj navedene listine, izhodišča in utemeljitve menimo, da:

- je v območju OPPN, najmanj za kompleks evidentirane dediščine Panajotopulo potrebno upoštevati namensko rabo kot območja za centralne dejavnosti - »C« oz. »CU« - osrednja območja centralnih dejavnosti in upoštevati da se na praznih površinah ne predvideva novih individualnih stanovanjskih objektov;
- so navedbe vsebin in odloka OPPN v posameznih delih neskladne s prej navedenima sklepoma (npr. predvidena stanovanjska objekta v območju »C«, ki je znotraj površin, ki so označene za kompleks Graščine Panajotopulo - EŠD 1418);

Sprememba namenske rabe je predvidena na zemljišču s parc. št. 774/2, k.o. Bertoki, in sicer iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti.

4. Predvideni objekti, programi, kapacitete in raba odprtih površin:

4.a. V razgrnjenem gradivu OPPN pogrešamo razčlenitve in opredelitve glede podrobnejših predvidenih programov in kapacitet po posameznih sklopih in območja kot celote. Za te vsebine ni podatkov in ni posebnih strokovnih podlag (Koliko obiskovalcev, zaposlenih lahko min / max pride na enote površin območij, objektov in zunanjih površin. Izpisani so povzetki iz predpisov in razponi »dovoljenega«. V gradivu OPPN so prikazane kapacitete predvidenih parkirnih mest (5+8) in kriteriji izpolnjevanja pogojev za programe in kapacitete.

Določila (3) odstavka 15. čl. Odloka o OPPN, zahteve o »kapacitetni analizi celotnega območja«, prelagajo na projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, kar je po sprejemu OPPN pozno in neprimerno tako za investitorja, kot za izvajanje osnovnih pravil in načel o urejanju prostora, vključno s potrebo o vnaprej javno opredeljenimi in dogovorjenimi elementi. To so naloge in vsebine, ki jih mora obravnavati OPPN.

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se podrobneje določi območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih

ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom ter pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Razčlenitve in opredelitve glede podrobnejših predvidenih programov in kapacitet po posameznih sklopih v tej fazi ni predvidena.

4.b. V grafičnem delu (npr. v ureditveni situaciji) pogrešamo opredelitev in jasne označitve obravnavanih objektov. Sedaj ni razvidno stanje in morebitni različni statusi posameznih objektov; Kateri so obstoječi in se jih ohranja / rekonstruira, kateri so predvideni za rušenje in kateri objekti / gabariti so površine za »gradnjo novih objektov«? Ob pregledu in povezavi podatkov grafičnih prikazov in določb besedil v OPPN, postajamo zaskrbljeni nad dejstvi in možno ne-iskrenostjo deklarirane skrbi za dediščino kompleksa Panajotopulo; Na grafiki je v območju »A« ena »stavba« - glavni objekt kompleksa Panajotopulo. Člen 8. Odloka o OPPN v tem območju »A«, v petih alinejah, med »dovoljenimi posegi« opredeljuje tudi: »gradnjo novih objektov, rušitev obstoječih objektov, ...«; Ali to pomeni da je predvidena in možna tudi rušitev same vile, pozidava parka,...?

Pripomba bo upoštevana. V grafičnem delu OPPN bo bolj nazorno prikazano kateri so obstoječi objekti, katere se ohranja ter predvidene novogradnje. Obnova vile Panajotopulo bo potekala skladno z umestitvami Zavoda RS za varstvo kulturne dediščine, ravno tako oblikovanje parka.

4.c. Glede na krajinski in urbani pomen, stavb in odprtih površin baročno zasnovanega vrta, njihov simbolni pomen in dediščinsko prepoznavnost ter na več kot desetletno preteklo rabo zunanjih površin, kot kraja kulturnih dogodkov, predlagamo, da se odprte površine baročnega parka s kontaktnimi površinami na parcelah št. 774/16 in št. 766, opredeli kot odprte večnamenske parkovne površine naselja. Menimo da je nujno da se te površine ohrani, kot odprte in javno dostopne. S tem naj se tudi v OPPN, v območju »C«, opusti predlagano gradnjo 2 stanovanjskih objektov in območje vključi v urejanje odprtih zelenih površin, za namene javnih, kulturnih in izobraževalnih programov. Možnost gradnje pa skrči na nujne posege in konstrukcije za programe večnamenskega parka in kulturnih prireditev. Temu naj se prilagodi in uskladi tudi prikazane zasnove v OPPN, vključno z notranjo delitvijo parcel in določili v besedilu odloka.

Parkovne površine ob vili bodo oblikovane skladno z umeritvami Zavoda za varstvo kulturne dediščine in bodo javno dostopne. V območju C je predvidena gradnja dveh stanovanjskih stavb, ki bo smiselno zaključila zatečeno stanje.

5. Način pridobitve variantnih programskih in prostorskih predlogov:

Glede na nedorečenost programov, funkcij, kapacitet, oblikovanosti območja in objektov v predloženem OPPN, predlagamo da se pred dokončno obravnavo in odločitvami o ureditvi predmetnega območja, preveri možne variante in scenarije. Te se pridobi z anketnim zbiranjem programsko idejnih predlogov, skozi natečaj ali vodene delavnice, s povabilom strokovnim inštitucijam in posameznikom (urbanizem, arhitektura, arhitekturna dediščina, promet, ekonomija,...), lokalni javnosti in društvom, lastnikom nepremičnin v območju ter predstavnikom upravnih in političnih dejavnikov v Mestni občini Koper. Tako pridobljeni predlogi so dobra priložnost za preveritev potencialov prostora in osnova za presojo ureditev, podrobnosti programov, obsega kapacitet in njihove sprejemljivosti v konkretnem prostoru.

Zaradi usklajevanja vsebine OPPN za ureditev kompleksa vile Panajotopulo je 23.10.2019 potekal sestanek med predstavniki KS Bertoki in investitorjem.

Svet KS Bertoki je izdal Sklep št. 401-2019 z dne 25.10.2019, v katerem (povzeto):

- ugotavljajo, da se programi investitorja ujemajo z interesi krajevne skupnosti. Skupni interes je prenova palače in ureditev kompleksa z javnimi parkovnimi površinami (na zahodnem delu);*
- ugotavljajo, da je dosedanje sodelovanje KŠD Samo, investitorja in MOK omogočilo nadaljevanje in razvoj prireditev »Poletje v Bertokih« z izrazito pozitivno razvojno in povezovalno energijo kulturnih dogodkov, za katere želijo, da se nadaljujejo;*

- ugotavljajo, da je interes KS Bertoki, da se s predmetnim OPPN omogoči celovite rešitve, ki se jih lahko izvaja po fazah;
- Prošijo, da MOK v skladu s svojimi pristojnostmi, podpre projekt v formalnem in vsebinskem smislu ter deluje povezovalno med različnimi institucijami.

C Pripombe podane na javni obravnavi

Javna obravnava je potekala 16. 10. 2019 ob 16. uri, v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, Koper. Na javni obravnavi so bile podane naslednje pripombe:

Ustno na zapisnik so bile s strani krajanov podane naslednje pripombe in mnenja:

1. predlagana ureditev območja nima podatkov o kapacitetah in je brez programa za oživitev naselja. Zaradi pomembnosti objekta, ki je razglašen za nepremično kulturno dediščino, je občina preložila odločitev o kapacitetah objekta na investitorja; nazorno naj se opredeli program, kapacitete in usmeritve območja ter se jih vključi v OPPN
2. s sprejetim sklepom o spremembi namembnosti območja iz stanovanjske v centralne dejavnosti se je spremenilo le del območja OPPN, utemeljiti zakaj se ni zajelo celotno območje. KS Bertoki nasprotuje predlagani stanovanjski gradnji
3. meja območja OPPN je določena preozko. Predlagajo, da se razširi še za cestno infrastrukturo in reši celovito promet v tem delu naselja.
4. območje parka naj se izloči iz gradbene parcele investitorja ter dodeli status javnih površin
5. kot večnamenski prostor za kulturne prireditve ter v OPPN določiti ukrepe za ohranitev parka
6. občina naj prevzame vlogo pripravljavca OPPN in v skladu z zakonodajo poda usmeritve, kako naj se ureja prostor, kot nosilec urejanja prostora in prevzame vlogo mediatorja med javnim in zasebnim interesom
7. za območje ureditve nas se izvede anketni urbanistični natečaj, ki bo predlagal ustreznejše rešitve območja in ohranil kulturno dediščino
8. krajan KS Bertoki načeloma nasprotujejo predlagani vsebini območja urejanja s OPPN:

Zaradi usklajevanja vsebine OPPN za ureditev kompleksa vile Panajotopulo je 23.10.2019 potekal sestanek med predstavniki KS Bertoki in investitorjem.

Svet KS Bertoki je izdal Sklep št. 401-2019 z dne 25.10.2019, v katerem (povzeto):

*- ugotavljajo, da se programi investitorja ujemajo z interesi krajevnih skupnosti. Skupni interes je prenova palače in ureditev kompleksa z javnimi parkovnimi površinami (na zahodnem delu);
- ugotavljajo, da je dosedanje sodelovanje KŠD Samo, investitorja in MOK omogočilo nadaljevanje in razvoj prireditev »Poletje v Bertokih« z izrazito pozitivno razvojno in povezovalno energijo kulturnih dogodkov, za katere želijo, da se nadaljujejo;
- ugotavljajo, da je interes KS Bertoki, da se s predmetnim OPPN omogoči celovite rešitve, ki se jih lahko izvaja po fazah;
- prosijo, da MOK v skladu s svojimi pristojnostmi, podpre projekt v formalnem in vsebinskem smislu ter deluje povezovalno med različnimi institucijami.*

9. predlagana rešitve cestnega omrežja znotraj območja urejanja naj se ponovno preveri, možnost umestitve širšega profila ceste za umestitev pločnikov.

Preverila se je drugačna tehnična rešitev prometne ureditve. Zaradi pomanjkanja prostora ni mogoča umestitev širšega profila. Rešitve ostanejo nespremenjene.

D. Pripombe, predlogi in pobude javnosti prejete po elektronski pošti

Na podlagi tretjega odstavka 112. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017) je občina pripravila stališča do pripomb in predlogov javnosti na dopolnjen osnutek OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo, prejetih po elektronski pošti.

- Načrt bi moral zajemati celotno naselje okrog palače in ne le del, ki je zanimiv za investitorja,

Predmetni OPPN zajema območje kompleksa Panajotopulo, ki ga sestavljajo stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt. Območje OPPN je trenutno neurejeno in zahteva temeljito prenovu. Južno od predmetnega kompleksa se nahajajo novogradnje, ki so bile zgrajene in se urejajo na podlagi določil Prostorskih ureditvenih pogojev - Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve)

- Predlagam, da se ob enosmerno cesto ob območju B umesti tudi pločnik, javno razsvetljavo in uredi odvodnjavanje,

Preverila se je drugačna tehnična rešitev prometne ureditve. Zaradi pomanjkanja prostora umestitev širšega profila ceste ni mogoča.

Peš in kolesarski promet lahko poteka znotraj celotnega območja OPPN. Območje se opredeli kot cona umirjenega prometa.

- Parkirnih mest za območje B in palačo je absolutno premalo, zato bodo ljudje avtomobile parkirali na cesti,

Parkiranje bo zagotovljeno ob dostopnih cestah. Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi. Za obiskovalce in zaposlene se uporabljajo javna parkirna mesta v bližini. Do objektov naj se skladno s trajnostjo mobilnostjo, v čim večji meri dostopa z javnim prevozom.

- Glede na to, da se bo v območje A in B naselilo večje število prebivalcev, bi morala MOK poskrbeti, da se celotno naselje poveže na javno kanalizacijo,

Za predmetni OPPN so bile pridobljene smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora (za kanalizacijo Marjetica Koper), skladno s katerimi se bo območje OPPN navezalo na javno kanalizacijo.

- V načrt bi morali vključiti tudi spremembo oziroma ureditev križišča pri Dar-u, ki je trenutno zelo nevarno.

Skladno s smernicami Direkcije RS za ceste bo pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja treba izvesti prometno oziroma kapacitetno analizo celotnega območja, v kateri bodo zajeti tangirani skupinski cestni priključek na obravnavanem območju ter vsi tisti priključki, ki imajo posreden vpliv. V sklopu OPPN so prikazane rešitve priključevanja območja OPPN na obstoječe cestno omrežje.

- Naj se zagotovi, da bo enosmerna cesta ob območju B v času gradbenih del ostala odprta za promet.

Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravijo tako, da so ti čim manj moteči za okolico in da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Ohranjati oziroma izboljšati je treba gradbeno-tehnične, prometno-varnostne in okoljevarstvene razmere na območju kakor tudi na sosednjih in vplivnih območjih.

- Ker s parcelami mejimo na območja sprememb, pričakujem, da me obravnavate kot stranko v postopku, da lahko aktivno sodelujem pri dogodkih

Mestna občina Koper je skladno s prostorsko zakonodajo javnosti omogočila dajanje predlogov in pripomb na objavljeno in razgrnjeno gradivo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Javnost je bila seznajana s krajem in časom javne razgrnitve, spletnim naslovom, kjer je osnutek OPPN objavljen, z načinom dajanja pripomb in rokom za njihovo posredovanje. Med javno razgrnitvijo je občina zagotovila tudi javno obravnavo razgrnjenih gradiv na lokaciji, ki je za to običajna, to je sejna soba Mestne občine Koper.

- Rada bi opozorila, da skice infrastrukture niso aktualizirane. Na parceli št. 774/15 k.o. Bertoki so namreč jaški za vodo, elektriko, meteorne vode, kanalizacijo in optiko. Infrastruktura je speljana naravnost ob stari, že skoraj porušeni hiši proti elektro stebru, torej po zelenici med obzidjem in sedanjo potjo. Vodovod je priključen čez cesto, prav tako optika (T2). Infrastruktura služi nam in sosedom (parc. 774/13 k.o. Bertoki), optika tudi drugim. Pričakujem, da boste preverili, aktualizirali in upoštevali ob izvedbi posegov na tem delu.

Ena izmed podlag za izdelavo OPPN je geodetski načrt območja (izdelal Gemar d.o.o., št. 106/19, maj 2019), na katerem je vrisan tudi potek obstoječe komunalne infrastrukture. Pridobljene so bile tudi smernice pristojnih nosilcev urejanja s področja komunalne infrastrukture, s katerimi je usklajen prikaz omrežij in poteka gospodarske javne infrastrukture, ki je sestavni del tega OPPN.

V primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov.

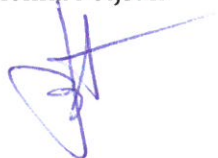
III. Finančne posledice sprejetja odloka

Sprejetje odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine.

Občinskemu svetu predlagamo, da predloženi predlog odloka obravnava in sprejme po skrajšanem postopku.

Pripravili:

- IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, Koper
- Alenka Poljšak



Irena Kocjančič, univ.dipl.prav.
Vodja urada
za prostorski razvoj in nepremičnine

